



La lettre d'information n° 2 - août 2022

AVANCEMENT DU PLAN

Une dynamique de production en 2021, conforme aux objectifs...

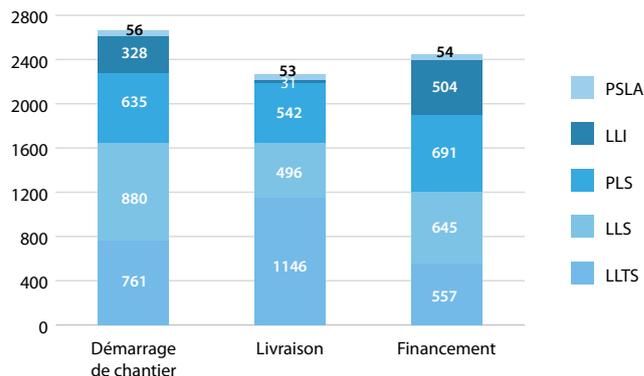
BILAN CONSTRUCTIONS NEUVES

	2019	2020	2021
Livrées	1989	1626	2268
Démarrées	1559	2103	2660
Programmées*	2090	2190	2451

* Les opérations annulées sont décomptées.

BILAN RÉHABILITATIONS

	2019	2020	2021
Livrées	793	904	201
Démarrées	538	536	409
Programmées	92	649	1788



Accession très sociale à la propriété (LES)

33 démarrages de chantier, 54 livraisons et 45 financements.

La suppression en 2018 de l'allocation logement accession, suivie de son rétablissement en 2020 a durablement désorganisé la filière de l'accession sociale. Une réflexion sur le produit est indispensable pour relancer l'activité.

... à consolider en 2022

La programmation 2022 comprend actuellement 1918 logements neufs. Elle peut être complétée : jusqu'à 1053 logements sont attendus en financement, lorsque les projets seront suffisamment matures. L'atteinte des objectifs de production en 2022 dépendra donc de la faculté à finaliser ces projets et engager ces opérations.

La dynamique en matière de réhabilitation est confirmée avec une programmation 2022 de

nouveau élevée (1247 logements déposés en programmation et 552 logements complémentaires sont attendus), programmation soutenue par les programmes NPNRU et le crédit d'impôt obtenu en NPNRU et en QPV. L'enjeu réside, au niveau des entreprises du BTP, à pouvoir répondre aux commandes importantes correspondantes.

Qualitativement les 33 mesures du PLOM prennent place

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

Avancement par axe

Axe 1 : Mieux connaître et mieux planifier pour mieux construire (5 mesures)

60%

Axe 2 : Adapter l'offre aux besoins des territoires (13 mesures)

67%

Axe 3 : Maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation (9 mesures)

54%

Axe 4 : Accompagner les collectivités en matière de foncier et d'aménagement (6 mesures)

47%

Avancement global

59%

au 1er juillet 2022



Le détail des mesures et leur avancement sont à retrouver sur le site de la préfecture www.reunion.gouv.fr rubrique Politiques publiques > Plan Logement Outre-Mer

TÉMOIGNAGE - RESPONSABLE DE PROGRAMMATION EN COLLECTIVITÉ TERRITORIALE

Une animation de proximité nécessaire

Bonjour, je suis Aurore Benoist, responsable de la programmation urbaine et de l'habitat depuis 2017 à la direction de l'aménagement du territoire et du développement économique à la mairie de Le Tampon.

En quoi consiste le travail de responsable de programmation ?

J'accompagne les porteurs de projet de logement social, depuis la recherche du foncier jusqu'à la remise des clefs, en passant par la définition des programmes :

■ La commune dispose d'une stratégie foncière très volontaire et dynamique. Il y a un travail important avec l'établissement public foncier de la Réunion (EPFR) à travers les outils de préemption ou d'acquisition à l'amiable du foncier pour la réalisation d'opérations.

■ J'oriente les opérateurs vers les priorités de la collectivité sur les publics attendus dans la définition des programmes, pour mieux définir les produits et les typologies de logement.

■ J'assure le lien entre les différents services pour garantir la faisabilité des projets : obtention du permis de construire, subventions CASUD et EPFR dans le cadre des conventions de portage du foncier,

garantie d'emprunt, rétrocession des voiries et espaces publics.

La coordination est très importante pour la réussite des projets : une programmation urbaine efficace permet de faire le lien entre toutes les thématiques qui gravitent autour du logement : réseaux, transports, équipements et services...) et l'attractivité économique du territoire qui permet de donner un emploi aux habitants proche de leur lieu de résidence.

Comment s'organisent les missions entre commune, CASUD, DEAL ?

Il y a un travail important d'aller-retour avec la DEAL, sur la définition des programmes notamment dans le cadre de la programmation pluriannuelle et lors de la présentation des projets aux architectes et paysagistes conseils : la densité favorisée par le plan local d'urbanisme (PLU) ne s'envisage pas au détriment de la qualité de vie des futurs résidents ou de la qualité architecturale.

Les doctrines évoluent et nous avons une vision partagée désormais sur la nécessité de mixer les produits, favoriser les petites opérations bien intégrées dans les quartiers et de prendre en compte les spécificités de chaque quartier prioritaire de la politique de la ville.

La commune du Tampon depuis plusieurs années dispose en programmation d'un certain nombre d'opération ambitieuse et importante. Quelle est la stratégie développée ?

Il y a une volonté concrète de développer l'habitat, au regard notamment de son retard en matière de logement social. La commune est passée de 13,71 % en 2020 à 14,57 % en 2021 de taux de logements sociaux au titre des objectifs SRU. Ce gain de près d'un point est très important, très valorisant et motivant pour nous.

La ville dispose d'atouts en termes d'habitat avec un taux d'équipement très intéressant (équipements sportifs, culturels, parcs, aires de jeux, structures scolaires ou dédiées à la petite enfance...). Notre PLU a vocation à limiter l'étalement urbain en privilégiant des mesures de densité et de renouvellement urbain afin de répondre à cette attractivité démographique de notre territoire.

Quelles mesures du PLOM sont attendues et doivent améliorer votre activité ?

La première mesure sur l'enveloppe « ingénierie » est très intéressante. La programmation urbaine et l'habitat sont des portes d'entrée pour repenser la ville et développer une stratégie à l'échelle des quartiers. La définition des besoins est essentielle pour offrir un cadre et des conditions de vie optimale aux habitants.

Le Tampon est une commune très attractive. Elle est aussi très vigilante aux besoins spécifiques de certains publics, notamment les personnes âgées et les étudiants, Le Tampon étant une ville universitaire. Mieux connaître leurs besoins permet de mieux définir les équipements et service à mettre en place, les connexions inter-quartiers à (re)-penser.

Qu'est ce qui vous motive dans votre métier ?

Le challenge. C'est un vrai challenge d'avoir des objectifs chiffrés à atteindre au regard des objectifs SRU et d'y répondre par de la qualité, en coordonnant tous les enjeux de développement de notre territoire pour que les locataires se sentent bien dans les programmes que l'on accompagne.

FOCUS ACTION EN COURS

Déployer des programmes territorialisés pour financer

Conçus comme des outils de revitalisation des centre-villes et centre-bourgs, les programmes Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD) sont des dispositifs contractuels qui vont permettre la mise en place de programmes d'investissement pluriannuels conséquents, visant notamment à lutter contre la vacance des logements et des commerces dans 15 villes réunionnaises. Ainsi :

■ **4 plans d'action ACV** sur 4 ont été validés (Saint-Joseph, Saint-André, Saint-Pierre et Le Port)

■ **4 conventions d'adhésion PVD** ont été signées, permettant à 11 villes de concevoir leur projet de revitalisation et de recevoir un appui en ingénierie de l'AGORAH, la Banque des Territoires et l'ANAH.

Ces programmes ont par ailleurs permis de contractualiser :

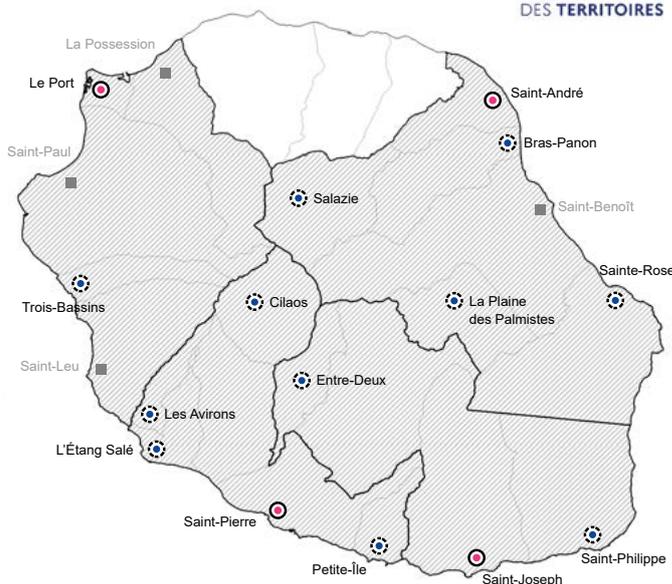
■ **4 opérations de Revitalisation du Territoire** sur 4 possibles (CIREST, CASUD, CIVIS et le TCO).

■ **1 OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat)** en cours de lancement à Saint-Pierre dans le prolongement d'ACV.

A noter que 2 études pré-opérationnelles OPAH-RU financées par l'ANAH doivent être lancées par la CIREST et la CIVIS dans le cadre de PVD.

Conventionnements ORT à La Réunion

AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES



Une mission pour maîtriser les coûts de la construction et de la réhabilitation



Aude Campenon de Nathéa Experts, titulaire de la mission (au centre), Stéphane Villalonga (à gauche) et Laurent Banchereau (à droite) de L'Atelier Ingénieurs (co-traitant)

La mission sur l'économie de la construction et les plans de financement porte sur les 9 mesures, essentiellement de l'axe 3 du PLOM qui concerne la chaîne de la construction neuve et de la réhabilitation des logements sociaux, de la programmation à l'occupation réelle par les ménages, des coûts sectoriels estimés aux coûts réels globaux, du plan de financement à l'impact sur les restes à vivre des ménages.

La mission a débuté en janvier 2022 et va durer 3 ans. Elle consiste à l'analyse des coûts et des plans de financements afin de proposer des référentiels de prix, des observatoires de suivi et des outils d'aide à **la constitution du « juste prix »** pour les donneurs d'ordre et pour les entreprises. La mission apportera une aide aux pilotes et équipes en charge de la structuration des groupes de travail sur les normes de construction et sur la mise en place de plan d'actions pour favoriser les circuits courts pour les matériaux biosourcés de construction et le sourcing de matériaux « concurrentiels ».

“

Il est proposé un volet important d'accompagnement des pilotes de mesure sur la méthodologie de travail et pour la constitution des plans de formation qui sont préconisés.

Beaucoup de choses sont déjà réalisées. Nous allons donc poursuivre le travail avec les pilotes des mesures en leur faisant profiter des méthodologies du mode projet.

”

Les premières semaines ont permis la rencontre des pilotes de mesures et des principaux contributeurs, pour le recueil des études et rapports existants, ainsi que le recensement des outils déjà en place. **Plus de 150 opérations** en réhabilitation et locatif social neuf financées depuis 2016 sont actuellement livrées et constitueront une base de travail pour l'analyse.

Vers une labellisation pour la gestion intégrée des eaux pluviales

L'opération de logements sociaux «La résidence CHANE» à Saint-Benoit a été livrée en septembre 2021. Cette opération de la SEMAC a eu recours à la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), démarche alternative au «tout tuyau», pour le traitement des eaux de pluies. Le GIEP fait l'objet d'un projet de labellisation porté par Action Logement et c'est dans le cadre de sa promotion qu'une visite de terrain a eu lieu le 16 mars 2022 dernier. Maître d'ouvrage, partenaire, bureau d'études ont pu constater les résultats de ce type d'aménagement et recueillir les premiers retours d'expérience. Ils nous expliquent les enjeux, les avantages mais également les exigences d'une gestion durable des eaux pluviales et de sa labellisation.



De gauche à droite : Sylvine Florentin, une locataire d'un logement, Michel Bénard et François Outin lors de la visite du 16 mars 2022

Sylvine Florentin - Action Logement - Plan d'investissement volontaire

« Le projet de label de gestion intégrée des eaux pluviales est soutenu par Action Logement au titre du Plan d'investissement volontaire (PIV) Innovation. Ce label s'inscrit dans le cadre du plan d'action national pour une gestion durable des eaux pluviales lancé fin 2021 par les ministères de la transition écologique et celui de la cohésion des territoires.

Il y a un enjeu fort à La Réunion, au regard de l'augmentation des pluies intenses et l'imperméabilisation

croissante des sols de tendre vers une gestion durable des eaux pluviales. Cela contribue à la prévention des inondations, à la préservation de la ressource en eau et à l'adaptation des quartiers par la végétalisation ou la lutte contre les îlots de chaleur.»

François Outin, directeur du développement et de la maîtrise d'ouvrage à la Semac

« C'est le premier programme en exploitation pour lequel les principes de gestion intégrée des eaux pluviales ont été appliqués. L'ambition était d'apporter une réponse respectueuse du cycle de

l'eau tout en s'inscrivant dans une démarche d'économie de projet dans un contexte économique contraint.

Nous avons été amenés à ré-interroger nos process internes de conception et à partager nos objectifs qualitatifs et financiers, tant en investissement qu'en exploitation, avec nos prestataires. Cela nécessite un niveau d'exigence supérieur en phase de conception ainsi qu'une rigueur tout au long de la phase de réalisation des travaux. On peut constater des résultats très significatifs de qualité des aménagements paysagers pour les résidents et d'optimisation du coût des travaux de viabilisation. »

Michel Bénard - Bureau d'études Elleny

«La co-construction est essentielle en matière de gestion intégrée des eaux pluviales. Cette visite avec des maîtres d'ouvrages, la gestion locative, les équipes en charge de l'entretien des aménagements et les échanges avec les locataires montrent que les projets sont toujours perfectibles.

Les premiers retours d'expérience à La Réunion, notamment après la période cyclonique importante du début d'année sont très intéressants et doivent enrichir la réflexion pour la rédaction du label ».

.....
Lettre d'information du plan logement outre-mer de La Réunion - n° 2 - août 2022

Directeur de la publication : Philippe Grammont

Rédaction : Arnaud Peton - Contributions : Aurore Benoist (mairie du Tampon) - Aude Campenon (Nathéa Experts), Stéphane Villalonga et Laurent Banchereau (L'Atelier Ingénieurs) - Sylvine Florentin (Action Logement, Michel Bénard (SEMAC), François Outin (bureau d'études Elleny)

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