



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

Compte-rendu des réunions territoriales

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)

Conseil régional, conseil départemental, Intercommunalités, communes, bailleurs sociaux, banque des territoires, action logement, établissement public foncier de la Réunion, service de l'Etat (sous-préfecture, DEETS et DEAL), 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 et les propositions d'objectifs par territoire.

1- Résultats du PLOM 2

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

Sur les exercices 2020 à 2022, les objectifs de production ont été atteints en constructions neuves et largement dépassés en réhabilitation. Les difficultés de la filière d'amélioration du parc privé conjuguées à la hausse des coûts n'ont pas permis l'atteinte des objectifs sur cette activité. Cette crise a fortement impacté à partir de 2021 l'équilibre de programmes validés collégalement et financés. L'augmentation des coûts, sans précédent, impacte encore fortement les modèles économiques.

C'est pourquoi l'ensemble des opérations financées sur la période du PLOM 2 n'ont pas pu être mises en chantier.

Sur l'exercice 2023, près de 86 M€ de LBU auront été consommés pour 3 579 à 3 600 logements engagés. L'enjeu fort réside désormais à lancer les travaux correspondant le plus tôt possible. Le PLOM 2 comprenait également un volet qualitatif de 34 mesures. 28 d'entre elles ont été achevées ou à un niveau d'atteinte d'objectifs très satisfaisants (au-delà de 75 %). Certaines mesures, en cours, seront prolongées dans le cadre du prochain PLOM 3.

2- Préparation du PLOM 2024-2027

Le PLOM 2024-2027, dont la préparation est en cours, sera conçu 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

1- Axe territoriale du PLOM 3

L'élaboration de la feuille de route locale a débuté à travers les comités d'accélération du logement conduits depuis avril. 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, ce qui a conduit à un premier diagnostic et à l'identification de premières actions.

Le séminaire du 18 décembre a permis de prioriser des actions à mettre en œuvre sur la base des axes suivants qui ont été 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, à travers les présentes séances de travail sur chacun des territoires.

L'objectif de ces réunions est de vérifier la pertinence des propositions issues du séminaire, d'apporter de la matière concrète en lien avec le territoire pour décliner les propositions de mesures en futures fiches actions.

2- Présentation des mesures et observations des participants

Mesures de Persévérances du PLOM 2

Soutenir la création d'organismes de fonciers solidaires

Une étude d'opportunité pilotée par le TCO 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'office foncier solidaire. L'objectif est la création d'un OFS pour 2024.

L'ARMOS attire la vigilance sur la nécessité de disposer du crédit d'impôt pour être compétitif par rapport au produit actuel d'accession sociale : le PSLA.

L'EPFR peut accompagner les projets montés via OFS. D'après les premiers retours d'expérience du dispositif en métropole, les modalités d'attribution des baux nécessitent une attention particulière. L'EPFR précise que leur vocation première est l'accompagnement des projets du territoire correspondants aux besoins les plus présents, notamment le logement locatif social et très social.

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 maison de relais et de résidence sociale sont attendus sur l'ensemble du territoire de la Réunion pour répondre au besoin du plan logement d'abord.

Plusieurs secteurs sont intéressés pour accueillir des résidences sociales. Les modalités d'identification des projets ne sont pas encore précisées. Généralement, ces projets doivent être opportunément portés par un trinôme :

- * une collectivité (mairie) ce qui facilite la sortie du projet (obtention permis, garantie d'emprunt, acceptation de la structure dans le quartier),
- * un gestionnaire de la structure qui porte le projet social,
- * un bailleur / constructeur qui porte la conduite de projet, la recherche de financement, assure les travaux et la maintenance du bâtiment en lien avec le gestionnaire.

L'EPFR sera associé à la rédaction de l'appel à projet, pour vérifier si une contribution est envisageable et portée à la connaissance des porteurs de projet dès l'appel.

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

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

Projet de standardisation et de mutualisation des achats et du stockage de matériaux de construction et de déconstruction au profit des professionnels du BTP.

Cette mesure n'a pas abouti sur la période du PLOM 2. Les réflexions dans le cadre de l'importation de matériau issus des régions ultra -périphériques nécessiteront d'aborder de nouveau les thématiques de mutualisation des achats, de gestion des stockages de matériaux et de structure de la filière d'approvisionnement.

Place et image du logement social à La Réunion

Constats :

- *Beaucoup d'attentes des résidents au-delà du logement en matière de services et d'accompagnement social.*
- *Beaucoup d'initiatives mises en place chez les bailleurs sociaux mais méconnues du public.*
- *Médiatisation du logement social toujours négative - Nécessité d'une approche objective sur les services que rend le logement social aux réunionnais.*

Propositions :

1, Un renforcement de la proximité (gardien d'immeuble, 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 quartier (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.

Pilote : bailleurs sociaux et AMDR

Contributeurs : EPCI (équipe PLH), communes, représentants locataires,

La CIREST précise qu'il y a possibilité de recenser ce qui se fait déjà de bien sur le territoire et travailler pour reproduire ces actions sur l'ensemble du parc. Il est constaté, sur le territoire, une suroccupation dans certains logements. Cela altère la bonne utilisation du logement et occasionne généralement des troubles au sein de la résidence (dégradation des logements, saturation des parkings, obturation des ouvertures réduisant la ventilation naturelle). L'observatoire des sinistres en cours de développement par l'ARMOS pour les bailleurs sociaux n'est pas connu par la CIREST et par les communes.

L'ARMOS précise que la crise va durer. La baisse des livraisons va continuer, conséquence des difficultés de cette période à mettre en chantier les opérations. Les bailleurs doivent renforcer la proximité, pour une meilleure tranquillité résidentielle, rétablir un climat de confiance avec les résidents. Il faut plus de présence le plus tôt possible sur le terrain, sur les résidences. Il faut également avoir à l'esprit que chaque mesure a un impact sur les charges des locataires. Sur certains postes (entretien des espaces verts pris en exemple), le bailleur constate que le service rendu est meilleur lorsqu'il est assuré en régie, mais coûte davantage qu'externalisé.

Sur le parc de 82 000 logements, seuls 200 à 250 sont caractérisés "indécents". Il y a des difficultés liées à des défauts de qualité sur les résidences. Ces défauts ne sont pas aussi fréquents que ce que l'on entend. Le bâtir tropical est un référentiel nécessaire, cependant il comprend encore trop de contradictions réglementaires, qui génèrent à terme des sinistres.

L'observatoire de la sinistralité

La qualité de construction est supérieure dans la production de logement social que dans le privé, car les processus de contrôle sont plus nombreux. L'observatoire de la sinistralité est essentiel pour avoir de la donnée partagée, pour relativiser la sinistralité, mais également pour mieux communiquer avec les résidents, avec les collectivités sur les prises en charges et les actions mise en œuvre. Il sera également un outil d'amélioration continu des processus qualité : les bailleurs pourront mieux agir en amont sur les causes les plus récurrentes observées.

Le renforcement de l'accompagnement social et de la présence sur site a également un coût qui est reporté dans les frais de structure et donc dans les loyers. Une étude récente présentée le 13 février (SHLMR avec l'Association Pour l'Équipement Social Océan Indien), sur les questions liées à la « gestion sociale », les enjeux de maintien à domicile des séniors, de la gestion de la dette, de la santé mentale et de l'insertion par l'économie montrent que l'action sociale génère également des "coûts évités" sur le long terme.

A noter également que la sécurité des logements est une préoccupation de plus en plus importante des locataires. Et le maintien de la sécurité n'est pas du ressort du bailleur social, mais de celui de la police.

L'ARMOS ne doit pas être pilote unique des mesures de cette thématique.

La commune de Sainte-Marie refuse désormais les garanties d'emprunt au regard des défauts de qualité récurrentes constatées sur des opérations neuves, sur sa commune. Un travail important sur la qualité des travaux est nécessaire.

Réponse DEAL : L'observatoire de la sinistralité sur lequel travaillent les bailleurs sociaux permettra d'objectiver les désordres et suivre les réparations. La réflexion sur la qualité des projets sera menée dans le cadre d'une mesure du PLOM de l'axe 4 « mieux construire ».

La commune de La Possession suggère que des mutualisations de moyens soient étudiées entre bailleurs sociaux, pour éviter des écueils d'effet de seuil (Exemple du gardien d'immeuble qui n'est pas mis en place parce que la résidence est inférieure à 100 logements).

La commune de Saint-Philippe rend compte de difficultés importantes entre locataires et bailleurs sociaux. Une meilleure communication et prise en compte des signalements est nécessaire. L'environnement de Saint-Philippe est naturellement contraint, les fonciers disponibles à la construction sont réduits et les projets deviennent rapidement complexes à monter.

La commune de Saint-Pierre précise intervenir de façon importante sur l'accompagnement et se pose la question du financement de ce renforcement, qui est pourtant nécessaire. Elle précise aussi que le développement important des logements meublés de tourisme est un frein sur la commune au développement d'une offre locative longue durée.

Réponse DEAL : L'étude citée par l'ARMOS sur les coûts évités montre que le renforcement de la proximité est un investissement. Plusieurs mesures pour mieux encadrer les meublés de tourisme sont à l'étude au niveau national. Elles doivent permettre une fiscalité beaucoup moins avantageuse pour les propriétaires. Elles seront accompagnées de mesures d'incitation à la remise sur le marché de la location longue durée, notamment à caractère social.

La commune de Saint-Denis : il faut connaître et objectiver les causes des demandes de logement locatif social exprimées sous le SNE par les personnes logées déjà dans le parc (demande de mutation). Est-ce réellement le besoin de parcours résidentiel ou à cause de nuisance dans les résidences, de logements vétustes ou de cadre de vie qui n'est pas satisfaisant.

Dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat

4, Remise sur le marché des logements vacants

Pilote : 1 EPCI,

Contributeurs : l'ensemble des EPCI, ADIL, INSEE, Agorah, Action Logement, Communes, AIVS

La CIREST précise qu'une expérimentation est en cours sur son territoire avec des repérages de la vacance par le PILHI. Tous les propriétaires concernés par une vacance de leur logement sont contactés. Ce travail se fait en lien avec les communes. Le taux d'absence de réponse est encore important. Un travail de terrain est mené par les techniciens spécialisés recrutés à la CIREST. L'indivision est une cause importante expliquant la vacance d'un bien. La CIREST met en place la procédure de bien sans maître en cas d'absence de propriétaire avéré. La CIREST est en lien avec la CINOR pour assurer des formations sur ces différentes procédures.

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

Pilote : 1 EPCI

Contributeurs : EPCI, Communes, DEAL + remontée d'info à la DGOM et DHUP sur les défauts d'articulation

La CIREST est intéressée pour travailler sur cette mesure. En interne, des initiatives sont prises pour faire travailler ensemble les services des communes en charge de la planification et de l'urbanisme, avec ceux en charge du programme local de l'habitat de la CIREST.

6, Péréquation des loyers :

Pilote : 1 bailleur.

Contributeurs : Armos, bailleurs, EPCI, communes, CNL, DEAL,

L'ARMOS précise que la péréquation des loyers est à étudier. Pour qu'elle soit pleinement efficace, cela va nécessiter l'adaptation des règles de contrôle et de gestion des loyers chez les bailleurs sociaux.

La commune de La Possession : la réflexion doit porter également sur les niveaux de charges locatives.

7, Préfinancement des aides ANAH :

Pilote : SHLS

Contributeurs : ANAH, Action logement, ADIL

La CIREST subventionne en complément de l'ANAH. Outre l'aspect financier, il y a un besoin d'accompagnement des propriétaires et de préfinancement des travaux. La mise en place d'opérateurs agréés assurant l'accompagnement serait un véritable levier, notamment en cas de préfinancement des travaux.

Action Logement, dans le cadre des mesures sur le périmètre d'action cœur de ville, met en place des financements bonifiés.

La CINOR confirme cette nécessité d'accompagner les bénéficiaires pour le montage des dossiers d'aide ANAH. Des dispositifs existent en métropole.

Faciliter la conception et le financement des projets

8, Guide local pour construire des logements adaptés aux besoins et moyens de la population :

sobriété architecturale et programmatique : limitation des commerces en RDC et des stationnements, mutualisation d'espaces et d'équipement...). Intégration de l'opération à son environnement, services, équipements et espaces publics, qualité de la construction

Pilote : Armos

Contributeurs : CAUE, EPCI, Architectes/Paysagistes conseil, économistes de la construction, AMDR

L'EPFR peut mettre en place des financements en complément de subventions d'une collectivité pour faciliter l'émergence de programmes LLTS.

L'EPFR finance à 80 % certain foncier et peut monter à un financement à 100% suivant les PLU et les politiques d'action foncière mise en place sur la commune.

La commune de Saint-Denis a engagé une démarche de concertation pour la réalisation et la réhabilitation de son après social. Cette démarche fera l'étude de cas concrets sur son territoire. La DEAL propose que ces travaux puissent contribuer à la réflexion plus globale d'amélioration du cadre de vie sur les opérations à la Réunion.

Les communes de Le tampon et de Saint-Pierre expriment leur intérêt pour cette démarche au regard des enjeux d'insertion des résidences au sein des quartiers. La présence de commerces en pieds d'immeuble ou l'offre de stationnement à développer au sein des résidences influent sur le cadre de vie et sont des éléments de programme qui doivent être travaillés spécifiquement pour chaque opération.

La commune de Saint-Louis estime que les logements des nouveaux programmes ont des surfaces trop petites, notamment pour les T1 et T2. Ce sujet peut être intégré à cette réflexion.

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. Loyers/plafonds de ressources à 50 % du LLTS.

Pilote : DEAL - SHLS

Contributeurs : Bailleurs, EPCI, Fondation Abbé Pierre, ADIL, CNL, Architecte conseil,

L'ARMOS précise que ce dispositif à expérimenter peut faciliter la sortie de projets de résidence sociale de type logements foyer ou maison relais.

Réponse DEAL : Il peut également à permettre la sortie des petits logements à loyers et charges maîtrisés (loyers et charges inférieurs à 370 €), objectifs du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

L'EPFR peut intervenir également sur les opérations de LLTS adapté.

10, Réduire les délais d'opération pour contenir les coûts. Délais de délivrance des autorisations administratives : permis de construire et la garantie d'emprunt.

Pilote : AMDR ou DEAL

Contributeurs : AMDR, communes, EPCI, banque des territoires

L'ARMOS ajoute qu'il est opportun aussi de retravailler le processus global, notamment les modalités d'intervention de l'architecte conseil de la DEAL, qui peut remettre en cause un long processus de conception.

La banque des territoires met en place une plateforme dématérialisée facilitant les échanges avec les collectivités. Elle est prête à échanger pour améliorer le processus de garantie d'emprunt

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

Pilote : Un bailleur

Contributeurs : DEAL, EPCI, EPFR, la banque des territoires,

L'ARMOS précise que le bail à construire fonctionnait lorsque le foncier était loué à 1€ par les collectivités. L'outil peut être intéressant suivant les équilibres financiers sur le long terme. Il y a toutefois une vigilance particulière sur les travaux de réhabilitation à mener en fin de bail pour garantir un état de bâti satisfaisant lors de la "rétrocession" en fin de bail. 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 bailleurs sur un parc qui échappe.

L'EPFR peut intervenir sur le bail à construire, sous réserve des niveaux de loyer et de modalités de reprise précise à l'issue du bail uniquement.

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

Deux réunions thématiques sur la construction se sont tenues les 15 février et 7 mars, avec l'ensemble des acteurs de la filière.

12, Développer des modes constructifs alternatifs (dont économie circulaire et gestion des déchets, ...)

13, Rationaliser la réglementation (dont règles cycloniques, règles sismiques, accessibilité, incendie, RTDOM) : quels objectifs précisément et comment ?

14, Améliorer la qualité de la chaîne de la valeur et mieux valoriser les rôles de chacun (ex : quid suivi et contrôle opérationnel sur chantier, rôles, responsabilités, interactions, rémunérations, ...)

15, Mise en place d'une cellule locale en charge de l'animation de la filière "produits RUP", de

l'identification du potentiel et de la mise en place d'équivalences (RUP : régions ultra périphériques)

La mairie de Saint-Pierre pose la question de l'opérationnalité de la filière de recyclage des matériaux.

Réponse DEAL : des initiatives sont déjà en place, notamment : la Bourse aux matériaux mise en place par la cellule économique du BTP à la Réunion et la brocante des matériaux sur la commune de Le Port par Synergie Peï. Il y a également la démarche expérimentale d'Écologie Industrielle et Territoriale de Synergie Peï, qui vise à favoriser la mutualisation, le réemploi, la réutilisation et le recyclage des ressources industrielles pour en optimiser l'utilisation et réduire l'empreinte environnementale. La mesure d'accompagnement d'une cellule locale de certification doit permettre d'animer une filière pour promouvoir l'utilisation de matériaux issus des filières de recyclage, identifier les gisements, caractériser les matériaux par des essais réalisés à la Réunion et impulser des "marchés" potentiels.

Objectifs de production

Les objectifs quantitatifs fixés au territoire de La Réunion par le ministère de l'outre-mer sont de 4 000 logements/an (LLTS, LLS, PLS neufs, réhabilitations du parc social, améliorations de l'habitat privé, accessions sociales à la propriété). Il faut considérer ces objectifs globaux comme une réponse au souhait des territoires d'avoir une visibilité pluriannuelle des productions attendues en termes d'engagements budgétaires.

Localement, il est proposé de porter l'effort sur les productions les plus attendues sur le territoire où les besoins sont les plus prégnants : le locatif social, très social et l'amélioration de l'habitat et sur les enjeux identifiés lors du séminaire (production de logements adaptés et intervention sur le parc de logements vacants).

La production de logements intermédiaires est importante et répond à des besoins identifiés aux différents PLH. Elle apporte la mixité nécessaire dans les programmes, 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, sans en faire un objectif particulier.

En réhabilitation du parc public et amélioration de l'habitat privé : 1 000 logements par an à l'échelle de la Réunion.

En construction neuve : 2615 logements répartis de la façon suivante :

Pour le territoire Est : 160 logements

Pour le territoire Nord, 598 logements

Pour le territoire Ouest : 590
Pour le territoire SUD : 667 CIVIS et 600 CASUD

Ces logements peuvent être des logements : LLTS, LLS, étudiants, résidence autonomie, foyer, accession sociale via OFS, remise sur le marché 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 Région : Il est essentiel d'objectiver la part de production du logement social par rapport à la production globale de logements à la Réunion, pour mieux caractériser les évolutions de production par produit de logement.

Le Conseil départemental rappelle que les objectifs du PLOM 2 correspondaient à une capacité de production et non à un objectif permettant de répondre aux besoins réels du territoire. Au vu des écarts importants depuis la crise COVID entre les programmations et le nombre de logements réellement livrés, il est important de suivre les indicateurs complets de production : le financement, les mises en chantier et les livraisons.

La CIVIS demande l'état d'avancement de l'instruction des contrats de mixité sociale.

Réponse de la DEAL : Plusieurs contrats s'avèrent incomplets et ne permettent pas une suite favorable dans l'état. Les antennes territoriales de la DEAL reprendront contact très prochainement avec chacune des communes concernées pour que les projets de contrat soient complétés.

L'EPFR rappelle plusieurs mesures possibles dans le cadre de la mise en œuvre de son programme pluriannuel d'interventions foncières :

* sur les opérations présentant en majorité des petites unités de logements T 1 et T 2 (40 %) situées en centre urbain à proximité des services, pour faire face à la demande croissante de logements pour des personnes seules ou des couples et familles monoparentales

* sur celles dédiées aux étudiants à proximité des campus universitaires, pourront faire Bonification supplémentaire permettant d'aller jusqu'à 80 % du foncier, suivant le cas et l'intervention de la collectivité.

L'EPFR développe également une offre de logements d'urgence via conteneurs aménagés qui peuvent être mis en œuvre sur leurs fonciers. L'EPFR réfléchit également à l'utilisation en logement d'urgence les logements acquis dans le cadre de projet, avant que les travaux soient entrepris et dans la mesure où les logements sont dans un état de décence satisfaisant.

La commune de La Possession : la production de logements adaptés aux publics fragiles est nécessaire. Il est rappelé la difficulté à se loger du public jeune (moins de 25 ans) sans ressources et sans RSA.

La commune note un manque à gagner en matière de taxe foncière sur les opérations de PLS et LLI et sollicite des aides pour la collectivité.

Réponse de la DEAL (hors réunion) : l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant vingt ans pour les logements locatifs intermédiaires reste applicable pour les logements dont la construction est achevée avant le 1^{er} janvier 2023. Pour les logements achevés à compter du 1^{er} janvier 2023, les bailleurs sociaux paieront leur TFPB chaque année mais bénéficieront d'un crédit d'impôt correspondant au montant de la TFPB mis en recouvrement. Cette aide fiscale sera donc supportée par l'État et non plus les communes puisque celles-ci percevront une taxe foncière "normale" au titre de ces logements.

La commune de l'Étang Salé précise que Les communes de Saint-Paul, Saint-Leu, Les Avirons et l'Étang-Salé ont été reclassée en zonage A, au regard de critères de tension et se pose la question des conséquences pour sa commune.

Réponse de la DEAL : Toutes les communes en Outre-Mer sont classées en zone B1, mais disposent toutefois de plafonds de loyer et de ressources des ménages spécifiques Outre-Mer, sans mention de l'appartenance à une quelconque zone. De ce fait, un reclassement de B1 à A est neutre pour la Réunion en termes de loyers et de plafonds de ressources pour les logements locatifs sociaux et intermédiaires. Seul le dispositif Loc'Avantages se voit impacté par ces reclassements car les plafonds de ressources du Loc2 (location sociale) et Loc3 (location très sociale) dépendent du zonage ABC, y compris pour les DOM. Pour rappel, ce dispositif permet à un propriétaire-bailleur de bénéficier d'une réduction d'impôt s'il loue son bien sous des plafonds de loyer à des locataires sous plafonds de ressources. L'ouverture vers des plafonds de ressources (zone A) supérieurs de l'ordre de 50 % et à des loyers plus élevés ne va pas dans le sens recherché à la Réunion sur ce dispositif Loc Avantage. Localement, celui-ci permet de remettre des logements vacants sur le marché à des loyers correspondant aux majorités des ménages réunionnais disposant des très faibles ressources.

1- Conclusions et poursuite de la démarche

Il est proposé de décliner les propositions en fiche actions en prenant en compte les différentes contributions. La DEAL assurera la rédaction de ces fiches avec l'appui des partenaires et collectivités les plus "engagés". Les fiches seront partagées l'ensemble des acteurs du logement pour avis et observations, puis présentées au conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement qui se tient le jeudi 21 mars.

Le 19/03/2024