



Comité d'accélération logement du 21 avril 2023 Relevé de décisions

Lors de sa récente venue dans le département, le ministre délégué chargé des Outre-mer, Jean-François Carenco a souhaité que soit réunis mensuellement, les acteurs de la production de logements sociaux afin de faire le point sur la planification du financement des logements, la production effective, les freins éventuels et d'identifier et mettre en œuvre les solutions adaptées.

Le préfet souligne l'engagement et la mobilisation des acteurs du logement à la Réunion qui répondent toujours présents lorsqu'il s'agit d'œuvrer collégialement, les actions menées dans le cadre des mesures du plan logement Outre-Mer en sont un bel exemple.

Néanmoins, malgré un soutien financier important de l'État (75M€ de LBU et 134M€ de crédits d'impôt en 2022) les écarts entre les demandes de logement, notamment pour les logements les plus sociaux, et la production actuelle sont importants. Plus de 40 000 ménages sont en attente d'un logement en ce début 2023, leur progression étant de près de 10 % supplémentaire chaque année, et ces demandes portent principalement sur du logement très social. Ces éléments ont été présentés lors du récent Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) du 12 avril dernier.

Un consensus se dégage sur une situation intolérable et préoccupante et un intérêt à travailler tous ensemble puisque les résultats actuels ne sont pas à la hauteur des enjeux.

Même si tous reconnaissent la difficulté à se loger chez les jeunes et chez les personnes âgées, la nécessité de réaliser du logement très social pour les autres publics, majoritaires et qui concerne l'ensemble des communes, n'est pas complètement partagée.

Les coûts de construction sont en augmentation et sont très contraignants pour l'équilibre des opérations et il arrive parfois, malgré la meilleure volonté des divers financeurs que certains programmes, notamment de petits logements très sociaux ne soient économiquement pas viables.

Le sujet du foncier et de l'aménagement du territoire est également essentiel et doit notamment être abordé dans le cadre des travaux de révision du schéma d'aménagement régional. L'objectif est d'identifier toutes les difficultés des communes en matière de développement de leur territoire et en matière de réponse aux besoins en logement. Une réflexion doit être engagée sur le financement de l'aménagement en complément des aides du FRAFU.

Le préfet souhaite que cette réunion et les suivantes puissent aboutir à des pistes d'actions concrètes sur le moyen et le court terme. Il propose ainsi que des groupes de travail soient mis en place sur les principales difficultés qui ressortent de l'échange.

Plusieurs propositions sont émises en séance sur les thèmes qui doivent être abordés et débattus collectivement de façon plus approfondie :

- le foncier et l'aménagement ;
- la programmation en logements sociaux et les freins à cette programmation ;
- les coûts de construction, des matériaux et l'équilibre financier des opérations ;
- les difficultés de mise en chantier et de mise en service d'opérations financées ;
- la qualité des logements livrés ;
- les difficultés de la filière BTP, notamment en matière de perte de compétences et de recrutement des jeunes ;
- la simplification normative et les exigences architecturales ;
- la diversité de l'offre suivant les spécificités des territoires ;
- l'impact des infrastructures, transports, mobilité et les difficultés de désenclavement de certains territoires pour la construction, notamment les écarts ;
- la mutualisation des moyens des entreprises et les achats groupés des matériaux ;
- la nécessité de mieux appréhender la demande et les parcours résidentiels, ainsi que les mécanismes d'attribution ;
- la difficulté de loger des personnes à très faibles ressources ;
- la mobilité à l'intérieur du parc social ;
- la nécessité d'agir parallèlement sur le parc privé et les logements vacants ;
- la relance de l'accession sociale à la propriété.

Il est proposé d'organiser la réflexion collective, à partir du mois de mai, à travers les 4 groupes de travail suivants, comportant au moins un représentant des élus désigné par l'AMDR, les bailleurs et les financeurs :

1. **Connaissance des publics de demandeurs** et modalités d'attribution ;
2. **Foncier et aménagement**, à travers les potentialités existantes en secteur urbain, le stock foncier de l'EPFR et les réserves foncières des bailleurs ;
3. **Programmation et financement**, analyse et compréhension des blocages pré et post financement, objectivation et décomposition des coûts de construction, équilibre des opérations ;
4. **Mise en service des opérations**, approvisionnement, main d'œuvre, qualité et raccordement aux réseaux.

La prochaine réunion de ce comité d'accélération du logement fera le point sur l'avancement des premiers groupes de travail. Une prochaine réunion devra aussi permettre d'aborder les questions de rénovation du parc social et privé.