

Plan

Logement

Outre-mer

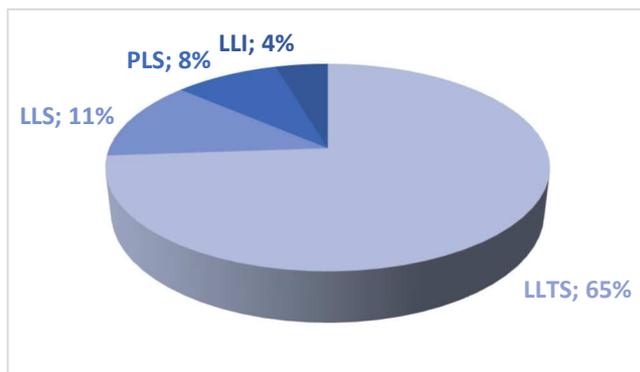
Plan logement outre-mer 2024-2027
adapté à
nos territoires réunionnais



1- Chiffres clefs du logement locatif social

La part des ménages à la Réunion éligible au logement locatif social et très social (LLS et LLTS) est de 75 %.

Sur 472 800 foyers fiscaux à la Réunion, 356 500 sont éligibles au LLTS et LLS (données INSEE). Au 1er janvier 2023, le parc locatif social compte 81 725 logements et loge environ 24 % des ménages de La Réunion.



A noter que 55 % des ménages éligibles au LLTS et LLS « locataires » dans le parc social ou privé. 45 % sont « propriétaires occupants ». Cela montre l'intérêt à agir sur l'offre en logement locatif très social pour proposer des loyers adaptés aux ressources, mais aussi à agir sur l'amélioration de l'habitat privé qui loge une population nombreuse à très faibles ressources.

44 796 ménages à la Réunion sont en attente d'un logement locatif social

Le système national d'enregistrement des demandes de logement locatif social décompte 44 796 demandeurs au 30/11/2023 dont 31 761 néo-demandeurs. Le nombre de demandeurs est en augmentation croissante (+ 14 % sur 2023 et + 61 % en 8 ans).



Plus de 75 % des logements locatifs sociaux sont attribués à des familles résidant au sein de l'intercommunalité.

A l'exception de la commune du Tampon où il est observé une part plus importante de ménages issus d'autres communes, notamment Saint-Pierre

Pour les allocataires de l'aide à la personne, le loyer moyen mensuel dans le parc privé est supérieur à celui dans le parc social.

Le loyer moyen des allocataires CAF dans le parc privé est de 650 €. Il est de 488 € dans le parc social. En 2022, la CAF a versé une aide au logement à 115 086 allocataires pour un montant de 402,5 M€. En ajoutant les ayants droit, cela représente 272 109 personnes couvertes par une aide au logement, soit un tiers de la population réunionnaise. Le montant moyen mensuel d'une aide au logement (parc privé et social) s'élève à environ 291 euros.

Exemple de situation :

	Personne seule au RSA	Couple avec deux enfants
Logement	LLTS - T2 - 50 m ²	LLTS - T4 - 80 m ²
Ressources / mois	608 €	2 300 €
Loyers et charges	380 €	650 €
Reste à vivre	428 €	1 690 €

Coût et financement de la construction et de la réhabilitation d'un logement locatif social.

Le coût de construction d'un logement varie selon les caractéristiques propres des opérations (localisation, caractéristiques du terrain, nombre de logements et répartition des typologies par programme). Moyenne des coûts prévisionnels avant travaux des logements locatifs sociaux financés en 2022 : 184 000 € par logement, soit 3 100 € le m² de surface financée. Le coût se répartit de la façon suivante :

- 20 % pour la charge foncière regroupant l'achat du foncier et les travaux de viabilisation
- 17 % pour les honoraires et frais d'opération : rémunération du maître d'ouvrage, maître d'œuvre et équipes des différents suivis
- 63 % pour les travaux, dont environ 30 % pour le « Gros œuvre clos et couvert ».

De façon générale, le financement du logement locatif social en France est assuré par 3 prêts longs termes indexés sur le taux du livret A. L'État en outre-mer accompagne de façon importante le financement par des subventions directes (LBU) et du crédit d'impôt. Ces financements représentent entre 46 à 50% du coût, contre 8% en métropole. L'État participe également au financement des opérations de façon indirecte par des réductions de taxe (exonération de taxe sur le foncier et sur les propriétés bâties, réduction de la taxe sur la valeur ajoutée).

Le coût moyen prévisionnel d'une réhabilitation sur les opérations financées en 2022 était de 46 000 €/logement et disposait de 35 % de financement de l'Etat (LBU et CI).

Le temps écoulé entre la première présentation d'une opération en réunion de programmation et la livraison des logements est de l'ordre de 6 ans.

Pour être financée, une opération fait l'objet d'un processus de concertation qui permet d'avoir le bon programme (localisation, produit social, typologie, niveau de loyer) répondant aux besoins identifiés sur le quartier et de guider la maîtrise d'ouvrage, puis les équipes en charge de la conception. Cette phase de concertation et de conception peut durer au-delà de 2 ans.



Par la suite, entre la décision de financement de l'État et la livraison, s'écoulent environ 4 années permettant la préparation des chantiers et l'exécution des travaux.

2- Contexte

A la Réunion, le logement social est un enjeu majeur avec plus de 44 000 ménages en attente d'un logement en 2023. La progression du besoin pour nos concitoyens est de + 14 % cette année, et ces demandes portent principalement sur du logement très social. C'est le devoir collectif de répondre qualitativement aux Réunionnais en attente d'un chez-soi pérenne et adapté.

Le soutien de l'État est à un niveau financier sans précédent depuis longtemps pour faire face à l'augmentation importante des coûts de construction, aux besoins, notamment en logements très sociaux correspondants à la demande et aux ressources de nos concitoyens et à la nécessité de réhabilitation du parc social. Près de 75 M€ de la ligne budgétaire unique et plus de 110 M€ de crédits d'impôt auront été mobilisés en 2023, auxquels sont à ajouter de l'ordre de 400 M€ d'aides à la personne.



La politique du logement comporte aussi un volet réglementaire avec les obligations de mixité sociale et de construction liées à l'article 55 de la loi SRU. Si cela ne suffit pas à répondre aux enjeux de notre territoire, il est important que la loi SRU soit respectée et mise en œuvre, et que les communes concernées par une trajectoire de rattrapage dans le cadre des objectifs triennaux de la période à venir respectent bien celle-ci. C'est aussi un enjeu de solidarité territoriale.

Outre la réponse aux besoins sociaux, le logement est également une locomotive essentielle de l'activité et de l'emploi local.

Mieux se loger est l'un des 6 chantiers de la Planification écologique dont la COP régionale a été lancée le 8 décembre dernier. Toutes les réflexions et travaux doivent dorénavant être menés sous le prisme de la planification écologique. Décarbonation, cycle de vie d'un logement : ce sont des thèmes qui doivent être déterminants dans la façon d'aménager et de construire.

Ces dernières années, la stratégie logement s'est organisée de façon partenariale au niveau national et local. Le plan logement outre-mer 2 (PLOM 2) qui s'est terminé fin 2023. Il précisait des objectifs annuels locaux 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.

Ces objectifs de production ont été atteints en constructions neuves et ont été 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.

La crise, sans précédent, a fortement impacté à partir de 2021 l'équilibre de programmes validés collégialement et financés. Et l'augmentation des coûts, sans précédent également, impacte encore fortement les modèles économiques.

Le PLOM 2 comprenait aussi un volet qualitatif avec 34 mesures identifiées en 2019, dont 28 ont été menées jusqu'au bout ou à un niveau d'atteinte d'objectifs très satisfaisants (au-delà de 75 %).

Comme par exemple :

- L'observatoire départemental de l'habitat et du foncier, mis en place par l'AGORAH ;
- Les révisions réglementaires permettant de mieux financer LLTS et amélioration du parc privé ;
- L'intégration dans la programmation de 30 % de petits logements T1 et T2, pour satisfaire aux besoins des publics spécifiques (40 % constaté) ;
- La mise en place du Service d'Accompagnement à la Rénovation énergétique par la Région ;
- L'établissement d'un référentiel des matériaux biosourcés ultramarins ou recyclés, porté par Qualitropic, le CAUE et l'ADEME ;
- Le financement de la commission locale de normalisation animé par la FRBTP pour l'adaptation des documents techniques unifiés (DTU) ;

- Le déploiement des programmes action cœur de ville et petites villes de demain.

Le travail partenarial doit se poursuivre (actions de persévérance) et se renforcer pour être collectivement en capacité de répondre aux besoins des réunionnais en matière de logement.

Sur la base des remontées du territoire, une série de mesures visant à améliorer le quotidien dans les territoires français d'outre-mer a été confirmée par le Comité interministériel des Outre-mer (CIOM) du 18 juillet 2023 (notamment le crédit d'impôt sur les opérations de réhabilitation du parc social étendu à tout le territoire ou notamment l'augmentation des aides de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs privés).

Localement, les trois comités d'accélération du logement (CAL) qui se sont tenus à la préfecture aux mois d'avril, juin et juillet 2023 ont permis une réflexion collective sur la connaissance des publics, les potentialités en matière de foncier et sur le blocage d'opérations pré et post financement. L'identification des fonciers disponibles est déjà en cours sur le territoire.



Ce nouveau plan doit se nourrir de l'ensemble des réflexions, celles des CAL, celles du séminaire du 18 décembre 2023 mais également celles de la feuille de route élaborée en novembre 2022 par l'association des maires de la Réunion pour « Relancer la dynamique du logement aidé à La Réunion ».

Le cadre national précise que le PLOM 3 pour la période 2024 – 2027 doit s'inscrire dans une approche territorialisée avec un volet « transversal » national au service des volets propres à chaque territoire ultramarin.

La stratégie locale s'est construite en réponse aux défis propres à la Réunion en identifiant les priorités d'actions concernant la construction et la réhabilitation, le parc public et le parc privé, le logement individuel et les copropriétés dégradées, le parcours résidentiel avec la question de l'accession à la propriété, les besoins pour les publics spécifiques (personnes âgées, jeunes...), les

questions de coûts de construction et de financement, etc. en gardant en tête les enjeux de résilience et d'adaptation face au changement climatique.

Le séminaire a permis de co-construire une feuille de route 2024-2027, permettant de dynamiser et améliorer l'offre sociale en matière de logement et d'aborder plus largement tous les enjeux du logement pour les réunionnais. Il s'agit désormais de fédérer l'ensemble des acteurs de La Réunion au service d'une cause commune le logement des réunionnais et d'un plan d'actions qui engage l'ensemble des acteurs.

3- Mobilisation générale des acteurs

Parlementaires, élus et services du conseil régional, du conseil départemental, des intercommunalités et des communes, services de l'État, bailleurs sociaux, fédération des promoteurs immobiliers, établissement public foncier, action logement, la banque des territoires, fédération de la réunion du bâtiment et des travaux publics, cellule économique du bâtiment et travaux publics, confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment, ordre des architectes, syndicat des bureaux d'étude, agence d'urbanisme de la réunion, association départementale d'information sur le logement, associations représentatives des locataires, fondation abbé Pierre, économiste de la construction se sont mobilisés lors des comités d'accélération du logement ou lors du séminaire du 18 décembre 2023, qui a compté de l'ordre de 120 participants.



L'ensemble des participants, acteurs du logement social à la Réunion, ont pu contribuer à la définition des mesures du nouveau plan logement Outre-mer.

4- Éléments structurants et de cadrage

Note de cadrage du Plan logement outre-mer 2024-2027 de la direction générale des outre-mer

Le PLOM 3 national doit mettre en place les conditions permettant qu'un logement abordable et de qualité soit accessible à tous les concitoyens ultra-marins, en augmentant de 50% le nombre de logements aidés à vocation sociale financés d'ici à 2026, afin de réduire la pression sur la demande sur le logement social en réduisant le taux de vacance dans les logements privés notamment par une politique de rénovation du parc privé.

Les principaux objectifs du PLOM 3 sont :

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

Cette ambition est chiffrée et retenue en termes d'indicateurs dans la Politique Prioritaire du Gouvernement (PPG) « logement outre-mer ». Le PLOM 3 sera constitué de deux axes complémentaires, travaillés de façon simultanée par les acteurs qui le portent :

- Un axe dit « territorial », relevant de chacun des cinq départements d'outre-mer, et résultant d'un processus concerté entre tous les acteurs locaux du logement, dont les collectivités territoriales, conduisant à l'élaboration d'une stratégie territoriale
- Un axe dit « transversal », relevant des administrations centrales et de leurs opérateurs, décliné dans une stratégie transversale commune aux différents territoires.

Le Schéma d'aménagement régional

La Région Réunion porte le projet de révision du SAR, dont son évaluation a permis d'identifier plusieurs enjeux en lien avec les politiques du logement : la co-construire d'un projet de territoire équilibré avec un horizon d'une population atteignant le million d'habitant, le renforcement de la cohésion sociale, la transition écologique et énergétique, l'objectif Zéro Artificialisation Nette ; la valorisation du cadre de vie

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

C'est un dispositif partenarial piloté conjointement par l'Etat et le Conseil Départemental. Il a pour ambition de faciliter les parcours résidentiels positifs en faveur des publics en difficulté, sans abri ou mal logés sur le territoire de La Réunion, dans une logique de déclouisonnement des interventions, de fluidification entre les dispositifs d'hébergement et de logement et d'évolution des pratiques.

Les Programmes Locaux d'Habitat :

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document programmatique d'une durée de 6 ans qui permet de répondre à tous les besoins en logement, pour tous les publics. Ses objectifs s'orientent vers la production neuve de logement et vers le parc existant. Ils sont quantifiés, territorialisés et s'inscrivent dans les orientations des documents de planification et d'urbanisme. Le PLH participe à la lutte contre l'habitat indigne. Pour permettre d'offrir des réponses à tous les besoins, il s'articule avec les décisions prises par la conférence intercommunal du logement (CIL) et favorise la mixité sociale. Le PLH définit la politique publique de l'habitat pour un bassin de vie et dans toutes ses composantes pour intégrer les problématiques d'équipements, de déplacement, etc.

Pour favoriser sa réussite, il doit reposer sur un travail de prospective foncière et être doté d'un observatoire solide.

Le territoire compte cinq communautés d'agglomération. Les cinq PLH ont été approuvés en 2019. La transmission des porter à connaissance de l'État relatifs à la révision ou la réalisation des PLH a permis de réaffirmer aux EPCI les enjeux majeurs du territoire, relatifs : aux objectifs de mixité et de maintien de la production de logements sociaux au titre de l'article 55 SRU,

- à la mise en œuvre de la réforme de la gestion de la demande et des attributions,
- à l'anticipation des acquisitions foncières par la définition d'une stratégie d'acquisitions dans les PLH,
- à la lutte contre l'habitat indigne,
- à l'observation et la gouvernance du PLH.

Les objectifs de production de logement par territoire sont en annexe 1.

Étude DEAL et l'INSEE : Les besoins en logements à la Réunion

L'étude des besoins en logement pour la période 2013-2035 vise à apporter un éclairage sur le nombre de logements à construire afin de pouvoir faire face à la demande. Une première étude révèle qu'il faudrait construire environ 169 000 logements entre 2013 et 2035 avec une variation du besoin entre 124 800 et 187 800 selon l'évolution de la population.

Une mise à jour des éléments d'étude est en cours, pilotée conjointement par la DEAL et l'INSEE, suivant différents paramètres territoriaux pour disposer d'une prospection plus fine. L'évolution démographique, la composition des ménages, la vacance, la part des résidences secondaires, le besoin de renouvellement du parc, le besoin de résorption de l'habitat dégradé, le besoin de logements pour les personnes hébergés sont des éléments importants qui seront pris en compte.

5- Gouvernance du PLOM

<p>Comité de pilotage : Le conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH)</p>	
<p>L'ensemble des acteurs de la politique du logement et de l'hébergement sont présents ou sont représentés au CDHH. Ce comité est l'instance d'échange et de gouvernance à privilégier pour ce nouveau plan. Il permettra de présenter le bilan sur les productions des territoires et l'avancement des mesures qualitatives de la feuille de route. Il pourra se tenir de façon conjointe avec le CDHH « ordinaire » ou de façon spécifique suivant les sujets à présenter.</p>	<p>1 fois/an (4^{ème} ou 1^{er} de l'année)</p> <p>Organisation : Etat et département</p>
<p>Comité technique : Réunion territoriale</p>	
<p>Ces comités techniques par territoire sous l'égide du sous-préfet pourront être déclinés annuellement pour assurer un suivi quantitatif et qualitatif des objectifs de production par territoire, des difficultés rencontrées en présence des partenaires institutionnels habituels : bailleurs, CR, CD, communes, EPCI, FRBTP, CAPEB, EPFR, financeurs.</p>	<p>1 fois/an décliné sur les 4 arrondissements territoriaux (3^{ème} ou 4^{ème} trimestre)</p> <p>Organisateur : Sous-préfet d'arrondissement</p>
<p>Comité d'accélération du Logement (CAL)</p>	
<p>Initié en avril 2023, ce comité convie, sous l'égide du préfet, l'ensemble des parlementaires, élus, financeurs et maîtres d'ouvrage et représentants des filières de la construction et de la réhabilitation pour partager et soutenir la stratégie à mettre en place ou les évolutions contextuelles et réglementaires pour le territoire.</p>	<p>Réunion ponctuelle en préfecture</p> <p>Organisateur : le préfet</p>
<p>Club PLOM : club habitat intercommunal</p>	
<p>Initié en 2022 dans le cadre d'une mesure d'accompagnement des collectivités territoriales portant les programmes locaux de l'habitat, il est proposé de tenir des réunions de travail avec les équipes des acteurs en charge de politiques publiques pour échanger sur les diverses réglementations, sur les pratiques ou doctrines et les difficultés de mise en œuvre sur les différents territoires. Ce club permettra d'assurer un suivi opérationnel des mesures transversales du plan</p>	<p>1 à 2 fois/an</p> <p>Organisateur : DEAL et EPCI</p>
<p>Instance de suivi des mesures du plan</p>	
<p>Il est proposé de suivre le maximum de mesures dans le cadre de processus déjà en place sur le territoire regroupant les principaux acteurs contribuant à la mesure : réunions préparatoires des programmations pluriannuels, commissions ARMOS, comités techniques de l'habitat, comités techniques de plans existants,...</p>	

6- Objectifs du PLOM 2024-2027

Considérant :

- Le financement de 3 850 logements / an en moyenne sur la période du PLOM 2 (2020 – 2023) : 2 261 logements en construction neuve, 1 301 réhabilitations du parc social et 288 améliorations du parc privé ;
- Les objectifs des 5 PLH de 3 123 logements par an en production neuve : CASUD 600 logements, CINOR 683 logements, CIREST 229 logements, CIVIS 769 logements et TO 842 logements ;
- Les prévisions de programmation 2024 comprenant 1 910 logements locatifs neufs, dont 763 logements en liste principale et 2 726 logements en réhabilitation.

L'objectif quantitatif, sur la période du PLOM 3 pour les années 2024, 25, 26 et 27, fixé au territoire de La Réunion, en accord avec le ministère des Outre-Mer, est de **4 000 logements/an**. Les logements décomptés sont ceux financés ou agréés sur des programmes de LLTS, LLS, PLS, réhabilitations du parc social, améliorations de l'habitat privé, accession sociale à la propriété.

Cet objectif tient compte des financements sur le plan précédent, des objectifs des territoires et des prévisions de programmation 2024. Il est supérieur à celui du plan précédent et correspond à une ambition forte de répondre aux besoins exprimés sur chacun des 5 territoires de la Réunion. Il apporte une visibilité pluriannuelle des productions attendues et des engagements budgétaires nécessaires.

Qualitativement, l'objectif sera atteint, uniquement si l'effort porte 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 sur les territoires (production de logements adaptés et intervention sur le parc de logements vacants).

Les programmes LLTS et LLS devront disposer d'une part importante de petits logements proche de 30 % selon les opérations ou les programmations et de grands logements (T5 ou plus), de l'ordre de 4 % correspondant à un minima d'1 logement sur une résidence de 25 logements.

La production de logements intermédiaires (PLS et LLI) 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 locatifs 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.

De façon générale, les programmes devront toujours faire l'objet d'un suivi de la phase d'intention à la phase projet, pour s'assurer qu'ils correspondent bien aux critères et politiques publiques partagés par l'ensemble des acteurs. Au vu des écarts importants depuis la crise COVID entre les

programmations et le nombre de logements réellement livrés, les indicateurs de financement, de mises en chantier et de livraisons seront suivis de manière rapprochée.

7- Mesures de persévérance

Quatre mesures du PLOM 2 sont en cours et à poursuivre

- **Mesure 2.2.5 : Soutenir les programmes de formation des entrepreneurs locaux à la construction neuve, à la réhabilitation en site occupé et la structuration de la filière de réhabilitation**

En réhabilitation, la gestion de chantiers et les procédés de mise en œuvre en milieu occupé sont encore mal maîtrisés par les entreprises, mais aussi par les maîtres d'œuvre. Les maîtres d'ouvrage appellent à une montée en compétences de ces intervenants en termes de concertation, d'efficacité et de rapidité. L'objectif est de limiter les situations complexes d'intervention en site occupé et de mieux respecter les délais d'opérations.

Il est essentiel que le plan de soutien à la formation des entreprises soit mis en œuvre. Au regard des enjeux des programmations actuelles, la rédaction d'un « guide des bonnes pratiques » de la réhabilitation destiné aux chargés d'opérations et aux entreprises prestataires (axe 2.1 du plan de soutien à la formation) soit mis en œuvre par les acteurs de la réhabilitation (MO, MOE, BET, Entreprises, etc.). Sous forme pédagogique, il doit faciliter la maîtrise de process de la réhabilitation en site occupé. Ce guide bénéficiera des retours d'expérience des premiers chantiers et doit faciliter la création d'offre spécifique de formation.

- **Mesure 2.3.3. bis : Plan logement d'abord : projets de résidences sociales**

Le financement des projets de résidences sociales est facilité suite au déblocage de l'allocation logement foyer obtenu dans le cadre du PLOM 2. Deux premiers appels à projet pour la création d'une résidence autonomie et d'une résidence sociale sont prévus en 2024 sur l'ensemble du territoire de La Réunion pour répondre au besoin du plan logement d'abord.

- **Mesure 2.4.3. : soutenir la création d'organismes de fonciers solidaires (OFS)**

Une étude d'opportunité pilotée par le Territoire Ouest 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 d'ici 2025.

Il est essentiel de porter la demande d'élargissement du crédit d'impôt à ce dispositif d'accession sociale pour le rendre attractif et viable à la Réunion.

- **Mesure 3.1.1 : 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. Une phase diagnostic sera lancée en avril 2024 et doit permettre le développement d'un observatoire partagé pour fin 2024. L'enjeu résidera à mettre en place cet observatoire et mettre en place une équipe d'animation pour qu'il puisse devenir un outil essentiel de communication de données et d'aide à la décision pour les institutionnels et les professionnels de la construction.

8- Mesures issues des comités d'accélération du logement

Deux mesures identifiées lors des comités sont en place et doivent également se poursuivre.

- **Déblocage d'opérations**

Le travail au cas par cas sur les opérations financées non démarrées se poursuit. L'objectif est de mettre en chantier et livrer ces programmes. Les échanges peuvent faire évoluer les programmes, dès lors que l'ensemble des partenaires valide ces évolutions, conformément au processus et critères de programmation en place.

- **Analyse des fonciers disponibles**

Une revue des fonciers maîtrisés par l'Etat et des fonciers portés par l'EPFR est réalisée de façon partenariale lors des réunions de préparation des programmations pluriannuelles de construction et de réhabilitation des logements locatifs sociaux, qui se tiennent semestriellement à l'échelle de l'intercommunalité.

9- Mesures nouvelles

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

1, Un renforcement de la proximité au sein des résidences : gardiens d'immeubles, travailleurs sociaux, espaces communs, représentants des locataires,...

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

3, Un besoin de communication objective sur le logement social pour combattre la communication négative récurrente actuelle sur le logement social et son environnement

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

4, Remise sur le marché des logements vacants du parc privé, pour renforcer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire, notamment sur les zones tendues

5, Articulation PLH et PLU pour une meilleure prise en compte des PLH, 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 LLTS 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, pour mieux financer par la LBU les petits logements très sociaux sur un dispositif proche de celui existant en Guyane et à Mayotte : 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. Faciliter la sortie des opérations en planifiant mieux les processus réglementaires, en réduisant leur délai d'instruction. Faciliter le processus décisionnel de sorte de réduire les blocages « tardifs ».

- **Mieux construire**

11, 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.

12, Pérenniser les financements forfaitaires des commissions locales de normalisation pour accompagner l'expertise locale et contribuer à l'échelon national et local sur les pratiques pouvant déjà être mises en œuvre.

13, Mise en place d'une cellule locale de validation de la conformité pour les produits de construction. La cellule locale aura en charge de fédérer les acteurs, l'animation de filière, et la mise en place d'équivalence de normes.

14, 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, ...)

15, 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,...)

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

10- Suivi des mesures

L'ensemble des éléments de suivi seront mis à disposition sur le site dédié de la préfecture. Y seront présentés :

- Les éléments de cadrage du PLOM 3 : objectifs et fiches mesure
- Le tableau de bord de suivi de chaque mesure
- Des informations régulières sous forme de lettre d'information
- Les présentations et compte-rendu des échanges clefs relatifs au PLOM : comités techniques et de pilotage



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

Annexe

Objectifs de production de logements prévus dans les PLH

CASUD : objectif moyen de 1500 logements par an

	Objectifs moyens de logements/an	Part LLTS et LLS (40%)	Part accession social et intermédiaire		Part du Logement libre
			LES	PSLA / PTZ	
Le Tampon	935	374	47	140	374
Saint-Joseph	425	170	21	21	213
Entre-Deux	93	37	5	5	46
Saint-Philippe	47	19	2	2	24
CASUD	1500	600	75	168	656

CIVIS : objectif moyen à l'horizon 2025 de 1 700 logements par an

	Objectifs moyens de logements/an	Part locatifs LLTS et LLS	Part accession social et intermédiaire LES/PSLA / PTZ	Part du Logement libre
CILAOS	10	6	4	0
LES AVIRONS	95	67	13	15
L'ETANG SALE	95	46	22	27
SAINT-LOUIS	480	196	90	194
SAINT-PIERRE	890	330	203	357
PETITE-ILE	130	106	8	16
CIVIS	1700	751	340	609

CINOR sur 2019-2024 : objectif de production de 10 380 logements soit 1729 par an

	Objectifs moyens de logements/an	Part locatifs LLTS/LLS/PLS	Part accession sociale et intermédiaire LES/PSLA / PTZ	Part logement libre
SAINT-DENIS	1200	466	136	598
SAINTE-MARIE	382	152	76	154
SAINTE-SUZANNE	147	62	21	64
CINOR	1729	680	233	816

CIREST : objectif de production de 800 logements par an

	Objectifs de logements/an	Part locatifs LLTS/LLS/PLS	Part accession sociale et intermédiaire LES/PSLA/PTZ	Part logement libre
BRAS PANON	145	Non territorialisé		
PLAINE DES PALMISTES	75			
SAINT-ANDRE	264			
SAINT-BENOIT	230			
SAINTE-ROSE	60			
SALAZIE	26			
CIREST	800	230	178	391

TO : objectifs de production de 1800 logements par an

	Objectifs de logements/an	Part locatifs LLTS/LLS/PLS	Part accession sociale et intermédiaire LES/PSLA / PTZ	Part logement libre
LE PORT	200	60	60	80
LA POSSESSION	383	202	28	153
SAINT-LEU	350	165	45	140
SAINT-PAUL	800	383	97	320
TROIS-BASSINS	67	32	8	27
TCO	1800	842	238	720