



La lettre d'information n° 4 - avril 2023

## Une année 2022 contrastée : hausse de la programmation - livraisons et mises en chantier en baisse

La programmation 2022 en logements neufs (LLTS, LLS, PLS, LLI et PSLA) est en augmentation globale. Toutefois, la production de LLTS (631 logements) et LLS (704 logements) reste faible, au regard des besoins importants pour ces catégories de logements. La programmation 2022 est soutenue par le secteur intermédiaire (PLS et LLI) qui représente 49 % de cette programmation.

L'augmentation des coûts des matériaux et de construction impacte les appels d'offres. Cela se traduit soit par des annulations de chantier, soit par des retards dans le démarrage des travaux (puis retard à la livraison). La baisse des livraisons est également la conséquence de programmations antérieures plus faibles.

### BILAN CONSTRUCTIONS NEUVES

	2019	2020	2021	2022
Livrées	1989	1674	2286	1476
Démarrées	1569	2086	2767	1600
Programmées*	2142	2120	2313	2638

\* Les opérations annulées sont décomptées.

Le secteur de la réhabilitation se maintient à un niveau élevé, au-delà de 1500 logements pour la deuxième année consécutive, grâce notamment à la mobilisation des bailleurs sociaux, au soutien continu de l'État en matière de subvention et en partie au conseil départemental de par son plan de relance. Ces programmations ambitieuses en réhabilitation ont des effets immédiats en matière de mise en chantier (démarrage des travaux dans les 12 mois après le financement).

### BILAN RÉHABILITATIONS

	2019	2020	2021	2022
Livrées	793	904	339	209
Démarrées	538	536	627	1478
Programmées	92	649	1788	1565

L'activité amélioration de l'habitat privé peine à trouver une nouvelle dynamique dans le contexte actuel. Après 2021 qui avait vu 248 logements financés, 2022 marque un recul avec 180 logements financés. Il convient de noter qu'au cours du premier semestre 2023, un nouvel arrêté interministériel fera évoluer le dispositif d'aide LBU, avec notamment l'élargissement du public bénéficiaire et deux niveaux de financement maximum à 50 et 70 % en fonction des ressources des bénéficiaires.

## AVANCEMENT DU PLAN

# 76% d'avancement global au 1<sup>er</sup> mars 2023

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 a été présenté lors du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) du vendredi 2 décembre 2022

Lors de ce conseil, un zoom particulier a été réalisé sur trois mesures du plan en souffrance :

→ **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.

Le CAUE a réalisé et mis à disposition, dès 2019, des documents pédagogiques sur la qualité urbaine et les densités générées par les règles des PLU. Aucune collectivité n'a souhaité s'engager vers une étude pour l'allègement des contraintes des règles des PLU. **La mesure est clôturée.**

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

Les échanges avec la DRFIP n'ont pas permis d'avancer concrètement sur ce sujet. **Cette mesure est clôturée.**

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

La taxe sur les logements vacants (TLV) s'applique aux logements inoccupés situés dans les communes de plus de 50 000 habitants marquées par un déséquilibre fort entre l'offre et la demande de logements. Elle est accompagnée par un dispositif d'encadrement des loyers. La liste des communes est fixée par décret. Une modification réglementaire



est en cours pour une application dès 2024. Les études récentes sur les logements vacants menés sur certains territoires à La Réunion doivent permettre de motiver la mise en place de cette taxe sur plusieurs communes de l'île. **La mesure est maintenue.**

Le PLOM Réunion comporte désormais **31 mesures.**

Vous retrouvez le détail précis de l'ensemble des mesures et leur avancement dans le compte-rendu du CDHH du 2 décembre 2022 : <https://www.reunion.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire.-construction.-logement/Plan-Logement-Outre-Mer/CDHH>



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](http://www.reunion.gouv.fr) rubrique Actions de l'État > Aménagement du territoire, construction, logement > Plan Logement Outre-Mer

ZOOM SUR...

## Un référentiel de matériaux biosourcés locaux pour favoriser l'écoconstruction à La Réunion



De gauche à droite : Tom Bourgaut (CIRBAT), Jim Nourry (Qualitropic), Idriss Camart (CAUE)

La mesure 3.2.1 du PLOM vise à établir un référentiel des matériaux biosourcés ultramarins. Ce référentiel doit permettre l'identification des produits biosourcés et des gisements locaux et de construire un guide à l'usage des industriels qui souhaitent développer ces matériaux sur le territoire. Une livraison de ce référentiel est attendu courant du premier semestre 2023.

Son pilotage est assuré par l'association Qualitropic, le CAUE de La Réunion et l'ADEME, chacun apportant son expertise pour l'aboutissement de cette mesure.

**L'association Qualitropic**, basée à La Réunion, est un pôle de compétitivité pour l'ensemble des départements d'outre-mer et œuvre également sur l'ensemble de la zone Océan Indien (Seychelles, Maurice, notamment). L'association accompagne les projets de ses adhérents privés et publics, lorsque ces projets sont relatifs à la « bioéconomie tropicale » et qu'ils sont à la fois innovants et à vocation « économique » : développement de procédés et valorisation des ressources naturelles, terrestres et marines, qui foisonnent sous les tropiques.

**Avec le soutien de l'ADEME (Agence de la transition écologique)**, Qualitropic établit, sur la base d'études réalisées dans chaque territoire, un référentiel des matériaux biosourcés ultramarins. L'objectif est la création et le développement de filières de matériaux biosourcés ou recyclés. Pour chaque

matériau recensé, est conduite une étude de faisabilité détaillant le potentiel économique et les gisements disponibles à l'échelle des territoires. Doivent être identifiés 10 produits utilisant des bioressources et susceptibles d'être, par les industriels, mis en œuvre dans la construction de bâtiment et logement. Des fiches « produits » sont établies avec l'ensemble des données techniques, ainsi que les normes et réglementations spécifiques à respecter.

**Le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement)** assure à La Réunion la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, par la sensibilisation du grand public et des porteurs de projet, l'accompagnement des acteurs publics et la formation des professionnels. Le CAUE intervient sur cette mesure, par un appui technique dans la recherche des matériaux à référencer et dans leur hiérarchisation suivant la faisabilité, l'opportunité de développement.

### C'est quoi un matériau biosourcé ?

Il s'agit de matériaux issus, partiellement ou totalement, de la matière organique renouvelable (biomasse), d'origine végétale (à l'image du bois) ou animale (comme la laine de mouton). Ils peuvent être utilisés comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériau de construction dans un bâtiment.

A La Réunion, il existe une diversité de matériaux biosourcés. Voici quelques exemples de produits expertisés :

- Le vétiver est un très bon isolant et peut être utilisé en toiture et en bardage.
- Le papier et le carton, transformés en ouate de cellulose, sont également des isolants performants.
- L'ananas Victoria : ses fibres disposent de propriétés mécaniques intéressantes pour de l'isolation et en revêtement.
- Le bambou a un grand potentiel d'utilisation dans le bâtiment. Il est utilisable comme poutre, parement ou sous forme de fibres dans des composites.
- Le plâtre, matériau géosourcé et recyclé, peut entrer dans la composition d'enduits écologique, de mortier ou même dans la fabrication de carreaux de plâtre pour la construction.

## TÉMOIGNAGES

# Des bénéficiaires de la production neuve heureux de leur nouveau logement

La construction de logements neufs à La Réunion est un des objectifs du PLOM. En 2022, 1476 constructions neuves ont été livrées. Découvrez les témoignages de quelques bénéficiaires de ces logements neufs.

**Christophe, locataire d'un PLS à Saint-Denis depuis le 21 décembre 2022**



### Comment vous sentez-vous dans votre nouveau logement ?

Ma compagne et moi sommes très contents du logement, il est confortable, le voisinage est agréable et la résidence est calme. Il y a un concierge présent au sein de la résidence qui est très actif. Le bailleur aussi est à l'écoute et réactif. Des notes de service ont été distribuées dès l'apparition de désordres signalés et je vois des interventions régulières pour régler, ajuster les équipements à l'intérieur des logements (portes, baie vitrée) et dans la résidence.

### Le Logement correspond-il à vos attentes ?

Nous avons demandé en début d'année 2022 un T3, ayant un enfant de bas âge. Puis nous avons sollicité un T4 suite à la grossesse de ma compagne. Ce T3 (2 chambres) nous a été proposé et nous convient pour le moment avec désormais deux enfants,

*dont un bébé. La varangue est intéressante et permet d'avoir de l'espace et un confort de vie au quotidien.*

*Nous étions avant en logement locatif social dans un autre quartier de Saint-Denis. Le Loyer était inférieur, mais le voisinage était problématique et nous supportions difficilement les désordres dans la résidence. Le loyer de ce logement est plus cher, nous le savions. Nous avons pris un risque de quitter un logement moins cher, dans l'espoir d'avoir un lieu de vie plus agréable et c'est le cas.*

### Avez-vous un projet à moyen terme ?

*Je suis agent administratif et je travaille depuis 10 ans sur Sainte-Clotilde. Ma compagne ne travaille pas. Notre projet serait d'acquérir une maison d'ici 5 ans peut-être et de rester dans le quartier entre-temps.*

**James, locataire d'un LLTS à Sainte-Suzanne depuis fin novembre 2022**



### Comment votre famille se sent-elle dans son nouveau logement ?

*Nous sommes très bien dans cette résidence, le voisinage est très agréable avec beaucoup*

*d'enfants. Nos petits se sont faits des copains très vite et c'est très bien. Il y a un arrêt de bus juste en face pour le grand et l'école des petits est à côté.*

### Le Logement correspond-il à vos attentes ?

*Auparavant nous étions sur Sainte-Suzanne hébergés dans la famille. Nous demandions un logement social depuis notre retour à La Réunion il y a deux ans. En métropole durant 5 ans, je n'avais pas trouvé de logement social, c'était très compliqué également.*

*Nous avons 4 enfants, dont un majeur. J'ai demandé un logement avec 4 chambres et de préférence en rez de jardin pour que les plus jeunes enfants puissent jouer dehors plus facilement et en toute sécurité. Ce T4 avec 3 chambres est au 3ème étage. Il nous convient tout de même. Le loyer est raisonnable. Les aides sont déduites du loyer, nous ne faisons pas l'avance. Je travaille sur Sainte-Suzanne, ma compagne ne travaille pas. Nous souhaitons nous stabiliser désormais.*

**Margaret, accédante d'un T3 en PSLA à La Possession**

### Comment vous sentez-vous dans votre nouveau logement, dans le quartier ?

*Je me sens très bien. C'est un T3 de 86 m<sup>2</sup> avec deux grandes chambres, une belle varangue et un joli jardin. J'ai une vue sur mer très agréable. La maison est spacieuse. Les autres maisons sont très proches, mais cela se passe très bien entre voisins. Il y a une bonne entente entre nous. Ils travaillent tous. Le quartier est très calme. Il n'y a pas de bruit. Je télétravaille une journée par semaine à la maison, c'est très agréable et confortable.*

*Il y a des résidences neuves en collectifs à proximité. Cela n'est pas gênant, il n'y a pas de vis-à-vis. Il y a un parc boisé en contrebas en construction. Je vais à pied à ma salle de sport et mon fils également à pied à son club de tennis. Il y a tout à proximité.*

### **Comment avez-vous accédé à ce logement PSLA ?**

*C'est grâce à l'ADIL. Lors d'une journée «Portes ouvertes», l'ADIL m'a présenté le dispositif et vérifié mon éligibilité. Puis, leur conseiller m'a orienté vers le bailleur qui portait cette opération. J'ai pris contact avec ce bailleur. J'ai renseigné le dossier en agence et en ligne. Cela s'est fait assez rapidement. J'ai acheté, avant le début des travaux, sur plans et descriptifs complets du*



*programme et de la maison. J'ai pu visiter un logement témoin avec le bailleur avant de contractualiser.*

*Le logement, le prix et l'emplacement correspondent parfaitement à ce que je souhaitais. Je travaille sur la commune de*

*Le Port. C'est vraiment l'idéal. En plus, j'ai eu une bonne surprise, depuis l'acquisition, mes mensualités sont moindres que le loyer de la première année lors de la phase locative et que le loyer de l'appartement T3 dans le privé où j'habitais auparavant à Saint-Paul.*

## ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

# Révision réglementaire sur les règles de construction et sur les financements

L'arrêté du 25 octobre 2022 modifie l'arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux dans les DROM. Les principales évolutions sont :

- la modulation de la surface minimale des varangues (6 m<sup>2</sup> au lieu de 9 m<sup>2</sup>) pour les plus petits logements (T1 et T2).
- l'intégration au sein de la surface habitable des séchoirs, resserres et celliers s'ils sont situés à l'intérieur du logement et une partie des locaux collectifs pour les logements foyers (cuisine commune, salle à manger, salles d'activités, hall d'accueil, buanderie et sanitaires) et le financement de surfaces de locaux vélos clos et couverts (jusqu'à 1 m<sup>2</sup> par logement).
- la majoration de l'assiette de LBU pour les logements situés en altitude : 2 500 € par logement pour ceux situés à plus de 600 m et 4 000 € pour ceux situés à plus de 800 mètres d'altitude.
- l'intégration, comme en Hexagone depuis 2018, des personnes en situation de handicap dans les catégories de ménages retenues pour la fixation des plafonds de ressources.

Cette révision technique contribue à l'amélioration des financements, notamment pour les logements dans les hauts et pour les logements demandés par les publics les plus vulnérables (logements foyers, logements T1 et T2 très appréciés des personnes âgées ou lors des décohabitations). Cet arrêté modificatif rédigé grâce à une contribution importante des acteurs à la Réunion est opérationnel et doit porter ses fruits dès la programmation 2023.

---

Lettre d'information du plan logement outre-mer de La Réunion - n° 4 - avril 2023

Directeur de la publication : Philippe Grammont

Rédaction : Arnaud Peton

Contributions : Jim Nourry (Qualitropic)

Conception-réalisation : DEAL Réunion - Photos/Illustrations : Freepick / Arnaud Peton