



La lettre d'information n° 3 - novembre 2022

AVANCEMENT DU PLAN

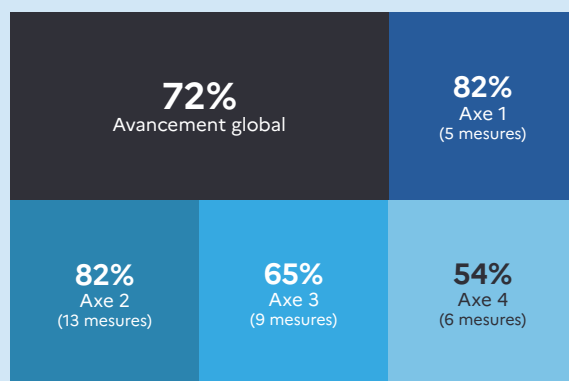
Des avancées réelles pour les 4 axes du PLOM



Les mesures relatives à la connaissance des besoins (axe 1) et l'adaptation de l'offre (axe 2) sont désormais bien avancées et doivent permettre des programmations correspondant aux besoins du territoire. La mission d'appui, débutée en janvier 2022, aux porteurs de mesures sur la maîtrise des coûts de construction a permis des avancées significatives sur les mesures de l'axe 3. L'accompagnement des collectivités en matière de foncier et d'aménagement (axe 4) doit être renforcé grâce un travail partenarial et une gouvernance à mettre en place avec tous les acteurs, toutes les collectivités.

Tous les pilotes de mesures sont conviés au prochain CDHH, comité de pilotage du PLOM, (prévu le vendredi 2 décembre 2022) pour présenter leurs travaux, leurs résultats.

État d'avancement du PLOM au 1er octobre 2022



Le PLOM Réunion comporte 33 mesures adaptées au territoire, réparties en 4 axes, et des objectifs de production.

Axe 1 : Mieux connaître et mieux planifier pour mieux construire

Axe 2 : Adapter l'offre aux besoins des territoires

Axe 3 : Maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation

Axe 4 : Accompagner les collectivités en matière de foncier et d'aménagement



Le détail des mesures et leur avancement sont à retrouver sur le site des services de l'État à La Réunion : www.reunion.gouv.fr rubrique Politiques publiques > Plan Logement Outre-Mer

Garantie d'emprunt : un nouveau protocole pour les bailleurs



Le nouveau protocole de garantie des emprunts des bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts de Consignation s'applique aux prêts pour les opérations de réhabilitation, de construction de logements locatifs sociaux et désormais aux prêts relatifs aux opérations de logements locatifs

intermédiaires développées par les bailleurs sociaux. Il couvrira l'ensemble des opérations programmées entre 2022 et 2026.

Frédéric Pillore, président de l'ARMOS :

« Le protocole 2022 instaure le principe d'un garant unique par opération. Il est le fruit d'un travail de concertation mené avec les différentes collectivités territoriales à l'échelle intercommunale. Chaque intercommunalité a souhaité adapter les champs d'intervention suivant les besoins de son territoire et la capacité des collectivités ».

Nicolas Blanc, directeur régional Océan Indien de la Banque des Territoires :

« Le principe de garantie à 100 % des prêts est inscrit dans la mission confiée par l'État à la Banque des Territoires. En tant que garant, les collectivités locales témoignent de leur engagement pour un habitat social de qualité en adéquation avec les besoins sur leur territoire et cela sans impact sur leur capacité financière. Ce système assure une efficacité et une stabilité du financement du logement social sur le très long terme ».

INTERVIEW – L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA RÉUNION (EPFR)

Un acteur au service du logement à La Réunion depuis près de 20 ans



Jean-Louis Grandvaux, est le directeur de l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) depuis 2003. Il nous éclaire sur le rôle et les missions essentiels de son établissement qui contribuent à développer l'offre de logements neufs à La Réunion.

Quel acteur du PLOM est l'EPFR ?

L'EPFR a participé aux ateliers du PLOM en contribuant sur le quatrième axe du plan relatif au foncier. Il y a

quand même un a-priori assez fort, que l'on retrouve à La Réunion, sur le fait que le manque de logement est dû à un problème de foncier. Notre contribution de base, c'est de dire que le problème n'est pas forcément sur le foncier mais sur du foncier aménagé et du foncier sur lequel on peut intervenir de façon opérationnelle assez rapidement.

Pouvez-vous rappeler les missions principales de l'EPFR ?

Toutes les collectivités de la Réunion sont membres de l'EPFR : le département, la région et les 5 EPCI. Nous achetons des terrains pour ces collectivités. Concrètement, il y a trois cas de figure :

- les collectivités, rares, qui ont des visions assez précises par rapport à leurs terrains et qui nous demandent de préempter ou d'acquérir à l'amiable ces terrains pour faire du logement.
- Les bailleurs qui ont repéré des terrains et demandent, en accord avec la collectivité, d'acquérir le terrain pour faire du logement.

■ Nous pouvons faire des propositions aux collectivités pour des terrains que nous avons repérés et sur lesquels nous avons une opportunité d'acquisition.

Y a-t-il des évolutions sur l'acquisition foncière pour le logement depuis quelques années ?

Avant, une très grande partie des acquisitions était pour le logement, à la demande des collectivités. Cette partie a beaucoup diminué il y a quatre ou cinq ans. Nous avons l'impression que cela reprend un peu en ce moment.

Par contre, nous avons constitué des bons de réserve foncière pour des projets importants et ambitieux en terme de logements : Cambaie, Renaissance 2 ou encore la ZAC centre-ville de La Possession par exemple.

Quels sont les éléments essentiels pour la réussite d'un projet de logements sociaux ?

Aujourd'hui, il n'y a pas assez de volonté partagée de tous pour y arriver. J'ai le sentiment depuis plusieurs années que c'est toujours de la faute de l'autre. Il n'y a pas assez de lieu où on essaie de lever les

barrières. On devrait essayer de mettre en place des facilitateurs pour trouver des solutions pour sortir les opérations de logement.

Avez-vous un autre rôle que l'acquisition du foncier pour les opérations de logements sociaux ?

On essaye depuis quelque temps d'agir aussi sur la qualité des logements. Nous sommes au début de la chaîne. Comment peut-on aider ? On aimerait subventionner davantage l'acquisition foncière pour des projets qualitatifs. Malheureusement, pour l'instant, les labels mis en place ne sont attribués qu'à un stade plus avancé de l'opération. Nous réfléchissons sur ces sujets.

Qu'est-ce qui vous plaît dans votre métier ?

C'est de passer de la réflexion à l'action. Nous avons l'impression d'être utiles lorsque nous voyons les terrains se construire. Les notions d'intérêt général, d'opérationnalité, de réalisation sont très gratifiantes. C'est aussi très intéressant de travailler d'une part avec des décideurs de haut niveau, mais aussi avec des particuliers qui vendent leur terrain, que nous rencontrons et avec qui les contacts humains sont souvent touchants.

AGIR - LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE

« J'ai enfin un endroit décent où vivre »



Remise des clés après travaux à la locataire du logement

La résorption de l'habitat insalubre est un sujet important pour améliorer la qualité de vie des administrés. L'objectif annuel de 400 logements en amélioration inscrit au PLOM a été atteint en 2020. La crise sanitaire en 2021 a permis aux opérateurs d'ouvrir uniquement 250 chantiers, ce qui est bien inférieur aux besoins.

C'est dans le centre-ville de Saint-Pierre que vient de se terminer une des premières opérations de travaux d'office sur un logement insalubre remédiable. Ce type d'action permet de traiter des situations d'insalubrité, de responsabiliser les propriétaires, et maintenir in fine une offre de logement.

Sébastien Anamoutou, référent à la lutte contre l'habitat indigne à la DEAL et la locataire témoignent sur cette exemple d'action réussie.

La Locataire :

« De 2017 à 2019, la maison et son environnement se sont progressivement dégradés : le plafond de la cuisine s'est écroulé, les toilettes cassées n'ont jamais été changées, c'était invivable . Je suis très contente des travaux réalisés. Grand merci à M. Sébastien, qui m'a toujours bien informé de l'avancement des travaux. ».

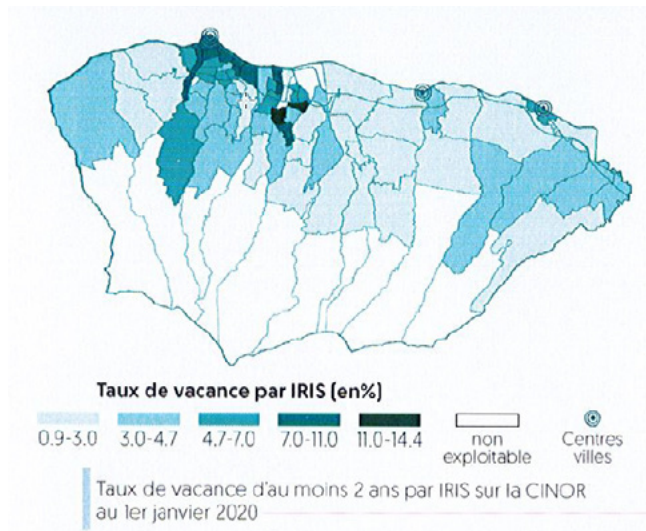
Sébastien Anamoutou :

« Face à l'inaction du propriétaire, les services de l'État ont dû agir pour la sécurité du locataire :

- Un hébergement d'urgence auprès du Centre Intercommunal d'Action Sociale de la CIVIS
- Une sécurisation électrique du logement en 2019
- Une remédiation complète de la situation d'insalubrité en 2021

Aujourd'hui, la locataire a pu regagner son logement et « enfin passer à autre chose ». Le coût des travaux et autres frais avancés par l'État, sera recouvré auprès du propriétaire. »

Étude sur les logements vacants, sur le territoire de la CINOR



La CINOR, a livré en juin 2022 l'étude réalisée par l'Agorah sur les logements vacants dans le parc privé sur son territoire. L'étude est réalisée à l'échelle des îlots regroupés pour l'information statistique (IRIS) permettant de caractériser la vacance à l'échelle des micro-quartiers.

Sabine RIVIERE, référente Habitat, chargée d'études Habitat Indigne et Rénovation urbaine - AGORAH – agence d'urbanisme à La Réunion :

« Commencée fin 2021, l'étude se base sur des sources de données fiscales pour disposer d'éléments sur le logement et le profil du propriétaire. Ces informations vont permettre à l'EPCI ou la commune, une fois l'étude restituée, d'identifier le propriétaire et de pouvoir engager des démarches pour une remise du logement sur le marché.

Le TCO s'est aussi emparé de la problématique. L'Agorah assure la même étude sur ce territoire. Elle sera finalisée fin 2022. »

Nolwenn GRANLIN, direction de l'aménagement et de l'habitat de la CINOR :

« Cette étude, identifiée lors des ateliers du PLOM et réalisée par l'AGORAH, s'inscrit dans la dynamique du plan national de lutte contre la vacance mis en place par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

L'exercice a permis de repérer géographiquement les logements privés vacants sur le territoire de la CINOR et de les caractériser (typologie de logement, ancienneté du bâti, identification des propriétaires ...)

3 400 logements sont aujourd'hui vacants depuis plus de deux ans sur le nord.

La collectivité souhaite s'engager dès 2023, sur la base de ce diagnostic et des retours d'expérience recueillis auprès d'autres territoires, dans des premières actions de lutte contre la vacance de logement en partenariat avec les acteurs locaux.

La réalisation d'enquêtes auprès des propriétaires, l'accompagnement des bailleurs privés et une communication institutionnelle auprès de grand public sur les dispositifs existants pourraient permettre de soutenir la remise de ces biens sur le marché locatif et ainsi détendre la tension du marché du logement sur le nord »

Quelques chiffres sur la vacance des logements sur la CINOR

3388 logements privés sont vacants depuis au **moins 2 ans** sur le territoire de la CINOR.

34 % des appartements vacants sont des **T1**.

82 % des propriétaires de logements vacants habitent sur le territoire réunionnais.