



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## **Compte-rendu du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) du vendredi 2 décembre 2022**

Le CDHH s'est réuni le 02 décembre 2022, coprésidé par :

- M. Atchapa, 1<sup>er</sup> vice-président du conseil départemental et membre titulaire du CDHH,
- M. Czorny, Secrétaire Général Adjoint aux Affaires Régionales de la Préfecture de La Réunion.

Cette assemblée plénière a pour objectif de présenter :

- le bilan du plan logement outre-mer (PLOM) de l'année 2022 avec notamment l'état d'avancement des axes et de l'ensemble des 33 mesures et une présentation des premiers résultats de l'étude sur les coûts de construction et de réhabilitation à la Réunion,
- les perspectives 2023 du plan logement outre-mer.

Cette assemblée associe les membres ordinaires du conseil regroupant le 1er collège (représentants des collectivités territoriales), le 2e collège (professionnels intervenant dans le département pour la construction, l'amélioration de l'habitat ou la mise en œuvre des moyens financiers), le 3e collège (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).

Cette assemblée est élargie aux 5 intercommunalités et à l'ensemble des pilotes et contributeurs de mesures.

La séance débute à 14h30.

### **Introductions**

#### **M. Atchapa (vice-président du conseil départemental)**

*La question du logement et plus particulièrement celle des plus défavorisés reste un enjeu important parmi les défis auxquels notre territoire est confronté. Face aux attentes des Réunionnais, les réponses apportées ne couvrent pas encore le niveau et la diversité des besoins identifiés. À la situation sociale déjà fragile des familles défavorisées vient s'ajouter un contexte socio-économique difficile issue des crises que nous connaissons actuellement et dont les impacts se font ressentir par une plus grande difficulté pour les bailleurs à sortir des opérations de logements locatifs sociaux, et une hausse significative de la précarité chez les demandeurs de logements sociaux.*

*C'est dans ce contexte très difficile que s'ouvre cette séance de CDHH. Aussi, je saisis cette occasion pour rappeler que les constats que nous venons de faire nous obligent, comme en temps de crise, à davantage d'efforts et d'innovation pour apporter les réponses adéquates, car nous avons l'opportunité avec toutes les ressources ici présentes, à travers un excellent partenariat, de faire de ce CDHH un espace d'échanges et de co-construction basé sur une démarche pragmatique et persévérante.*

*Pour ce faire, je souhaite que les points abordés dans cet ordre du jour, nous apportent l'éclairage et l'expertise nécessaires, afin que la qualité de nos échanges débouche sur des mesures ou ajustements nécessaires permettant l'atteinte des objectifs visés dans ce PLOM pour la Réunion.*

### **M. Czorny (Secrétaire général adjoint aux affaires régionales de la préfecture)**

*Comme à chaque fin d'année depuis 2020, il s'agit d'un CDHH qui concerne exclusivement le bilan du Plan logement Outremer (PLOM), enjeu majeur localement, tant la demande en logements notamment très sociaux et sociaux est importante et tant il est indispensable de continuer à proposer une offre nouvelle conséquente de logements sociaux et très sociaux de qualité, répondant aux besoins des ménages réunionnais. L'implication de tous les acteurs du logement, communes, EPCI, État, bailleurs est essentielle pour faire face à cette situation de mal logement dans laquelle se trouvent de nombreux ménages réunionnais, prioritairement les ménages les plus défavorisés.*

*Le logement est un enjeu sociétal dans la mesure où l'offre doit répondre aux besoins actuels et à venir de tous les publics cibles : personnes seules, familles monoparentales, personnes âgées, avec des loyers qui doivent tenir compte d'un reste à vivre à garantir pour les ménages.*

*Le logement est aussi un enjeu économique. La construction et la réhabilitation de logements contribuent directement à l'activité du secteur de la construction.*

*C'est aussi un enjeu d'aménagement durable et équilibré du territoire qui implique de maîtriser l'étalement urbain, dimensionner les équipements publics en conséquence, préserver la biodiversité locale. Désormais, ce ne sont plus simplement des logements que l'on bâtit, mais des lieux de vie connectés à leur environnement, connectés à leur territoire.*

*Ce PLOM est une chance pour La Réunion et pour chacun des décideurs et acteurs. Une chance de mettre en commun nos énergies pour faire avancer des actions concrètes et diversifiées, pour mobiliser les financements, traiter des difficultés réglementaires, afin de répondre à ce besoin fondamental qu'est le logement.*

*L'année 2023 sera une année charnière également qui doit permettre la concrétisation des mesures du PLOM actuel, qui doit permettre aussi de se tourner vers la suite, pour continuer de construire et mener ensemble les actions et les mesures opportunes pour la Réunion.*

### **Philippe Grammont (Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement)**

*Il est important de présenter, à l'échéance de ce plan 2019-2022, un bilan exhaustif en toute transparence de l'ensemble des mesures du plan. Je rappelle qu'il s'agit de mesures, d'actions que l'on a bâti tous ensemble. Il ne s'agit pas d'un plan de l'État.*

*Cette présentation action par action sera suivie par un zoom sur une étude sur les coûts de construction et de réhabilitation qui donne un éclairage intéressant sur le contexte actuel.*

*Le plan sera prolongé d'une année jusqu'à fin 2023. Il est important que l'on prépare déjà les séquences de travail nécessaires pour préparer la suite aussi. Ce doit être une année de transition active de sorte qu'il n'y ait pas de césure l'année prochaine.*

## **1. Avancement de la mise en œuvre du PLOM**

### **Christian Prétot (DEAL, chef du service habitat logement social)**

*Il s'agit du plan 2019-2022. Le plan logement outre-mer national a été signé en décembre 2019 et les mesures du plan local de la Réunion ont été construites en janvier et février 2020. Ce PLOM s'est donc étalé sur moins de 3 ans et a couvert la période particulière liée au COVID : la mise en place de la majeure partie des mesures a réellement démarré à partir du second semestre 2020.*

*Le plan est décliné suivant 4 axes, qui sont nationaux. Ce sont les mêmes axes sur les plans des autres départements d'outre-mer. Les mesures, ensuite, diffèrent selon les départements, chacun travaillant, œuvrant sur les mesures actions qui sont opportunes sur son propre territoire.*

**Cécile Calmant (bureau de conseil Verso Consulting) et Arnaud Péton (DEAL, service habitat logement social, chargé de mission pour le suivi et pilotage du PLOM)**

Le PLOM Réunion comporte 33 mesures adaptées au territoire réparti en 4 axes. L'avancement global est de 72 % au 1<sup>er</sup> novembre 2022. Le suivi détaillé est à disposition sur le site internet de la préfecture.

Axe 1 : Mieux connaître et mieux planifier pour mieux construire <b>Comprenant 5 mesures</b>	85 % d'avancement
---	-------------------

**Mesure 1.1.1 :** Prévoir au sein de la LBU dès 2020 une enveloppe « ingénierie » à disposition des DEAL

**Pilote :** DEAL / SHLS – Michel Hoareau

**Avancement :** 100 %

C'est une action permanente qui permet de financer des études. Plusieurs études avaient été identifiées lors des ateliers de préparation en 2020. Sont actuellement financés :

- Diagnostic et évaluation du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- Enquête sur les attendus des locataires et futurs locataires du parc social
- Assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'économie de la construction et les plans de financement qui concernent 9 mesures du PLOM.

D'autres financements sont prévus (en 2023) :

- Étude TCO sur la création d'un office foncier solidaire
- Actualisation des besoins en logement (étude INSEE)

**Mesure 1.1.2 :** Mettre en place dans chaque territoire des observatoires locaux du foncier, du logement et de l'habitat, intégrant le suivi du foncier, des loyers privés, des transactions et des copropriétés dégradées

**Pilote :** DEAL / SHLS – Géraldine Diblard

**Avancement :** 50 %

La méthodologie et le calendrier sont définis par la DEAL et l'AGORAH. L'ensemble des partenaires et 4 EPCI sont associés. La mise en place de l'observatoire est prévue courant 2023.

**Mesure 1.2.4 :** Diffuser, sur le site transparence de chaque préfecture, un bilan annuel de mise en œuvre du plan logement outre-mer permettant de mesurer l'atteinte des objectifs fixés

**Pilote :** SGAR

**Avancement :** 100 %

Sont publiés sur le site internet de la préfecture dans la sous-rubrique consacrée au PLOM les éléments essentiels d'information et de suivi sur le plan logement outre-mer, notamment le suivi des mesures, les comptes-rendus des CDHH, les lettres d'information PLOM et très prochainement le tableau des indicateurs (objet de la mesure suivante).

**Mesure 1.2.5 :** Établir des indicateurs pour les organismes de logements sociaux

**Pilote :** DEAL / SHLS - Arnaud Péton - *Accompagnement Nathéa Expert*

**Avancement :** 75 %

Les premiers indicateurs (production, livraison, niveau de loyer, nombre de logements accessibles, % d'impayés, nombre de logements vacants) sont arrêtés avec les modalités de mise à jour. La publication est prévue en début d'année 2023.

**Mesure 1.3.3 :** Soutenir via l'enveloppe « ingénierie » de la LBU la modernisation des PLH et des PLUI

**Pilote :** DEAL / SACOD - Inchiatti Mondroha

**Avancement :** 100 %

Enveloppe « ingénierie » active et disponible.

Pas de sollicitation des collectivités pour la modernisation de PLH ou la création de PLUI.

Axe 2 : Adapter l'offre aux besoins des territoires  
**Comprenant 13 mesures**

81 % d'avancement

**Mesure 2.1.1 :** Sortir d'une logique d'objectifs uniquement quantitatifs. A partir de 2020, les objectifs annuels assignés à chaque territoire seront désormais à la fois quantitatifs, par type de produits, et qualitatifs, selon une grille d'objectifs adaptée à chaque territoire

**Pilote :** DEAL / SHLS / ULLS

**Avancement :** 75 %

Mise en place de processus de concertation avec les bailleurs et collectivités (réunion préparatoire aux programmations 2 fois par an), de revues techniques régulières (4 fois par an) et de présentation en CDHH.

Communication sur les critères qualitatifs de programmation (situation, équipements, typologie, montant loyers, respect des PLH...).

Tenue d'un premier club habitat à l'échelle des intercommunalités en juillet 2022.

Très prochainement, mise en œuvre de conventions d'accélération de territorialisation permettant un suivi et un accompagnement spécifique par territoire.

**Mesure 2.1.2 :** Engager une démarche approfondie de planification avec les OLS dans le cadre des CUS et de contractualisation avec les collectivités pour permettre une trajectoire des besoins de LBU sur plusieurs années en cohérence avec les programmations des OLS et les PLH

**Pilote :** DEAL / SHLS / ULLS - Laurent Gallard

**Avancement :** 75 %

Signature des 7 CUS. Évaluation des CUS à mi-parcours (3 ans) en cours.

**Mesure 2.1.3 :** Étudier l'intérêt de revoir les paramètres de financement du LLTS par la LBU pour le rendre plus attractif : améliorer les outils d'instruction et favoriser les loyers réduits en LLTS

**Pilote :** DEAL / SHLS / ULLS

Avancement : 100 %

**Mesure 2.1.6 :** Revoir les critères d'attribution de LBU en fonction des surfaces, en veillant à objectiver les éventuelles différences territoriales en fonction des besoins

**Pilote :** DEAL / SHLS / ULLS

Avancement : 100 %

### **Les deux mesures sont liées**

Processus d'instruction mis à jour et optimisé chaque année.

Mise en place d'échanges avec les bailleurs (rencontre bailleurs / instructeurs en début d'année) sur le processus d'instruction, sur les évolutions réglementaires et les doctrines d'instruction.

Mise en œuvre de la majoration de LBU en cas d'aide complémentaire de collectivité, notamment dans le cadre des conventions foncière avec l'EPFR.

Révision réglementaire du décret définissant les montants de LBU.

Forte contribution des bailleurs de la Réunion. Et reprise de façon quasi intégrale des propositions par le ministère. Parution du décret le 25 octobre 2022 :

- \* Optimisation des surfaces pour le financement des petits logements (varangue, séchoir),
- \* Intégration d'une partie des locaux collectifs des logements foyers au sein de la surface habitable,
- \* Financement des surfaces des locaux vélos clos et couverts,
- \* Majoration de l'assiette de LBU pour les logements situés dans les hauts,
- \* Intégration d'un critère de situation de handicap dans les catégories de ménages pour la fixation des plafonds de ressources.

#### Résultats obtenus :

- \* Part importante de petits logements T1 et T2 dans la production,
- \* Objectifs atteints de 10 % de LLTS disposant d'un loyer chargé inférieur à 370 €. Les premières livraisons sont en cours.

**Mesure 2.1.4 : Revoir les paramètres de financement par la LBU des opérations de petite taille dans le tissu urbain et de la réhabilitation de bâtiments anciens pour produire de nouveaux logements sociaux**

**Pilote :** DEAL / SHLS

**Avancement :** 75 %

Abondement des aides de l'ANAH par la CIREST, la CINOR et le CD.

Mise en place de financement de la résidentialisation (travaux liés aux clôtures, jardin, parking, éclairage, accessibilité) en accompagnement des programmes de réhabilitations des bailleurs sociaux.

Augmentation du nombre de programmes de petite taille chez les bailleurs sociaux et les promoteurs privés.

Échange en cours sur le dispositif d'acquisition amélioration et le bail à réhabilitation.

**Mesure 2.1.5 : Accélérer les procédures de garanties de prêts**

**Pilote :** DEAL / SHLS - Arnaud Péton

**Avancement :** 100 %

Protocole 2022 actif.

**Mesure 2.2.3 : Réviser les arrêtés nationaux encadrant les aides à l'accession et l'amélioration de l'habitat : les différences entre les territoires devront être justifiées par des spécificités locales**

**Pilote :** DEAL / SHLS / UHP - Frédéric Noé

Avancement : 75 %

Rédaction des arrêtés nationaux pour l'amélioration finalisée (publication attendue en février 2023).

Audit national sur l'accession terminée et contribution locale effectuée.

**Mesure 2.2.5 : Soutenir les programmes de formation des entrepreneurs locaux à la réhabilitation en site occupé et la structuration de la filière de réhabilitation**

**Pilote :** SGAR - *Accompagnement Nathéa Expert*

**Avancement :** 75 %

Soutien financier des programmes de formation pris en compte dans le Contrat de Convergence et de transformation de la Réunion sur les thématiques « amiante » et « Réhabilitation ».

Soutien technique des acteurs de la formation par la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur les coûts de construction.

Plans de formation en cours de montage à la chambre des métiers et de l'artisanat pour des formations pour élever les niveaux de technicité des personnels, sur la gestion des travaux de réhabilitation en milieu occupé, la gestion des déchets, le partage de connaissance et la performance des entreprises pour répondre aux appels d'offres relatifs à la commande publique.

**Mesure 2.2.8 : Accompagner et financer la mise en œuvre d'actions de maîtrise de l'énergie (MDE) dans les logements grâce au programme SARé (pilote par l'ADEME et mobilisant des CEE) et aux cadres territoriaux de compensation adoptés par la CRE**

**Pilote :** Région Réunion - Rémy Durand

**Avancement :** 100 %

Convention Ademe / Région / État pour la période 2021 / 2023 pour la mise en place de missions d'accompagnement, de conseil et d'audit pour les particuliers bénéficiaires avec 5 niveaux d'intervention identifiés.

L'objectif de couverture de l'ensemble du territoire est atteint. La Région pilote les missions en s'appuyant sur la SPL Horizon (20 personnes) qui assure l'interface avec les bénéficiaires.

Convention EDF / ARMOS / Bailleurs Sociaux pour la mise en œuvre de financement forfaitaire d'EDF, lors de la mise en place de dispositifs économes en énergie sur leurs programmes.

**Mesure 2.3.3 : Décliner le plan 60 000 logements pour les étudiants dans chaque territoire, par des plans de développement du logement des étudiants et des observatoires locaux associant DEAL / Rectorat / Université / Bailleurs sociaux**

**Pilote :** DEAL / SHLS - Arnaud Péton

**Avancement :** 75 %

Le Plan 40 000 logements étudiants s'est transformé en plan 60 000 logements et intègre désormais les logements pour les jeunes actifs. Identification des besoins en logements par le CROUS

(essentiellement répartis entre St-Denis, Le Tampon et St-Pierre). La production est actuellement assurée par des programmes sociaux développés par les bailleurs sociaux et la promotion privée. Projet spécifique CROUS de 250 à 300 logements toujours en étude sur le campus du Moufia. Les logements disponibles sont géolocalisés et mise en ligne sur l'application du réseau national.

**Mesure 2.3.3 bis :** Mettre en place une mesure expérimentale pour produire du logement pour des jeunes avec ou sans ressources

**Pilote :** DEETS - Direction de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités - Serge Tardy et Patrick Loiseau

**Avancement :** 75 %

Déblocage de l'allocation logement foyer dans la loi de finances pour 2022 facilitant l'aide à la personne pour les jeunes actifs.

Financement :

\* de 3 projets en faveur d'associations de lutte contre la pauvreté portant sur des dispositifs d'accès et de maintien des jeunes vers et dans le logement ;

\* de 13 projets portant sur l'accompagnement des jeunes vers l'insertion socio-professionnelle, le logement ou l'hébergement ;

\* de 2 Foyers de jeunes travailleurs basés sur le Sud et l'Ouest de La Réunion. Le projet du foyer jeune travailleur sur le secteur Nord est toujours en intention.

**Mesure 2.3.3 ter :** Prioriser les publics dans l'éligibilité au logement social

**Pilote :** DEETS - Direction de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités – Serge Tardy et Patrick Loiseau

**Avancement :** 75 %

Les grilles de cotation sont établies sur 4 EPCI, dont 3 sont harmonisées.

**Mesure 2.4.3 :** Soutenir la création d'organismes de fonciers solidaires

**Pilote :** TCO - Olivier Chevalier et Lise Compain

**Avancement :** 50 %

Étude d'opportunité lancée en juin 2022, pilotée par le TCO et portant sur la création d'un OFS sur l'ensemble du territoire. Forte mobilisation de l'ensemble des acteurs (collectivités, bailleurs, banques, promoteurs,...). L'étude est en cours ; la phase de livraison de l'étude d'opportunité et de proposition de scénarii est fixée à février 2023. L'objectif est la création d'un OFS pour 2024.

<b>Axe 3 : Maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation</b> <b>Comprenant 9 mesures</b>	66 % d'avancement
--	-------------------

**Mesure 3.1.1 :** Créer un observatoire des coûts de construction et de réhabilitation des logements sous l'égide de l'État

**Pilote :** SGAR - *Accompagnement Nathéa Expert*

**Avancement :** 50 %

**Mesure 3.1.2 bis :** Rendre transparente la formation des coûts du logement et introduire le « juste prix » dans les marchés publics

**Pilote :** SGAR - *Accompagnement Nathéa Expert*

**Avancement :** 50 %

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage lancée en février 2022 couvre ces deux mesures. Les deux mesures sont liées à l'étude sur les coûts de construction et de réhabilitation.

Les bénéficiaires et les données essentielles à l'observation des coûts de construction et de réhabilitation sont identifiées. Cet observatoire doit être mis en place avec et pour l'ensemble des acteurs de la filière.

La notion de juste prix intéresse aussi bien les « maîtres d'ouvrage » et « maîtres d'œuvre » que les entreprises qui répondent aux consultations. Des premières pistes de définition ont été proposées. La réflexion est en cours.

**Mesure 3.2.1 :** Établir, sur la base d'études réalisées dans chaque territoire, un référentiel des matériaux biosourcés ultramarins, notamment avec le soutien de l'ADEME

**Pilote :** ADEME / CAUE / Qualitropic - *Accompagnement Nathéa Expert*

**Avancement :** 75 %

Ce référentiel est financé dans le cadre d'une convention ADEME / CAUE et Qualitropic. Il doit permettre l'identification des produits biosourcés et des gisements locaux et de construire un guide à l'usage des industriels souhaitant développer ces matériaux biosourcés sur le territoire. La livraison du référentiel est prévue au premier semestre 2023.

**Mesure 3.2.3 bis :** Accompagner les acteurs locaux pour l'évaluation et la reconnaissance des matériaux innovants produits localement

**Pilote :** ADIR / CIRBAT - *Accompagnement Nathéa Expert*

**Avancement :** 75 %

La mesure était portée initialement par l'Association pour le développement industriel de la Réunion pour la réalisation d'un diagnostic industriel et identifier les structures, les opportunités sur l'île.

Parallèlement sur l'ensemble des outre-mers, la FEDOM a lancé une étude de faisabilité sur la certification locale. Il y a une forte mobilisation des acteurs réunionnais à cette étude. Les premiers résultats de l'étude sont attendus très prochainement.

Deux structures sur l'île sont déjà concertées et positionnées pour répondre aux besoins et opportunités identifiés par ces deux études : la chambre des métiers et de l'artisanat via le CIRBAT et l'université de la Réunion, via leur pôle de compétence et leurs laboratoires internes : Labotech Réunion. Les premiers investissements ont débuté côté université pour une opérationnalité fin 2023.

**Mesure 3.3.3 :** Lancer un groupe de travail interministériel pour examiner plusieurs réglementations relatives au logement en vue, le cas échéant, de proposer de les adapter (à cadre législatif constant).

Les acteurs locaux seront consultés sur ce sujet

**Pilote :** DEAL / Service aménagement construction durable - Jean Ramaye - *Accompagnement Nathéa Expert*

**Avancement :** 100 %

Le comité local sécurité-incendie est mis en place en 2022. Les premiers travaux sur l'incendie notamment ont été menés. Les pistes d'amélioration et propositions d'évolution réglementaire ont été remontées aux différents ministères.

**Mesure 3.3.4 :** Mettre en place en 2020 un financement forfaitaire pour chaque adaptation de DTU par les commissions locales de normalisation, en suscitant leur création dans les différents territoires lorsqu'elles n'existent pas encore

**Pilote :** FRBTP - Mira Goulamoussène et Stéphane Brossard - *Accompagnement Nathéa Expert*

**Avancement :** 100 %

Le financement mis en place en 2020 contribue à l'animation et au fonctionnement de la commission. Les travaux sur les 9 DTU identifiés au début de PLOM sont toujours en cours. Le renouvellement du financement sera assurée à l'issue de la convention actuelle.

**Mesure 3.3.5 :** Financer, via la LBU, des études portant sur les règles des PLU afin d'identifier les contraintes qui y figurent et proposer aux élus des allègements

**Pilote :** CAUE - Catherine Morel

**Avancement :** 25 %

Le CAUE a réalisé et mis à disposition, dès 2019, des documents pédagogiques sur les formes, la qualité urbaine et les densités générées par les règles des PLU. Le CAUE n'a pas été sollicité par des collectivités dans le cadre de l'objet de la mesure.

**Proposition :** *Il est proposé aux collectivités de solliciter le CAUE et la DEAL avant le 31 mars 2023. La mesure sera clôturée, à défaut de sollicitation.*

**Mesure 3.4.3 :** Lancer un appel à manifestation d'intérêt pour l'expérimentation de plate-formes de mutualisation du stockage et de l'achat de matériaux de construction au profit des professionnels du BTP et des donneurs d'ordre

**Pilote :** DEAL / SHLS - Arnaud Péton - *Accompagnement Nathéa Expert*

**Avancement :** 50 %



Identification des bénéficiaires et des types de matériaux et d'équipements (Portes palières, Portes intérieures, Carrelage, Sols souples, équipements électriques, plomberie, sanitaires et Plaques de plâtre).

Identification de l'opportunité d'étendre cette expérimentation au stockage des matériaux issus de la déconstruction.

Le travail doit continuer en 2023 en lien avec les bailleurs sociaux. Ce travail passe par une phase préalable de standardisation des matériaux (réduction du catalogue) à l'échelle des 7 bailleurs, afin de commander moins de référence sur des volumes plus conséquents. L'objectif est de construire et lancer l'appel à projet en 2023.

**Mesure 3.5.1 :** Faire procéder, avant 2022, à un recensement général du parc social concerné par le risque amiante à exécuter selon un calendrier défini

**Pilote :** DEAL / Service aménagement construction durable - Jean Ramaye

**Avancement :** 75 %

Recensement du parc concerné par le risque amiante réalisé à 100 %. Il s'agit de diagnostic technique portant sur les parties communes des résidences.

Mise en place d'un comité de pilotage regroupant les différents acteurs de la construction et de la santé, pour la mise en place et le suivi des plans d'action.

<b>Axe 4 : Accompagner les collectivités en matière de foncier et d'aménagement</b> <b>Comprenant 6 mesures</b>	54 % d'avancement
--	-------------------

**Mesure 4.1.1 :** Tendre à l'application des méthodes « par compte à rebours » pour l'évaluation du foncier destiné à du logement social

**Pilote :** DEAL / SHLS - Christian Prétot

**Avancement :** 25 %

Les échanges avec la DRFIP n'ont pas permis d'avancer concrètement sur ce sujet.

**Proposition :** *la mesure n'a pas abouti. Il est proposé de la clôturer.*

**Mesure 4.2.1 :** Diffuser et partager la connaissance des outils du Code de l'urbanisme visant à limiter la spéculation

**Pilote :** DEAL / Service aménagement construction durable - Mélanie Molin

**Avancement :** 75 %

Accompagnement des collectivités par le service aménagement et construction durable de la DEAL, essentiellement par la tenue d'un webinaire annuel sur la ville durable, par un colloque foncier en novembre 2021 sur la loi climat et résilience et de 3 webinaires spécifiques à la notion de « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Un projet de guide sous forme de fiches pratiques est toujours d'actualité.

**Mesure 4.2.2 :** Étudier les conditions pour mettre en place la taxe sur les logements vacants dans certaines agglomérations ultramarines

**Pilote :** DEAL / SHLS - Christian Prétot

**Avancement :** 25 %

La taxe sur les logements vacants (TLV) concerne les communes de plus de 50 000 habitants marquées par un déséquilibre fort entre l'offre et la demande de logements. La liste des communes est fixée par décret. La mise en place nécessite une modification du décret. Le ministère, sollicité sur ce point, répond qu'il y a un risque important de contentieux à modifier ce décret qui porte sur un nombre très important de communes. De plus, la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être instaurée dans toutes les communes où la TLV n'est pas appliquée.

**Proposition :** *le contexte a bien évolué depuis les échanges amorcés avec les ministères. Nous disposerons, par les études sur les logements vacants, de données complémentaires, permettant de motiver la mise en place de cette mesure. Cette mesure est à conserver.*



**Mesure 4.2.3 bis** : Expérimenter la modulation de la taxe d'aménagement en secteur non tendu

**Pilote** : DEAL / Service aménagement construction durable - Catherine Constans

**Avancement** : 75 %

Le dispositif est actif. Les communes peuvent délibérer jusqu'au 1er octobre pour une application l'année suivante. La sectorisation de la taxe est possible et doit être justifiée, suivant les niveaux de taxe.

La mesure portait également sur une expérimentation de transfert de compétence vers une collectivité en matière de recouvrement. Cela n'est pas possible.

La taxe d'aménagement est transférée en recouvrement à la DRFIP au 1er janvier 2023. L'accompagnement du transfert est en cours.

**Mesure 4.3.1** : Déployer les programmes action cœur de ville et petites villes de demain ainsi que les nouveaux outils de la loi ELAN

**Pilote** : DEAL / Service aménagement construction durable - Frantz Maurice

**Avancement** : 75 %

4 Conventions ACTION CŒUR DE VILLE signées : St-Pierre, St-Joseph, St-André et Le Port.

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.

L'animation pilotée par le service aménagement et construction durable de la DEAL est en place.

**Mesure 4.3.5** : Mettre en place une stratégie de l'aménagement

**Pilote** : AGORAH - Daniel David, Benoit Pribat et Sabine Rivière

**Avancement** : 50 %

Une réflexion est en cours entre les services de la région, la DEAL et l'AGORAH. Il ressort de ces réflexions une proposition de création d'une commission régionale d'aménagement avec deux instances techniques spécifiques :

\* 1 dédiée à l'animation, l'élaboration de programmes d'actions,

\* 1 dédiée spécifiquement au financement des programmes, des aménagements par le fond régional d'aménagement foncier urbain (FRAFU).

## **Séquence d'échanges**

### **Michel Chane-Kon - UCOR (représentant des consommateurs)**

Les mesures disposant d'un taux d'avancement à 25 % peuvent être des thèmes non adaptés à la Réunion ou des mesures mal expliquées.

De façon générale, il faut lier la politique du logement à celle du déplacement. Les problèmes de déplacement à la Réunion sont nombreux. Tous les locataires du parc social ne disposent pas de voiture. Et il est parfois compliqué de prendre les transports en commun ; certaines lignes se sont pas totalement fiables au niveau horaire pour se déplacer correctement.

Je suis membre de commission sur le surendettement et sur la conciliation des locataires. La qualité des logements construits pose question. Il y a beaucoup de signalement de défaut de qualité de construction à l'intérieur des résidences. Les délais et niveaux d'intervention des bailleurs sociaux font aussi débat.

J'observe également le niveau des impayés en augmentation, les ménages étant de plus en plus démunis. Outre les difficultés de ces familles, cela peut générer des difficultés importantes chez le bailleur social qui doit assurer l'équilibre financier de chacune de ses opérations.

Réponse de M. Atchapa : Toutes ces observations doivent être prises en compte.

### **Marc Joly (Conseil de l'Ordre des architectes de la Réunion- Mayotte)**

On ne peut pas se satisfaire uniquement de la constitution de groupe de travail relatif à l'incendie notamment ou de l'adaptation aux normes. Les premières réunions sur l'adaptation des règles incendie se sont tenues. Il en ressort des conclusions consensuelles et partagées. Il est regrettable que le compte-rendu de la dernière commission n'ait pas fait l'objet d'une diffusion.

#### Réponses :

**Arnaud Péton (DEAL / SHLS)** confirme que la mesure portait bien la mise en œuvre de commission pluridisciplinaire pour l'émission d'avis et de propositions à destination du niveau national.

**Philippe Grammont (directeur DEAL)** ajoute que l'ensemble des éléments construits ensemble lors de ces commissions sont remontés au niveau national. Il y a actuellement une opportunité complémentaire avec les concertations par le ministère de l'Outre-mer de l'ensemble des filières, dans le cadre du comité interministériel de l'outre-mer. Toutes les adaptations réglementaires seront de nouveau mises en avant pour qu'elles puissent être mises en place au plus tôt. Le travail de ces commissions : aussi bien la commission d'adaptation et de cohérence des règles incendie, accessibilité et thermique, que celle portant sur l'adaptation des DUT sont légitimes et nous continuerons à les soutenir.

**Eric Fontaine (Vice-président de la CINOR)** s'inquiète de la baisse importante des livraisons de logements sociaux neufs et s'interroge sur ce qui peut être fait pour palier à la hausse des prix des matériaux qui pèsent directement sur les travaux de réhabilitation. Il pose la question aussi de l'extension du crédit d'impôt pour les réhabilitations hors quartier prioritaire de la politique de la ville. M. Fontaine sollicite une augmentation des subventions de l'État, pour compenser l'augmentation des coûts en réhabilitation, pour ne pas impacter les locataires par une hausse des loyers. M. Fontaine souligne la récurrence de logements livrés avec malfaçons. M. Fontaine souhaite avoir un retour de l'audit sur les dispositifs d'aide à l'accession sociale, sur lequel des contributions importantes ont été réalisées en 2022.

#### Réponses :

##### **Philippe Grammont (directeur DEAL)**

Les objectifs 2022 sont atteints. Les résultats quantitatifs de production et de financement seront présentés précisément, en toute transparence, en début d'année lors du prochain CDHH. Nous sommes actuellement sur les objectifs fixés collectivement en début de plan. Le sujet des niveaux d'objectif quantitatif du PLOM est un débat très intéressant qui peut être ouvert.

Il y a des déséquilibres entre production et besoins qui s'opèrent sur la production entre logements sociaux, très sociaux et les logements intermédiaires.

En matière de réhabilitation, il y a une très forte augmentation de production et les montants de LBU sont également en forte augmentation aussi bien au logement, que globalement au niveau de l'enveloppe consacrée à la réhabilitation.

L'État va continuer de mobiliser la LBU. Il n'y a aucun refus d'opération, par manque de LBU.

Les bailleurs pourront s'exprimer sur la conjoncture actuelle particulière en matières de coût de construction.

Le crédit d'impôt en QPV est très récent. C'est le résultat d'une mesure nationale du PLOM, pour laquelle la contribution fut importante et générale. L'extension du crédit d'impôt à l'ensemble du territoire est sollicité.

L'État ne peut pas agir seul. Les collectivités doivent mettre en œuvre également des moyens pour aider la production de logements sociaux. Le conseil départemental intervient sur la réhabilitation des logements sociaux hors QPV. Les collectivités peuvent agir.

##### **Christian Prétot (DEAL, chef du service habitat logement social)**

La LBU pourra être rehaussée, s'il y a des opérations de LLS et LLTS à financer. Il est primordial que les communes sur lesquelles il y a de la demande de logements sociaux participent à la production de ces logements, notamment pour les plus démunis. La production doit continuer même sur les communes qui respectent le taux plancher de logements sociaux relatif à la Loi SRU.

Le travail de révision réglementaire est terminé pour l'amélioration de l'habitat privé. Le décret sortira bientôt. L'audit relatif au LES est réalisé et doit désormais fonder le travail de révision, en lien avec le ministère de l'Outre-mer. Ce travail sera fait en 2023.

### **Matthieu Hoarau (Directeur de la Fondation Abbé Pierre – Réunion)**

Au sujet de la mesure 4.2.2. sur la taxe sur les logements vacants, les discussions avaient été initiées avec la DHUP pour la modification du décret et intégrer les collectivités d'outre-Mer. La TLV est bien plus incitative que la taxe d'habitation sur les logements vacants pour lutter contre la vacance. Le décret fixe également les territoires tendus qui permet l'encadrement des loyers. Il y a un enjeu fort d'encadrer les loyers à la Réunion où ils sont à des niveaux importants et similaires à certaines villes qui sont déjà intégrées au décret. L'encadrement des loyers permettra de lutter contre la menace des expulsions, de maintenir le pouvoir d'achat et de faciliter l'accès au logement.

Il faut continuer à produire. Au regard de la demande forte et croissante de demande de logements sociaux, notamment de logements très sociaux, il est important d'agir également sur le parc privé. Le TCO est intéressé par l'encadrement des loyers. D'autres collectivités, comme Saint-Denis ou Saint-Pierre au regard des résultats de l'observatoire des prix des loyers privés, pourraient être intéressés par ce dispositif.

Cette mesure doit être poursuivie tant pour la mise en place de la TLV, que pour la mise en œuvre de l'encadrement des loyers.

Au sujet de l'amélioration de l'habitat du parc privé, il y a trop peu de conventions établies avec l'ANAH. Il y a nécessité de revoir les règles avec l'ANAH. Se posent les questions des moyens de communication mis en place pour capter le public et des moyens d'ingénierie disponible pour l'accompagnement des familles au montage des dossiers. La part de subvention à 35 % du montant des travaux est trop faible également, au regard de l'augmentation des coûts de construction. Il est nécessaire d'avoir un abondement des fonds par les collectivités et de revoir les plafonds de subvention de l'État.

L'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion d'une structure associative dans le département est une piste pour répondre aux enjeux importants en matière de réhabilitation du parc privé, par l'intermédiaire de baux à réhabilitation. Ces structures peuvent également assurer un accompagnement des propriétaires bailleurs, pour l'amélioration du parc privé avec un conventionnement ANAH avec travaux.

Sur la question de l'énergie, il est important que les réflexions sur la mise en place du diagnostic de performance énergétique (DPE) puissent se poursuivre, afin que les dispositifs financiers afférents puissent être mis en place à la Réunion, comme « Habiter mieux ».

Sur l'enjeu des logements des jeunes, je suis intéressé pour disposer des listes des opérateurs. Il y a également deux foyers de jeunes travailleurs sur le département. Se pose la question de la pérennité des financements du fonctionnement, lorsque les subventions des collectivités s'arrêtent. C'est le cas pour ces deux foyers, avec l'arrêt des subventions par le conseil départemental.

L'allocation logement foyer est mise en place à la Réunion, il serait intéressant de disposer d'un plan de développement pour les FJT, et plus généralement sur les résidences sociales qui permettent de loger les publics prioritaires spécifiques. Notamment le FJT sur St-Denis est attendu depuis 2018 ? Qu'en est-il ?

La loi Letchimy facilite la sortie des indivisions en Outre-mer. Mais il est nécessaire d'avoir un accompagnement des publics les plus précaires qui souhaitent rester sur leur lieu de vie.

### Réponses :

**Philippe Grammont (directeur DEAL).** Je partage complétement votre point de vue sur l'ANAH. On commence à avoir des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), cela permet d'avoir des équipes d'animation dédiées pour repérer les familles et promouvoir les produits. Nous avons aussi certaines collectivités qui complètent les dispositifs de financement. On constate que lorsque l'on arrive à des taux de subvention au-delà de 50 %, on arrive à intéresser les propriétaires bailleurs et cela permet de remettre sur le marché du logement à vocation sociale, dans le cadre d'un conventionnement.

**Christian Prétot (DEAL, chef du service habitat logement social).** L'OPAH de Saint-Pierre commence à produire des effets avec des demandes de propriétaires privés qui ~~est~~ sont en augmentation et qui veulent remettre leur logement loué en état.

Dans le cadre du PILHI de la CINOR, il peut être intéressant de travailler sur un périmètre d'OPAH sur les quartiers où il y a beaucoup de vacances et de logements insalubres. Le cumul des subventions CINOR, département et État peut être un levier favorisant la mise en place de conventions avec des propriétaires bailleurs.

**Claude Clergue (conseil de la culture, de l'éducation et de l'environnement)** demande des précisions sur :

\* Le reconditionnement et la réutilisation de matériaux de constructions du BTP,

\* Lors de programme de réhabilitation des logements sociaux, est-il prévu la mise en place de chauffe-eaux solaires et de dispositifs permettant la charge de véhicules électriques de type « vélo » ?

**M. Atchapa.** La question peut être étendue à la mise en place de bornes de recharge des véhicules électriques, avec la fin des ventes des véhicules thermiques en 2030.

Réponses :

**Frédéric Pillore (président de l'ARMOS).** Depuis 2009, dans les logements neufs, il y a une obligation de disposer de chauffe-eaux solaires. Ce n'est pas prévu pour le parc ancien dans le cadre de la réhabilitation.

Les bailleurs rencontrent des difficultés très importantes de fiabilité avec ces dispositifs. Leur amortissement était prévu sur 15 ans. Il est constaté qu'ils fonctionnent en mode dégradé dès la 5<sup>e</sup> ou 6<sup>e</sup> année et qu'ils sont changés au bout de 8 ans généralement. Cela génère des coûts d'entretien et de maintenance très importants et génère des réclamations des locataires.

Les bailleurs, en lien avec EDF réfléchissent, au regard de ce manque de fiabilité des dispositifs mis en place à les renouveler par des chauffe-eaux électriques ordinaires.

Concernant la mise en place de dispositifs d'alimentation annexe de type recharge voiture, les bailleurs n'ont pas encore de stratégies arrêtées et des voies de développement sont recherchés en lien avec EDF.

**Raymond VAITILINGOM (Secrétaire Général de la CAPEB)** souligne que l'étude Elan pilotée par la CAPEB et la CMA montre que les lots techniques sont souvent pris comme « variable d'ajustement » dans les programmes de logements sociaux et que les commandes ne comprennent pas forcément les meilleurs produits ou l'ensemble des services adéquats pour garantir la pérennité des ouvrages.

**Mme Julie Pontalba (élue de la commune de Saint-Denis)**

Sur 24 communes à la Réunion, 4 communes uniquement respectent les objectifs de la Loi SRU, alors qu'il y a de vrais besoins sur l'ensemble du territoire. Comment sensibiliser les communes qui ne respectent pas les taux SRU de production de logements locatifs sociaux ? Nous avons sur Saint-Denis des demandeurs de logements sociaux qui viennent de Sainte-Rose et cela pose question.

Mme Pontalba demande également des renseignements sur le dispositif d'opérateur foncier solidaire.

Réponses :

**Philippe Grammont (directeur DEAL).** La loi SRU s'applique sur 19 communes à la Réunion : 8 respectent le taux et 11 ne le respectent pas. Il y a aussi un autre élément à prendre en compte : la demande réelle de logements sociaux à satisfaire, même pour les communes respectant le taux plancher de la loi SRU.

**Christian Prétot (DEAL, chef du service habitat logement social).** 80 % à 90 % des demandeurs sont originaires de la commune. Les chiffres précis seront présentés au prochain CDHH en début d'année 2023. Les demandes exogènes à la commune sont minoritaires.

**M. Atchapa.** Il est important de présenter les données relatives à la commune d'origine des demandeurs de logements sociaux. Les maires s'interrogent sur leur compétence en matière d'attribution de logements sociaux, puisqu'ils sont directement et fréquemment sollicités par les

demandeurs de leur commune et il est parfois difficile de répondre. Une prime aux communes qui respectent leur objectif plancher serait intéressant, au lieu d'uniquement sanctionner les communes déficitaires.

**Catherine Morel (CAUE)** insiste sur le côté qualitatif des programmes de logements sociaux qu'il faut maintenir. Il est important, avec un climat tropical, de tendre vers des constructions bioclimatiques pour proposer des lieux de vie le plus agréable possible. La varangue contribue à cette qualité de lieu de vie. Catherine Morel se réjouit que les financements des varangues soient optimisés.

**Raymond Vaïtilingom (Secrétaire Général de la CAPEB)** demande s'il y a déjà un plan de formation mis en œuvre pour les artisans entre chambre des métiers et DEAL.

Réponse d'Aude Campenon (Nathéa Expert)

La mesure du PLOM prévoit un soutien pour la mise en œuvre de ce plan de formation. Le contrat de convergence et de transformation dispose d'un article sur le soutien à la formation des entreprises sur les métiers de la réhabilitation en site occupé et un autre spécifique sur les travaux liés à l'amiante. Les échanges avec la chambre des métiers et de l'artisanat et avec l'Université Régionale des Métiers et de l'Artisanat ont débuté. Il est prévu l'établissement d'un plan d'actions en 2023, en lien aussi avec la FRBTP.

**Eric Fontaine (Vice-président de la CINOR)**

La réhabilitation des logements sociaux et l'amélioration de l'habitat privé sont des enjeux très importants à la Réunion. Le nombre de logements privés sur lesquels il est nécessaire d'intervenir est très important, aussi important que le nombre de logements sociaux. Il est constaté qu'il y a de nombreux acteurs qui participent au financement (ANAH, DEAL, CAF, action logement, collectivités...). Il est important d'harmoniser les méthodes de travail pour fluidifier les processus d'accès au financement, notamment pour les propriétaires occupants ou bailleurs. Un dossier unique de demande de financement serait une piste d'amélioration à étudier.

La Réunion bénéficie d'un ensoleillement important. Nous sommes très bien avancés en matière de chauffe-eau solaire. Nous avons une marge de progrès en matière de production d'énergie par panneaux photovoltaïques. Il est possible d'équiper les parkings des résidences par exemple. Les PLU et SCOT doivent évoluer sans doute et mieux tenir compte de ce besoin de production nouvelle d'énergie.

Je tiens aussi à préciser que les collectivités contribuent activement à la production. Elles financent tous les équipements publics de proximité : les lignes de bus qui desservent les programmes, les écoles... Elles apportent leur garantie aux emprunts des bailleurs auprès de la CDC. Certaines, comme la CINOR, minorent le prix d'achat de certains fonciers. Les collectivités assurent l'accompagnement social des familles, des publics les plus fragiles, les plus vulnérables.

Réponse de M. Atchapa. Il confirme que les collectivités assurent un certain nombre d'actions en lien avec le logement sur l'emploi, sur ~~les~~ d'équipements et services publics et sur la sécurité notamment. Le département est compétent sur l'amélioration de l'habitat en diffus. Le département a augmenté les prix de son bordereau de travaux de 26 % en avril dernier et s'apprête à l'augmenter de nouveau de 11 %, pour accompagner aux mieux les bénéficiaires. Il intervient désormais, en complément de l'État, sur la réhabilitation du parc social hors QPV. Il y consacre une enveloppe de 7,5 M€ par an.

## **2- Perspectives 2023**

**Philippe Grammont (directeur DEAL).** Il était important d'exposer un bilan d'étape de chacune des actions du PLOM 2. Le travail sur ce PLOM continue en 2023. Il faudra collectivement mettre en place une nouvelle méthode de travail pour continuer à œuvrer ensemble. Il y aura des axes de persévérance bien sûr, avec des actions qu'il faudra continuer de faire avancer. D'autres axes, d'autres sujets réglementaires et d'actualités s'inviteront à nos tables : la sobriété énergétique par exemple.

**M. Atchapa.** Nous finaliserons ensemble le PLOM 2 en 2023. Nous devons également préparer la suite et le département propose d'organiser l'année prochaine des séances de travail à cet effet. La transition démographique avec une population qui vieillit, l'instauration de l'allocation logement foyer et le besoin de résidences autonomie avec services alimenteront également les prochaines réflexions. Le département continuera son rôle d'unificateur autour des intérêts de la Réunion relatifs au logement et à l'hébergement.

## **3 - Présentation de l'étude sur les coûts de construction par Aude Campenon (Nathéa Expert)**

L'étude a pour objectifs principaux :

- \* d'améliorer la connaissance des coûts, des financements et des loyers de sortie des opérations de logements aidés,
- \* d'aider la mise en œuvre du futur observatoire des coûts, en lui fournissant une première base de travail,
- \* d'apporter de la transparence en matière de coût de construction et d'avoir un premier référentiel partagé de prix.

Contraintes liées aux données existantes :

- \* Difficultés techniques de compilation,
- \* Difficultés de recueil auprès des opérateurs / récupération partiellement infructueuse.

Sur 220 dossiers de financement constituant l'échantillonnage arrêté en première étape, 111 ont été partiellement complétés par les opérateurs concernés. Cela représente 50 % de la base de données construite, soit 2 642 logements en neuf et 1 507 en réhabilitation.

**L'étude dégage les principales tendances suivantes :**

### **Coût de construction :**

Pour les logements familiaux, les coûts moyens d'opération par logements sont :

- \* 153 416 € HT par LLS (2 118 € HT par m<sup>2</sup> de SHT),
- \* 156 183 € HT par LLTS (2 251 € HT par m<sup>2</sup> de SHT),
- \* 172 633 € HT par PLS privé (2 388 € par m<sup>2</sup> de SHT).

Les coûts de construction (VRD et travaux de construction) sont :

- \* en LLTS : 1 740 € HT par m<sup>2</sup> de SHT,
- \* en LLS : 1 600 € HT par m<sup>2</sup> de SHT.

Le coût de construction représentait 77 % du coût d'opération en LLTS et 75 % en LLS.

Le coût moyen des travaux de réhabilitation s'est élevé à 28 169 € HT (439 € HT par m<sup>2</sup> de SHT). La part des travaux a représenté 88 % en moyenne du coût global des opérations.

Le coût moyen d'opération des LLS est un peu moins élevé que celui des LLTS, car les opérations de LLTS sont composées en moyenne de 27 % de petites typologies. Ce taux est moindre en LLS (25 %). L'étude explique que le coût de construction d'un T1 et d'un T2 est plus élevé que celui d'une plus grande typologie de logement. Ainsi, la surface moyenne des logements d'une opération influe sur son coût de construction.

Le coût moyen de construction d'un PLS privé se trouve jusqu'à 10 % en dessous du coût de construction d'un logement produit en maîtrise d'ouvrage sociale :

- \* Les opérations de PLS privés sont composées de 21 % seulement de petites typologies,
- \* Contrairement aux bailleurs sociaux, les promoteurs ne sont pas soumis aux règles de la commande publique : ils peuvent ainsi plus facilement échanger avec les entreprises de travaux sur leurs chiffrages et sur leurs analyses,
- \* Les process et les délais de paiement des promoteurs sont plus courts.

**Le coût des concessionnaires est souvent mal estimé.** 74 % des opérations renseignées ont surestimé le coût des concessionnaires, avec des écarts en moins-values allant jusqu'à – 75 k€ HT pour ce poste de dépense.

**Des écarts entre coût prévisionnel et coût réel d'acquisition foncière** oscillent entre – 62 k€ et + 275 k€ HT. Ils sont plus importants en maîtrise d'ouvrage sociale (MOS).

**Les coûts de la programmation 2021 ont évolué à la hausse.** Les coûts renseignés pour la programmation 2021 confirment une hausse significative, qui semble être directement liée à la hausse des coûts des travaux : +21 % en moyenne en construction neuve et +41 % en réhabilitation.

#### Délais de construction :

Délai global de chantier	Entre <b>date d'arrêté de financement et dépôt de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux</b>	Entre <b>arrêté de financement et ordre de service</b> de démarrage des travaux
En construction neuve	33 mois	15 mois
En réhabilitation	24 mois	9 mois

**Les calendriers opérationnels semblent souvent trop optimistes.** Les décalages constatés entre dates prévisionnelles et dates réelles sont importants, tant en construction neuve qu'en réhabilitation. La notion d'aléa semblerait insuffisamment prise en compte en amont, dans les plannings prévisionnels.

#### Loyers :

Pour les opérations renseignées, le loyer moyen de mise en service est :

- \* 5,98 € par m<sup>2</sup> de SHT en LLTS,
- \* 6,85 € par m<sup>2</sup> de SHT en LLS,
- \* 9,76 € par m<sup>2</sup> de SHT, hors charges, dans le secteur immobilier privé (à des fins de comparaisons).

À ces montants de loyers s'ajoutent les charges locatives, fonction, entre autres, des parties communes et des équipements à nettoyer et à entretenir. Pour les LLTS et les LLS analysés, le montant des charges s'est élevé en moyenne à 1,00 € en collectif et 0,56 € en maisons individuelles et à 1,08 € en habitat mixte. Les données relatives aux charges locatives pratiquées dans le secteur privé ne sont pas, à ce jour, disponibles.

Quelques exemples de loyers moyens théoriques (charges comprises) :

	LLTS	LLS	Privé
T1 (37 m <sup>2</sup> )	258 €	290 €	398 €
T2 (56 m <sup>2</sup> )	391 €	440 €	603 €
T5 (97 m <sup>2</sup> )	677 €	761 €	1 044 €

**Les loyers annoncés dans les demandes de financement LBU augmentent de +1,76 % en moyenne à la livraison des logements.** L'écart entre le loyer prévisionnel de mise en service



annoncé et le loyer réellement pratiqué est effectivement positif, mais cette variation est faible. Le montant des loyers reste bas par rapport aux prix du marché immobilier. Parmi les opérations dont le coût définitif a diminué, 15 % d'entre elles seulement ont baissé leur loyer de mise en service.

Une phase contradictoire sera proposée aux bailleurs sociaux et promoteurs privés ayant contribué à l'étude, pour un contrôle et corrections éventuelles des données.

## Échanges

**Eric Fontaine.** Les collectivités garantissent les prêts souscrits par les bailleurs. La CINOR minore sur certains programmes le coût du foncier. En cas de coût réel inférieur au coût prévisionnel ayant servi de base au financement et à la fixation du prêt, quelles sont les incidences sur les participations des collectivités ?

**Frédéric Pillore (Président de l'ARMOS).** La phase contradictoire est nécessaire pour s'assurer que les éléments entrants de l'étude sont les bons. Lorsque le bilan de l'opération évolue (à la baisse), le prêt est réajusté en conséquence. Les loyers de mise en service bénéficient également des économies de programme.

Toutefois, en 2022, il est constaté davantage des coûts très supérieurs lors des résultats des appels d'offre, par rapport aux estimations de la phase projet. Les révisions de prix sont importantes et les coûts fluctuent très vite, trop vite : les promoteurs privés renégocient (à la hausse) le montant des contrats de VEFA, ne pouvant respecter leur première intention (contrat de réservation).

La sortie des programmes, dans cette situation, se fait grâce au soutien d'Action Logement dans le cadre du plan d'investissement volontaire. Or le PIV se termine fin 2022.

**Stéphane Sanz (fédération des promoteurs immobilier de la Réunion)** confirme que les coûts actuels en 2022 sont bien supérieurs à ceux présentés à l'étude (coûts des programmes livrés sur les années antérieures) et que les programmes qui sont mis en chantier bénéficient tous du PIV d'Action Logement. La FPIR est très pessimiste pour 2023 au regard des coûts en augmentation et en cas d'arrêt du PIV.

**Sylvine Florentin (Action Logement)** n'est pas en capacité de se prononcer pour 2023. L'outre-mer a bénéficié d'1 Milliard d'euros de soutien à l'investissement. Des échanges sont en cours pour une reconduction du dispositif.

**Philippe Grammont (directeur DEAL)** confirme que les échanges sont en cours pour le redéploiement d'environ 400 M€ non consommés, correspondant à un an supplémentaire d'exercice.

## Clôture du CDHH par M. Atchapa

Le département reste volontaire et investit sur l'habitat et l'hébergement à la Réunion. L'ensemble des collectivités, dans leur intention, souhaite tenir un rôle majeur. L'enjeu réside à l'amélioration de nos interactions, disposer d'une gouvernance plus efficace, améliorer nos moyens au service de l'intérêt général.

Le prochain CDHH sera programmé en début d'année 2023 pour dresser le bilan 2022 des politiques d'habitat et d'hébergement.

Fin de séance : 17h00.