



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Compte-rendu du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH)
du lundi 7 mars 2022**

Liste des participants : Annexe 1

Documents projetés : Annexe 2

Le CDHH s'est réuni le lundi 7 mars, coprésidé par :

- Mme Augustine ROMANO, vice-présidente du conseil départemental et membre titulaire du CDHH,
- M. Pascal GAUCI, Secrétaire Général pour les Affaires Régionales à la Préfecture de La Réunion.

L'arrêté préfectoral du 2 octobre 2021 a mis à jour les membres du conseil. Chaque collège est composé de 12 membres.

- Dans le 1^{er} collège de représentants des collectivités territoriales, étaient présents 7 membres (le CD, le CR, le TCO et les représentants des communes).
- Dans le 2^e collège de professionnels intervenant dans le département pour la construction, l'amélioration de l'habitat ou la mise en œuvre des moyens financiers, étaient présents 4 membres : l'ARMOS, la CDC, le CESER et le CCEE.
- Dans le 3^e collège de représentants d'organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion, d'organisations d'usagers, des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, de gestionnaires ou de bailleurs privés, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de personnalités qualifiées, étaient présents 8 membres : l'UDAF, l'UCOR, la HPEG, le FAS-OI, la FAP, Action logement, Soliha et SICA-HR.

Au total 19 membres titulaires et/ou suppléants sur 36 étaient présents.

Les 5 intercommunalités ont été invitées, ainsi que les différents partenaires et organismes intervenant dans le domaine du logement et de l'hébergement.

Cette assemblée plénière a pour objectif :

- d'une part l'élection partielle de membres du bureau et la délégation au nouveau bureau de la compétence relative à la demande d'agrément de l'observatoire des loyers privés à la Réunion (OLPR) et au nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).
- d'autre part présenter aux membres du Conseil, le bilan de l'année 2021 et les perspectives sur les politiques du logement sur les thématiques suivantes :
 - La satisfaction des besoins en logement et en hébergement des différentes catégories de population,
 - L'orientation de la politique de l'habitat et de l'hébergement et actions engagées par l'État et les collectivités territoriales,
 - La programmation annuelle et pluriannuelle des aides publiques au logement,
 - Les modalités d'application des principes qui régissent l'attribution des logements locatifs sociaux,
 - Les politiques en faveur du logement et de l'hébergement des populations défavorisées et des populations immigrées (PDALHPD) : Logement d'abord et Commission de labellisation du PDALHPD.

La séance débute à 14h00.

INTRODUCTIONS

Mme Augustine ROMANO – Département :

Le logement et plus particulièrement celui en faveur des plus défavorisés est l'un des défis importants auxquels notre territoire est confronté. Les réunionnais ont une attente, tant sur le quantitatif que sur la qualité. Il faut rester mobilisé pour faire de ce CDHH, un espace d'échanges et d'innovations afin d'optimiser les moyens communs et de conjuguer les efforts pour mieux répondre aux attentes des concitoyens.

Pascal GAUCI – PRÉFECTURE / SGAR :

Cette séance sur le bilan et les perspectives en matière de logement et d'hébergement arrive à point nommé, car elle fait écho à l'actualité.

Le travail collectif engagé tant sur la production que sur la qualité commence à porter ses fruits et ce n'est qu'un début.

Les chiffres, qui seront donnés durant cette séance, préciseront ce qui a été fait et ce qui reste à faire.

ÉLECTION PARTIELLE DES MEMBRES DU BUREAU DU CDHH

Michel HOAREAU – DEAL / SHLS :

Rappel du rôle du bureau : Il est composé du président du CDHH, qui peut se faire représenter, et de 6 membres (2 membres par collège) élus pour 6 ans. Le dernier bureau a été renouvelé en novembre 2020 et aujourd'hui, 3 de ces membres ne font plus partie du CDHH. Il faut les remplacer, soit 2 membres dans le 1^{er} collège et 1 dans le 2^e collège. Le bureau a pour mission de réaliser un certain nombre de travaux pour le conseil. Notamment, il lui a été délégué les avis sur projets d'arrêtés de carence de l'article 55 de la loi SRU, de proposer un règlement intérieur pour le CDHH et de porter un avis sur les PLH.

Déroulement du vote :

Dans le 1^{er} collège il y avait M. Alain ARMAND, Mme Sandra SINIMALE qui ne sont plus membres et il est nécessaire de les remplacer. Deux candidates du Département se sont déclarées pour être membres du bureau, Mme Thérèse FERDE et Mme Églantine VICTORINE. Tous les membres du 1^{er} collège présents prennent part à cette élection. Aucun autre candidat ne s'est déclaré en séance. L'élection se fait à main levée avec l'accord de l'ensemble des membres. Aucune opposition et aucune abstention : Mme Thérèse FERDE et Mme Églantine VICTORINE du 1^{er} collège sont donc élues pour être membres du bureau.

Dans le 2^e collège il s'agit de remplacer M. DURAND Jacques. M. Frédéric PILLORE se porte candidat. Tous les membres du 2^e collège présents prennent part à cette élection. L'élection se fait à main levée avec l'accord de l'ensemble des membres présents. Aucune opposition et aucune abstention : Monsieur Frédéric PILLORE du 2^e collège est donc élu pour être membre du bureau.

Le nouveau bureau est ainsi composé :

1^{er} collège : Mme Thérèse FERDE et Mme Églantine VICTORINE (Département)

2^e collège : M. Frédéric PILLORE (ARMOS) et M. Antony LEBON (FRBTP)

3^e collège : Mme Céline LUCILLY (UDAF) et M. Matthieu HOARAU (Fondation Abbé Pierre)

Demande de délégation au bureau, des sujets suivants :

- La demande l'agrément de l'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion
- Le nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le vote se fait à main levée : Aucune opposition et aucune abstention pour ces nouvelles attributions au bureau. La délégation est ainsi actée.

BILAN 2021

Christian PRETOT – DEAL / SHLS :

Résultats depuis quelques années (entre 2018 et 2021) :

Après une baisse globale du nombre de logements locatifs sociaux neufs financés en 2019, une reprise a eu lieu en 2020, puis 2021.

Les objectifs quantitatifs prévus par le Plan Logement Outremer (PLOM) sont de 2 000 à 2 500 logements sociaux neufs. Les objectifs ont été atteints en 2021 avec 2 496 logements sociaux neufs engagés.

Constat d'une baisse importante du locatif social et très social au profit du logement intermédiaire et du PLS, produits sociaux ne correspondant pas à la demande principale des réunionnais.

Cette baisse n'est pas due aux financements qui sont suffisants et l'État délègue des moyens financiers complémentaires si nécessaire (13,5 M€ en plus en 2020, et 3 M€ de plus en 2021).

Il s'agit d'une réticence de plus en plus forte des communes à produire du logement social et très social. Certaines collectivités privilégient ainsi les LLI et PLS aux LLS et LLTS, qui s'équilibrent à 50 % chacun. Près de la moitié de la demande (47 %) porte sur des logements de petites tailles (T1/T2) alors qu'ils ne représentent actuellement que 28 % du parc locatif social. Dans la programmation, le taux de T1/T2 est à 42,5 %, ce qui répond à la demande. Mais la difficulté aujourd'hui réside dans l'équilibre entre la demande et l'offre. Si la demande augmente et que le nombre global de logements sociaux et très sociaux financés, donc produits, baisse, il y aura toujours beaucoup moins de T1/T2 que de grands logements.

La répartition du financement entre 2019 et 2021 :

- le Nord : quasi équivalent au Sud en termes de financement de logements locatifs neufs en 2019 et en 2020, mais avec une baisse en 2021.
- l'Ouest : augmentation du nombre de logements financés, il y a un besoin fort en logements sociaux.
- le Sud : représente 41 % de la programmation, essentiellement portée par la commune du Tampon (34 %), alors que le Sud compte 10 communes.

Dans le Nord, le financement de LLS/LLTS a diminué considérablement avec 105 logements par rapport aux PLS (157 logements) et au LLI (intermédiaire : 280 logements) alors que 80 % des demandeurs sont éligibles aux LLTS. Cela ne correspond donc pas à la réalité des besoins. L'Est continue à programmer un peu de LLS/LLTS. La programmation dans le Sud est à peu près équilibrée. Dans l'Ouest, la programmation est quasi identique au Nord en 2021, avec aussi plus de LLI et de PLS que de LLS/LLTS.

LES PERSPECTIVES 2022

Plus de 2 400 logements ont été financés par la DEAL en 2021. La programmation de 2022 est de 2021 logements neufs, dont 21 % de LLTS. C'est le produit le moins présent dans la programmation 2022.

Au SNE, il y a 36 000 demandeurs au 31 janvier 2022 dont 87 % sont éligibles aux LLTS. Il y a donc une grande distorsion avec les besoins réels des réunionnais. La programmation 2022 fait apparaître la faible part du LLTS (433 seulement alors qu'il devrait y avoir au minimum un millier, comme en 2018), produit correspondant à la majorité des demandes des réunionnais. Il n'y a pas suffisamment de LLTS par rapport à ce qui devrait être financé, bien que les financements soient suffisants.

Philippe GRAMMONT – DEAL / Directeur : La programmation présentée est celle qui est consolidée. Il y a toutefois dans les stocks des opérations dont la programmation n'est pas encore finalisée, mais qui pourraient être financées dans l'année. Le véritable enjeu est de faire aboutir ces opérations et les financements complémentaires suivront pour permettre l'engagement de ces opérations.

Christian PRETOT – DEAL / SHLS : En 2018, la programmation de LLS/LLTS comptait 1 800 logements alors qu'aujourd'hui, elle compte à peine 1 000 logements.

Même si de nouvelles opérations se rajoutent à cette programmation cette année, il sera impossible d'atteindre de tels résultats. Il est important de mentionner que la raison principale de cette baisse est une forte réticence, voire une opposition à la construction de LLS/LLTS, malgré les demandes en hausse.

Focus sur les besoins par rapport à la production : Le graphique présenté est plutôt positif.

Sur la production, c'est-à-dire la mise en service des logements sociaux, la courbe nationale et celles des autres DOM sont bien plus basses que celle de la Réunion qui produit plus. Aussi, même si le mécanisme s'essouffle et est en baisse, la situation locale est bien meilleure qu'ailleurs. Mais il est nécessaire de poursuivre les efforts pour être à la hauteur des besoins.

Sur la carte :

En vert : les communes qui ont atteint voire dépassé le taux SRU, donc qui ont produit au moins 20 ou 25 % de logements sociaux sur leur territoire.

En gris : les communes qui sont exemptées de l'obligation SRU, notamment les petites communes qui ont des difficultés à produire du logement social.

En rouge : les communes déficitaires, dont certaines ont un déficit très élevé.

Les chiffres présentés correspondent à ce qui a été produit sur l'année dernière et au nombre de demandes en perspective.

Par exemple, Saint-Pierre pour les 163 logements produits, il y a 3 757 demandes. La différence est grande entre la demande et l'offre.

Autre exemple, Saint-Leu : 1 117 demandes, 136 logements livrés. Là aussi, l'offre est en dessous des besoins. Ce sont sur les communes déjà déficitaires que la situation continue à s'aggraver. Sur Saint-Paul, il y a 4 400 demandes pour 1 129 logements livrés. Sur Saint-Denis, qui a un taux SRU élevé, on a tout de même 8 424 demandes et 988 logements livrés.

L'offre est donc bien en deçà des besoins. Le déficit se creuse et moins on produit du logement social, plus il y a des demandes. D'ailleurs les demandes ont augmenté de 8 % entre 2020 et 2021 et la livraison des logements sociaux n'est pas en rapport avec cette demande.

LES LIVRAISONS

En 2018, livraison de 2 186 logements, équivalent à 2021 avec 2 164 logements. Les chiffres 2021 ne sont pas encore consolidés, mais ils seront un peu plus élevés. Toutefois entre ces deux périodes, il y a une chute importante.

Sur l'ensemble des logements qui ont été financés de 2017 à 2021 :

- 8 400 logements ont été livrés ;
- 4 780 logements sont en phase de démarrage de travaux ;
- 3 620 logements n'ont pas démarré.

Pour les 3 620 dossiers en attente dont 2 400 LLTS/LLS, deux causes principales :

- hausse des coûts des travaux ;
- garanties d'emprunt non validées par les communes au moment du prêt CDC.

Matthieu HOARAU – Fondation Abbé Pierre : pour la FAP, la situation est préoccupante, la difficulté de produire en nombre du logement surtout social se voit également au niveau des CIL, et lors des bilans sur les PLH. La demande de logement social augmente et la précarisation des ménages les plus précaires se renforce avec une accentuation de l'isolement des personnes avec de faibles ressources. Il est donc important d'agir pour inverser cette tendance. Il y a nécessité de répondre à l'urgence sociale dans la production de logements pour les personnes les plus précaires et il est important que les élus se mobilisent également.

Michel CHANE-KON – UCOR : confirme qu'il y a urgence à agir pour permettre aux populations d'avoir un logement plus décent.

Erick FONTAINE – CINOR : souhaiterait savoir pourquoi les logements financés n'ont pas démarré. Les chiffres sont quasi les mêmes que ceux présentés, il y a 4 ou 5 ans à la Préfecture, avec à peu près 3 770 logements financés non démarrés.

Christian PRETOT – DEAL / SHLS : Il faudrait analyser au cas par cas pour connaître les raisons. Certaines opérations ont été enlevées du tableau, car annulées pour différentes raisons comme le contentieux, ou la non obtention de la maîtrise du terrain par le bailleur ou un problème d'accès.

Ce qui est présenté, ce sont les opérations totales et financées depuis quelques années et qui sont en stock soit 8 400. Il y a celles qui ont déjà démarré et celles qui n'ont pas démarré et qu'il faut regarder dans le détail. D'après les bailleurs, sur des opérations financées c'est un problème de prix trop élevés suite aux appels d'offres ou encore d'opérations non faisables. Lorsque sur une opération l'augmentation du coût global est de plus de 2 millions, celle-ci n'est plus équilibrée. Des solutions tels que les prêts complémentaires, des financements en fonds propres ont permis de sortir certaines de ces opérations, mais pour d'autres aucune solution n'a pu être trouvée.

Cette année, il y a 6 opérations aussi bien dans le Sud que dans le Nord qui n'ont pas eu de garantie d'emprunt. Cela représente 200 logements en moins.

Erick FONTAINE – CINOR : il s'agit d'un problème d'adaptation et d'aménagement du territoire. Certains quartiers sont en suroccupation avec de gros problèmes tels que la sortie de véhicules ou encore un nombre important de logements sur un périmètre extrêmement petit. La commune de Saint-Denis souhaite qu'une réflexion soit lancée avec les travailleurs sociaux afin d'anticiper les aménagements. Il y a également des opérations en VEFA qui ne sont découvertes qu'un à deux ans avant leur engagement alors qu'elles n'ont pas été programmées à l'avance. Il est donc nécessaire de mener un travail avec les bailleurs afin d'avoir 4 à 5 ans pour bien programmer les futures opérations et travailler sur les aménagements et ainsi éviter que le drame qu'il y a eu récemment sur Saint-Denis ne se reproduise. Des discussions sont actuellement menées avec les bailleurs sur les garanties d'emprunt de certaines opérations qui présentent encore des problèmes de sécurité. Il ne faut pas construire pour construire, il faut aussi veiller à l'aménagement autour des logements.

Pascal GAUCI – Préfecture / SGAR : Il y a d'une part le volume de logements financés non démarrés et les 2 éléments d'explications qui ont été apportés et d'autre part tout le travail construit au niveau des EPCI pour comprendre pourquoi des opérations qui ont été financées, validés il y a un an, 2 ans, 3 ans ne se font pas. Plusieurs raisons peuvent être à l'origine de cette situation : parfois un changement de majorité municipale avec une stratégie de la politique du logement différente, ou encore la collectivité qui

souhaite prendre du temps pour sa décision. C'est tout l'enjeu de ce travail que l'État a souhaité mettre en place au niveau des arrondissements pour que les freins soient levés et que les délais entre la décision de financement et le démarrage de l'opération soit au maximum de 18 mois voire 2 ans. Plus le délai entre le financement et le démarrage augmente, plus les risques d'aléas augmentent tels que les impacts du fret maritime pour les matières premières. Face à l'incertitude, il est important, le plus tôt possible, d'arriver à étudier et d'anticiper les aléas. La DEAL travaille avec les EPCI pour avancer et permettre la validation des conventions.

Christian PRETOT – DEAL / SHLS : Les questions de l'aménagement et de la compréhension des projets doivent avoir été vues et validées par la commune lors de leur présentation en PPA 2 ans avant l'engagement des opérations. Il faut anticiper, et ce n'est pas au moment où le chantier est prêt à être lancé que la commune doit remettre en question une opération qu'elle avait approuvée auparavant.

Karine NABENESA – Région : Au-delà de la stratégie politique, les questions sont celles du déséquilibre de la répartition géographique et territoriale des logements et de la politique de peuplement des quartiers. L'opération terminée, les collectivités se retrouvent seules, alors qu'il reste encore des usages à mettre en place, sans forcément les moyens pour absorber la masse de cette production déséquilibrée. Comment accompagner un aménagement équilibré des territoires. Il aurait été intéressant d'avoir un graphique qui montre la production et son rythme par commune en matière de logements sociaux.

L'aménagement du foncier est un problème majeur dans les équilibres des bilans, même si les financements sont possibles, les terrains plats facilement aménageables sont rares. Cela constitue un coût que la collectivité ne peut, peut-être pas ou difficilement, supporter seule.

Une réflexion est peut être à mener pour que le logement fasse partie d'une politique globale.

Produire du logement n'est de la compétence de la Région, mais un objectif 2022 serait de revenir, sur le FRAFU et relancer l'aménagement du foncier. L'EPFR dispose de belles réserves foncières qui pourraient être mobilisées et cela faciliterait ainsi les sorties d'opérations. Mais pour cela, il faut que les bilans d'opérations puissent permettre la sortie de ses opérations et à des coûts très bas. Elle regrette l'absence des bailleurs pour intervenir sur le montage des opérations qui est souvent complexe.

Philippe GRAMMONT – DEAL / Directeur : Les éléments présentés en séance sont des extraits du rapport 2021 du CDHH. Les éléments commune par commune sont à retrouver pages 6 et 7.

Pascal GAUCI – PRÉFECTURE / SGAR : Le foncier est un sujet crucial. Normalement, dans l'équilibre de toute opération, la dimension foncière est intégrée avec les autres éléments d'équilibre. Donc dès que le financement est validé, la question du foncier ne se pose plus. Il est essentiel de mener un travail collectif sur cette thématique.

Philippe GRAMMONT – DEAL / Directeur : Le protocole FRAFU a été revu l'année dernière pour redynamiser son utilisation et pouvoir venir financer les opérations d'aménagement.

Stéphane BROSSARD – Directeur FRBTP : Le contexte économique global a son importance dans les décisions. Un logement c'est deux emplois grâce au maintien du rythme du financement du logement social et ce depuis 3 à 4 ans. Les aides économiques de l'État pendant la période COVID ont permis le maintien des entreprises. Si la production du neuf s'écroule, il y aura forcément des conséquences sur l'emploi. Donc se rappeler qu'un logement = 2 emplois. Maintenant, il pourrait y avoir une réorientation du financement sur l'activité de réhabilitation et cette transition doit se faire le plus tôt possible.

Frédéric PILLORE – Directeur de la SEMAC : Le bailleur est présent sur le territoire avec ses résidences, auprès de ses locataires et pour une période minimale de 40 ans. Il a donc intérêt que cela se passe bien sur cette durée. Il se préoccupe de toutes ces questions (l'investissement, le montant et la qualité du logement, l'emplacement, la garantie, l'insertion dans le quartier). Ce sont des préoccupations que les bailleurs partagent avec l'ensemble des acteurs concernés. Donc c'est collectivement que l'on pourra répondre à ses enjeux.

Sur la question du stock de 3 600 logements : Le problème de l'écoulement des stocks vient d'une volonté politique du logement différente de la précédente majorité, ou encore du fait que la vie dans un quartier a été mal appréhendée par les acteurs. D'autre part, 13 opérations comportant 357 logements de type LLI bloquent des opérations de PLS, LLS ou LLTS, car il s'agit d'opérations avec une mixité de produits et les dossiers de LLI sont plus longs à être validés. Une des raisons est également la question du coût qui a été évoquée.

Les bailleurs vont gérer sur 40 ans l'investissement qui a été réalisé. Ils vont donc se positionner prioritairement là où il y a de la demande, et où l'investissement sera le mieux utilisé. Ils vont également s'orienter sur des produits présentant le moins de risques dans la durée que le marché se retourne.

Il faut être conscient que, même sur un territoire aussi petit que la Réunion, il y a des tendances très lourdes. La population choisit souvent de s'installer près des zones d'emploi et de services. C'est leur choix et il faut que l'on puisse y répondre. Effectivement, cela pose des questions et des problématiques d'aménagement des quartiers des communes qui sont concernés. Il est compliqué de proposer au demandeur d'aller s'installer à la Plaine des Cafres s'il veut aller sur le littoral, dans l'Ouest ou encore à Saint-Denis. La réponse doit effectivement être croisée et l'enjeu est de permettre au demandeur d'avoir la localisation préférentielle et aussi le niveau et la qualité de service attendu. Il y a des moyens d'y arriver, cela a été rappelé en termes financiers et tous les bailleurs collectivement sont intéressés pour que cela se passe de la meilleure façon.

LA RÉHABILITATION

Christian PRETOT – DEAL / SHLS : La base de référence sur les financements de réhabilitation reste 2018. Le constat en 2021 est un bond en avant puisque 1 788 logements ont été financés au titre de la réhabilitation. Jusqu'à présent, le nombre de réhabilitations était au maximum en dessous de 1 000 avec en moyenne entre 400 et 500 réhabilitations par an sur la dernière décennie. Donc le saut quantitatif et, espérons-le, qualitatif a été fait grâce à un facteur principal : le crédit d'impôt sur les réhabilitations en QPV (quartier prioritaire de la ville). Cela a permis de booster ce travail. Les bailleurs ont répondu massivement en 2021. En 2022, la programmation est aussi à la même hauteur. Quand on parle de qualité du parc, c'est toute cette programmation qui devrait à priori se maintenir sur les années futures et permettrait de remettre une bonne partie du parc en état.

Toutefois, les programmations hors QPV ne sont pas financées à la même hauteur et doivent se faire sans crédit d'impôt. Donc les bailleurs vont là où s'est mieux financé et cela pose un problème.

Le Conseil Départemental s'est engagé à participer au financement d'opérations hors QPV et ces financements permettraient de sortir des opérations complémentaires. Un travail est mené avec l'administration centrale pour que le crédit d'impôts puisse s'appliquer à l'ensemble des opérations de réhabilitation quel que soit son emplacement sur le territoire. Si cette possibilité est inscrite dans la loi de finances 2023 cela permettra d'avoir une homogénéité sur le territoire et d'en faire beaucoup plus.

L'une des difficultés concerne plus particulièrement le BTP. L'augmentation du nombre de réhabilitations nécessite de pouvoir disposer d'entreprises pour les réaliser, car il est plus difficile de réhabiliter que de construire du neuf. En milieu occupé, la technicité n'est pas la même. En 2020 et 2021, le nombre de réhabilitations financées a été multiplié par trois. Le BTP devra donc être au rendez-vous et c'est l'un des facteurs de réussite.

Aristilde PAYET –UDAF : Combien de logements doivent être réhabilités sur le territoire ?

Denis CHIDAINE – ARMOS : La production de logements s'est faite de façon disproportionnée en fonction des années.

Entre 1990 et 1999, on a construit environ 20 000 logements. Une réhabilitation de ces logements, qui ont entre 30 et 40 ans, est nécessaire. Des travaux de maintenance ont été réalisés, mais dans le contexte climatique d'aujourd'hui avec une dégradation plus rapide des bâtiments, le volume de logements à réhabiliter est important soit de 15 000 à 20 000.

Erick FONTAINE – CINOR : Il y a une progression de la réhabilitation dans le parc social, mais c'est encore faible par rapport à ce qui est nécessaire. Il y a donc du retard et la difficulté, dans les années à venir, réside dans le fait que ces logements continueront à se dégrader.

Sur ce qui est présenté, il y a 1 744 logements à réhabiliter financés par l'État, mais il manque ceux qui sont financés par les bailleurs sociaux sur leurs fonds propres. Sur les grosses communes de l'île, l'état de dégradation des logements anciens est extrêmement important. Il y a une inquiétude sur les conditions de vie des locataires réunionnais qui sont en très grande souffrance avec des logements qui sont en très grande dégradation. Il faut que les acteurs (Département, intercommunalités, communes, État, bailleurs) réagissent et trouvent des solutions pour sortir de cette situation. Des logements neufs (2 à 4 mois) sont déjà en situation d'indécence, mais sont malgré tout loués puisque que l'indécence apparaît après la location. Il y a aussi des situations où les logements neufs ne sont pas loués. Cette situation se retrouve un peu partout dans l'île, notamment à La Possession sur les opérations Cœur de Ville.

Il y a une urgence de comprendre pourquoi des logements neufs financés par l'État avec des garanties d'emprunt des collectivités se dégradent de manière aussi rapide. Les loyers de ces logements sont élevés, alors qu'il y a des financements publics et des prêts CDC.

Il est nécessaire de se saisir du problème et ne pas banaliser la situation. Ne s'agissant pas d'un problème de financement de la part de l'État, il faut trouver une solution. L'enjeu est important, car la CDC va lancer un gros programme de réhabilitation avec plus de 2 500 logements. Le problème sera de mobiliser la main-d'œuvre et le personnel nécessaires. Actuellement les appels d'offres sont souvent infructueux et il y a un problème de disponibilité des entreprises. On risque de se retrouver avec des entreprises non compétentes en la matière entraînant des risques de malfaçons sur la réhabilitation. Une visite avec la préfecture, sur des groupes d'habitation permettra de se rendre compte de l'état de délabrement des logements et des souffrances des réunionnais qui vivent dans ces logements.

Pascal GAUCI – PRÉFECTURE / SGAR : 2 Réactions :

1 – Sur les financements : L'objectif fixé n'est pas atteint, mais le triplement des résultats en 2021-2022 montre tout de même une prise de conscience de l'ensemble des partenaires. Pendant longtemps, c'est la production qui était ciblée au détriment de la réhabilitation.

2 – Sur la partie des logements neufs : Il faut effectivement clarifier sur des exemples précis et concrets, à la CINOR ou ailleurs pour comprendre comment cette situation inacceptable peut arriver au bout de 10 à 15 ans, et pire encore au bout de 2 mois. Cette situation a été sanctionnée, et il faut collectivement pointer les dysfonctionnements sans porter d'accusation et trouver la raison pour pouvoir corriger.

Le SGAR est d'accord pour l'organisation d'une visite sur site.

Philippe GRAMMONT – DEAL – Directeur : 2 points sur la réhabilitation :

1 – Il est important d'inscrire dans la durée ce haut niveau de réhabilitation. Il faut montrer aux entreprises qu'il y a un marché à long terme à prendre. La formation des artisans et des compagnons aux différents métiers que nécessite la réhabilitation est fondamentale. Donc il est important de donner une visibilité à la réhabilitation tant du logement social que privé. L'inscription dans la durée permettra la constitution de l'écosystème dans le temps de façon fiable.

2 – Sur les dysfonctionnements des livraisons récentes, il faut documenter quantitativement ce que cela représente et expertiser les raisons. Il faut donc faire des propositions en ce sens.

Stéphane BROSSARD – FRBTP : Bien que l'emploi ait progressé depuis 2 ans dans le BTP, le métier du BTP fait partie des 4-5 secteurs qui sont en difficultés. Un travail est à construire avec la CAPEB, la FRBTP pour pouvoir aller plus loin. L'une des raisons de ces difficultés, c'est aussi l'absence de qualification ou de maîtrise de l'art de certains acteurs qui pénalise ceux qui sont qualifiés. Il y a donc un travail collectif à mener.

Barbara CHASSAGNAC-MORASSUTTI – Département / Territoire d'Actions Sociales (TAS) Nord :

Il y a des problématiques d'insalubrité, mais également la problématique de l'incurie qui relève de la santé mentale, à traiter car vivre dans un hébergement précaire ne permet pas d'être en bonne santé.

Pascal GAUCI – PRÉFECTURE / SGAR : L'incurie peut être la cause comme la conséquence. Il faut arriver à en parler librement, d'objectiver et de poser les constatations et connaître l'origine. Celui-ci n'est pas simple et unique. Il y a un ensemble de facteurs qui contribuent à la dégradation des logements et qui l'accélère. Le travail est donc crucial pour avancer et ne pas rester sur le constat.

Stéphane Brossard – FRBTP : Concernant la qualité du bâti, il y a une inadéquation sur certaines constructions entre le climat tropical humide et la construction telle que nous la réalisons à La Réunion. Il y a également une inadéquation de la réglementation et celle-ci risque toutefois de perdurer. Pour faire face à cette situation, la FRBTP a mis en place une commission « QUALIBAT ». Les entreprises volontaires pour travailler dans une démarche de progrès sont labellisées sur la base d'audits qui sont basés sur la sinistralité sur 3 ans de construction par typologie et une qualification métier. Ce travail a été mené depuis une dizaine d'années et il est à la disposition de la profession. Les maîtres d'ouvrage n'ont toutefois pas l'habitude d'utiliser ce référentiel « QUALIBAT ». Les mémoires techniques reprennent très peu cet élément dans la sélection des offres. Dans ces documents apparaissent encore 70 % pour le prix et 30 % pour la qualité du mémoire technique. Aussi, le choix définitif ne se porte pas sur la qualité en 1er lieu. Les règles en vigueur n'imposent pas une vision qualitative et une vision de la sélection basée sur l'offre et sur sa qualité. Un travail réglementaire est mené avec l'État sur l'élaboration du document technique unifié (DTU) qui regroupe les règles de l'art de nos métiers. Les règles doivent être adaptées aux conditions climatiques tropicales humides et cycloniques. L'objectif est de pouvoir intégrer au document les conditions particulières de l'île. Il faut donc expertiser pour trouver une solution rapide.

Concernant la performance énergétique, pour pouvoir accéder à des marchés aux performances énergétiques, un travail est mené sur les référentiels RGE, pour qu'ils soient encadrés afin de qualifier les entreprises avec un minimum de compétences. Le travail ne s'effectue pas de la même manière en

métropole et à la Réunion. Les règles doivent être adaptées au contexte local, car il y a des typologies de métiers particulières. Il faut donc que notre système de référentiel, y compris au niveau national sur la performance énergétique, soit adapté à nos métiers, notre savoir-faire constructif.

Denis CHIDAINE – ARMOS :

1 – Au-delà de la réhabilitation, les bailleurs sociaux d'une manière globale interviennent à hauteur de 160 à 200 millions d'euros par an en termes de travaux. Il n'y a pas uniquement de la réhabilitation, il y a également toute une phase de travaux d'entretien courant, de maintenance des logements.

2 – L'objectif, c'est que le locataire soit bien dans son logement. Pour cela, un certain nombre d'actions sont mises en place. Les bailleurs sont aussi victimes que les locataires lorsque des sinistres sont constatés sur les opérations. Les dispositifs existants mis en place aujourd'hui et dans lesquels interviennent les assurances sont des dispositifs longs avec des délais de traitement insatisfaisants. Sur ce point, les bailleurs font le maximum pour avancer le plus rapidement possible.

3 – Sur la qualité des logements, pour revenir sur l'indécence, il existe un dispositif supporté par la CAF, auquel les bailleurs collaborent, qui permet d'identifier de façon précise la responsabilité du bailleur et celle du locataire. C'est l'ADIL qui, dans le cadre de visites concertées, permet d'identifier la responsabilité de chacun et avec l'obligation pour le bailleur, si c'est de sa responsabilité, d'intervenir dans un délai contraint. Dans le cas contraire, il y a une suspension de l'allocation logement. Sur ce dispositif d'indécence il y a un suivi qui est fait.

4 – Sur le volume, il faut identifier sur la partie livraison, mais il faut aussi relativiser par rapport aux logements hors livraison, et l'on se rend compte que par rapport au volume de dossiers suivis par la CAF qu'il y a moins de 250 logements identifiés en continu. C'est un travail sur lequel on peut continuer à travailler. Dans ce dispositif, notre objectif est la satisfaction du locataire. Les bailleurs souhaitent que le travail fait par l'ADIL d'identification et de mise en relation des propriétaires et locataires se développe et ils sont très favorables à ce que cela prenne une envergure bien plus importante.

Département – TAS Nord : En matière d'incurie, le TAS a été sollicité par la commune de St-Denis, sur ces problématiques, notamment sur La Chaumière. C'est une problématique réelle. Aujourd'hui chacun se renvoie plus ou moins la balle. Le Département ne peut pas pourvoir à des soins. Ce n'est pas son rôle d'aller nettoyer ou déménager les lieux. Bien qu'il y ait eu des remontées au niveau des services sociaux, la mairie n'a pas non plus vocation à le faire. Il faudrait une réponse. Lorsque l'on s'adresse à l'ARS pour savoir qui fait quoi, c'est un renvoi sur la mairie. Donc les situations se dégradent de plus en plus.

Matthieu HOARAU – Fondation Abbé Pierre : La mise en place d'une feuille de route qui précise le nombre de réhabilitations à faire par rapport aux besoins permettrait ainsi d'avoir une vision sur les 5 à 10 années à venir. Il y aura une planification claire par rapport aux besoins d'aujourd'hui avec des marges de manœuvre, car il y a des bâtiments qui vont se dégrader au fil des années à venir. Il faut que l'on puisse prendre en compte le vieillissement de ces logements. C'est aussi le même mécanisme qui doit être développé pour la lutte contre l'habitat indigne, puisque l'on parle de 15 à 20 000 réhabilitations à faire dans le parc social, et environ 18 000 logements privés indignes recensés par l'AGORAH.

Sur la question de non décence, il faut noter que toutes les situations d'indécence ne relèvent pas forcément de l'incurie qui est un phénomène à part. Il y a un certain nombre de préjugés sur cette situation. Le dispositif de guichet pour gérer l'incurie est cofinancé par l'ARS, la DEETS et la Fondation Abbé Pierre. Les demandes sont transmises à l'ADIL, et l'association « Allon déor » est mobilisée pour réaliser un diagnostic à domicile et pour coordonner les interventions avec un outil de référence avec l'ensemble des intervenants sociaux et médicaux qui pourraient être amenés à être mobilisés autour des personnes. Ce dispositif est lancé depuis le début de l'année et cet outil n'a toutefois pas, en l'état, la capacité d'absorber toutes les demandes. Il y a un enjeu à travers la question de l'incurie, aussi bien dans le parc social que le parc privé avec la difficulté de pouvoir aller vers le public du parc privé.

Erick FONTAINE – CINOR :

La dégradation des bâtiments ne vient pas d'un problème de climat tropical, puisque le constat des désordres subis se fait également sur des logements neufs. Par exemple, des bacs à douche notamment sur le Butor où 52 appartements et les parties communes sont impactés par ce problème, ou un ascenseur sur un immeuble neuf qui ne peut être mis en service parce qu'il prend l'eau. Les cyclones ne sont pas les seuls responsables de la dégradation des logements. C'est également un problème de mauvaise construction au départ même de la conception par les architectes.

Sur les logements indécents : la CAF recense très peu de dossiers d'indécence. Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas de logements indécents. C'est surtout que beaucoup de réunionnais ne font pas de déclaration. Ils vont subir, ne pas payer leur loyer, le quitter et partir ailleurs. Pour cette raison, la CNL a mis en place une application gratuite il y a une semaine, pour l'ensemble des réunionnais du privé ou du

social, qui permettra d'avoir une vision claire de la situation. Elle déjà a reçu 200 déclarations de logements indécents équivalents à une année de la CAF. L'information sera affichée dans chaque immeuble avec un QR Code pour permettre ainsi de faire une déclaration qui fera l'objet d'un contrôle.

Pascal FOUCQUE – ADIL : Le guichet incurie sera opérationnel à partir de ce mois-ci. Les travailleurs sociaux pourront donc faire des signalements des situations dont ils ont connaissance. Cela permettra de mettre en place un réseau d'acteurs pour pouvoir travailler au cas par cas sur des situations complexes et apporter des solutions aux personnes en difficultés. C'est l'ADIL avec l'association « Allon déor » qui portent ce dispositif. Il y aura une adresse mail pour cela. Des actions de sensibilisation commencent dès ce mois-ci, à destination des travailleurs sociaux de l'ensemble de l'île.

HABITAT PRIVÉ : amélioration de l'habitat et accession à la propriété très sociale

Chistian PRETOT – DEAL / SHLS :

Pour l'habitat privé, l'année de référence est également 2018, car c'est l'année où l'allocation logement accession avait été supprimée et ce jusqu'en 2019. Cette suppression a fait baisser le nombre de constructions de LES et de logements à améliorer. Sur les 10 dernières années, l'État a financé en moyenne 450 améliorations annuelles. En 2020, l'amélioration de l'habitat a rebondi pour arriver à un niveau équivalent à ce qui se passait précédemment.

En revanche sur l'accession, il n'y a eu aucune évolution depuis 4 ans alors que les moyens financiers existent. Le problème vient du produit lui-même et de la façon de le mettre en œuvre. Le tissu d'opérateurs est assez fragile pour pouvoir supporter ce type de produit. L'amélioration a rencontré les mêmes difficultés l'année dernière.

Il y a un redémarrage cette année avec un stock de dossiers arrivés en fin d'année dernière pour les améliorations financées par l'État. L'objectif est d'atteindre entre 400 et 450 dossiers. Il y a également des dossiers financés par le Département, 1 911 dont 126 en cofinancement État, soit au total de 2 200 à 2 300 dossiers. Les dossiers visés sont notamment ceux avec indécence, insalubrité ou encore avec des logements qui ne sont plus aux normes et présentant divers problèmes.

Pour les logements privés, un audit des opérateurs a eu lieu l'année dernière. Un certain nombre de mesures sont à mettre en œuvre pour booster l'amélioration. Le produit LES ne semble plus adapté à la réalité d'aujourd'hui, il faut le retravailler pour qu'il soit plus adapté.

Erick FONTAINE – CINOR : Souvent interpellé par les futurs propriétaires, sans nouvelles de leurs dossiers, dont certains ont eu une déclaration d'ouverture de chantier, mais sans démarrage réel. Au fil des années, ils ne sont plus éligibles à l'allocation logement. Il est dommage qu'aucune solution n'ait été trouvée alors que l'État a engagé énormément d'argent, et peut-être attribué des acomptes de subvention.

Christian PRETOT – DEAL / SHLS : C'est toute la chaîne qui est impactée. La DEAL a repéré certaines difficultés, tels les chantiers qui n'avancent pas ou encore les familles que l'on a quelque part incitées à entrer dans le dispositif de LES, alors qu'elles n'étaient pas forcément adhérentes à ce projet. Il faut reprendre le système dans sa totalité et étudier chaque étape du process LES pour trouver les écueils à la mise en œuvre.

Karine NABENESA – Région : Sur l'accession sociale : Le LES est un serpent de mer puisque cela devient techniquement pas très faisable. Est-il possible d'imaginer, aujourd'hui d'autres types de produits d'accession à la propriété ? Est-ce l'on peut imaginer que demain des bailleurs, au bout de 15 à 20 ans après l'amortissement d'un bien et après réhabilitation, puissent céder à des familles solvables leur logement comme cela se fait dans le privé, lorsque l'on vend en volume une opération ? Cela leur permettrait ainsi d'entrer dans un parcours résidentiel en accédant à la propriété.

Erick FONTAINE – CINOR : Quels sont les résultats de l'audit sur les LES et qu'est-ce que cela a amené de plus à La Réunion par rapport aux problèmes rencontrés ?

Philippe GRAMMONT – DEAL / Directeur : Sur les ventes de logements sociaux, cela existe déjà sous certaines conditions. Il faut toutefois de la modération sur le sujet et pour plusieurs raisons. D'une part parce qu'un logement social vendu n'est plus un logement social que l'on met à la location. Il faut donc être en capacité de reconstruire le parc et ce n'est pas évident. D'autre part, il ne faudrait pas que l'on s'oriente vers des difficultés de gestion de copropriétés. Il y en a déjà un certain nombre qui sont dégradées. Le travail mené sur certaines copropriétés sur la commune de Saint-Denis montre que c'est extrêmement compliqué et long. La prudence est donc de rigueur sur la vente du logement social. Il y a peut-être d'autres pistes. Le PSLA est également un produit à l'accession à la propriété et qui ne marche

pas très bien non plus. Il faut peut-être s'orienter vers la création d'un office foncier solidaire (OFS). Ce type de dispositif, permet à l'acquéreur de ne pas porter le coût du foncier. C'est une piste qui permet de déduire le coût à l'accession à la propriété. Dans le cadre du parcours résidentiel et d'accession à la propriété, c'est une idée sur laquelle il faut travailler.

Christian PRETOT – DEAL / SHLS : L'audit des opérateurs privés, ceux qui font de l'amélioration de l'habitat et les LES, a permis de tirer un certain nombre d'enseignements. Un travail collaboratif sera mené pour savoir comment faire évoluer le produit LES. L'idée c'est de faire évoluer les pratiques des opérateurs et aussi les pratiques de l'État et des collectivités, car il y a également des éléments à revoir dans nos process pour améliorer le système. Et surtout penser à un autre produit à l'accession très sociale. Il y a effectivement le PSLA qui fonctionne plus ou moins bien, on est entre 50 et 70 logements par an au maximum qui sont finançables. Toutefois, ce produit n'est pas le plus adapté à l'échelle de la Réunion. Un travail important devra être mené pour trouver un produit qui puisse remplacer le LES qui a eu dans les années 90 un essor considérable.

FRAFU

Christian PRETOT – DEAL / SHLS : Le FRAFU est le produit pour le financement de l'aménagement qui a bien fonctionné pendant une vingtaine d'années et qui depuis quelques années s'essouffle du fait qu'il n'y a plus de grosses opérations d'aménagement nouvelles. La dernière, c'est le programme « Cœur de ville » à la Possession. Depuis, le FRAFU est donc en perte de vitesse. En 2020 et 2021, on était à 1,5 M€.

En 2021, le protocole FRAFU, bien qu'encadré par des règles nationales, a été révisé localement. Cet exercice reste limité, mais a permis de dégager quelques pistes qui font que l'année prochaine il y aura peut-être un redémarrage. Les prévisions sont à 2,7 M€. Ce sont des dossiers qui sont sûrs et qui vont arriver très prochainement. En revanche, on pourrait être autour de 5 à 6 millions en 2023. Ce n'est pas non plus extraordinaire, mais cela montre bien qu'il y a un redémarrage par rapport aux dernières années. L'idée principale, comme pour les LES, c'est de revoir aussi le produit pour l'adapter un peu mieux à ce qui est attendu aujourd'hui, telle la revitalisation des centres urbains, la remise en valeur des dents creuses. Le FRAFU doit être orienté sur ces politiques, mais les règles actuelles ne le permettent pas. L'objectif est de faire évoluer ces règles au niveau national pour pouvoir revenir sur les centres urbains et là où il y a un besoin de créer des équipements pour pouvoir construire du logement par la suite.

RHI (résorption de l'habitat insalubre) : Les opérations de RHI sont également très compliquées à mettre en place. Ce qui fait que beaucoup d'opérations datent et la plus ancienne a plus de 20 ans. Un certain nombre d'opérations ont été annulées l'année dernière. Cela permet, aujourd'hui, de repartir avec les collectivités, notamment dans l'Ouest, sur de nouvelles bases. Les secteurs ont été plus resserrés avec des délais plus courts pour tenter d'éradiquer l'insalubrité et de façon un peu plus ponctuelle. Les textes réglementaires et les financements sont les mêmes, mais ils n'étaient pas utilisés.

Matthieu HOARAU – Fondation Abbé Pierre : Rappelle qu'il n'y a actuellement que deux intercommunalités qui ont un PILHI qui fonctionne, une qui en a un en cours d'élaboration et deux autres qui n'en ont pas. Il faudrait en plus du diagnostic des besoins, des objectifs à atteindre et que les équipes opérationnelles puissent faciliter la coordination des différents sujets. Cela nécessite une stratégie avec une vision globale et des moyens de coordination au niveau territorial autant sur les aspects opérationnels que sur les aspects plus sociaux autour des situations les plus complexes.

Christian PRETOT – DEAL / SHLS : confirme qu'il y a deux PILHI en cours et que les trois autres sont en cours d'élaboration.

LES CRÉDITS ÉTAT CONSOMMÉS L'ANNÉE DERNIÈRE :

Christian PRETOT – DEAL / SHLS : En engagement : 67,57 M€ avec 3 millions supplémentaires qui ont été alloués en fin d'année. Les moyens financiers ne sont pas un problème.

Sur les produits locatifs, plus le PSLA, 134 M€ au titre du crédit d'impôt attribués ou en cours d'attribution pour l'année 2021. Globalement en crédits État, il y a eu un peu plus de 200 M€ mis sur le logement tout secteur confondu.

En crédit de paiement : 53 M€ ont été versés l'année dernière aux bailleurs sociaux, aux collectivités et opérateurs privés.

Erick FONTAINE – CINOR : S'interroge sur la faiblesse des crédits de paiement sur la réhabilitation.

Christian PRETOT – DEAL / SHLS : Le nombre de réhabilitations était très bas les années précédentes.

Frédéric PILLORE – SEMAC : Pour un logement, la LBU représente près de 10 % de l'investissement, le crédit d'impôt 30 % et le reste (60 %) est à la charge du bailleur via un emprunt ou des fonds propres. Cela représente en investissement, pour l'ensemble des bailleurs, 600 à 650 M€, sans compter les financements des bailleurs pour l'entretien courant et la maintenance des logements. Les investissements des bailleurs doivent donc être le plus correctement fléchés et réalisés.

Denis CHIDAINE – ARMOS : Suite à l'intervention de Mme NABENESA : La question de la stratégie par rapport au développement du territoire a été évoquée en commission régionale. Les bailleurs sociaux sont des outils d'aménagement pour le développement des territoires en matière de logement, mais également sur la partie équipement. Mais au-delà du FRAFU qui finance une partie des opérations, la question c'est où mettre les aménagements de demain et comment accompagner les collectivités dans leur volonté de développer leur territoire, d'autant plus avec la nouvelle loi sur le « zéro artificialisation net des sols ». Le sujet évoqué par Mme NABENESA est bien plus large que le bilan de la production de logements qui doit être débattu dans le cadre de l'aménagement au sein cette commission régionale. Les besoins en logements sont connus, mais la question c'est de savoir où les faire concrètement.

Christian PRETOT – DEAL / SHLS : Depuis quelques mois, l'État a mis en place une démarche de territorialisation du PLOM. Une présentation a été faite dans chaque intercommunalité. Le travail mené peut aider à définir les besoins spécifiques de chaque territoire. L'ARMOS y est associée. Après ce travail mené avec les intercommunalités, l'État souhaiterait entrer dans la phase de discussions, de rencontres avec l'ensemble des partenaires, sur les problèmes rencontrés et voir comment les intercommunalités appréhendent le développement de leur territoire. Ensuite l'objectif est de définir comment mettre en œuvre le PLOM et plus globalement l'aménagement et le logement sur les territoires spécifiques.

Pascal GAUCI – Préfecture / SGAR : L'État finance à hauteur de 200 M€. La relation avec le ministère de l'Outre-mer a été compliquée suite à deux années difficiles (2018 et 2019). Il est important d'avoir une programmation juste mais crédible et tenable, plutôt que de prévoir une programmation exagérée et non tenable, pour ne pas être en décalage permanent et que le ministère délègue les crédits nécessaires aux besoins du territoire.

Le travail sur le PLOM est un travail de construction au plus fin en termes de crédibilité par rapport au territoire, aux besoins, au public et aux capacités du territoire.

Karine NABENESA – Région : Retient qu'il appartient à l'ensemble des partenaires de travailler collectivement sur les opérations qui dysfonctionnent et de renforcer le BTP et toute l'ingénierie de la production de logement pour pouvoir déverrouiller ces dispositifs puisqu'il y a une garantie de l'État de soutenir financièrement les besoins en logements.

AUTRES SOURCES DE FINANCEMENT QUE CEUX DE L'ÉTAT :

Les financements d'Action Logement

Sylvine FLORENTIN – Action Logement Service (ALS) – Directrice de projets dans le cadre du déploiement de l'investissement volontaire.

Les problématiques présentées lors de ce CDHH résonnent avec les dispositifs d'ALS en tant que gestionnaire de la participation à l'effort de construction, pour accompagner les entreprises et leurs salariés dans leur parcours résidentiel. Depuis quelques années ALS a déployé des efforts complémentaires et s'inscrit comme un partenaire fort des collectivités territoriales et des opérateurs pour les accompagner dans leur politique liée au logement et déployer un ensemble d'outils. Ils peuvent être mis à la disposition des opérateurs pour répondre à des problématiques dans une démarche partenariale et complémentaire avec l'ensemble des acteurs du logement et l'ensemble des partenaires financeurs.

Naïma AFEDDAS – directrice territoriale d'Action Logement service et de Réunion Habitat :

L'objectif d'ALS est de contribuer à répondre aux enjeux de développement et d'amélioration du parc locatif social sur l'ensemble du territoire. Les financements sont de droit commun et ont la particularité d'être des financements dédiés à l'accompagnement des projets de financement de construction et réhabilitation de logements sociaux et très sociaux (LLS - LLTS) et logements PLS. Outre les conditions attractives de ce dispositif, les quotités d'intervention ont été bonifiées depuis l'année dernière et permettent d'accompagner sur la base du coût de revient des opérations jusqu'à 60 % du prix de revient des opérations LLTS et jusqu'à 35 % sur les opérations LLS. En complémentarité de ce dispositif, il est à

noter le dispositif dans la boîte à outils qui permet à nos partenaires et aux opérateurs de mobiliser en complément de ce prêt, des subventions dans le cadre de la construction des logements LLS/LLTS. Les montants sont de 4 000 euros par logement LLTS et 1 500 euros par LLS.

ALS : (Voir la diapo 3 : boîte à outils)

- intervient au niveau de l'ANRU dans le cadre de la rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV),
- participe aux programmes nationaux Action Cœur de Ville (ACV) pour accompagner des projets de requalification des centres-villes : financements mixtes (prêts et subventions),
- le PIV-DROM (Plan d'Investissement Volontaire),
- dispose d'un guichet unique à La Réunion, *Réunion Habitat* qui assure l'interface sociale et financière avec l'ensemble des partenaires dans le cadre d'opération de construction de logements et de l'amélioration de l'habitat.

Pour les bilans chiffrés 2021: Voir la diapo 4

Sylvine FLORENTIN – Action Logement Service

Depuis le déploiement du *plan d'investissement volontaire* (PIV) depuis 2020-2021, 218 millions d'euros ont été déployés pour traiter plus de 80 opérations, toutes taxes confondues et accompagner la réalisation ou la réhabilitation de 4 075 logements (chiffres non consolidés). À ce jour, les opérations, présentées à l'ALS par les opérateurs, sont validées et en attente de contractualisation.

Le PIV à La Réunion intervient dans la production de logements locatifs intermédiaires (LLI) mais également dans le financement de structures collectives d'hébergement d'urgence ou dédiés à des publics spécifiques tels que les jeunes et les seniors. Sur les 3 236 LLI qui sont engagés et qui vont être réalisés, ALS a été sollicité par CDC Habitat pour contribuer à la réhabilitation de 1 563 logements du parc Apavou. La réhabilitation de ces logements situés principalement dans le secteur Nord se fera avec des loyers de sorties correspondant à des LLS et une commercialisation plus souple grâce à un accompagnement de l'ANAH. Ces logements constitueront une offre supplémentaire et apportera une réponse complémentaire aux tensions en logement social sur ce secteur.

Concernant les autres logements locatifs intermédiaires, les analyses effectuées pour confronter l'offre à la demande montrent que la majorité des logements qui seront réalisés par les opérateurs sociaux et privés sont situés en zone tendue (plus de 75 % voire 80 % de l'offre est située dans des secteurs tendus) afin de contribuer à une offre intermédiaire et attractive et sur des secteurs où les loyers sont assez chers. Une majorité de l'offre, voire la totalité trouve sa demande sur le SNE pour un rayonnement à peu près de 5 000 demandes de logements. Le LLI sera une réponse complémentaire qui manquait sur le territoire et apportera une réponse à la demande inscrite dans le SNE.

Sur la réhabilitation : Initié en mars 2021, le dispositif a permis de flécher 972 logements et il contribuera au même titre que le crédit d'impôt. Il est ainsi possible de cumuler avec les opérations réhabilitées en NPNRU. Il contribuera à maintenir une offre de loyer attractive pour les locataires occupants.

Concernant la production de logements adaptés à des besoins spécifiques : 667 logements pour les jeunes et résidences pour seniors ont été construits. C'est un dispositif de financement assez attractif qui peut compléter les carences dans les équilibres financiers.

Le PIV-innovation dispositif souple et transversal présenté l'année dernière a accompagné 15 projets d'innovations technique, serviciel et social pour un montant total de 5,8 millions d'euros. Un « book » sur les projets sera partagé avec l'ensemble des partenaires.

Naima AFEDDAS – directrice territoriale d'Action Logement service et de Réunion Habitat :

Présentation des dispositifs d'aide destinés aux salariés qui permettent de les accompagner dans l'accès au logement, avec les principales thématiques suivantes :

- *démarrer dans la vie active* : des subventions et des prêts bonifiés peuvent être mis à disposition des salariés dans le cadre d'une mobilité,
- *L'achat du bien immobilier* : prêt accession pour la réalisation de projet d'acquisition. Ce dispositif a bénéficié à 450 ménages en 2021 et a permis, grâce au doublement du montant accordé, de passer de 20 à 40 M€ de prêt à 0,50 % et de faciliter les projets des primo-accédants et leur l'accès au crédit immobilier.

MODALITÉS D'APPLICATION DES PRINCIPES QUI RÉGISSENT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Patrick LOISEAU – DEETS : Bilan des politiques publiques en faveur des personnes vulnérables pour l'accès et le maintien dans le logement : les chiffres sont à retrouver sur le diaporama.

Le public le plus connu est celui qui a recours au droit au logement opposable (DALO). C'est celui qui se trouve soit dans une situation d'urgence, soit avec un délai de demande anormalement long, qui est de 3 ans à La Réunion, en attente d'une offre adaptée de logement social. Avec la forte augmentation des recours par rapport à l'année précédente, les bailleurs se sont mobilisés pour loger ces publics sur l'année 2021. Les objectifs fixés avec les bailleurs sociaux il y a 3 ans pour le relogement des publics DALO ont été atteints, mais par rapport au flux et aux demandes, ces objectifs sont peut-être à revoir.

Karine NABENESA – Région : Sur les 1 455 personnes qui déposent un recours, 501 ont une décision favorable. Mais en réalité, il n'y a que 274 logements qui sont attribués ?

Patrick LOISEAU – DEETS : Les personnes qui déposent un recours fin 2020 passent devant la commission début 2021 et seront logés fin 2021 voire début 2022. Il faut comparer les flux, c'est-à-dire 1 400 dossiers déposés sur l'année, 501 recours reconnus par la commission dans l'année. Ce ne sont pas exactement les mêmes. Une partie de ceux qui ont déposé leur demande début 2021 a pu être statuée prioritaire en 2021. Certains, qui attendaient de passer devant la commission depuis 2020, font partie des 501. Effectivement, c'est à peu près un tiers des postulants au dispositif DALO qui est reconnu prioritaire. Il y a également un tiers qui est logé ou relogé avant la commission par les bailleurs ou qui a trouvé par lui-même un logement et il y a un tiers de rejet.

Matthieu HOARAU – Fondation Abbé Pierre : Action Logement doit reloger un pourcentage de public prioritaire et en premier rang les DALO. Il en est de même pour les collectivités territoriales et les bailleurs. Serait-il possible d'avoir les chiffres sur la répartition des relogements en fonction des réservataires ? A priori, c'est plutôt sur le contingent préfectoral que les relogements de ce public se font prioritairement. Donc comment les autres acteurs en responsabilité apportent leur aide, en appui de l'État, garant des droits pour que le relogement se fasse ? L'activité sur le secrétariat de la COMED augmente. Est-il prévu de renforcer les capacités de l'équipe pour instruire les dossiers dans les délais prévus par la loi ?

Erick FONTAINE – CINOR : Pour les dossiers qui ne bénéficient pas de logement en 2021, avoir les chiffres de 2020 permettrait de comparer et d'avoir une visibilité sur 2020-2021. Quelles sont les typologies des logements demandés ? Le délai d'instruction des dossiers est réglementé. Il est de 3 mois à compter de l'accusé de réception du dossier qui passe à la COMED. Comment faire pour rester dans ces délais ? Actuellement, le délai est de 6 mois entre la réception et le passage en commission. Mettre les moyens nécessaires afin de respecter les délais qui sont de 3 mois est également une urgence.

Patrick LOISEAU – DEETS : Sur les contingents des réservataires : il s'agit essentiellement du contingent préfectoral à hauteur de 95 % pour les DALO.

La loi 3DS permettrait de revoir les accords avec les différents réservataires pour prioriser, loger ou reloger ces publics prioritaires. C'est un travail que la DEETS et les services de l'État ont à mener avec les réservataires pour répondre aux objectifs attendus. Le public potentiel susceptible d'être reconnu DALO est considérable. Le nombre de DALO pourrait donc être beaucoup plus important. Le dispositif PDALHPD, qui permet à des demandeurs cumulant des difficultés de faire valoir leurs priorités pour l'accès au logement, favorise également l'accès ou le maintien dans le logement social. Il faut répondre aux besoins de ces publics par la mobilisation de l'ensemble des contingents. C'est un travail, sur les deux années qui viennent, pour mettre en place avec la cotation la gestion en flux et améliorer la mobilisation de ces contingents. Sur les délais d'instructions : la situation est un peu tendue en commission. Le dispositif mérite d'être renforcé.

Denis CHIDAINE : Pour donner une idée par rapport au volume, si on prend uniquement le critère d'ancienneté pour être éligible au DALO, toutes les demandes qui ont plus de 3 ans pourraient être potentiellement instruites en commission. La situation de la demande de logements en fin d'année montre ainsi que plus de 3 600 dossiers sont potentiellement éligibles au DALO. En prenant uniquement ce critère-là, le nombre de dossiers à instruire au titre du DALO pourrait presque doubler, sans compter les dossiers pour lesquels la situation du demandeur fait qu'il serait éligible au DALO. Il faut s'attendre à ce qu'il y ait un volume de plus en plus important. Il faut faire connaître le dispositif, mais aussi réfléchir comment répondre à la demande.

Patrick LOISEAU – DEETS : Environ 2 000 ménages sur 36 000 ont été identifiés dans le système de gestion des publics prioritaires (DALO, PDALHPD et autres ménages prioritaires) en 2021.

Sur les 2 000 logements attribués en 2021, les bailleurs sociaux ont pu loger 823 ménages prioritaires.

Les ménages labellisés PDALHPD sont pour la plupart en sortie d'hébergement, c'est-à-dire des publics en grande priorité (femmes victimes de violence, SDF, situations de grande précarité...). L'effort des bailleurs a été très conséquent surtout en période de crise sanitaire.

Matthieu HOARAU – Fondation Abbé Pierre : souhaiterait savoir si, au vu du taux de recours important des ménages éligibles au DALO, il est prévu un renforcement des effectifs sur le secrétariat de la COMED. Concernant le relogement, au vu du stock de logements financés non construits (3 600), il serait possible quantitativement de répondre aux besoins des ménages prioritaires qui sont en attente depuis un moment. Il est donc important de débloquer la production de logements neufs et de travailler sur le relogement dans le parc privé en mobilisant davantage les aides de l'ANAH.

Pascal GAUCI – Préfecture / SGAR : Sur d'autres territoires, l'instruction des dossiers a été confiée à d'autres structures partenaires conventionnées avec l'État. C'est une piste à étudier. Un travail d'analyse doit être mené pour comprendre les délais importants. Un audit interne permettrait de voir s'il n'y a pas des processus à améliorer. La question du renforcement en personnel arrivera après.

Matthieu HOARAU – Fondation Abbé Pierre : Dans le cas où le secrétariat de la COMED serait transféré à un opérateur, il faudrait penser à ne pas perdre le savoir faire de l'actuel secrétariat. Le diagnostic devra faire ressortir ces éléments et l'urgence à laquelle il faut faire face. Actuellement certains recours sont rejetés de manière implicite, faute de pouvoir être traités en COMED dans les délais impartis par la loi. C'est important, car derrière il y a des situations qui en dépendent.

Denis CHIDAINE – ARMOS : Sur les chiffres de relogement présentés, il n'y a que les logements qui sont dans le parc social. Les obligations en termes de relogement des publics prioritaires concernent l'ensemble des réservataires, qui doivent tous être mobilisés pour le relogement de ces publics. Dans le cadre des réflexions qui seront menées avec le passage à la gestion en flux des contingents, c'est un sujet sur lequel il faudra travailler. Il y a dans les accords État/bailleurs des règles qui sont relativement carrées, mais il y a aussi un travail à mener de façon concertée sur l'ensemble des attributions.

Patrick LOISEAU – DEETS : Plus de 50 % sont des personnes isolées. Beaucoup de demandes sont issues du parc privé et mettent en avant la non décence des logements. 8 % évoquent le DALO au-delà de 3 ans, alors que le potentiel est énorme.

Karine NABENESA – Région : Est-ce qu'un public DALO peut refuser un logement qui lui est affecté au motif de la situation géographique ?

Patrick LOISEAU – DEETS : L'offre faite par les services avec les bailleurs doit être une offre adaptée aux besoins, à la capacité et aux caractéristiques du ménage. Un travail est mené en ce sens avec les bailleurs. Il n'est pas imposé ou proposé à un ménage de l'ouest, un logement dans l'est ou le sud. Si le ménage refuse un logement alors qu'il est en situation prioritaire, il est soit de mauvaise foi ou l'offre n'est pas adaptée et il est donc en droit de refuser le logement et les services doivent lui faire une autre proposition. C'est régi par la jurisprudence. Sur la typologie : Plus de la moitié des DALO sont des personnes isolées, les DALO sont donc relogés surtout dans du T1/T2. C'est la typologie principale attendue pour les DALO.

POLITIQUE EN FAVEUR DU LOGEMENT ET DE L'HÉBERGEMENT DES POPULATIONS DÉFAVORISÉES ET DES POPULATIONS IMMIGRÉES (PDALHPD) – voir le power-point en annexe

Tristan DEBIEN – DEETS :

Le Logement d'Abord :

Le premier axe : il y a un véritable enjeu à développer la captation du parc privé sur le territoire, car il existe un vivier important de logements vacants. Il y a un véritable effort à faire de structuration de toutes les parties prenantes qui œuvrent sur cet axe. Lors du lancement de l'AMI « logement d'abord », La Réunion a été retenue et a reçu des fonds supplémentaires permettant de mettre en œuvre des démarches novatrices pour la mobilisation du parc privé. Une expérience avec le développement de la plateforme « SOLICAZ » est en cours.

Le deuxième axe : renforcer et articuler l'accompagnement social vers et dans le logement et proposer des approches pluri-disciplinaires et coordonnées. C'est le développement de la plateforme territoriale d'appui avec un financement de 70 000 € qui va permettre au SIAO de se développer et de se structurer sur la coordination d'acteurs autour de situations complexes d'accès et de maintien dans le logement.

Le troisième axe : renforcer la prévention des expulsions locatives grâce à une partie de la dotation de l'AMI « logement d'Abord ».

Commission de labellisation du PDALHPD : C'est un dispositif de priorisation et de labellisation des ménages prioritaires sur La Réunion. Il est porté par les services de l'État et du Département et financé en partie par la Stratégie de Prévention et de lutte contre la pauvreté. Les contingents réservataires doivent consacrer au minimum 25 % de leurs attributions (logements remis en location ou nouvellement livrés) aux bénéficiaires identifiés à l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les ménages identifiés PDALHPD sur La Réunion sont la deuxième catégorie de ménages priorités après les DALO et sont inscrits comme tels dans les conventions intercommunales d'attribution (CIA) des EPCI qui ont une convention signée à ce jour (la CINOR, le TCO et la CIREST).

La labellisation PDALHPD est une commission bimensuelle avec une grille de cotation permettant d'identifier le cumul de priorités listées à l'article L441-1 du CCH et qui permet ainsi une priorisation forte en CALEOL juste après les publics DALO. Le bilan produit par l'ADIL, qui centralise les données, est légèrement différent de celui précédemment exposé. C'est la problématique du système d'information qui doit continuer à être travaillé pour être consolidé. Le dispositif de labellisation est rapide, il n'y a pas de passage en commission de médiation. Le relogement se fait dans les 3 mois.

La mobilisation du contingent réservataire pour la commission de labellisation PDALHPD est dans la même logique que celui du DALO. 38 % des ménages labellisés sont relogés sur le contingent préfectoral et 31 % sur le contingent propre des bailleurs. Ce sont les contingents les plus sollicités.

Fabrice LEBON – FAS-OI : confirme la rapidité du relogement suite à la demande de labellisation de personnes en situation d'isolement ou à la rue. En 2020-2021, une vingtaine de labellisations PDALHPD, avec un délai de traitement en moyenne de 3 à 4 mois pour être relogé.

Matthieu HOARAU – Fondation Abbé Pierre : Dans la perspective du comité responsable du PDALHPD qui aura lieu la semaine prochaine, la FAP profite de la présence de l'État et du Département pour demander si l'État donne son aval pour l'utilisation des crédits de la Plateforme Territoriale d'Accompagnement (PFTA) et lancer une expérimentation avec le SIAO. Sur la question de la labellisation par rapport au DALO, la grande majorité des personnes qui font un recours DALO le font avec un référent social. Le dossier administratif est volumineux et nécessite de nombreuses pièces justificatives, alors que pour la labellisation, c'est un simple formulaire avec un système de cotation et un rapport social. Ce sont donc deux process différents. S'il n'y a pas de relogement dans les 3 mois, un recours contre l'État garant de la loi est possible. Il est important de bien distinguer la labellisation, qui est un dispositif de droit commun, du DALO, qui est un droit et un ultime droit de recours et en aucun cas un simple dispositif. C'est un recours quand les dispositifs de droit commun n'ont pas fonctionné. Il faut donc bien utiliser ces deux outils qui sont nécessaires en fonction des situations.

Pascal GAUCI – Préfecture / SGAR : Ce remplacement entre les deux dispositifs d'accès au logement est important, car il apporte une meilleure compréhension à ceux qui ne sont pas initiés.

Sylvine FLORENTIN – Action logement service : Un complément sur le contingent d'ALS est à la disposition des services pour fluidifier le circuit et s'acquitter des 25 % que Action Logement doit respecter. Action Logement est en capacité d'accompagner les DALO salariés d'entreprises de plus de 10 personnes et des demandeurs d'emplois de moins d'1 an.

L'ordre du jour étant épuisé, Mme Augustine ROMANO du Département et M. Pascal GAUCI de la Préfecture remercient l'ensemble des participants pour les échanges et la séance est levée à 17h15.