



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

La Réunion
Mars 2024



Éléments relatifs à l'activité dans le logement et l'hébergement

Le présent rapport annuel du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, traite des politiques et actions déployées par les principaux acteurs dans ce domaine. Il a été établi par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, à partir des contributions des différents partenaires et ses analyses propres.

Il permet de dessiner les principales caractéristiques du département, de ses habitants et de leur logement. Il présente les principales politiques menées, les résultats atteints, les principaux enjeux à relever sur les champs du logement social, du logement privé et de l'hébergement ainsi que les difficultés rencontrées en 2023.

Ce rapport se veut un document de cadrage. Il vise à proposer à l'ensemble des membres une vision collective des éléments de connaissance à apporter aux réflexions pour alimenter et enrichir les discussions et débats au sein de l'instance.

Il a vocation à être largement diffusé, partagé, mis à jour, mais également à évoluer en intégrant les contributions, données et analyses de l'ensemble des partenaires, car il ne prétend pas à l'exhaustivité. Il donne à voir la diversité, la complémentarité des acteurs et des actions, et révèle la convergence de ces interventions diverses vers un objectif partagé : permettre aux ménages vivant à La Réunion de vivre dans des conditions dignes et répondant à leurs attentes.

Sommaire

I - LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX	P 6
1. La demande de logement social au 31/12/2023	P 6
2. Les attributions	P 9
3. L'exercice du droit opposable au logement et à l'hébergement	P 12
4. La commission de labellisation du PDALHPD	P 12
5. L'accès au logement des publics prioritaires issus de SYPLO	P 12
6. La mise en œuvre de la réforme des attributions	P 13
7. Le logement accompagné à La Réunion	P 14
8. L'hébergement : focus sur l'hébergement d'urgence	P 15
II - LA SITUATION DU PARC LOCATIF SOCIAL	P 16
III - LES AIDES À LA PIERRE	P 19
1. La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux	P 19
2. L'accession sociale à la propriété	P 22
3. L'amélioration de l'habitat	P 23
4. L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants	P 24
5. Les garanties des prêts au logement locatif social	P 28
6. Les prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations	P 28
7. Les aides d'Action Logement services	P 29
IV - PLAN LOGEMENT OUTRE-MER	P 32
1. Résultats du PLOM 2	P 32
2. Le comité d'accélération du logement et le séminaire logement	P 33
3. Le PLOM 3	P 34
4. Mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier	P 37
V - LES BESOINS EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS	P 40
VI - NPNRU	P 41
VII - LE FONDS RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET URBAIN	P 44
1. Le volume des subventions	P 44
2. Les engagements et les mandatements en 2023	P 45
3. Les besoins sur la période triennale 2024-2026	P 46
VIII - LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	P 47
1. Le bilan RHI 2023	P 48
2. Le Pôle Départemental de Lutte contre L'Habitat Indigne (PDLHI)	P 51
3. Les Travaux d'Office	P 53
4. La cellule « Marchands de sommeil »-	P 55
IX - L'OBLIGATION LÉGALE DE MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT	P 56
1. Les communes concernées par les obligations de logement social	P 56
2. L'inventaire des logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2023	P 57
3. Les contrats de mixité sociale	P 58

X - Le PLAN DÉPARTEMENTAL D' ACTIONS POUR LE LOGEMENT ET L' HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES	P 59
XI - LE FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT	P 63
XII - L' OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS	P 66
XIII – LA MOBILISATION DU FONCIER EPFR	P 67

Les politiques du logement doivent être en capacité de s'adapter aux conséquences de la hausse des prix des matériaux et de répondre à ces enjeux et aux besoins en logements des populations, elles-mêmes fragilisées face à ce contexte de crise. Relever ces défis passe par un travail de concertation renforcé entre tous les acteurs de l'Habitat, notamment les élus locaux afin de mieux anticiper et planifier ces difficultés, en élaborant des stratégies foncières plus globales et en développant une nouvelle manière de penser la qualité de nos logements, nos modes d'habiter et l'urbanisation des sols afin de répondre aux besoins de tous les demandeurs, notamment des ménages les plus fragiles.

I - La demande et les attributions de logements sociaux

Dans un contexte de crise du logement, faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable, sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.

Le dispositif de cotation des demandes, rendu obligatoire par la loi ELAN, a pour objectif d'apporter une aide à la décision pour classer la demande de manière objective et équitable au moment du pré-positionnement du ménage sur un logement et pour attribuer ce logement, tout en poursuivant les enjeux de transparence pour le demandeur.

Il contribue ainsi à :

- une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur ;
- une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur, qui tient aujourd'hui un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;
- une meilleure efficacité dans le traitement des demandes ;
- une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

Après la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions puis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a mis en place le Système National d'Enregistrement (SNE), la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR – en parachevant la réforme de la gestion de la demande à travers la création du dossier unique, en créant un droit à l'information et en réformant le régime des attributions au niveau local – s'insère dans la poursuite des mêmes objectifs, en termes de simplification des démarches des demandeurs et de plus grande lisibilité et efficacité des politiques publiques du logement. La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vise notamment à favoriser la mixité sociale et l'égalité d'accès au logement.

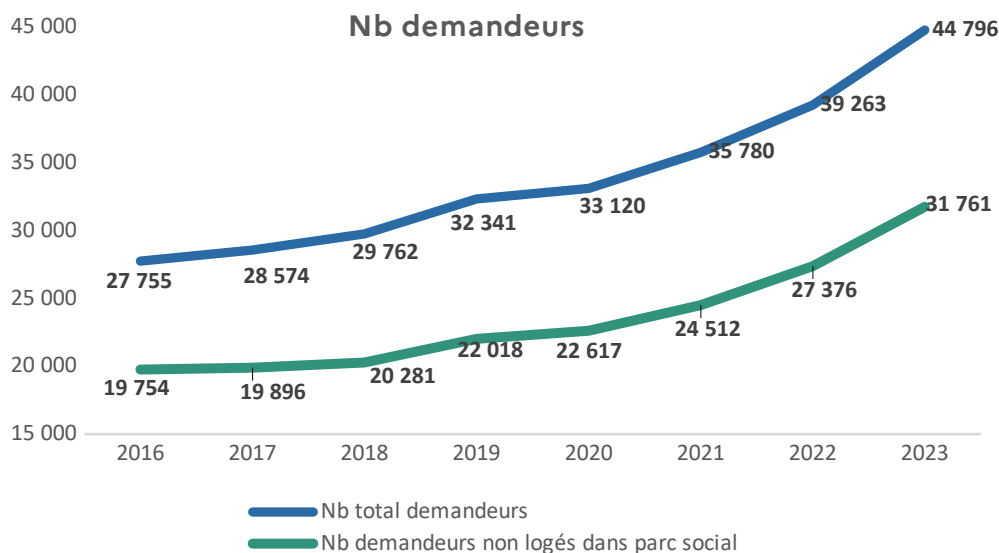
L'ensemble des données saisies dans le SNE sont agrégées et exploitées via « l'infocentre ». Des analyses comparatives peuvent être menées entre territoires sur différents critères. Il est alimenté à une fréquence hebdomadaire, permettant de disposer de données actualisées.

À ce titre, le SNE joue un rôle clé dans la connaissance de la demande de logement social à l'échelle de la commune.

Ces données contribuent à la définition des politiques publiques du logement que ce soit au niveau national (notamment pour le calcul des obligations SRU des communes) ou au niveau territorial : porter à connaissance des documents d'urbanisme, des Programmes Locaux de l'Habitat, des Conventions Intercommunales d'Attribution et Plans Partenariats de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs notamment. Il permet aussi de répondre aux besoins des bureaux d'études qui travaillent aux côtés des collectivités pour l'élaboration de ces documents.

1. La demande de logement social au 31/12/2023

Au 31 décembre 2023, près de 44 500 familles en demande de logement social sont enregistrées dans le SNE. L'augmentation du nombre de demandes est de 14 % sur l'année et de 61 % en 8 ans. L'accélération importante des trois dernières années risque de se poursuivre du fait de la faible production (mises en chantier) de logements locatifs sociaux neufs, malgré l'atteinte des objectifs de financement ou de programmation (objectifs du PLOM 2019 à 2023).



Nota : Le nombre de demandeurs a dépassé les 45 000 au 29/02/2024 (selon les extractions réalisées par la DEAL le 04/03/24)

56,3 % des demandes ont été formulées dans l'année (nouvelles demandes), en baisse de 4 points par rapport à la situation fin 2022.

Près de 20 000 demandes ont été radiées au cours de l'année 2023, soit un nombre identique à celui de 2022 :

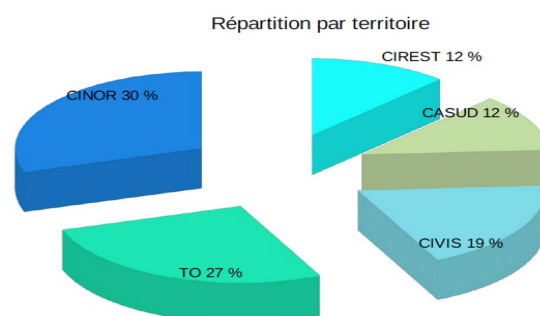
- près de 5 000 radiations font suite à une attribution d'un logement ;
- 14 000 radiations ont été effectuées pour non-renouvellement, en hausse par rapport à l'année 2022 (+ 4,4 %).

Il serait intéressant d'étudier de façon précise les causes de ces nombreuses radiations pour non renouvellement, qui impactent parfois les décisions des commissions d'attribution de logement s'agissant notamment des publics prioritaires, qu'ils soient labellisés DALO ou PDALHPD.

Tous les EPCI disposant désormais d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs. Ainsi, un travail d'investigation pourrait être mené pour identifier les raisons de ces trop nombreux non-renouvellements qui, au final, pénalisent les familles en attente d'un logement. Dans un premier temps, une enquête pourrait être menée auprès des demandeurs accueillis dans les guichets d'accueil mis en place dans les territoires, qui pourrait permettre d'entrevoir les premières explications. Dans un second temps, un questionnaire pourrait être adressé, sur la base d'un échantillonnage de demandeurs, afin d'affiner les constats effectués.

1.1 Les chiffres de la demande

Malgré la hausse de la demande, une constante demeure en 2023 : la CINOR reste le territoire qui en comptabilise le plus, devant le TO et la CIVIS. La CIREST et la CASUD sont les EPCI qui en totalisent le moins. Ces demandes présentent des caractéristiques différentes : fortes dans les communes du littoral plus densément peuplées et plus faibles dans les communes situées à mi-hauteur. 30 % de la demande est localisée dans le Nord, 31 % dans le Sud de l'île, l'Ouest comptant pour près de 27 % de l'ensemble alors que la demande est plus faible dans l'Est avec 12 %.



Communes	Nbre de demandes	en pourcentage			
		Origine commune	Origine EPCI	Origine autres communes	Origine Hors département
Saint-Denis	10 753	79,64 %	5,03 %	9,71 %	5,62 %
Sainte-Marie	1 667	53,39 %	23,94 %	19,74 %	2,94 %
Sainte-Suzanne	1 070	57,38 %	13,27 %	27,76 %	1,59 %
Le Port	2 614	77,77 %	12,55 %	7,65 %	2,03 %
La Possession	2 411	56,49 %	28,62 %	12,61 %	2,28 %
Saint-Leu	1 244	66,48 %	11,74 %	18,01 %	3,78 %
Saint-Paul	5 138	74,41 %	11,78 %	10,63 %	3,19 %
Trois-Bassins	326	62,27 %	28,83 %	7,36 %	1,53 %
Bras-Panon	809	45,86 %	41,41 %	10,88 %	1,85 %
Plaine-des-Palmistes	357	56,58 %	26,05 %	15,97 %	1,40 %
Saint-André	2 479	80,52 %	8,91 %	9,24 %	1,33 %
Saint-Benoît	1 703	81,97 %	9,45 %	6,52 %	2,06 %
Sainte-Rose	166	77,11 %	16,87 %	6,02 %	0,00 %
Salazie	46	86,96 %	4,35 %	6,52 %	2,17 %
Les Avirons	512	59,96 %	13,67 %	23,24 %	3,13 %
Étang-Salé	788	46,45 %	33,38 %	17,64 %	2,54 %
Petite-Île	452	73,67 %	10,84 %	13,50 %	1,99 %
Saint-Louis	1 777	86,55 %	5,91 %	5,57 %	1,97 %
Saint-Pierre	4 618	69,27 %	8,23 %	18,41 %	4,09 %
Cilaos	40	77,50 %	5,00 %	10,00 %	7,50 %
Entre-Deux	175	68,00 %	4,00 %	24,57 %	3,43 %
Saint-Joseph	1 317	83,37 %	5,77 %	9,04 %	1,82 %
Saint-Philippe	134	80,60 %	8,96 %	8,96 %	1,49 %
Le Tampon	3 673	74,24 %	2,10 %	21,37 %	2,29 %

Source AATI KO

Les demandeurs de logements sur une commune sont, dans une grande majorité des cas, déjà résidents de la commune demandée (jusqu'à 86%), ou si ce n'est pas le cas, de l'EPCI de rattachement de la commune (plus de 70%)

S'agissant de l'ancienneté des demandes, il est constaté que la majorité date de moins d'un an (56 %) alors que celles supérieures à 3 ans et donc éligibles au recours DALO représentent 13 % du stock. Pour rappel, ce pourcentage était de 11,75 % en 2022 et de 10 % en 2021 (et sensiblement égal en 2020).

1-2 La taille des ménages et la typologie de logement demandée

Les petits ménages de moins de 3 personnes regroupent 65 % de la demande, comme en 2022. Parmi ceux-ci, les personnes isolées sont largement majoritaires puisqu'elles représentent 43 % des demandeurs, soit un pourcentage identique à l'année 2022.

Toutefois, les ménages de 5 personnes et plus restent très minoritaires avec 5 %.

Corrélativement, les logements les plus demandés sont ceux de petite typologie. Près de 49 % des demandes portent sur des T1/T2. Ce pourcentage continue à progresser : + 1 point entre 2022 et 2023 comme entre 2021 et 2022, alors que cette augmentation était plus faible dans les années antérieures.

Il est à noter que les T3/T4 sont également demandés à hauteur de 45 %, en baisse comparativement à 2022 (moins 3 points).

Enfin, un peu plus de 5 % des demandeurs ont exprimé le vœu d'obtenir un grand logement (T5 et plus).

Par ailleurs, la jeunesse du public reste un fait majeur de la demande : 30 % d'entre eux sont âgés de moins de 30 ans. La tranche 30-39 ans est la plus représentée avec 27 %. Les données 2023 sont identiques à celles de 2022.

À l'inverse, il est observé que le poids des plus de 60 ans tend à progresser, passant de 11,7 % en 2022 à 12,1 % en 2023. Cette augmentation était de 0,3 points entre 2021 et 2022. Le vieillissement de la population semble s'amorcer.

1-3 Revenus des ménages au regard des plafonds du logement social

Ce qui caractérise la demande de logement social à La Réunion est la grande précarité des demandeurs. En effet, une très large majorité, soit 88 %, est éligible au logement locatif très social (LLTS), soit un pourcentage qui reste constant ces dernières années. Toutefois, il est noté que 8 % des demandes ne comportent pas de renseignements relatifs aux revenus. Ce pourcentage a doublé en un an alors que le Revenu Fiscal de Référence (RFR) constitue l'un des indicateurs « qualité » de l'enregistrement de la demande et qu'il a été décidé localement que chaque demandeur devait le renseigner obligatoirement par le demandeur.

La part de ceux qui relèvent du LLS est proche de 7 % alors qu'elle était de 6 % en 2021 et 2022.

1-4 Motif de la demande et mode de logement actuel

De nombreux motifs apparaissent sous le SNE. Il est à noter toutefois que, dans une demande sur 5, le motif n'est pas renseigné. Quand il est exprimé, parmi ceux les plus cochés par les demandeurs, figurent le logement trop petit ou trop cher. Ces 2 motifs arrivent en tête avec respectivement 19 % et 13,5 % des demandes (quasi identique à 2021) ; viennent ensuite le logement inadapté au handicap, puis la mobilité professionnelle.

Il est à noter que plus de 45 % (alors que le pourcentage était de 44 % en 2022) des demandeurs déclarent ne pas disposer d'un logement propre (chez un tiers, camping, habitat mobile, hébergement, coordination thérapeutique, logement temporaire, sans logement).

Enfin, environ 2 % des demandeurs ont exprimé en 2023 un souhait de décohabitation à l'appui de leur demande de logement social, contre 3 % en 2022.

Le motif de l'inadaptation du logement concerne 5 % des demandes soit 2 400 dossiers.

Pour mémoire, moins de 2 % de la demande émane de personnes faisant état de violences familiales (près de 700 dossiers).

Modes de logement actuel		
Locataire parc social	29,00 %	Près de 38 % des demandeurs déclarent être logés chez un tiers, en légère hausse comparé à 2022 (+ 1 point), alors que 23 % sont candidats à une mobilité dans le parc social (en recul sensible d'un point). Enfin, près d'un demandeur sur 4 habite le parc locatif privé (pourcentage identique à 2022). Les personnes sans abri ou habitant un squat sont plus nombreuses qu'en 2022 et représentent 3,4 % des demandeurs contre 3 % précédemment.
Locataire parc privé	23,00 %	
Logé chez un tiers	38,00 %	
Sans abri	3,40 %	
Hébergé	1,60 %	
Autres modes	5,00 %	

2. Les attributions

Au cours de l'année 2023, moins de 5 000 attributions de logements ont été prononcées contre près de 6 100 en 2022, en recul de 21,3 %.

Les années 2016 à 2018 ont été les plus fastes en termes d'attributions avec plus de 7 000 demandes satisfaites chaque année.

Corollaire de cette baisse des attributions, du recul du nombre de demandes de mutations et de la hausse de la demande globale, le délai moyen d'attribution augmente, passant de 14,4 mois à 16,7 mois. Il était de 12,6 mois en 2020. Par ailleurs, la tension sur la demande se fait davantage ressentir avec près d'une demande sur 6 satisfaites contre 4,5 en 2022.

Avec la baisse du nombre de livraisons due au retard des mises en chantier et des livraisons d'opérations, cette tension va aller en s'accroissant.

Jusqu'en 2022, les attributions prononcées bénéficiaient majoritairement aux demandes dont l'ancienneté était inférieure à 1 an. En 2023, il est observé une baisse de ce taux, qui est passé sous la barre des 50 % avec 49,7 % de l'ensemble, soit - 7 points par rapport à 2022. Les attributions portent à près de 75 % (contre 82 % en 2022) sur des demandes datant de moins de 2 ans. Ces chiffres peuvent laisser penser que les délais d'attribution restent relativement brefs.

Pourtant, de nombreuses nouvelles demandes sont en réalité le fait d'anciens demandeurs n'ayant pas renouvelé leur demande dans les délais impartis.

Il est constaté également que les ménages dont l'ancienneté est supérieure à 3 ans représentent 10 % des attributaires. Ce pourcentage est en forte augmentation (+ 2 points) comparé à 2022.

Cependant, il est permis de s'interroger sur la qualification de la demande ou sur les niveaux d'exigence formulés par certains demandeurs quand les délais d'attribution sont supérieurs à 5 ans, même si le pourcentage reste très modeste avec 2,6 %.

La CINOR et le TO, qui comptabilisent le plus de demandes, bénéficient également de davantage d'attributions, soit plus de la moitié de la demande départementale et également plus de la moitié des attributions prononcées en 2023.

La CIREST, quant à elle, confirme son statut de territoire détendu avec un taux d'attribution de 16 % alors que le poids de la demande est plus faible avec 12 %.

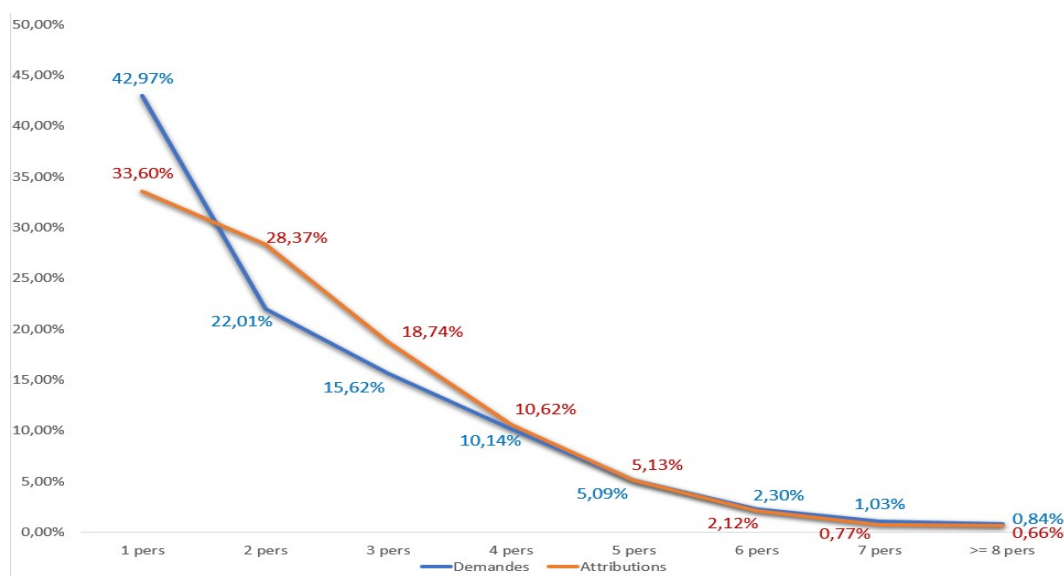
Le territoire Sud a bénéficié des attributions à hauteur de 32 %, soit environ l'équivalent de son poids dans la demande, bien que la CASUD ait connu davantage en proportion (18,5 %) au regard de son poids dans la demande globale (12 %). L'explication se trouve dans la forte hausse des logements financés et des livraisons dans la commune du Tampon.

2-1 La taille des ménages

La forte demande issue de personnes isolées obtient une réponse moindre en termes d'attributions. En effet, l'écart est le plus grand pour cette typologie de ménage avec 34 % des attributions alors qu'elle regroupe 43 % des demandes. Ce constat est identique à celui réalisé en 2021 et 2022.

Par ailleurs, il est noté davantage d'attributions pour les ménages de 2 à 4 personnes alors que leur poids respectif dans la demande est moindre, soit 29 % des attributions alors que la demande pèse pour 25,7 % du total enregistré.

Taille des ménages et attributions



2-2 Le mode de logement actuel et l'âge du demandeur

Les personnes dépourvues de logement propre puisque résidant chez des parents ou des enfants ou encore chez des particuliers sont celles qui ont bénéficié le plus d'attributions, comme durant les années précédentes.

La mobilité résidentielle peine, au regard des chiffres des attributions prononcées pour les demandeurs déjà logés dans le parc locatif social, en recul comme en 2022. Ainsi, seul 20 % des ménages en attente de mutation ont obtenu satisfaction contre 21 % en 2022 et 23 % en 2021.

Ces attributions en baisse sont corrélées à la diminution du poids des demandes de mutations dans la demande totale, signe peut-être d'une lassitude chez les locataires en place. En effet, la tension sur la demande impacte fortement non seulement les primo-demandeurs, mais également les personnes désirant une mutation.

Le public jeune (moins de 30 ans) a bénéficié le plus fortement des attributions prononcées en 2023. Ainsi, près de 37 % d'entre eux ont été attributaires alors que leur poids dans la demande est de 30 %. Quant aux plus de 60 ans, ils ont bénéficié à hauteur de 12 % des attributions prononcées conformément à leur poids dans la demande.

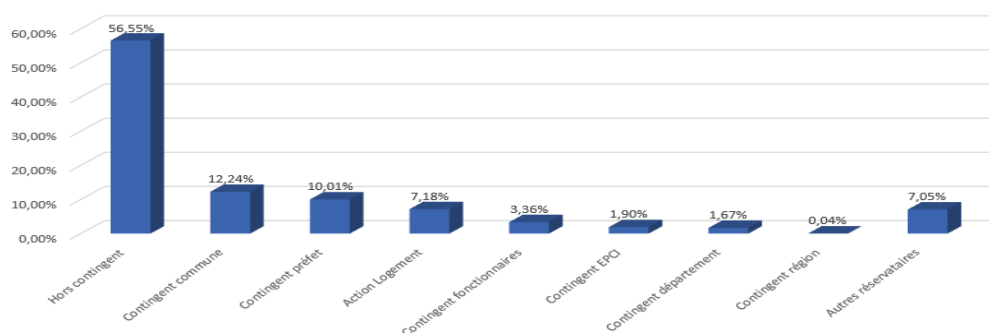
2-3 Typologie des logements attribués

S'agissant de la typologie des logements attribués, la très forte tension déjà constatée se maintient sur les petites typologies. En effet, les attributions sont très en deçà des besoins exprimés avec un écart de plus de 11 points entre la demande et les attributions. Cette tension perdure malgré la mise en œuvre dans toutes les programmations d'un pourcentage de 40 % de petits logements pour les opérations neuves, dont les livraisons commencent tout juste à se réaliser.



2-4 Les contingents réservataires mobilisés

Plus de la moitié des attributions a été effectuée hors contingent en 2023. S'agissant des réservataires, les communes puis l'État et enfin Action Logement sont ceux qui ont davantage mobilisé leur contingent, comme en 2022.



2-5 Les revenus des attributaires

Les attributions ont bénéficié à plus de 92 % aux ménages les plus précaires, sous plafond LLTS, alors que 87 % des demandeurs y sont éligibles au regard de leurs revenus. Il est à noter que le revenu fiscal de référence n'est pas renseigné pour 12 % des attributaires. Un peu plus de 4 % des demandes satisfaites concernaient des ménages sous plafond LLS alors que ce pourcentage était d'environ 6 % en 2022.

3. L'exercice du droit opposable au logement et à l'hébergement

L'année 2023 a été marquée par une forte augmentation des recours déposés devant la commission départementale (COMED) au titre du DALO, soit 2 415 dossiers sur l'année 2023. En effet, leur nombre s'élevait à 1 670 en 2022, soit une augmentation de 45 % en douze mois, s'ajoutant à une augmentation de 54 % entre 2019 et 2022.

La COMED a reconnu 781 ménages comme étant prioritaires et urgents « DALO » en 2023, soit 37 % de plus qu'en 2022.

Les motifs invoqués sont majoritairement :

- dépourvus de logement ou hébergés chez un tiers ;
- en situation de suroccupation du logement ;
- logés dans des locaux insalubres.

Les personnes seules sont le public demandeur très majoritaire, en totalisant 68,7 % des demandes. À l'inverse, les ménages composés de 5 personnes et plus ne représentent que 8,2 % du total.

Les demandeurs sont en situation professionnelle dans 46 % des cas et perçoivent des revenus supérieurs au SMIC dans 44,5 % des situations.

Environ 300 logements ont pu être attribués aux ménages prioritaires DALO, soit une baisse de l'ordre de 10 % par rapport à 2023 où avaient été recensées 331 attributions de logement (recollements en cours pour finaliser la donnée). Cette baisse est proportionnelle à la baisse globale des attributions.

Compte tenu de cette forte progression de l'activité, l'unité « Droits au logement » de la DEETS est renforcée par l'attribution d'un poste supplémentaire, mis à disposition par la DEAL, à compter du 1er avril 2024.

La DEETS a également engagé le renouvellement des membres de la commission de médiation du DALO, et notamment de ses représentants des collectivités locales et territoriales.

Par ailleurs, l'année 2023 a également été marquée par les premiers recours déposés devant la commission de médiation de La Réunion au titre du droit opposable à l'hébergement (DAHO).

4. La commission de labellisation du PDALHPD

Les demandes de labellisation ont augmenté en 2023, mais faiblement au regard de l'envolée des recours DALO. Il y a eu 962 demandes pour 889 labellisations en 2023, contre 862 demandes et 789 labellisations en 2022. La procédure, fondée sur la base d'un rapport social normé autour d'un formulaire apparaît simplifiée et réactive, même s'il est à souligner un ralentissement ponctuel en 2023, en voie de règlement.

Les principaux motifs motivant la demande :

- accès à un logement autonome : 66,9 %
- situations d'isolement : 60,9 %
- problématique santé / handicap : 38,8 %
- victimes de violences : 31,2 %

5. L'accès au logement des publics prioritaires issus de SYPLO

Les données présentées sont issues de l'application SYPLO, outil de gestion déployé depuis 2019 auprès des bailleurs pour la gestion de l'accès au logement des publics prioritaires.

Il y a eu un net resserrement des entrées dans la base SYPLO depuis 2022, conditionnée pour l'essentiel soit à la reconnaissance de la situation prioritaire et urgente au titre du DALO, soit la labellisation PDALHPD. À

la marge, un nouveau dispositif a été initié en faveur des agents publics de l'État dans le cadre d'une fraction du contingent préfectoral qui leur est alloué, allant jusqu'à 5 %.

La gestion locative depuis 2020 a été fortement impactée à la fois par la baisse sensible des attributions, lié à la fois à la baisse des livraisons neuves et à la chute de la mobilité.

Dans ce contexte dégradé, on constate cependant un maintien autour de 800 attributions de logement par an (2021, 2022 et 2023) pour les ménages très prioritaires qui sont intégrés à ce titre dans l'application SYPLO. Ainsi, pour 2023, le nombre de relogement est établi à 813 relogements, contre 796 l'an passé.

6. La mise en œuvre de la réforme des attributions

A- Le contexte : L'évolution d'ensemble de la demande

La mise en œuvre de la réforme des attributions initiées et complétée par différentes lois depuis la loi ALUR en 2014, s'inscrit dans ce contexte dégradé. Elle a connu une phase importante de déploiement des deux outils de la réforme en 2023, la cotation et la gestion en flux.

La cotation, qui permet de catégoriser au sein de chaque EPCI, chaque demande à partir de critères objectifs assortis d'une pondération en points dans le respect des priorités légales permettant à chaque demande l'attribution d'une note. Elle constitue une aide à la décision à la commission d'attribution, qui reste souveraine.

Les 5 EPCI ont ainsi validés une grille de cotation insérée au sein de leur PPGDLSID. Ils disposent ainsi chacun de leur PPGDLSID validés et conformes aux attendus réglementaires ;

La gestion en flux met fin aux rigidités liées à la gestion en stock des droits de réservation. En supprimant le lien physique entre un logement et le droit de réservation qui lui était attaché, la gestion en flux permet de mobiliser tout logement du parc à tout réservataire. Cela permet d'apporter un logement correspondant mieux au profil du demandeur et globalement, de faire évoluer la politique de peuplement d'une résidence.

L'essentiel des conventions de gestion en flux sont ainsi soit signées, soit en cours de signature. Les 7 conventions entre les bailleurs et l'État ont été signées fin 2023 et prévoient une gestion en flux déléguée. Les autres conventions portent plutôt sur une convention de gestion en flux directe (proposition d'une attribution de logement par un bailleur, le réservataire propose ensuite des candidats sur ce logement).

Un premier séminaire technique a été organisé par l'USH avec l'appui de la DEETS le 30 mars 2023. Il a permis le partage d'informations techniques sur les deux outils de la réforme autour de leur mise en œuvre et d'engager une forte mobilisation partenariale et un pilotage de cette réforme par l'État.

Un deuxième séminaire plus large, avec environ 140 participants, a eu lieu le 29 février 2024. Il a permis de faire le point sur l'avancée des travaux, de mieux comprendre les publics demandeurs de logements et d'élargir la réflexion autour de la mixité sociale et les politiques de peuplement.

Il a ainsi fortement réaffirmé le besoin du logement social pour répondre aux besoins d'une large part de la population réunionnaise et proposé de poursuivre le travail de terrain au niveau de chaque EPCI, ainsi que de positionner le CDHH comme lieu de la coordination territoriale et de pilotage stratégique.

B- Situation par EPCI

La CASUD

Le 11 mars 2021, la CASUD a installé sa Conférence Intercommunale du logement.

À la suite de la CIL du 8 septembre 2021, le conseil communautaire de la CASUD a arrêté, le 10 décembre 2021 les projets de CIA et de PPGDLSID. En retour, un avis favorable soulignant la qualité des travaux a été rendu :

- Par le préfet, avec un courrier en date du 13 mai 2022 ;

- Par le comité responsable du PDALHPD (COREP), après sa présentation lors d'une séance dudit comité, par un courrier cosigné du préfet et du Président du Conseil départemental en date du 23 mai 2022.

Le PPGDLSID a par suite été adopté définitivement par le conseil communautaire le 24 juin 2022.

La CIL du 7 novembre 2023 a validé le passage en gestion en flux direct avec le principe d'une convention chapeau entre les communes et les bailleurs sociaux.

La CIVIS

La CIL de la CIVIS a été créée le 2 octobre 2017. Le projet de PPGDLSID a été examiné par la CIL du 13 décembre 2022 qui a apporté un avis favorable. Ce projet correspond bien aux objectifs de la réglementation et aux attendus de l'État du PAC du 4 mai 2021. Le PPGDLSID incorporant la grille de cotation a été validé par l'État le 4 avril 2023 qui en a souligné la qualité et la cohérence d'ensemble.

Par suite, le conseil communautaire a adopté le PPGDLSID en intégrant les observations de l'Etat dans sa séance du 11 avril 2023.

La CINOR

La CINOR dispose déjà d'un PPDGLSID opérationnel depuis 2017. Il s'agissait également pour la collectivité d'adopter un système de cotation venant s'insérer par avenant au document.

La CIA de la CINOR a été signée par l'ensemble des partenaires institutionnels et rendue exécutoire le 14 juin 2019.

Le Conseil Communautaire a délibéré le 17 décembre 2022 pour arrêter la révision du PPGDLSID. Elle a transmis ce projet au préfet le 23 janvier qui a émis un avis défavorable le 17 mars 2023 pour non-conformité aux règles concernant le DALO et les attendus du PAC de l'État précité.

Un nouveau projet de PPGDLSID 2024/2029 a ensuite été présenté en CIL le 17 octobre 2023, et adopté en conseil communautaire du 2 novembre dernier permettant la prise en compte a minima des attendus du PAC de l'État du 4 mai 2021. Il a été validé tacitement ensuite par l'État.

Le TO

Le PPGDID du TO a été validé par décision du Conseil Communautaire du 21 décembre 2018 (hors volet cotation de la demande). Le projet de grille de cotation a été par suite élaboré puis mis en phase de test.

Le projet de cotation du TO a été validé en CIL du 28 juin 2023 et est conforme aux attendus et objectifs de la réglementation, rappelés par le PAC de l'État du 4 mai 2021.

Le TO a également défini une convention chapeau en modèle des conventions à passer entre chaque bailleur social et chaque commune, qui a été validé en CIL du 21 décembre 2023. Les conventions afférentes sont pour la plupart en circuit signature.

La CIREST

La CIL de la CIREST a été installée le 3 septembre 2015. Le projet de CIA a été validée par la CIL du 14 février 2019. Elle a été agréée par arrêté du préfet en date du 11 juin 2019.

La CIREST a approuvé son PPGDLSID lors du Conseil Communautaire du 30 octobre 2019. Par suite, la CIL a validé le 21 novembre 2023 la modification du PPGDLSID afin d'y insérer le projet de grille de cotation travaillé en lien étroit avec la DEETS.

7. Le logement accompagné à La Réunion

10 pensions de famille (206 places installées au 31/12/2023), dénommées maisons-relais à la Réunion, proposent une solution de logement temporaire ou pérenne à des personnes isolées ayant connu des parcours chaotiques, étant passé ou non préalablement par une structure d'hébergement d'urgence ou de mise à l'abri. Elles offrent à leurs résidents une vie semi-collective et leur permet d'être chez eux, mais pas seul. Le logement, autonome et durable, permet au résident de renouer, progressivement et à son rythme, avec l'usage d'un bien privatif. La maison relais est une solution de logement-foyer occupé au titre de résidence principale, bénéficiant d'un contrat écrit et payant une redevance mensuelle.

Les résidences accueil sont une modalité du dispositif pension de famille, destinées à des personnes dont l'autonomie est réduite par une pathologie mentale. À La Réunion, le public cible étant très proches des autres publics accueillis en maisons relais, ces places ne sont pas distinguées au sein des maisons relais.

Il y a aujourd'hui 10 MR en fonctionnement (capacité cible de 20 à 22 places et 5 MR en attente d'ouverture : AAPEJ Saint-Paul et Saint-André, ALEFPA Saint-Joseph, PPF Saint-Louis, UDAF Sainte-Suzanne.

Pour les publics de moins de 25 ans, 2 structures de Foyers de Jeunes travailleurs offrent également une solution de logement de transition sur Saint-Pierre et Le Port.

8. L'hébergement : focus sur l'hébergement d'urgence

Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) a vu son numéro d'urgence 115 appelé 158 459 fois en 2023, soit une augmentation de plus de 67 % en 1 an.

59 400 demandes d'hébergement pour 32 641 ménages différents ont été prises en compte par le SIAO, et ont pu être satisfaites à hauteur de 72 %.

Le nombre de nuitées enregistrées par le SIAO a de nouveau augmenté de façon très substantielle en 2023, atteignant 214 974 soit + 55 % en 1 an (138 700 en 2022).

Il s'agit exclusivement d'une augmentation du recours aux hôtels et gîtes (PGH : 83 886 nuitées), du fait de la saturation des structures d'hébergement (CHAU, CHRIS, SAUT...), leur capacité restant limitée avec trois corollaires :

- Une disponibilité variable des chambres, notamment en période de vacances scolaires ;
- Un coût financier plus important, du fait d'une pression touristique constante et d'une offre territoriale limitée ;
- Un accompagnement social insatisfaisant, renforcé exceptionnellement en 2023 avec le financement de 4 postes de travailleurs sociaux dans le cadre de la lutte et prévention contre la pauvreté.

II - La situation du parc locatif social

1. Les caractéristiques du parc social

Communes / EPCI	Parc locatif social		Taux réglementaire SRU au 01/01/2023	Mises en service		Taux de vacance de plus de trois mois
	Logements au 01/01/2023	Part dans les résidences principales (RP 2019)		Nombre de logements	Part dans le parc social	
	nombre	%		nombre	%	
La Réunion	84 453	24,7	24,9	3 738	4,4	0,4
CINOR	31 041	35,0	35,4	2 269	7,3	0,5
Saint-Denis	24 982	37,4	38,2	1 918	7,7	0,6
Sainte-Marie	3 886	29,7	28,6	308	7,9	0,2
Sainte-Suzanne	2 173	24,7	24,8	43	2,0	0,3
TCO	19 983	24,5	24,9	542	2,7	0,3
Le Port	7 244	59,3	59,3	139	1,9	0,5
Saint-Paul	6 635	16,6	17,6	133	2,0	0,1
La Possession	4 299	33,0	32,2	238	5,5	0,2
Saint-Leu	1 596	11,6	11,5	0		0,3
Les Trois-Bas	209	8,0	9,0	32	15,3	0,0
CIVIS	13 338	18,8	19,0	349	2,6	0,6
Saint-Pierre	7 510	22,2	22,9	263	3,5	1,0
Saint-Louis	3 880	19,6	19,4	19	0,5	0,1
L'Étang-Salé	1 010	18,4	17,7	45	4,5	0,1
Les Avirons	585	12,8	12,2	0		0,0
Petite-Île	291	5,7	5,8	22	7,6	0,0
Cilaos	62	2,7	2,9	0		1,6
CIREST	12 644	26,6	26,5	243	1,9	0,3
Saint-André	5 274	25,1	25,7	93	1,8	0,2
Saint-Benoît	4 892	35,2	33,7	150	3,1	0,5
Bras-Panon	1 633	31,8	32,8	0		0,6
La Plaine-des	410	16,9	15,4	0		0,3
Sainte-Rose	365	15,3	16,2	0		0,0
Salazie	70	2,6	2,7	0		0,0
CASUD	7 447	14,0	14,7	335	4,5	0,2
Le Tampon	4 934	15,0	15,8	274	5,6	0,3
Saint-Joseph	2 070	13,5	13,9	61	2,9	0,2
Entre-Deux	251	8,9	9,9	0		0,0
Saint-Philippe	192	9,5	9,6	0		0,0

Le parc locatif social de La Réunion compte plus de 84 000 logements au 1^{er} janvier 2023 dont 83 % de logements sociaux et très sociaux, soit une progression de 4,7 % sur un an (+ 3 714 logements). L'acquisition par un bailleur social à St-Denis de 2 494 logements intermédiaires issus du parc privé explique en grande partie cette hausse.

Celle-progression n'est que de 1,5 % en un an si l'on s'en tient aux constructions neuves (taux identique pour St-Denis), soit une progression plus faible que l'année précédente (qui était de 2,3 %) mais qui reste légèrement supérieure au pourcentage national (1,1 %).

Les logements sociaux ont progressé de 14,6 % en 5 ans.

Ainsi, le parc social représente, au 1^{er} janvier 2023, 24,7 % des résidences principales contre 17,6 % au niveau national.

Au 1^{er} janvier 2023, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux de La Réunion est de 22 ans, contre 41 ans sur l'ensemble de la France.

Cependant, la demande en logement locatif social demeure forte (44 796 demandes au 31/12/2023) et en augmentation de 14 % sur l'année 2023. La grande majorité des demandeurs (93 %) relève du logement social ou très social.

Près de la moitié de la demande (49 %) porte sur des logements de petites tailles (T1/T2) alors qu'ils ne représentent actuellement que 30 % du parc locatif social.

Communes / EPCI	Logements au 01/01/2023	Loyer moyen €/m ²	Typologie du RPLS au 01/01/2023				
			T1	T2	T3	T4	T5 & +
La Réunion	84 453	6,40	6 601	18 802	31 170	21 666	6 214
CINOR	31 041	6,53	2 670	6 990	11 858	7 388	2 135
Saint-Denis	24 982	6,42	2 347	5 450	9 620	5 763	1 802
Sainte-Marie	3 886	6,81	188	1 066	1 440	983	209
Sainte-Suzanne	2 173	7,14	135	474	798	642	124
TCO	19 983	6,31	1 002	4 022	7 576	5 636	1 747
Le Port	7 244	6,10	486	1 598	2 705	1 799	656
Saint-Paul	6 635	6,24	254	1 130	2 615	2 059	577
La Possession	4 299	6,84	226	955	1 557	1 204	357
Saint-Leu	1 596	6,09	35	320	612	500	129
Les Trois-Bassins	209	5,91	1	19	87	74	28
CIVIS	13 338	6,51	956	2 967	4 770	3 598	1 047
Saint-Pierre	7 510	6,46	831	1 720	2 543	1 884	532
Saint-Louis	3 880	6,54	63	723	1 508	1 204	382
L'Étang-Salé	1 010	7,02	29	270	390	257	64
Les Avirons	585	6,54	23	187	203	140	32
Petite-Île	291	5,86	9	55	111	91	25
Cilaos	62	5,88	1	12	15	22	12
CIREST	12 644	6,15	1 015	2 679	4 661	3 423	866
Saint-André	5 274	6,14	295	1 062	1 993	1 520	404
Saint-Benoît	4 892	6,16	507	1 026	1 837	1 231	291
Bras-Panon	1 633	6,23	135	475	575	385	63
La Plaine-des-Palmistes	410	6,00	13	44	119	158	76
Sainte-Rose	365	5,88	65	63	113	104	20
Salazie	70	5,75	0	9	24	25	12
CASUD	7 447	6,41	958	2 144	2 305	1 621	419
Le Tampon	4 934	6,47	759	1 105	1 608	1 129	333
Saint-Joseph	2 070	6,34	181	867	540	415	67
Entre-Deux	251	6,52	16	119	85	30	1
Saint-Philippe	192	5,63	2	53	72	47	18

Le taux de vacance des logements sociaux reste faible, traduisant la tension qui existe entre offre et demande (0,4 % de vacance supérieure à 3 mois, dite structurelle, contre 1,3 % sur l'ensemble du territoire national, soit le taux le plus faible de toutes les régions métropolitaines et outre-mer).

Le taux de mobilité est plus faible à La Réunion, 6,6 % au 01/01/2023, contre 8 % à l'échelle nationale. La mobilité est en baisse de 0,9 % entre 2019 et 2023. Là encore, c'est un marqueur de la tension sur le marché du logement.

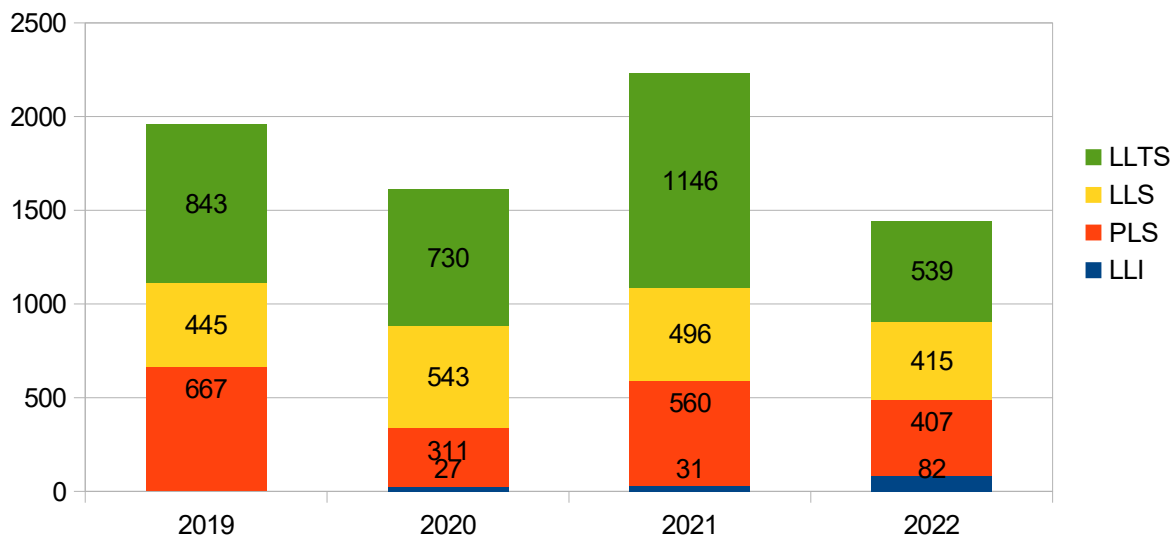
Les logements collectifs constituent la majorité du parc social (86,3 %) alors que la part du logement individuel est de 12,8 %, soit moindre qu'à l'échelle nationale (15,2 %).

Dans le parc récent (moins de 5 ans), les petites typologies (T1/T2) représentent 41 % des logements. Seuls 5,8 % de ces derniers possèdent 5 pièces ou plus.

2 . Les livraisons de logements locatifs

Le développement de l'offre locative sociale doit permettre de répondre aux besoins de tous les publics à travers la production d'un habitat adapté et une diversification de l'offre, corrélée avec les politiques publiques d'aménagement et d'habitat.

Livraisons 2019-2022
Source : Enquête SILOGIA 2023 Suivi du logement social

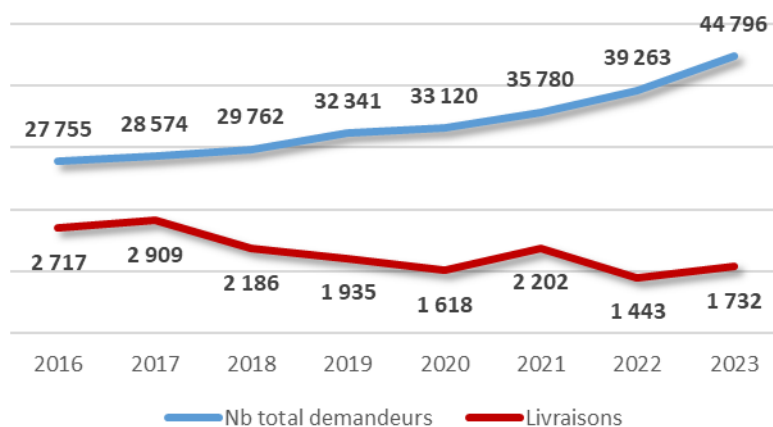


Livraisons	2019	2020	2021	2022	2023
LLI		27	31	82	
PLS	667	311	560	407	
LLS	445	543	496	415	
LLTS	843	730	1 146	539	
Total	1 955	1 618	2 202	1 361	1 732

Source : enquête SILOGIA 2023 Suivi du logement social (données 2022)

En 2022, les livraisons de LLTS, produit le plus demandé, ont diminué de plus de moitié par rapport à 2021. Les données 2023 sont en cours de consolidation mais la tendance indique une hausse totale par rapport à 2022 (+ 27%).

Evolution du nombre
de demandeurs et de livraisons



3. Les loyers au 1^{er} janvier 2022 (2023 en cours de consolidation)

Le loyer mensuel moyen dans le parc locatif social s'élève à 6,22 €/m², en hausse de 0,9 % sur un an. En France métropolitaine, il s'établit à 6,05 €/m², en augmentation de 1 %.

Loyer moyen, parc complet	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Guadeloupe	5,83	5,92	6	6,04	6,04	6,11	6,18	6,15	6,27
Martinique	5,06	5,16	5,23	5,29	5,34	5,37	5,47	5,59	5,66
Guyane	5,86	5,89	5,93	6,01	6,06	6,1	6,16	6,28	6,43
La Réunion	5,66	5,77	5,8	5,84	5,87	5,91	5,97	6,07	6,17
Mayotte					5,46	5,5	5,31	9,32	9,22

La Réunion se situe en moyenne parmi les régions les plus chères de France, mais derrière la Guyane, l'Île-de-France et Mayotte et cela depuis plusieurs années. Elle se situe au 2^e rang des départements les moins chers d'outre-mer, après la Martinique.

Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), le loyer moyen s'établit à 6,7 €/m² contre 7 €/m² pour l'ensemble de la France. La Réunion est le 2^e département d'outre-mer ex-aequo avec la Guyane et la 6^e région France entière ayant le loyer moyen le plus élevé pour le parc récent.

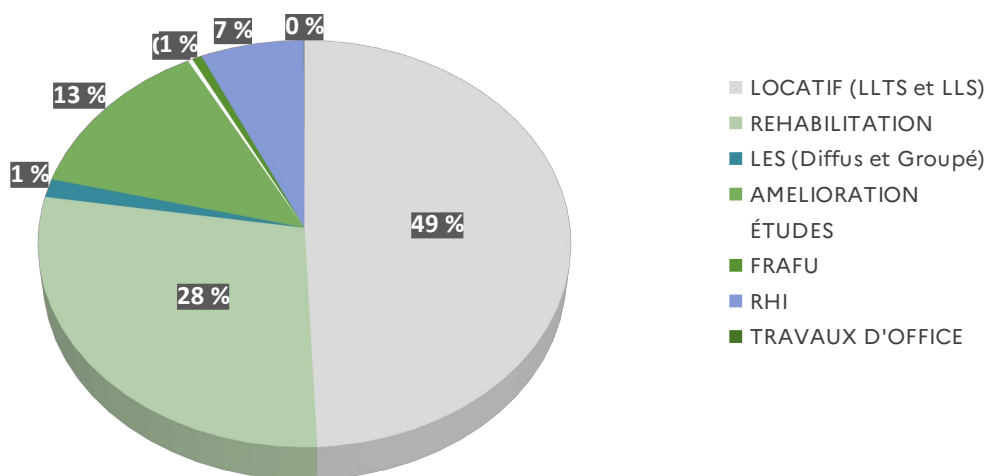
Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial. Il s'affiche à 5,8 €/m² pour les logements financés par un LLTS et 8 €/m² pour ceux financés par un PLS.

III - Les aides à la pierre

1- La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux

L'État participe de façon importante au financement de la construction de logements sociaux, de la réhabilitation du parc existant et de la résidentialisation des espaces extérieurs, de l'amélioration du parc privé et des programmes d'accession sociale. Le financement intervient de façon directe par subvention LBU et crédit d'impôt, et de façon indirecte par des prêts bonifiés, des réductions de TVA et par des avantages fiscaux le cas échéant.

Répartition LBU 2023



Les aides du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) ont vocation à accompagner la production de logements aidés (LLTS, LLS, AAH, LES, PLS et PSLA) en finançant les équipements de viabilisation « primaire » et « secondaire » et les études préalables associées nécessaires à l'aménagement

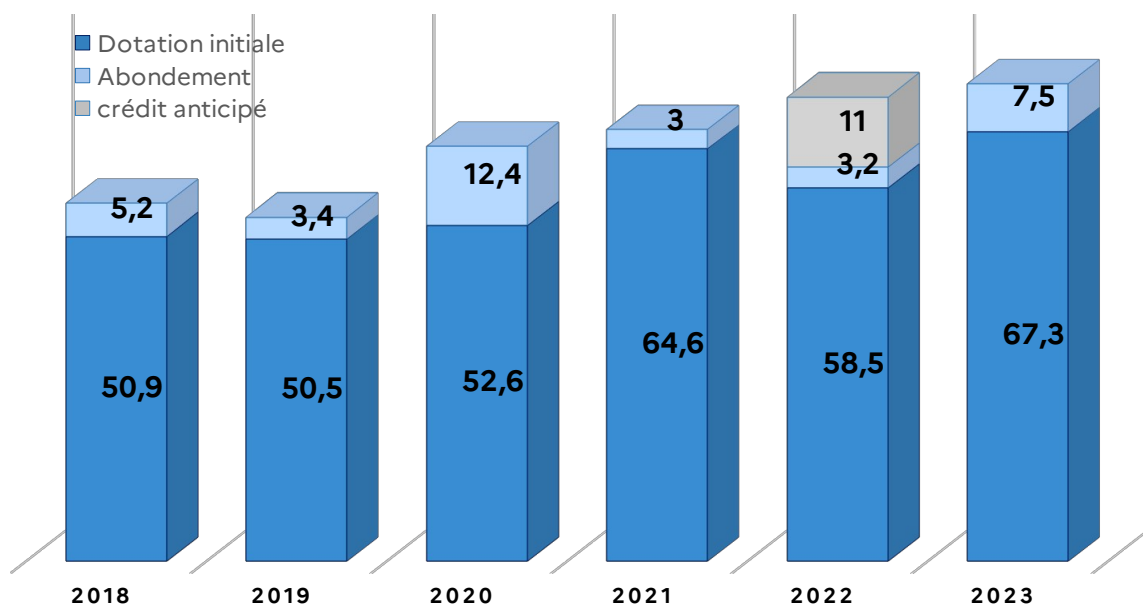
d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être, ainsi que l'équipement de quartiers faisant l'objet de programme de résorption d'habitats spontanés et/ou insalubres (opérations RHI/RHS).

Pour le locatif neuf et les réhabilitations, un exercice de programmation annuel est mené deux fois dans l'année à travers un dialogue avec les collectivités (communes et intercommunalités) et les bailleurs sociaux, avec une perspective pluriannuelle. Lors de ces échanges sont présentées toutes les opérations proposées par les bailleurs pour l'année N et leurs intentions pour les années N+1 et N+2.

Les opérations retenues font l'objet d'un dossier de financement instruit par la DEAL, puis autorisé par le préfet.

La production de nouveaux logements sociaux et très sociaux demeure une nécessité pour répondre aux besoins des réunionnais. Pour ce faire, en sus de la dotation LBU initiale totale de 67,3 M€, un abondement de LBU en 2023 pour 18,5 M€ (dont 11 M€ de crédits anticipés dès décembre 2022) a permis l'engagement financier de l'ensemble des opérations neuves programmées en 2023, mais n'a pas permis d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés par le PLOM pour le neuf, alors que ces objectifs ont été largement dépassés pour la réhabilitation.

Contrairement aux idées reçues et véhiculées, la dotation LBU annuelle est toujours intégralement consommée à La Réunion, qui sollicite des abondements complémentaires, eux aussi consommés en totalité.



Entre 2018 et 2023, les évolutions des coûts d'opérations prévisionnels et les montants de subvention (LBU + crédit d'impôt) moyens par logement sont les suivants :

LLS (logement locatifs sociaux) : augmentation du coût moyen du m² par logement de 16,91% et augmentation des aides (LBU + CI) de 29,01% (+ 77 % pour la seule LBU) ;

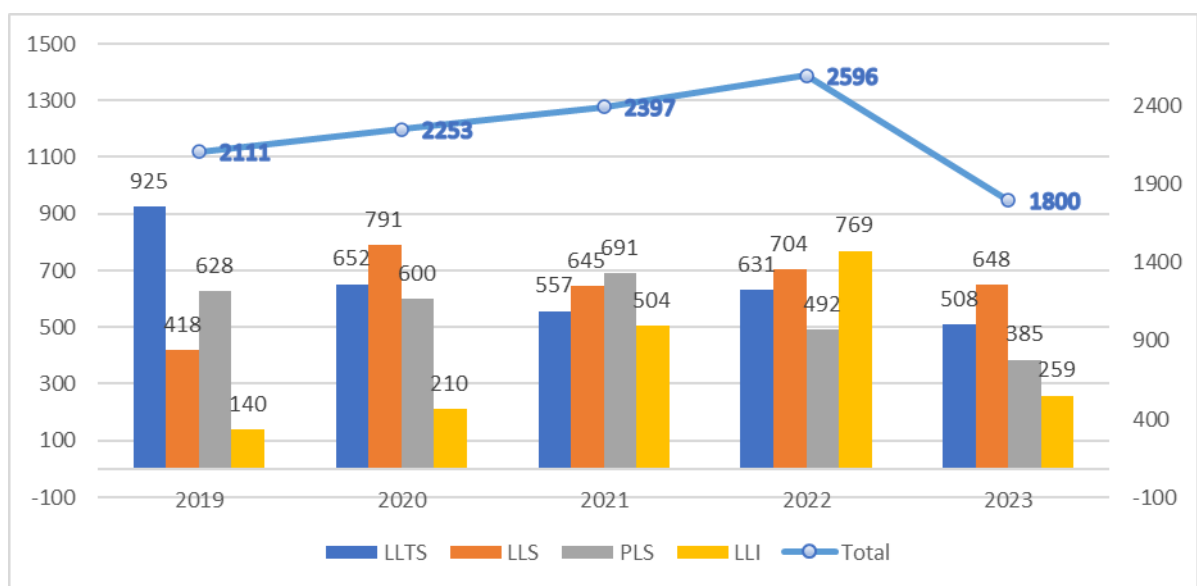
LLTS (logement locatifs très sociaux) : augmentation du coût moyen du m² par logement de 25,38 % et augmentation des aides de 12,54 % (+ 39 % pour la seule LBU).

L'augmentation du coût au m² est supérieure pour les programmes LLTS parce qu'ils disposent d'une part plus importante de petits logements coûtant plus cher au m². L'effort sur la LBU a pu être plus conséquente sur les LLS : les financements LLTS étaient déjà bien optimisés, souvent au plafond réglementaire.

Réhabilitations : augmentation du coût par logement de 24,85 % et augmentation des aides de 262,79 % (+ 132 % pour la LBU + apparition du crédit d'impôt qui n'existait pas avant, d'abord en NPNRU, puis en QPV et depuis 2024 désormais sur l'ensemble du territoire).

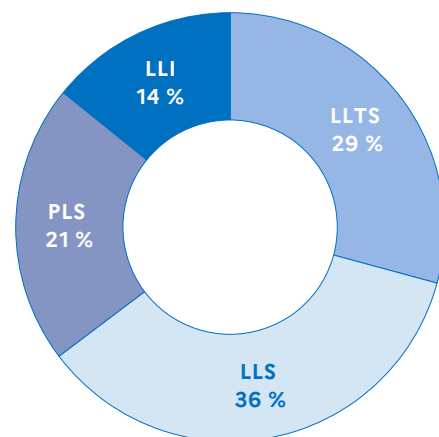
Produit	Année	ratio ci	ratio LBU	total	augmentation aide	coût au m ² de SF (SILOGIA)	
LLS	2018	47 768	18 997,20	66 765,02		2 076	
	2023	52 494	33 642,60	86 136,70	29,01 %	2 427	16,91 %
LLTS	2018	44 268	27 560,19	71 827,74		2 061	
	2023	42 459	38 375,87	80 834,78	12,54 %	2 584	25,38 %
						coût /logement	
REHA	2018	0	5 143,96	5 143,96		26 065	
	2023	6 734	11 928,08	18 661,83	262,79 %	32 541	24,85%

Le niveau de programmation de logements locatifs neufs aidés a baissé par rapport aux quatre années précédentes (1 825 logements financés ou agréés en 2023, contre 2 571 en 2022, 2 397 en 2021, 2 253 en 2020, et 2 111 en 2019).



La répartition des produits est en 2023 de 65% de social et très social et de 35% de produits PLS et intermédiaire.

La part du nombre de LLTS financés, qui représentent 88 % des demandes, n'est que de 29 %, ce qui introduit une distorsion de la programmation par rapport aux besoins réels de la population, alors que l'effort de production de logements sociaux et très sociaux neufs demeure indispensable sur l'ensemble du territoire.



La part importante de logements intermédiaires dans les programmations successives et la baisse de programmation en 2023 augmente la tension sur le parc et atteint un niveau qui entrave désormais l'accès et le parcours résidentiel des réunionnais au sein du parc social.

Le nombre de LLTS doit impérativement repartir à la hausse pour permettre aux familles les plus démunies de se loger dignement. Le débat est ouvert avec les collectivités locales qui aujourd'hui freinent la construction de logements sociaux et très sociaux par crainte d'un manque de maîtrise des attributions à venir notamment des publics prioritaires. C'est ainsi que depuis plusieurs années, le nombre de locatifs sociaux financés est bien en deçà des objectifs fixés par les PLH.

Le contexte actuel avec l'augmentation des coûts de la construction, la hausse du coût des matériaux, la fragilité de certaines entreprises locales renforcent les difficultés. Une grande partie des appels d'offre sont infructueux. Ces surcoûts retardent, voire interdisent la réalisation de certaines opérations financées.

La programmation 2024 confirme par ailleurs une faiblesse de la part de programmation en LLTS et LLS, avec 471 logements en liste principale et 1 055 logements en liste complémentaire. Les opérations de logements sociaux, notamment les plus sociaux (LLTS) peinent à être programmées.

Cette situation est principalement due à deux facteurs :

- Le prix du foncier qui demeure un frein à la production de logement social, d'autant que, malgré les valeurs élevées des terrains, leur viabilisation doit souvent être réalisée ou complétée et reste donc à financer, ce qui le rend souvent incompatible avec les contraintes financières du logement social.
- La volonté d'une majorité de communes de ne plus accepter de logement social et très social sur leur territoire, de crainte que l'attribution de ces logements bénéficie à des ménages les plus démunis provenant d'autres communes, ou de la zone océan indien.

Il est donc essentiel que tous les acteurs de l'habitat qui participent à la programmation et au développement du logement jouent pleinement leur rôle dans la conception et la réalisation des opérations.

2- L'accession sociale à la propriété

Le PSLA (prêt social location-accession), apparu en 2012, peine toujours à trouver son public avec des productions annuelles largement inférieures à 100 logements. Depuis 2012, 39 opérations (702 logements) ont été lancées, par 5 des 7 bailleurs sociaux de l'île et un promoteur privé. Seules 23 opérations sont livrées actuellement (cf tableau ci-dessous).

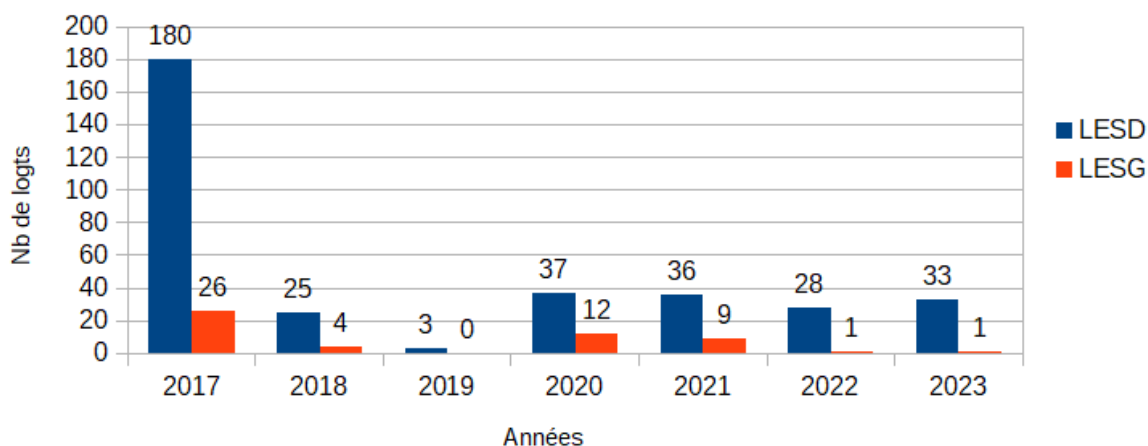
PSLA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Logts	39	76	71	19	54	42	51

Les prévisions 2024 sont de 71 logements en agrément PSLA.

Concernant l'accession très sociale à la propriété (LES), à la crise née de la suppression de l'allocation logement accession a succédé celle de l'augmentation des coûts des matériaux et du fret. En 2023, seuls 34 logements évolutifs sociaux ont pu être financés (33 en diffus et 1 en groupé) pour 1,256 million d'euros, contre 29 en 2012 et 45 en 2021. Le LES en groupé n'est définitivement plus un produit que les opérateurs peuvent assumer : trop long à monter, trop complexe et trop lourd à porter financièrement. Le sujet de l'accession très sociale à la propriété doit être refondé en profondeur par la mise en place d'un nouveau produit plus simple, administrativement, techniquement et financièrement.

Le financement du Logement évolutif social (LES) depuis 2017

LES diffus et LES groupé



Le redémarrage de l'activité, logiquement induit par le nouveau dispositif d'allocation et qui était attendu depuis 2020 n'a donc pas eu lieu, preuve s'il en est, au moins pour partie, qu'un outil « cassé » met du temps à se réparer.

Il est par conséquent important de rappeler l'importance du recours autant que possible à la nouvelle allocation accession en lien avec le prêt bancaire pour soutenir l'activité et entretenir le fonctionnement vertueux de la filière.

3- L'amélioration de l'habitat

L'amélioration des logements existants couvre quatre champs distincts : la réhabilitation du parc locatif social des bailleurs sociaux, à laquelle s'ajoutent désormais les travaux d'aménagement des espaces extérieurs de ce parc social, l'amélioration des logements de propriétaires occupants et la réhabilitation du parc locatif privé.

3.1 La réhabilitation du parc social

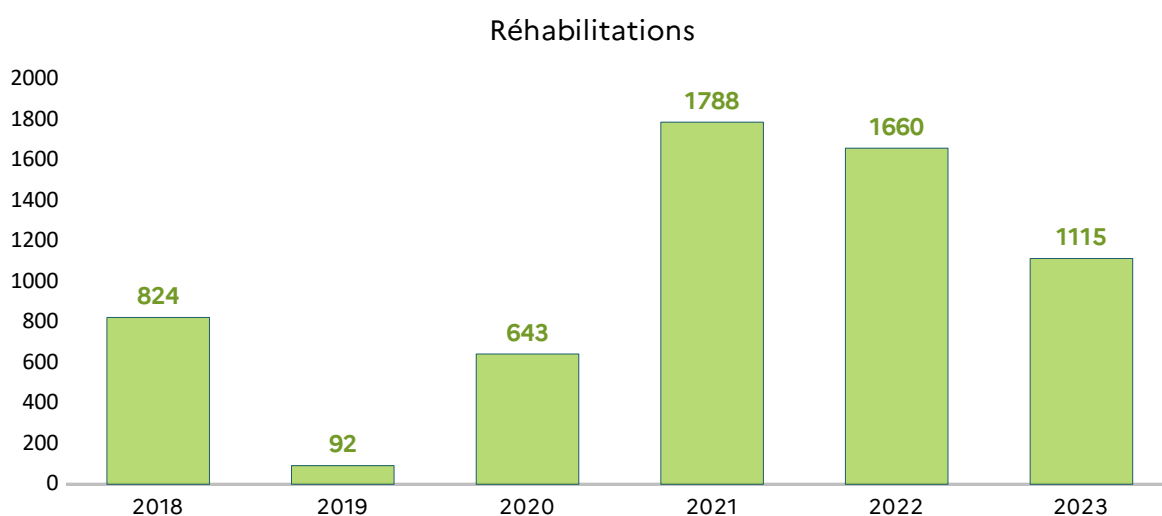
Le parc locatif social ancien de plus de 20 ans représente environ 50 % du parc des logements sociaux. Les travaux de réhabilitation vont de la rénovation légère à la réhabilitation lourde (hors amiante). Dans ce dernier cas, elles sont de l'ordre de 40 000 € à 70 000 € par logement. Malgré des travaux réguliers d'entretien courant (d'importance variable selon les années et les bailleurs), ce parc peut avoir mal vieilli et fait l'objet de critiques récurrentes des occupants en raison du décalage de confort et de respect des normes avec les livraisons plus récentes de logements locatifs sociaux.

Les besoins en réhabilitation sont considérables en lien notamment avec les conditions climatiques locales qui provoquent parfois un vieillissement prématuré des bâtiments. La réhabilitation du parc locatif social représente donc un enjeu majeur avec des objectifs multiples : technique (remise aux normes de logements de vingt ans qui se dégradent rapidement du fait de conditions climatiques défavorables), social (éviter la constitution d'un parc à deux vitesses), urbain (requalifier des quartiers), écologique (réduire les consommations énergétiques) et parfois sanitaire (désamiantage).

Une dynamique de réhabilitation est désormais engagée pour le parc social, facilitée par le crédit d'impôt en QPV et sera accentuée en 2024 par l'extension du crédit d'impôt à l'ensemble du territoire, comme prévu dans le cadre du CIOM, et les nouveaux décret et arrêté du 8 janvier 2024, permettant un meilleur financement par la LBU de ces opérations.

Le nombre de logements financés en réhabilitation a ainsi fortement crû depuis 2021.

En 2022, 1 660 logements ont fait l'objet d'un arrêté de financement par la LBU, mais 943 d'entre eux l'ont été par anticipation sur des crédits 2023. Ils figurent donc sur le graphique au titre de 2023.



La programmation 2024 fait apparaître un volume encore très important de 2 726 logements à réhabiliter.

3.2 Le Plan Départemental de Relance Économique et Social

En 2022, 238 logements, soit 4 opérations de réhabilitation, ont été cofinancées par le Département pour un montant total de 2 380 000 €.

3.3 Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs participant à l'amélioration de la vie quotidienne des résidents

Au titre du contrat de convergence et de transformation 2019-2022, prolongé d'une année, mesure 1.1.1.1 « Accompagnement de la production de logement social et amélioration du cadre de vie ex 2.1.3. & 2.1.4 » du volet « cohésion des territoires », vingt-sept conventions État/bailleurs pour des travaux de résidentialisation ont été établies et signées en fin 2019 et fin 2023 pour un montant total de subvention engagé de 4,2 m€.

4. L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants

1- Les aides de l'État

Le dispositif de l'État prend la forme d'une aide réservée aux personnes physiques sous conditions de ressources.

Tout comme pour le LES, l'activité amélioration peine à trouver une nouvelle dynamique dans le contexte de la crise économique. Après 2021 qui avait vu 248 logements financés pour un montant de LBU de 7,7 M€, 2022 avait marqué un recul avec 180 logements financés pour 6 millions d'euros. En 2023, 308 opérations ont pu être financées, pour un montant de LBU de 11,428 M€, soit + 71 % par rapport à 2022.

Un nouvel arrêté interministériel a été signé le 27 avril 2023, et se substitue à celui datant de 1996. Le dispositif d'aide LBU est adapté et comporte notamment deux niveaux de financement maximum à 50 et 70 % en fonction des ressources des bénéficiaires.

Par ailleurs afin que les opérateurs n'aient plus à avancer le coût du diagnostic amiante ou le faire payer aux familles, la DEAL a mis en place en 2022 une enveloppe budgétaire destinée à prendre en charge en amont ces diagnostics.

2- Le bilan de l'action départementale

Le 15 juillet 2020 : Vote d'un Plan Départemental de Relance Économique et Sociale (PDRES) pour faire face à la crise COVID à La Réunion, avec 2 volets :

- à court terme (relance) : 4 Actions dont le soutien aux petites entreprises du BTP ciblées notamment sur l'amélioration de l'habitat,
- à moyen terme (soutien) : 5 actions dont l'amélioration des conditions de logement des ménages réunionnais tournées en priorité vers l'amélioration de l'habitat, la réhabilitation des logements sociaux et le foncier aménagé pour la construction de logements sociaux.

Concernant l'Amélioration de l'habitat : Vote d'un plan sur 5 ans (2021-2025) : 200 M€

- 20 000 ménages à l'horizon 2025 (4000 ménages par an en moyenne) bénéficieront d'une amélioration de leur habitat,
- Relance de l'activité pour les entreprises (TPE et PME) dans le domaine du BTP.

LES DECISIONS ATTRIBUEES

2023

	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septem bre	octobre	novem bre	décemb re	Total général 2023	Mt engagé
SPLAR	38	73	120	126	122	136	155	150		211	133	219	1483	28 734 056
IDTU	3	6	7	6	4	6	7	5	4	7	4	11	70	398 500
ABHBBE													0	
GDD	8	12	22	35	34	24	26	17	4		1		183	4 266 178
HABITEA	3	1	14	25	26	9	24	12	10	13	17	20	174	3 478 443
SHC	6		43	6	18	20	32	9	2	1	14	21	172	4 013 617
SOLIHA		18	21	16	44	33	29	9	4	10	9	6	199	4 606 622
PRISME HABITAT							4	6	8	5	2	12	37	571 210
TOTAL	58	110	227	214	248	228	277	208	32	247	180	289	2318	46 068 626
<i>OBJECTIFS</i>	65	143	276	314	341	345	352	279	402	346	342	384	3589	

65 208 484 798 1139 1484 1836 2115 2517 2863 3205 3589

LES CHANTIERS LIVRES

2023

	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septem bre	octobre	novem bre	décemb re	Total général 2023
SPLAR	14	79	132	105	108	113	125	123	137	149	142	107	1334
IDTU	3	6	4	6	5	5	5	6	6	6	6	5	63
ABHBBE													0
GDD	1	7	25	24	11	30	23	43	35	26	22	5	252
HABITEA	0	3	4	9	14	13	12	11	11	30	18	17	142
SHC	3	23	27	15	16	16	17	24	15	22	19	20	217
SOLIHA	5	14	14	13	23	9	21	24	24	26	26	20	219
PRISME HABITAT	0								1	4	0	1	6
TOTAL	26	132	206	172	177	186	203	231	229	263	233	175	2233
<i>OBJECTIFS</i>	26	163	194	208	202	206	253	314	278	370	337	354	2905

26 189 383 591 793 999 1252 1566 1844 2214 2551 2905

Le dispositif départemental d'amélioration de l'habitat est un dispositif volontariste.

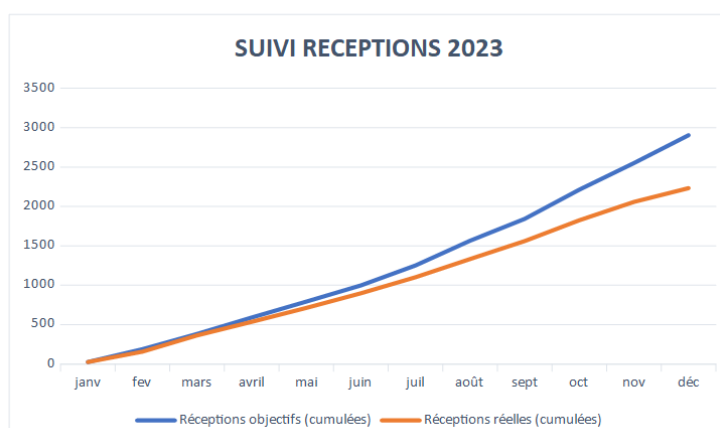
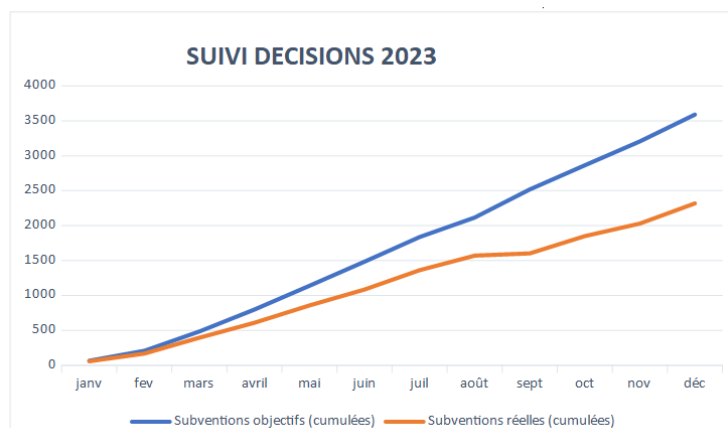
Pour l'année 2023, plus de 2 500 ménages fragiles ont obtenu une aide financière du Département pour un montant global de plus de 46 M€

Concernant les chantiers réalisés en 2023, 2 233 ménages ont vu leur logement amélioré.

Suivi mensuel de production 2023 TOUT OPERATEUR

		janv	fev	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc
OBJECTIFS	Subventions (cumulées)	65	208	484	798	1139	1484	1836	2115	2517	2863	3205	3589
	Subventions trimestrielle	484			1000			1033			1072		
	Réceptions (cumulées)	26	189	383	591	793	999	1252	1566	1844	2214	2551	2905
	Réceptions trimestrielle	383			616			845			1061		

		janv	fev	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	
Subventions	Flux	Objectifs	65	143	276	314	341	345	352	279	402	346	342	384
		Réels	58	110	227	214	248	228	277	208	32	247	180	289
	Cumul	Objectifs	65	208	484	798	1139	1484	1836	2115	2517	2863	3205	3589
		Réels	58	168	395	609	857	1085	1362	1570	1602	1849	2029	2318
Réceptions	Flux	Objectifs	26	163	194	208	202	206	253	314	278	370	337	354
		Réels	26	132	206	172	177	186	203	231	229	263	233	175
	Cumul	Objectifs	26	189	383	591	793	999	1252	1566	1844	2214	2551	2905
		Réels	26	158	364	536	713	899	1102	1333	1562	1825	2058	2233



3. Les aides de l'ANAH

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Pour atteindre cet objectif, l'Agence accorde des aides financières aux propriétaires.

3.1 Pour les propriétaires bailleurs.

Dans le cadre du dispositif « loc'avantages », deux types d'aides financières sont mobilisables et peuvent se cumuler. Seuls les propriétaires bailleurs sont éligibles au « loc'avantages » dans les DOM :

- directement avec la subvention de l'ANAH, de 25 % à 35% du montant des travaux et jusqu'à 50 % du montant des travaux depuis octobre 2023 (conventionnement avec travaux) ;
- indirectement avec un dispositif fiscal qui accorde des réductions d'impôts en fonction du niveau des engagements pris par le propriétaire bailleur (conventionnement sans travaux).

La constitution d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé grâce aux aides de l'ANAH représente une alternative intéressante au parc locatif social, en particulier dans les secteurs tendus.

Dans le cadre du conventionnement avec travaux, depuis 2022, 4 logements ont fait l'objet d'une subvention ANAH.

Cette mobilisation insuffisante des subventions de l'ANAH découle en grande partie :

- de la trop grande méconnaissance du parc locatif privé, qui d'une part rend difficile le repérage des situations où l'intervention de l'ANAH serait opportune et, d'autre part, limite la détermination de périmètres susceptibles d'accueillir une opération programmée ;
- en dehors du périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), le reste à charge pour le propriétaire bailleur était important. L'amélioration de l'attractivité du dispositif de subvention étant encore récente (subvention maximale initiale allant jusqu'à 35 % des travaux et portée à 50 % en octobre 2023), il est encore tôt pour en mesurer l'impact.

En outre, les collectivités commencent à investir la thématique du logement privé afin de mieux l'appréhender sur leurs territoires respectifs. Ainsi, en complément des outils de politique et de planification réglementaires mis en place pour quantifier et qualifier le parc, la CINOR et le conseil

départemental ont délibéré en 2022 afin de venir compléter les subventions de l'ANAH. La CIVIS devraient également prochainement compter parmi les collectivités contributrices aux subventions de l'Anah.

Concernant le conventionnement sans travaux celui-ci fonctionne plutôt bien avec les propriétaires bailleurs, en partie grâce au partenariat avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale « Soleil ». Ceux-ci ne bénéficient pas de la subvention ANAH mais uniquement de l'avantage fiscal consistant en une réduction d'impôt via le dispositif Loc'avantages qui a succédé au « louer abordable ».

Depuis 2017, ce sont 317 logements en cumulé qui ont fait l'objet d'une convention sans travaux avec l'ANAH.

3.2 Pour les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants et les syndicats de copropriété

Dans le domaine de la performance énergétique, l'ANAH a mis en place des dispositifs incitatifs. Depuis 2020, la plate-forme « Ma prim'rénov » est accessible à tous les propriétaires qui se voient attribuer une prime dont l'importance varie selon leur niveau de ressources et les travaux entrepris dans le domaine de la performance énergétique.

Après une année 2021 très dynamique 2022 marque un net recul en grande partie dû à un changement de paramétrage relatif à l'éligibilité des logements en outre-mer. Le nombre de dossiers instruits repart à la hausse en 2023.

Année	Nombre de dossiers instruits	Montant de subvention (€)	Montant des travaux (€)
2021	4350	8 946 808,00	15 347 816,00
2022	1229	2 395 014,00	5 475 787,00
2023	1876	4 562 616,00	10 345 530,00

Au total et en cumulé, ce sont 7455 gestes travaux visant la performance énergétique qui ont été réalisés et financés depuis 2021.

3.3 Pour les propriétaires occupants et les locataires

A compter du 1^{er} janvier 2024, le dispositif Ma Prim'Adapt devient l'aide à la pierre unique pour tout le territoire y compris les régions d'Outre-Mer. Cette aide bénéficie aux propriétaires occupants et aux locataires du parc privé à partir de 70 ans sans conditions de perte d'autonomie et aux personnes entre 60 et 69 ans sous certaines conditions (GIR et situations de handicap).

La prise en charge des travaux est à hauteur de 70 % pour les ménages les plus modestes et 50 % pour les ménages modestes. Le dispositif repose sur un accompagnement obligatoire par une AMO agréée (L. 365-3 CCH) ou habilitée par l'Anah.

A ce jour, à La Réunion 5 AMO sont habilitées par l'Anah et plusieurs demandes d'habilitation sont en cours d'instruction.

3.4 Pour l'ingénierie des collectivités

Dans le cadre de son règlement et de sa circulaire annuelle de programmation, l'ANAH fixe ses orientations, rappelle ses objectifs pluriannuels et ses priorités pour l'année à venir.

L'ANAH met à la disposition des collectivités ses outils d'ingénierie et les financements ad-hoc : diagnostics, études pré opérationnelles, opérations programmées pluriannuelles...

- Programme Action cœur de ville

Dans le cadre de ce programme, la ville de Saint-Pierre s'est engagée dans un dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat / renouvellement urbain (OPAH/RU). La convention multi partenariale a été signée le 5 août 2022. Son chef de projet avait été recruté à la mise en place de la convention ACV, la maison des projets dédiée à l'OPAH est opérationnelle et l'équipe suivi animation vient d'être choisie. Elle animera l'OPAH pendant toute sa durée. L'ANAH subventionne le poste du chef de projet ainsi que le fonctionnement de l'équipe suivi-animation à hauteur de 50 %. L'Anah finance également les études pré opérationnelles. Certaines sont en cours (CIVIS, TO).

- Programme Petites Villes de Demain

Ce programme est le pendant d'ACV pour les villes de plus petites tailles. Il est en phase d'initialisation à la Réunion. Deux intercommunalités ont lancé des études multi sites afin d'analyser les problématiques dans le domaine de l'habitat privé. Ces études subventionnées par l'ANAH permettront de diagnostiquer l'état du parc privé dans les secteurs étudiés et constitueront des outils d'aide à la décision afin que les collectivités concernées envisagent des actions à mener pour la requalification, la réhabilitation du parc privé de logements.

5- Les garanties des prêts au logement locatif social

Les opérations de construction réalisées par les bailleurs sociaux sont financées au moyen des subventions accordées par l'État au titre de la Ligne Budgétaire Unique (LBU), des dispositifs fiscaux (crédit d'impôt) et des emprunts contractés auprès de la Banque des territoires en sa qualité de gestionnaire du fonds d'épargne.

Les prêts sur fonds d'épargne souscrits auprès de la Banque des territoires doivent être garantis pour la totalité du montant prêté, au regard des articles L. 518-2 et L. 221-7 du code monétaire et financier.

Dans le cadre de sa mission de protection de l'épargne populaire, la Banque des territoires, tout en contribuant au financement du logement social, est tenue d'assurer la préservation de l'épargne réglementée en accordant des prêts sécurisés.

Tout prêt octroyé par le fonds d'épargne doit bénéficier d'une garantie à hauteur de 100 % du montant prêté, en privilégiant le recours à une garantie publique.

Les modalités de garantie sont encadrées : la garantie d'une ou plusieurs collectivités locales doit être prioritairement recherchée, puis celle de la CGLLS pour la portion éventuellement non couverte.

Le nouveau protocole (cf § ci-dessous) intervient pour les opérations de réhabilitation de logements sociaux et de construction de logements locatifs sociaux. Il s'applique également aux prêts des opérations de logements locatifs intermédiaires développées par les bailleurs sociaux.

Le protocole signé le 6 février 2023 couvre l'ensemble des opérations programmées entre 2022 et 2026. Dans le territoire de la CINOR, depuis le 8 avril 2022 (correspondant à la date de leur délibération), le protocole s'applique également aux opérations des programmations antérieures à 2022 qui n'avaient pas fait l'objet de garantie d'emprunt selon le protocole antérieur de 2017.

Ce dernier avait été établi suivant le principe d'un garant unique par produit. Afin de s'adapter à l'augmentation du nombre d'opérations mixant les produits de logements au sein d'un même programme, le protocole 2022 instaure le principe d'un garant par opération. Il est le fruit d'un travail de concertation mené avec la Banque des Territoires et les différentes collectivités territoriales à l'échelle intercommunale. Cette action d'accélération des procédures de garanties d'emprunt constitue la mesure 2.1.5 du plan logement outre-mer 2019-2022.

6- Les prêts octroyés par la Banque des Territoires

Les prêts mis en place par la Banque des Territoires sur une année N concernent principalement les Décisions Attributives de Subvention (DAS) délivrées en N-1 et, secondairement, celles relevant de la programmation DEAL N-2, voire, marginalement de l'année N.

Plusieurs nouveaux dispositifs d'accompagnement du logement social ont été lancés depuis plusieurs années :

- le préfinancement du Crédit d'Impôt Outre-mer (CIDOM), mis en place début 2016. Ce dispositif permet de majorer les prêts CDC du montant du CIDOM aux bailleurs sociaux sans attendre son versement par l'administration fiscale. Le surplus est ensuite remboursé à mesure de l'obtention du crédit d'impôt (CIDOM) selon différents faits générateurs.

- le Prêt de Haut de Bilan Bonifié (PHBB) et le Prêt de Haut de Bilan 2.0 (PHB 2.0). Le PHBB est un prêt exceptionnel bonifié par Action Logement mis en place en 2016 afin d'accélérer la production et la réhabilitation du parc social. Ce prêt à taux 0 à pendant 20 ans est destiné à renforcer les fonds propres des opérateurs et plusieurs bailleurs sociaux de La Réunion ont pu y souscrire. Le PHB 2.0, également bonifié par Action Logement, est un prêt de même nature pour les programmations 2018, 2019 et 2020.

- un dispositif de titres participatifs. Dans le cadre d'un dispositif national, la Caisse des Dépôts a accompagné en 2022 et 2023 deux bailleurs sociaux réunionnais dans leurs efforts d'investissement en renforçant leurs quasi-fonds propres par la souscription à des titres participatifs.

- l'éco-prêt réhabilitation outre-mer. En 2017, l'éco-prêt réhabilitation bonifié et réservé jusqu'ici à la France hexagonale a fait l'objet d'une adaptation à l'outre-mer et est désormais disponible aux organismes de logement locatif social réunionnais. Ce dispositif a très peu été utilisé par les bailleurs à ses débuts mais le nombre de demandes a largement augmenté (8 dossiers en 2023), allant de pair avec l'augmentation du nombre d'opérations de réhabilitation.

- afin de se prémunir contre les variations du taux du Livret A, la gamme de prêts de la Banque des Territoires a été complétée par le prêt PLUS Horizen et le prêt Booster BEI. Le prêt PLUS Horizen, dédié au LLS, comporte une première phase de 5 ans à taux fixe avant de rebasculer vers l'index Livret A aux conditions du prêt PLUS de droit commun. Le prêt Booster long terme BEI vient en complément des prêts à la construction à hauteur de 15 000 euros par logement, avec des durées jusqu'à 40 ans à taux fixe.

A la suite du congrès HLM d'octobre 2023, la Banque des Territoires a mis en place :

- une bonification sur le prêt PLAI, destinée à financer les logements très sociaux bénéficiant des loyers les plus modestes. Le taux du PLAI est dorénavant fixé à TLA -0,40% ce qui signifie une baisse de -20 bps par rapport à la tarification habituelle. Au niveau national, cette mesure est dotée d'une enveloppe globale de 6 Md€ d'euros de prêts PLAI, soit environ 3 années de production.

- un prêt PLUS Constructions Vertes, pour les opérations bénéficiant d'un label NF Habitat HQE. Ce prêt, dont les caractéristiques de durée et de profil d'amortissement sont identiques au prêt PLUS, présente un taux d'intérêt égal au taux du Livret A + 0,20 %.

Par ailleurs, en conclusion du conseil national de la refondation pour le logement, le gouvernement a annoncé début juillet 2023 le rachat de 47 000 logements par Action Logement (30 000 logements) et CDC Habitat (17 000 logements). Une partie importante de ces acquisitions seront financées en PLI, impliquant une forte hausse de la demande de prêts. A La Réunion, 4 opérations (125 logements) ont d'ores et déjà été identifiées dans ce cadre. Afin de répondre à ces besoins, l'enveloppe nationale de PLI distribuée par la CDC pour la période 2023-2024, a été multipliée par 10, passant de 500 M€ à 5 Md€ sur décision du ministre de l'économie.

Enfin, pour l'année 2023, afin de soutenir le secteur dans un contexte inflationniste et de hausse des taux, la Banque des Territoires prendra à sa charge une partie des intérêts inhérents aux prêts construction (PLUS, PLAI, PLS) en remboursant 1% du montant nominal des prêts signés en 2023.

7- Les aides d'Action logement Services

Depuis plus de 65 ans, Action Logement propose de nombreux dispositifs financiers pour accompagner les collectivités territoriales dans leur stratégie Habitat et répondre aux besoins en logement des salariés d'entreprises.

À travers des financements adaptés, Action Logement contribue à construire et réhabiliter des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, et répond aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale.

Avec le concours de la PEEC (Participation de l'employeur à l'effort de construction), Action Logement réalise ainsi 34 % de l'effort de production nationale.

Dans les régions et départements d'Outre-Mer, Action Logement Services propose différents dispositifs pour accompagner les besoins du territoire et contribue ainsi à la production d'une offre de logements complète et diversifiée : LLTS, LLS, PLS, LLI et LES en faveur de l'accession très sociale à la propriété.

Et cela par le concours de plusieurs dispositifs financiers :

- Droit Commun, financement principal soutenant le développement du logement social et intermédiaire dans les territoires,
- Plan d'Investissement Volontaire (PIV DOM), dispositifs de financement inédit, contribue à soutenir la vitalité des territoires ultramarins,
- Plan d'Investissement Volontaire (PIV REPRISE), contribue à la relance de la production de logements sociaux,
- Action Cœur de Ville (ACV), programme qui soutient les collectivités dans leurs projets de revitalisation des centres-villes,

- Programmes de Renouveau Urbain, programme qui vise à diversifier l'habitat des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en accompagnant leur développement fonctionnel et économique.

Le dispositif PIV REPRISE, mis en place mai 2021 dans le cadre du plan de relance, est un dispositif additionnel ayant pour vocation de soutenir la relance de la production de logements sociaux et très sociaux sous la forme de subventions attribuées aux Organismes de l'Habitat Social :

- Logements sociaux financés en LLTS : 4 000 € par logement agréé
- Logements sociaux financés en LLS : 1 500 € par logement agréé
- Logements sociaux pour les jeunes financés en LLTS : 5 000 € par logement agréé

Ce dispositif, en vigueur jusqu'au 31/12/2022, a contribué au financement de 1530 logements sociaux en 2022.

7.1. L'accompagnement des politiques publiques de l'habitat

Programme Action Cœur de ville

La dynamique de revitalisation des centres-villes est une priorité en Outre-Mer.

Dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville, le Groupe intervient sur le volet immobilier du programme, avec des opérations d'acquisition-amélioration, de démolition-reconstruction, ou de construction neuve.

L'intervention d'Action Logement dans le cadre du programme ACV illustre l'engagement volontariste des Partenaires sociaux en faveur de l'attractivité des villes moyennes.

Avancement des différents contrats et plans :

- 4 Conventions ACTION CŒUR DE VILLE signées : St-Pierre, St-Joseph, St-André et Le Port.
- Près de 19 M€ de réservations de crédits, contribuant ainsi à la construction de 450 Logements en centres-villes.
- 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.

Programme de renouvellement urbain

Action Logement finance plus de 70% des allocations du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, au travers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Le Groupe prend ainsi toute sa part dans les interventions menées dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en agissant à la fois sur la qualité de l'environnement urbain, et leur attractivité, l'amélioration significative de l'offre de logements et le développement de la mixité sociale par la diversification de l'habitat.

7.2. Le Plan d'investissement volontaire outre-mer

Pour apporter des solutions adaptées aux territoires ultramarins, Action Logement mobilise des moyens dédiés, avec depuis 2019 un Plan d'Investissement Volontaire de 1,5 milliard d'euros pour l'Outre-Mer, en soutien au Plan Logement Outre-mer 2019-2022 développé par l'État.

Cette intervention territorialisée et concertée avec les acteurs ultramarins répond à un triple objectif :

- Améliorer les conditions de vie des ultramarins, en soutenant l'effort de construction et de réhabilitation et en proposant une offre de services adaptée à la spécificité des besoins.
- Accompagner le développement économique et la relance, en étant un partenaire aux côtés de l'État et des territoires.
- Promouvoir l'innovation en soutenant les expérimentations locales et le développement de nouvelles filières.

À La Réunion, le déploiement du Programme d'Investissement Volontaire Outre-Mer (PIV DRUM) s'est poursuivi en 2022 dans un contexte sanitaire et social difficile, avec une mobilisation forte de toutes les entités du Groupe et de ses partenaires.

Pour répondre à la diversité des besoins territoriaux, une 3ème priorité du programme axée sur la Réhabilitation a été définie en 2021. Cet axe d'intervention a contribué à accélérer la dynamique et l'attention portée par les opérateurs sur la réhabilitation du parc locatif social.

En 2022, Le PIV DOM a eu un triple effet :

- Un effet de relance de la production LLI sur le territoire et un renforcement de la mixité sociale dans les quartiers en apportant une offre de logements attractives dans les zones tendues (75 % de l'offre réalisée en zone tendue),
- Une réponse adaptée aux besoins spécifiques des jeunes et des seniors,
- Un effet levier « qualitatif » pour la réhabilitation du parc social : accélération et augmentation significative de la programmation en réhabilitation.

Ce dispositif, en vigueur jusqu'au 31/12/2022, a contribué à la réalisation ou la réhabilitation de plus de 7 000 logements depuis son déploiement, dont 3 108 logements sociaux et intermédiaires en 2022. Dans un contexte économique et social tourmenté, le PIV DROM a contribué à soutenir la production de logements à La Réunion.

7.3. La lutte contre l'habitat indigne – Le rôle des guichets uniques

Pour lutter contre la dégradation de l'habitat privé et contribuer à la résorption de l'habitat indigne, l'État a mis en place des aides destinées à favoriser l'accès sociale à la propriété et l'amélioration de l'habitat des familles à revenus modestes.

Action Logement, via l'intervention des Guichets Uniques, contribue depuis plus de 30 ans au déploiement de ces dispositifs en mobilisant ses financements et son savoir-faire.

Les Guichets Uniques, filiales exclusives d'Action Logement Services, ont donc pour objet social de réaliser, directement ou indirectement, au bénéfice de personnes physiques, toutes prestations de services et prestations d'intermédiation financière, en vue de faciliter l'accès à la propriété, l'amélioration de l'habitat et la vente de logements sociaux.

Le Guichet Unique de la Réunion, RÉUNION HABITAT, constitue l'interface sociale et financière entre la DEAL, les opérateurs sociaux, les partenaires financiers et la CAF et a pour vocation de faciliter le déploiement de ces aides auprès des familles les plus modestes au travers des dispositifs suivants :

- L'aide à la production de Logements Évolutifs Sociaux, de Logements à l'Accession Sociale et de Logements à l'Accession Très Sociale qui vise à accompagner l'accès très sociale à faible coût.
- L'aide à l'Amélioration de l'Habitat (AH) afin de sortir les propriétaires occupants de l'insalubrité.

Ainsi, plus 12 000 familles sont accompagnées à aujourd'hui par Action Logement dans le cadre du financement de leur projet d'accès ou d'amélioration de l'habitat.

Les Compétences opérationnelles du Guichet Unique au service de l'amélioration de l'habitat et de l'accès très sociale sont :

- o Faciliter l'accès à la propriété, l'amélioration de l'habitat et la vente de logements sociaux.
- o Instruire les demandes de financement jusqu'à la signature des offres de prêts,
- o Gérer les prêts dans le cadre d'un mandat de délégation par les organismes prêteurs,
- o Assurer un suivi personnalisé des familles en difficulté de paiement,
- o Accompagner les familles dans le cadre du recouvrement amiable et judiciaire en cas d'impayés.

7.4 Le PIV innovation

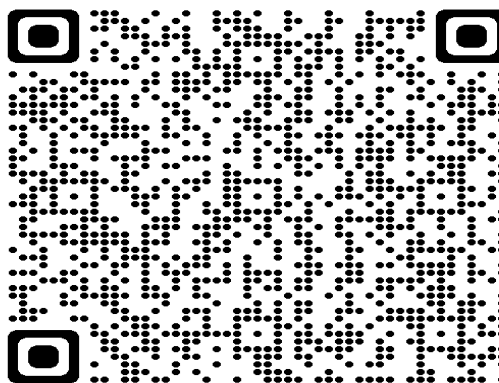
Le PIV DROM consacre un volet innovation à hauteur de 50 M€ en subvention pour 2020-2022, pour accompagner les acteurs ultramarins dans le déploiement de solutions nouvelles et créatrices de valeurs sur les territoires.

Mise en place en 2021, en étroite concertation avec les CTAL (Comité territorial d'Action logement) et les représentants locaux de l'État, la dynamique a mobilisé une diversité d'acteurs ultramarins : bailleurs sociaux, associations, collectivités, universités et centres de recherche et acteurs privés. Dans une démarche volontairement simplifiée, le PIV Innovation permet ainsi aux porteurs de projets de se consacrer pleinement aux aspects opérationnels de leur projet et contribuer ainsi à penser le logement de demain à travers des expérimentations qui répondent aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux des Outre-Mer. À La Réunion, 24 projets ont été accompagnés.

IV - Le Plan Logement Outre-Mer



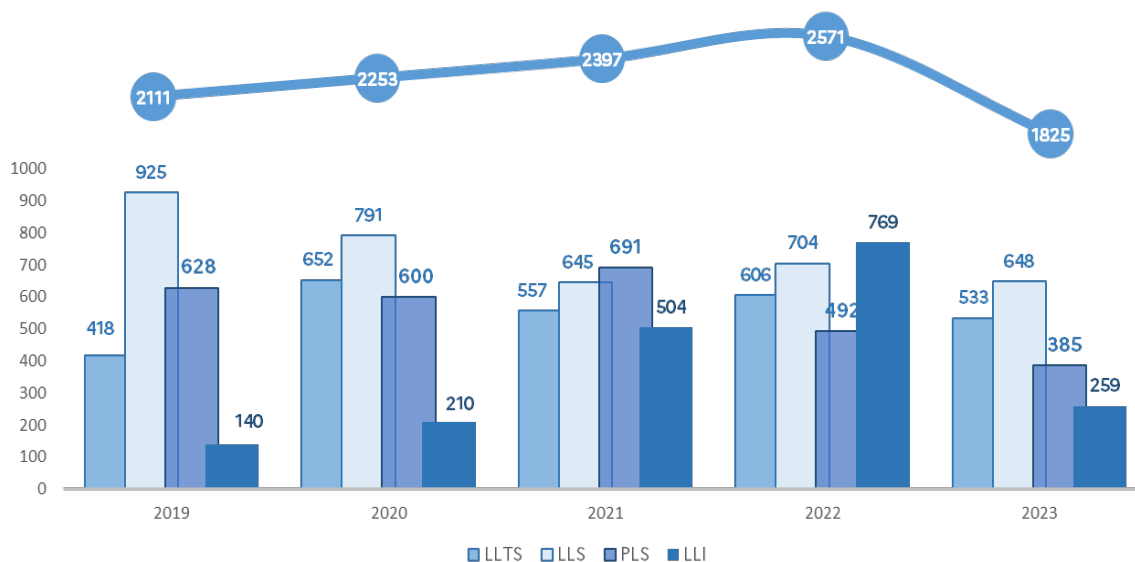
**Nous avons les codes.
Nous avons les clefs !**



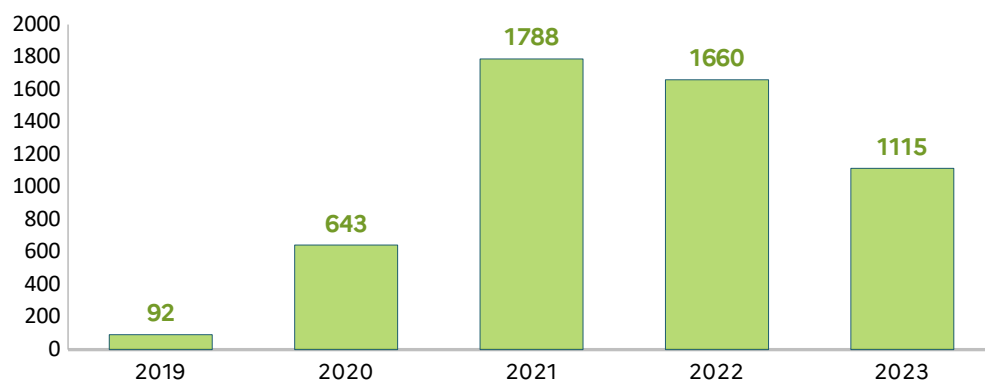
L'information relative à l'avancement des mesures du PLOM 2, mais également les éléments de réflexion et de construction de la feuille de route Réunion 2024 qui sera le volet territorial du PLOM 3 pour la période 2024-2027, sont en ligne sur le site internet de la préfecture.

1. Résultats du PLOM 2 (2019 - 2023)

Le PLOM 2 de La Réunion précisait des objectifs annuels de financement : 2 000 à 2 500 logements locatifs sociaux ou en accession sociale, 700 logements sociaux à réhabiliter et 400 logements de propriétaires privés à améliorer.



Réhabilitations



Sur la période 2020 - 2023, ces objectifs de financement ont été :

- atteints en construction neuve (2 261/an en moyenne),
- largement dépassés en réhabilitation (1 301/an en moyenne),
- en deçà des objectifs pour l'amélioration (288/an en moyenne).

Les difficultés de la filière d'amélioration du parc privé consécutives à la suppression de l'allocation logement accession, conjuguées à la hausse des coûts, n'ont pas permis l'atteinte des objectifs sur cette activité.

L'augmentation des coûts, sans précédent, a impacté fortement les modèles économiques à partir de 2021. Cette crise a déséquilibré financièrement des programmes de logements locatifs sociaux neufs qui étaient validés collégialement et financés sur la base de montants prévisionnels de projet, qui n'ont pu être tenus à la suite des appels d'offres. Les opérations financées sur la période du PLOM 2, qui n'ont pas pu bénéficier de financement complémentaire, n'ont pas pu être mises en chantier.

Sur l'exercice 2023, près de 86 M€ de LBU ont été consommés pour 3 579 à 3 600 logements financés. L'enjeu réside désormais dans le lancement effectif des travaux le plus tôt possible.

Le PLOM 2 comprenait également un volet qualitatif de 34 mesures. 28 d'entre-elles ont été achevées ou ont atteint un niveau d'objectifs très satisfaisants (au-delà de 75 %). Certaines mesures, en cours, seront prolongées dans le cadre du prochain PLOM 3.

Le détail et l'avancement des mesures est à retrouver sur le document de synthèse sur le site internet de la préfecture.



2. Le comité d'accélération du logement et le séminaire logement

L'élaboration de la feuille de route locale pour l'élaboration du PLOM 3 2024 – 2027 a débuté à travers trois comités d'accélération du logement conduits en avril, juin et juillet 2023. Ils ont permis d'engager une réflexion collective sur la connaissance des publics, les potentialités en matière de foncier et sur le blocage d'opérations pré et post financement, permettant un premier diagnostic et l'identification de premières actions.

Le séminaire logement du 18 décembre a permis de prioriser des actions à mettre en œuvre sur la base des axes suivants, débattus en ateliers :

- Atelier 1 : Place et image du logement social à La Réunion
- Atelier 2 : Dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat

- Atelier 3 : Faciliter la conception et le financement des projets

- Atelier 4 : Mieux construire

Ce séminaire a abordé également la méthode à mettre en place pour aboutir à une feuille de route partagée d'ici fin mars 2024.

3. Le PLOM 3

Sous l'égide des sous-préfets d'arrondissement, quatre réunions territoriales se sont tenues en février 2024 :

- Arrondissement Est : Jeudi 8 février (à la CIREST)
- Arrondissement Nord : jeudi 8 février (à la préfecture)
- Arrondissement Ouest : mercredi 14 février (au TO)
- Arrondissement Sud : mardi 20 février (à la salle Kerveguen de Saint-Pierre)

Parlementaires, Conseil régional, conseil départemental, Intercommunalités, communes, bailleurs sociaux, banque des territoires, action logement, établissement public foncier de La Réunion, services de l'Etat (sous-préfectures, DEETS et DEAL) et partenaires associatifs ont été invités à ces échanges.

La DEAL a présenté les éléments essentiels de bilan du PLOM 2, qualitativement et quantitativement, au niveau régional et par territoire : les mesures du PLOM 2 qui se poursuivent, les mesures qui ressortent des comités d'accélération du logement et du séminaire logement qui se sont tenus en 2023 (cf supra) et les propositions d'objectifs par territoire.

L'objectif de ces réunions a permis de vérifier la pertinence des propositions issues du séminaire et d'apporter de la matière concrète en lien avec le territoire pour la déclinaison des propositions de mesures en fiches actions.

En parallèle, deux réunions thématiques sur la construction se sont tenues les 15 février et 7 mars, avec l'ensemble des acteurs de la filière. Elles ont permis de confirmer les mesures à prioriser et à porter collectivement à La Réunion.

Les propositions sont déclinées en fiches actions en prenant en compte les différentes contributions, notamment celles des partenaires et collectivités les plus « engagés ». Les fiches sont partagées à l'ensemble des acteurs du logement et présentées au conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement.

Le PLOM 2024-2027 s'établira suivant deux axes :

- Un axe « territorial », qui relève de chacun des cinq départements et résulte du processus local de concertation mis en place entre tous les acteurs locaux du logement, dont les collectivités territoriales,

- Un axe « national », qui relève des administrations centrales et de leurs opérateurs. Il comportera plusieurs objectifs qui seront menés de façon concomitante :

- accélérer la production du logement locatif social et le rendre plus accessible, dans le respect de la mixité sociale ;
- intervenir de façon volontaire sur l'habitat privé pour augmenter et améliorer le parc destiné aux ménages modestes et très modestes ;
- améliorer la résilience des territoires face au changement climatique ;
- accompagner chaque territoire dans la conduite de leurs mesures phares.

3.1 Présentation des mesures

3.1.1 Mesures de Persévérance du PLOM 2

- **Soutenir la création d'organismes de fonciers solidaires (OFS)**

Une étude d'opportunité pilotée par le TO porte sur la création d'un OFS sur l'ensemble du territoire. Cette étude a fait l'objet d'une forte mobilisation de l'ensemble des acteurs (collectivités, bailleurs, banques,

promoteurs,...). Les engagements de principe des collectivités sont en cours pour la création de la structure qui portera l'OFS. L'objectif est la création d'un OFS pour 2024.

- **Plan logement d'abord : projets de résidences sociales**

Le financement de ces projets est facilité suite au déblocage de l'allocation logement foyer obtenu dans le cadre du PLOM 2. Des projets de maisons-relais et de résidences sociales sont attendus sur l'ensemble du territoire de La Réunion pour répondre au besoin du plan logement d'abord.

- **Création d'un observatoire des coûts de construction et de réhabilitation des logements**

Les échanges sont en cours entre la DEAL et les bailleurs sociaux pour la construction de cet observatoire.

3.1.2 Mesures du PLOM 3

- **Place et image du logement social à La Réunion**

1, Un renforcement de la proximité (gardiens d'immeubles, travailleurs sociaux, espaces communs, représentants des locataires,...)

2, Un besoin de communication objective sur le logement social pour combattre la communication négative récurrente actuelle sur le logement social et son environnement (décideurs et grand public)

3, Un renforcement de l'accompagnement des locataires, avant, pendant et après la livraison, pour mieux vivre leur logement et leur résidence.

- **Dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat**

4, Remise sur le marché des logements vacants

5, Articulation PLH et PLU : Meilleure prise en compte des avis sur le PLH de l'EPCI, du CD et de la DEAL lors des évolutions de PLU

6, Péréquation des loyers : pour favoriser la mobilité à l'intérieur du parc, réduire les situations de sous-occupation ou de suroccupation avec le levier "Loyer". Proposer un loyer réduit et proportionné à des ménages acceptant de quitter un grand logement pour un logement de taille inférieure et accepter que le logement libéré soit loué à un niveau toujours réglementaire mais supérieur correspondant au marché locatif social actuel.

7, Préfinancement des aides ANAH : pour accompagner les propriétaires des logements à améliorer, qui n'ont pas les ressources financières pour avancer les sommes nécessaires au démarrage des travaux, malgré les aides conséquentes de l'ANAH, mais délivrées sur factures acquittées.

- **Faciliter la conception et le financement des projets**

8, Guide local pour construire des logements adaptés aux besoins et aux moyens de la population : sobriété architecturale et programmatique : limitation des commerces en RDC et des stationnements, mutualisation d'espaces et d'équipements,... Intégration de l'opération à son environnement, aux services, aux équipements et aux espaces publics, qualité de la construction

9, Expérimentation d'un LLTS adapté pour La Réunion : mieux financer par la LBU les petits logements très sociaux : 100 % de LBU jusqu'à 90 000 € + 8 000 € d'accompagnement social. Les loyers et les ressources se situeraient en deçà d'un plafond à 50 % du LLTS.

10, Réduire les délais d'opérations pour contenir les coûts. Mieux maîtriser et coordonner les délais de délivrance des autorisations administratives : permis de construire et garantie d'emprunt.

11, Étudier l'opportunité du Bail à construction pour les opérations de construction neuves.

Plusieurs acteurs, dont les bailleurs, émettent beaucoup de réserves sur ce dispositif, au regard des retours d'expérience assez mitigés. La gestion de fin de bail est compliquée : limitant les investissements des

baillleurs sur un parc qui échappe. La DEAL propose de ne pas retenir cette mesure au regard des réserves émises sur le dispositif et l'absence d'acteurs motivés pour expérimenter de nouveau le dispositif.

- **Mieux construire**

12, Pérenniser le groupe de travail interministériel sur les adaptations réglementaires (règles cycloniques, sismiques, accessibilité, incendie, RTDOM). Maintenir une force de proposition au regard des contradictions réglementaires récurrentes, visant le niveau national, mais également le niveau local sur les pratiques pouvant déjà être mises en œuvre.

13, Pérenniser le financement forfaitaire pour l'adaptation de DTU par les commissions locales de normalisation Accompagner l'expertise locale. Contribution à l'échelon national et local sur les pratiques pouvant déjà être mises en œuvre.

14, Marquage RUP pour les matériaux de construction (régions ultra périphériques) Mise en place d'une cellule locale en charge de fédérer les acteurs, l'animation de filière, et la mise en place d'équivalence de normes.

15, Améliorer la chaîne de valeur de la construction Mieux valoriser les rôles et devoirs de chacun (ex : suivi et contrôle opérationnel sur chantier, rôles, responsabilités, interactions, rémunérations,...)

16, Accompagner la mise en place de démarches innovantes Réflexion sur les programmes et la conception avec comme objectif la réduction des coûts et l'amélioration de la qualité de la construction (surélévation de bâtiment, densification de parcelle, utilisation et consolidation de labels,...)

17, Développer des modes constructifs alternatifs Développer les filières de recyclage et de réemploi dans la construction. Mise en avant de chantier de réemploi.

3.2 Objectifs de production

L'objectif moyen annuel du PLOM 2 était de 3 100 à 3 600 logements financés répartis de la façon suivante : 2 000 à 2 500 logements neufs (locatifs et accession), 700 logements sociaux à réhabiliter et 400 logements de propriétaires privés en amélioration.

Les objectifs quantitatifs fixés au territoire de La Réunion par le ministère des Outre-Mer pour le PLOM 3 sont de 4 000 logements/an (LLTS, LLS, PLS, réhabilitations du parc social, améliorations de l'habitat privé, accession sociale à la propriété).

- *Sur la période 2020 - 2023, 3 850 logements en moyenne ont été financés (2 261 logements en construction neuve, 1 301 réhabilitations et 288 améliorations).*
- *Les objectifs des PLH sont en production neuve de 3 123 logements par an répartis de la façon suivante : CASUD 600 logements, CINOR 683 logements, CIREST 229 logements, CIVIS 769 logements et TO 842 logements.*
- *Les prévisions de programmation 2024 comprennent 1 910 logements locatifs neufs, dont 763 logements en liste principale et 2 726 logements en réhabilitation.*

Il faut considérer ces objectifs globaux supérieurs au plan précédent comme **une réponse ambitieuse** au souhait des territoires d'avoir une visibilité pluriannuelle des productions attendues en termes d'engagements budgétaires.

L'objectif de 4 000 logements est certes ambitieux, mais réaliste, compte tenu des objectifs des territoires et des prévisions de programmation 2024.

Localement, il est proposé de porter l'effort sur les productions les plus attendues là où les besoins sont les plus prégnants : le locatif social, très social et l'amélioration de l'habitat, ainsi que sur les enjeux identifiés lors du séminaire (production de logements adaptés et intervention sur le parc de logements vacants). Les programmes LLTS et LLS devront disposer de 30 % de petits logements (T1 ou T2) et de 4 % de grands logements (T5 ou plus).

La production de logements intermédiaires est importante et répond à des besoins identifiés dans les différents PLH. Elle apporte la mixité nécessaire dans les programmes et dans les quartiers existants où le taux de logements sociaux est élevé. Cette production bénéficie d'aides fiscales importantes de l'État, mais pas de financement direct par la ligne budgétaire unique. Il est proposé de suivre quantitativement la production intermédiaire, dont le PLS qui est intégré aux objectifs suivis par le ministère des Outre-Mer.

Au vu des écarts importants depuis la crise COVID entre les programmations et le nombre de logements réellement livrés, les indicateurs suivants seront suivis de manière rapprochée : le financement, les mises en chantier et les livraisons.

4. Mise en place d'un observatoire régional de l'habitat et du foncier animé par l'Agorah

L'important besoin en logements à La Réunion fait face à l'enjeu de mobiliser du foncier à l'aune de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) imposé par la Loi Climat & Résilience de 2021. La production de logements devra en grande partie s'inscrire dans une **logique de densification des espaces déjà urbanisés**, en particulier par l'optimisation de la densité de logements, la mutabilité du foncier, la requalification des friches urbaines ainsi que par la remise sur le marché des logements vacants.

Afin de répondre à ces enjeux territoriaux de production de logements, l'observatoire régional de l'habitat et du foncier animé par l'AGORAH, initialement inscrit dans le cadre de la déclinaison territoriale du Plan Logement Outre-Mer, a été lancé en 2023 grâce au financement de l'Etat. La Loi Climat & Résilience est en effet venue renforcer le besoin d'**observation du foncier dans le cadre des politiques d'habitat**, avec l'obligation pour les intercommunalités de mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier associé au suivi de leur programme local d'habitat (PLH)¹.

L'observatoire régional a ainsi vocation à accompagner les intercommunalités dans leur observation territoriale, leur stratégie foncière et leur politique d'habitat. Les premiers travaux menés par l'AGORAH en 2023 apportent une analyse régionale et transversale des dynamiques de l'habitat et du foncier à La Réunion sur la période de 2020 à 2022.

FOCUS SUR LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION ET L'ATTEINTE DES OBJECTIFS PLH EN TERMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

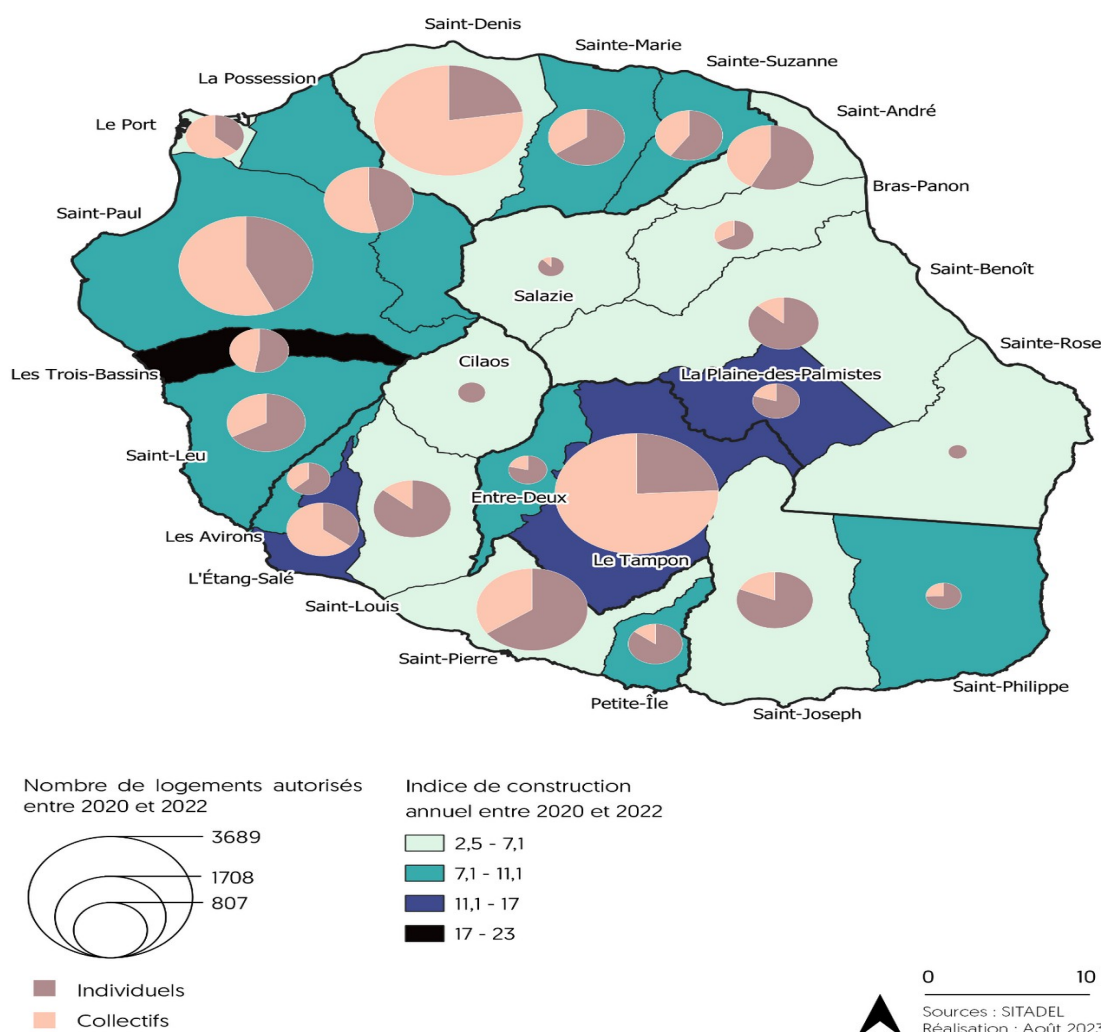
La dynamique de construction

Entre 2020 et 2022, on compte environ 21 000 logements autorisés² à La Réunion, soit une augmentation de plus de 500 logements par rapport à la période précédente (entre 2017 et 2019). En moyenne, environ **7 000 logements ont été autorisés par an**. Cette moyenne se situait en deçà des objectifs du Plan Logement Outre-Mer (PLOM) qui fixait un objectif de mise sur le marché annuelle de 5 000 à 5 500 logements privés neufs ou réhabilités et de 3 100 à 3 600 logements sociaux ou en sortie d'insalubrité financés, soit un objectif annuel global d'environ 8 600 logements.

¹ Article 205 du Titre V "Se loger" de la LCR votée le 22 août 2021 modifiant l'Article L.302-1 du CCH relatif aux PLH / Décret ^o2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier.

² Source : SITADEL.

Carte 1 : Logements autorisés entre 2020 et 2022 et indice de construction



La carte 1 représente le nombre de logements autorisés par commune et leur indice de construction annuel. **Le territoire de la CASUD est le plus dynamique** avec 12,5 logements autorisés par an pour 1 000 habitants, contre une moyenne régionale de 8,2. Le plus grand volume de logements autorisés est concentré sur la commune du Tampon pour un indice de construction supérieur à 11 %. Les communes les plus dynamiques sont ainsi :

- Les Trois Bassins, avec l'urbanisation de son littoral,
- Le Tampon et L'Étang-Salé, avec le développement du collectif et l'accueil de nouveaux ménages,
- La Plaine des Palmistes, avec une forte attractivité et une croissance démographique (+2,1 % de croissance en 2020, dont 1,1 % dû au solde migratoire), mais aussi le développement d'une offre de résidences secondaires et occasionnelles.

Une partie des logements autorisés vient en reconstitution d'une offre précédente. En effet, entre 2020 et 2022, les autorisations d'urbanisme prévoient la démolition de 622 logements contre une reconstruction de 3 229 logements. Ces chiffres illustrent une forme de densification des espaces déjà urbanisés.

Les programmes locaux de l'habitat (PLH), pilotés par les intercommunalités, donnent les objectifs de production de logements (privés et sociaux) par commune. Ils s'inscrivent dans une période de six ans, soit de 2020 à 2025, sauf pour le territoire de la CASUD qui a adopté son PLH début 2019.

Dans la commune du Tampon, la forte dynamique de construction a permis l'atteinte de 78 % des objectifs. **Les communes de Trois-Bassins et de L'Étang-Salé, qui sont caractérisées par un fort indice de construction, ont dépassé leurs objectifs avec respectivement l'atteinte de 121 % et 126 %.** Ces chiffres questionnent sur la maîtrise de cette urbanisation, notamment dans le contexte de gestion économe du foncier (cf carte 1 ou

l'on voit notamment que la part de logements individuels autorisés peut être supérieure à celle des logements collectifs).

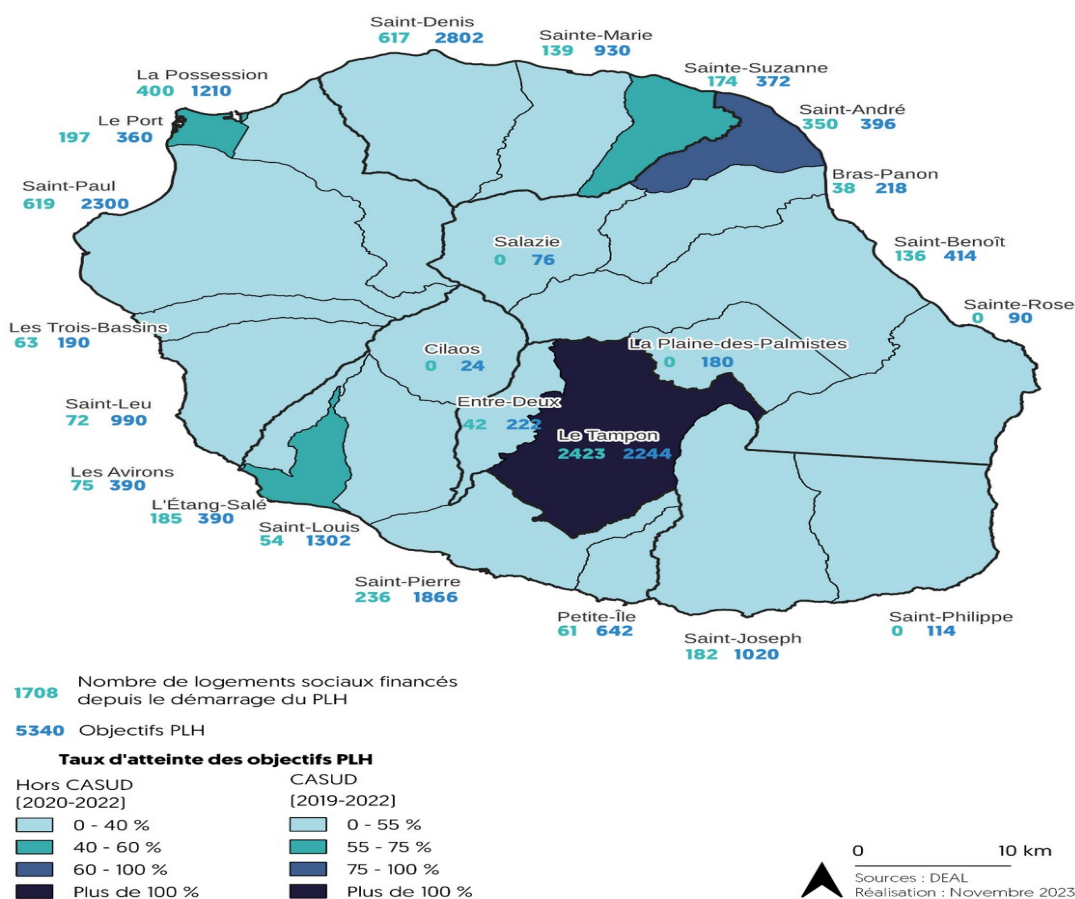
La Loi Climat & Résilience demande aux intercommunalités d'analyser annuellement le nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Plus de la moitié des logements autorisés entre 2020 et 2022 se réalisent dans une logique de densification en se situant en zones U au sein de la tache urbaine.

A titre d'exemples, on note que :

- 70 % des logements autorisés dans le territoire de la CINOR se localisent à l'intérieur de la tache urbaine : la majorité des logements correspondent à des logiques de densification,
- 50 % des logements autorisés sur le territoire de la CIREST se localisent à l'interface de la tache urbaine et 5% hors tache urbaine : plus de la moitié des logements autorisés correspondent à des logiques d'extension urbaine.

Carte 2 : Atteinte des objectifs PLH en logements sociaux au 31/12/2022



La carte 2 représente l'atteinte des objectifs PLH en logements sociaux par commune. Le **bilan à mi-parcours à fin 2022** par intercommunalité est le suivant :

- CINOR : 23 %
- TO : 27 %
- CIREST : 38 %
- CIVIS : 13 %
- La CASUD a atteint 74 % de ses objectifs à quatre ans de son PLH.

Le retard est particulièrement marqué pour les communes de Saint-Louis (4 %), Saint-Leu (7 %), Petite-Ile (10 %) et Saint-Pierre (13 %). A contrario, la commune du Tampon a dépassé ses objectifs globaux (108 %).

La **majorité des logements sociaux financés sont localisés au sein du territoire de la CASUD**, notamment dans la commune du Tampon (520 LLTS, 822 LLS et 663 PLS financés entre 2020 et 2022), même si cet effort n'a pas permis à la commune d'atteindre le taux SRU réglementaire (15,81 % en 2023 pour un taux réglementaire passé à 25 % pour la période triennale de 2023-2025). Cette tendance de construction n'est cependant pas nécessairement vouée à perdurer : l'approbation du PLU en 2018 a permis une plus grande densité et donc des opportunités pour les bailleurs, avec des prix du foncier encore abordables. Aujourd'hui, les prix semblent s'être alignés sur les capacités de densité, engendrant potentiellement moins d'opportunités sur le foncier disponible.

Il est à noter que **la part de LLTS est en baisse entre 2020 et 2022**, représentant 23 % des logements aidés en 2022 contre 27 % en 2020, alors qu'au premier janvier 2023, sur les 39 000 demandeurs, 87 % sont éligibles au LLTS. Par ailleurs, **37 % des LLTS financés sont des RPA** (résidences pour personnes âgées). A titre d'exemple, sur les 520 LLTS financés pour la commune du Tampon entre 2020 et 2022, 36 % sont des RPA. Ce taux atteint 81 % pour la commune de Saint-Denis et 76 % pour la commune de Saint-André.

De plus, la différence entre logements financés et logements livrés met en lumière la **difficulté de mise en chantier**. En effet, on note que :

- Seuls 50 % des logements locatifs aidés financés en 2019 étaient livrés en début 2023,
- 30 % des opérations financées en 2021 n'étaient pas encore mises en chantier en début 2023.

Dans le contexte actuel d'inflation des coûts du foncier et de construction, les bailleurs sociaux font face à des difficultés de mise en chantier et de programmation. La **rareté progressive du foncier abordable et aménageable qui pourrait s'aggraver par la mise en œuvre du ZAN** questionne sur les modes de production des logements sociaux. L'identification de fonciers mutables et de friches urbaines mais aussi de logements vacants à remettre sur le marché sera nécessaire pour maintenir la production et atteindre les objectifs fixés. Dans le cadre des travaux de l'observatoire, l'AGORAH développe ces sujets et propose de nouveaux outils à destination des opérateurs et des collectivités.

V – Les besoins en logements Étudiants

La Réunion compte environ 21 000 étudiants. Le nombre de logements ciblé par le CROUS s'établit à environ à 2 100 logements. Le CROUS dispose actuellement d'un parc de 1 381 places. Le déficit s'établit ainsi à 700 logements environ.

Un projet de 300 logements à proximité immédiate du campus à Saint-Denis est à l'étude.

Le CROUS souhaite poursuivre le développement de son offre au Tampon et à Saint-Pierre. Du foncier est disponible sur le campus du Tampon pour accueillir une centaine de logements. Le CROUS compte compléter cette offre avec 400 logements supplémentaires répartis sur ces deux communes. Aucun foncier complémentaire n'est identifié pour le moment.

Parallèlement à l'offre CROUS de logements étudiants ciblant les étudiants boursiers, les bailleurs sociaux et promoteurs privés proposent aux étudiants et jeunes actifs des logements sociaux financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) ou par des prêts "logement locatif social" (LLS) :

- Résidence Les Chrysalides (SODIAC) de 72 logements PLS financée en 2018 et livrée le 29 janvier 2021,
- Résidence Papayes à Saint-Pierre de 40 logements PLS financée en 2019 et livrée le 3 juillet 2021,
- Résidence Aigues Marines (SHLMR / technopole de Saint-Denis), 61 logements LLS financés en 2019 et livrée en 2022,
- Opération Longoze (Outre-Mer résidences) à Sainte-Clotilde, 27 logements LLI, financés en 2020 et livrés en 2023

Et en prévisions de livraisons, les opérations suivantes agréées ou financées récemment :

- Résidence Campus Oasis de 73 LLS - SHLMR - Le Port - financement 2022
- Opération Morane de 46 LLS - SHLMR - Le Tampon - financement 2023
- Opération Mémona de 45 PLS - Le Tampon - financement 2023

Nombre de places mises en service

	2019	2020	2021	2022	2023	Total	Prévision 2024/2027
Académie de la Réunion	300	12				312	
Igts sociaux (bailleurs)			112	61	27	200	164
Total régional	300	12	112	61	27	512	164

VI - NPNRU

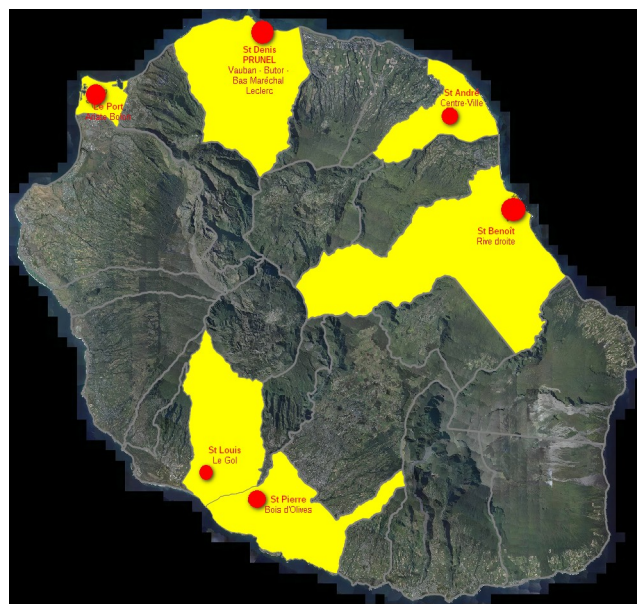
La nouvelle cartographie de la politique de la Ville établie fin 2014 a classé à La Réunion 49 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Près de 165 000 personnes vivent dans ces quartiers, soit 1 Réunionnais sur 5 (1 sur 15 en métropole), le plus souvent dans des logements sociaux. 8 de ces QPV, soit environ 48 000 habitants, présentant des dysfonctionnements socio-urbains majeurs, ont ainsi été retenus parmi les 453 QPV identifiés au niveau national pour y développer un projet au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

L'ambition portée par ce programme est la transformation profonde des QPV concentrant les difficultés sociales et présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, afin d'aboutir à leur mutation, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat et des fonctions.

1. Contexte général des NPNRU à La Réunion

6 communes ont signé avec l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) une convention pluriannuelle de renouvellement urbain fin 2019 et début 2020, dont certaines ont déjà fait l'objet d'avenants :

- Saint-Benoît / Rive droite
- Saint-André / Centre-ville
- Saint-Denis / Le bas Maréchal Leclerc / Le Butor / Vauban (3 QPV) : PRUNEL
- Le Port / Ariste Bolon SIDR Haute
- Saint-Louis / Le Gol
- Saint-Pierre / Bois d'Olives



Ce sont ainsi 147,4 M€ de subvention de l'ANRU qui sont contractualisés (129 opérations, dont 3 opérations Quartiers Fertiles) ainsi que 4,5M€ au titre du Plan d'Investissement d'Avenir Villes et territoires durables - Ville Durable et Solidaire ³(PIA VDS) et de ANRU+⁴ +. Les 6 NPNRU généreront un programme d'investissements global estimé à plus de 700 M€, dont près de 50 M€ de financement de la LBU (réhabilitations et reconstitution de l'offre locative sociale).

La programmation des NPNRU prévoit ainsi de déconstruire 743 logements locatifs sociaux. Cette offre sera reconstituée à hauteur de 620 logements, dont plus de 90% hors QPV. Sont également prévus 33 opérations de résidentialisation (3 614 logements), 2 545 logements sociaux à réhabiliter (25 opérations), complétés par 24 opérations d'aménagement d'ensemble, 15 équipements de proximité, et 4 opérations d'immobilier à vocation économique.

Les 6 NPNRU sont en phase opérationnelle, même si la mise en œuvre est variable d'un projet à l'autre. A ce jour, ce sont 48,9 M€ de subvention du NPNRU qui sont d'ores et déjà engagés, soit 33 % du montant total et 15,6 M€ payés (32 %).

2. Etat d'avancement par projet

2.1 Saint-André / Centre-ville : convention pluriannuelle signée le 9 octobre 2019, avenant n°1 signé. 28,2 M€ de subventions de l'ANRU sont contractualisés, dont 18,2 M€ engagés (64,57%) et 4,3 M€ payés + Action Coeur de Ville + Fonds de Restructuration des Locaux Commerciaux ⁵(2,1 M€).

25 logements sociaux seront déconstruits, et 25 reconstitués. 7 opérations (977 locatifs sociaux) seront « résidentialisées », 718 logements réhabilités. Sont également programmés la création d'une grande place centrale, l'aménagement de la Rue de la République et de l'avenue de Bourbon, la création d'une coulée verte ainsi que d'un mail piéton. Sont également prévues des actions sur des équipements publics et la création d'un pôle économique. La diversification envisagée est supérieure à 400 logements ; les contreparties d'Action Logement s'établissent à 2 880m².⁶

Ce projet est dynamique avec un portage technique et politique efficace. C'est le plus avancé opérationnellement avec des chantiers en cours qui impulsent fortement le changement d'image du centre-ville (carré Eglise, Avenue Ile de France).

2.2 Saint-Denis / PRUNEL (3 QPV : Vauban, Butor et Bas Maréchal Leclerc) : convention signée le 06 novembre 2019 d'un montant de subventions de l'ANRU de 25,33 M€ (20,15 M€, phase 1 ; avenant n°1 pour phase 2) 7 opérations engagées, dont 1 soldée sur 20 opérations contractualisées, pour un montant de 6,58 M€ (25,5%) et 2,82 M€ payé

+ PIA (631 079 € - 3 axes retenus : Des quartiers sobres en énergie ; lutte contre les îlots de chaleur ; promouvoir une population en bonne santé) + Quartiers Fertiles (398 277 € - création d'une ferme urbaine, de jardins collectifs et de ruches, actions d'animation)

Sont ainsi programmés la déconstruction de 250 logements locatifs sociaux (reconstitution au 1 pour 1, hors QPV), la réhabilitation de 955 logements sociaux (9 opérations) et la résidentialisation de 10 résidences (1 173 logements sociaux), ainsi qu'une intervention lourde sur 2 groupes scolaires. La diversification porte sur 107 logements ; les contreparties foncières d'Action Logement s'établissent à 6 600 m². Le pilotage opérationnel et politique du projet est efficace. Les études pré-opérationnelles se poursuivent, et l'ensemble des 261 familles concernées par les déconstructions ont été relogées : les 90 logements de l'opération Piranhas Cassepierre ont été déconstruits et le désamiantage préalable à la déconstruction des

³ Le Programme d'Investissements d'Avenir (PIA) « Ville et territoires durables » - action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » (VDS) - axe 1 « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain » opéré par l'Anru, soutient des actions ciblées sur l'innovation environnementale qui visent à augmenter le reste pour vivre des habitants des quartiers d'intérêt national du NPNRU.

⁴ ANRU+ : Programme d'Investissements d'Avenir « Territoires d'innovation » (PIA TI comporte un volet « quartiers » mis en œuvre par l'Anru en tant que sous-opérateur de la Caisse des Dépôts. Il soutient des projets d'innovation lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Anru en 2017 et dont les expérimentations et pratiques d'excellence environnementales, sociales, et organisationnelles enrichissent les projets de renouvellement urbain du NPNRU

⁵ Dispositif de France Relance, géré par l'ANCT avec des fonds de la Banque des Territoires visant à accélérer la revitalisation commerciale des territoires fragiles. Il s'articule autour du déploiement de foncières locales et d'un fonds pour la rénovation de locaux d'activités

250 logements de Vauban 1 a débuté. Les premières opérations de réhabilitation – résidentialisation sont en cours (Bouvet – SHLMR, Camp Jacquot – SIDR).

3. Saint-Benoît / Rive droite : convention signée le 10 mars 2020, les subventions de l'ANRU s'établissent à 22,18 M€ contractualisés ; 7,55 M€ sont engagés (34 %) et 3,29 M€ payés. Une amplification de l'intervention de l'ANRU a été validée et l'allocation supplémentaire de 5,804 M€ de subvention sera inscrite dans l'avenant en cours de rédaction.

Le programme global prévoit la déconstruction de 157 logements sociaux (sans reconstitution de l'offre), la résidentialisation de 7 opérations (689 logements), la réhabilitation de 494 logements sociaux, ainsi que des interventions sur des équipements publics.

Après avoir connu des difficultés, le projet est désormais entré en phase opérationnelle. Il convient de noter les déconstructions effectives des 54 logements de la SHLMR (Europe 1) et de 69 logements de la SIDR (Labourdonnais 22).

4. Le Port / Ariste Bolon SIDR Haute : Convention signée le 13 mars 2020 + avenant n°1 du 13 avril 2022 - subvention ANRU de 32,88 M€, avenant n°2 en cours de rédaction (pas d'allocation supplémentaire), 13 opérations engagées pour un montant de subventions de 14,37 M€ (44 %) et 4,27 M€ payés.

+ PIA ANRU+ (2 M€ pour des actions autour de l'économie circulaire, la structuration de filières informelles, amélioration de l'habitat, dépollution des sols, agriculture urbaine de proximité, soutien à l'économie sociale et solidaire, promotion des mobilités douces, travail collaboratif artisanal)

Sont ainsi programmés la déconstruction de 426 logements sociaux (reconstitution au 1 pour 1), la résidentialisation de 7 opérations (682 logements sociaux), 389 logements réhabilités, 183 logements en diversification, la création d'espaces publics en lien avec les interventions sur le logement ainsi que la création d'un nouveau groupe scolaire.

Le projet entre progressivement en phase opérationnelle. La démolition des 144 logements sociaux de l'opération Herbert Spencer (SEMADER) est effective depuis 2019. Les premières opérations de réhabilitation et de résidentialisation ont débuté.

5. Saint-Louis / Le Gol : convention signée le 13 mars 2020 - 30,98 M€ de subventions de l'ANRU sont contractualisés, 6 opérations engagées (sur 16) pour un montant de 1,65 M€ (5,32%) ; 0,74 M€ sont payés.

Le projet se décline en 92 logements sociaux (maximum) déconstruits, 154 réhabilités, 3 opérations résidentialisées (158 logements sociaux), un potentiel de 262 logements en diversification, des requalifications et restructurations d'espaces publics, des interventions sur 2 groupes scolaires et la création d'un gymnase et d'une maison des associations.

L'avancement du programme a pris du retard, et de nouvelles réflexions sur l'évolution du secteur Kayamb dont la restructuration de la résidence gérée par la SEMADER, cœur du projet, sont en cours de finalisation. Des scénarios, présentés dernièrement en COPIL, seront discutés en revue de projet fin mars 2024. La réhabilitation et la résidentialisation des opérations Kerkenna (19 individuels et 39 collectifs de la SIDR) engagées en 2023 sont terminés.

6. Saint-Pierre / Bois d'Oliviers : convention signée le 26 mars 2020 – subvention maximale de 7,79 M€ contractualisée, 3 opérations engagées sur 9 pour un montant de 1 M€ (12,9 %) et 0,26 M€ payés. PIA de 2,36 M€ (actions sur l'énergie, les mobilités, l'alimentation et l'agriculture urbaine, la gestion des eaux grises ainsi que la création d'une maison collaborative de l'innovation pour l'émergence de projets d'économie sociale et solidaire).

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain atypique au regard des démarches portées par l'agence : pas de démolition de logements sociaux prévues, mais 3 opérations de résidentialisation (158 logements sociaux), la réhabilitation et l'extension de 2 écoles (maternelle et élémentaire), la requalification des voiries et la création de liaisons douces, l'aménagement d'espaces publics (poche « écoles ») et la création d'un espace socio-culturel innovant, équipement public à destination des acteurs locaux de l'économie sociale et solidaire.

Les travaux de l'opération de résidentialisation des Oliviers (25 logements locatifs sociaux - SIDR) ont démarré début 2024.

VII - Le Fonds Régional d'aménagement foncier et Urbain (FRAFU)

Le fonds régional d'aménagement foncier et urbain dispositif créé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte par la loi n° 2000-1207 du 13 décembre 2000 d'orientation pour l'outre-mer, vise à coordonner les interventions financières de l'État, des collectivités territoriales et de l'Union européenne, pour répondre aux principaux défis dans le domaine de l'habitat :

- favoriser l'effort de construction de programmes de logements neufs, accessibles à tous ;
- poursuivre et amplifier l'effort de rattrapage des équipements urbains, des zones urbanisées existantes tout en favorisant leur restructuration ;
- mettre en œuvre un développement durable du territoire dans un contexte de disponibilités foncières rares et chères, et d'une nécessaire maîtrise de l'étalement urbain.

À La Réunion, le nouveau protocole signé le 27 décembre 2022 par l'État, la Région, le département, l'association des maires et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) définit le règlement de la gouvernance, le fonctionnement et les modalités de gestion du FRAFU.

Conformément à l'article R-340-5 du code de l'urbanisme (décret n°2009-787 du 23 juin 2009), la subvention FRAFU est mobilisable pour :

- les études de mise en place de programmes pluriannuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière ;
- participer aux frais financiers liés à l'acquisition de terrains en vue de la constitution de réserves foncières à moyen terme pour la réalisation d'équipements de viabilisation ou de logements.

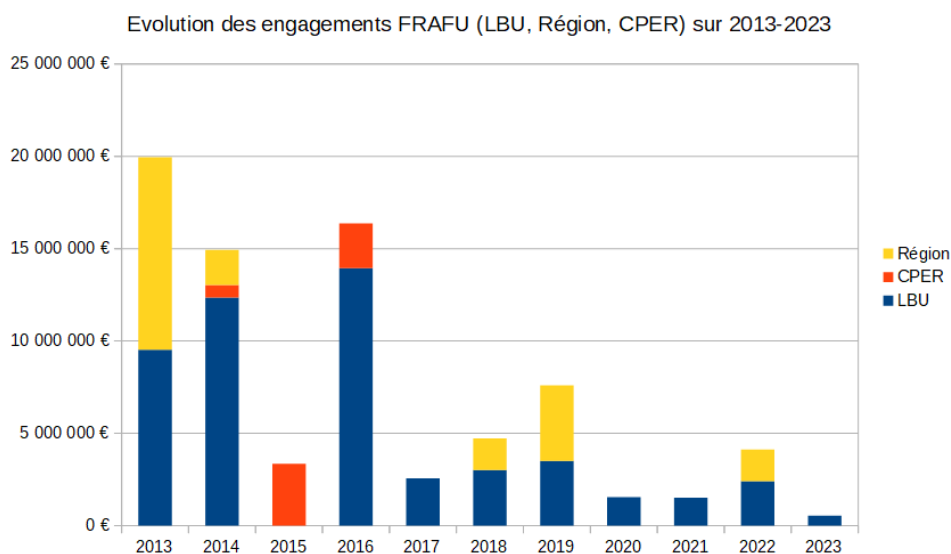
Cependant, l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) ayant compétence sur l'ensemble du territoire, pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, cette mesure est sans objet.

- les équipements de viabilisation primaire et secondaire et les études préalables à la réalisation de ces opérations.

1. Le volume des subventions relatives aux équipements de viabilisation primaire et secondaire sur les dix dernières années

Au cours des dix dernières années, entre 2013 et 2023, l'État et la Région ont engagé 77,20 M€ pour la production de foncier viabilisé à destination des opérations de logements aidés.

Cela correspond à 86 actions financées portant sur des travaux de viabilisation primaires et secondaires, des études pré-opérationnelles ainsi que sur des études foncières au niveau intercommunal.



La répartition entre les trois sources de financement (LBU, Région et le Contrat de plan Etat-Région ou CPER) s'établit comme suit :

FRAFU État 66 %

L'État a participé à hauteur de 50,9 M€ sur la Ligne Budgétaire Unique (LBU).

Les actions portaient sur 17 communes et la CINOR.

Les villes de Saint-Paul et de La Possession ont bénéficié de 57,5 % des subventions, suivies par Trois-Bassins avec 6,67 % et l'Étang-Salé avec 4,8 %.

Parmi les projets phares ayant consommé le plus de LBU figurent :

- les opérations d'aménagement : ZAC Cœur de ville La Possession (tranches 1 et 2), ZAC Moulin Joli La Possession, ZAC Savane des Tamarins et ZAC Sans Souci à Saint-Paul, ZAC Mail Océan Le Port, le renforcement des réseaux primaires sur la zone de Piton-Bois de Nèfles Saint-Leu.
- les opérations de logements : opérations Tournan Karly (SIDR), les Naïades (SHLMR), Saline Barrage (Sodegis) à Saint-Paul, Tamariniers (Sodegis) à Saint-Leu, les Géraniums (SIDR) et les Acacias (SHLMR) à Trois-Bassins, Verger Créole et Narassiguin à Bras-Panon (SHLMR), Badéra à Saint-Joseph (SHLMR), Terrain Nelson (SEMAC) à Plaine des Palmistes...

FRAFU Région 25,6 %

- la Région a apporté 19,8 M€ sur la même période pour la réalisation d'opérations structurantes dans 7 communes : Saint-Paul (34,75 %), La Possession (24 %), Le Port (19 %), Sainte-Rose (15,6 %), Saint-Louis, Saint-Leu et Saint-Benoît.
- Il s'agit principalement des opérations d'aménagement de la ZAC Cœur de ville La Possession (tranches 1 et 2), ZAC Savane des Tamarins à Saint-Paul, ZAC Rivière des Galets Le Port, ZAC Centre-ville Sainte-Rose.

La Région a subventionné également sur cette période une demi-douzaine d'opérations de logements dont les plus emblématiques sont : les opérations Tournan Karly (SIDR) et les Aigrettes (SHLMR) à Saint-Paul, La Boussole à Saint-Benoît et Butte Citronnelle Le Port (SODIAC).

CPER 8,5 %

Le CPER quant à lui totalisait, de 2014 à sa clôture en 2016 près de 6,44 M€.

Il a permis de financer des projets sur 8 communes : le Tampon (22 %), Saint-Joseph (21 %), Saint-Paul (19 %), Saint-Philippe (16 %), Petite-Île, Le Port, Saint-Denis et Trois-Bassins.

Cela concerne une douzaine d'opérations de logements (dont Ravine Ango 2 à Saint-Philippe, Fleur de canne et Rose des Bois au Tampon de la SHLMR et Badéra à Saint-Joseph) et deux opérations d'aménagement (ZAC mail Océan Le Port et ZAC sans Souci à Saint-Paul).

À la fin 2023, l'encours FRAFU comptait 23 opérations vivantes : 3 études pré-opérationnelles, 9 réseaux primaires (RP) et 11 réseaux secondaires (RS) engagés entre 2013-2023 pour un montant total de subventions engagées de 28,40 M€ (24 % RP, 73,5 % RS et 2,5 % études).

Le reste à payer total est en baisse constante à 14,44 M€ (50 % du montant engagé).

Six paiements ont été effectués en 2023 pour 2,9 M€ dont 442 k€ par la Région.

Le secteur Ouest représente 84 % des opérations vivantes (en montant de subvention) et 83 % du reste à payer.

La part des subventions de la Région dans les opérations vivantes est de 8,9 M€ et dans l'encours de 5,32 M€. Elle porte sur 3 opérations d'aménagement que sont la ZAC Savane des Tamarins à Saint-Paul (RP et RS), la ZAC centre-ville de Sainte-Rose (RS) et la ZAC Cœur de ville de La Possession T2 (RS) affichant au total un programme prévisionnel de près de 366 logements aidés.

2. Les engagements et les mandatements en 2023

Quatre opérations étaient inscrites en programmation au FRAFU (subventions de l'Etat) pour 1,6 M€ : Elie 2 (RP et RS) à Saint-Leu, Bois d'Olive à Saint-Pierre et Trinité 2 à Saint-Philippe. Pour la seconde année consécutive, cette dernière a été reportée en 2024 à cause d'un retard dans le calendrier opérationnel.

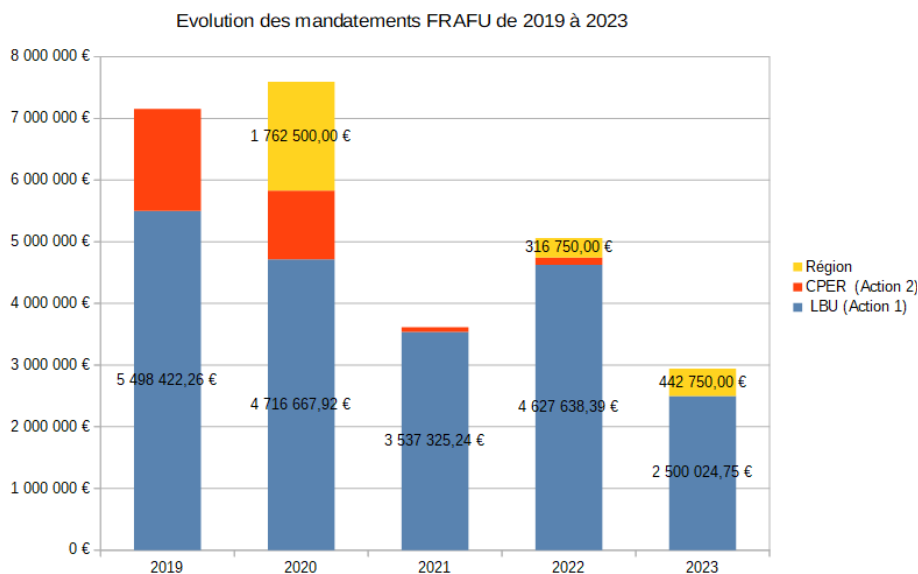
Au final, le total des subventions engagées est arrêté à 547 k€, en nette baisse par rapport à l'année précédente.

Il est à noter que le montage financier de ces opérations a été validé sur la base de l'ancien protocole FRAFU.

Aucune opération n'a été programmée en revanche sur le budget de la Région.

Pour rappel, la Région subventionne les équipements de viabilisation primaire ou secondaire relatifs à la production de logements intermédiaires (PLS, PSLA et PTZ). Il est utile de préciser toutefois qu'elle est intervenue auparavant (notamment en 2013) sur des opérations LLTS.

Six paiements ont été effectués en 2023 à hauteur de 2,9 M € dont 442 K € par la Région, ainsi que deux retraits d'autorisation d'engagement (AE) pour 140 K €.



3. Les besoins sur la période triennale 2024-2026

Les besoins prévisionnels identifiés dans le cadre du dispositif dynamique de programmation triennale 2024-2026 font état d'une quinzaine d'actions pour un montant prévisionnel d'environ 12 M€, parmi lesquelles figurent la ZAC Sainte-Rose T2, le lotissement Verger Créole à Bras-Panon ou encore l'opération Chemin Café Vincenzo à Saint-Joseph.

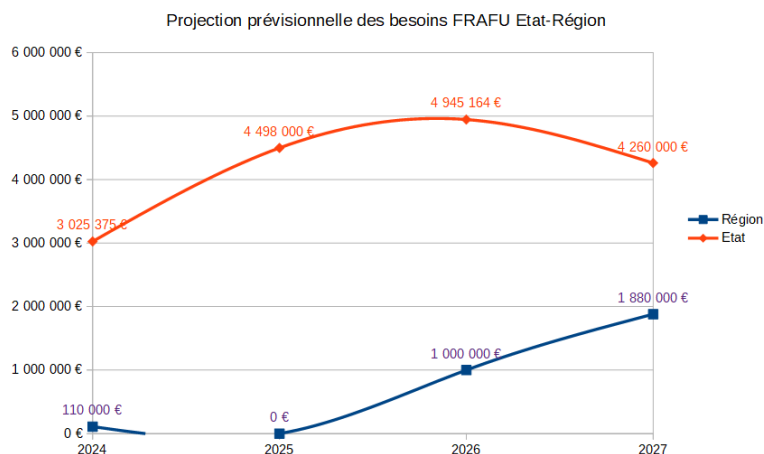
Deux opérations seront inscrites sur le compte de la Région à échéance 2026-2027 pour un montant estimatif total de 2,9 M €.

Sept d'entre elles ont été validées en programmation 2024 pour 3,2 M€ par le Comité technique aménagement (CTA) FRAFU : six émergeront au FRAFU État pour 3,1 M€ (2 études, 4 VS), une au FRAFU Région pour 110 k€ (1 VS).

Il s'agit des opérations Trinité 2 à Saint-Philippe (report de programmation 2022), Thénor à Saint-Leu, Zoizeaux verts et Brandes verts à la Plaine des Palmistes, de l'étude pré-opérationnelle Bordet Trovalet à Saint-Joseph et des études relatives à l'élaboration du plan d'actions foncières intercommunal (ou PAFI) du Territoire de l'Ouest (TO).

On peut noter un ré-équilibrage en termes d'investissement sur le territoire : le Sud capte 39,5 % des subventions, l'Est 46,5 % et l'Ouest 14 %. Aucune programmation FRAFU n'est prévue sur le territoire de la CINOR.

L'engagement sur le déficit réel permet de sécuriser l'équilibre financier de l'opération. Néanmoins, les retards pris dans le calendrier opérationnel, engendrent un report successif de la programmation et impactent défavorablement l'exercice budgétaire des années à venir, à fortiori en 2026 et 2027.



4. Les enjeux et les perspectives à venir

La révision des textes réglementaires régissant le FRAFU demeure un des chantiers à venir du ministère. Elle permettrait d'évoquer notamment les différentes suggestions formulées lors des échanges avec les acteurs locaux, s'agissant de :

- l'orientation du FRAFU sur du renouvellement urbain dans le droit fil des dispositions de la loi climat et résilience et des objectifs de zéro artificialisation nette ;
- la place des acteurs privés de l'aménagement : l'éligibilité au FRAFU des aménageurs privés qui contribuent à la production de logements aidés ;
- la révision à la hausse du plafond de subvention à la viabilisation du secondaire ;
- l'adaptation de l'obligation de démarrer la phase opérationnelle dans un délai de 3 ans à compter du démarrage des études.

VIII - La lutte contre l'habitat indigne

La politique de lutte contre l'habitat indigne (LHI) a été impulsée et réaffirmée par les lois de lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998, de solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 et par l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

La loi du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO) et la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MOLLE) engagent les organismes de logements sociaux à pérenniser les parcours résidentiels des occupants, en objectivant les productions et les ventes de logements sociaux, et à améliorer des quartiers dégradés via des outils de rénovation urbaine ou d'amélioration de l'habitat. Une coordination entre la commission de médiation DALO et les actions concernant le relogement des occupants d'habitations indignes est instaurée et le relogement peut intervenir sans la décision de la commission de médiation DALO.

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyait une astreinte facultative dans les procédures d'insalubrité. La loi ELAN du 23 novembre 2018 favorise le repérage des situations d'habitat indigne et renforce l'arsenal répressif de la lutte contre l'habitat insalubre par l'application systématique d'une astreinte obligatoire pour non-respect des prescriptions des arrêtés d'insalubrité.

En parallèle, cette politique s'est structurée à travers différents pôles, plans et programmes nationaux d'actions : Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), Plan National Santé Environnement (PNSE), plan de cohésion sociale, plan de lutte contre les marchands de sommeil et localement le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Rappels

Une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) est une opération publique sous maîtrise d'ouvrage locale, soutenue financièrement par l'État, qui a pour objectif le traitement de l'insalubrité et / ou du péril irrémédiable, la coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'immeubles, d'îlots ou d'un quartier, dans l'optique de protéger les habitants des risques sanitaires liés à l'état des logements ou du secteur.

Elle comprend, en tant que de besoin, la démolition des constructions, le relogement des occupants, la maîtrise foncière du terrain si celui-ci est propriété privée puis sa division, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux au bénéfice des habitants du quartier considéré, la réalisation des travaux de voirie, de réseaux divers et d'équipements nécessaires à la vie du quartier, en intégrant une dimension urbaine et sociale. Elle comprend également la démolition de tous les locaux à usage d'habitation, le relogement des habitants hors du site lorsque la reconstruction sur place ou le confortement de constructions existantes est impossible pour des raisons d'aménagement ou d'exposition aux risques naturels.

C'est l'état d'insalubrité de l'habitat et/ou le danger qu'il représente et/ou la dégradation du quartier qui justifient une intervention publique forte et détermine le niveau de l'aide de l'État.

Le comité technique départemental de résorption de l'habitat insalubre (CTD RHI) approuve la programmation annuelle des aides de l'État et examine les opérations RHI dont le rythme d'avancement n'est pas suffisant.

Dans les quartiers informels spontanés, construits et habités souvent de longue date, où au moins 60 % des constructions peuvent être conservées, **les opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS)** permettent de restructurer et d'intégrer dans la ville, par l'installation ou le renforcement des réseaux, l'offre de services, l'amélioration de l'habitat existant, en passant par la régularisation foncière des occupants, lorsqu'elle est possible, dans une démarche urbaine et sociale.

Lorsqu'aucune opération de RHI ou de RHS ne peut être programmée à court terme, **les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL)** visent à traiter des situations d'urgence sanitaire ou sociale, majoritairement sur des locaux d'habitation à caractère informel et sur des périmètres limités.

Les maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ont pour mission d'accompagner les occupants d'habitat insalubre afin de trouver avec eux une solution de logement décent, qui peut être une amélioration de leur logement, un relogement dans le parc social ou encore dans un logement neuf en accession à la propriété (type LES – Logement évolutif social).

Les plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PILHI) sont les volets « habitat indigne » des programmes locaux de l'habitat (PLH). L'État finance leur élaboration et la mission d'ingénierie technique et sociale dédiée à leur mise en œuvre.

1. Bilan RHI 2023

1.1 Le volume des subventions

Sur les dix dernières années 2013-2023, l'investissement de l'État s'élève à 45 M€ et porte sur 130 actions :

Actions	Opérations RHS/OGRAL/RHI	MOUS	Études pré-opérationnelles	Ingénieries PILHI	Total
Nombre	25	66	31	8	130
Montant (M €)	33,4	5,5	3,5	2,8	45,2

Les MOUS pesaient en nombre pour moitié des actions financées.

On dénombre, à la fin 2023, 28 actions vivantes pour un montant engagé entre 2004 et 2023 de 27 M€ et un reste à payer en constante réduction de 12,5 M€ (46 %) :

- 5 actions engagées de 2004 à 2007 pour 13,3 M€ avec un reste à payer de 3,7 M€ ;
- 23 actions engagées de 2015 à 2023 pour 13,7 M€ avec un reste à payer de 8,8 M€.

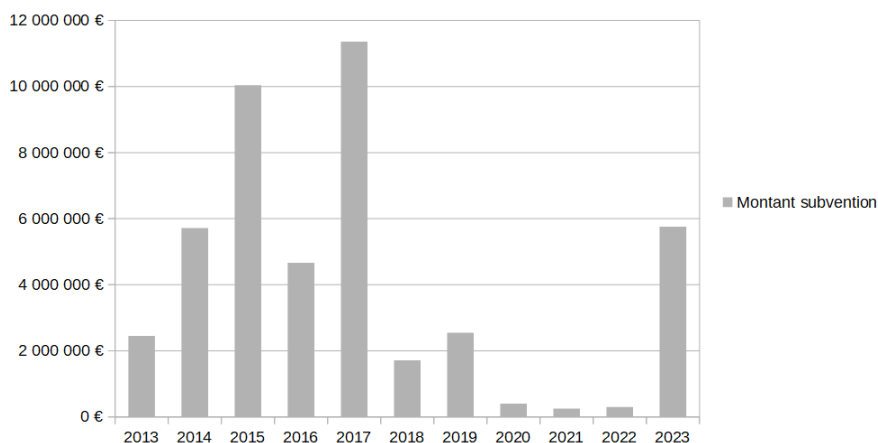
Cela concerne 12 opérations : 10 MOUS, 3 études et 3 ingénieries PILHI (CIREST, TCO et CINOR).

1.2 Les engagements et les paiements en 2023

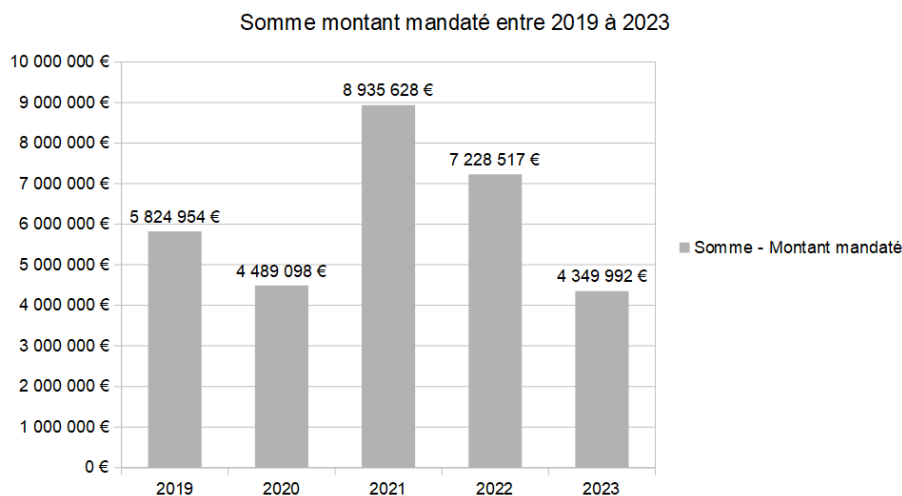
Sur une programmation prévisionnelle de 3,2 M€, 9 actions ont été engagées (3 opérations, 4 MOUS et 2 ingénieries PILHI CINOR/CIREST) pour 5,75 M€.

Le financement de l'équipe PILHI de la CASUD et le renouvellement de l'équipe PILHI du TO n'ont pas pu être engagés en 2023 et ont été reportés en 2024.

Evolution du montant des engagements RHI 2013-2023



En revanche, le rythme des paiements a baissé à 4,3 M€ (dont 60 % relève de la micro-région Ouest), représentant moitié moins en nombre de mandats qu'en 2022.



1.3 Le plan d'apurement

Depuis juin 2020, le CTD RHI dédié à l'examen des actions de plus de 5 ans s'est donné pour objectif de clôturer sur une période de 2 ans une quarantaine d'opérations d'un montant de 22,5 M€. Il s'agit d'un enjeu majeur de bonne gestion des deniers publics.

Aussi, depuis cette date, un effort significatif a été mené avec l'ensemble des porteurs de projet pour finaliser la clôture comptable des opérations engagées depuis plus de 10 ans.

Ainsi, 21 actions ont été clôturées en 2023 :

- 6 ont été engagées entre 2003-2013 (plus de 10 ans)
- 5 entre 2014-2018 (plus de 5 ans)
- 10 entre 2019-2021

Fin 2023, il reste 5 opérations de plus de 10 ans (2004 et 2007), dont 2 ont bénéficié d'une prorogation du délai de réalisation jusqu'à fin 2024 et 3 sont en cours de solde.

Les 5 actions (3 opérations et 2 MOUS) engagées en 2015 et 2017 devraient être soldées en 2024.

L'ensemble de ces 10 opérations représente un encours de 5,6 M€ pour un montant de subventions engagées de 19,2 M€.

Les retraits de subventions sont notoirement en baisse depuis 2020, mais demeurent significatifs à hauteur de 2,8 M€ correspondant à 14 retraits d'autorisation d'engagement (AE) dont l'un porte sur la révision à la baisse de 585 K € de la subvention de l'État.

Il convient de souligner que la clôture comptable d'une opération est assortie du paiement du solde et/ou d'un retrait d'AE.

Les principaux motifs de clôture assortie d'un retrait d'AE sont liés à la déchéance quadriennale, à savoir l'absence de mouvements comptables depuis plus de 4 années consécutives après le dernier paiement ou bien à des demandes de prorogation du délai de réalisation déposées après la date d'achèvement prévisionnel ou encore à des dépenses réelles inférieures aux dépenses prévisionnelles subventionnables.

L'État poursuivra l'effort d'accompagnement et de sensibilisation des acteurs afin d'éviter la perte des subventions engagées.

1.4 Les enjeux et les perspectives en 2024

Les priorités d'actions en 2024 consistent à poursuivre :

- l'accompagnement des EPCI dans la mise en place des équipes de suivi et d'animation des PILHI (notamment CASUD et CIVIS), étant entendu que la production neuve de logements locatifs sociaux et très sociaux soit suffisamment conséquente pour répondre aux besoins de sortie de l'insalubrité.

- Chaque PILHI devra définir des objectifs en nombre d'habitats indignes traités sur la période triennale de financement de l'équipe et de logements neufs programmés conformément au PLH ;
- les actions de réduction des encours LBU liés aux opérations engagées depuis plus de 5 ans pour garantir une gestion efficiente des crédits, à l'aune des critères retenus par le CTD RHI à savoir :
 - le respect des délais d'exécution ;
 - la réalisation des objectifs de relogement des familles recensées et de production de logements aidés neufs ;
 - le démarrage effectif des travaux dans les deux années suivant la signature de la décision attributive de subvention ;
 - le dépôt du solde dans l'année qui suit la date prévisionnelle d'achèvement ;
 - la maîtrise des subventions allouées aux prolongations successives de MOUS relatives aux opérations anciennes.

Il est important de préciser que la subvention de l'État se concentre désormais sur les MOUS intégrées au bilan de l'opération d'aménagement et réalisées par un prestataire externe à l'aménageur.

Les prolongations de MOUS liées aux opérations anciennes qui sont en cours de clôture, resteront par conséquent exceptionnelles et seront étudiées au cas par cas au regard du bilan des actions antérieures de la MOUS (évolution du nombre de familles relogées, production de logements) et du coût total des missions successives par rapport au nombre de familles recensées initialement.

Par ailleurs, la participation de l'État tiendra compte des résultats au regard du nombre de familles encore en situation d'insalubrité au terme de la mission.

1.4.1 La programmation prévisionnelle sur la période triennale 2024-2026

La programmation triennale est établie en cohérence avec la maturité des actions.

L'objectif est d'engager 50 % des prévisions de programmation pour 2024 avant la fin juin 2024. La priorité sera donc donnée aux dossiers d'engagement déposés avant le 31 mai 2024.

Les décisions de financement sont prises après avis favorable du comité technique départemental RHI (assorties le cas échéant d'une autorisation de démarrage anticipée).

Sur cette période, 21 actions sont recensées, la plupart ne sont pas encore chiffrées. Pour 2025 et 2026, il s'agit exclusivement d'opérations d'OGRAL et de RHI (Le Port, Saint-Louis, Saint-Paul et TO).

Parmi celles-ci, 15 actions sont validées par le CTD RHI pour 4,6 M€ dont 13 programmées en 2024 pour 3,35 M€ : 3 financement d'équipes PILHI (CIVIS, CASUD et TCO), 3 MOUS, 3 OGRAL (volets études et travaux, à Petite-Île et à la CIREST), 3 études (Bellemène Macabit Saint-Paul, Allée des Pommiers à Cilaos et Entrée ZAC Équipement à Saint-Paul) et la RHS Rangama à Saint-Pierre.

Le financement des travaux des OGRAL par l'État au profit des occupants (jusqu'à 8 000 €/logement) sera activé pour la première fois via une convention avec l'EPCI ou l'opérateur (auparavant, le financement ne portait que sur les études, les matériaux et les MOUS).

1.4.2 État d'avancement des plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne

La mise en œuvre des Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne permet d'apporter une réponse opérationnelle aux situations d'habitat indigne sur la base d'un repérage et d'une priorisation des actions.

Depuis 2012, l'État a financé les équipes d'animation des PILHI de la CIREST, du TO et de la CINOR à hauteur de 4,11 M€.

En programmation ou en cours, l'intervention de l'État s'élève sur une période triennale à 2,8 M€, soit 24 ETP annuels, dont 19 sont déjà en poste.

Sur les 5 PILHI, l'équipe est complète au TO, à la CIREST et à la CINOR. La CASUD et la CIVIS doivent recruter en 2024 leur coordonnateur d'équipe. La CIVIS prévoit de recruter de façon échelonnée le reste de l'équipe.

Le guichet unique est opérationnel pour les PILHI sauf pour la CIVIS. Il permet de centraliser tous les signalements reçus à l'échelle d'un EPCI.

Afin de faciliter, d'harmoniser et de fiabiliser le suivi et l'évaluation annuelle des actions de résorption de l'habitat indigne dans le cadre de l'observatoire de l'habitat indigne, l'État, en partenariat avec les EPCI, a livré en 2023 un outil commun de gestion numérique des PILHI sous le pilotage de l'Agorah.

Ce dernier sera déployé sur l'ensemble des 5 PILHI en 2024 accompagné de la formation des agents concernés.

2. Le Pôle Départemental de Lutte contre L'Habitat Indigne

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été installé le 17 juin 2011 dans l'objectif de répondre à 3 enjeux majeurs :

- La santé publique ;
- La prise en compte des spécificités réunionnaises dans le traitement de l'insalubrité ;
- L'efficacité des pouvoirs publics et des acteurs locaux impliqués dans la LHI.

Le principe retenu est de prendre en compte toutes les formes d'occupation (propriétaire, locataire, occupant sans titre) afin de traiter l'habitat indigne, en priorisant toutefois la lutte contre les « marchands de sommeil ».

La composition du pôle permet de réunir, sur la base du socle Préfecture (qui préside le pôle) / ARS / DEAL / DEETS (pilotes des 3 piliers d'actions), un large partenariat : Parquet, Police / Gendarmerie, CAF, Département, ADIL, AGORAH (agence d'urbanisme), AIVS (Agence immobilière à vocation sociale), ARMOS (Association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux), Fondation Abbé Pierre, EPCI, structures associatives de lutte contre l'exclusion, etc.

Dans le cadre du premier plan d'action 2011-2016, les partenaires ont concentré leurs efforts sur la structuration de la lutte contre l'habitat indigne, en mettant en place notamment les plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne et en renforçant la lutte contre les "marchands de sommeil" avec la création d'une cellule dédiée.

En 2023, un travail d'évaluation du second plan d'action 2017-2021 du PDLHI a été mené par les membres du pôle. Ce bilan met en avant le rôle d'assemblier qu'a joué le PDLHI au niveau départemental, grâce à un nouveau plan d'action, animé pour la première fois par l'ADIL. La Commission de Coordination de la lutte contre l'habitat indigne (CCLHI), une innovation de ce deuxième plan, a réuni les services de l'Etat, l'ARS et les PILHI pour superviser mensuellement les procédures d'insalubrité. De plus, une meilleure intégration de nouveaux dispositifs des ménages touchés par l'habitat indigne dans les dispositifs réguliers a été possible en lien avec le PDALHPD : mise en œuvre de la mesure d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) financé par la DEETS, du Guichet Unique Incurie Logement (GUIL) co-piloté par la DEETS, l'ARS et la FAP, d'un Fond Mutualisé d'amélioration de l'Habitat (FMAH) sur le Territoire de l'Ouest.

Enfin, le repérage et le traitement de la non décence sont progressivement montés en puissance au cours de ce plan. En 2023, 500 diagnostics ont été réalisés par l'ADIL pour le compte de la CAF. L'enquête flash réalisée par les enquêteurs auprès des locataires dont le logement avait été déclaré non décent a montré que les deux tiers des logements étaient revenus à la décence une année après l'intervention de la CAF.

Dans le cadre de la réécriture du troisième plan d'action 2023-2027, l'animateur du PDLHI a organisé six ateliers de travail, décentralisés dans les intercommunalités pour la plupart, aux mois d'avril et de mai 2023 avec l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne. Plus d'une centaine de personnes représentant les différentes structures / services (État, collectivités, associations,...) ont participé à la construction du nouveau plan.

Dans une volonté de renforcer la mobilisation des collectivités, le PDLHI a organisé un séminaire LHI à destination des élus, qui s'est tenu le 6 juillet 2023 à la CINOR. Cette journée est venue concrétiser l'engagement collectif dans l'élaboration du nouveau plan départemental. Celui-ci, plus resserré et plus opérationnel que le précédent, est organisé autour de trois thématiques qui sont la prévention, l'accompagnement et les mesures coercitives en matière de LHI. Le plan d'action 2023-2027 a été validé en comité de pilotage le 14 septembre 2023.

En décembre 2023, le PDLHI a organisé, avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, deux sessions de formation sur les pathologies du bâtiment à destination des acteurs du pôle (collectivités, PILHI, ARS, ADIL).

A partir du 1er janvier 2024, le PDLHI renforce son animation avec la présence d'un animateur à temps plein au sein de l'ADIL.

2.1. Les procédures et les signalements d'insalubrité dans le département

Les pouvoirs publics ont une obligation d'intervenir pour le traitement des situations d'habitat indigne. Cet engagement appelle des réponses différenciées, notamment en fonction de la typologie des désordres

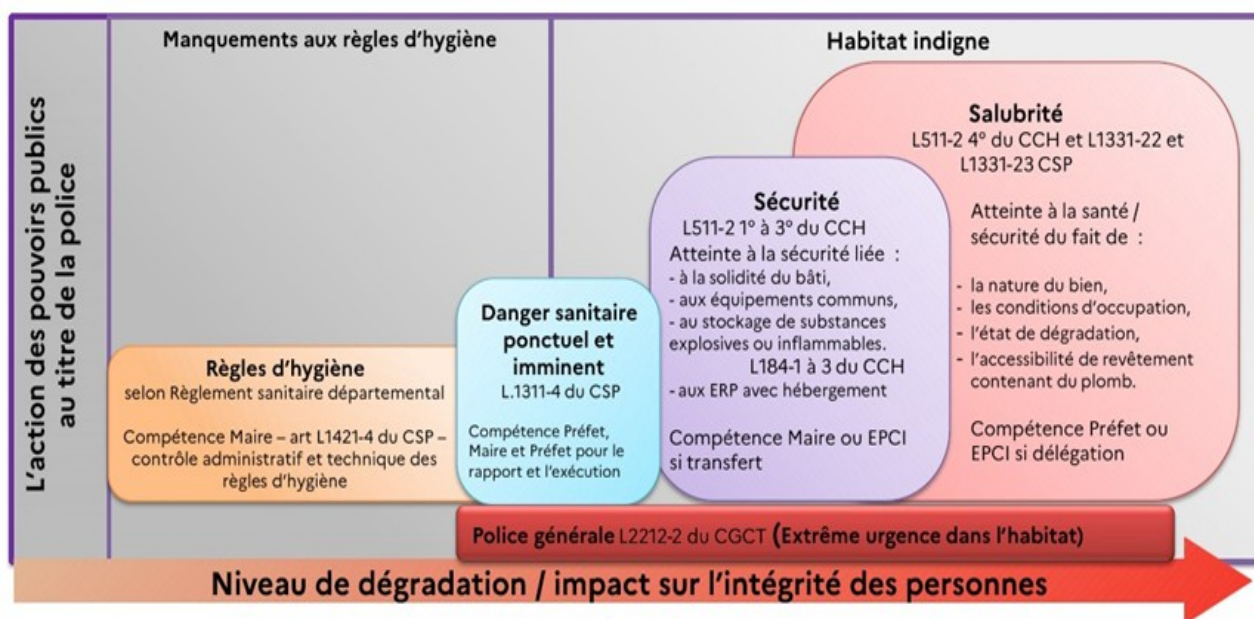
constatés mais également du statut d'occupation du logement, à travers des outils coercitifs ou incitatifs dont l'application relève principalement de la compétence de l'Etat (Préfet) et des collectivités (EPCI et mairie).

L'ARS applique, pour le compte du Préfet, des mesures coercitives, par l'intermédiaire des procédures de déclaration d'insalubrité conduites en application du Code de la santé publique (CSP) et du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle qualifie l'état d'insalubrité des logements ainsi que l'urgence à intervenir.

Par voie d'arrêté préfectoral, le Préfet impose la réalisation de travaux nécessaires pour remédier à l'état d'insalubrité des logements, voire la condamnation ou la démolition de l'immeuble lorsque ces derniers sont trop dégradés, ainsi que l'hébergement et/ou le relogement des occupants.

Lorsque les prescriptions des arrêtés n'ont pas été mises en œuvre dans les délais fixés, l'ARS saisit l'autorité compétente (Maire ou Préfet) qui peut faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire.

En lien avec les partenaires du PDLHI, et notamment les PILHI (Plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne) des EPCI, l'ARS et les services de l'Etat (DEAL et DEETS) suivent les dossiers de situations d'habitat indigne au sein de la commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne (CCLHI).



En 2023, l'ARS a reçu et traité 340 signalements (plus de 20 % par rapport à 2022), dont 209 signalements reçus de la part des occupants (60 % du total) et 105 signalements concernant des logements des bailleurs sociaux (30 % du total).

Ces signalements sont majoritairement réorientés vers les PILHI des EPCI, les communes (CCAS) ou les bailleurs sociaux, ou traités par l'instruction d'une procédure (15 % du total - bailleurs privés uniquement) : en 2023, l'ARS a engagé 63 procédures (voir tableau ci-dessous) et abrogé 33 arrêtés (concernant des procédures engagées avant 2023).



Type de procédure	Nb de procédures	Autorité compétente TO
Traitement de l'insalubrité (CCH art. L. 511-11)	14	Préfet
interdiction définitive d'habiter	6	Préfet
impropre à l'habitation	1	Préfet
danger imminent (CCH art. L. 511-19)	13	Préfet
Désordre sanitaire ponctuel et imminent (CSP art. L.1311-4)	29	Mairie

Depuis la mise en place du PDLHI, l'ARS s'efforce de structurer les circuits de signalement en lien avec ses partenaires, en s'appuyant notamment sur les guichets uniques mis en place par les PILHI.

L'objectif est de recentrer les missions de l'ARS sur le traitement des situations d'insalubrité, relevant des prérogatives du Préfet, en ciblant tout particulièrement la lutte contre les marchands de sommeil.

2.2. Accompagnement et Hébergement des ménages sortants d'insalubrité

En 2023, la DEETS a poursuivi la mise en œuvre de mesures d'accompagnement des ménages LHI vers et dans le logement dans le cadre de la gestion du fonds national lié au DALO (FNAVDL) avec 2 prestataires (ESF Réunion et ALEFPA Réunion). La CCLHI a validé :

- 24 mesures initiales de 6 mois
- 10 renouvellements de mesures sous condition d'acceptation de l'accompagnement vers la recherche d'une solution de relogement.

Ces mesures permettent ainsi de mieux mobiliser les ressources pour sortir les familles de l'insalubrité, tant sur les aspects financiers qu'administratifs. La DEAL mobilise en complément d'une assistante aux compétences linguistiques adaptées (Chimahoré) afin de dépasser la barrière de la langue.

Les 10 places d'hébergement temporaire dédiées aux publics LHI appelées « maisons d'urgence intercommunales » (MUI) mises en place en 2020 ont été maintenues, et ont permis d'accueillir des familles de façon transitoire. En complément de l'AVDL, un accompagnement peut aussi y être mis en œuvre auprès des familles hébergées en vue de leur retour vers le logement après travaux, ou vers un relogement, essentiellement dans le parc social.

3 – Les travaux d'office

La DEAL a un rôle d'assistance en vue de faciliter la réalisation des travaux d'une part auprès des propriétaires qui souhaitent faire des travaux avec l'aide de professionnel ou pas, et d'autre part auprès des collectivités qui souhaitent avoir des moyens (subventions ANAH par exemple) ou des conseils d'ordre technique sur les solutions à envisager face à des logements dangereux.

Les prescriptions des arrêtés préfectoraux visent des obligations de résultat et non de moyens.

Les dépenses occasionnées par les travaux d'office pour le compte du Préfet sont payées sur la ligne budgétaire unique (LBU) et recouverts par la DRFIP. Les travaux d'office opérées par la DEAL, concernent :

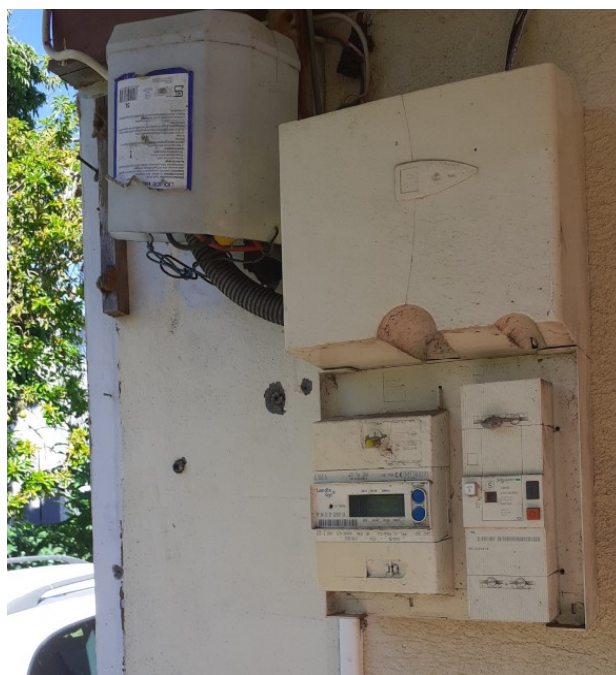
En 2022 :

- Le chantier de remédiation d'une villa sur St Pierre a duré plus longtemps que prévu, 2 aléas majeurs sont venus retarder le chantier : les cyclones du mois de janvier. La livraison du logement remédié s'est effectuée en juillet, les questions de l'assainissement (validation projet et installation) ont également retardé cette livraison. Coût total travaux d'office sur le logement : 83 k€, dont 1 600 € de frais d'huissier de justice et 1 400 € d'étude pour l'assainissement ;
- 5 procédures de sécurisation de logement (urgent ou danger ponctuel imminent) dans la continuité des procédures de 2021 soit 26k€.

En 2023 :

- En 2022 se terminait le 2^e plan d'action du PDLHI, les partenaires pilotes d'action se sont entretenus avec l'ADIL de la Réunion qui s'est vu confié la mission de faire le bilan du 2^e plan d'action du PDLHI et de construire grâce au travail partenarial établi le nouveau plan d'action. Pour ce faire 6 ateliers d'échanges ont été programmés sur les mois d'avril et mai 2023. Les collectivités locales ont pris part aux propositions. Le 3^e plan d'action a été validé à l'unanimité le 14 septembre 2023 lors du COPIL PDLHI qui s'est tenu en Préfecture.
- Le PDLHI a eu une commande spécifique d'organiser un séminaire sur la lutte contre l'habitat indigne qui s'est tenu le 6 juillet 2023. Ce séminaire a été l'occasion d'avoir des échanges avec des élus locaux sur les orientations politiques en matière de lutte contre l'habitat indigne, des avancés sont à noter sur des explorations du côté de la vacance pour étoffer l'offre de logement. Les élus présents au séminaire ont rappelé leurs engagements dans cette politique prioritaire et la nécessité des services communaux de travailler avec les services de l'État sur les volets identifiés dans le nouveau plan d'action : la prévention, l'accompagnement, et la coercition. A ce titre des groupes de travail sont à constituer en 2024, pour initier et avancer sur les objectifs du plan d'action et gagner en efficacité.
- La DEAL a suivi 24 procédures d'exécution d'office de travaux qui se répartissent ainsi :
 - 8 procédures urgentes d'insalubrité dont 2 traitées en exécution d'office par la DEAL pour des travaux de mise en sécurité électrique d'un montant total de 22 661,93 € TTC ;

- 13 procédures de dangers imminents dont 1 traitée par la DEAL en exécution d'office pour une mise en sécurité électrique avec des travaux de fouilles pour le réseau électrique, soit un montant total de 11 179,95 € TTC ;
- 3 procédures de traitement ordinaire de l'insalubrité qui ont fait l'objet d'une forte implication des propriétaires sur la réalisation des travaux, voire sur le relogement des familles. Une des procédures fera l'objet d'un conventionnement ANAH avec travaux en 2024 (environ une vingtaine de logements)



Le référent LHI suit les dossiers de saisine en exécution d'office en lien très étroit avec les partenaires du PDLHI y compris les collectivités.

Les collectivités n'échangent pas suffisamment avec les services de l'État tant sur les procédures relevant de la compétence des maires en matière d'habitat, que sur les procédures danger imminent relevant du pouvoir de police du Préfet où les maires sont sollicités en premier lieu pour intervention en exécution d'office. Il devient aujourd'hui impérieux que les élus missionnent les directions des collectivités, à se saisir des outils existants et à échanger avec les partenaires du PDLHI.

Les équipes PILHI sont les relais de la coordination existant aux niveaux des services de l'État, ces équipes doivent construire des liens étroits avec les collectivités, elles sont nécessaires pour la connaissance du mal-logement mais surtout pour aborder l'humain dans sa détresse en contradiction avec sa fierté et sa honte pour certaines situations.

Il est important de souligner que les données sur les procédures « police spéciale habitat des maires » et « repérage des équipes PILHI » doivent alimenter l'observatoire de l'habitat indigne à la Réunion.



En 2023, il n'y a eu aucun recours sur les procédures d'insalubrité (procédures initiales ou de recouvrements).

Toutes les situations frappées d'un arrêté d'insalubrité actif sont révisées mensuellement en CCLHI. C'est l'occasion de partager des informations et d'adapter réellement la réponse apportée par la puissance publique.

Aucune collectivité n'a sollicité les aides de l'ANAH spécifiques aux logements insalubres (travaux de sécurisation, travaux dans les espaces communs d'immeuble d'habitation, travaux dans des ERP à fin d'hébergement).

Un propriétaire-bailleur a sollicité l'aide de l'ANAH en vue d'améliorer plusieurs logements visés dans des procédures d'insalubrité à Saint-Denis.

Constats sur les procédures en cours (travaux et relogements) :

- L'action de la DEETS avec les mesures AVDL permet de reloger les familles. Une fois les logements vacants condamnés et sécurisés, l'action des services de l'État s'arrêtent. Il est à noter qu'actuellement, le recouvrement des frais de relogement par la puissance publique n'est pas réalisé ; cela représente en moyenne une perte nette de 10 000€ par relogement ;
- Il convient de préciser que le traitement de certaines situations peut prendre plusieurs mois voire plusieurs années et ce malgré la mobilisation de mesures AVDL pour l'adhésion et le relogement définitif des familles. Ces victimes refusent finalement les solutions apportées par la puissance publique, pouvant conduire à une expulsion ;
- Il est également constaté que les recouvrements des sommes engagées par l'État dans le cadre des travaux d'office se font au fur et à mesure, les propriétaires souhaitant conserver leur patrimoine sans pour autant vouloir ou pouvoir le remettre en location. En effet, la DRFIP établit dans la majorité des cas des échéanciers de faible mensualité, ce qui met en avant les faibles ressources des propriétaires indécis. À noter que la DRFIP apprécie s'il y a lieu l'impécuniosité des débiteurs, mais ne peut statuer sur la poursuite ou l'abandon des créances ;
- Même s'il est à noter que les propriétaires bailleurs s'impliquent mieux dans les procédures, une bonne partie des propriétaires ne font rien pour remédier aux situations (travaux ou relogements). La loi ALUR permet la mise en œuvre d'une astreinte qui n'a jamais été mise en œuvre sur le territoire et dont l'objectif est d'inciter le propriétaire à prendre ces responsabilités ;
- L'absence d'équipe PILHI à la CIVIS et plusieurs équipes PILHI pour la CASUD montrent que les organisations actuelles accentuent l'inégalité de traitement des administrés.

4. La cellule "Marchands de sommeil"

Animée par le magistrat référent de la LHI au Parquet de Saint-Denis, la cellule est composée de la préfecture (SPCSJ), des référents LHI des services de police et de gendarmerie, de la DRFIP, de la CAF, de l'ARS et depuis 2017, de la DEAL, de la DEETS, et de l'ADIL (animateur du PDLHI).

L'ARS a par ailleurs développé une collaboration avec le Groupe Interministériel de Recherche (GIR), réunissant les services concernés par la lutte contre l'économie souterraine et les différentes formes de délinquance qui l'accompagnent.

En 2023, plusieurs opérations conjointes ont ainsi été réalisées avec le GIR ou la police/gendarmerie (Salazie, Saint-André, Sainte-Clotilde, La Plaine des Cafres).

En 2023, deux réunions se sont tenues auprès du Parquet, concernant environ une dizaine de dossiers référencés par la justice ou susceptibles de judiciarisation.

Concernant les infractions aux procédures d'insalubrité, l'ARS a adressé 1 procès-verbal d'infraction (refus de faire les travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité et perception de loyers soumis à un arrêté d'insalubrité).

L'ARS a financé l'AGORAH dans le cadre d'une étude de repérage des situations potentielles de marchands de sommeil. Les premiers éléments montrent que :

- 5,4 % du parc privé sont indignes et loués à des familles à faibles ressources (plus de 3 900 ménages) ;

- 3 % des allocataires du parc privé sont concernés (plus de 1 300 foyers allocataires) ;
- 160 situations sont exposées en partie ou en totalité à un risque naturel élevé.

Un contrôle de ces éléments est en cours, en lien avec les missions de LHI de la CAF et des PILHI.

IX - L'obligation légale de mixité sociale dans l'habitat

L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 n'a pu être notifié aux communes dans les délais fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) avant le 31/12/2023 en raison de retards pris dans la transmission du nombre de résidences principales (difficultés rencontrées par la DGFIP dans la mise en œuvre de la nouvelle procédure de recensement).

L'article L. 302-5 du CCH prévoit que les résidences principales retenues pour l'application du dispositif SRU sont « celles qui figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article 1418 du Code général des impôts ». Aussi, il revient chaque année aux services de la DGFIP de transmettre au ministère du logement une liste authentifiée du nombre de résidences principales par commune. Par conséquent, pour le prélèvement réalisé en 2024, la liste authentifiée et transmise par la DGFIP s'appuie sur les données au 1^{er} janvier 2022. Conformément aux dispositions légales applicables, il s'agit de données opposables pour le calcul du prélèvement réalisé.

L'inventaire a été, par conséquent, notifié aux 24 communes le 28 février 2024.

Les courriers de notification des prélèvements pour les 11 communes déficitaires non exemptées de leurs obligations de réalisation de logements sociaux, ainsi que les arrêtés de prélèvement fiscal 2024 pour les 7 communes qui y sont soumises (pénalités prévues à l'article L.302-7 du CCH) et qui n'ont pas suffisamment de dépenses déductibles pour les effacer, ont été adressés le 1^{er} mars 2024.

1. Les communes concernées par les obligations de logement social

En application de l'article L. 302-5 du CCH, les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, sont soumises à l'obligation d'atteindre un taux de 25 % de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales.

Pour les communes ci-dessus mentionnées appartenant à un EPCI ou une agglomération pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, le taux d'obligation est fixé à 20 %.

La loi 3 DS adoptée le 21 février 2022 a supprimé l'échéance de 2025 pour l'atteinte du taux de logements sociaux au profit d'un dispositif de rattrapage glissant et différencié du déficit de logements locatifs sociaux en fixant le taux de rattrapage à 33 % pour les communes à plus de 4 points de leur taux cible, à 50 % pour celles à moins de 4 points et à plus de 2 points de leur taux cible et 100 % pour celles à moins de 2 points de leur taux cible (cf infra : 3. Le contrat de mixité sociale).

A La Réunion, les 24 communes sont soumises à cette obligation, dans le sens où elles appartiennent toutes à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le décret n°2023-699 du 31 juillet 2023 a exempté, pour la période triennale 2023-2025, les communes de Cilaos, Trois-Bassins, Sainte-Rose et Saint-Philippe de leurs obligations en matière de rattrapage des logements sociaux manquants. La commune de Salazie a été exemptée par arrêté préfectoral en date du 12 janvier 2023 (apport de la loi 3DS), conformément aux dispositions de l'article L.302-5 du CCH en considération de l'interdiction de construction de bâtiment à usage d'habitation sur plus de la moitié de son territoire urbanisé.

Le décret ministériel n°2023-325 du 28 avril 2023 listant les agglomérations, EPCI et communes isolées ne justifiant pas d'un effort supplémentaire en matière de production de logements locatifs sociaux, et par conséquent assujettis à un taux de 20 % de mixité sociale pour la période 2023-2025, reconduit la CINOR et la CIREST, mais également la CASUD. Mais compte-tenu de l'appartenance des communes de l'Entre-Deux et du Tampon à l'agglomération de Saint-Pierre, celles-ci sont soumises au taux de cette dernière à savoir 25 % de mixité sociale, car celle-ci n'est pas listée dans le décret.

L'agglomération de Saint-Louis est également listée comme soumise au taux de mixité sociale de 20 % en raison d'une tension inférieure à 4 (tension issue des rapports, établis le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2021, entre le nombre de demandes de logements locatifs sociaux par rapport au nombre d'emménagements hors mutations internes). Mais Saint-Louis appartenant à la CIVIS, dont le taux d'obligation est de 25 %, se voit également appliquer ce taux.

2. L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2023

Un inventaire contradictoire est réalisé chaque année entre l'État et les communes pour déterminer le nombre de logements sociaux existants. Cet inventaire permet le calcul des objectifs triennaux de rattrapage (au 1^{er} janvier de l'année qui précède la période triennale), mais aussi les prélèvements financiers annuels pour les communes n'ayant pas atteint leur objectif de mixité sociale.

Le prélèvement correspond à 25 % du potentiel fiscal par habitant et par logement manquant. Il est destiné à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de logements. Pour La Réunion, le bénéficiaire de ces prélèvements est l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR).

Au 1^{er} janvier 2023, 8 communes atteignent leur obligation légale minimale de mixité sociale : Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, Bras-Panon, Saint-André, Saint-Benoît, Le Port et la Possession. Il s'agit des mêmes qu'en 2022.

Communes	décret du 28/04/2023	décret 2023-601 du 17/07 2023 modifié par décret du 2023-699 du 31/07/2023	Taux SRU	Taux SRU	Taux SRU	Taux SRU	Taux SRU	Taux SRU
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
411 - Saint-Denis	20,00 %		37,22%	37,27%	37,79%	38,10%	38,19%	38,25%
418 - Sainte-Marie	20,00 %		22,98%	23,48%	24,90%	25,81%	26,62%	28,57%
420 - Sainte-Suzanne	20,00 %		21,70%	21,44%	21,57%	22,13%	23,21%	24,75%
CINOR	20,00 %		33,51%	33,54%	34,14%	34,54%	34,86%	35,36%
407 - Le Port	25,00 %		58,83%	60,03%	60,74%	60,16%	59,47%	59,35%
408 - La Possession	25,00 %		28,82%	30,10%	31,29%	30,82%	31,56%	32,24%
413 - Saint-Leu	25,00 %		10,75%	10,79%	11,61%	11,29%	11,46%	11,46%
415 - Saint-Paul	25,00 %		14,52%	16,03%	17,35%	17,39%	17,44%	17,65%
423 - Trois-Bassins	25,00 %	1	6,17%	6,98%	7,05%	6,97%	6,87%	8,95%
TCO	25,00 %		22,62%	23,81%	24,85%	24,55%	24,60%	24,85%
402 - Bras-Panon	20,00 %		32,44%	32,34%	33,19%	32,84%	32,35%	32,79%
406 - Plaine-des-Palmistes	20,00 %		15,08%	14,83%	14,29%	14,00%	15,37%	15,37%
409 - Saint-André	20,00 %		25,01%	25,31%	25,70%	25,60%	25,86%	25,70%
410 - Saint-Benoît	20,00 %		33,72%	33,57%	33,68%	33,88%	34,12%	33,69%
419 - Sainte-Rose	20,00 %	1	12,76%	13,61%	14,46%	13,53%	15,38%	16,18%
421 - Salazie	20,00 %	1	1,94%	2,78%	2,70%	2,70%	2,67%	2,67%
CIREST	20,00 %		25,99%	26,15%	26,43%	26,37%	26,66%	26,54%
401 - Les Aviron	25,00 %		10,23%	12,40%	12,06%	11,83%	12,18%	12,20%
404 - Etang-salé	25,00 %		13,60%	14,86%	14,96%	16,01%	16,78%	17,72%
405 - Petite-Ile	25,00 %		4,48%	4,30%	4,26%	5,09%	5,35%	5,75%
414 - Saint-Louis	25,00 %		19,30%	19,21%	19,26%	19,32%	19,44%	19,39%
416 - Saint-Pierre	25,00 %		21,27%	21,53%	21,20%	21,70%	22,65%	22,94%
424 - Cilaos	25,00 %	1	3,02%	3,05%	2,93%	2,88%	2,90%	2,90%
CIVIS	25,00 %		17,68%	18,00%	17,81%	18,17%	18,76%	18,99%
403 - Entre-Deux	25,00 %		9,34%	9,09%	10,09%	10,05%	9,92%	9,93%
412 - Saint-Joseph	20,00 %		11,94%	12,61%	13,21%	13,06%	13,52%	13,93%
417 - Saint-Philippe	20,00 %	1	7,92%	7,64%	8,53%	8,48%	9,61%	9,61%
422 - Le Tampon	25,00 %		13,63%	13,74%	13,71%	14,57%	15,01%	15,81%
CA Sud	20,00 %		12,68%	12,92%	13,17%	13,65%	14,09%	14,70%
Total RÉUNION			23,29%	23,72%	24,11%	24,27%	24,60%	24,92%

3. Les contrats de mixité sociale

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

Le contrat de mixité sociale (CMS) est un outil juridique et constitue un cadre d'engagements et de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage.

Le CMS est proposé à toutes les communes déficitaires en logements locatifs sociaux et qui peinent à atteindre les objectifs de rattrapage (notamment en raison de la rareté et du coût du foncier, de l'absence d'opérateurs locaux en nombre et/ou en capacité de production suffisants, de la multiplication des recours abusifs) et à celles ayant bénéficié d'un aménagement de leurs objectifs par décision de la commission nationale SRU.

A La Réunion, douze communes (Petite-Ile, Saint-Joseph, Saint-Pierre, Saint-Louis, L'Étang-Salé, Les Avirons, Cilaos, La Plaine des Palmistes, Sainte-Rose, Saint-Leu, Saint-Paul, Trois-Bassins) ont souhaité initialement s'engager dans la réalisation d'un CMS mais plusieurs d'entre elles ont abandonné leur projet, notamment car ayant obtenu l'exemption des obligations de mixité sociale.

Le contrat de mixité sociale, portant sur la période triennale 2023-2025, pourra être signé au plus tard le 30/06/2024.

Néanmoins, les projets ne correspondant pas à l'esprit du CMS et pour lesquels l'association des partenaires essentiels n'est pas établie ne pourront pas être proposés à la signature du préfet. En effet, le CMS s'établit dans un cadre partenarial associant non seulement les collectivités, l'État mais également différents partenaires intervenant dans le domaine du logement à savoir les bailleurs, les aménageurs et l'établissement public foncier.

3.1 Aménagement des objectifs de rattrapage

A titre dérogatoire, le CMS peut venir, sous certaines conditions, aménager l'objectif légal de rattrapage (fixé par période triennale pour les communes n'atteignant pas leur taux légal de mixité sociale). Deux modalités sont prévues :

L'abaissement du rythme de rattrapage

Une commune peut voir son objectif de rattrapage abaissé dans le cadre d'un CMS, jusqu'à 25 % des logements sociaux manquants durant une période triennale.

Les communes de Saint-Joseph, Petite-Île, Saint-Louis, Saint-Leu et Saint-Paul ont opté pour un CMS abaissant à 25 %.

La commune de L'Étang-Salé a choisi de s'engager sur un taux de rattrapage de 50 % de son déficit en logements locatifs sociaux.

Les communes des Avirons et de la Plaine des Palmistes ont choisi le taux légal de 33 %.

La commune de Saint-Pierre, qui est à moins de 4 points et à plus de 2 points de son taux cible a choisi le taux légal de 50 %.

La mutualisation intercommunale

L'objectif de rattrapage des logements manquants à réaliser peut-être réparti et modulé entre toutes les communes déficitaires d'un même EPCI.

Une commune peut voir son objectif abaissé dans la limite de 17 % des logements manquants, en contrepartie de la prise en charge par une ou plusieurs autres communes déficitaires du différentiel de logements à produire. Cela nécessite l'accord de toutes les communes concernées, l'existence d'un PLH exécutoire et l'avis de la Commission Nationale SRU (CNSRU).

Au niveau national, seul un territoire a choisi cette option.

X - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement en faveur des Personnes Défavorisées

L'animation du 7^{ème} PDALHPD (2023-2027) a été confiée par les pilotes Département et Etat à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) pour toute la durée du plan. Suite à un avis favorable du Comité Responsable du PDALHPD (COREP), la demande du Comité DAL 974 de rejoindre les membres du plan a été actée en juin 2023.

Un bilan d'actions (non exhaustif) de la première année du nouveau plan est dressé ci-après :

- L'accès à l'hébergement et au logement des publics du Plan (action 1)

L'hébergement d'urgence

L'année 2023 est marquée par une forte augmentation du nombre de demandes et d'orientations de mises à l'abri vers toutes les structures :

- Centres d'hébergement et d'accueil d'urgence (CHAU) ;
- Services d'Accueil d'Urgence Temporaire (SAUT) ;
- Abris de nuit (ADN).

La mobilisation des nuitées en Pensions-Gîtes-Hôtels (PGH) par orientation du SIAO lorsqu'aucune place en structure n'est disponible, est également en forte croissance. Malgré une mobilisation optimisée des structures et des nuitées en PGH 2023, plusieurs ménages, dont certains avec enfants en bas âge, n'ont pas pu être mis à l'abri par manque de solutions d'hébergement.

Un groupe de travail a été organisé à La Préfecture en juillet 2023 sur la situation de l'hébergement d'urgence associant acteurs institutionnels, associatifs, opérateurs de l'Accueil, Hébergement, Insertion (A.H.I). La DEETS a mobilisé les partenaires afin de rechercher des pistes de solutions pour répondre aux besoins du territoire.

La commission de labellisation PDALHPD : mise en place d'une expérimentation entre le 1^{er} juillet et le 31 août 2023 consistant à instruire et pré-valider par le secrétariat de la commission les demandes conformes, complètes, correctement justifiées à présenter en commission pour simple évocation. La pré-validation ne concernant que les situations ayant atteint le cumul minimum 5 points requis par le règlement et qui n'appellent pas à débat en commission. La liste et les fiches des situations pré-validées sont envoyées aux membres en amont de chaque commission et sont validées formellement le jour de la commission. Sur la base de l'expérimentation les membres du CTS du PDALHPD ont approuvé ce principe de pré-validation, ce qui a permis de fluidifier le traitement des demandes et de recentrer les débats en commission sur les situations les plus complexes. Ce dispositif a permis de réduire la fréquence des commissions à une fois par mois. La fiche navette a été actualisée en avril avec comme modification majeure, la prise en compte du demandeur et du codemandeur ou plus largement le foyer dans chaque item, au lieu du seul demandeur.

Après 5 années d'existence du dispositif, le bilan 2023 de la commission PDALHPD présente :

- c. 962 demandes recevables dont 886 demandes labellisées ;
- d. Plus de la moitié des ménages labellisés sont des personnes seules (476), et ensuite des familles monoparentales (345), et couples et/ou avec enfants (65) ;
- e. Les types de difficultés les plus rencontrés par les ménages labellisés sont : situation d'isolement, victime de violences, situation de handicap, et dépourvu de logement.

L'AMI 2021-2023 Territoire de mise en œuvre accélérée du plan quinquennal du logement d'abord

Pour la deuxième année de mise en œuvre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du Logement d'abord, l'accent a été mis sur la communication du dispositif sur le territoire. Ainsi, une journée d'information à destination des professionnels du secteur logement et hébergement s'est tenue durant le premier semestre 2023. Ce sont 155 professionnels qui ont pu se réunir sur le bassin Nord et Sud. L'objectif de ces temps d'information est de diffuser la philosophie du Logement d'abord et d'en favoriser son appropriation au niveau des professionnels de terrain.

De plus, un magazine d'information sur le Logement d'abord a été lancé en décembre 2023 avec pour objectif de diffuser les actualités du territoire. Il est publié de façon trimestrielle à destination des acteurs du logement/hébergement.

Depuis le début des 2 années d'expérimentation des aides incitatives de mobilisation du parc privé à des fins sociales :

- La prime AMI à destination des propriétaires bailleurs qui confient la gestion locative de leur bien à l'AIVS Soleil (agence immobilière à vocation sociale) a permis de capter 84 logements en mandat de gestion ;

- La compensation temporaire de loyers (sur une durée de 12 mois) à destination du public en difficultés a permis d'accompagner 16 ménages en sous-location, la moitié d'entre eux a pu bénéficier d'un glissement de bail et devenir locataire. Les opérateurs d'intermédiation locative concernés par cette expérimentation sont l'ALEFPA, l'AAPEJ et la Fondation Père Favron. Le dispositif s'adresse à un public n'ayant pas nécessairement les capacités financières d'accéder immédiatement à un logement, mais dont l'évolution prévisible des ressources leur permettra de se maintenir durablement dans le logement, une fois la compensation de loyer ayant pris fin.

La Plateforme territoriale d'accompagnement (PFTA) portée par le SIAO a été déployée en 2022 et renforcée en 2023 avec le recrutement de 2 coordinatrices. La PFTA est un dispositif de coordination dédiée dans le traitement des situations les plus complexes afin de favoriser l'accès et le maintien dans le logement pour les ménages.

En 2023, 6 instances collectives dédiées ont pu être organisées autour de la prise en charge de 26 situations complexes liées à l'accès et au maintien dans le logement. Les critères de complexité ont été définis de façon collective avec les professionnels de l'accompagnement ; les difficultés de la personne à stabiliser le lien avec les professionnels, les aller-retours pour la personne entre la rue, les hébergements d'urgence, d'insertion et le logement, le besoin de coordination des acteurs, les difficultés des professionnels à saisir les dispositifs d'accompagnement adaptés aux besoins de la personne et les difficultés de la personne à s'investir dans certains accompagnements.

Les actions de l'AMI se poursuivent pour une troisième année jusqu'en juillet 2024. Une prolongation de l'AMI a été annoncée pour tous les territoires de mise en œuvre accélérée du Logement d'abord au de-là des 3 premières années.

Développer une offre de logement ordinaire et de logement adapté en adéquation avec les besoins du public

Le cabinet SYNTHESES a restitué son enquête sur les attendus des locataires et futurs locataires du parc social. Cette enquête initiée dans le cadre du précédent PDALHPD visait à prendre en compte les souhaits des ménages, notamment les personnes isolées, concernant leurs attendus sur le volet qualitatif d'un logement. Elle avait pour objectif de trouver le point d'équilibre entre les limites des compromis que les ménages seraient prêts à faire et la nécessité de rechercher des solutions techniques visant une baisse des coûts de loyer tout en préservant la qualité du logement.

Plusieurs enseignements sont à retenir de l'enquête :

- f. Les locataires et futurs locataires ne sont pas prêts à réduire la taille des chambres, supprimer la varangue/balcon, ni vivre avec une pièce de moins pour une baisse de loyer de 15% ;
- g. Les publics spécifiques et fragiles cherchent avant tout des logements de petite taille, proches des commodités. La nature du lieu, rassurante et idéalement connue améliore l'acceptation du logement. Les démarches administratives constituent un frein. Ce type de public est rarement autonome dans la conduite des démarches de recherche et de demande de logement, ce qui complexifie l'accès ;
- h. L'information et l'accompagnement des personnes à l'accès à un logement social sont des points importants.

Sur le volet mobilisation du parc privé à des fins sociales, SOLIKAZ porté par l'ADIL a été lancé en 2023 via une campagne de communication et a permis d'accroître l'offre de logements abordables sur le territoire.

Au 31 décembre 2023, les actions menées dans le cadre de SOLIKAZ ont abouti à 70 prises de contact de propriétaires bailleurs, avec la captation effective de 23 logements confiés en mandat de gestion à l'AIVS Soleil.

Bien qu'ayant effectué une première phase de déploiement, SOLIKAZ prévoit de continuer à se structurer et à se développer. Le plan d'action 2024 comporte 4 axes :

- ⇒ Axe 1 "Promouvoir la location solidaire" : maintenir une stratégie de communication régulière, élargir et animer le réseau des propriétaires solidaires ;
- ⇒ Axe 2 "Concevoir une boîte à outils pour les opérateurs IML" : renforcer la dynamique réseau des opérateurs ;
- ⇒ Axe 3 "Explorer de nouvelles pistes de captation" : assouplir les conditions de l'IML localement afin de ne pas perdre d'opportunités de captation de logements et mobiliser les acteurs institutionnels et politiques autour des leviers existants ou à créer ;
- ⇒ Axe 4 "Suivi, observation et pilotage du dispositif" : mettre en place un observatoire de l'IML partagé avec le SIAO.

- Favoriser le maintien dans le logement existant

Prévention des expulsions (PEX) : les travaux effectués en 2022 autour du plan départemental d'actions de la PEX et de la charte de prévention des impayés et des expulsions ont été majoritairement suspendus en 2023 en raison de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023, visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, dite loi "anti-squat". Une CCAPEX plénière s'est tenue en juillet avec une présentation du bilan de la prévention des procédures d'expulsions et du Diagnostic Social et Financier (DSF) pour la période 2022. À la demande de la DEETS, une chargée de mission PEX a rejoint l'équipe de l'ADIL en décembre 2023 avec pour objectif de fédérer/développer le réseau d'acteurs autour de la prévention des expulsions et de relancer les travaux pour la mise en œuvre du plan d'action et de la charte PEX.

Le dispositif d'Accompagnement aux droits liés à l'habitat (ADLH) et l'Equipe mobile de prévention des expulsions et des impayés de loyer (EMPEI) ont fusionné pour devenir le Service d'Accompagnement et de Prévention des EXpulsions locatives (SAPEX). Le SAPEX est porté par deux opérateurs conjoints ADIL et ESF Réunion. Il a pour vocation d'apporter une réponse globale aux besoins identifiés par les professionnels de terrain de la prévention en mutualisant les compétences sociales et juridiques et en étoffant l'offre de service en matière d'impayés et de prévention des expulsions locatives. Ce dispositif SAPEX intègre également la création d'une plateforme téléphonique "Allô ! Loyers Impayés 974 !" à destination du tout public, ainsi que la coanimation du réseau ADLH 974 au travers de la formation des partenaires du réseau sur différentes thématiques.

Sur l'année 2023 :

- 487 nouveaux ménages ont été orientés vers le SAPEX (appels via la plateforme "Allô ! Loyers Impayés 974 !", orientations en CCAPEX, orientations par les juristes ADIL...);
- 68 ménages ont pris contact avec le SAPEX en 2022 pour lesquels un suivi est en cours en 2023;
- Un total de 555 ménages orientés et suivis par le SAPEX sur l'année 2023.

Parmi ces ménages :

- 50 % sont issus du parc privé, 45 % du parc social et 5 % autre situation d'occupation ;
- La majorité des personnes suivies sont des familles monoparentales et des personnes seules ;
- 30% des personnes suivies sont aux minima sociaux et 50 % ont un revenu d'activité (salarié, indépendant).

Lors du premier contact :

- 39 % sont au stade de la prévention (pas encore de procédure formelle) ;

- Pré-jugement : 41 % ne sont pas encore passés devant le tribunal (commandement de payer : 28 %, assignation : 13 %) ;
- Post-jugement (entre le jugement et l'expulsion) : 17 % (jugement rendu : 4 %, commandement de quitter les lieux : 8 %, concours de la force publique : 5 %).

Montant de la dette :

- 47 % des ménages avaient une dette en dessous de 2 000 € ;
- 30 % des ménages avaient une dette entre 2 000 € et 5 000 € ;
- 19 % des ménages avaient une dette au-delà de 5 000 € (la dette maximale est de 34 000 €).

La cause principale de l'impayé est la baisse des revenus d'activité. Le SAPEX touche essentiellement des ménages au stade préventif ou au stade précontentieux, ce qui permet de mettre en place des accompagnements complémentaires aux droits communs afin d'éviter les expulsions (mise en place d'un plan d'apurement, obtention de délai etc...).

- **La lutte contre l'habitat indigne (action 6)** : cette thématique est travaillée dans le cadre de l'animation du PDLHI, se référer au bilan du PDLHI pour plus d'informations.
- **Focus sur le public jeunes et l'accès au logement (action 8)**

De nombreux jeunes du territoire sont confrontés à d'importantes difficultés pour se loger de manière digne et durable. Pour répondre à cette problématique, l'Adil et les pilotes (la Fondation Abbé Pierre, le SIAO et l'Association Régionale des Missions Locales) de l'action 8 du plan qui s'intitule « Optimiser le parcours de la rue au logement » ont élaboré une feuille de route, validée lors du Comité Responsable du PDALHPD, qui vise à être déployée pendant les 5 années du plan :

- ⇒ Axe 1 : Mieux connaître les besoins des jeunes pour conduire une politique partenariale et transversale efficace ;
- ⇒ Axe 2 : Développer massivement une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins et aspirations des jeunes ;
- ⇒ Axe 3 : Renforcer l'accompagnement des jeunes, et notamment les plus exclus, en prévenant les ruptures de parcours.

L'année 2023 a été rythmée par plusieurs temps forts organisés dans le cadre de cette action : rencontres et groupes de travail avec les acteurs (associatifs, institutionnels...) du logement porteurs de dispositifs pour les jeunes.

Le territoire de l'Ouest a lancé une étude sur les besoins d'accueil pour les publics spécifiques en rupture d'hébergement et les jeunes de moins de 25 ans sortant d'ASE en rupture d'hébergement, avec l'ADIL qui l'accompagne dans la mise en œuvre du plan quinquennal pour le logement d'abord. La fin de l'étude et la restitution des travaux sont prévues pour 2024.

- **Renforcer l'animation territoriale du plan (action 10)**

Une action de communication pour valoriser le PDALHPD a été menée auprès du grand-public au cours de l'année 2023 et plusieurs outils ont été développés :

- ⇒ Une plaquette explicative du plan à destination des acteurs du logement et de l'hébergement diffusée sous format papier lors des journées partenariales et en format numérique sur le site internet de l'ADIL ;
- ⇒ Une campagne média avec la diffusion au mois d'octobre d'un spot TV sur Antenne Réunion et Réunion la 1^{ère}, et d'un spot radio sur les antennes de RTL, Réunion la 1^{ère} et de Rire et Chansons.

Dans ce cadre, et en amont de la semaine nationale des pensions de famille (9 au 15 octobre), une table-ronde a été organisée début octobre au sein de la maison-relais de Bras-Panon qui est gérée par l'association LHPEG. Cet évènement avait pour objectif de mettre en lumière ce dispositif de logement adapté, donner la parole aux locataires, ainsi qu'au binôme d'hôtes et aux travailleurs sociaux qui accompagnent les personnes logées. Lors de cette table-ronde il a également été l'occasion pour les pilotes du PDALHPD de présenter les principales orientations du nouveau Plan.

Développer une culture commune entre l'ensemble des travailleurs sociaux du territoire

Les journées partenariales du PDALHPD ont été organisées en collaboration avec l'animateur du PDLHI en novembre et décembre 2023 sur la thématique de la lutte contre l'habitat indigne. Ces 4 matinées à Saint-Denis, Bras-Panon, Le Port et Le Tampon ont permis de rassembler près de 180 travailleurs sociaux et une dizaine d'intervenants (ADIL, TO, CASUD, CIREST, CINOR, CAF). Un format en plénière et en atelier était proposé pour échanger autour des différentes notions de l'habitat dégradé, du rôle et du fonctionnement des pôles intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PILHI). Les aides de la CAF ont également été présentées sur le volet non-décence/surpeuplement, et celles mises en place spécifiquement sur le territoire de La Réunion à destination des familles (propriétaires occupants).

Pour rappel ces journées consistent à renforcer l'animation territoriale du plan. Elles visent à faire connaître et améliorer la coordination des dispositifs à travers une logique de communication et de mise en réseau des professionnels du travail social.

XI – FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

Quelques données concernant le FSL pour l'année 2023 : pour les aides financières : (Ces données feront l'objet d'analyse lors du CODIR FSL)

En 2023, 2676 aides ont été accordées pour un montant total de 1 051 756 €.

	NOMBRE ACCORDS	MONTANT SUBVENTION	MONTANT MOYEN DE L'AIDE
ACCES	979	248 153,00 €	253 €
FLUIDES	1386	337 288.00€	243€
MAINTIEN LOYER	311	466 315.00€	1499€

Les aides relatives à l'accès au logement

ACCES LOGEMENT PAR EPCI ET PAR PARC LOGEMENT / ANNEE 2023				
EPCI	PARC SOCIAL		PARC PRIVE	
	NBRE AIDES	MONTANT SUBVENTION	NBRE AIDES	MONTANT SUBVENTION
CINOR	155	39 735 €	21	5 741 €
CIREST	112	32 953 €	12	2 678 €
CIVIS	122	28 940 €	6	1 178 €
TCO	179	47 657 €	6	1 800 €
CASUD	150	35 113 €	14	6 393 €
TOTAL	718	184 398 €	59	17 790 €

ACCES LOGEMENT PAR EPCI ET PAR PARC LOGEMENT / ANNEE 2023				
EPCI	MAISON RELAIS		LOGT EN STRUCTURE D'ACCUEIL	
	NBRE AIDES	MONTANT SUBVENTION	NBRE AIDES	MONTANT SUBVENTION
CINOR	7	1 322 €		
CIREST	9	2 135 €		
CIVIS	8	1 434 €	14	2 970 €
TCO	2	385 €	8	3 500 €
CASUD	0	- €		
TOTAL	26	5 276 €	22	6 470 €

ACCES LOGEMENT PAR EPCI ET PAR PARC LOGEMENT / ANNEE 2023				
EPCI	HABITATION DE FORTUNE		LOGT INDETERMINE	
	NBRE AIDES	MONTANT SUBVENTION	NBRE AIDES	MONTANT SUBVENTION
CINOR	4	685 €	22	4 689 €
CIREST	0	- €	8	3 535 €
CIVIS	9	1 802 €	39	6 745 €
TCO	0	- €	35	10 366 €
CASUD	0	- €	37	6 397 €
TOTAL	13	2 487 €	141	31 732 €
	TOTAL GLOBAL NBRE AIDES	MONTANT GLOBAL SUBVENTION		
	979	248 153 €		

Les aides relatives au maintien dans le logement

MAINT LOYER PAR EPC ET PAR PARC LOGEMENT / ANNEE 2023				
EPCI	PARC SOCIAL		PARC PRIVE	
	NBRE AIDES	MONTANT SUBVENTION	NBRE AIDES	MONTANT SUBVENTION
CINOR	65	105 495 €	2	1 000 €
CIREST	49	76 997 €	2	5 590 €
CIVIS	52	73 343 €	3	1 750 €
TCO	103	146 631 €	5	6 590 €
CASUD	30	48 918 €	0	
TOTAL	299	451 385 €	12	14 930 €

XII - L'Observatoire des Loyers Privés

En continuité avec les publications précédentes de l'observatoire des loyers privés de La Réunion, l'ensemble du département a continué à être observé. Ce sont ainsi, depuis 2017, huit zones, formées de regroupement d'IRIS qui sont étudiées sur quatre EPCI de l'île.

L'année 2023 a été consacrée à la mise en adéquation chronologique entre les dates des données recueillies, analysées et commentées dans les publications annuelles. Avec la double publication des loyers 2022 et 2023 le problème de décalage entre année de publication et date des données recueillies est désormais résolu.

Cet effort important permet de solliciter du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires l'agrément de l'observatoire des loyers de La Réunion dans de bonnes conditions.

L'observation des loyers en 2022 et 2023 sur l'ensemble de l'île valide les hypothèses déjà émises les années précédentes quant aux facteurs déterminants dans la fixation des loyers : structure du parc, attractivité des territoires en matière d'emploi ou de loisirs, niveau de l'offre de logements sociaux.

Les loyers sont à nouveau constatés au niveau de villes métropolitaines de moyenne ou grande importance, questionnant la pertinence des mesures fiscales destinées à les contenir. Par ailleurs l'impact des aides au logement distribuées par la CAF et des dispositifs de garantie des loyers sont évalués. Enfin l'utilisation de méthodes statistiques nouvelles permettent sur certaines zones de fournir des médianes de loyer sur des zones plus petites et plus nombreuses. Par ailleurs une mise en perspective avec les loyers de marché, obtenus grâce au recours aux services d'un agrégateur de données permet de mieux mesurer la tension sur l'offre locative privée.

Le partenariat annuel de tous les EPCI, indispensable en complément du financement de l'État reste déterminant pour l'avenir de l'outil et la question d'un élargissement à d'autres collectivités reste posé.

XIII - La mobilisation du foncier par l'EPFR

BILAN ANNUEL DES ACTIONS DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA RÉUNION EN 2023, DE SES MODALITÉS D'INTERVENTION ET DES MOYENS MIS EN ŒUVRE (Contribution de L'EPF Réunion au CDHH du 21 mars 2024)



Rappel de l'article L324-2-2 du Code de l'urbanisme :

« Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité »

Le conseil d'administration de l'EPF Réunion, constitué des représentants du Conseil Régional, du Conseil Départemental et des 5 Communautés d'agglomération de la Réunion, a voté pour la période 2019-2023 un Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières dont les orientations sont les suivantes :

- Des terrains pour une offre de logements diversifiés et une plus grande mixité sociale,
- De grandes réserves foncières pour la ville de demain et des pôles d'activités régionales,
- Du foncier pour l'économique et le touristique...,
- Des terrains pour une meilleure structuration urbaine.

Ces terrains peuvent être acquis grâce aux ressources financières de l'établissement qui proviennent :

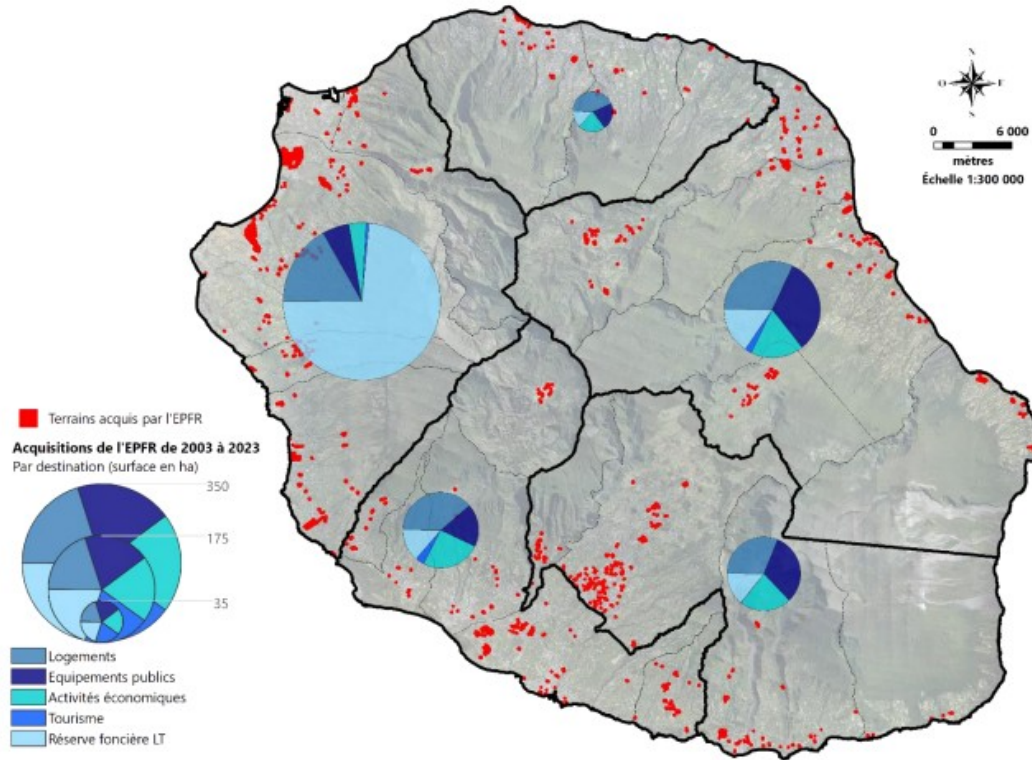
- De la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) : 12,6 M€/an, soit 14,80 €/habitant,
- Des ressources issues des reventes de terrains,
- Des taxes issues de la Loi SRU,
- Des capacités d'emprunt importantes.

ACQUISITIONS ET RÉTROCESSIONS DE L'EPF RÉUNION EN 2023

LES ACQUISITIONS

Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023, l'EPF Réunion a procédé à 87 acquisitions, pour une surface de 27,00 hectares et une valeur globale de 31 410 632,49 €

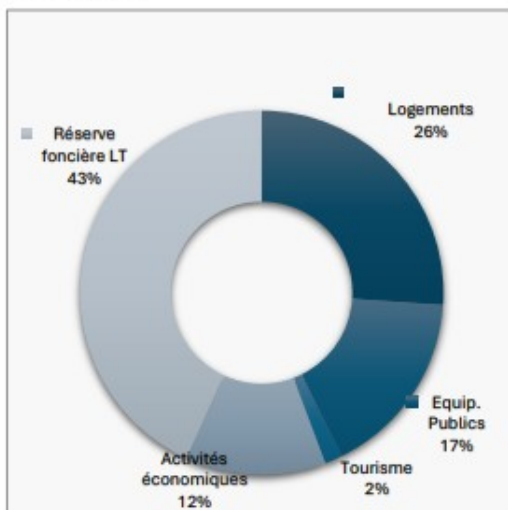
Depuis la création de l'établissement en 2003, l'EPF Réunion a acquis 968 terrains pour une surface de 707,09 hectares et une valeur de 456 294 956,73 €



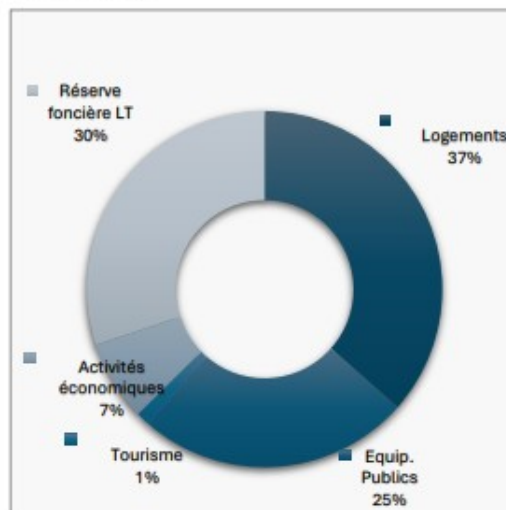
DESTINATION DES ACQUISITIONS 2003-2023

Les terrains acquis sont destinés en majorité à la constitution de grandes réserves foncières, à la production de logements, et à la réalisation d'équipements publics.

En SURFACE



EN VALEUR



LES RÉTROCESSIONS

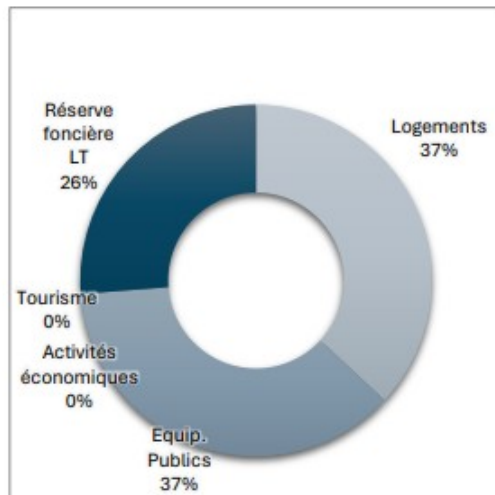
Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023, l'EPF Réunion a procédé à 53 rétrocessions pour une surface de 13,76 hectares et une valeur globale de 19 893 535,00 €

Depuis la création de l'établissement en 2003, l'EPF Réunion a rétrocédé 525 terrains pour une surface de 351,13 hectares et une valeur de 194 511 073,41 €

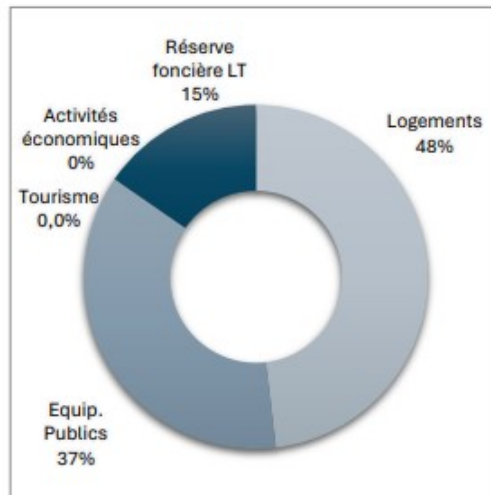
DESTINATION DES RÉTROCESSIONS 2003-2023

Les terrains rétrocédés depuis 2003 sont destinés en majorité à la constitution de grandes réserves foncières, à la production de logements, et à la réalisation d'équipements publics.

En SURFACE

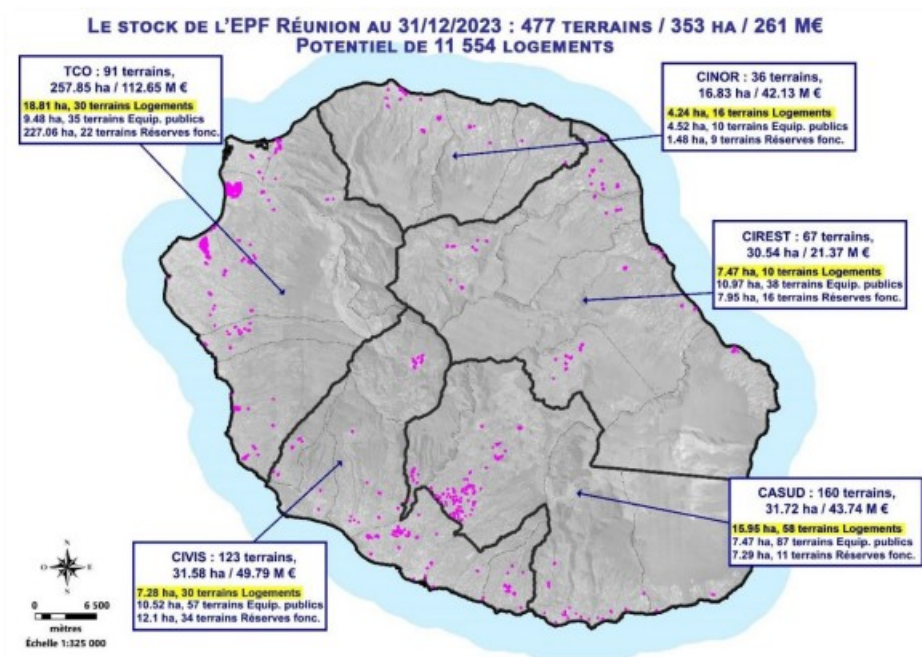


En VALEUR



LE STOCK RESTANT EN PORTAGE FIN 2023

Le stock actuel de l'EPF était constitué fin 2023 par 477 terrains représentant une surface cumulée de 353 ha (dont 246 ha sur le TCO) et un montant total de 261 M€.





LES MODALITES D'INTERVENTION ET MOYENS DE L'ETABLISSEMENT

1- Les grands postes de recettes de l'EPF Réunion à fin 2023

Le PPIF 2019-2023 de l'EPF Réunion estimait que les recettes pour la période 2019-2023 pourraient s'élever à 182 M€ environ sans emprunt et entre 232 et 282 M€ avec emprunt en majorité constituées de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) et du produit des échéances de partie de prix de revente des terrains en portage et des frais financiers associés.

Le CA de l'EPFR a voté fin 2022 pour l'année 2023, un produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) de 12,6 M€. Depuis la mise en place de l'EPF, l'établissement a ainsi perçu 198 M€ de Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) et a pu acquérir grâce à cette taxe 458 M€ de terrains. On peut en déduire que 1€ de TSE permet d'acquérir plus de 2 € de terrains

Pour l'année 2023, les échéances de parties de prix de revente des terrains en portage et les frais financiers associés ont rapporté à l'établissement environ 27,8 M€ de recettes.

2- La méthode de travail permettant d'intensifier la maîtrise foncière

Poursuite de l'élaboration de Plans d'Actions Foncières (PAF):

Dans le but d'identifier et de solliciter la mobilisation des fonciers vacants ou sous utilisés dans les espaces urbains, L'EPF Réunion a réalisé 28 Plans d'Actions Foncières sur 22 communes. Durant ces dernières années et en particulier en 2023, plusieurs PAF communaux ont été mis à jour.

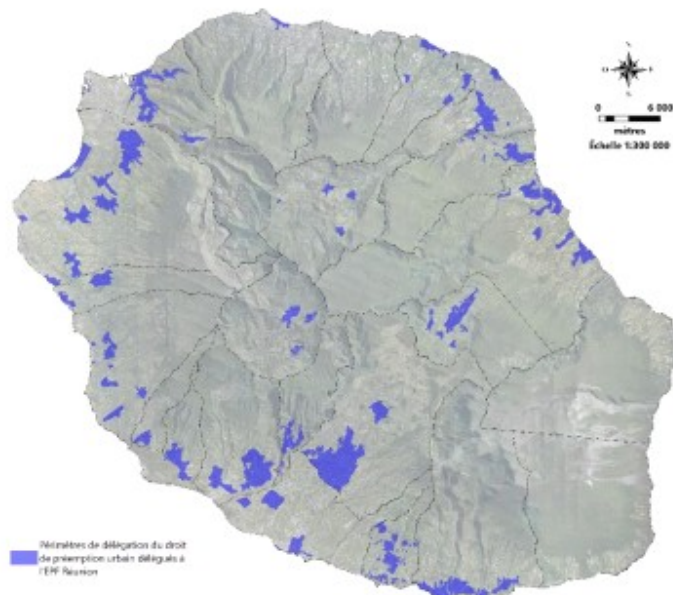
Fin 2023, l'EPF Réunion a été mandaté par la commune de l'Entre-Deux pour établir un PAF logements & équipements sur la majorité de son territoire.

L'EPF Réunion a également initié 3 PAF intercommunaux (PAFi) sur la CINOR, la CIVIS, et sur la CIREST.

En 2023, le PAFi CIVIS a été actualisé, et le PAFi CIREST à vocation économique initié en 2022 a été présenté à plusieurs instances en vue de décision. L'objectif étant de finaliser ces trois plans d'actions foncières sur l'année 2024.

L'utilisation des diverses procédures de maîtrise foncière

Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF par 22 communes pour une surface totalisant plus de 11 000 ha (à rapprocher des 26 000 ha d'espace urbain de référence du SAR).



Sur ces périmètres, l'EPF Réunion a traité en 2023, 2 429 déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) représentant une surface de 166ha73a61ca et une valeur cumulée de ± 716 M€ €

Sur la durée du PPIF 2019-2023, ce ne sont pas moins de 13 367 DIAs pour ± 1 029 hectares notifiés pour une valeur cumulée de 3 567 M€ qui ont été réceptionnées.

En 2023, l'EPF a exercé le droit de préemption à l'EPFR 46 fois pour 14ha16a11ca et une valeur de 10,26 M€ ce qui a permis l'acquisition de 14 biens pour une surface de 19 301 m², en précisant que nombre de préemptions opérées en 2023, ne seront concrétisées qu'en 2024, en raison des délais de réflexion des vendeurs et des délais de signature et de paiement du prix de vente.

Au total pendant l'année 2023, l'EPF Réunion a acquis 20 terrains pour 2ha20a09ca et une valeur de 4 326 619,00 €

Par ailleurs l'EPF Réunion, peut mettre en œuvre la procédure d'expropriation. Ainsi, à la demande de la Commune de Saint-Paul et de la SEDRE, l'établissement a mis en œuvre la procédure d'expropriation pour les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC Renaissance III. Fin 2023 ce sont 90 ha du périmètre de la DUP, qui ont été déjà acquis par l'EPF Réunion pour environ 13 M€.

Appui de l'Etat en matière de droit de préemption urbain sur deux communes carencées :

Le représentant de l'Etat a délégué son droit de préemption à l'EPF Réunion, sur les communes de l'Entre-deux en 2018 et Petite-Ile en 2021 afin que nous procédions à toutes acquisitions foncières ou immobilières pour son compte.

À la demande de l'Etat, et depuis 2018, l'EPF Réunion a exercé son droit de préemption à 6 reprises pour une superficie de 9 105 m² et une valeur de 1 501 000 €, sur la Commune de l'ENTRE-DEUX

A noter qu'aucune demande d'intervention n'a été formulée par l'Etat auprès de l'EPF Réunion pour exercer le droit de préemption « carence » en 2023.

Acquisition de biens exposés à un risque grave sur les communes de Saint-Joseph et Salazie (Fonds BARNIER)

Sur les communes de Saint-Joseph et Salazie, l'Etat a conclu à un risque réel pour un certain nombre d'habitations et a proposé, en accord avec les communes, l'acquisition des biens immobiliers par l'EPF Réunion et le versement direct par l'Etat des Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs.

Dans ce cadre, l'EPF Réunion a acquis en 2023, 2 terrains pour 511 K€, sur la commune de Salazie.

Depuis la mise en place du dispositif, l'établissement a

- acquis 21 terrains pour 2,19 hectares, et une valeur de plus de 3,11 M€, dont 2,04 M€ sur St-Joseph et 1,07 M€ sur Salazie.
- procédé à 19 démolitions des bâtis en vue de permettre le retour de ces terrains bâtis à l'état naturel.
- rétrocédé 19 terrains pour une surface de 1,88 hectares et une valeur de 2 602 050,00 €

Le renouvellement des conventions-cadre de minoration foncière

L'EPF Réunion a mis en place, avec 4 EPCI (CIREST, CINOR, CIVIS, CASUD), et ce jusqu'à fin 2023, des mesures de minoration foncière qui permettent de bonifier le foncier à hauteur de 20 % du prix d'acquisition par l'EPF Réunion, (plafonné par opération) sous réserve d'engagement de réaliser une opération comprenant 60 % de logements aidés (et double condition d'un minimum 25 % de LS sur la CINOR).

3- Les mesures d'accompagnement de l'EPF Réunion votées en décembre 2022 et applicables jusqu'au 31 décembre 2023 :

Dans le cadre de la mise en œuvre de son programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF 2019-2023) l'EPF Réunion a réaffirmé sa volonté de prioriser ses interventions pour les acquisitions de terrains en faveur du logement aidé ainsi que des activités économiques et touristiques.

A cette fin, l'établissement a provisionné sur ses fonds propres une somme de 10 Millions d'euros de fonds propres

pour toute la durée du PPIF 2019-2023 et a validé un programme d'actions qui se traduit par des mesures opérationnelles dont le bilan suit au 31 décembre 2023 :

#1 – Prise en charge des frais notariés, des frais de géomètres pour les divisions parcellaires et des frais d'expertise (agricole ou immobilière),

⇒ au 31 décembre 2023, l'EPF Réunion a consacré 1,912 M€ à cette mesure.

#2 – Réalisation du proto aménagement sur les biens acquis par l'EPFR

⇒ au 31 décembre 2023, l'EPF Réunion a consacré 2,596 M€ à cette mesure.

#3 – Minoration à hauteur de 500 000€/opération, sous conditions, pour les zones d'activités économiques et touristiques

⇒ au 31 décembre 2023, l'EPF Réunion n'a pas été sollicité sur cette mesure.

#4 – Minoration par la CIVIS, la CASUD, la CIREST et la CINOR en faveur des logements aidés selon conditions et plafond de subventions

⇒ au 31 décembre 2023, l'EPF Réunion a octroyé 2,372 M€ de subventions obtenues des EPCL

#5 et #6 – Minoration par l'EPF en faveur des logements aidés selon conditions pour l'ensemble des communes :

⇒ au 31 décembre 2023, l'EPF Réunion a consacré 4,77 M€ à ces deux mesures.

#7 – Bonification de 20% en faveur du logement aidé réalisé dans les grandes opérations d'aménagement : SAINT LEU OCEAN, ZONE DE CAMBAIE, SAVANNE DES TAMARINS, ZAC CŒUR DE VILLE DE LA POSSESSION (plafonnée à un montant de 500 000€/opération),

⇒ au 31 décembre 2023, l'EPF Réunion a consacré 0,5 M€ à cette mesure.

#8 Bonification spéciale en faveur du logement aidé réalisé sur des terrains en stock qui ne peuvent recevoir de logements aidés en raison d'un déficit d'opération

⇒ au 31 décembre 2023, l'EPF Réunion a consacré 176 K€ à cette mesure.

#9 Prioriser les équipements et l'implantation d'activités dans les quartiers identifiés ORT, NPNRU, ACV, RHI et Petites Villes de demain : Minoration de 20% (200 000 € maximum par acquisition) de toutes les acquisitions foncières réalisées dans les périmètres définis (secteurs d'intervention),

⇒ au 31 décembre 2023, l'EPF Réunion a consacré 638 K€ à cette mesure.

#10 Préservation de notre patrimoine bâti : Minoration de 20% (200 000 € maximum) des acquisitions maisons classés ou inscrites si autorisation de travaux ou permis de construire

⇒ au 31 décembre 2023, l'EPF Réunion n'a pas été sollicité sur cette mesure.

#11 Mesure en faveur des terrains revendus à des Offices Fonciers Solidaire: Minoration par l'EPF au maximum de 40% (plafonnée à 400 000 €) à due concurrence du montant en pourcentage ou en valeur de la minoration de l'EPCL en faveur des terrains vendus à un OFS pour réaliser une opération de logements.

⇒ au 31 décembre 2023, l'EPF Réunion n'a pas été sollicité sur cette mesure.

4- Adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention Foncières de l'EPF Réunion pour la période 2024-2028 :

Par délibération du 12 décembre 2023, l'EPF Réunion a adopté son Programme Pluriannuel d'Intervention Foncières (PPIF) pour la période 2024-2028.

L'EPF Réunion continuera à accompagner les collectivités dans la réalisation de PAF ou PAFi (Plan d'Actions Foncières ou Plans d'Actions Foncières Intercommunales) qui devront être validés par leur assemblée délibérante afin de servir de référence à la veille foncière.

La proportion de logements aidés sur les terrains acquis par l'EPF au sein des opérations d'aménagement sera modifiée à hauteur de 50 % (au lieu de 60 %) mais avec une proportion imposée de LLTS (25 % des logements à produire en LLTS, qui reste le produit le plus adapté à la demande).

En effet, 87 % de la demande en logement social correspond au produit LLTS.

Un soutien particulier pourra être apporté aux opérations présentant en majorité des petites unités de logements T 1 et T 2, pour faire face à la demande croissante de logements pour des personnes seules ou des couples et familles monoparentales.

A proximité des campus universitaires, les opérations dédiées aux étudiants pourront faire l'objet d'une minoration de même type.

Cette mesure sera attribuée sur dossier de validation des programmes d'opération.

Enfin, il est à noter que ces mesures viennent conforter les objectifs du PLH intercommunaux.

Cependant, elles ne peuvent, à elles seules, servir de levier suffisant pour servir d'accélérateur de réalisation de logements aidés. Aussi, le concours des intercommunalités reste primordial afin de soutenir une dynamique de construction de logements qui doit demeurer soutenue.

Le dispositif d'aides et les mesures d'accompagnement du PPIF seront adoptées début 2024 en Conseil d'Administration.



Focus sur les acquisitions de terrains en faveur du logement aidé.

1- Bilan des acquisitions de l'EPFR en faveur du logement aidé et perspectives de production de logements.

Pour rappel, l'EPFR Réunion a acquis en 2023,

- 18 terrains destinés au logement aidé pour une surface de 12ha85a64ca et une valeur de 9 198 991.00 €
- 8 terrains en réserve foncière à vocation logement pour 2ha48a23ca et une valeur de 2 277 011.00 €

Et depuis la création de l'EPF Réunion, l'établissement a acquis :

- 365 terrains destinés au logement pour une surface de 184ha38a64ca et une valeur de 166,802 M€
- 43 terrains en réserve foncière à vocation logement pour 234ha64a10ca et une valeur de 84,471 M€

Sur la base d'une densité constatée de 54 logements par hectare, sur les opérations déjà livrées, ces fonciers ont permis ou devraient permettre la réalisation d'environ 21 500 logements.

Demeurent en stock, à ce jour, 183 terrains une surface d'environ 275 hectares, essentiellement sur le Territoire de l'Ouest (dont 200 ha sur les opérations de Cambaie-Ecocité et ZAC Renaissance III) **qui devraient permettre à court, moyen et long terme, la réalisation d'environ 11 500 logements**, avec le constat que 66% des logements programmés étaient des LLS et LLTS, **soit une perspective de production d'environ 7500 logements locatifs sociaux** à réaliser sur les terrains restant en portage.

2- Bilan de l'intervention de l'EPFR au regard des obligations découlant de l'article 55 de la loi SRU fin 2023

2-1) Rappel du contexte réglementaire

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, codifié à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation, a fixé aux communes urbaines un objectif de mixité sociale pour l'habitat d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

Le dispositif a connu plusieurs évolutions en vingt ans. La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de la construction de logements sociaux a notamment porté, dans la plupart des communes urbaines, cet objectif de réalisation de logements sociaux à 25 % du nombre de leurs résidences principales, avec des dérogations possibles. Elle a également fixé une échéance, 2025, pour l'atteinte de cet objectif.

Pour y parvenir, un certain nombre de mesures ont été mises en place :

- Un prélèvement (duquel peuvent être déduites certaines dépenses), sous certaines conditions, sur les communes « déficitaires » en termes de logements locatifs sociaux (art. L302-7 du CCH) ; Le montant du prélèvement correspond à 20 % du potentiel fiscal multiplié par le nombre de logements locatifs sociaux manquants.
- Un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) correspondant est fixé aux communes.

Le décret n° 2023-601 du 13 juillet 2023 a fixé la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la période triennale 2023 à 2025.

2-2) Communes concernées et prélèvements nets opérés

Pour l'année 2023,

- 8 communes satisfont aux obligations de la loi,
- 16 communes sont en déficit de logements sociaux, dont

- 5 communes (LES TROIS-BASSINS, SAINTE-ROSE, CILAOS, SALAZIE et La PLAINE DES PALMISTES) sont exemptées au titre du décret n° 2023-601 du 13 juillet 2023 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la période triennale 2023 à 2025.
- 2 communes sont en situation de carence, en application des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation :
 - Sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2020-2022, la Commune de l'ENTRE-DEUX a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet de La Réunion n° 3742 du 30 décembre 2020, et le droit de préemption transféré à l'Etat a été délégué à l'EPF Réunion par arrêté Préfectoral n° 2133 du 22 octobre 2021
 - Par arrêté du préfet de La Réunion n°3741 en date 30 décembre 2020, la Commune de PETITE-ILE a fait l'objet d'un constat de carence, et le droit de préemption transféré à l'Etat a été délégué à l'EPF Réunion à l'EPF Réunion par arrêté Préfectoral n° 2163 du 27 octobre 2021.

Le montant total des prélèvements SRU nets arrêtés en 2023 et versé à l'EPFR au vu du bilan au 1er janvier 2022, sur 6 communes qui n'étaient pas exemptées au titre du décret 2023-601 du 31 juillet 2023, et ne pouvaient justifier de dépenses déductibles suffisantes, s'est élevé à 672 967,67 €,

Depuis 2015, date de mise en place des dispositifs d'affectation des prélèvements SRU, l'EPF Réunion a perçu 5 659 076,10 €.

2.3) Destination des prélèvements

Les prélèvements nets sont versés à des bénéficiaires locaux, par ordre de priorité :

- EPCI déléguataires de la compétence des aides à la pierre,
- Établissements publics fonciers locaux (EPFL),
- Établissements publics fonciers d'État (EPFE) et au fonds d'aménagement urbain (FAU).

2.4) Obligations légales de l'EPF Réunion au regard de la réglementation SRU

L'article L.302-7-1 du Code de la Construction et de l'habitation dispose « Les établissements publics fonciers, l'office foncier de la Corse et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux septième à neuvième alinéas de l'article L. 302-7 transmettent, avant le 31 mars, au représentant de l'Etat dans le département un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées en application du même article L. 302-7 ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées.

2.5 Utilisation des sommes reversées – mise en place de mesures de bonification foncière en faveur du logement locatif social.

L'établissement a mis en place successivement plusieurs dispositifs visant à mettre en place des bonifications foncières permettant d'affecter les sommes issues des prélèvements SRU attribuées à l'EPF Réunion

2.5-1 Mise en œuvre du dispositif EPFR SRU pour l'année 2020, applicable jusqu'au 31 décembre 2023.

- Il a été décidé que l'EPF Réunion apporte une minoration foncière sous forme de subvention d'un montant maximum de 20 % du montant total du prix des terrains (hors frais) acquis par l'établissement, pour le compte des communes SRU en rattrapage au sens de la loi SRU et précisées par la loi « égalité et citoyenneté », et pour le compte de l'Etat sur les communes carencées dans la limite d'un montant de 200 000 euros par opération, dès lors que le bailleur social désigné par la Commune a pris l'engagement de racheter ces terrains dans un délai maximum de 3 ans à compter de la signature de l'avenant qui acte ledit engagement, en vue de réaliser une opération de logements comprenant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés dont 40 % de logements locatifs sociaux et/ou de PLS, calculée sur la surface habitable de l'opération.
- Sur ce dispositif, 8 acquisitions sur 3 communes en déficit ou carencées ont fait l'objet de décisions favorables

du Conseil d'Administration de l'EPFR en 2021 et 2022 en vue de bénéficier des dispositifs de minorations foncières, pour un montant de subventions de 644 998,80 €.

Commune	Projet ou Nom de l'opération	Convention n°	Références cadastrales	Repreneur	Superficie terrain	Valeur d'acquisition	Subvention SRU EPFR	Nombre de logements prévus (à progr. connue)
St-Joseph	Opération de logements "ALAMANDA"	12 20 02	BY 1401	SEMAG	0ha14a76ca	220 000,00 €	44 000,00 €	30
Petite-Île	Opération Désiné 3	05 12 02	AK 770	SODEGIS	0ha15a45ca	240 000,00 €	48 000,00 €	18
Petite-Île	Opération Désiné 3	05 21 03	AK 661	SODEGIS	0ha17a07ca	250 000,00 €	50 000,00 €	18
St-Paul	RHI du Centre-ville de St-Paul, secteur "Poule d'Eau"	15 14 07	BO 872 (ex-425p)	SEORE	0ha12a49ca	632 994,00 €	126 598,80 €	24
St-Paul	RHI du Centre-ville de St-Paul, secteur "Poule d'Eau"	15 18 03	BO 430	SEORE	0ha05a42ca	276 000,00 €	55 200,00 €	12
St-Paul	Opération de logements "Berrica" sur le Berrica	15 19 03	CP 59	SHLMR	0ha49a30ca	570 000,00 €	114 000,00 €	31
St-Paul	Opération de logements "Saline 1" à la Saline village	15 19 02	EO 461	SHLMR	0ha48a24ca	700 000,00 €	140 000,00 €	35
St-Paul	Opération de logements "Saline 2" à la Saline village	15 20 03	EP 802 - 1003	SHLMR	0ha12a66ca	336 000,00 €	67 200,00 €	20
Total					1ha75a36ca	3 224 994,00 €	644 998,80 €	164

- Sur ces 8 terrains, ce sont 164 logements locatifs sociaux qui seront réalisés par les bailleurs.
- Depuis la mise en place du dispositif en 2015, ce sont 57 dossiers représentant une superficie de 23ha91a, qui ont fait l'objet d'une décision favorable d'attribution d'une subvention en faveur de la production de logements locatifs sociaux par l'EPFR, pour un montant de subventions de 4 216 320,50 €, soit 75 % du cumul des sommes perçues par l'EPF Réunion depuis 2015. Ces opérations concernent environ 1 741 logements sociaux. Ce dispositif a été remplacé en 2022 par une nouvelle mesure de bonification foncière par l'établissement

2-5-2 mise en place de mesures spécifiques en faveur du logement aidé au titre du programme d'actions du PPIF 2019-2023

Dans le cadre de la mise en œuvre de son programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF 2019/2023), EPF Réunion a réaffirmé sa volonté de prioriser les interventions pour les acquisitions de terrains en faveur du logement aidé ainsi que des activités économiques et touristiques.

À cette fin, l'EPF Réunion a provisionné sur ses fonds propres une somme de 10 millions d'euros pour toute la durée du PPIF 2019/2023.

Par délibérations du 7 octobre 2019, complétées par délibérations du 12 juillet et du 1er décembre 2022, l'EPF Réunion a validé un programme d'actions visant à bonifier les fonciers destinés au logement aidé et au logement social en particulier.

2-5-3 mise en place d'une mesure en valeur du logement social LLS/LLTS au titre du programme d'actions de l'EPF Réunion

Par délibération du 12 juillet 2022, il a été décidé d'une minoration foncière de 30% du prix du foncier (plafonnée à 200 000 €) en faveur des opérations de LLS/LLTS pour l'ensemble des Commune avec un taux maximum de 50% en cumulant les bonifications issues des conventions cadre signées avec les EPCI et les subventions de l'EPF Réunion en faveur de logement.

Par délibération du 1er décembre 2022, il a été décidé de modifier cette disposition et d'adopter le principe d'une minoration foncière par l'EPF Réunion de 30% (plafonnée à 300 000 €) en faveur des opérations comportant au moins 60% de LLTS et LLS pour l'ensemble des communes avec un taux maximum de 50% en cumulant les bonifications issues des conventions cadre signées avec les EPCI et les subventions EPFR en faveur du logement. Cette minoration, dénommée mesure #6, se substitue à la minoration SRU, elle sera abondée par le reliquat des fonds SRU et ceux à venir ainsi que les fonds propres de l'EPF Réunion, étant précisé que les acquisitions qui ont fait déjà l'objet d'un avenant SRU ne pourront pas bénéficier de la minoration de 30%.

Au 31 décembre 2023, 25 terrains en portage acquis pour une valeur totale de 12 374 394,69 € ont bénéficié du dispositif de minoration foncière du PPIF 2019-2023 pour un montant de subventions validé en conseil d'administration de 2 946 082,14 €.

Ces terrains représentent une superficie de 85 213 m², et la programmation déclarée par les repreneurs bailleurs sociaux est d'environ 509 logements, dont en moyenne 66% de LLS et LLTS.