



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

La Réunion

Avril 2023



Éléments relatifs à l'activité dans le logement et l'hébergement

Le présent rapport annuel du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, traite des politiques déployées par les principaux acteurs dans ce domaine. Il a été établi par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, à partir des contributions des différents partenaires et ses analyses propres.

Il présente les principales politiques menées, les résultats atteints et les difficultés rencontrées en 2022, mais ne prétend pas à l'exhaustivité. Il donne à voir la diversité, la complémentarité des acteurs et des actions, et révèle la convergence de ces interventions diverses vers un objectif partagé : permettre aux ménages présents sur le département de vivre dans des conditions dignes et répondant à leurs attentes.

Sommaire

I – LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX	P 6
1 La demande de logement social au 31/12/2022	P 6
2 Les attributions	P 9
3 L'exercice du droit au logement	P 13
4 La mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions dans les EPCI	P 14
5 Point sur l'avancée des procédures	P 16
II - LA SITUATION DU PARC LOCATIF SOCIAL	P 17
III - LES AIDES A LA PIERRE	P 21
1 La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux	P 21
2 L'accession sociale à la propriété	P 24
3 L'amélioration de l'habitat	P 25
4 Les garanties des prêts au logement locatif social	P 31
5 Les prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations	P 31
6 Les aides d'Action Logement services	P 32
IV - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 60 000 LOGEMENTS	P 34
V - LE FONDS REGIONAL D'ACTION FONCIERE ET URBAINE	P 36
1- Le volume des subventions	P 36
2- Les besoins 2023	P 36
3- Les enjeux et perspectives à venir	P 36
VI - LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	P 36
1- Le bilan Résorption de l'Habitat Insalubre 2022	P 37
2- Le Pôle Départemental de Lutte contre L'Habitat Insalubre (PDLHI)	P 40
3- Les Travaux d'Office	P 42
4- La cellule « marchands de sommeil »	P 44
VII - L'OBLIGATION LEGALE DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT	P 44
1. Les communes concernées par les obligations de logement social	P 44
2. L'inventaire des logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2022	P 45
3. Les contrats de mixité sociale	P 45
VIII - Le PDALHPD	P 47
Synthèse du bilan d'actions du PDALHPD sur 2022	P 48
IX - L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVES	P 49
X - LA MOBILISATION DU FONCIER PAR L'EPFR	P 50

I - La demande et les attributions de logements sociaux

Dans un contexte de crise du logement, faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable, sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.

La réforme de la gestion des demandes de logements social et du régime des attributions a pour objectif de contribuer à :

- une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur ;
- une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur, qui tient aujourd'hui un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;
- une meilleure efficacité dans le traitement des demandes ;
- une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

Après la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions puis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a mis en place le Système National d'Enregistrement (SNE), la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR – en parachevant la réforme de la gestion de la demande à travers la création du dossier unique, en créant un droit à l'information et en réformant le régime des attributions au niveau local – s'insère dans la poursuite des mêmes objectifs, en termes de simplification des démarches des demandeurs et une plus grande lisibilité et efficacité des politiques publiques du logement. La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vise notamment à favoriser la mixité sociale et l'égalité d'accès au logement.

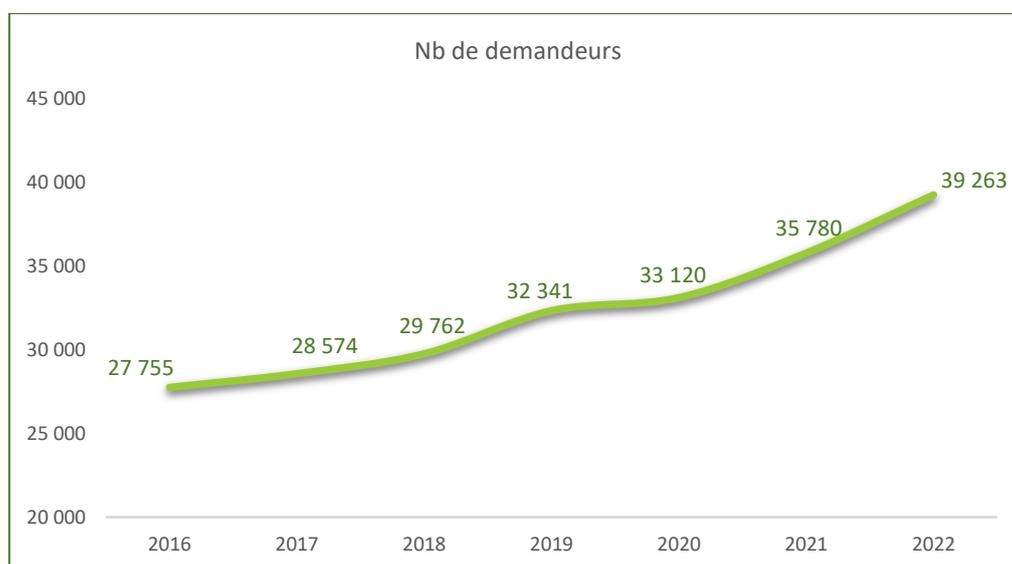
L'ensemble des données saisies dans le SNE sont agrégées et exploitées via « l'infocentre ». Des analyses comparatives peuvent être menées entre territoires sur différents critères. Il est alimenté à une fréquence hebdomadaire, permettant de disposer de données actualisées.

À ce titre, le SNE joue un rôle clé dans la connaissance de la demande de logement social à l'échelle de la commune.

Ces données contribuent à la définition des politiques publiques du logement que ce soit au niveau national (notamment pour le calcul des obligations SRU des communes) ou au niveau territorial : porter à connaissance des documents d'urbanisme, des Programmes Locaux de l'Habitat, des Conventions Intercommunales d'Attribution, et Plans Partenariats de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs notamment. Il permet aussi de répondre aux besoins des bureaux d'études qui travaillent aux côtés des collectivités pour l'élaboration de ces documents.

1- La demande de logement social au 31/12/2022

Au 31 décembre 2022, ce sont plus de 39 000 familles en demande de logement social, enregistrées dans le Système National d'Enregistrement. L'augmentation du nombre de demandes est de 9,7 % sur l'année et de 41 % en 7 ans. Cette accélération sur les deux dernières années risque de se poursuivre du fait de la faible production de logements locatifs sociaux neufs, malgré l'atteinte des objectifs du Plan Logement Outremer (PLOM).



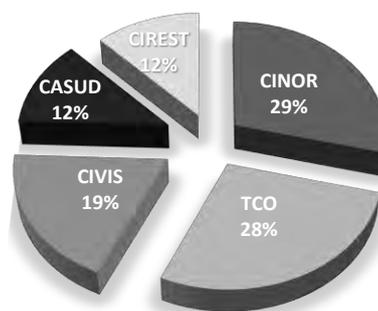
Nota : Le nombre de demandeurs est de 40 850 au 31/03/2023

Parmi le stock de demandes, 60,4 % est constitué de nouvelles demandes. Il est à noter que plus de 20 000 demandes ont été radiées au cours de l'année 2022 alors que seules 6 100 procèdent d'une radiation après attribution d'un logement.

La question des radiations pour non renouvellement se pose. En effet, environ 13 600 demandes ont été radiées pour non renouvellement, un nombre quasi identique à 2021 mais en baisse par rapport à l'année 2020 (- 3,7%). Il serait intéressant d'étudier de façon précise les causes de ces nombreuses radiations pour non renouvellement, qui impactent parfois les décisions des commissions d'attribution de logement s'agissant notamment des publics prioritaires qu'ils soient labellisés DALO ou PDAHPD.

1.1- Répartition de la demande par territoire

Malgré la hausse de la demande, une constante demeure : La CINOR reste le territoire qui en comptabilise le plus (11 578) devant le TCO (10 815) et la CIVIS (7 323). La CIREST et la CASUD ont respectivement un nombre de 4 867 et 4 572 demandeurs. Ces demandes présentent des caractéristiques différentes : fortes dans les communes du littoral plus densément peuplées et plus faibles dans les communes situées à mi-hauteur. 29 % de la demande est localisée dans le Nord, 31 % dans le Sud de l'île, l'Ouest comptant pour 28 % de l'ensemble alors que la demande est plus faible dans l'Est avec 12 %.



	Nb de demandes	Origine commune	Origine EPCI	Origine autres communes	Origine autres départements
Cilaos	36	83%	6%	6%	5%
Les Aviron	397	57%	15%	26%	2%
L'Étang-Salé	738	45%	33%	20%	2%
Petite-île	353	71%	10%	17%	2%
Saint-Louis	1 622	86%	6%	6%	2%
Saint-Pierre	4 177	71%	8%	18%	3%
Entre-Deux	171	65%	10%	22%	0%
Le Tampon	3 130	76%	1%	20%	3%
Saint-Joseph	1 187	85%	5%	9%	1%
Saint-Philippe	84	85%	8%	7%	0%
Bras-Panon	744	48%	42%	0%	10%
La Plaine-des-Palmistes	311	59%	23%	0%	18%
Saint-André	2 136	80%	10%	0%	10%
Saint-Benoît	1 452	84%	9%	0%	7%
Sainte-Rose	167	80%	13%	0%	7%
Salazie	57	86%	11%	0%	3%
Saint-Denis	9 085	80%	6%	8%	6%
Sainte-Marie	1 395	53%	24%	20%	3%
Sainte-Suzanne	1 097	55%	14%	29%	2%
La Possession	2 271	55%	30%	13%	2%
Le Port	2 279	78%	12%	8%	2%
Les Trois-Bassins	227	62%	31%	7%	0%
Saint-Leu	1 162	65%	13%	18%	4%
Saint-Paul	4 876	73%	14%	11%	2%

Les demandeurs de logements sur une commune sont, dans une grande majorité des cas, déjà résidents de la commune demandée (jusqu'à 86%), ou si ce n'est pas le cas, de l'EPCI de rattachement de la commune (plus de 70%).

S'agissant de l'ancienneté des demandes, il est constaté que la grande majorité date de moins d'un an (54,6 %) alors que celles supérieures à 3 ans et donc éligibles au recours DALO représentent 11,75 % du stock. Pour rappel, ce pourcentage était de 10 % en 2021 et sensiblement égal en 2020.

1-2 – La taille des ménages et la typologie de logement demandée

Les petits ménages de moins de 3 personnes regroupent 65 % de la demande comme en 2021. Parmi ceux-ci, les personnes isolées sont largement majoritaires puisqu'elles représentent un peu moins de 43 % des demandeurs. Ce pourcentage était de 41,6 % en 2020.

Toutefois, les ménages de 6 personnes restent très minoritaires avec moins de 5 %.

Corrélativement, les logements les plus demandés sont ceux de petite typologie. Près de 48 % des demandes portent sur des T1/T2. Ce pourcentage reste relativement constant ces dernières années (+ 1 point entre 2020 et 2021 et + 0,3 point entre 2021 et 2022).

Il est à noter que les T3/T4 sont également demandés à hauteur de 48 %.

Enfin, un peu plus de 5 % des demandeurs ont exprimé le vœu d'obtenir un grand logement (T5 et plus).

Par ailleurs, la jeunesse du public est un fait majeur de la demande. En effet, 30 % d'entre eux sont âgés de moins de 30 ans alors que la tranche 30-39 ans est la plus représentée avec 26,8 %, en légère augmentation.

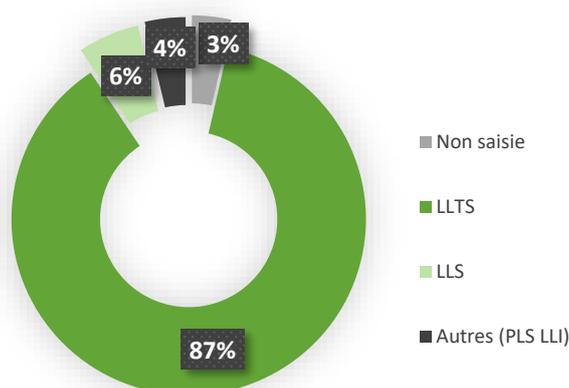
A l'inverse, le poids des plus de 60 ans reste relativement modeste (11,7%) malgré le vieillissement de la population mais ce chiffre évolue modestement par rapport à 2021 (+ 0,3 point).

1-3 - Revenus des ménages au regard des plafonds du logement social

Ce qui caractérise la demande de logement social à la Réunion est la grande précarité des demandeurs. En effet, une très large majorité, soit 87 %, est éligible au logement locatif très social (LLTS).

La part de ceux qui relèvent du LLS reste faible avec moins de 6 %. Ces proportions demeurent les mêmes qu'en 2021.

Il est à noter qu'un peu moins de 4 % des demandes ne comportent pas de renseignements relatifs aux revenus.



1-4 - Motif de la demande et mode de logement actuel

De nombreux motifs apparaissent sous le SNE. Il est à noter, toutefois, qu'une demande sur 5 n'est pas renseignée. Quand le motif est exprimé, parmi ceux les plus cochés par les demandeurs, figurent le logement trop petit ou trop cher. Ces 2 motifs arrivent en tête avec respectivement 19 et 13,5 % des demandes (quasi identique à 2021), viennent ensuite le logement inadapté au handicap, puis la mobilité professionnelle.

Il est à noter que plus de 44% des demandeurs déclarent ne pas disposer d'un logement propre (chez un tiers, camping, habitat mobile, hébergement, coordination thérapeutique, logement temporaire, sans logement).

Enfin, moins de 3 % des demandeurs expriment un souhait de décohabitation à l'appui de leur demande de logement social.

Pour mémoire, un peu moins de 2 % de la demande émane de personnes faisant état de violences familiales.

Modes de logement actuel	
Locataire parc social	30,3%
Locataire parc privé	23,4%
Logé chez un tiers	37,4%
Sans logement	3,5%
Hébergé	1,4%
Autres modes	4,0%

Plus de 37 % des demandeurs déclarent être logés chez un tiers, en légère hausse comparé à 2021 (+ 0,75 point), alors que près de 30 % sont candidats à une mobilité dans le parc social (en recul sensible de 1,5 points). Enfin, si plus d'un demandeur sur 5 habite le parc locatif privé, le pourcentage a augmenté d'environ un point en 2022, signe d'une tension plus accrue sur le parc locatif social.

2- Les attributions

Au cours de l'année 2022, plus de 6 000 attributions de logements ont été prononcées. Ces chiffres sont en diminution de 9% par rapport à 2021.

Les années 2016 à 2018 ont été les plus fastes en termes d'attributions avec plus de 7 000 demandes satisfaites chaque année.

Corollaire de cette baisse des attributions, de la baisse de demandes de mutations et de la hausse de la demande globale, le délai moyen d'attribution augmente passant de 13,6 mois en 2021 à 14,4 mois. A noter qu'il était de 12,6 mois en 2020.

	Nb total d'attributions	Origine commune	Origine EPCI	Origine autres communes	Origine autres départements
Cilaos	10	100%	0%	0%	0%
Les Avirons	38	63%	16%	21%	0%
L'Étang-Salé	131	44%	33%	23%	0%
Petite-Île	39	62%	13%	23%	2%
Saint-Louis	261	81%	11%	8%	0%
Saint-Pierre	468	71%	9%	16%	4%
Entre-Deux	23	79%	0%	21%	0%
Le Tampon	572	61%	2%	35%	2%
Saint-Joseph	141	87%	4%	9%	0%
Saint-Philippe	8	88%	12%	0%	0%
Bras-Panon	92	61%	27%	11%	1%
La Plaine-des-Palmistes	27	41%	41%	18%	0%
Saint-André	297	71%	13%	15%	1%
Saint-Benoît	497	67%	22%	10%	1%
Sainte-Rose	16	81%	19%	0%	0%
Salazie	7	86%	0%	14%	0%
Saint-Denis	1 550	76%	6%	17%	1%
Sainte-Marie	410	49%	33%	18%	0%
Sainte-Suzanne	266	56%	21%	22%	1%
La Possession	325	55%	33%	11%	1%
Le Port	309	73%	14%	12%	1%
Les Trois-Bassins	36	75%	25%	0%	0%
Saint Leu	87	69%	18%	12%	1%
Saint-Paul	404	75%	15%	9%	1%

Les attributions de logements bénéficient en grande majorité (de 75 à 100 %) à des familles résidant déjà sur la commune ou dans l’EPCI concerné. La seule exception se trouve sur le Tampon, commune pour laquelle 35% des attributions sont issues d’autres communes n’appartenant pas à la CASUD. Cela s’explique notamment par sa situation géographique et sa proximité avec la CIVIS qui concentre 19% des attributions.

Les communes de La Plaine des Palmistes et de Sainte Marie ont également une particularité : Pour La Plaine des Palmistes, autant d’attributions (41%) bénéficient à des ménages résidant déjà sur la commune que de ménages résidant sur l’ensemble de la CIREST. Pour Sainte Marie, une grande partie des attributions bénéficie à des ménages de la CINOR, résidant principalement sur Saint-Denis (29%).

Les attributions sont prononcées majoritairement pour des demandes dont l’ancienneté est inférieure à 1 an soit 57,26 % de l’ensemble. Globalement, les réponses favorables portent sur les demandes datant de moins de 2 ans (près de 82 % des attributions). Ces chiffres peuvent laisser penser que les délais d’attribution sont relativement brefs. Pourtant de nombreuses nouvelles demandes sont en réalité le fait d’anciens demandeurs n’ayant pas renouvelé leur demande dans les délais impartis.

Il est constaté également que les ménages dont l’ancienneté est supérieure à 3 ans représentent 8,42 % des attributaires. Ce pourcentage est en légère augmentation (+ 0,81 point) comparé à 2021.

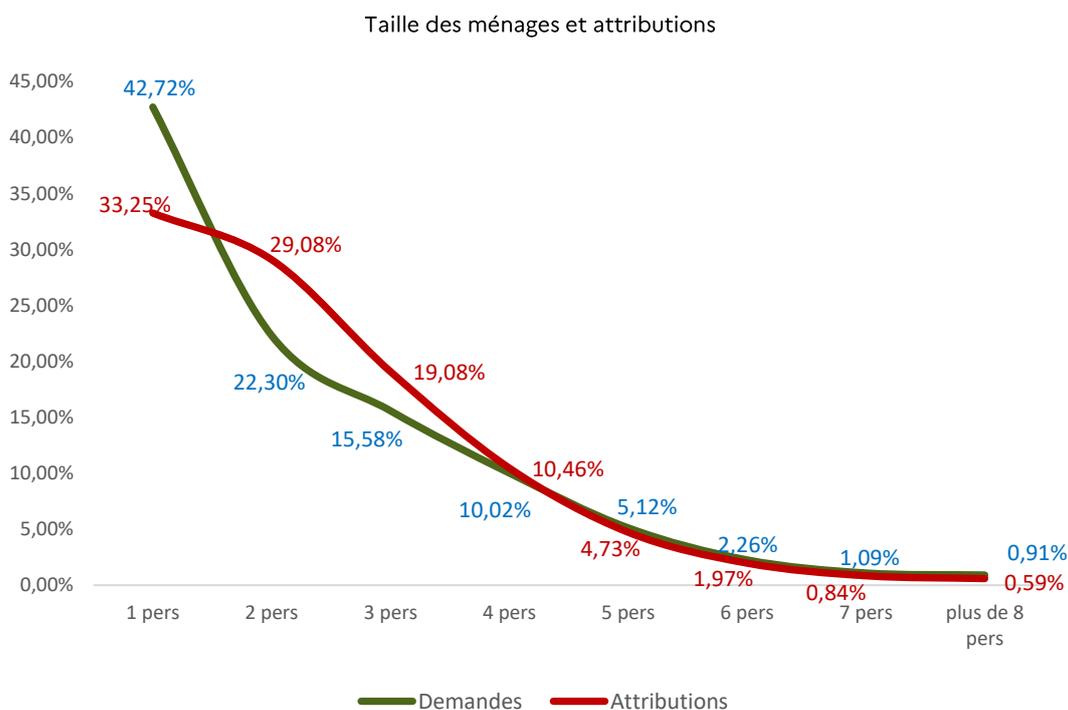
Cependant, il est permis de s’interroger sur la qualification de la demande ou sur les niveaux d’exigences formulées par certains demandeurs quand les délais d’attribution sont supérieurs à 5 ans, même si le pourcentage reste très modeste avec moins de 2 %.

La CINOR et le TCO, qui comptabilisent le plus de demandes, bénéficient également de davantage d’attributions, soit plus de la moitié de la demande départementale et également plus de la moitié des attributions prononcées en 2022.

La CIREST, quant à elle, confirme son statut de territoire détendu avec un taux d’attribution de 15,34 % alors que le poids de la demande est plus faible avec 12 %.

2-1- La taille des ménages

La forte demande issue de personnes isolées obtient une réponse moindre en termes d’attributions. En effet, l’écart est le plus grand pour cette typologie de ménage avec 33 % des attributions alors qu’elle regroupe 43 % des demandes. Ce constat est identique à celui réalisé en 2021.



2-2- Le mode de logement actuel et l'âge du demandeur

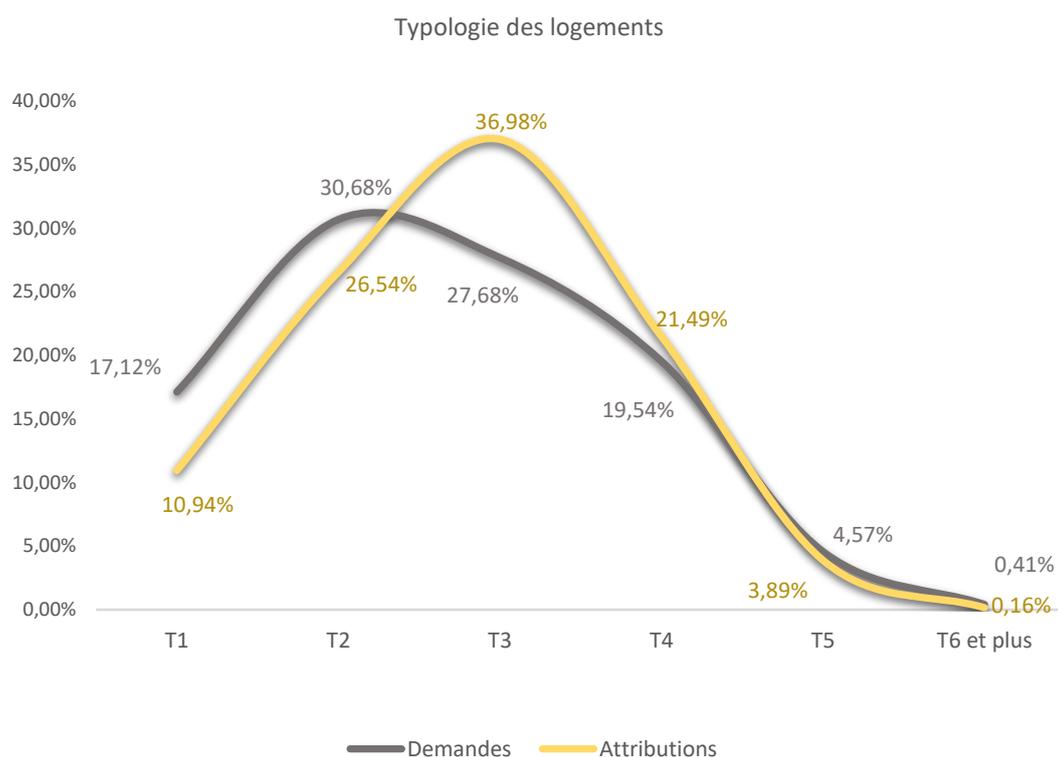
Les personnes dépourvues de logement propre puisque résidant chez des parents ou des enfants ou encore chez des particuliers sont celles qui ont bénéficié le plus d'attributions en 2022 comme en 2021.

La mobilité résidentielle semble en panne au regard des chiffres des attributions prononcées pour les demandeurs déjà logés dans le parc locatif social en recul. Cette moindre attribution (- 2 points comparativement à 2021) est corrélée à la diminution du poids des demandes de mutations dans la même proportion, signe peut-être d'une lassitude chez les locataires en place. En effet, la tension sur la demande impacte fortement non seulement les primo-demandeurs, mais également les personnes désirant une mutation.

Le public jeune qui représente moins de 15 % de l'ensemble des demandes a bénéficié des attributions prononcées en 2022 à hauteur de 22 %, en forte hausse si l'on considère les 19 % de 2021. Toutefois, la classe d'âge 30-39 ans, la plus représentée en termes de demande (26%), est aussi celle qui a reçu davantage de décisions favorables (24 %), alors que les personnes âgées de 50 à 59 ans peinent davantage à obtenir un logement.

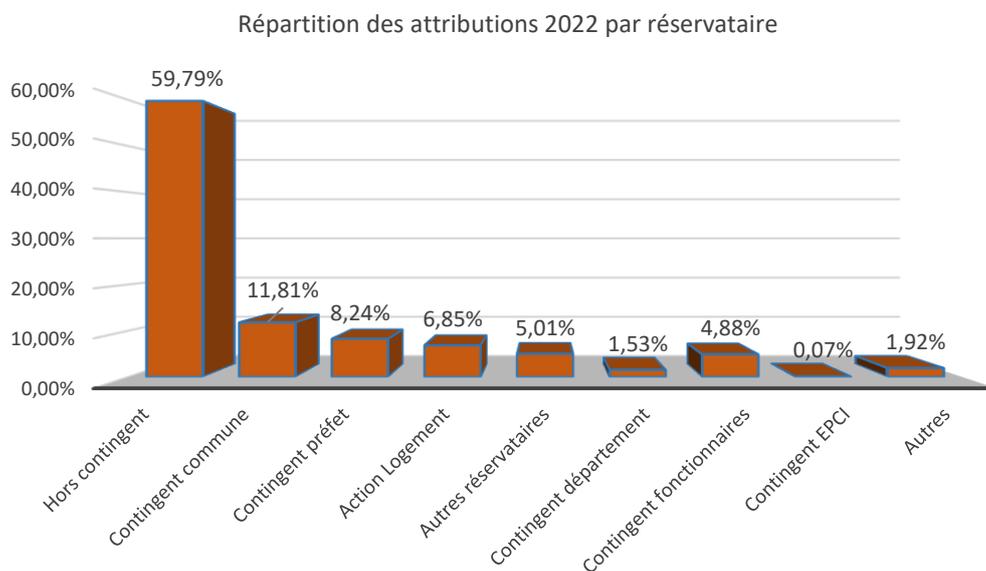
2-3- Typologie des logements attribués

S'agissant de la taille des logements attribués, la très forte tension déjà constatée se maintient sur les petites typologies. En effet, les attributions sont très en-deçà des besoins exprimés avec un écart de plus de 10 points entre la demande et les attributions. Cette tension perdure malgré la mise en œuvre dans toutes les programmations d'un pourcentage de 40 % de petits logements pour les opérations neuves, dont les livraisons commencent tout juste à se faire.



2-4 Les contingents réservataires mobilisés

La grande majorité des attributions a été effectuée hors contingent en 2022. S'agissant des réservataires, les communes puis l'Etat et enfin Action Logement sont ceux qui ont davantage mobilisé leur contingent.



2-5 Les revenus des attributaires

Les attributions ont bénéficié à plus de 89 % aux ménages les plus précaires, sous plafond LLTS alors que 87 % des demandeurs y sont éligibles au regard de leurs revenus. Moins de 6 % des demandes satisfaites concernaient des ménages sous plafond LLS.

2-6- L'accès au logement des publics prioritaires

Les données présentées sont issues de l'application SYPLO, outil de gestion déployé depuis 2019 auprès des bailleurs pour la gestion de l'accès au logement des publics prioritaires

La gestion locative sur les années 2020 et 2021 a été largement impactée par les répercussions de la crise sanitaire, avec notamment des retards de livraisons de programmes neufs et une augmentation importante du coût des matériaux, cumulés à un taux de rotation et une vacance très faible. Ainsi, une chute de près de 20 % des attributions a été constatée par rapport à 2020 sur l'ensemble du parc social (6 659 en 2021, contre 8 577 en 2019).

En 2020, 2 471 ménages prioritaires étaient inscrits dans SYPLO en vue d'une priorisation pour un accès au logement social en 2020, soit une augmentation de 46 % par rapport à 2019. Parmi ces ménages, 612 ménages prioritaires ont été attributaires d'un logement social parmi les 6 845 attributions effectuées en 2020 par les bailleurs sociaux (soit 8,9 %) sur le logement du parc social, incluant les mutations, dont :

- 201 sortants d'hébergement (soit 2,9 % de l'ensemble des attributions 2020)
- 193 ménages prioritaires urgents DALO (soit 2,8 % de l'ensemble des attributions 2020)
- 218 ménages relevant d'autres priorités issues de l'article L.441-1 du CCH (soit 3,2 % de l'ensemble des attributions 2020).

En 2021, 1 995 ménages prioritaires étaient inscrits dans SYPLO en 2021, soit une première diminution en 3 ans : moins 19 % par rapport à 2020.

Le nombre d'attributions dans le parc social s'élève à 6 659 attributions en 2021 (- 2,7 points par rapport à 2020). Il ressort de l'analyse du tableau de bord SYPLO que les bailleurs sociaux ont logé 823 ménages prioritaires (soit 12 % de l'ensemble), dont :

- 297 sortants d'hébergement (soit 4,5 %), et + 1,6 points par rapport à 2020 ;
- 274 ménages prioritaires DALO (soit 4,1 %) et + 1,3 points par rapport à 2020 ;
- 252 ménages relevant d'autres priorités énoncées au L.441-1 du CC (soit 3,8 %) et + 0,6 points par rapport à 2020.

Les bailleurs sociaux ont ainsi atteint à 99 % de l'objectif de 275 logements de prioritaires DALO, défini dans l'accord État-bailleurs établi en 2019. L'objectif de logement des publics sortants d'hébergement a été dépassé de 26 % (297 ménages).

L'année 2022 a été marquée par une augmentation des recours (1 670) déposés devant la commission DALO. En effet, le nombre de recours au titre du DALO a augmenté de +54 % entre 2019 et 2022.

Les motifs invoqués sont majoritairement :

- dépourvu de logement ou hébergés chez un tiers
- en situation de sur-occupation du logement
- logés dans des locaux insalubres.

Il est à noter que 82 % des recours sont formulés par des familles monoparentales ou des personnes seules. 331 logements, soit 4,6% du total des attributions de logements sociaux sur le département, ont pu être attribués aux ménages prioritaires DALO.

3 - L'exercice du droit au logement

La commission de médiation du droit au logement opposable (COMED) de La Réunion a enregistré 1 457 recours en 2021 sur l'ensemble du département, soit une augmentation de plus de 40 % en un an. Elle a reconnu 501 ménages comme étant prioritaires et urgents « DALO », soit 28 % de plus qu'en 2020. Le contingent préfectoral a été mobilisé en priorité par les bailleurs sociaux pour le relogement de ce public : 58,9 % de ménages prioritaires DALO de 2020 ont trouvé une solution par le DALO ou par leurs propres moyens en 2020 ou 2021. Comme évoqué précédemment les DALO représentaient donc 279 ménages sur les 823 prioritaires logés en 2021, soit 33 %.

Parallèlement, en 2020 les demandes actives prioritaires enregistrées dans SYPLO avait déjà augmenté de 46 % par rapport à 2019. Cette même année, les bailleurs sociaux ont participé aux logements de 612 ménages prioritaires SYPLO, soit 8,9 % des attributions sur l'ensemble du parc social.

En perspective 2022, au regard de l'évolution des flux issus de la commission de médiation DALO ou de la labellisation PDALHPD, un recentrage des logements des publics prioritaires devra être envisagé en faveur de ces deux catégories. La DEETS travaille notamment à une simplification du suivi de l'ensemble des publics prioritaires afin de mieux objectiver et faciliter leur gestion avec les bailleurs sociaux.

Hébergement des ménages sortants d'insalubrité : les Maisons d'urgence intercommunales

Dans le cadre du repérage et de l'accompagnement faits par les équipes PILHI, mais également par la commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne (CCLHI), il est régulièrement nécessaire de procéder à l'hébergement temporaire de ménages occupant des logements dangereux ou insalubres. Aussi en 2020, l'ex-DJSCS a lancé un appel à projets pour le déploiement de maisons d'urgence intercommunales (MUI), afin de mobiliser 5 places d'hébergement a minima par EPCI, et offrir un accompagnement social proposé par les équipes des CCAS ou de l'intercommunalité. 4 EPCI sur 5 ont répondu à cet appel à projet, et 24 places d'hébergement dédiées aux sorties d'insalubrité seront ainsi réparties sur les territoires de la CIVIS, du TCO, de la CINOR et de la CIREST.

Hébergement des publics vulnérables : les pensions de famille, maisons-relais et résidences accueil

Les pensions de famille au sens du code de la construction et de l'habitat sont des résidences sociales de type logement-foyer où les personnes peuvent rester de manière temporaire ou durable. Encore dénommée

maisons-relais à la Réunion, elles proposent une vie semi-collective pour des personnes isolées ayant connu des parcours chaotiques, le plus souvent faits de séjours en hébergement et de passage à la rue : Pouvoir être chez soi mais pas seul. Le logement, autonome et durable, permet au résident de renouer, progressivement et à son rythme, avec l'usage d'un bien privatif. La maison relais est une solution de logement-foyer occupé au titre de résidence principale, bénéficiant par conséquent d'un contrat écrit et payant une redevance.

Les résidences accueil sont des maisons relais qui accueillent des personnes avec des troubles psychiques. Elles sont une modalité du dispositif, mais pour un public nécessitant un suivi renforcé par le secteur sanitaire. Des structures mixtes intégrant quelques logements en résidence accueil sont possibles.

Jusqu'en 2020, 4 maisons relais existaient sur le territoire de La Réunion (83 places).

Dans le cadre du Plan Logement d'Abord, le plan de relance pour les maisons-relais a permis de déployer un programme ambitieux de nouvelles maisons-relais ou résidences accueil à La Réunion : 235 places supplémentaires, dont 78 places de résidence accueil, sont prévus à terme, représentant 11 nouvelles structures équitablement réparties sur le territoire, et un budget supplémentaire de plus d'1,5 million d'euros sera alloué annuellement à La Réunion pour le fonctionnement de ces structures adaptées aux besoins d'un public qui ne peut accéder à un logement classique.

Du fait des délais de construction, seule une maison-relais a pu ouvrir fin 2020, portée par la mission locale de l'Est. Elle propose un projet spécifique d'accueil pour 15 places destinées à des jeunes en projet d'insertion professionnelle.

Afin de répondre aux besoins urgents du territoire et de tenir compte des délais de construction des autres structures définitives, les gestionnaires ont été incités à ouvrir des maisons-relais temporaires qui, pour deux d'entre elles, ont ouvert en octobre 2021 :

- « Allon Déor » à Saint-Denis, avec 9 places et une montée en charge à 15 places à terme, en attendant l'ouverture de la maison-relais définitive à la Possession attendue pour début 2023
- La Fondation Père Favron à Saint-Louis, avec 15 places et une montée en charge à 22 places, en attendant l'ouverture de la maison-relais définitive sur la même commune prévue mi-2023.

L'hébergement d'urgence

L'année 2022 a vu le nombre de nuitées augmenter de façon très substantielle à 138 700.

Un sujet majeur est celui de l'augmentation du recours à l'hôtel, du fait des capacités limitées des structures d'hébergement (CHRS...), avec trois corollaires :

- Une disponibilité variable des chambres selon la saison d'où un risque de non réponse
- Un coût financier plus important
- Un accompagnement social restreint

4 - La mise en œuvre de la réforme de la demande et la gestion des attributions dans les EPCI

La loi ALUR est venue parachever la réforme de la gestion de la demande de logement social en créant un droit à l'information et en modifiant le régime des attributions au niveau local. Elle vise les objectifs suivants :

- simplifier les démarches des demandeurs, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ;
- instaurer un droit à l'information du public et des demandeurs de logement social ;
- rendre les demandeurs davantage actifs ;
- mettre en œuvre une politique intercommunale et partenariale de la gestion des demandes et des attributions.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 est venue préciser les orientations en matière d'attribution de logements sociaux. Elle impose notamment à tous les réservataires et les bailleurs des relogements des publics déclarés prioritaires :

- les bailleurs sociaux et les réservataires doivent consacrer au moins 25 % des attributions (accès, mutations) hors QPV au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain ;
- de la même manière, les bailleurs sociaux et les réservataires doivent consacrer au moins 50 % des attributions en QPV aux demandeurs des trois autres quartiles ;

- elle étend à l'ensemble des réservataires l'obligation de reloger un pourcentage minimal de ménages bénéficiant du DALO ou à défaut prioritaires. Il s'agit de décliner les priorités dans le PDALHPD.

L'atteinte de ces objectifs passe notamment par la mise en place, à l'échelle de l'EPCI, d'une convention intercommunale d'attribution (CIA) que devra élaborer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID). Les EPCI disposant de la compétence Habitat et d'au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV) sont concernés. C'est le cas de l'ensemble des EPCI de La Réunion.

L'action de l'ensemble des intervenants sur le logement doit permettre de lutter fermement contre la formation dans les quartiers de poches de très grande pauvreté et permettre d'œuvrer dans le sens du renforcement de la mixité sociale.

Il est donc essentiel d'agir, à travers la mise en œuvre de ces nouveaux outils que sont la CIA et le PPGDLSID, sur les orientations relatives aux attributions et ainsi permettre aux citoyens les plus pauvres ou déclarés prioritaires d'accéder à des logements situés en dehors de ces quartiers.

La CIL définit et suit la mise en œuvre de la politique intercommunale relative aux attributions. Elle adopte des orientations sur :

- les objectifs en matière d'attribution de logements et de mutations ;
- les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif, du droit au logement et des projets de renouvellement urbain ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires.

Cette conférence, instance de dialogue entre les acteurs du logement est co-présidée par les représentants de l'État et de l'EPCI, rassemble les maires des communes, membres de droit, ainsi que les représentants des bailleurs sociaux, d'action logement et des associations présentes sur le territoire intercommunal.

Elle adopte des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire et est associée au suivi de leur mise en œuvre.

Elle peut formuler des propositions en matière de création d'offre de logements adaptés et d'accompagnement des personnes.

Les orientations approuvées par la CIL seront concrétisées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui décline les orientations de mixité sociale fixées par la CIL et les objectifs d'équilibre entre les secteurs du territoire à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des QPV.

La gouvernance de la CIA est assurée par la CIL qui doit se réunir au moins une fois par an et faire un bilan de la mise en œuvre des engagements.

Elle est associée à l'élaboration du PPGDLSID, pour lequel elle donne son avis, et suit sa mise en œuvre.

La cotation de la demande de logement social consiste à définir une série de critères d'appréciation et à leur appliquer une pondération, vise à mieux informer les demandeurs et garantir la transparence dans le processus d'attribution. Conçue comme une aide à la décision, elle doit permettre de cibler davantage les ménages prioritaires.

Il incombe à chaque EPCI en sa qualité de chef de file habitat sur son territoire de mener ce chantier.

Différents temps d'échanges ont été réalisés par le ministère afin d'accompagner bailleurs et EPCI dans la définition de leur projet.

Localement, un porter à connaissance a été notifié à chaque intercommunalité début mai 2021 rappelant les enjeux liés à la mise en œuvre d'une telle réforme dans un souci de répondre aux besoins des demandeurs et notamment des plus précaires d'entre eux et de garantir une meilleure lisibilité et transparence de la gestion des attributions.

Cette cotation prévue par la loi ELAN, devait être opérationnelle initialement au 01/09/2021. Le décret n° 2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification du décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social a fixé cette obligation au 31/12/2021 dans l'attente de l'adoption de la loi 3Ds. Celle-ci votée le 9 février 2022 doit être promulguée prochainement.

5 - Point sur l'avancée des procédures

L'année 2022 a été marquée par l'accélération des travaux relatifs à la cotation.

La CASUD

Le 11 mars 2021, la CASUD a installé sa Conférence Intercommunale du logement co-présidée par le président de l'EPCI et le sous-préfet de l'arrondissement sud. Les réflexions ont été initiées sur un certain nombre de sujets notamment la mise en place du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), les chantiers relatifs à la CIA et le PPGSLID ont été entamés ponctués par des échanges au sein de groupes de travail qui ont permis à la CASUD d'arrêter en particulier son projet de cotation de la demande. La CIL réunie le 8 septembre 2021a arrêté les deux projets.

La CASUD a ainsi arrêté, lors du conseil communautaire de décembre 2021, les projets de CIA et de PPGDLSID. En retour, un avis favorable soulignant la qualité des travaux a été rendu au regard des attendus et objectifs fixés par l'article L. 441-1-5 du Code de la construction et de l'habitation et du porter à connaissance du préfet du 4 mai 2021 :

- Par le préfet, avec un courrier en date du 13 mai 2022

- Par le comité responsable du PDALHPD (COREP), après sa présentation lors d'une séance du dit comité, par un courrier cosigné du préfet et du Président du Conseil départemental en date du 23 mai 2022

Le PPGDLSID a par suite été adopté définitivement par le conseil communautaire le 24 juin 2022.

La CIVIS

La CIL de la CIVIS a été créée le 2 octobre 2017. Le Conseil Communautaire n'a pas encore délibéré, en 2022 pour arrêter le projet de PPGDLSID. Néanmoins, le projet est prêt et a été examiné par la CIL du 13 décembre 2022 qui a apporté un avis favorable. Ce projet correspond bien aux objectifs de la réglementation et aux attendus de l'État du PAC du 4 mai 2021 et sera validé par l'État en 2023.

La CINOR

La CINOR dispose déjà d'un PPDGLSID opérationnel depuis 2017. Il s'agit en fait pour la collectivité d'adopter un système de cotation qui viendra s'insérer par avenant au document.

Le Conseil Communautaire a délibéré le 17 décembre 2022 pour arrêter la révision du PPGDLSID. Elle a transmis ce projet au préfet le 23 janvier qui a émis un avis défavorable le 23 mars 2023 pour non-conformité aux règles concernant le DALO et les attendus du PAC de l'État précité.

Le TCO

Le PPGDID du TCO a été validé par décision du Conseil Communautaire du 21 décembre 2018. Il reste à compléter aujourd'hui sur le volet cotation de la demande. Il sera nécessaire de ce fait de procéder à sa révision pour intégrer a minima la grille de cotation de la demande. Le projet de grille de cotation a été élaboré et il est déjà depuis en phase de test. Cette grille n'est pas encore validée par le Conseil communautaire.

Le projet de cotation du TCO est conforme aux attendus et objectifs de la réglementation, rappelés par le PAC de l'État du 4 mai 2021. La finalisation du projet devrait intervenir en 2023.

La CIREST

Le PPGDID du TCO a été validé par décision du Conseil Communautaire du 21 décembre 2018. Il reste à compléter aujourd'hui sur le volet cotation de la demande, dont l'élaboration était prévue dans le plan d'action (action n°8). Il sera nécessaire de ce fait de procéder à sa révision pour intégrer la grille de cotation de la demande.

II - La situation du parc locatif social

Le parc locatif social de La Réunion compte plus de 80 739 logements au 1^{er} janvier 2022 (24,6 % des résidences principales) dont 83 % de logements sociaux et très sociaux, soit une progression de 2,3 % sur un an. Cependant la demande en logement locatif social demeure forte (39 263 demandes au 31/12/2022) et en augmentation de 9,7 % sur l'année 2022. La grande majorité de demandeurs (93 %) relève du logement social ou très social.

Près de la moitié de la demande (48 %) porte sur des logements de petites tailles (T1/T2) alors qu'ils ne représentent actuellement que 29 % du parc locatif social.

Communes / EPCI	Parc locatif social		Taux réglementaire SRU au 01/01/2022	Mises en service		Taux de vacance de plus de trois mois	Taux de mobilité en 2021
	Logements au 01/01/2022	Part dans les résidences principales (RP 2017)		Livraisons 2021	Part dans le parc social		
	nombre	%		nombre	%		
La Réunion	80 739	24,6		1 828	2,3	0,3	7,7
CINOR	28 695	34,0		543	1,9	0,2	7,7
Saint-Denis	23 136	36,4		265	1,1	0,2	6,9
Sainte-Marie	3 524	28,5		131	3,7	0,1	12,1
Sainte-Suzanne	2 035	24,3		147	7,2	0,5	9,8
TCO	19 496	24,9		377	1,9	0,2	6,4
Le Port	7 141	59,0		146	2,0	0,4	5,5
Saint-Paul	6 519	16,9		55	0,8	0,1	6,5
La Possession	4 063	33,1		125	3,1	0,1	8,5
Saint-Leu	1 596	12,4		51	3,2	0,0	5,1
Les Trois-Bassins	177	7,0			0,0	0,0	5,1
CIVIS	12 975	18,9		462	3,6	0,6	6,7
Saint-Pierre	7 230	22,0		300	4,1	0,0	6,2
Saint-Louis	3 864	20,3		51	1,3	0,4	7,2
L'Étang-Salé	965	17,9		69	7,2	0,2	8,0
Les Avirons	585	13,3		21	3,6	0,2	7,7
Petite-Île	269	5,6		21	7,8	0,4	6,1
Cilaos	62	2,9			0,0	0,0	16,7
CIREST	12 463	27,2		209	1,7	0,4	9,6
Saint-André	5 196	25,8		49	0,9	0,2	8,1
Saint-Benoît	4 809	35,4		62	1,3	0,8	11,6
Bras-Panon	1 633	33,4			0,0	0,0	8,9
La Plaine-des-Palmistes	410	17,7		45	11,0	0,0	6,5
Sainte-Rose	345	14,7		53	15,4	0,0	12,3
Salazie	70	2,7			0,0	0,0	4,3
CASUD	7 110	14,0		237	3,3	0,0	9,5
Le Tampon	4 657	14,9		118	2,5	0,0	9,9
Saint-Joseph	2 010	13,7		94	4,7	0,0	8,8
Entre-Deux	251	9,2			0,0	0,0	9,6
Saint-Philippe	192	9,7		25	13,0	0,0	7,8

Sources : SDES-Ded. RPLS au 1^{er} janvier 2022 ; INSEE : RP 2017

Les logements sociaux ont progressé de 14,7 % en 5 ans.

Ainsi, le parc social représente, au 1^{er} janvier 2022, 24,6 % des résidences principales contre 17,8 % au niveau national.

Au 1^{er} janvier 2022, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux de La Réunion est de 21 ans, contre 40 ans sur l'ensemble de la France.

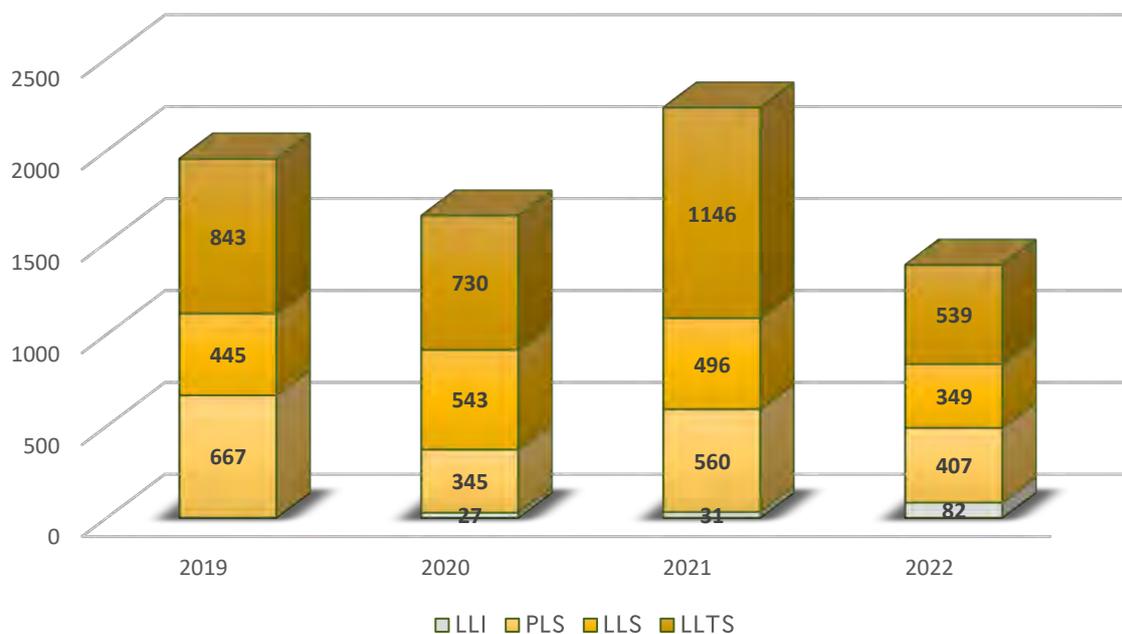
Communes / EPCI	Parc locatif social	Typologie du RPLS au 01/01/2022				
	Logements au 01/01/2022					
	nombre	T1	T2	T3	T4	T5 et +
La Réunion	80 739	6 007	17 551	30 004	21 129	6 048
CINOR	28 695	2 252	6 217	11 073	7 152	2 001
Saint-Denis	23 136	1 950	4 897	9 026	5 594	1 669
Sainte-Marie	3 524	170	925	1 283	937	209
Sainte-Suzanne	2 035	132	395	764	621	123
TCO	19 496	970	3 844	7 464	5 507	1 711
Le Port	7 141	482	1 564	2 702	1 754	639
Saint-Paul	6 519	244	1 102	2 580	2 023	570
La Possession	4 063	208	845	1 495	1 167	348
Saint-Leu	1 596	35	320	612	500	129
Les Trois-Bassins	177	1	13	75	63	25
CIVIS	12 975	890	2 870	4 666	3 506	1 043
Saint-Pierre	7 230	767	1 644	2 478	1 811	530
Saint-Louis	3 864	63	719	1 500	1 200	382
L'Étang-Salé	965	27	258	368	248	64
Les Avirons	585	23	187	203	140	32
Petite-Île	269	9	50	102	85	23
Cilaos	62	1	12	15	22	12
CIREST	12 463	948	2 612	4 607	3 413	883
Saint-André	5 196	295	1 017	1 974	1 505	405
Saint-Benoît	4 809	460	1 005	1 801	1 236	307
Bras-Panon	1 633	135	474	576	385	63
La Plaine-des-Palmistes	410	13	44	119	158	76
Sainte-Rose	345	45	63	113	104	20
Salazie	70	0	9	24	25	12
CASUD	7 110	947	2 008	2 194	1 551	410
Le Tampon	4 657	748	1 029	1 497	1 059	324
Saint-Joseph	2 010	181	807	540	415	67
Entre-Deux	251	16	119	85	30	1
Saint-Philippe	192	2	53	72	47	18

Sources : SDES-Ded. RPLS au 1er janvier 2022

Le taux de vacance des logements sociaux reste faible traduisant la tension qui existe entre offre et demande (0,3 % de vacance supérieure à 3 mois, contre 1,4 % sur l'ensemble du territoire français : plus faible taux de toutes les régions métropolitaines et outre-mer). Il est donc fondamental que la production de logements sociaux et très sociaux reparte à la hausse, pour faire croître le nombre de livraisons en légère augmentation ces deux dernières années, après quelques années en baisse.

Les livraisons de logements locatifs

Entre le 2 janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022, 1 828 logements sociaux ont été mis en service à La Réunion. Il s'agit du troisième plus faible volume constaté sur les cinq dernières années. Par ailleurs, la production de logements pour les ménages à revenus modestes continue de baisser depuis plusieurs années au profit des PLS (toujours limités en nombre) ou de logements intermédiaires (LLI), lesquels, s'ils permettent d'apporter de la diversité en terme d'offre, mériteraient, dans des quartiers disposant d'un faible nombre de logements sociaux d'être associés à des logements de type LLS ou LLTS, correspondant davantage aux besoins des réunionnais, dont la production reste une nécessité pour répondre à ces besoins, même si les taux SRU sont supérieurs au taux minimum légal sur 8 communes du département. Le développement de l'offre locative sociale doit permettre de répondre aux besoins de tous les publics à travers la production d'un habitat adapté et une diversification de l'offre, corrélée avec les politiques publiques d'aménagement et d'habitat.



<i>Livraisons</i>	2019	2020	2021	2022
LLI		27	31	82
PLS	667	345	560	407
LLS	445	543	496	415
LLTS	843	730	1 146	539
Total	1 955	1 618	2 202	1 361

A l'exception des LLI dont les livraisons ont plus que doublé, tous les autres produits connaissent une baisse sensible des mises en service. Les livraisons de LLTS, produit le plus demandé ont diminué de plus de moitié par rapport à 2021.

Communes	LLI	LLS	LLTS	PLS
SAINT - ANDRE		19		
SAINT - DENIS		61	56	100
SAINTE - MARIE	63	21	22	129
SAINTE - SUZANNE		66	74	
LA POSSESSION				60
LE PORT			10	
LES TROIS BASSINS			54	
SAINT - PAUL		42	73	17
L'ETANG SALE		12		33
LE TAMPON		90	116	68
PETITE ILE			23	
SAINT - JOSEPH			61	
SAINT - LOUIS		39		
SAINT - PIERRE	19	65	50	
Total	82	415	539	407

Au niveau de leur répartition sur le territoire en 2022 :

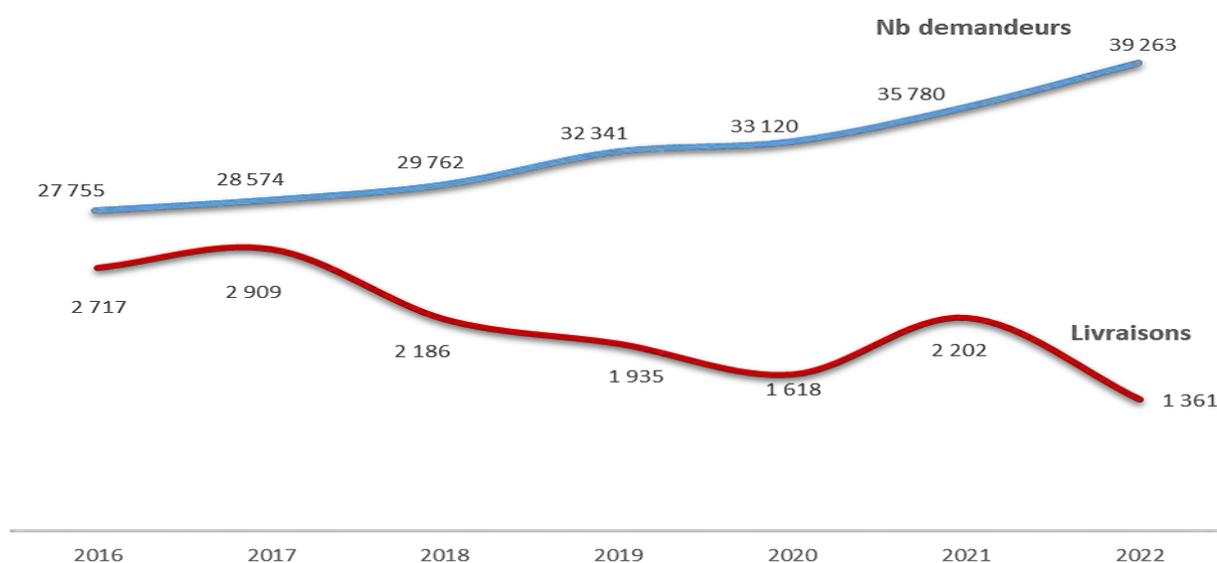
Le Tampon et Sainte-Marie comptent le plus de livraisons de nouveaux logements, soit respectivement 274 et 235 logements. Toutefois, 192 des logements livrés sur Sainte-Marie sont en PLS et LLI, alors que la demande concerne, comme sur le reste du département, principalement du LLTS.

Les taux les plus faibles de mise en service en 2022 concernent la CIREST (0%) et le TCO (19%).

Par ailleurs, de nombreux logements financés les années précédentes restent en attente de livraison. Un peu plus de la moitié d'entre eux (56%) sont actuellement en chantier. Les autres (44%) n'ont pas encore démarré.

	Financé non livré		Dont financé démarré		Dont financé non démarré	
	Opérations	Logements	Opérations	Logements	Opérations	Logements
LLTS	93	2 734	52	1 581	41	1 153
LLS	91	2 700	50	1 572	41	1 128
PLS	71	1 905	38	1 170	33	735
LLI	45	1 454	16	627	29	827
PSLA	13	210	8	135	5	75
Total	313	9 003	164	5 085	149	3 918

La conséquence est que les livraisons de logements sociaux suivent une progression inversement proportionnelle à celle des demandes et la diminution des programmations de LLTS et LLS va davantage accentuer ce phénomène.



Les loyers

Le loyer mensuel moyen dans le parc locatif social s'élève à 6,22 €/m², en hausse de 0,9 % sur un an. En France métropolitaine, il s'établit à 6,05 €/m², en augmentation de 1%.

Loyer moyen, parc complet	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Guadeloupe	5,92	6	6,04	6,04	6,11	6,18	6,15	6,27	6,23
Martinique	5,16	5,23	5,29	5,34	5,37	5,47	5,59	5,66	5,72
Guyane	5,89	5,93	6,01	6,06	6,1	6,16	6,28	6,43	6,44
La Réunion	5,77	5,8	5,84	5,87	5,91	5,97	6,07	6,17	6,22
Mayotte				5,46	5,5	5,31	9,32	9,22	8,76

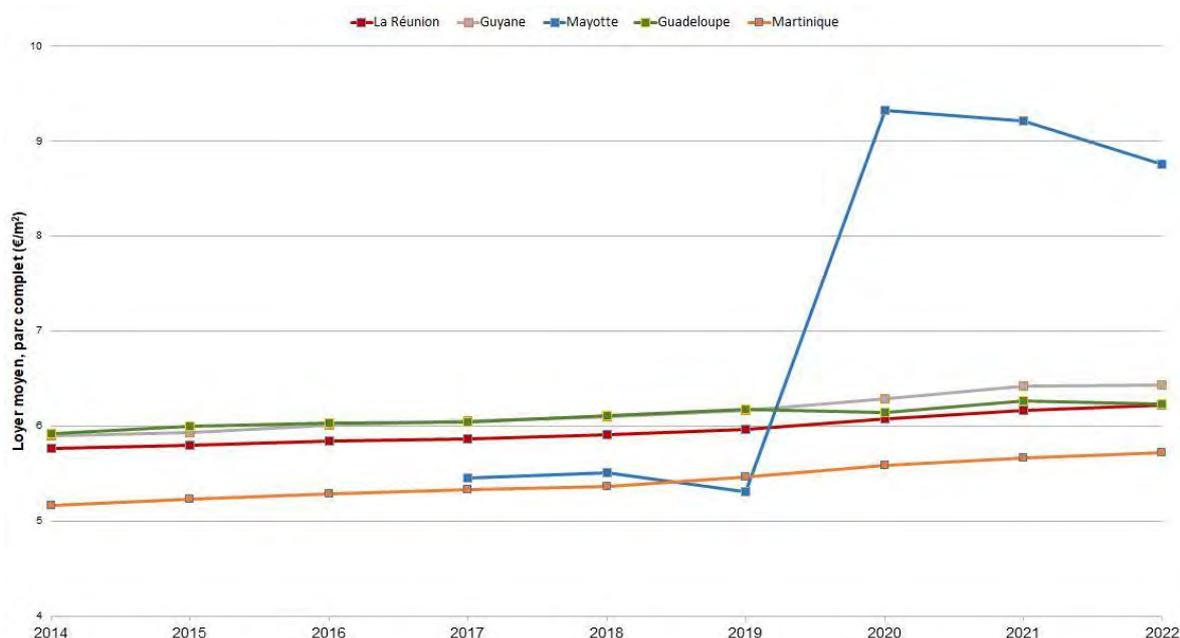
La Réunion se situe en moyenne parmi les régions les plus chères de France, mais derrière la Guyane, l'Île-de-France et Mayotte et cela depuis plusieurs années.

Elle se situe donc au 2^e rang des départements les moins chers d'outre-mer, après la Martinique.

Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), La Réunion se situe au milieu des régions dans le classement. Le loyer moyen s'établit à 6,7 €/m² contre 7 €/m² sur l'ensemble de la France. La Réunion est le 2^e département d'outre-mer ex-aequo avec la Guyane et la 6^e région France entière ayant le loyer moyen le plus élevé pour le parc récent.

Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial. Il s'affiche à 5,8 €/m² pour les logements financés par un LLTS et 8 €/m² pour ceux financés par un PLS.

Ces 2 dernières années les prix augmentent plus vite à La Réunion (+2,47%) que dans l'ensemble des DOM (+2,15%) et un peu plus que dans la France entière (+2,37%).



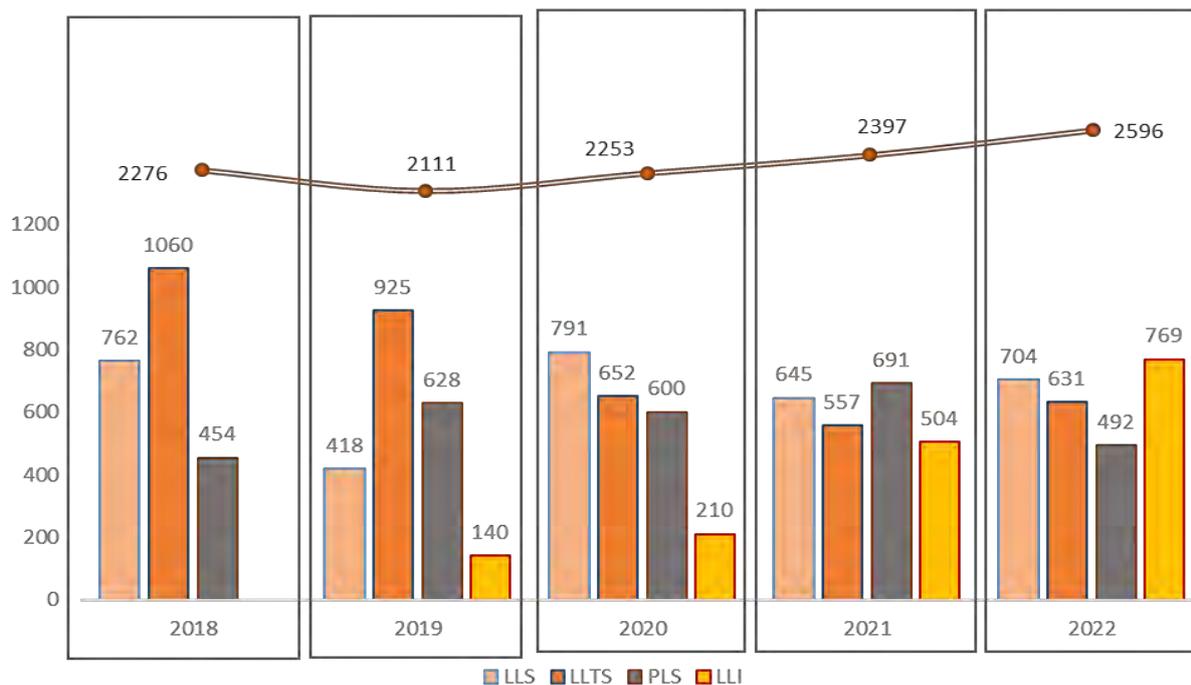
III - Les aides à la pierre

1 - La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux

La production de nouveaux logements sociaux et très sociaux demeure une nécessité pour répondre aux besoins des réunionnais. Pour ce faire, en sus de la dotation LBU initiale de 61,7 M€, la consommation par anticipation de crédits de la LBU 2023 pour 12,1 M€ a permis l'engagement financier de l'ensemble des opérations programmées en 2022, et, par suite, a également permis d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés par le PLOM. En sus des 73,8 M€ de LBU engagés, 134 M€ au titre du crédit d'impôts sont versés sur les produits LLTS, LLS, PLS, LLI et PSLA.

En moyenne, les opérations de LLTS et LLS sont subventionnées à hauteur de 45 à 50% par l'État.

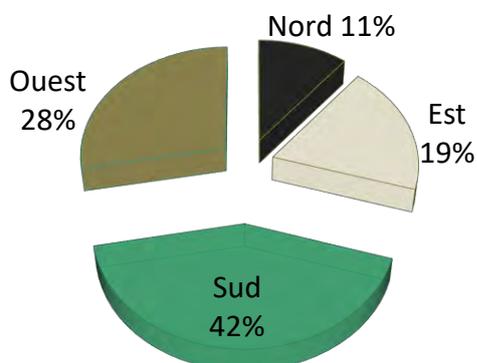
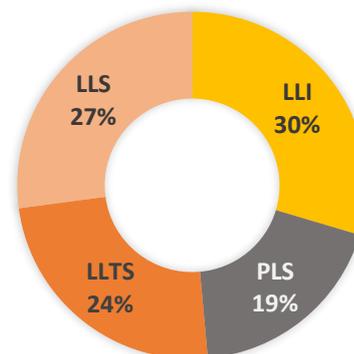
Le niveau de programmation de logements locatifs neufs aidés reste cohérent par rapport aux quatre années précédentes (2 596 logements financés ou agréés en 2022, contre 2 397 en 2021, contre 2 253 en 2020, 2 111 en 2019 et 2 276 en 2018).



Cependant ces chiffres sont dus, depuis 2020, à une forte progression des produits PLS et surtout « intermédiaire » (LLI) qui remplacent le LLS et principalement le LLTS.

La répartition des produits est en 2022 de 51% de social et très social et de 49% de produits PLS et surtout intermédiaires.

La part du nombre de LLTS financés, qui représentent 87 % des demandes, n'est que de 24%, ce qui introduit une distorsion de la programmation par rapport aux besoins réels de la population, alors que l'effort de production de logements sociaux et très sociaux neufs demeure indispensable sur l'ensemble du territoire.



La répartition des financements en LLTS/LLS/PLS sur les quatre secteurs du département démontre une répartition inégale selon les 4 secteurs de l'île et ne correspond pas aux demandes des territoires concernés, sauf sur l'Ouest, qui concentre 28% des demandes, concentre également 28% des financements.

Le Sud (31% des demandes) représente 42% des financements. Cependant cette programmation est principalement portée par la seule commune du Tampon par rapport à l'année précédente (60% des logements financés de la région Sud).

L'Est (12% des demandes) connaît une reprise de production (19% des logements financés). A l'inverse, le Nord voit la proportion du nombre de logements financés descendre à 11% avec seulement 17 LLTS programmés, là où la demande (29%) est la plus forte des microrégions.

Par ailleurs, si la programmation 2022 fait apparaître une très légère augmentation de la part du LLTS par rapport à 2021, ceux-ci concernent pour moitié des logements spécifiques, destinés aux personnes âgées, et ne permettent pas de loger les familles demandeuses, en nombre plus important. Le nombre de LLTS doit impérativement repartir à la hausse pour permettre aux familles les plus démunies de se loger dignement.

Depuis plusieurs années, le nombre de locatifs sociaux financés est en deçà des objectifs fixés par les PLH.

	OBJECTIFS ANNUELS PLH			Logements Financés								
	Logements locatifs sociaux			2021			2022			Prog 2023 (P1)		
	LLTS et LLS	PLS	Total	LLTS et LLS	PLS	Total	LLTS et LLS	PLS	Total	LLTS et LLS	PLS	Total
Le Tampon	374		374	544	274	818	309	216	525	327	166	493
Saint-Joseph	170		170	25	0	25	36	10	46	0	0	0
Entre-Deux	37		37	30	3	33	0	0	0	0	0	0
Saint-Philippe	19		19	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASUD	600		600	599	277	876	345	226	571	327	166	493
Saint-Denis	412	54	466	75	110	185	110	19	129	108	0	108
Sainte-Marie	134	21	155	0	49	49	38	29	67	0	0	0
Sainte-Suzanne	54	8	62	0	0	0	0	0	0	61	0	61
CINOR	600	83	683	75	159	234	148	48	196	169	0	169
Bras-Panon			36		0	0	24	0	24	0	0	0
Plaine des Palmistes			30		0	0	0	0	0	74	0	74
Saint-André			66	123	12	135	203	38	241	90	34	124
Saint-Benoît			69	19		19	82	0	82	199	46	245
Sainte-Rose			15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salazie			13	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CIREST			229	142	12	154	309	38	347	363	80	443
Les Avirons	55	10	65	34	0	34	0	0	0	63	0	63
Etang-Salé	60	5	65	0	6	6	52	50	102	0	25	25
Petite-Ile	92	15	107	0	0	0	49	0	49	19	0	19
Saint-Louis	182	35	217	40	0	40	0	0	0	0	0	0
Saint-Pierre	276	35	311	57	11	68	40	11	51	0	0	0
Cilaos	2	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CIVIS	667	102	769	131	17	148	141	61	202	82	25	107
Le Port			60	44	32	76	73	0	73	62	33	95
La Possession			202	69	93	162	72	86	158	0	30	30
Saint-Leu			165	20	0	20	52	0	52	0	0	0
Saint-Paul			383	78	101	179	195	33	228	0	92	92
Trois-Bassins			32	44	0	44	0	0	0	0	0	0
TCO			842	255	226	481	392	119	511	62	155	217
TOTAL	1 867	185	3 123	1 202	691	1 893	1 335	492	1 827	1 003	426	1 429

La programmation 2023 confirme une faiblesse de la part de programmation en LLTS et LLS, avec 1 003 logements en liste principale et 784 logements LLTS ou LLS en liste secondaire. Les bailleurs peinent à programmer des opérations de logements sociaux, notamment les plus sociaux (LLTS).

L'atteinte des objectifs de production dépendra de la faculté à finaliser ces projets et engager ces opérations.

Cette situation est principalement due à deux facteurs :

- Le prix du foncier qui demeure un frein à la production de logement social, d'autant que, malgré les valeurs élevées des terrains, leur viabilisation doit souvent être réalisée ou complétée et reste donc à financer, ce qui le rend souvent incompatible avec les contraintes financières du logement social.
- La volonté d'une majorité de communes de ne plus accepter de logement social et très social sur leur territoire, de crainte que l'attribution de ces logements bénéficie à des ménages les plus démunis provenant d'autres communes, ou de la zone océan indien.

La programmation porte à nouveau principalement sur le Sud (42%) mais concerne quasi essentiellement la commune du Tampon (34%, soit 82% de la production du Sud). La microrégion Est confirme son dynamisme avec 31% des opérations inscrites en programmation. Sur le Nord, la programmation peine à remonter (12%). L'Ouest connaît une baisse sensible avec à peine 15% de la programmation.

Il est donc essentiel que tous les acteurs de l'habitat participant à la programmation et au développement du logement respectent les engagements pris par les intercommunalités au travers de leurs PLH, soient volontaires et jouent pleinement leur rôle dans la conception et la réalisation d'opérations respectueuses des critères sociaux, économiques et environnementaux, favorisant la mixité sociale, l'insertion sociale et économique et permettant de répondre aux revenus des demandeurs.

2 -L'accession sociale à la propriété

Le PSLA (prêt social location-accession), apparu en 2012 avec 159 logements agréés, peine toujours à trouver son public avec des productions annuelles largement inférieures à 100 logements. Depuis 2012, 45 opérations (819 logements) ont été lancées, par 5 des 7 bailleurs sociaux de l'île et un promoteur privé. Seules 22 opérations sont livrées actuellement. Les premières accessions ont débuté en 2020.

PSLA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Prévisions 2023
Logts	39	76	71	19	54	42	33

11 opérations, faisant l'objet d'un agrément de la part de la DEAL n'ont pu aboutir à un démarrage de chantier (recyclage ou abandon). Les volumes de production restent faibles et le taux d'échec important, malgré une aide fiscale toujours conséquente et des évolutions réglementaires récentes intéressantes. La DEAL a missionné en 2019 le CEREMA pour une étude sur le PSLA à la Réunion afin d'aboutir à des pistes, des propositions permettant de meilleures programmations.

À noter, depuis 2019 l'augmentation des seuils de ressources (à + 10% des plafonds PLS Paris) pour les opérations PSLA situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU – dispositif mis en place par la loi dite ENL du 13 juillet 2006) et, depuis le 1er janvier 2015, dans les quartiers prioritaires politique de la ville.

En 2022, seules 3 opérations (42 logements) font l'objet d'agrément. Les prévisions 2023 restent réduites avec 33 logements pour 3 opérations. Seules la SHLMR et la SEMADER présentent des projets de PSLA, généralement en petit nombre sur des programmes mixtes.

Concernant l'accession très sociale à la propriété (LES), à la crise née de la suppression de l'allocation logement accession a succédé celle de l'augmentation des coûts des matériaux et du fret. En 2022, seuls 29 logements évolutifs sociaux ont pu être financés (28 en diffus et 1 en groupé) pour 1 million d'euros (45 logements avaient été financés en 2021). Le LES en groupé n'est définitivement plus un produit que les opérateurs peuvent assumer : trop long à monter, trop complexe et trop lourd à porter financièrement. Le sujet de l'accession très sociale à la propriété doit être refondé en profondeur par la mise en place d'un nouveau produit plus simple, administrativement, techniquement et financièrement.

LE LES



Le redémarrage de l'activité, logiquement induit par le nouveau dispositif d'allocation et qui était attendu depuis 2020 n'a donc pas eu lieu, preuve s'il en est, au moins pour partie, qu'un outil « cassé » met du temps à se réparer.

Il est par conséquent important de rappeler l'importance du recours autant que possible à la nouvelle allocation accession en lien avec le prêt bancaire pour soutenir l'activité et entretenir le fonctionnement vertueux de la filière.

3 -L'amélioration de l'habitat

L'amélioration des logements existants couvre quatre champs distincts : la réhabilitation du parc locatif social des bailleurs sociaux, à laquelle s'ajoute désormais les travaux d'aménagement des espaces extérieurs de ce parc social, l'amélioration des logements de propriétaires occupants et la réhabilitation du parc locatif privé.

➤ La réhabilitation du parc social

Les aides de l'État

Le parc locatif social ancien de plus de 20 ans représente environ 50 % du parc des logements sociaux. Vu son état de vétusté, les travaux de réhabilitation allant de la rénovation légère à la réhabilitation lourde (hors amiante) et, dans ce dernier cas, sont de l'ordre de 40 000 € à 70 000 € par logement. Malgré des travaux réguliers d'entretien courant (d'importance variable selon les années et les bailleurs), ce parc a mal vieilli et fait l'objet de critiques récurrentes des occupants en raison du décalage de confort et de respect des normes avec les livraisons plus récentes de logements locatifs sociaux.

La réhabilitation du parc locatif social représente donc un enjeu majeur. Les objectifs sont multiples : technique (remise aux normes de logements de vingt ans qui se dégradent rapidement du fait de conditions climatiques défavorables), social (éviter la constitution d'un parc à deux vitesses), urbain (requalifier des quartiers), écologique (réduire les consommations énergétiques) et parfois sanitaire (désamiantage).

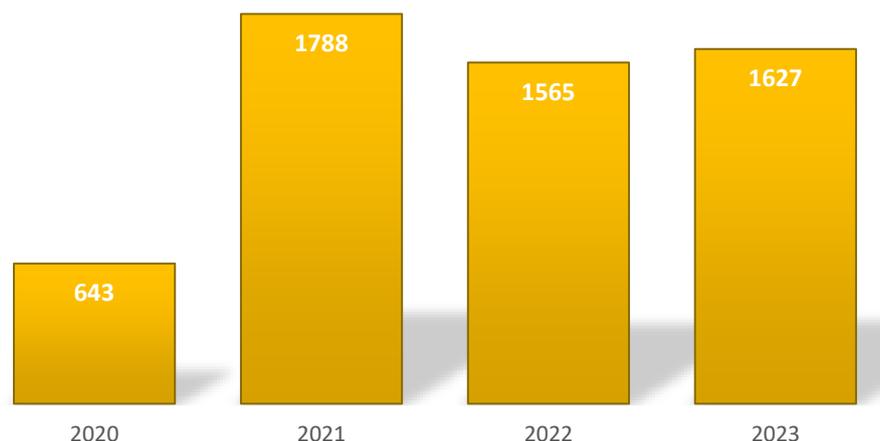
En 2020 le nombre de logements financés en réhabilitation a atteint 649 unités pour un montant de LBU de 7,6M€.

En 2021, 1788 réhabilitations de logements ont été financées sur la LBU pour un montant de 17,5 m€, dont 518 logements au titre du plan de relance de l'État. Cette forte hausse s'explique également de par la mise en place du crédit d'impôt pour les réhabilitations en QPV, par le financement des réhabilitations dans le cadre des projets NPNRU et par le financement complémentaire du plan de relance.

En 2022, 1565 logements ont été financés par la LBU pour 17,8 m€ dont 943 logements par anticipation sur des crédits 2023.

La programmation 2023 fait apparaître un volume encore important de 1627 logements à réhabiliter.

Réhabilitation du parc locatif social



➤ Plan Départemental de Relance Économique et Social

Parmi les 1 565 logements réhabilités, 238, soit 4 opérations, ont été cofinancés par le Département pour un montant total de 2 380 000 €.

➤ Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs participant à l'amélioration de la vie quotidienne des résidents.

Au titre du contrat de convergence et de transformation 2019-2022, mesure 1.1.1.1 « Accompagnement de la production de logement social et amélioration du cadre de vie ex 2.1.3. & 2.1.4 » du volet « cohésion des territoires », les travaux de résidentialisation peuvent être subventionnés, s'ils respectent les conditions suivantes :

- Engagement à conserver dans leur patrimoine pour une période minimale de dix ans les espaces améliorés, faisant l'objet de subvention ;
- Travaux d'aménagement des espaces extérieurs participant à l'amélioration de la vie quotidienne des résidents : délimitation des espaces, de leur accès, des stationnements et des parkings intérieurs, création ou amélioration des locaux favorisant le tri, la collecte et l'enlèvement des déchets, accessibilité aux PMR et autres situations de handicap, amélioration de la sécurité des personnes et des biens à travers la reconfiguration des espaces collectifs.
- Travaux non pris en compte dans l'assiette de travaux d'amélioration de l'habitat dans le sens de l'article R323-14.
- Obligation que les travaux de résidentialisation accompagnent des travaux d'amélioration de l'habitat au sens de l'article R323-14.

L'assiette des travaux éligibles au financement constituée des dépenses hors taxes relatives à l'opération de résidentialisation éligible, comprenant le coût des éventuelles acquisitions foncières nécessaires à l'opération, le coût des travaux de résidentialisation, « le coût des honoraires de maîtrise d'œuvre (forfaitaire et plafonné à 10 % des travaux) et les frais de conduite d'opération (forfaitaire et plafonné à 5 % des travaux et acquisitions), hors frais financiers ».

Le taux de financement applicable à l'assiette des travaux est de 50 %. À titre exceptionnel, ce taux peut être porté à 80 %, pour les opérations présentant un caractère social très marqué et dont les organismes sont en situation financière fragile (engagés dans un plan avec la CGLLS).

Dix-huit conventions État/bailleurs pour des travaux de résidentialisation ont été établies et signées en fin 2019 et fin 2022. Le montant total de subvention actuellement engagé s'élève à 3,6 M€.

➤ L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants

1-Les aides de l'État

Le dispositif de l'État prend la forme d'une aide réservée aux personnes physiques sous conditions de ressources.

Le montant de la subvention de l'État est systématiquement plafonné pour chaque logement à 70 % de la dépense subventionnable.

Tout comme pour le LES, l'activité amélioration peine à trouver une nouvelle dynamique dans le contexte de la crise économique. Après 2021 qui avait vu 248 logements financés pour un montant de LBU de 7,7 M€, 2022 marque un recul avec 180 logements financés pour 6 millions d'euros.

Il convient de noter qu'au cours du premier semestre 2023, un nouvel arrêté interministériel se substituera à l'actuel arrêté datant de 1996. Le dispositif d'aide LBU sera adapté et comportera notamment deux niveaux de financement maximum à 50 et 70 % en fonction des ressources des bénéficiaires.

Par ailleurs afin que les opérateurs n'aient plus à avancer le coût du diagnostic amiante ou le faire payer aux familles, la DEAL a mis en place en 2022 une enveloppe budgétaire destinée à prendre en charge en amont ces diagnostics.

2-Le bilan de l'action départementale

Le 15 juillet 2020 : Vote d'un Plan Départemental de Relance Économique et Sociale (PDRES) pour faire face à la crise COVID à La Réunion, avec 2 volets :

- à court terme (relance) : 4 Actions dont le soutien aux petites entreprises du BTP ciblées notamment sur l'amélioration de l'habitat,
- à moyen terme (soutien) : 5 actions dont l'amélioration des conditions de logement des ménages réunionnais tournées en priorité vers l'amélioration de l'habitat, la réhabilitation des logements sociaux et le foncier aménagé pour la construction de logements sociaux.

Concernant l'Amélioration de l'habitat : Vote d'un plan sur 5 ans (2021-2025) : 200 M€

- 20 000 ménages à l'horizon 2025 (4000 ménages par an en moyenne) bénéficieront d'une amélioration de leur habitat,
- Relance de l'activité pour les entreprises (TPE et PME) dans le domaine du BTP.

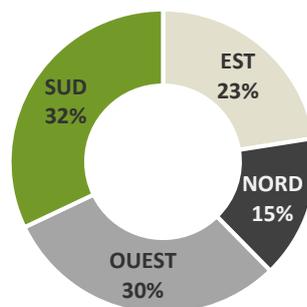
Production 2022 au 31 décembre 2022 :

- 1 693 Ménages attributaires d'une subvention
- 1 358 chantiers livrés

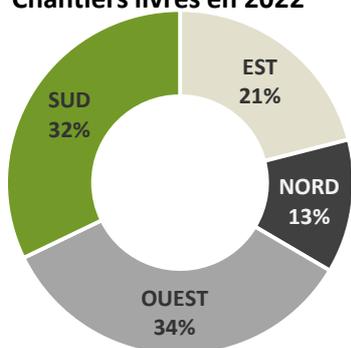
Par secteur géographique et par commune

Le Sud représente 32 % de la production, suivi de l'Ouest avec 30 %, de l'Est (23 %) et le Nord (15 %).

Décisions attribuées en 2022



Chantiers livrés en 2022



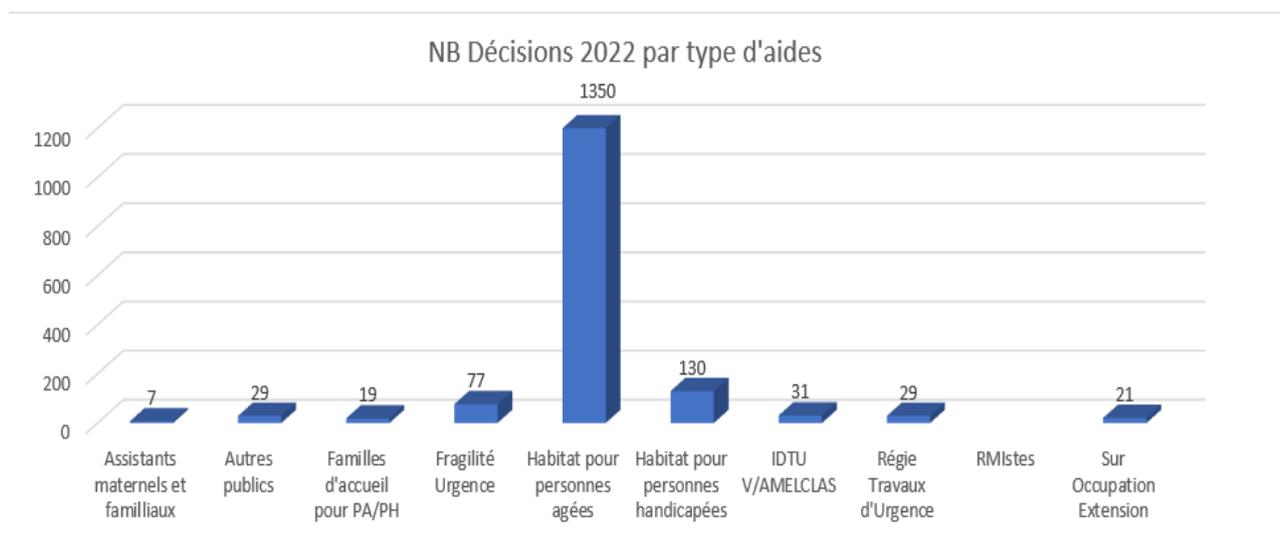
Pour ce qui est des livraisons de chantiers (dossiers soldés au niveau du Département), l'Ouest représente 34 %, suivi du Sud avec 32 %, l'Est (21 %) et le Nord (13%)

Décisions émises et chantiers livrés par commune en 2022

COMMUNES	Nbre décisions émises	Nbre chantiers livrés
BRAS PANON	53	37
LA PLAINE DES PALMISTES	11	11
SALAZIE	47	23
ST ANDRE	141	106
ST BENOIT	106	89
STE ROSE	23	19
ST DENIS	110	81
STE MARIE	83	50
STE SUZANNE	64	39
LA POSSESSION	50	40
LE PORT	47	51
LES AVIRONS	16	14
LES TROIS BASSINS	28	21
ST LEU	87	56
ST PAUL	284	284
CILAOS	36	34
ENTRE DEUX	2	9
ETANG SALE	21	20
LE TAMPON	138	119
PETITE ILE	28	40
ST JOSEPH	52	53
ST LOUIS	116	59
ST PHILIPPE	24	17
ST PIERRE	126	86
Somme :	1 693	1358

Par type d'aide et statut d'occupation :

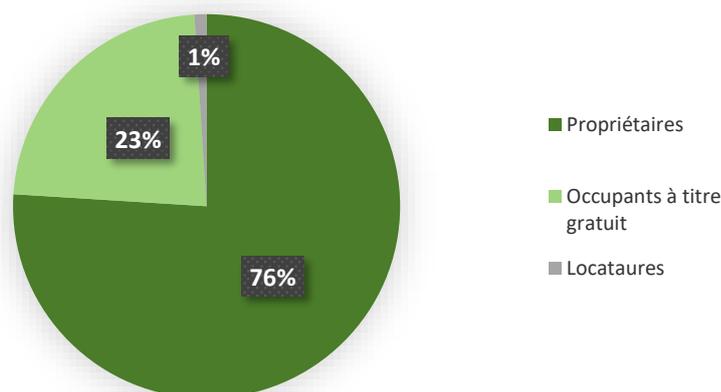
Les Personnes Agées représentent 80 % des bénéficiaires de l'aide départementale des aides à l'amélioration de l'habitat, suivi des Personnes Handicapées avec 8 % (public cible du Département)



Par statut d'occupation

⇒ 76 % des dossiers concernent des ménages propriétaires de leur logement contre 23 % pour les occupants à titre gratuit et 1 % les locataires du parc privé.

Nb de décisions 2022 par statut d'occupation du logement



- ⇒ Sur les 3500 décisions prévues en 2022, 48 % de décisions ont été émises et se répartissent ainsi :
- 62 % par la SPLAR
 - 9 % par les techniciens du Service Amélioration de l'Habitat du conseil départemental venus en renfort à compter du 1^{er} septembre 2022,
 - 16 % par SOLIHA
 - 5 % par Archipel Bourbon Bois Expérience
 - 5 % par HABITEA agréée par le Département au 1^{er} janvier 2022
- ⇒ 1358 livraisons de chantiers ont été effectués au 31 décembre 2022 (dossiers payés par le Département). L'inflation des prix des matériaux a impacté fortement la production chez les opérateurs de façon générale qui font face depuis 2019 à un contexte économique, réglementaire et sanitaire difficile. D'autres facteurs d'ordre structurel/organisationnels ont freiné par ailleurs l'instruction des dossiers.

Décisions émises et chantiers livrés au 31/12/2022 par opérateur

	Décisions prévues au 1/1/22	Décisions émises au 31/12/2022	% décisions émises/prévues	Chantiers livrés au 31/12/2022
SPLAR	1500	1042	69%	933
dont IDTU (trvx d'urgence pour ménage hospitalisé)	160	30	19%	41
ABHBBE	350	32	9%	11
GDD	0	148		9
HABITEA	120	84	70%	19
SHC	300	81	27%	51
SOLIHA	1070	276	26%	292
SICA	0	0		2
TOTAL	3500	1693	48%	1358

Les aides de l'ANAH :

1) pour les propriétaires bailleurs.

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Pour atteindre cet objectif, l'Agence accorde des aides financières aux propriétaires. Dans les DOM seuls les propriétaires bailleurs sont éligibles aux aides de l'agence.

Deux types d'aides financières sont mobilisables et peuvent se cumuler :

- directement avec la subvention de l'ANAH jusqu'à 35 % du montant des travaux ;
- indirectement avec le dispositif fiscal dit « loc'avantages », qui accorde des réductions d'impôts en fonction du niveau des engagements pris par le propriétaire bailleur.

La constitution d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé grâce aux aides de l'ANAH représente une alternative intéressante au parc locatif social, en particulier dans les secteurs tendus.

En 2022, 4 logements ont fait l'objet d'une subvention ANAH.

Cette mobilisation insuffisante des subventions de l'ANAH découle en grande partie :

- de la trop grande méconnaissance du parc locatif privé, qui d'une part rend difficile le repérage des situations où l'intervention de l'ANAH serait opportune et, d'autre part, limite la détermination de périmètres susceptibles d'accueillir une opération programmée ;
- en dehors du périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), le dispositif de subvention apparaît peu attractif (subvention maximale de 35 % des travaux et obligation de payer un diagnostic et une assistance à maîtrise d'ouvrage ou une maîtrise d'œuvre en contrepartie du plafonnement de loyer). Le reste à charge pour le propriétaire bailleur est trop important.

Il convient toutefois de noter que les collectivités commencent à investir la thématique du logement privé afin de mieux l'appréhender sur leurs territoires respectifs. Ainsi, outre les outils de politique et de planification réglementaires mis en place pour quantifier et qualifier le parc, la CINOR et le conseil départemental ont délibéré en 2022 afin de venir compléter les subventions de l'ANAH.

Concernant le conventionnement sans travaux, celui-ci fonctionne plutôt bien avec les propriétaires bailleurs, en partie grâce au partenariat avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale « Soleil ». Ceux-ci ne bénéficient pas de la subvention ANAH mais uniquement de l'avantage fiscal consistant en une réduction d'impôt via le dispositif Loc'avantages qui a succédé au « louer abordable ».

Depuis 2017, ce sont 295 logements en cumulé qui ont fait l'objet d'une convention sans travaux avec l'ANAH.

Dans le domaine de la performance énergétique, l'ANAH a mis en place des dispositifs incitatifs. Depuis 2020, la plate-forme « Ma prim'réno » est accessible à tous les propriétaires qui se voient attribuer une prime dont l'importance varie selon leur niveau de ressources et les travaux entrepris dans le domaine de la performance énergétique.

Après une année 2021 très dynamique (4 300 dossiers instruits pour un montant de subvention de 8 912 134 € et un montant total de travaux de 15 300 212 €, soit un taux de subvention moyen remarquable de 58,2 % pour le territoire réunionnais) 2022 marque un net recul en grande partie dû à un changement de paramétrage relatif à l'éligibilité des logements en outre-mer : 1129 dossiers pour 2,3 M€ de subventions et 5,2 M€ de travaux.

Au total et en cumulé, ce sont quand même plus de 5 500 gestes travaux visant la performance énergétique qui ont été réalisés et financés en 2 années.

2) Pour l'ingénierie des collectivités.

Dans le cadre de son règlement et de sa circulaire annuelle de programmation, l'ANAH fixe ses orientations, rappelle ses objectifs pluriannuels et ses priorités pour l'année à venir.

L'ANAH met à la disposition des collectivités ses outils d'ingénierie et les financements ad-hoc : diagnostics, études pré opérationnelles, opérations programmées pluriannuelles...

- Programme Action cœur de ville :

Dans le cadre de ce programme, la ville de Saint-Pierre s'est engagée dans un dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat / renouvellement urbain (OPAH/RU). La convention multi partenariale a été signée le 5 août 2022. Son chef de projet avait été recruté à la mise en place de la convention ACV, la maison des projets dédiée à l'OPAH est opérationnelle et l'équipe suivi animation vient d'être choisie. Elle animera l'OPAH pendant toute sa durée. L'ANAH subventionne le poste du chef de projet ainsi que le fonctionnement de l'équipe suivi-animation à hauteur de 50 %.

- Programme Petites Villes de Demain :

Ce programme est le pendant d'ACV pour les villes de plus petites tailles. Il est en phase d'initialisation à la Réunion. Deux intercommunalités ont lancé des études multi sites afin d'analyser les problématiques dans le domaine de l'habitat privé. Ces études subventionnées par l'ANAH permettront de diagnostiquer l'état du parc privé dans les secteurs étudiés et constitueront des outils d'aide à la décision afin que les collectivités concernées envisagent des actions à mener pour la requalification, la réhabilitation du parc privé de logements.

4 -Les garanties des prêts au logement locatif social

Les opérations de construction réalisées par les bailleurs sociaux sont financées au moyen des subventions accordées par l'État au titre de la Ligne Budgétaire Unique (LBU), des dispositifs fiscaux (défiscalisation ou crédit d'impôts), et des emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts en sa qualité de gestionnaire du fonds d'épargne.

Les prêts sur fonds d'épargne souscrits auprès de la Caisse des Dépôts doivent être garantis pour la totalité du montant prêté, au regard des articles L. 518-2 et L. 221-7 du code monétaire et financier. Dans le cadre de sa mission de protection de l'épargne populaire, la Caisse des Dépôts, tout en contribuant au financement du logement social, est tenue d'assurer la préservation de l'épargne réglementée en accordant des prêts sécurisés.

Tout prêt octroyé par le fonds d'épargne doit bénéficier d'une garantie à hauteur de 100 % du montant prêté, en privilégiant le recours à une garantie publique. Les modalités de garantie sont encadrées : la garantie d'une ou plusieurs collectivités locales doit être prioritairement recherchée, puis celle de la CGLLS pour la portion éventuellement non couverte.

Le protocole mis en place en 2017 (prévoyant un seul garant par produit) a permis une meilleure fluidité dans le processus de mise en chantier après financement. Le protocole, prorogé d'une année au regard de la crise sanitaire n'ayant pas permis le travail de concertation couvre les opérations engagées jusqu'en 2021.

Le nouveau protocole intervient pour les opérations de réhabilitation de logements sociaux et de construction de logements locatifs sociaux. Il s'applique également aux prêts CDC relatifs aux opérations de logements locatifs intermédiaires développées par les bailleurs sociaux. Le protocole signé le 6 février 2023, couvre l'ensemble des opérations programmées entre 2022 et 2026. Sur le secteur de la CINOR, le protocole s'applique depuis le 8 avril 2022, correspondant à la date de leur délibération, pour les opérations des programmations antérieures à 2022 n'ayant pas fait l'objet de garantie suivant le protocole 2017.

Le protocole 2017 était établi suivant le principe d'un garant unique par produit. Afin de s'adapter à l'augmentation du nombre d'opération mixant les produits de logements au sein d'un même programme, le protocole 2022 instaure le principe d'un garant par opération. Cette action d'accélération des procédures de garanties de prêts avait été identifiée lors des ateliers de mise en œuvre du plan logement outre-mer 2019-2022 et constitue la mesure 2.1.5 de ce plan.

Ce nouveau protocole est le fruit d'un travail de concertation mené avec la CDC et les différentes collectivités territoriales de la Réunion à l'échelle intercommunale. Lors de ces concertations, chaque intercommunalité a adapté les champs d'intervention suivant les besoins de son territoire et la capacité des collectivités.

5 -Les prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les prêts mis en place par la CDC sur une année N concernent principalement les Décisions Attributives de Subvention (DAS) délivrées en N-1 et, secondairement, celles relevant de la programmation DEAL N-2, voire, marginalement de l'année N.

Plusieurs nouveaux dispositifs d'accompagnement du logement social ont été mis en place :

La problématique de l'amiante a été prise en compte par la mise en place d'un prêt anti-amiante bonifié à partir de 2015.

- Le préfinancement du Crédit d'Impôt Outre-mer (CIDOM) a été mis en place début 2016. Ce dispositif permet de majorer les prêts CDC du montant du CIDOM aux bailleurs sociaux sans attendre son versement par l'administration fiscale. Le surplus est ensuite remboursé à mesure de l'obtention du crédit d'impôt (CIDOM) selon différents faits générateurs.
- Le Prêt Haut de Bilan Bonifié (PHBB). Un prêt exceptionnel a été mis en place en 2016 afin d'accélérer la production et la réhabilitation du parc social. Ce prêt à taux 0 à pendant 20 ans est destiné à renforcer les fonds propres des opérateurs et plusieurs bailleurs sociaux de la Réunion ont pu y souscrire.
- L'éco-prêt réhabilitation outre-mer. En 2017, l'éco-prêt réhabilitation bonifié et réservé jusqu'ici à la métropole a fait l'objet d'une adaptation à l'outre-mer et est désormais disponible aux organismes de logement locatif social réunionnais. Ce dispositif a très peu été utilisé par les bailleurs à ses débuts mais le nombre de demandes a largement augmenté en 2022 (7 dossiers en 2020, 13 dossiers en 2022) allant de pair avec l'augmentation du nombre d'opérations de réhabilitation. L'éco-prêt a l'intérêt et l'avantage de pouvoir être complété par un prêt à taux fixe complémentaire à l'Eco-prêt pour ainsi couvrir 100% du besoin de financement, le financement sans éco-prêt se faisant ordinairement avec un taux variable indexé sur le livret A.

6 -Les aides d'Action logement Services

Depuis plus de 65 ans, Action Logement propose de nombreux dispositifs financiers pour accompagner les collectivités territoriales dans leur stratégie Habitat et répondre aux besoins en logement des salariés d'entreprises.

À travers des financements adaptés, Action Logement contribue à construire et réhabiliter des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, et répond aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.

Avec le concours de la PEEC, Action Logement réalise ainsi 34 % de l'effort de production nationale.

Dans les régions et départements d'Outre-Mer, Action Logement Services propose différents dispositifs pour accompagner les besoins du territoire et contribue ainsi à la production d'une offre de logements complète et diversifiée : LLTS, LLS, PLS, LLI et LES en faveur de l'accession sociale à la propriété.

Et cela par le concours de plusieurs dispositifs financiers :

- Droit Commun, financement principal soutenant le développement du logement social et intermédiaire dans les territoires,
- Plan d'Investissement Volontaire (PIV DOM), dispositifs de financement inédit, contribue à soutenir la vitalité des territoires ultramarins,
- Plan d'Investissement Volontaire (PIV REPRISE), contribue à la relance de la production de logements sociaux,
- Action Cœur de Ville (ACV), programme qui soutient les collectivités dans leurs projets de revitalisation des centres-villes,
- Programmes de Renouveau Urbain, programme qui vise à diversifier l'habitat des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en accompagnant leur développement fonctionnel et économique.

Le dispositif PIV REPRISE mis en place mai 2021 dans le cadre du plan de relance est un dispositif additionnel ayant pour vocation de soutenir à la relance de la production de logements sociaux et très sociaux sous la forme de subventions attribuées aux Organismes de l'Habitat Social :

- Logements sociaux financés en LLTS : 4 000 € par logement agréé
- Logements sociaux financés en LLS : 1 500 € par logement agréé
- Logements sociaux pour les jeunes financés en LLTS : 5 000 € par logement agréé

Ce dispositif, en vigueur jusqu'au 31/12/2022 a contribué au financement de 1530 logements sociaux en 2022.

L'accompagnement des politiques publiques de l'habitat

Programme Action Cœur de ville

La dynamique de revitalisation des centres-villes est une priorité en Outre-Mer.

Dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville, le Groupe intervient sur le volet immobilier du programme, avec des opérations d'acquisition-amélioration, de démolition-reconstruction, ou de construction neuve.

L'intervention d'Action Logement dans le cadre du programme ACV illustre l'engagement volontariste des Partenaires sociaux en faveur de l'attractivité des villes moyennes.

Avancement des différents contrats et plans :

- 4 Conventions ACTION CŒUR DE VILLE signées : St-Pierre, St-Joseph, St-André et Le Port.
- Près de 19 M€ de réservations de crédits, contribuant ainsi à la construction de 450 Logements en centres-villes.
- 4 conventions PETITES VILLES DE DEMAIN signées également : 11 communes concernées.
- 4 conventions pour des opérations de revitalisation de territoire.
- Les différents chefs de projets sont recrutés.
- 1 opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de renouvellement urbain mise en place à Saint-Pierre le 05/08/2022.

Programme de renouvellement urbain

Action Logement finance plus de 70% des allocations du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, au travers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Le Groupe prend ainsi toute sa part dans les interventions menées dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en agissant à la fois sur la qualité de l'environnement urbain, et leur attractivité, l'amélioration significative de l'offre de logements et le développement de la mixité sociale par la diversification de l'habitat.

Plan d'investissement volontaire outre-mer

Pour apporter des solutions adaptées aux territoires ultramarins, Action Logement mobilise des moyens dédiés, avec depuis 2019 un Plan d'Investissement Volontaire de 1,5 milliard d'euros pour l'Outre-Mer, en soutien au Plan Logement Outre-mer 2019-2022 développé par l'État.

Cette intervention territorialisée et concertée avec les acteurs ultramarins répond à un triple objectif :

- Améliorer les conditions de vie des ultramarins, en soutenant l'effort de construction et de réhabilitation et en proposant une offre de services adaptée à la spécificité des besoins.
- Accompagner le développement économique et la relance, en étant un partenaire aux côtés de l'État et des territoires.
- Promouvoir l'innovation en soutenant les expérimentations locales et le développement de nouvelles filières.

À la Réunion, le déploiement du Programme d'Investissement Volontaire Outre-Mer (PIV DROM) s'est poursuivi en 2022 dans un contexte sanitaire et social difficile, avec une mobilisation forte de toutes les entités du Groupe et de ses partenaires.

Pour répondre à la diversité des besoins territoriaux, une 3ème priorité du programme axée sur la Réhabilitation a été définie en 2021. Cet axe d'intervention a contribué à accélérer la dynamique et l'attention portée par les opérateurs sur la réhabilitation du parc locatif social.

En 2022, Le PIV DOM a eu un triple effet :

- Un effet de relance de la production LLI sur le territoire et un renforcement de la mixité sociale dans les quartiers en apportant une offre de logements attractives dans les zones tendues (75 % de l'offre réalisée en zone tendue),
- Une réponse adaptée aux besoins spécifiques des jeunes et des seniors,
- Un effet levier « qualitatif » pour la réhabilitation du parc social : accélération et augmentation significative de la programmation en réhabilitation.

Ce dispositif, en vigueur jusqu'au 31/12/2022, a contribué à la réalisation ou la réhabilitation de plus de 7 000 logements depuis son déploiement, dont 3 108 logements sociaux et intermédiaires en 2022. Dans un contexte économique et social tourmenté, le PIV DROM a contribué à soutenir la production de logements à la Réunion.

La lutte contre l'habitat indigne – Le rôle des guichets uniques

Pour lutter contre la dégradation de l'habitat privé et contribuer à la résorption de l'habitat indigne, l'État a mis en place des aides destinées à favoriser l'accession sociale à la propriété et l'amélioration de l'habitat des familles à revenus modestes.

Action Logement, via l'intervention des Guichets Uniques, contribue depuis plus de 30 ans au déploiement de ces dispositifs en mobilisant ses financements et son savoir-faire.

Les Guichets Uniques, filiales exclusives d'Action Logement Services, ont donc pour objet social de réaliser, directement ou indirectement, au bénéfice de personnes physiques, toutes prestations de services et prestations d'intermédiation financière, en vue de faciliter l'accession à la propriété, l'amélioration de l'habitat et la vente de logements sociaux.

Le Guichet Unique de la Réunion, RÉUNION HABITAT, constitue l'interface sociale et financière entre la DEAL, les opérateurs sociaux, les partenaires financiers et la CAF et a pour vocation de faciliter le déploiement de ces aides auprès des familles les plus modestes au travers des dispositifs suivants :

- L'aide à la production de Logements Évolutifs Sociaux, de Logements à l'Accession Sociale et de Logements à l'Accession Très Sociale qui vise à accompagner l'accession très sociale à faible coût.
- L'aide à l'Amélioration de l'Habitat (AH) afin de sortir les propriétaires occupants de l'insalubrité.

Ainsi, plus 12 000 familles sont accompagnées à aujourd'hui par Action Logement dans le cadre du financement de leur projet d'accession ou d'amélioration de l'habitat.

Les Compétences opérationnelles du Guichet Unique au service de l'amélioration de l'habitat et de l'accession très sociale sont :

- Faciliter l'accession à la propriété, l'amélioration de l'habitat et la vente de logements sociaux.
- Instruire les demandes de financement jusqu'à la signature des offres de prêts,
- Gérer les prêts dans le cadre d'un mandat de délégation par les organismes prêteurs,
- Assurer un suivi personnalisé des familles en difficulté de paiement,
- Accompagner les familles dans le cadre du recouvrement amiable et judiciaire en cas d'impayés.

Le PIV innovation

Le PIV DROM consacre un volet innovation à hauteur de 50 M€ en subvention pour 2020-2022, pour accompagner les acteurs ultramarins dans le déploiement de solutions nouvelles et créatrices de valeurs sur les territoires.

Mise en place en 2021, en étroite concertation avec les CTAL et les représentants locaux de l'État, la dynamique a mobilisé une diversité d'acteurs ultramarins : bailleurs sociaux, associations, collectivités, universités et centres de recherche et acteurs privés. Dans une démarche volontairement simplifiée, le PIV Innovation permet ainsi aux porteurs de projets de se consacrer pleinement aux aspects opérationnels de leur projet et contribuer ainsi à penser le logement de demain à travers des expérimentations qui répondent aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux des Outre-Mer. À la Réunion, 24 projets ont été accompagnés.

IV - La mise en œuvre du plan 60 000 logements

L'accroissement du nombre d'étudiants et d'entrants dans la vie active devant se poursuivre au cours de la décennie à venir, le Gouvernement a souhaité amplifier la politique menée dans le cadre du « plan 40 000 » et en portant l'objectif à 60 000 nouveaux logements destinés aux étudiants, et étendus aux jeunes actifs, créés en cinq ans.

La Réunion compte environ 21 000 étudiants. Le nombre de logements ciblé par le CROUS s'établit à environ 2 100 logements. Le CROUS dispose actuellement d'un parc de 1 381 places. Le déficit s'établit ainsi à 700 logements environ.

Un projet de 300 logements à proximité immédiate du campus à Saint-Denis est à l'étude.

Le CROUS souhaite poursuivre le développement de son offre sur Le Tampon et Saint-Pierre. Du foncier est disponible sur le campus du Tampon pour accueillir une centaine de logements. Le CROUS compte compléter cette offre avec 400 logements supplémentaires répartis sur ces deux communes. Aucun foncier n'est identifié pour le moment.

Parallèlement à l'offre CROUS de logements étudiants ciblant les étudiants boursiers, les bailleurs sociaux et promoteurs privés proposent aux étudiants et jeunes actifs des logements sociaux financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) ou prêt logement locatif social (LLS) :

- Résidence Saphir au Moufia de 46 logements PLS livrés en 2017,
- Résidence Le Caféier au Moufia de 20 logements PLS livrés en 2016,
- Résidence Les Chrysalides (SODIAC) de 72 logements PLS financée en 2018 et livrée le 29 janvier 2021,
- Résidence Papayes à Saint-Pierre de 40 logements PLS financée en 2019 et livrée le 3 juillet 2021,
- Résidence Aigues Marines (SHLMR / technopole de Saint-Denis), 61 logements LLS financés en 2019 (livraison prévue au 1^{er} trimestre 2022).

RÉGION La Réunion

SITUATION ARRÊTÉE AU 01/03/2022

VENTILATION PAR ANNÉE DE MISE EN SERVICE						À TITRE D'INFORMATION	
	Nombre de places mises en service en 2018	Nombre de places mises en service en 2019	Nombre de places mises en service en 2020	Nombre de places mises en service en 2021	Nombre de places mises en service en 2022	Nombre total de places mises en service entre le 01-01-2018 & le 31-12-2022	Nombre de places mises en service en 2023
Académie de la Réunion		300	12	0	0	312	0
Lgts sociaux (bailleurs)				112	61	173	
Total régional		300	12	112	61	485	0

L'organisation mise en place à la Réunion

Le CROUS, les services du rectorat et le service habitat logement social de la DEAL œuvrent ensemble à la préparation opérationnelle des projets. Ces projets sont intégrés à la programmation pluriannuelle des opérations de logements sociaux sur le territoire. Cette intégration à la programmation permet d'identifier les besoins sur le territoire, flécher les financements correspondants et aussi créer du lien entre le CROUS et les bailleurs sociaux. Ces derniers sont un acteur essentiel pour trouver un foncier, construire et maintenir une résidence.

Le service gestion domaniale de la direction régionale des finances publiques (DRFIP) est régulièrement associé, dès lors qu'il s'agit d'emprise publique. Il permet la vérification de l'opportunité des prix d'acquisition des fonciers. Annuellement, la DEAL échange avec le rectorat et le CROUS pour l'établissement du tableau de bord de suivi du plan 60 000 logements. L'application CLEF est renseignée par la DEAL suivant l'état consolidé chaque année.

Recensement des fonciers

Un recensement de terrains susceptibles d'accueillir des opérations de construction de logements étudiants est sollicité conjointement par le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche innovante et par le ministre des territoires et des relations avec les collectivités territoriales chargé de la ville et du logement.

Plusieurs fonciers sont identifiés en lien avec les services de l'académie de la Réunion et le CROUS.

Pilotage Académie et CROUS.

Saint-Denis	Moufia - foncier jouxtant celui du CROUS actuel	300 logts	Étude de faisabilité et de programme en cours. Opération calibrée à 24 M€ et dont 3,5 M€ d'études. Maître d'œuvre et CSPS à lancer
Le Tampon	A proximité du Campus universitaire	150 logts	Pilotage Académie et CROUS. Identification du foncier, étude de faisabilité à lancer.

Pilotage DEAL

Le Tampon, Programme étudiants dans le cadre de l'opération Mazeau Roussel	acquisition par la SIDR via une VEFA	77	Agrément PLS délivré le 2 mars 2021. Démarrage des travaux en 2022
Le Tampon	intention d'acquisition par la SHLMR	49	Résidence étudiante portée par la SHLMR, programmation 2022
Le Port, Zac du triangle de l'Oasis	intention d'acquisition par la SHLMR	74	Résidence étudiante portée par la SHLMR, programmation 2022
Saint-Denis	acquisition par la SHLMR	100	Études de maîtrise d'œuvre en cours. Prévision d'agrément en 2023
Saint-Denis A proximité du Campus universitaire	intention d'acquisition par la SODIAC	100	En attente de la présentation des premières études de maître d'œuvre.

V - Le Fonds Régional d'Action Foncière et Urbaine

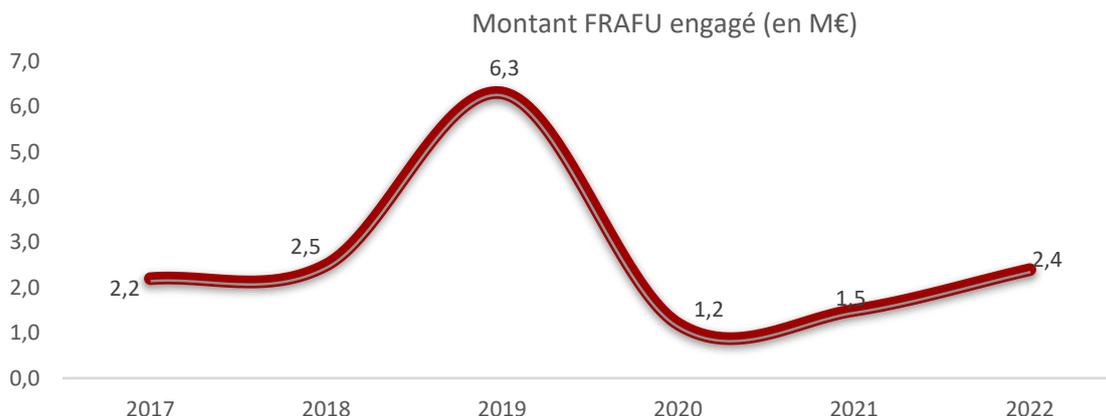
1. Le volume des subventions

Les investissements pour l'aménagement en faveur du logement social sont légèrement en hausse en 2022 par rapport à l'année précédente : trois actions (1 étude, une opération de viabilisation du foncier et primaire) ont été engagées en 2022 pour un montant de 2,40 M €.

La priorité d'engagement s'effectue désormais sur la base d'un bilan prévisionnel affichant les coûts issus des appels d'offres.

L'encours FRAFU compte actuellement 26 opérations : 8 études, 7 réseaux primaires et 11 secondaires (9 au titre de la LBU et 2 de la Région). Les travaux de viabilisation primaire ou secondaire concernent une programmation de près de 3 456 logements dont 3 217 logements aidés.

Le montant des autorisations d'engagement (AE) s'élève à 31,3 M € et le reste à payer a baissé à 18,2 M €.



2. Les besoins 2023

Les besoins prévisionnels identifiés dans le cadre du dispositif dynamique de programmation triennale 2022-2024 faisaient état de 13 actions (en pré-programmation ou PEC et en PROG) pour un montant prévisionnel à hauteur de 13 M€ : 4 réseaux primaires, 9 viabilisations du foncier, dont 3 actions engagées en 2022.

En 2023, les opérations inscrites sur le financement LBU (action 1) pour un montant de 2 M €, concernent 5 opérations (2 primaires et 3 secondaires).

En revanche, aucune prévision de demande de financement n'est enregistrée à ce jour sur le budget de la Région.

3. Les enjeux et les perspectives à venir

Suite à la révision du protocole FRAFU, certaines suggestions formulées lors des échanges avec les acteurs locaux seront portées au niveau national, dans les discussions à venir sur les éventuelles modifications réglementaires régissant le FRAFU, parmi lesquelles :

- l'orientation du FRAFU sur du renouvellement urbain dans le droit fil des dispositions de la loi climat et résilience et des objectifs de zéro artificialisation nette ;
- la place des acteurs privés de l'aménagement : l'éligibilité au FRAFU des aménageurs privés qui contribuent à la production de logements aidés ;
- la révision à la hausse du plafond de subvention à la viabilisation du secondaire ;
- l'adaptation de l'obligation de démarrer la phase opérationnelle dans un délai de 3 ans à compter du démarrage des études.

VI - La lutte contre l'habitat indigne

La politique de lutte contre l'habitat indigne (LHI) a été impulsée et réaffirmée par les lois de lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998, de solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 et par l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

La loi du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO) et la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MOLLE) engage les organismes de logements sociaux à pérenniser les parcours résidentiels des occupants, en objectivant les productions et les ventes de logements sociaux, à améliorer des quartiers dégradés via des outils de rénovation urbaine ou d'amélioration de l'habitat, une coordination entre la commission de médiation DALO et les actions concernant le relogement des occupants d'habitations indignes est instaurée et le relogement peut intervenir sans la décision de la commission de médiation DALO.

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyait une astreinte facultative dans les procédures d'insalubrité, la loi ELAN du 23 novembre 2018 favorise le repérage des situations d'habitat indigne et renforce l'arsenal répressif de la lutte contre l'habitat insalubre par application systématique d'astreinte obligatoire pour non-respect des prescriptions des arrêtés d'insalubrité.

En parallèle, cette politique s'est structurée à travers différents pôles, plans et programmes nationaux d'actions : Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), Plan National Santé Environnement (PNSE), plan de cohésion sociale, plan de lutte contre les marchands de sommeil et localement le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre

Une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) est une opération publique sous maîtrise d'ouvrage locale, soutenue financièrement par l'État, qui a pour objectif le traitement de l'insalubrité et / ou du péril irrémédiable, la coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'immeubles, d'îlots ou d'un quartier, dans l'optique de protéger les habitants des risques sanitaires liés à l'état des logements ou du secteur.

Elle comprend, en tant que de besoin, la démolition des constructions, le relogement des occupants, la maîtrise foncière du terrain si celui-ci est propriété privée puis sa division, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux au bénéfice des habitants du quartier considéré, la réalisation des travaux de voirie, de réseaux divers et d'équipements nécessaires à la vie du quartier, en intégrant une dimension urbaine et sociale. Elle comprend également la démolition de tous les locaux à usage d'habitation, le relogement des habitants hors du site lorsque la reconstruction sur place ou le confortement de constructions existantes est impossible pour des raisons d'aménagement ou d'exposition aux risques naturels.

C'est l'état d'insalubrité de l'habitat et / ou le danger qu'il représente et / ou la dégradation du quartier qui justifient une intervention publique forte et détermine le niveau de l'aide de l'État.

Le comité technique départemental de résorption de l'habitat insalubre (CTD RHI) approuve la programmation annuelle des aides de l'État et examine les opérations RHI de plus de 10 ans bloquées et celles de plus de 5 ans dont le rythme d'avancement n'est pas suffisant.

1 – Bilan RHI 2022

1.1. Le volume des subventions au titre de la LHI

À fin 2022, on compte 38 actions LHI vivantes (4 études, 16 opérations, 13 MOUS, 5 ingénieries PILHI) pour un montant de 37,9 M € (contre 68,6 M€ en 2021) engagé entre 2003 et 2022 (contre 71 en 2021). Près de 72 % des subventions relèvent du territoire de l'Ouest.

Le reste à payer s'élève à 13,9 M€.

Plus de 1 200 familles en situation d'insalubrité ont été recensées initialement au sein de ces opérations RHI, et près de 2 000 logements programmés en construction, amélioration ou vente en l'état.

1.2. Les engagements et les mandatements en 2022

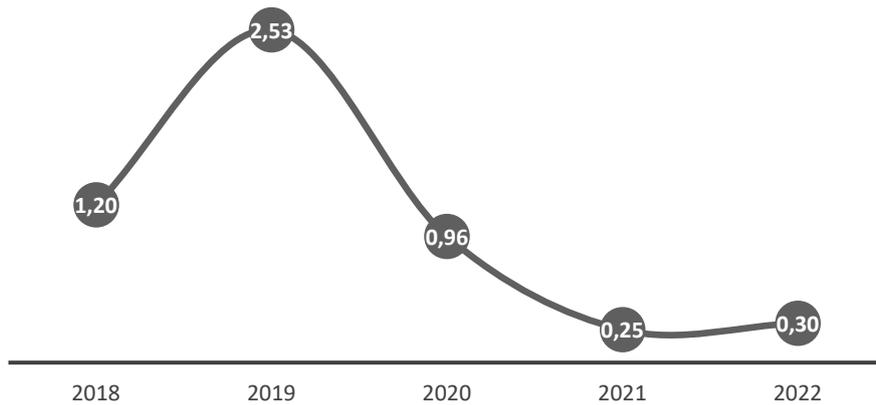
Sur une programmation prévisionnelle de 5,07 M € correspondant à 10 dossiers validés par le CTD RHI, seul un tiers a été engagé pour 302 K € (1 étude, 1 MOUS, 1 opération).

Près de 4,5 M € sont ainsi reportés sur l'exercice 2023.

Le niveau des engagements est en baisse faute d'autorisation d'engagement suffisante, mais également à cause des conditions préalables exigées telles que : la maturité des actions permettant de garantir un démarrage effectif à court terme, la maîtrise du foncier ou encore l'obtention de toutes les autorisations administratives et réglementaires.

En revanche, le rythme des paiements reste stable à 7,2 M € par rapport à l'année précédente, équivalent à 49 mandats.

Montant subvention (en M€)



1.3. Les actions en 2022

Le plan d'apurement

Depuis juin 2020, le CTD RHI dédié à l'examen des actions de plus de 5 ans, s'est donné pour objectif de clôturer sur une période de 2 ans, une quarantaine d'opérations d'un montant de 22,5 M €. Il s'agit d'un enjeu majeur de bonne gestion des deniers publics.

Au final, 63 actions LHI ont été clôturées entre 2020 et 2021.

En 2022, 33 actions ont été soldées assorties de 19 retraits d'AE à hauteur de 2,2 M €.

Il reste à fin 2022, 10 opérations RHI de plus de 10 ans (2002 à 2012), représentant un encours de 8 M € et un montant engagé de 24 M €. Ce qui représente une réduction de moitié des encours comparativement à 2021.

Démarche nationale d'évaluation de la mise en œuvre de la loi Letchimy

Dix ans après la promulgation de la loi, la direction générale des outre-mer a initié l'évaluation de la loi Letchimy de 2011 afin de mesurer l'effectivité de sa mise en œuvre opérationnelle et son impact depuis sa promulgation jusqu'à 2020. Il s'agit d'identifier en outre, les éventuels besoins d'inflexion et les mesures complémentaires qui permettraient de faciliter la lutte contre le logement indigne, en particulier le logement informel qui persiste au sein des DROM.

Cette étude pilotée par le Bureau de l'évaluation des politiques publiques et de la prospective (BEPPP), en collaboration avec la DGOM s'est déroulée en deux étapes : la réalisation du diagnostic stratégique suivie ensuite de la définition des scénarios d'évolution et un plan d'actions opérationnelle. Plusieurs ateliers ont été organisés à cette occasion : en inter-DROM, avec les acteurs nationaux ou encore avec les acteurs locaux (AGORAH, opérateurs, collectivités et EPCI).

Les services de l'État (ARS, DEETS) ont apporté leur contribution à la collecte des données quantitatives sous la coordination de la DEAL, au regard du référentiel d'évaluation bâti autour des sept dimensions-clés de la loi (articles 1 à 15) :

- le repérage du logement indigne et informel (PDALPD et PDLHI / PCLHI / PILHI),
- le droit d'indemnisation des occupants de locaux d'habitation, des exploitants d'activités professionnelles, et des bailleurs de logements informels,
- l'état des lieux des opérations spécifiques de traitement de l'habitat informel,
- la police administrative de l'habitat informel,
- le droit des occupants dans les quartiers informels,
- l'intégration des risques naturels,
- le recours aux sanctions pénales.

Synthèse des premiers axes d'évolution proposés par les acteurs locaux

Sur la gouvernance :

- Permettre davantage de cohérence entre les outils en matière de diagnostic qui relèvent du périmètre intercommunal et le pouvoir de police qui relève de la compétence des communes, via par exemple, la mise place d'une commission de coordination des polices du maire (cf. cas du TCO en coordination avec l'ADIL et l'ARS dans le cadre du PILHI).

Sur le volet opérationnel :

- Communiquer auprès des acteurs locaux sur le barème d'indemnisation prévu par la loi et sur ses modalités d'application et réfléchir à son évolution pour trouver un meilleur équilibre entre l'évaluation de la qualité du bâti et le nombre d'habitant,
- Développer un outil réglementaire de sortie d'insalubrité adapté au diffus informel (outil intermédiaire entre la RHI et l'OGRAL),
- Structurer une filière d'opérateurs et d'aménageurs de traitement de l'amélioration de l'habitat dans le diffus, développer de nouvelles modalités d'intervention pour les OGRAL (artisans, équipes techniques des EPCI, recours aux CCAS sur le volet social),
- Revaloriser les barèmes de subventions,
- S'agissant de la régularisation foncière : faire évoluer le cadre juridique et législatif (au-delà de la loi Letchimy) pour faciliter le traitement des ménages en situation d'indivision.

Sur le droit des occupants :

- Mener une réflexion sur l'ensemble des dispositifs existants (LES, PSLA, bail réel solidaire BRS, intermédiation locative IML)¹ pour faciliter l'accession sociale, identifier des solutions pour faire face à l'envolée du prix des matériaux dans le cadre des relogements.

A l'issue du diagnostic, les leviers d'amélioration qui ont été identifiés sont organisés autour de 7 axes stratégiques :

- Gouvernance, pilotage, accompagnement et repérage
- Risques naturels
- Droits d'indemnisation
- Sanctions pénales
- Opérations de résorption de l'habitat indignes
- Droits des occupants
- Police administrative

Les résultats de l'étude seront consultables sur le site internet de la DEAL.

1.4. Les enjeux et les perspectives en 2023

Les priorités d'actions en 2023 consistent à :

- poursuivre l'accompagnement des EPCI dans la mise en des équipes de suivi et d'animation PILHI (notamment CASUD, CIVIS), étant entendu que la production neuve de logements locatifs sociaux et très sociaux soit suffisamment conséquente pour répondre aux besoins de sortie de l'insalubrité,
- en partenariat avec les EPCI, mener le chantier de création d'un outil commun de gestion numérique des PILHI. Celui-ci vise à harmoniser et à fiabiliser le suivi et l'évaluation annuelle des actions de résorption de l'habitat indigne dans le cadre de l'observatoire de l'habitat indigne.

La livraison est prévue mi-2023.

- activer les financements des travaux OGRAL par l'État au profit des occupants (jusqu'à 8 000 €/logement) via une convention avec les EPCI ;
- poursuivre les actions de réduction des encours LBU liés aux opérations engagées depuis plus de cinq, pour une gestion efficiente des crédits, à l'aune des critères retenus par le CTD RHI :
- respect des délais d'exécution ;
- réalisation des objectifs de relogement des familles recensées et de production de logements aidés neufs
- démarrage effectif des travaux dans les deux années suivant la signature de la décision attributive de subvention ;
- dépôt du solde dans l'année qui suit la date prévisionnelle d'achèvement.
- maîtriser les subventions liées aux demandes récurrentes de prolongation de MOUS relatives aux opérations anciennes.

Il est important de préciser que la subvention de l'État se concentre désormais sur les MOUS externes intégrées au bilan de l'opération d'aménagement. Les prolongations de MOUS resteront par conséquent exceptionnelles et seront étudiées au cas par cas au regard du bilan des actions des MOUS antérieures (évolution du nombre de familles relogées, production de logements) et du coût total des missions successives par rapport au nombre de familles recensées initialement.

Par ailleurs, la participation de l'État tiendra compte des résultats au regard du nombre de familles encore en situation d'insalubrité au terme de la mission.

La programmation prévisionnelle

La programmation triennale est établie en cohérence avec la maturité des actions.

Les décisions de financement sont prises après avis favorable du comité technique départemental RHI (assorti le cas échéant d'une autorisation de démarrage anticipée) exclusivement sur la base du coût réel.

Les besoins prévisionnels sur la période 2023-2025 font état de 31 actions évaluées à 27 M € dont 7,6 M € au titre de 2023 équivalent à une quinzaine d'actions (dont 7 reports de 2022 pour 5 M €):

- les financements liés à l'ingénierie PILHI des cinq EPCI y compris les renouvellements. Cette action est indissociable de la relance du financement et de la construction de locatifs sociaux et très sociaux neufs,
- les actions OGRAL,
- plusieurs RHI (Rangama Bois d'Olives, ZAC Sans Souci Saint-Paul, RHI Kartié Rivière des Galets Le Port, Saint-Alme La Possession), les études pré-opérationnelles et l'accompagnement social associés.

La priorité sera donnée aux dossiers d'engagement déposés avant le 31 mai 2023.

État d'avancement des plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne et transfert des polices spéciales des maires en matière d'habitat

La mise en œuvre des Plans Communaux ou intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne permet d'apporter une réponse opérationnelle aux situations d'habitat indigne sur la base d'un repérage des situations et d'une priorisation des actions. Le déploiement de cet outil sur l'ensemble du territoire permettra de disposer d'une connaissance de l'insalubrité suffisamment fine et actualisée pour répondre par des outils opérationnels adaptés aux problématiques et mobiliser les acteurs concernés.

A ce jour, les cinq EPCI ont approuvé leur plan.

Le TCO et la CIREST ont sollicité en 2022 le renouvellement de la convention-cadre avec l'État, respectivement pour la quatrième et troisième fois consécutives après l'approbation du PILHI depuis 2013 et 2017.

Les trois autres (CASUD, CIVIS, CINOR) doivent recruter en 2023 et de façon échelonnée, leur coordonnateur PILHI ainsi que l'équipe d'animation.

Compte tenu des fortes disparités constatées entre les EPCI au niveau des salaires de référence par catégorie d'emploi, le CTD RHI a acté en 2022 la nécessité d'harmoniser l'assiette maximum de dépenses éligibles pour chaque ETP à taux plein. Le taux de participation de l'État a été également revu à la baisse dans le temps après plusieurs renouvellements.

2- Le Pôle Départemental de Lutte contre L'Habitat Insalubre

Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat insalubre (PDLHI) de La Réunion a été installé le 17 juin 2011 dans l'objectif de répondre à 3 enjeux majeurs :

- la santé publique ;
- la prise en compte des spécificités réunionnaises dans le traitement de l'insalubrité ;
- l'efficacité des pouvoirs publics et des acteurs locaux impliqués dans la LHI.

Le principe retenu est de considérer toute forme d'occupation (propriétaire, locataire, occupant sans titre) afin de traiter l'habitat indigne sous toutes ces formes, et de prioriser toutefois la lutte contre les « marchands de sommeil ».

La composition du pôle a permis de réunir, sur la base du socle Préfecture (qui préside le pôle) ARS La Réunion / DEAL / DEETS (pilotes des 3 piliers d'actions), un large partenariat : Parquet, Police / Gendarmerie, CAF, ADIL, AGORAH (agence d'urbanisme), AIVS (agence immobilière à vocation sociale), ARMOS (association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux), Fondation Abbé Pierre, EPCI, les structures associatives de lutte contre l'exclusion, etc.

Son fonctionnement s'est organisé autour d'un comité de pilotage et de comités techniques correspondants aux 3 piliers du plan d'actions. Les actions du PDLHI sont complémentaires à celles du PDALHPD.

Dans le premier plan d'action qui s'est terminé en décembre 2016, 3 piliers d'action étaient envisagés : les actions coercitives, les actions incitatives et aménagement et enfin, les actions sociales. Face à une insalubrité de plus en plus diffuse, les partenaires se sont particulièrement attachés à structurer la lutte contre l'habitat indigne pour mieux le repérer et mieux le traiter.

Peuvent-être cités pour illustrer la structuration :

- la mise en place de plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI/PILHI) ;
- le renforcement de la lutte contre les « marchands de sommeil » par la création d'une cellule dédiée et pilotée par le parquet de Saint-Denis, et associant le magistrat référent, la CAF, les services de la police et de la gendarmerie, la DRFIP, l'ARS La Réunion, la DEAL et la DEETS ;

- l'observatoire de l'habitat indigne par l'AGORAH (réalisation en 2016 du guide méthodologique pour le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption) ;
- l'instauration de 2 sessions annuelles de formation à destination des collectivités, l'une axée sur la LHI en secteur diffus et les mesures coercitives organisée par l'ARS La Réunion et l'autre orientée vers les outils opérationnels de la LHI dans les quartiers d'habitat dégradé organisée par la DEAL ;

Depuis 2017, un renforcement de l'animation du pôle départemental confiée à l'ADIL a permis de :

- renforcer le réseau d'acteur du PDLHI ;
- d'avoir un espace d'échange et de partage d'information sur les procédures ;
- d'avoir un espace d'analyse juridique des situations particulières ;
- de proposer des informations/formations adaptées aux besoins identifiés pour les partenaires.

Le sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne a installé le 29 mai 2017 la CCLHI (commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne), commission mensuelle composée des services de l'État (ARS La Réunion, DEAL, DEETS), de l'animateur ADIL et des référents des PILHI opérationnels. Elle a été le lieu privilégié d'échanges d'informations et de suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité entre les services traitant de ces situations, de la constatation de l'insalubrité à la réalisation des mesures d'office. Ces échanges permettent d'avancer mensuellement sur 12 procédures d'insalubrité en moyenne et l'orientation de nouveaux signalements vers une prise en charge par la CAF ou encore les PILHI pour un premier contact et contrôle in situ.

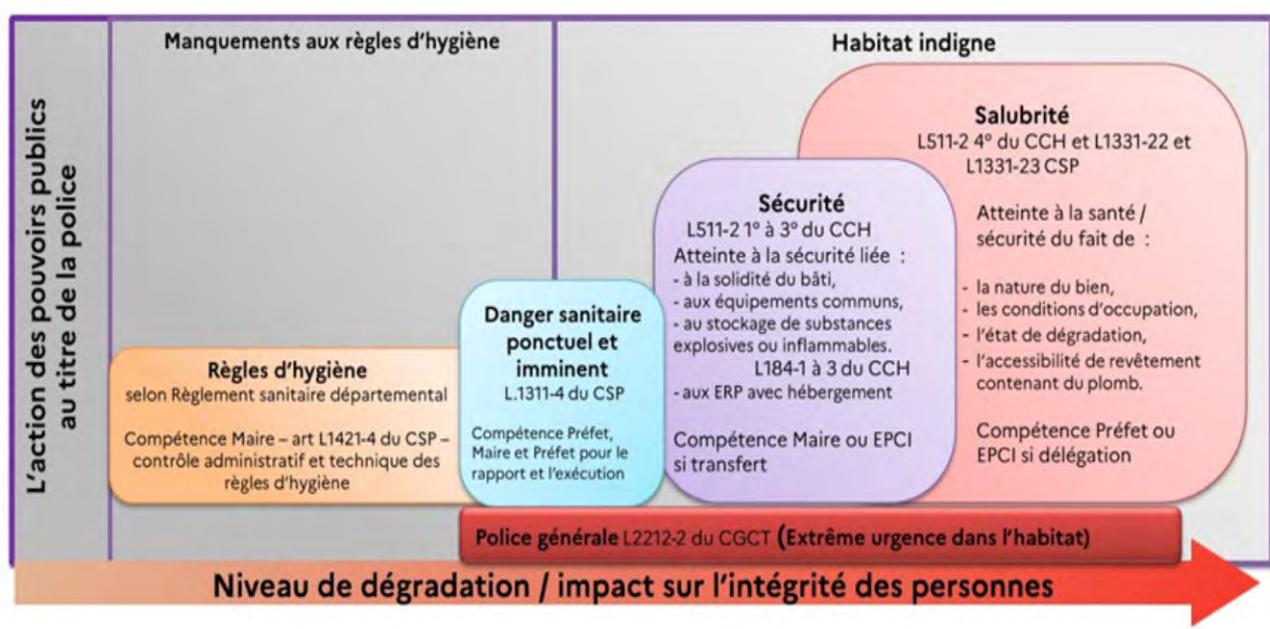
La configuration technique de l'outil Histologe ne permet pas aujourd'hui d'avoir une expérimentation de ce nouveau canal de prise en charge de signalement d'habitat dégradé sur les communes de Saint-Pierre, de Saint-Joseph et du TCO tel que prévue en mars 2021. Dans l'attente d'évolution technique de l'outil pour prise en compte des spécificités de notre département, à savoir l'interfaçage avec les outils CAF, ARS La Réunion et ORTHI. Aussi l'expérimentation est ajournée.

En 2022 le pôle départemental a mené 2 réunions de sensibilisation des élus sur les évolutions législatives et politiques de la LHI, une première rencontre sur le territoire du TCO en mai et une seconde sur le territoire de la CINOR en décembre.

Les procédures et les signalements d'insalubrité dans le département

L'autorité administrative a obligation d'agir selon les signalements reçus. Elle est également en charge de l'exécution des arrêtés pris depuis le 1^{er} janvier 2021.

Suite aux signalements, l'ARS La Réunion effectue les contrôles et qualifie l'état d'insalubrité des logements ainsi que l'urgence à intervenir. Elle sollicite en premier lieu l'intervention des propriétaires-bailleurs dans une procédure contradictoire. Elle notifie ainsi l'arrêté préfectoral qui vaut mise en demeure. Si défaillance des propriétaires-bailleurs, elle saisit l'autorité compétente pour engagement des procédures d'exécution d'office des mesures de mise à l'abri des occupants (hébergement ou relogement) et/ou des travaux nécessaires pour remédier à l'état d'insécurité ou d'insalubrité des logements.



En 2022, l'ARS La Réunion a instruit 68 procédures du Code de la santé publique, pour un volume de 280 signalements. Elle a également validé la décence et la sécurité de logements en actant 32 abrogations et mainlevées sur des arrêtés préfectoraux d'insalubrité et instruit 101 procédures de sécurité et d'insalubrité sur 80 logements.



Type d'insalubrité	Nb de procédures	Autorité compétente TO
Insalubrité réparable	21	Préfet
Insalubrité irrémédiable (interdiction définitive d'habiter)	4	Préfet
Insalubrité non définie (diagnostic en cours)	1	Préfet
Impropres à l'habitation	2	Préfet
Danger imminent	11	Préfet
Désordre sanitaire ponctuel et imminent	29	Mairie

À noter que les procédures menées depuis le 1^{er} janvier 2021 par les collectivités (pouvoir spécial des maires en matière d'habitat) ne sont pas connues des services de l'État.

Accompagnement et Hébergement des ménages sortants d'insalubrité: les Maisons intercommunales d'urgence (MIU)

En 2022, la DEETS a continué à mettre en œuvre les mesures d'accompagnement des ménages LHI vers et dans le logement (AVDL) avec 2 prestataires (ESF Réunion et ALEFPA Réunion). La CCLHI a validé 18 mesures initiales de 6 mois, ainsi que 7 renouvellements de mesures pour des ménages qui acceptent l'accompagnement et coopèrent à la recherche d'une solution de relogement. Ces mesures permettent ainsi de mieux mobiliser des ressources pour sortir des familles de situations d'insalubrité, tant sur les aides financières qu'administrative. La DEAL mobilise ainsi la compétence linguistique d'une assistante pour dépasser la barrière de la langue des ménages ne parlant que le Chimahoré.

En 2020 la DEETS a lancé le déploiement d'une dizaine de maisons intercommunales d'urgence dont l'objectif était d'accueillir en priorité et si disponible les ménages victimes d'insalubrité et d'insécurité. La CCLHI a orienté en 2022 : 7 familles dont l'hébergement pourrait s'apparenter à une évacuation avec adhésion des familles. Ces maisons ont également permis d'accueillir des personnes ou familles se retrouvant sans domicile et cumulant beaucoup de difficulté d'ordre financière et sociale. L'accompagnement mis en œuvre vise l'insertion. A ce titre, les CCAS ont fait bénéficier les MIU à 3 ménages suite à des incendies et à 11 personnes issues de la rue. A noter que 13 orientations ont été refusées pour cause de MIU occupées.

3 – Les travaux d'office

La DEAL a un rôle d'assistance en vue de faciliter la réalisation des travaux d'une part auprès des propriétaires qui souhaitent faire des travaux avec l'aide de professionnel ou pas, et d'autre part auprès des collectivités qui souhaitent avoir des moyens (subventions ANAH par exemple) ou des conseils d'ordre technique sur les solutions à envisager face à des logements dangereux.

Les prescriptions des arrêtés préfectoraux visent des obligations de résultat et non de moyens.

Les dépenses occasionnées par les travaux d'office pour le compte du Préfet sont payées sur la ligne budgétaire unique (LBU) et recouverts par la DRFIP. Les travaux d'office opérées par la DEAL, concernent :

En 2021 :

- Premier chantier de travaux d'office de remédiation d'une villa sur Saint-Pierre, le coût approximatif du chantier est d'environ 70k€, la complexité d'intervenir sur les cases anciennes au regard des normes actuelles est un challenge que les différents partenaires (CIVIS, SPANC, Mairie) prennent à mesure que le chantier se poursuit. En décembre 2021, le traitement des infiltrations et remontées capillaires, ainsi que des termites sont réalisés (20 % du chantier) ;
- 1 procédure de condamnation de logement dans la continuité des procédures de 2020 soit 2k€;
- 3 procédures de danger imminent sur risques électriques soit 13k€ ;

- 1 procédure d'insalubrité réparable qui a été réorientée vers la Mairie de Saint-Denis, un risque d'effondrement d'une partie du logement avait été mis en avant dans une expertise commandée par le service habitat de la DEAL pour un coût de 2k€.

En 2022 :

- Le chantier de remédiation d'une villa sur St Pierre a duré plus longtemps que prévu, 2 aléas majeurs sont venus retarder le chantier : les cyclones du mois de janvier. La livraison du logement remédié s'est effectuée en juillet, les questions de l'assainissement (validation projet et installation) ont également retardé cette livraison. Coût total travaux d'office sur le logement : 83 k€, dont 1 600 € de frais d'huissier de justice et 1 400 € d'étude pour l'assainissement ;
- 5 procédures de sécurisation de logement (urgent ou danger ponctuel imminent) dans la continuité des procédures de 2021 soit 26k€.



Le référent LHI suit les dossiers de saisine en exécution d'office en lien très étroit avec les quelques référents connus à ce jour en collectivité. Malheureusement, il y a peu d'échanges des services communaux avec les services de l'État sur les procédures relevant pleinement de la compétence des maires. Ces données sur la police spéciale habitat des maires viendraient alimenter sur la connaissance du parc de logement indigne à la Réunion. Il devient aujourd'hui impérieux que les élus soient réellement investis dans la LHI, qu'ils prennent part à la réflexion du pôle et qu'ils missionnent les directions des collectivités sur des actions telles que définies dans le PDLHI et qu'ils se saisissent des outils pour remédier aux situations.

Les équipes PILHI sont les relais de la coordination existant aux niveaux des services de l'État, ces équipes doivent construire des liens étroits avec les collectivités, elles sont nécessaires pour la connaissance du mal-logement mais surtout pour aborder l'humain dans sa détresse en contradiction avec sa fierté et sa honte pour certaines situations.



En 2022, nous n'avons eu aucun recours ni gracieux, ni administratif sur les procédures menées (procédures initiales ou recouvrements).

Nous constatons également que les recouvrements se font au fur et à mesure, les propriétaires souhaitent finalement garder leur patrimoine sans pour autant vouloir les remettre en location. La DRFIP établit dans la majorité des cas des échéanciers à cette fin. Elle apprécie s'il y a lieu l'impécuniosité des débiteurs.

Aucune collectivité n'a sollicité les aides de l'ANAH spécifiques aux logements insalubres (travaux de sécurisation, travaux dans les espaces communs d'immeuble d'habitation, travaux dans des ERP à fin d'hébergement).

Aucun propriétaire-bailleur n'a sollicité d'aide de l'ANAH en vue d'améliorer un logement visé dans les procédures d'insalubrité.

4 – La cellule "Marchands de sommeil"

Cette cellule de travail est pilotée par le Parquet du Tribunal Judiciaire de Saint-Denis, la DEAL est partenaire à charge sur les situations dans le viseur de la Justice. En 2022 l'ARS a adressé au procureur 5 procès-verbaux d'infraction contre 4 en 2021. Il s'agit bien souvent de fait de remise en location de biens insalubres. Depuis la crise sanitaire la cellule ne s'est pas réunie faute de disponibilité du Parquet et du Coordonnateur LHI côté ARS La Réunion.

En 2022 l'AGORAH a mené une étude de repérage actif de marchands de sommeil, les premiers éléments montrent que :

- 5,4 % du parc privé sont indignes et loués à des familles à faibles ressources (3 942 ménages) ;
- 3 % des allocataires du parc privé sont concernés (1 368 foyers allocataires) ;
- 160 situations sont exposées en partie ou en totalité à un risque naturel élevé.

L'ARS La Réunion souhaite axer ses efforts sur les dossiers marchands de sommeil, pour ce faire les contrôles ne relevant pas de l'insalubrité doivent impérativement emprunter les voies CAF et PILHI en première intention.

VII - L'obligation légale de mixité sociale dans l'habitat

L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 a été notifié le 20 février 2023 aux communes. Les courriers de notification des dépenses déductibles ainsi que les arrêtés de prélèvement fiscal 2023 (pénalités prévues à l'article L.302-7 du CCH) ne pourront être transmis qu'à l'issue de la publication du décret listant les communes de France exemptées pour la période triennale 2023-2025 soit le 30 juin au plus tard.

1. Les communes concernées par les obligations de logement social

En application de l'article L. 302-5 du CCH, les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants étaient soumises à l'obligation d'atteindre d'ici à 2025, un taux de 25 % de logements locatifs sociaux en regard des résidences principales.

Toutefois, pour les communes ci-dessus mentionnées appartenant à un EPCI ou une agglomération pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, le taux d'obligation est fixé à 20 %.

La loi 3 DS adoptée le 21 février 2022 a supprimé l'échéance de 2025 au profit d'un dispositif de rattrapage glissant et différencié du déficit de logements locatifs sociaux (cf : 3. Le contrat de mixité sociale).

A La Réunion, les 24 communes sont des « communes SRU », dans le sens où elles appartiennent toutes à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Pour rappel, le décret 2020-1006 du 6 août 2020 avait redéfini pour la période 2020-2022 les seuils de pression sur la demande de logements locatifs sociaux, mesurés à l'échelle des territoires SRU et ainsi les communes de l'Entre-Deux et du Tampon ont vu leur taux SRU abaissé à 20 % à l'instar de Saint-Joseph et Saint-Philippe. La commune de Saint-Louis a connu la même évolution.

Toutefois, le décret ministériel listant les communes ne justifiant pas d'effort supplémentaire en matière de production de logements locatifs sociaux, et par conséquent, assujetties à un taux de 20 % de mixité sociale pour la période 2023-2025, n'est pas encore paru.

2. L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022

Communes	Décret 2019-1577 du 30/12/19 : Exemption = 1	Taux de mixité sociale					
		Taux SRU 2017	Taux SRU 2018	Taux SRU 2019	Taux SRU 2020	Taux SRU 2021	Taux SRU 2022
Saint-Denis		35,70%	37,22%	37,27%	37,79%	38,10%	38,19%
Sainte-Marie		22,10%	22,98%	23,48%	24,90%	25,81%	26,62%
Sainte-Suzanne		20,38%	21,70%	21,44%	21,57%	22,13%	23,21%
CINOR		31,88%	33,51%	33,54%	34,14%	34,54%	34,86%
Le Port		59,88%	58,83%	60,03%	60,74%	60,16%	59,47%
La Possession		25,01%	28,82%	30,10%	31,29%	30,82%	31,56%
Saint-Leu		10,80%	10,75%	10,79%	11,61%	11,29%	11,46%
Saint-Paul		12,55%	14,52%	16,03%	17,35%	17,39%	17,44%
Trois-Bassins	1	4,87%	6,17%	6,98%	7,05%	6,97%	6,87%
TCO		21,72%	22,62%	23,81%	24,85%	24,55%	24,60%
Bras-Panon		29,88%	32,44%	32,34%	33,19%	32,84%	32,35%
Plaine-des-Palmistes	1	15,21%	15,08%	14,83%	14,29%	14,00%	15,37%
Saint-André		24,52%	25,01%	25,31%	25,70%	25,60%	25,86%
Saint-Benoît		31,69%	33,72%	33,57%	33,68%	33,88%	34,12%
Sainte-Rose	1	12,10%	12,76%	13,61%	14,46%	13,53%	15,38%
Salazie	1	0,60%	1,94%	2,78%	2,70%	2,70%	2,67%
CIREST		24,67%	25,99%	26,15%	26,43%	26,37%	26,66%
Les Avirons		10,36%	10,23%	12,40%	12,06%	11,83%	12,18%
Etang-salé		13,73%	13,60%	14,86%	14,96%	16,01%	16,78%
Petite-Ile		4,20%	4,48%	4,30%	4,26%	5,09%	5,35%
Saint-Louis		18,76%	19,30%	19,21%	19,26%	19,32%	19,44%
Saint-Pierre		20,69%	21,27%	21,53%	21,20%	21,70%	22,65%
Cilaos	1	2,95%	3,02%	3,05%	2,93%	2,88%	2,90%
CIVIS		17,20%	17,68%	18,00%	17,81%	18,17%	18,76%
Entre-Deux		8,85%	9,34%	9,09%	10,09%	10,05%	9,92%
Saint-Joseph		10,70%	11,94%	12,61%	13,21%	13,06%	13,52%
Saint-Philippe		8,29%	7,92%	7,64%	8,53%	8,48%	9,61%
Le Tampon		13,34%	13,63%	13,74%	13,71%	14,57%	15,01%
CA Sud		12,13%	12,68%	12,92%	13,17%	13,65%	14,09%
Total RÉUNION		22,32%	23,29%	23,72%	24,11%	24,27%	24,60%

Un inventaire contradictoire est réalisé chaque année entre l'État et les communes pour déterminer le nombre de logements sociaux existants. Cet inventaire permet le calcul des objectifs triennaux de rattrapage (au 1^{er} janvier de l'année qui précède la période triennale) mais aussi les prélèvements financiers annuels (au 1^{er} janvier de l'année qui précède le prélèvement) pour les communes n'ayant pas atteint par leur objectif de mixité sociale.

Ce prélèvement correspond à 20 % du potentiel fiscal par habitant et par logement manquant. Il est destiné à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de logements. Pour la Réunion, le bénéficiaire de ces prélèvements est l'Etablissement Public Foncier local, l'EPFR.

Au 1^{er} janvier 2022, 8 communes atteignent leur obligation légale minimale de mixité sociale : Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, Bras-Panon, Saint-André, Saint-Benoît, Le Port et la Possession. Il s'agit des mêmes que 2021.

Il est à noter que le décret 2023-107 du 17/02/2023, pris en Conseil d'État, modifiant l'article L.305-2 du CCH, adapte le calendrier du recouvrement du prélèvement pour les communes qui y seront soumises pour l'exercice 2023 (par quart, d'août à novembre).

3. Les contrats de mixité sociale

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

Le contrat de mixité sociale (CMS) est un outil juridique et constitue un cadre d'engagements et des moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage.

Il a vocation à être proposé à toutes les communes déficitaires en logements locatifs sociaux et qui peinent à atteindre les objectifs de rattrapage notamment en raison de la rareté et du coût du foncier, de l'absence d'opérateurs locaux en nombre et/ou en capacité de production suffisants, de la multiplication des recours

abusifs et à celles ayant bénéficié d'un aménagement de leurs objectifs par décision de la commission nationale SRU.

La loi met l'accent sur les communes carencées auxquelles seront prioritairement proposées l'élaboration d'un tel contrat à l'issue du bilan triennal menée en 2023 qui portera sur la période 2020-2022.

En effet, son intérêt pour une commune déficitaire est de s'affranchir du seul accompagnement de la mise en carence, pour proposer une vision prospective partagée sur la production du logement social sur les territoires concernés, intégrant la mobilisation de l'ensemble des outils et des partenaires.

Le CMS s'établit dans un cadre partenarial associant non seulement les collectivités, l'État mais également différents partenaires intervenant dans le domaine du logement à savoir les bailleurs, aménageurs, établissement public foncier.

3.1 Aménagement des objectifs de rattrapage

A titre dérogatoire, le CMS peut venir, sous certaines conditions, aménager l'objectif légal de rattrapage fixé à 33 % des logements manquants à réaliser sur une période triennale. Deux modalités sont prévues :

L'abaissement du rythme de rattrapage

Une commune peut voir son objectif de rattrapage abaissé dans le cadre d'un CMS, jusqu'à 25 % des logements sociaux manquants durant une période triennale.

La mutualisation intercommunale

L'objectif de rattrapage de 33 % des logements manquants à réaliser peut-être réparti et modulé entre commune déficitaires d'un même EPCI.

Une commune peut voir son objectif abaissé dans la limite de 17 % des logements manquants, en contrepartie de la prise en charge par une ou plusieurs autres communes déficitaires du différentiel de logements à produire. Cela nécessite l'accord de toutes les communes concernées, l'existence d'un PLH exécutoire et l'avis de la CNSRU.

Non automatique	Un rythme adapté en contrepartie d'engagements ambitieux et tangibles	Limite dans le temps
<p>Le contrat de mixité sociale ne comporte pas nécessairement d'aménagement des objectifs.</p> <p>Cette faculté ne peut être décidée qu'avec l'accord de l'ensemble des signataires, sur la base d'éléments objectifs et négociés.</p>	<p>La commune sollicitant un aménagement des objectifs doit non seulement démontrer les difficultés qu'elle rencontre pour produire du logement social, mais aussi l'ampleur des outils et moyens qu'elle mobilise déjà pour y arriver.</p>	<p>L'aménagement des objectifs n'est valable que la durée du CMS et ne peut se poursuivre (sauf exemption) au-delà de 2 ou 3 périodes triennales.</p>

3.2 Outils et leviers en faveur de la production de logements sociaux

ACTION FONCIÈRE : Analyser, détecter et maîtriser pour fournir la matière première des projets

- Analyse des gisements fonciers
- Mobilisation du foncier public
- Utilisation du droit de préemption urbain
- Formalisation d'une stratégie d'action foncière

URBANISME ET AMÉNAGEMENT : Mobiliser les outils pour réguler et agir

- Utilisation optimale des droits à construire
- Secteurs de mixité sociale des PLU(i)
- Densification douce et intensification urbaine
- Maîtrise publique de l'aménagement

PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL : Mettre en place les conditions pour réussir les projets

- Diversité des besoins en logements sociaux
- Mobilisation financière des partenaires
- Utilisation des dépenses déductibles SRU

ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES : rendre la mixité sociale effective

- Conférence intercommunale du logement (CIL)
- Convention intercommunale d'attribution (CIA)
- Cotation de la demande locative sociale

Le contrat de mixité sociale doit nécessairement être articulé avec les politiques locales de l'habitat, du logement et de l'aménagement (PLH, documents d'urbanisme...) pour permettre de l'inscrire dans une vision transversale et mobilisatrice.

VIII - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement en faveur des Personnes Défavorisées

Le 6^e PDALHPD a été établi pour la période 2016-2021. En 2021, le Comité Responsable (COREP) PDALHPD a décidé de proroger le Plan d'un an jusqu'au 30 juin 2022. Par convention, l'animation du PDALHPD a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2022.

Suite à deux consultations infructueuses, les copilotes du PDALHPD ont confié en janvier 2022 les travaux d'évaluation et de réécriture du prochain Plan au pôle études de l'ADIL. Après une phase de bilan qualitatif et quantitatif, des ateliers partenariaux ont permis de coconstruire les fiches actions du 7^{ème} Plan (services de l'Etat, élus et services du Département, associations, bailleurs, collectivités, CAF...). Le projet de Plan a été approuvé par :

- Le COREP PDALHPD le 30 novembre 2022 ;
- La commission permanente du Conseil Départemental le 14 décembre 2022 ;
- Le bureau du CDHH le 16 décembre 2022.

Le bilan du 6^e Plan et le contexte territorial ainsi que les échanges avec les différents partenaires et acteurs du PDALHPD ont permis de dégager les enjeux suivants :

- Consolider le partenariat de la gouvernance et améliorer l'observation du Plan ;
- Cibler les publics spécifiques et apporter des réponses adaptées ;
- Fluidifier les parcours d'hébergement et conforter le rôle du SIAO ;
- Mettre en adéquation l'offre de logement et les besoins des ménages les plus vulnérables ;
- Améliorer la coordination autour de la prévention des expulsions et agir le plus en amont possible ;
- Améliorer la qualité de vie dans l'habitat ;
- Décloisonner les dispositifs et les pratiques afin d'optimiser l'accompagnement social.

En 2022, Ce dispositif a permis :

- de labelliser prioritaires 783 ménages, soit 91% des demandes, (inclus dans le vivier SYPLO) ;
- de loger 275 familles (soit 35% des 783 prioritaires PDALHPD).

2022 a vu l'élaboration et la validation du nouveau et 7^{ème} PDALHPD pour les 5 prochaines années (2023-2027). Ce plan prévoit notamment de poursuivre le dispositif de labélisation des demandes de logement social pour les publics en cumul de difficultés, ce principe de priorisation ayant été repris dans les conventions d'attribution (CIA) des différentes intercommunalités. Ce 7^e PDALHPD de La Réunion prend effet à compter du 1^{er} janvier 2023, des groupes de travail ciblés par thématiques seront organisés pour la mise en œuvre opérationnelle des fiches actions pendant toute la durée du Plan.

Les grandes lignes de ce 7^e Plan :

Ce nouveau Plan s'organise autour de 3 axes, 12 fiches actions et définit ainsi la feuille de route pour les cinq années à venir. Les orientations stratégiques s'inscrivent dans la continuité du précédent Plan. Sa mise en œuvre repose sur l'ensemble des partenaires afin de garantir la réactivité de la politique départementale de l'hébergement et du logement en faveur des personnes défavorisées.

Les actions émanent de réflexions menées lors des ateliers organisés dans le cadre de la réécriture du Plan. Un processus dynamique est ainsi engagé afin de pouvoir enrichir la réflexion pour les travaux qui seront menés pendant toute la durée du Plan.

Les champs d'actions du 7^e PDALHPD portent sur :

- Une offre d'hébergement répondant aux besoins non couverts et réduisant les durées de prise en charge ;
- Un accès direct au logement suivant les principes du Logement d'abord (LDA) ainsi qu'un renforcement du rôle central du SIAO ;
- Une fluidification des parcours résidentiels par la mutation et la production d'une offre abordable ;
- Le maintien au logement par le renforcement des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) et une meilleure coordination des acteurs ;
- Des actions à destination des publics spécifiques (problématiques de santé, personnes âgées, public jeune) ;
- Un renforcement du réseau d'acteurs autour de l'accompagnement des ménages et une communication amplifiée autour des actions du Plan ;
- Une consolidation de la gouvernance du Plan sur la participation et la représentation au bon échelon de décision ;
- Une amélioration de l'observation du Plan permettant d'alimenter les réflexions sur les enjeux territoriaux.

Synthèse du bilan d'actions du PDALHPD sur 2022

L'accès au logement des publics du Plan

La commission de labellisation PDALHPD : la fiche navette a été actualisée, les travailleurs sociaux peuvent saisir directement leur demande via le formulaire (PDF modifiable), le règlement intérieur a également été modifié. Le Conseil Régional des Personnes Accueillies/Accompagnées (CRPA) a émis une demande pour intégrer la commission de labellisation, qui a été approuvée par les membres du CTS et du COREP PDALHPD. Après quatre années d'existence du dispositif, au 31 décembre 2022 ce sont :

- 971 ménages labellisés qui ont pu être relogés, dont 121 devenus DALO ;
- 621 ménages en attente de logement, dont 69 devenus DALO ;
- 379 demandes radiées pour abandon de la demande ou non renouvellement, dont 60 devenus DALO.

Favoriser l'accès et le maintien dans le logement existant

Prévention des expulsions (PEX) : dans le cadre de la mise en œuvre de la feuille de route du chargé de mission PEX sortie de crise, le plan départemental d'actions de la PEX a été élaboré, ainsi que le bilan de la charte de prévention des impayés et des expulsions. La réécriture de charte PEX a été amorcée en 2022 et sera finalisée en 2023. Ces travaux ainsi que les entretiens réalisés avec les acteurs de la PEX ont permis de dégager des enjeux. Le travail en ateliers a permis d'aboutir à trois axes de travail principaux :

- Copilotage de la PEX : consolider le réseau des acteurs de la PEX, renforcer l'observation de la PEX ;
- Circulation de l'information (acteurs de la PEX/grand public) : diversifier les canaux de communication ;
- Adaptation des dispositifs existants et expérimentations.

Le dispositif des équipes mobiles de prévention des expulsions qui s'inscrit dans les objectifs du Logement d'abord a été déployé sur tout le territoire. Les quatre travailleurs sociaux interviennent auprès des locataires du parc privé en situation d'impayés locatifs. Ceux-ci sont orientés par chacune des CCAPEX de l'île. Cette nouvelle mission et ses modalités (aller-vers) permettent de rencontrer un public varié dont certains sont éloignés des services sociaux. Un réel besoin d'accompagnement auprès des ménages rencontrés a été identifié. En effet, l'intervention des équipes mobiles permet une amélioration de la situation des ménages accompagnés dans une majorité des cas.

Développer une offre de logement ordinaire et de logement adapté en adéquation avec les besoins du public

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'abord sur le territoire a permis le déploiement de deux expérimentations d'aides incitatives sur la première période (septembre 2021 à septembre 2022) :

- Mise en place d'une compensation temporaire de loyer auprès de ménages en difficultés. L'objectif est de compenser pendant un an la différence entre le loyer réel et le loyer acceptable pour le ménage avec un taux d'effort de 25 %, et de travailler à une actualisation à terme des ressources pour que le ménage se maintienne durablement dans le logement hors expérimentation ;

- Attribution d'une prime AMI LDA auprès des propriétaires bailleurs à la signature du mandat de gestion afin de faciliter la captation de logements dans le parc privé.

Les partenaires mobilisés autour de l'AMI et plus largement du Logement d'abord ont mis en place une Task force Logement d'abord, il s'agit de groupes de travail organisés de façon trimestrielle autour du LDA pour échanger sur le déploiement des actions à renforcer et pérenniser.

Par ailleurs, la plateforme territoriale d'accompagnement (PFTA) qui fait suite au dispositif 1 kaz d'abord a été lancée, elle est pilotée par le SIAO, une chargée de mission a été recrutée pour son déploiement.

Le plan de relance des maisons relais a permis l'ouverture de nouvelles maisons relais, à fin 2022 on compte 10 structures sur le territoire, avec 180 places.

La mobilisation du parc privé à des fins sociales prend de l'ampleur, l'année 2022 a été celle de la construction du réseau Solikaz qui a pour principale mission de mobiliser le parc locatif privé en intermédiation locative afin d'accroître l'offre de logements abordables sur le territoire.

Ce déploiement se fait sur 3 axes :

- Mise en place d'une stratégie, d'un plan et d'outils de communication afin de promouvoir la location solidaire auprès des propriétaires bailleurs pour les convaincre de recourir à l'IML en intégrant le réseau Solikaz, le « réseau des propriétaires solidaires » ;
- Instaurer une dynamique et susciter l'adhésion autour du réseau auprès des 7 associations partenaires (agrées IML) : faciliter la mission de captation de logements des opérateurs IML ;
- Explorer des pistes innovantes de prospection et de captation en vue d'améliorer le dispositif et son attractivité auprès des propriétaires bailleurs.

Développer une culture commune entre l'ensemble des travailleurs sociaux du territoire

Les journées partenariales du PDALHPD se sont tenues lors du 2ème semestre 2022 tout au long du mois de novembre dans quatre communes (Saint-Denis, Piton Saint-Leu, Saint-Benoît et le Tampon) sur le format d'une demi-journée. Cette année le format proposé a été innovant : en première partie de matinée, les participants se sont réunis autour de trois ateliers en World Café (15 min par ateliers) qui leur permettait de réfléchir sur les thématiques suivantes : priorisation DALO, prévention des expulsions, rôle des EPCI dans l'attribution des logements sociaux, CALEOL, coordination des acteurs.

Après une phase de restitution, la seconde partie de la matinée était consacrée à la plénière avec les interventions de différents acteurs du territoire, sur les thématiques abordées en atelier. Le nombre total de participants est de 246 (sans comptabiliser les intervenants).

IX- L'Observatoire des Loyers Privés

En continuité avec les publications précédentes de l'observatoire des loyers privés de La Réunion, l'ensemble du département a continué à être observé. Ce sont ainsi, depuis 2017, huit zones, formées de regroupement d'IRIS qui sont étudiées sur les cinq EPCI de l'île.

L'année 2022 a été consacrée à la mise en adéquation chronologique entre les dates des données recueillies et analysées et commentées dans les publications annuelles. Pour des raisons structurelles et de financement un décalage entre année de publication et date des données recueillies était devenu chronique, rendant compliqué l'utilisation de l'outil et sa médiatisation.

L'option retenue a donc été une double publication en 2022 portant sur les loyers recueillis en 2020 et en 2021 et le lancement de l'enquête sur les loyers 2022 et 2023 au premier trimestre 2023 pour un alignement dès cette année entre année de recueil des loyers et année de publication.

Ces efforts importants permettent de solliciter du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires l'agrément de l'observatoire des loyers de La Réunion dans de bonnes conditions.

L'observation des loyers en 2021 sur l'ensemble de l'île valide les hypothèses déjà émises les années précédentes quant aux facteurs déterminants dans la fixation des loyers : structure du parc, attractivité des territoires en matière d'emploi ou de loisirs, niveau de l'offre de logements sociaux.

Les loyers sont à nouveau constatés au niveau de villes métropolitaines de moyenne ou grande importance, questionnant la pertinence des mesures fiscales destinées à les contenir. Par ailleurs l'impact des aides au logement distribuées par la CAF et des dispositifs de garantie des loyers sont évalués. Enfin l'utilisation de méthodes statistiques nouvelles permettent sur certaines zones de fournir des médianes de loyer sur des zones plus petites et plus nombreuses.

Le partenariat annuel de tous les EPCI, indispensable en complément du financement de l'État reste aléatoire à l'avenir et la question d'un élargissement à d'autres collectivités reste posé.

X - La mobilisation du foncier par l'EPFR

Bilan et Perspectives

Le conseil d'administration de l'EPF Réunion, constitué des représentants du CR, du CD et des 5 EPCI de la Réunion, a voté pour la période 2019-2023 un Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières dont les orientations sont les suivantes :

- Des terrains pour une offre de logements diversifiés et une plus grande mixité sociale,
- De grandes réserves foncières pour la ville de demain et des pôles d'activités régionales,
- Du foncier pour l'économique et le touristique...,
- Des terrains pour une meilleure structuration urbaine.

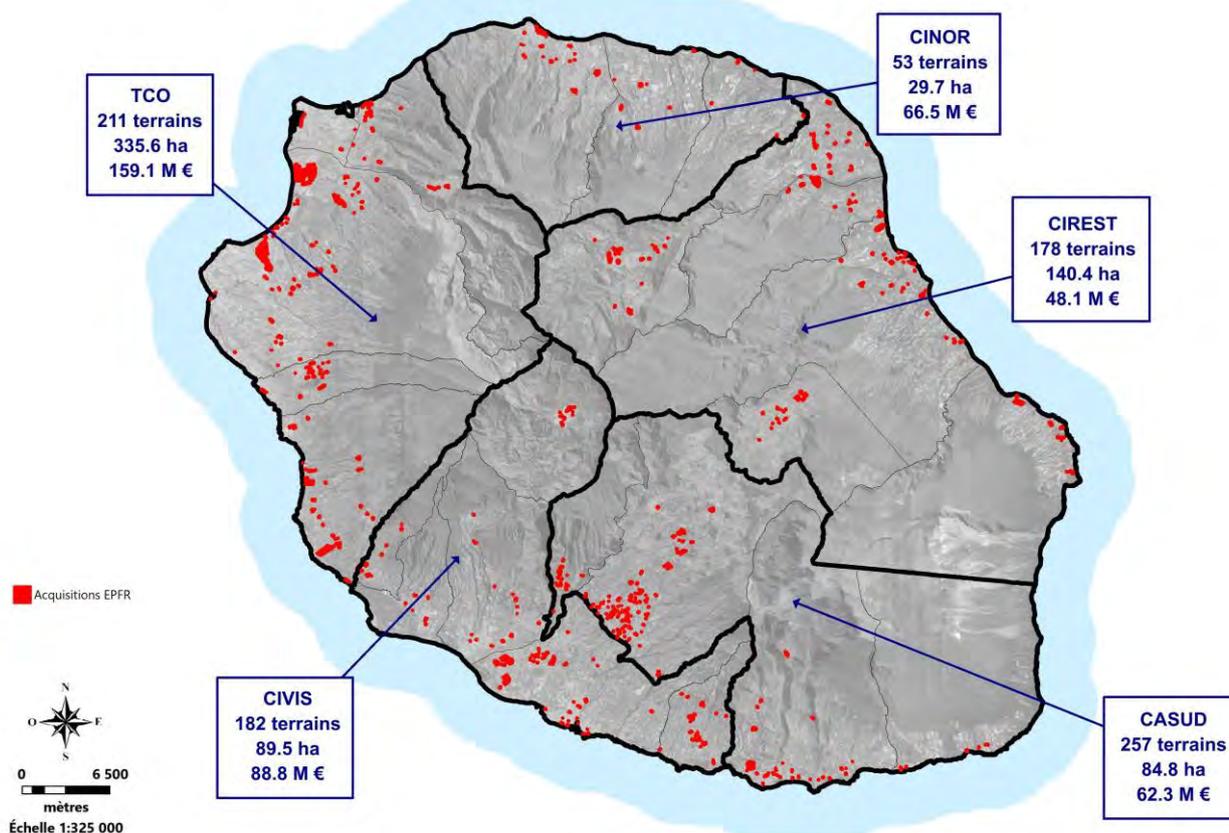
Nos ressources financières proviennent :

- De la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) : 12,6 M€/an, soit 14,80 €/habitant,
- Des ressources issues des reventes de terrains,
- Des taxes issues de la Loi SRU,
- Des capacités d'emprunt importantes.

Depuis la mise en place de l'EPF, nous avons perçu 186 M€ de TSE et acquis 428 M€ de terrains.
Soit 1 € DE TSE permet d'acquérir plus de 2 € de terrains

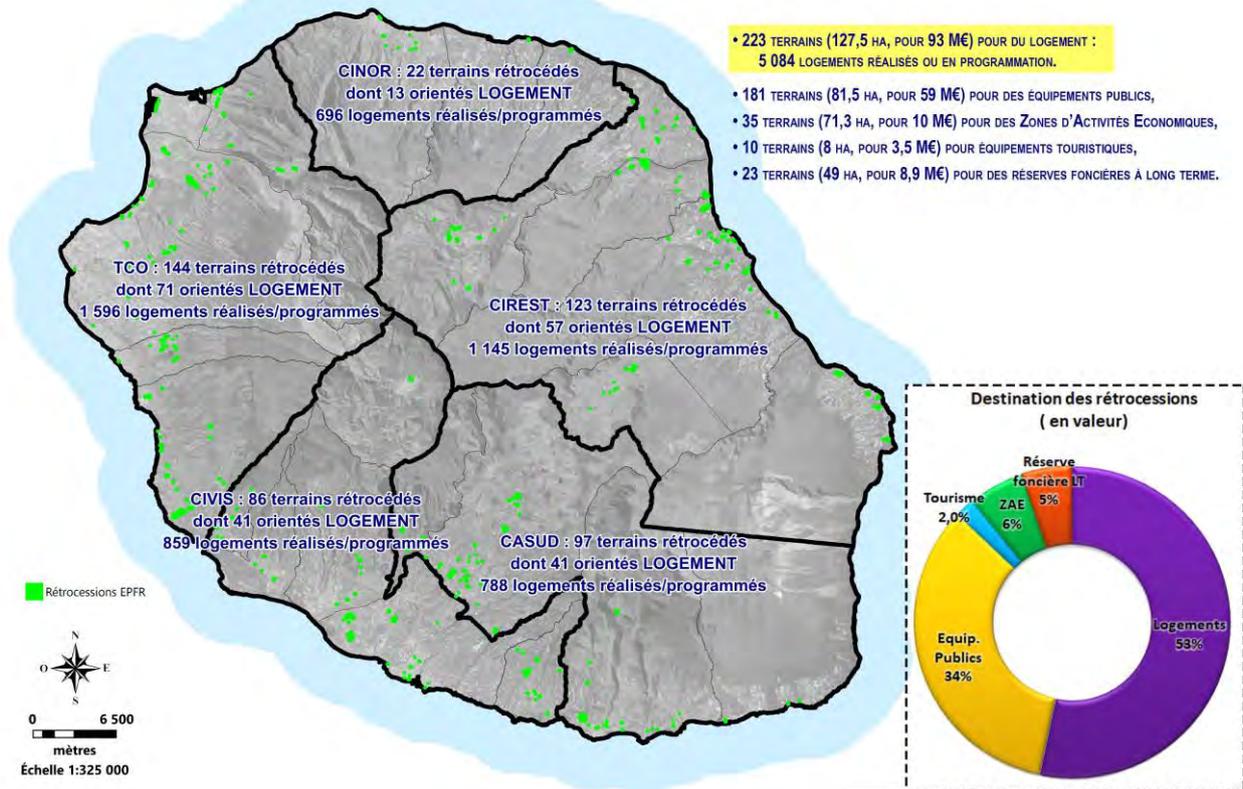
Depuis sa création, l'EPF a acquis 881 terrains (dont 47 % pour du logement) représentant une surface cumulée de 680 ha et un montant total de 425 M€.

LES ACQUISITIONS DE L'EPF RÉUNION DEPUIS SA CRÉATION (2003) : 881 TERRAINS / 680 HA / 424,9 M€



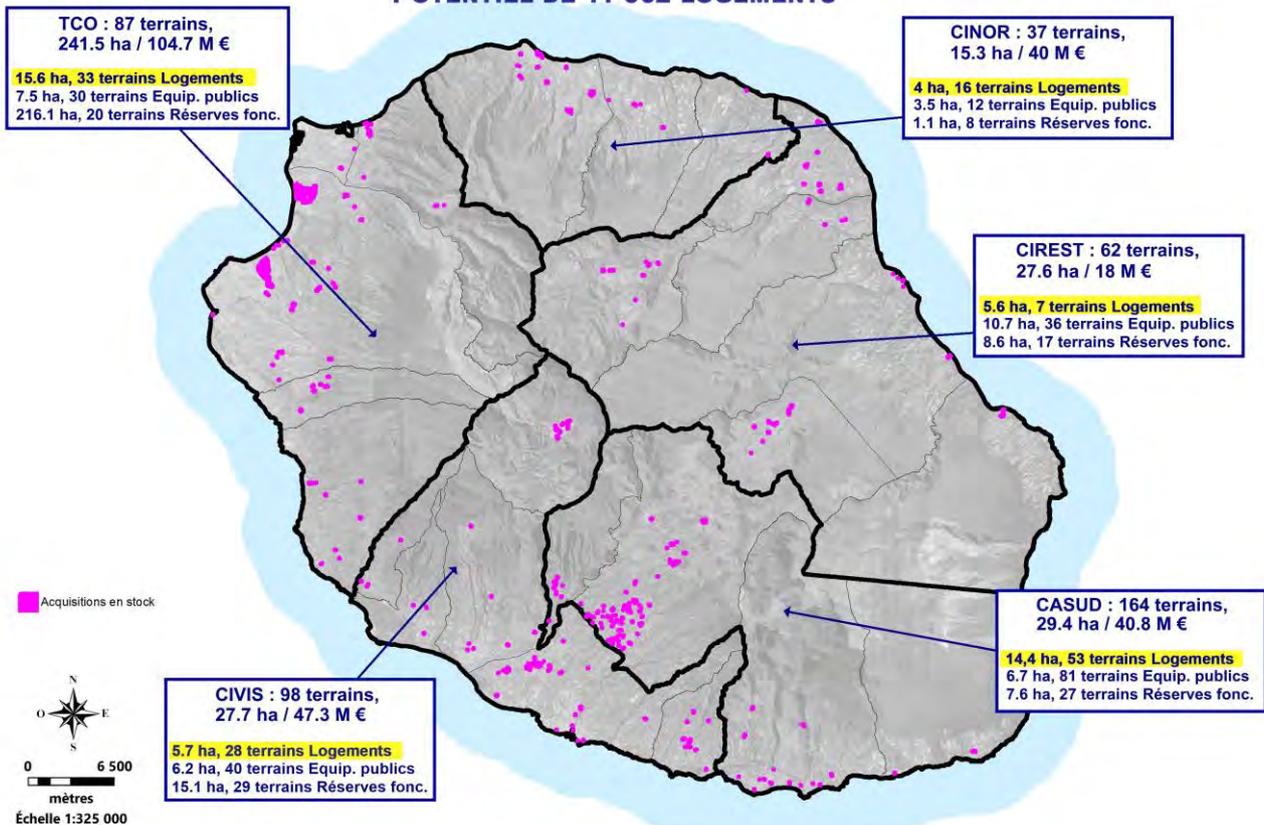
Fin 2022, l'EPF a rétrocédé, aux collectivités et bailleurs sociaux, 472 terrains représentant une surface cumulée de 337 ha et un montant total de 174 M€ qui ont permis la réalisation et la programmation de 5084 logements.

**LES RÉTROCESSIONS DE L'EPF RÉUNION DEPUIS SA CRÉATION (2003) :
472 TERRAINS / 337,3 HA / 174,6 M€**



Le stock actuel de l'EPF s'élève à 448 terrains représentant une surface cumulée de 343 ha (dont 252 ha sur le TCO) et un montant total de 250 M€ avec un potentiel de 11000 logements (destination choisie par les collectivités) à réaliser.

**LE STOCK DE L'EPF RÉUNION AU 31/12/2022 : 448 TERRAINS / 343 HA / 250 M€
POTENTIEL DE 11 562 LOGEMENTS**



1- Les recettes et dépenses de l'EPF Réunion à fin 2022

Le PPIF de l'EPF Réunion estime que les recettes pour la période 2019-2023 pourraient s'élever à 182 M€ environ sans emprunt et entre 232 et 282 M€ avec emprunt.

Pour l'année 2022, les reventes de terrains et de biens immobiliers ont rapporté à l'établissement environ 25 M€ de recettes. Entre 2019 et fin 2022 les reventes de terrains et de biens immobiliers ont rapporté à l'établissement environ 92 M€ de recettes à comparer à un prévisionnel de 69 M€ pour une période de 5 ans (2019 – 2023).

En matière de dépenses, ce sont 167 M€ d'acquisitions foncières qui ont été réalisées depuis 2019. Le PPIF estimait pour la période de 2019 à 2023 des dépenses d'environ 151 M€ pour des acquisitions.

2- Point sur la méthode de travail

La poursuite de l'élaboration de Plans d'Actions Foncières (PAF) :

L'EPF Réunion a réalisé 28 Plans d'Actions Foncières sur 22 communes dont 3 nouveaux PAF (2 sur Saint-Pierre : Bois d'Olives et Centre-ville/Terre Sainte + 1 sur Cilaos). Durant ces dernières années plusieurs de ces PAF communaux ont été mis à jour, la dernière en 2022 concernait le territoire de Saint-Joseph.

L'EPF Réunion a également établi 3 PAF intercommunaux (CINOR, CIVIS, CIREST) dont 2 en cours. Création d'un PAFi à vocation économique sur la CIREST et mise à jour du PAFi sur la CIVIS.

L'utilisation des diverses procédures de maîtrise foncière

Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF par 22 communes pour une surface totalisant plus de 11 000 ha (à rapprocher des 26 000 ha d'espace urbain de référence du SAR). Depuis 2018, ce ne sont pas moins de 13 000 déclarations d'intention d'aliéner que nous avons eues à traiter pour lesquelles l'EPF a exercé le droit de préemption à 250 reprises et qui ont permis l'acquisition de 135 biens pour un montant de 29 millions d'euros.

L'EPF Réunion, à la demande de la Commune de Saint-Paul et de la SEDRE, a mis en œuvre la procédure d'expropriation pour les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC Renaissance III. Fin 2022 ce sont 90 ha du périmètre de la DUP, qui ont été déjà acquis par l'EPF Réunion pour environ 13 M€.

Appui de l'Etat en matière de droit de préemption urbain sur deux communes carencées :

Le représentant de l'État a délégué son droit de préemption à l'EPF Réunion, sur les communes de l'Entre-deux et Petite-Île afin que nous procédions à toutes acquisitions foncières ou immobilières. À la demande de l'État, l'EPF Réunion a exercé son droit de préemption à 5 reprises pour une superficie de 9 050 m² et une valeur de 1 438 000 €.

Acquisition de biens exposés à un risque grave sur les communes de Saint-Joseph et Salazie :

Sur les communes de Saint-Joseph et Salazie, l'Etat a conclu à un risque réel pour un certain nombre d'habitations et a proposé, en accord avec les communes, l'acquisition des biens immobiliers par l'EPF Réunion et le versement direct par l'Etat des Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs. Nous avons déjà acquis pour plus de 2M€ de terrains sur Saint Joseph, l'opération de démolition est en cours, la rétrocession des parcelles devrait intervenir dans le courant de l'année 2023.

Concernant Salazie, nous avons fait l'acquisition de 4 terrains bâtis pour 13.739 m² pour un montant de 561 400€, l'opération de démolition est terminée et les parcelles seront rétrocédées à la collectivité dans le courant de l'année 2023

Le renouvellement des conventions-cadre de minoration foncière

L'EPF Réunion a mis en place, avec 4 EPCI (CIREST, CINOR, CIVIS, CASUD), des mesures de minoration foncière qui permettent de bonifier le foncier à hauteur de 20 % du prix d'acquisition par l'EPF Réunion, (plafonné par opération) sous réserve d'engagement de réaliser une opération comprenant 60 % de logements aidés (et double condition d'un minimum 25 % de LS sur la CINOR).

3- Les onze mesures d'accompagnement de l'EPF Réunion votées en décembre 2022 :

#1 – Prise en charge des frais notariés, des frais de géomètres pour les divisions parcellaires et des frais d'expertise (agricole ou immobilière),

#2 – Réalisation du proto aménagement sur les biens acquis par l'EPFR

#3 – Minoration à hauteur de 500 000€/opération, sous conditions, pour les zones d'activités économiques et touristiques

#4 – Minoration par la CIVIS, la CASUD, la CIREST et la CINOR en faveur des logements aidés selon conditions et plafond de subventions

#5 et #6 – Minoration par l'EPF en faveur des logements aidés selon conditions pour l'ensemble des communes :

- minoration de 20% du montant de l'acquisition (plafonnée à 200 000€) pour les opérations comportant au moins 60% de logements aidés, dont PLS, PSLA, PTZ... et intermédiaires LLI.
- minoration par l'EPF de 30% (plafonnée à 300 000 €) en faveur des opérations comportant au moins 60% de LLTS et LLS

#7 - Bonification de 20% en faveur du logement aidé réalisé dans les grandes opérations d'aménagement: SAINT LEU OCEAN, ZONE DE CAMBAIE, SAVANNE DES TAMARINS, ZAC CŒUR DE VILLE DE LA POSSESSION (plafonnée à un montant de 500 000€/ opération),

#9 Prioriser les équipements et l'implantation d'activités dans les quartiers identifiés ORT, NPNRU, ACV, RHI et Petites Villes de demain : Minoration de 20 % (200 000 € maximum par acquisition) de toutes les acquisitions foncières réalisées dans les périmètres définis (secteurs d'intervention),

#10 Préservation de notre patrimoine bâti : Minoration de 20 % (200 000 € maximum) des acquisitions maisons classés ou inscrites si autorisation de travaux ou permis de construire

#11 Mesure en faveur des terrains revendus à des Offices Fonciers Solidaire : Minoration par l'EPF au maximum de 40 % (plafonnée à 400 000 €) à due concurrence du montant en pourcentage ou en valeur de la minoration de l'EPCI en faveur des terrains vendus à un OFS pour réaliser une opération de logements.

Les conventions de portage et la gestion des biens : Entre 2019 et 2022, ce sont 290 conventions de portage qui ont été signées entre l'EPF et les collectivités, 90 démolitions de bâtiments (pour un montant de plus de 2.3 M€) sur des terrains en portage par l'EPF dont 43 opérations de désamiantage pour près de 665 000 €, des opérations de sécurisation et des mises aux normes (pour des locations) pour près de 24 000 €, des opérations de confortement ou réhabilitation légère...

4- Bilan de l'intervention de l'EPFR au regard des obligations découlant de l'article 55 de la loi SRU fin 2022

4-1) Rappel du contexte réglementaire

L'article 55 de la loi du n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, codifié à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation, a fixé aux communes urbaines un objectif de mixité sociale pour l'habitat d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

Le dispositif a connu plusieurs évolutions en vingt ans. La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de la construction de logements sociaux a notamment porté, dans la plupart des communes urbaines, cet objectif de réalisation de logements sociaux à 25 % du nombre de leurs résidences principales. Elle a également fixé une échéance, 2025, pour l'atteinte de cet objectif.

Pour y parvenir, un certain nombre de mesures ont été mises en place :

- Un prélèvement (duquel peuvent être déduites certaines dépenses) est effectué depuis le 1er janvier 2002, sous certaines conditions, sur les communes « déficitaires » en termes de logements locatifs sociaux (art. L302-7 du CCH); Le montant du prélèvement correspond à 20 % du potentiel fiscal multiplié par le nombre de logements locatifs sociaux manquants.
- Un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) correspondant est fixé aux communes.

Les articles 97 à 99 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ont modifié les dispositions législatives d'application de l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU), codifiées aux articles L. 302-5 à L. 302-9-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), pour, d'une part, redéfinir les conditions d'application territoriale du dispositif SRU (définition des obligations, conditions d'exemption...) dans le sens d'un recentrage sur les territoires où les besoins en logements sociaux sont avérés et, d'autre part, renforcer l'opérationnalité des outils existants, pour rendre plus efficace l'action de l'Etat dans les communes déficitaires refusant délibérément de respecter la loi et de prendre part à l'effort de solidarité.

Le décret n° 2017-840 du 5 mai 2017, parmi ses dispositions principales, fixe les règles permettant de déterminer la liste des Communes susceptibles d'être exemptées de l'application des dispositions l'article L. 302-5 et suivants du CCH, en raison d'une faible tension sur le parc social, inconstructible sur la majeure partie de leur territoire ou pour celles n'appartenant pas à des zones agglomérées et insuffisamment reliées aux bassins d'emplois.

Le décret no n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 a fixé la liste des communes exemptées pour les années 2020, 2021 et 2022 de la septième période triennale.

4-2) Communes concernées et prélèvements nets opérés

Un taux obligatoire de logement locatif social renforcé à 25% a été institué par l'article 10 de la loi 2013-61 du 18 janvier 2013, Cette disposition s'applique aux communes d'au moins 3500 habitants, comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. L'ensemble des communes de la Réunion est concerné par cette disposition.

Un régime dérogatoire pour une minoration du taux de logement locatif social à 20% a été prévu pour les communes pour lesquelles le parc de logements existants ne justifie pas un effort supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenu modeste.

Au 1^{er} janvier 2022, 8 communes satisfont aux obligations de la loi.

En application des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2014-2016, la Commune de l'Entre-Deux a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet de La Réunion en date 29 décembre 2017, et le droit de préemption transféré à l'Etat a été délégué à l'EPFR par convention ETAT/EPFR/Commune de l'ENTRE-DEUX du 16 juillet 2018.

Par arrêté du préfet de La Réunion en date 30 décembre 2020, la Commune de PETITE-ILE a fait l'objet d'un constat de carence, et le droit de préemption transféré à l'Etat a été délégué à l'EPFR par convention ETAT/EPFR/Commune de PETITE-ILE en date du 17 décembre 2021.

En application du décret 2019-1577 du 30 décembre 2019, et du 1° et du 2° du IV de l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation, les communes suivantes sont exemptées du dispositif pour l'année 2022 :

- LES TROIS-BASSINS
- SAINTE-ROSE
- SALAZIE
- CILAOS
- La PLAINE DES PALMISTES

Sur les Communes en déficit, les montants SRU notifiés aux communes en 2022, au vu du bilan au 1er janvier 2021, sont fixés comme suit :

Communes	obj. SRU décret 2020-1006 du 6 aout 2020	Taux SRU 2021	Déficit en lgts sociaux 01/01/21	Prélèvement brut SRU en 2022	Décret 2019-1577 du 30/12/19 : Exemption = 1	coefficient de MAJO-RATION	TOTAL DEPENSES DEDUCTIBLES	MONTANT NET DU PRÉLÈVEMENT (EPFR)
411 - Saint-Denis	20,00 %	38,10%	0	0,00 €		0	0,00 €	0
418 - Sainte-Marie	20,00 %	25,81%	0	0,00 €		0	0,00 €	0
420 - Sainte-Suzanne	20,00 %	22,13%	0	0,00 €		0	0,00 €	0
CINOR	20,00 %	34,54%	0	0,00 €			0,00 €	
407 - Le Port	25,00 %	60,16%	0	0,00 €		0	0,00 €	0
408 - La Possession	25,00 %	30,82%	0	0,00 €		0	0,00 €	0
413 - Saint-Leu	25,00 %	11,29%	1890	303 361,30 €		0	315 528,23 €	0
415 - Saint-Paul	25,00 %	17,39%	3091	648 745,54 €		0	8 059 782,69 €	0
423 - Trois-Bassins	25,00 %	6,97%	461	64 862,95 €	1	0	0,00 €	0
TCO	25,00 %	24,55%	5441	1 016 969,80 €			8 375 310,92 €	
402 - Bras-Panon	20,00 %	32,84%	0	0,00 €		0	0,00 €	0
406 - Plaine-des-Palmistes	20,00 %	14,00%	157	17 074,18 €	1	0	0,00 €	0
409 - Saint-André	20,00 %	25,60%	0	0,00 €		0	1 005 831,43 €	0
410 - Saint-Benoît	20,00 %	33,88%	0	0,00 €		0	0,00 €	0
419 - Sainte-Rose	20,00 %	13,53%	159	27 987,57 €	1	0	0,00 €	0
421 - Salazie	20,00 %	2,70%	448	45 686,28 €	1	0	0,00 €	0
CIREST	20,00 %	26,37%	765	90 748,02 €			1 005 831,43 €	
401 - Les Avirons	25,00 %	11,83%	633	93 934,73 €		0	0,00 €	93 934,73 €
404 - Etang-salé	25,00 %	16,01%	515	94 970,49 €		0	273 907,15 €	0,00 €
405 - Petite-Ile	25,00 %	5,09%	1051	144 327,19 €		10,00 %	551 323,00 €	0,00 €
414 - Saint-Louis	20,00 %	19,32%	136	24 063,02 €		0	45 732,75 €	0,00 €
416 - Saint-Pierre	25,00 %	21,70%	1149	251 614,19 €		0	313 379,38 €	0,00 €
424 - Cilaos	25,00 %	2,88%	492	71 291,83 €	1	0	0,00 €	0,00 €
CIVIS	25,00 %	18,17%	3975	680 201,45 €			1 184 342,28 €	93 934,73 €
403 - Entre-Deux	20,00 %	10,05%	277	25 585,90 €		100,00 %	0,00 €	25 585,90 €
412 - Saint-Joseph	20,00 %	13,06%	1075	126 456,79 €		0	558 311,08 €	0,00 €
417 - Saint-Philippe	20,00 %	8,48%	228	22 662,95 €		0	0,00 €	22 662,95 €
422 - Le Tampon	20,00 %	14,57%	1736	227 438,58 €		0	857 672,00 €	0,00 €
CA Sud	20,00 %	13,65%	3317	402 144,22 €			1 415 983,08 €	48 248,85 €
Total RÉUNION		24,27%	13 498	2 190 063,50 €			11 981 467,71 €	142 183,58 €

⇒ Le montant total des prélèvements SRU nets arrêtés en 2022 au vu du bilan au 1^{er} janvier 2021, s'est donc élevé à 142 183,58 €.

Les arrêtés de prélèvements SRU devant être notifiés aux communes en 2023 au vu du bilan au 1^{er} janvier 2022, ne pourront être pris avant la parution du décret fixant les seuils de ratios de tension permettant d'identifier les territoires soumis à un taux cible réduit à 20% pour la période 2023-2025, et de fait, le montant des prélèvements au titre de l'année 2022 ne sont donc pas connus à la date des présentes.

4-3) Destination des prélèvements

Les prélèvements nets sont versés à des bénéficiaires locaux, par ordre de priorité :

- EPCI délégataires de la compétence des aides à la pierre,
- Établissements publics fonciers locaux (EPFL),
- Établissements publics fonciers d'État (EPFE) et au fonds d'aménagement urbain (FAU).

4-4) Obligations légales de l'EPF Réunion au regard de la réglementation SRU

Depuis la loi ALUR, les EPF et les EPCI destinataires des prélèvements transmettent chaque année à l'autorité administrative compétente de l'État un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non-utilisées. Ce rapport précisera notamment le montant des prélèvements reçus, le taux d'utilisation, le nombre d'opérations financées et de communes bénéficiaires en précisant leur type (SRU, carencées...), le nombre de logements sociaux programmés ainsi que le dispositif de suivi mis en œuvre.

5- Utilisation des sommes reversées – mise en place d'une mesure de bonification foncière en faveur du logement locatif social.

5-1) mise en place d'un dispositif expérimental de bonification foncière en 2015

Le Conseil d'administration du 28 mai 2015 a arrêté, à titre expérimental pour 2015, et après consultation des services de l'État, les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU attribués à l'EPF Réunion, ainsi que le montant des subventions mobilisables pour 2015.

Il a été décidé que l'EPF Réunion apporte une minoration foncière sous forme de subvention d'un montant maximum de 10 % du montant total du prix des terrains (hors frais) acquis par l'établissement, dans la limite d'un montant de 100 000 euros par opération, dès lors que le bailleur social désigné par la Commune, a pris l'engagement de procéder au rachat de ces terrains, dans un délai maximum de 3 ans à compter du 28 mai 2015, soit au plus tard le 28 mai 2018, en vue de réaliser une opération de logement comprenant une proportion d'au moins 60 % de logements locatifs sociaux calculée sur la SHON totale de l'opération. Toutefois, cette contribution ne pourra être mise en œuvre lorsque le bien aurait déjà bénéficié par ailleurs des dispositifs de bonifications cumulés au titre des conventions cadre EPCI/EPF Réunion et du Conseil Général/EPF Réunion.

5-2) reconduction du dispositif pour les années 2016, 2018, 2019 et 2020 (applicable jusqu'au 1^{er} décembre 2022):

- Le Conseil d'administration en dates du 27 avril 2016, 29 mars 2018 et 7 octobre 2019 a reconduit le dispositif et arrêté les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU attribués à l'EPF Réunion, ainsi que le montant des subventions mobilisables les années en cause.
- Le Conseil d'administration du 23 juin 2020 a arrêté les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU attribués à l'EPF Réunion pour le dispositif 2020.

5-3 principes et modalités du dispositif EPFR SRU pour l'année 2020, également applicable en 2021 et 2022 :

Il a été décidé que l'EPF Réunion apporte une minoration foncière sous forme de subvention d'un montant maximum de 20 % du montant total du prix des terrains (hors frais) acquis par l'établissement, pour le compte des communes SRU en rattrapage au sens de la loi SRU et précisées par la loi « égalité et citoyenneté », et pour le compte de l'Etat sur les communes carencées dans la limite d'un montant de 200 000 euros par opération, dès lors que le bailleur social désigné par la Commune a pris l'engagement de racheter ces terrains dans un délai maximum de 3 ans à compter de la signature de l'avenant qui acte ledit engagement, en vue de réaliser une opération de logements comprenant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés dont 40 % de logements locatifs sociaux et/ou de PLS, calculée sur la surface habitable de l'opération.

Sont exclues du dispositif :

- Les acquisitions réalisées dans les quartiers identifiés au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ainsi que dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), au sens de la loi « égalité et citoyenneté »,
- Les Communes déficitaires exemptées de l'application des dispositions de la section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation. (Pour 2021, en application du décret 2019-1577 du 30 décembre 2019, les communes de (SALAZIE, SAINTE-ROSE, CILAOIS, TROIS-BASSINS et LA PLAINE DES PALMISTES).
- Toutefois, cette contribution ne pourra être mise en œuvre lorsque le bien aurait déjà bénéficié par ailleurs des dispositifs de bonifications cumulés au titre des conventions cadre EPCI / EPF Réunion et du Conseil Général / EPF Réunion.

Il est rappelé que l'octroi de cette subvention est conditionné par la signature d'un avenant à la convention, entre le membre de l'établissement, la personne publique, le bailleur social et l'EPF Réunion, lequel précise :

- Les conditions de portage par l'EPF Réunion (durée maximum de 3 ans à compter de la signature de l'avenant qui acte l'engagement de la personne publique et de son repreneur,
- Les modalités de règlement du prix de revente du bien, le montant de la participation de l'EPF Réunion,
- Les obligations du repreneur, notamment le respect de la destination prévue, la transmission de tout justificatif de projet (permis d'aménager, permis de construire, inscription au programme CDH, cahier des charges de l'opérateur, etc), l'obligation de remboursement de la participation de l'EPF Réunion en cas de non-respect des engagements visés ci-dessus.

L'engagement financier de l'EPF au titre de l'affectation des prélèvements SRU pour le dispositif 2020 est de 1 954 920,56 €, se décomposant comme suit :

- reliquats des précédents dispositifs non consommés : 945 811,19 €
 - montant des prélèvements au titre de la SRU 2019 notifiés en 2020 : 1 009 109,37 €
- Soit : 1 954 920,56 €

Ce dispositif 2020 a depuis été abondé par

- le montant des prélèvements au titre de la SRU 2020 notifiés en 2021 : 551 140,37 €
- le montant des prélèvements au titre de la SRU 2021 notifiés en 2022 : 142 183,58 €

Total : 2 648 244,51 €

5-4) Communes et opérations de logements ayant bénéficié des dispositifs de minoration foncière en 2021 et 2022.

8 acquisitions sur 3 communes en déficit ou carencées ont fait l'objet de décisions favorables du Conseil d'Administration de l'EPFR en 2021 et 2022 en vue de bénéficier des dispositifs de minorations foncières, pour un montant de subventions de 644 998,80 €.

Commune	Projet ou Nom de l'opération	Convention n°	Références cadastrales	Repreneur	Superficie terrain	Valeur d'acquisition	Subvention SRU EPFR	Nombre de logements prévus (si progr ^s connue)
St-Joseph	Opération de logements "ALAMANDA"	12 20 02	BY 1401	SEMAC	0ha14a76ca	220 000.00 €	44 000.00 €	36
Petite-Ile	Opération Désiré 3	05 12 02	AK 770	SODEGIS	0ha15a45ca	240 000.00 €	48 000.00 €	18
Petite-Ile	Opération Désiré 3	05 21 03	AK 661	SODEGIS	0ha17a07ca	250 000.00 €	50 000.00 €	""
St-Paul	RHI du Centre-ville de St-Paul, secteur "Poule d'Eau"	15 14 07	BO 872 (ex-425p)	SEDRE	0ha12a49ca	632 994.00 €	126 598.80 €	24
St-Paul	RHI du Centre-ville de St-Paul, secteur "Poule d'Eau"	15 18 03	BO 430	SEDRE	0ha05a42ca	276 000.00 €	55 200.00 €	""
St-Paul	Opération de logements "Bernica" sur le Bernica	15 19 03	CP 59	SHLMR	0ha49a30ca	570 000.00 €	114 000.00 €	31
St-Paul	Opération de logements "Saline 1" à la Saline village	15 19 02	EO 461	SHLMR	0ha48a24ca	700 000.00 €	140 000.00 €	35
St-Paul	Opération de logements "Saline 2" à la Saline village	15 20 03	EP 802 - 1093	SHLMR	0ha12a66ca	336 000.00 €	67 200.00 €	20
Total					1ha75a39ca	3 224 994.00 €	644 998.80 €	164

Sur ces 8 terrains, ce sont 164 logements locatifs sociaux qui seront réalisés par les bailleurs.

Depuis la mise en place du dispositif en 2015, ce sont 57 dossiers représentant une superficie de 23ha91a, qui ont fait l'objet d'une décision favorable d'attribution d'une subvention en faveur de la production de logements locatifs sociaux par l'EPFR, pour un montant de subventions de 4 216 320,50 €, soit 85 % du cumul des sommes perçues par l'EPF Réunion depuis 2015.

Ces opérations concernent environ 1 741 logements sociaux.