



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## **Compte-rendu du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) du vendredi 19 novembre 2021**

Le CDHH s'est réuni ce 19 novembre 2021, coprésidé par :

- M. Atchapa, 1<sup>er</sup> vice-président du conseil départemental et membre titulaire du CDHH,
- M. Gaucy, Secrétaire Général aux Affaires Régionales de la Préfecture de La Réunion.

L'arrêté préfectoral du 2 octobre 2021 a mis à jour les membres du conseil. Chaque collège est composé de 12 membres.

- Dans le 1<sup>er</sup> collège de représentants des collectivités territoriales, étaient présents 5 membres (le Conseil Départemental, le TCO et les représentants des communes).
- Dans le 2<sup>e</sup> collège de professionnels intervenant dans le département pour la construction, l'amélioration de l'habitat ou la mise en œuvre des moyens financiers, étaient présents 4 membres : l'ARMOS, la CAPEB et le CCEE.
- Dans le 3<sup>e</sup> collège de représentants d'organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion, d'organisations d'usagers, des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, de gestionnaires ou de bailleurs privés, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de personnalités qualifiées, étaient présents 3 membres : la FAS-OI, le SNPI et Action Logement.

Au total 12 membres titulaires et/ou suppléants sur 36 étaient présents.

Cette assemblée plénière a pour objectif de présenter :

- le bilan du plan logement outre-mer (PLOM) de l'année 2021 avec notamment l'état d'avancement des axes et des mesures, l'avancement du projet de protocole 2022 de garantie des emprunts et une présentation de la mission sur l'économie de la construction et les plans de financement pour les logements sociaux.
- le projet d'accélération et de territorialisation du PLOM et le nouveau contrat de relance du logement en faveur des communes.

Aussi cette assemblée associe également aujourd'hui l'ensemble des 5 intercommunalités.

**Liste des participants : Annexe 1**

**Documents projetés : Annexe 2**

La séance débute à 14h00.

## **Introductions**

### **M. Atchapa**

*Le dernier CDHH s'est tenu le 8 décembre 2020. Celui-ci est particulier : il concerne exclusivement le bilan du Plan logement Outremer (PLOM) qui est un enjeu majeur localement tant il est indispensable de continuer à proposer une offre nouvelle conséquente de logements sociaux et très sociaux de qualité, répondant aux besoins des ménages réunionnais.*

*Une offre nouvelle conséquente, car les demandes sont nombreuses et en constante augmentation, notamment avec la crise sanitaire, ce sont près de 35 000 ménages à ce jour qui sont en attente d'un logement, pour une majeure partie très sociaux et sociaux. L'implication de tous les acteurs du logement, notamment les communes, est essentielle pour faire face à cette situation difficile dans laquelle se trouve un grand nombre de ménages réunionnais.*

*Ce PLOM est une chance pour La Réunion et pour chacun des décideurs et acteurs. Une chance de mettre en commun les énergies pour faire avancer des actions concrètes et diversifiées, financières et réglementaires, tant locales que nationales, afin de répondre à ce besoin fondamental qu'est le logement.*

### **M. Gauci**

*Le logement représente plusieurs enjeux :*

- *Un enjeu social impliquant une forte demande en logements à faible loyer de sortie et faibles en charges,*
- *Un enjeu économique, car contribue directement à l'activité du secteur de la construction, la part du logement social dans le secteur du BTP (21% en 2020)*
- *Un enjeu sociétal dans la mesure où l'offre doit répondre aux besoins actuels et à moyen terme en termes de publics cibles (personnes seules, familles monoparentales, personnes âgées) et en termes de reste à vivre pour les ménages et de logements dignes (enjeu réhabilitations dans le parc social et le parc privé),*
- *Un enjeu d'aménagement durable et équilibré du territoire qui implique de maîtriser l'étalement urbain, dimensionner les équipements publics en conséquence, préserver la biodiversité locale.*

*Les besoins en logements, particulièrement très sociaux, sont importants localement et le PLOM a pour ambition de permettre d'y répondre. C'est un plan avant tout partenarial pour agir collectivement et de concert sur une problématique complexe et majeure pour les réunionnais.*

*La gouvernance du PLOM est rappelée :*

- *Au niveau national, un Comité de pilotage national, présidé par le Ministère des Outremer et le Ministère du Logement, comprenant les opérateurs, les agences concernées par le plan (ANCT, ANRU, ANAH,...), les partenaires (CDC, USHOM,...) et les Préfets des outremer*
- *Au niveau local, un Comité de pilotage dans le cadre du Conseil Départemental de L'habitat et de L'Hébergement (CDHH), qui pilote et communique sur l'avancement du PLOM Réunionnais*

*Le SGAR remercie les acteurs qui ont contribué à faire naître et avancer ce PLOM local et les remercie par avance de leur investissement à venir pour que cette territorialisation soit effective et se traduise rapidement par une reprise de la construction de logements répondant aux besoins des ménages les plus démunis.*

*Le SGAR remercie le conseil départemental pour l'accueil de ce CDHH.*

### **M. Grammont, Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL).**

*Le CDHH de ce jour précisera l'état d'avancement des axes et des mesures régionales du PLOM avec un focus sur quelques mesures phares ayant progressé plus particulièrement :*

- *l'avancement sur le projet de protocole 2022 de garantie des emprunts CDC,*
- *la mission sur l'économie de la construction et les plans de financement du logement social,*
- *le bilan quantitatif de ces deux dernières années et sur les freins qui ont amené à proposer un projet d'accélération et de territorialisation du PLOM.*
- *Enfin le cadre du nouveau « contrat de relance du logement » annoncé par le Premier ministre dans le cadre du Plan de relance en faveur des communes vous sera présenté.*

Présentation d'Arnaud Peton, nommé chargé de mission « PLOM » depuis septembre 2021 au sein du service habitat logement social de la DEAL. La création de cette fonction au sein des services de l'État est l'une des actions de notre PLOM régional.

Par même occasion est présentée Séverine Cathala, directrice adjointe cheffe du pôle aménagement habitat, arrivée dans ses fonctions depuis le 1<sup>er</sup> octobre dernier.

Au niveau national, le PLOM avance également. Quelques exemples de mesures significatives intéressant également le niveau local :

Axe 1 :	Financement via la LBU d'études ou de dépenses diverses d'ingénierie
Axe 2 :	Extension du crédit d'impôt aux opérations de réhabilitation du parc social ancien dans les QPV. Rapport sur les allocations logements-foyers de type résidences sociales dans les DOM : projet d'ouverture de l'APL Foyers dans les DROM au PLF 2022
Axe 3 :	Travaux en cours sur « sécurité-incendie » et « accessibilité » (Conclusions fin 2021) Financement des travaux des commissions de normalisation Martinique et La Réunion
Axe 4 :	Mission CGEDD sur la vacance et l'application de la loi SRU engagée

Le quota PLS qui est passé de 25 % à 35 % à la Réunion en 2021 est également une avancée concrète du PLOM national.

## **1, Avancement mise en œuvre du PLOM**

**Verso Consulting (Cécile Calmant) et DEAL (Arnaud Péton) :** Le PLOM Réunion comporte 33 mesures adaptées au territoire réparties en 4 axes. L'ensemble des acteurs du logement à la Réunion sont, soit contributeur, soit pilote de mesures.

L'avancement global est de 43 % au 1<sup>er</sup> novembre 2021. Le suivi détaillé est à disposition sur le site internet de la préfecture. Quelques exemples d'avancées significatives sont présentées.

	Exemples de mesure
Axe 1 : Mieux connaître et mieux planifier pour mieux construire <b>Comprenant 5 mesures 50 % d'avancement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Financement du Diagnostic 360° permettant de disposer d'une vision des problématiques des personnes en grandes difficultés d'accès au logement.</li> <li>- Contribution à la création d'un observatoire habitat foncier.</li> <li>- Financement de plusieurs plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne et les équipes opérationnelles.</li> <li>- Le bilan du PLOM sur le site transparence de la préfecture</li> </ul>
Axe 2 : Adapter l'offre aux besoins des territoires <b>Comprenant 13 mesures 61 % d'avancement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'un processus qualité de programmation à l'échelle de chaque EPCI : consommation plus dynamique des crédits en 2020 et 2021.</li> <li>- Objectif atteint de programmation de 30 % de petits logements T1 et T2</li> <li>- Objectif atteint de 10 % de programmation LLTS disposant d'un loyer maximal de 370 €/mois, charges comprises.</li> <li>- Nouveau protocole optimisé de garantie des emprunts CDC des bailleurs sociaux par les collectivités pour la construction et la réhabilitation de logements à la Réunion couvrira les programmations 2022 à 2026.</li> <li>- Révision du décret du 14 mars 2011, précisant les règles de financement du logement locatif social dans les DOM, avec prise en compte des contributions de la Réunion (optimisation des varangues des T1 et T2 et prise en compte des espaces mutualisés pour les opérations de logements adaptés).</li> <li>- Prioriser les publics dans l'éligibilité au logement social</li> </ul>
Axe 3 : Maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation <b>Comprenant 9 mesures 23 % d'avancement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relance de la commission locale de normalisation pour 9 documents techniques unifiés (DTU) relatifs aux gros œuvre, aux clos et couverts et aux équipements techniques.</li> <li>- Mission d'assistance sur 9 actions du PLOM lancée en décembre 2021, pour apporter une aide opérationnelle au pilote des actions et accélérer leur effectivité. Ce marché porte sur les mesures concernant la chaîne de la construction neuve et de la réhabilitation, de la programmation à l'occupation</li> </ul>

	<i>réelle par les ménages : coûts des travaux, plan de financement, impact sur les restes à vivre des ménages.</i>
<i>Axe 4 : Accompagner les collectivités en matière de foncier et d'aménagement</i> <b>Comprenant 6 mesures</b> <b>30 % d'avancement</b>	<i>Mise en œuvre des programmes Action Cœur de Ville (et Petite ville de Demain), dont la finalité est de conclure des ORT (Opérations de Revitalisation des Territoires). Signature des avenants ACV sur Saint-Joseph, Saint-André, Saint-Pierre et Le Port.</i>

**Au cours de cette présentation plusieurs questionnements et précisions ont été apportés. Sont à retenir :**

- **priorisation des publics éligibles au logement social**

**Tristan Debien de la DEETS détaille l'avancement de cette mesure.** Plusieurs flux existent :

- flux de la commission de médiation de relogement du logement opposable,
- flux de la commission de labellisation PDALHPD.

La réforme sur la cotation de la demande de logement social est en cours. Le travail est mené par la CINOR, la CASUD et le TCO qui proposent des grilles de cotation avec deux critères communs (DALO et commission de labellisation). La prochaine étape est le travail d'harmonisation et d'intégration de la CIVIS et la CIREST dans la procédure. Le travail prendra en compte les préconisations du Parlement suite à l'examen de la loi 3DS en décembre 2021, notamment sur le volet de la loi SRU.

**Serge Tardy, de la DEETS** précise que la réforme est différée d'une année ce qui perturbe la dynamique locale sur le sujet. La difficulté réside à mettre en avant les critères déjà posés avec la commission de labellisation. 80% des réunionnais environ sont éligibles au logement locatif social et 2/3 au logement très social. Et au sens du code de la construction et de l'habitat, de nombreux publics sont potentiellement prioritaires. Il y a donc un vrai enjeu à asseoir une priorisation, en harmonisant les critères pour une égalité de traitement des publics sur l'ensemble de l'île.

- **Jean Ramaye, DEAL, service aménagement construction durable** : Le travail sur les déchets de l'amiante mené depuis 2019 se poursuit. Il associe dans le cadre d'un groupe de travail « amiante » plusieurs acteurs et partenaires (ARS, STBI, caisse générale sécurité sociale, les EPCI,...).
- **Eric Fontaine, Vice-président de la CINOR** demande des précisions sur chacune des mesures : état d'avancement, points de blocage, calendrier de mise en œuvre.

**Réponse DEAL et SGAR** : les mesures avancent sur des rythmes différents. Le tableau de bord disponible sur le site internet de la Préfecture détaille par mesure le pilotage de la mesure, l'état d'avancement, les actions entreprises, celles attendues, les difficultés rencontrées et le planning de déploiement.

- **Eric Fontaine** souligne l'importance des mesures relatives à la formation des entrepreneurs, notamment sur le volet réhabilitation, au regard des programmes importants de réhabilitation, des logements Apavou qui sont repris par la SIDR, certains programmes de logements sociaux de la commune de Saint-Denis qui sont aussi à réhabiliter et au regard des financements disponibles actuellement (plan de relance du département). L'inquiétude est de trouver à La Réunion les chefs d'entreprise compétents en nombre suffisant au vu de ce volume important de travaux à venir. Il est important de rencontrer l'ensemble des acteurs pour pouvoir construire le programme de formation sur les 5 prochaines années.

**Réponse DEAL** : un marché sur l'économie de la construction est en cours de signature. Le candidat retenu débutera sa mission dès le mois de janvier. Ce marché dispose d'un volet important sur la formation des entreprises sur les coûts de construction et de revient pour l'entreprise et sur la formation des maîtres d'ouvrages et donneurs d'ordre pour attribuer au mieux-disant, en écartant les offres anormalement basses qui fragilisent à terme le secteur.

**M. Atchapa** : le Président du Département a rencontré les présidents des chambres consulaires et notamment le président de la chambre des métiers avec qui le Département souhaite collaborer d'avantage. L'objectif est de disposer d'artisans réunionnais qualifiés sur les projets de réhabilitation et sur la maintenance des équipements des logements collectifs notamment sociaux.

**Philippe Grammont, Directeur de la DEAL** : il est important aussi de donner de la lisibilité et de la visibilité aux entreprises. Au vu des besoins et des programmations actuelles et à venir en réhabilitation, il y a un marché, une visibilité à moyen terme sur ce secteur. Il est donc essentiel que l'investissement sur la formation porte sur la réhabilitation, tant sur le parc social que sur le parc privé.

## **2 - Présentation de la convention DEAL / FRBTP pour le financement de la commission locale pour l'adaptation des NF DTU aux spécificités de l'Île de La Réunion**

**Stéphane Brossard de la FRBTP présente l'avancement de la déclinaison régionale.**

La mesure 3.3.4 du PLOM, vise à mettre en place un financement forfaitaire pour chaque adaptation des documents techniques unifiés (DTU) par les commissions locales de normalisation en suscitant leur création dans les différents territoires lorsqu'elles n'existent pas encore.

Cette mesure contribue, par un financement de 96 000 € sur deux ans à la continuité et l'animation de la commission locale pour l'adaptation des NF DTU aux spécificités de l'Île de La Réunion. Le détail technique et les modalités de suivi du projet, figurent en annexe à la convention.

La normalisation est une activité d'intérêt général qui a pour objet de fournir des documents de référence, portant sur des règles, des caractéristiques, des recommandations ou des exemples de bonnes pratiques, relatives aux produits ou à des méthodes. Le document technique unifié (DTU) est le document applicable aux marchés de travaux de bâtiment sur l'ensemble du territoire français.

Suite à une étude en 2016 sur la difficulté d'application des normes de construction en Outre-Mer, à l'initiative d'une délégation Sénatoriale à l'Outre-Mer, il est apparu nécessaire d'adapter les DTU au contexte local. Le respect des DTU s'impose pour bénéficier de la garantie décennale

En effet, le territoire présente des spécificités climatiques fortes et contraignantes en termes de construction : pluies et vents forts (événements cycloniques), humidité et rayonnement UV plus importants qu'en métropole.

Certains types de travaux ne tolèrent aucune approximation dans leur mise en œuvre (couverture, charpente, façade, menuiserie, etc...). Or il est recensé (base SYCODES) que 90 % des désordres constatés sont liés à des défauts d'exécution, pouvant être sans conséquences pour la métropole contrairement à la Réunion où les sollicitations du bâti sont plus importantes.

L'antenne locale à la Réunion de la commission de normalisation permet aux acteurs locaux d'intégrer le processus de normalisation française pour la création et/ou l'actualisation des NF DTU en fonction de leurs besoins. Quatre groupes d'experts travaillent sur le clos et couvert, le gros œuvre, l'aménagement et les finitions et les équipements techniques. La commission de normalisation locale fait le lien entre les travaux techniques des groupes d'experts et le niveau national pour une validation par la commission nationale de normalisation.

### Exemple de travaux :

*Sur la structure : NF DTU 20.1 (Partie 4-Réunion) relatif à la maçonnerie en petits éléments*

*« Faciliter l'utilisation de blocs américains ; garantir ses qualités en matière d'étanchéité pour faciliter la prise en compte par les assureurs ».*

Sur les couvertures : NF DTU 40.35, 40.36 et 40.32 relatifs aux plaques nervurées de tôles d'acier, aux plaques aluminium et aux plaques ondulées métalliques

*« Adapter au climat de la Réunion les pentes minimales des toitures et les dimensions des nervures de tôles ».*

## Echanges

- **ADMR - Mme Rodier** : Au vu des mesures de protection de l'environnement, en matière d'utilisation de matériaux hors pierre et hors tôle, il y a des matériaux qui seront utilisés en plus grande quantité pour la construction des logements à la Réunion.

Y a-t-il des actions prévues pour éradiquer les problèmes d'infiltrations d'eau et de malfaçons qui sont constatés régulièrement pour permettre aux habitants de bien vivre dans leurs logements ?

**Réponse FRBTP** : Des filières alternatives au béton progressent à la Réunion, notamment le métal ou le bois. Se pose la question de la certification de ces types de filière pour répondre à la normalisation et à la réglementation nationale. Un organisme d'évaluation de la conformité de produits à La Réunion permettrait d'innover davantage et de répondre aux enjeux environnementaux à la Réunion pour la construction.

**M. Atchapa** : C'est un point important. Le contexte montre une raréfaction des matériaux qui viennent de l'extérieur, et notre incapacité à développer une production suffisante et une augmentation des coûts qui vient pénaliser la production de logement. Il y a des filières à structurer davantage même si elles ne répondent que partiellement à la production de logement. Il est possible de produire du logement avec des matériaux locaux que l'on peut qualifier de nobles, notamment grâce à la filière Bois (exemple Cryptoméria ou Tamarins). Il y a un besoin de faire connaître les capacités et matériaux de production de la Réunion auprès des maîtres d'ouvrage publics et privés.

Compte tenu du climat qui dégrade plus rapidement les constructions, il est important d'avoir une antenne locale pour la certification, la caractérisation des matériaux, le contrôle. Il existe à La Réunion des laboratoires faisant test et essais sur les différents matériaux. Il faut réfléchir sérieusement à ce sujet et trouver un porteur de projet.

La Région travaille sur une compagnie maritime locale pour disposer d'approvisionnement plus localisé des matériaux de production, notamment en provenance du bassin sud océan Indien avec Madagascar, le Mozambique et Maurice. Sanctuariser la valeur ajoutée dans l'océan Indien et à la Réunion doit permettre d'être moins dépendant de l'importation et donc moins touchés par les aléas des différentes crises (économique, sanitaire).

**Action Logement Service, Sylvine Florentin** : Dans le cadre du plan d'investissement volontaire d'Action logement, une enveloppe est mobilisée au titre de l'innovation. Elle peut venir soutenir ce genre d'initiative et porter ce type de projets. Action Logement accompagne les porteurs de projet et finance les études de mise en place.

- **CINOR - Eric Fontaine** : Il est nécessaire de mener une étude sur la qualité des logements livrés, au vu des problèmes et sinistres constatés sur des opérations récentes. Cette étude doit préciser les causes des malfaçons : matériaux et/ou mise en œuvre ?

**Jasmine Béton (AMDR)** : L'augmentation des coûts des matériaux impacte également les projets de LES dans les RHI. Cette augmentation est portée par les familles, qui se retrouvent en difficultés financières. Certaines renoncent à leur projet.

**Réponse Stéphane Brossard** : La sinistralité est parfois causée par la difficulté d'application de certaines réglementations qui s'opposent. Par exemple, la suppression des seuils de porte palières pour améliorer l'accessibilité PMR augmente le risque d'infiltration. Prochainement, la loi Énergie sera déclinée au climat tropical. Une mesure du PLOM vise à une meilleure adaptation des réglementations.

Sur la partie « matériaux », la mesure 3-4-2 du PLOM à la charge du CSTB porte sur l'équivalence de normes avec les pays limitrophes de l'Océan Indien (Afrique du Sud, Australie,...). Cela doit permettre pour les prescripteurs réunionnais de pouvoir bénéficier de produits avec des expérimentations éventuelles pour pouvoir s'exonérer du marquage CE (conformité européenne). C'est un enjeu essentiel pour que la Réunion puisse travailler dans la zone océan indien et de manière concertée.

- **CIREST - Monique Marimoutou** : Les centres d'enfouissement des déchets sont à saturation. Le BTP produit énormément de déchets. L'EPCI est confronté à la difficulté du ramassage des déchets hors des lieux de collecte et à la toxicité de certains déchets. Le tri et le recyclage des déchets doivent être privilégiés et mieux intégrés aux opérations.

**Réponse Stéphane Brossard** : Les déchets BTP sont de la compétence de la Cellule économique du BTP. Il a été installé sur l'ensemble du territoire réunionnais des bornes de collecte avec des bennes et le

tri pour les déchets inertes (gravats, déblais). Il faut désormais inciter les maîtres d'ouvrage à imposer dans les cahiers des charges le réemploi de ces matériaux.

Pour des raisons de conformité, il est préféré l'utilisation de graves naturelles pour remblayer alors qu'il est possible d'utiliser des matériaux de recyclage.

Ensuite avec la crise des matériaux, l'ensemble des métaux (cuivre, métal, acier, aluminium) est collecté. La collecte du placo-plâtre et du verre commence. La collecte des matériaux électriques est plus compliquée, les décharges pour ce type de déchets sont contrôlées, assez spécifiques et peu nombreuses sur l'île. La culture du réemploi doit être incitée et partagée par tous.

**FRBTP - Philippe Lebon** : Le sud de l'île dispose d'un site de transformation de déchet du BTP en sable. Un projet d'installation d'une unité similaire de stockage et de transformation est en cours dans l'Est, ce qui permettra de disposer sur les zones Est, Ouest et Sud de 3 centres de déchets.

**M. Atchapa** : Dans les programmes financés par l'ANRU, il est parfois imposé l'utilisation de béton jusqu'à 30 % issu du recyclage. Il est dorénavant important que les acheteurs publics intègrent cette dimension de réutilisation dans les projets de construction, pour inciter et soutenir les filières de recyclage.

**Réponse DEAL concernant la sinistralité des opérations livrées** : Il faut objectiver le nombre d'opérations ou de logements concernés tout d'abord. Une réflexion avec l'ARMOS et la FRBTP doit être menée pour définir une méthode de travail et faire des propositions.

### **3 - Présentation du marché de l'économie et de la construction :**

**Arnaud Peton, chargé de mission PLOM à la DEAL présente la démarche.**

Il s'agit d'une mission d'assistance sur 9 actions du PLOM pour accélérer leur effectivité et proposer des solutions concrètes. Elle porte sur les mesures concernant la chaîne de la construction neuve et de la réhabilitation des logements sociaux, de la programmation à l'occupation réelle par les ménages, des coûts sectoriels estimés aux coûts réels globaux, du plan de financement, de l'impact sur les restes à vivre des ménages.

Les mesures du PLOM concernées sont :

- 1.2.5 Établir des indicateurs communs de suivi pour les organismes de logements sociaux
- 2.2.5 Soutenir les programmes de formation à la réhabilitation
- 3.1.1 Créer un observatoire des coûts de construction
- 3.1.2bis Rendre transparente la formation des coûts du logement et introduire le "juste prix" dans les marchés publics
- 3.2.1 Établir un référentiel des matériaux biosourcés ultramarins, avec le soutien de l'ADEME
- 3.2.3bis Accompagner les acteurs locaux pour l'évaluation et la reconnaissance des matériaux innovants produits localement
- 3.3.3 Lancer un groupe de travail pour examiner les réglementations à adapter à l'outre-mer
- 3.3.4 Mettre en place un financement forfaitaire pour chaque adaptation de DTU par les commissions locales de normalisation
- 3.4.3 Lancer un appel à manifestation d'intérêt pour l'expérimentation de plate-formes de mutualisation : stockage et achat de matériaux de construction

La mission débute en décembre 2021 pour 3 ans. La mission sera décomposée en 6 étapes :

- **Étape 1 – 2 mois** - Lancement et méthodologie
- **Étapes 2 et 3 – 7 mois**  
Analyse des sous détails de prix en construction neuve et réhabilitation  
Comparaison des coûts des opérations livrées en 2020 et celles livrées en 2021  
Actions portant sur les normes de construction et les matériaux biosourcés :  
Référentiels de prix, outils de suivi des coûts et observatoire partagé
- **Étape 4 – 3 mois** – Propositions en matière de programme de logements alliant le financement et le loyer et charges adaptés à la sortie de nouvelles pratiques (sous détail de prix, allotissements...)  
Mise en place d'un plan de formation, de certification des entreprises  
Mise en place un outil de suivi de l'évolution des loyers,
- **Étapes 5 et 6 – 19 mois** : Mise en œuvre et suivi commission de normalisation, plan d'action pour favoriser l'usage des matériaux biosourcés, observatoire sous l'égide de la CERBTP, plan de formation

## Échanges

- **Eric Fontaine** : présente quelques constats :
  - 40% des réunionnais vivent en dessous du seuil de pauvreté. La Réunion est la 3<sup>e</sup> région de France où le prix du loyer et la surface habitable est le plus élevé.
  - deux observatoires sur les charges locatives ont été réalisés et le troisième en cours. Les charges locatives sont plus chères dans le social (89€/mois) que dans le privé (52 €).
  - Certains salariés ne sont pas éligibles aux LLTS car ils dépassent le plafond et ont des difficultés sur les logements LLS ou PLS en raison des taux d'effort demandés.

Il rappelle que les bailleurs doivent construire des logements avec des montants de loyers et des charges locatives compatibles avec les ressources des publics demandeurs. Il y a aussi une réflexion particulière à mener sur les résidences de personnes âgées.

Cette réflexion doit associer l'ensemble des partenaires, notamment Action Logement et la CDC. La mutualisation de moyen des bailleurs sociaux est une piste pour faire baisser les charges.

Le volet formation doit-il s'adresser uniquement aux cadres des entreprises pour aider à répondre aux appels d'offres, alors qu'il y a des pertes de compétences dans certains domaines techniques (exemple : plaquiste) ?

Les bailleurs privés et les syndicats sont des acteurs importants en matière de travaux d'amélioration et de réhabilitation.

A la Réunion, qui peut monter et porter un organisme de conformité de matériaux ?

La filière amiante est un enjeu important. Où en est-on ?

**Réponse de la DEAL sur les formations** : Il y a des besoins en formation sur les compétences métiers. Ces formations existent. Les filières de formation sont déjà structurées.

Il est constaté trop souvent une inadéquation entre les offres reçues et le coût réels des travaux. Cela ne permet pas d'assurer un travail serein et pérenne aux entreprises et cela explique certaines faillites. La mission du prestataire porte sur la formation de l'encadrement pour améliorer la qualité et la pertinence des offres.

**DEAL - Jean Ramaye au sujet de l'amiante** : Le travail sur les déchets de l'amiante mené depuis 2019 se poursuit. Il associe notamment dans le cadre d'un groupe de travail « amiante » plusieurs acteurs et partenaires (ARS, STBI, caisse générale sécurité social,...).

**M. Atchapa** : Des initiatives privées de formation et de plateau technique dédié à l'amiante sont en réflexion. Des réponses concrètes sont attendues assez rapidement.

**La FRBTP précise concernant le laboratoire local** que les missions de test et contrôle des matériaux sont une prérogative centralisée au centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) qui a une délégation sur l'ensemble du territoire dont La Réunion.

C'est à dire un industriel réunionnais qui veut un avis technique sur un produit de la Réunion est obligé de missionner le CSTB et envoyer à ses frais ses produits et matériaux en métropole pour les faire tester.

Il est indispensable que les matériaux les plus couramment utilisés en système constructif local puissent être testés par un organisme d'évaluation de la conformité produit présent à la Réunion.

## **4 - Protocole de garantie d'emprunt des prêts CDC des bailleurs sociaux par les collectivités**

**Arnaud Péton, chargé de mission PLOM à la DEAL présente les travaux réalisés.** La CDC et la DEAL ont rencontré l'ensemble des collectivités qui garantissent (Conseil départemental, EPCI et communes invitées par les EPCI). Le protocole actuel permet d'assurer la sortie des opérations jusqu'à la programmation 2021.

Le nouveau protocole 2022 porte sur les opérations qui seront financées dès 2022, et ce jusqu'à 2026. Il y a urgence à s'accorder sur un nouveau protocole, car les premiers financements 2022 arrivent dès le mois de mars : les appels à la garantie arriveront dès le 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Le protocole 2022 est basé sur le principe « une opération / un garant ». Les opérations disposent désormais de plusieurs produits permettant une certaine mixité au sein d'un programme (LLTS, LLS, PLS, voire LLI). Un garant unique simplifie le processus de garantie.

Il est essentiel que la garantie soit sans conditions. L'ensemble des recommandations et remarques des collectivités doivent être exprimés lors des temps de concertation et d'échange tout au long du montage de l'opération (revue technique, réunion de préparation de la programmation). Cela permet de faire valider les recommandations préconisations par l'ensemble des partenaires et au porteur de projet de modifier son opération en conséquence.

En termes de calendrier, le processus de concertation a eu lieu. Certaines collectivités sont sur le point de délibérer pour une mise en place de ce processus dès 2022.

## **Echanges**

**CINOR – Eric Fontaine** : A la CINOR, il n'y a pas de remise en cause du protocole. Ce sujet sera porté à l'ordre du jour d'un prochain conseil. Les élus sont vigilants sur deux points : le niveau des loyers et la qualité des constructions.

Les échanges au sujet des loyers se font régulièrement. Il est bien plus difficile d'avoir une assurance de qualité de construction en amont, notamment lorsqu'il s'agit d'une VEFA. Cela nécessite un débat avec les bailleurs sociaux et l'État pour la programmation à venir.

**Réponse DEAL – Arnaud Péton et Christian Prétot** : Les niveaux de loyer et des charges font partie du programme et peuvent être discutés lors des réunions de concertation. Quant à la qualité de construction, vous avez la possibilité lors de ces réunions de solliciter les bailleurs sur les processus qualité mis en œuvre dans le cadre des chantiers pour garantir la qualité des matériaux, des équipements et de leur mise en place.

La garantie arrive au bout du processus financier et administratif de l'opération. La garantie détermine le début des travaux de ces opérations. Remettre en cause les opérations au niveau de la garantie en demandant des conditions est un échec : soit l'opération ne se fait pas soit elle est retardée de plusieurs années et ce sont encore des familles qui attendent.

Certaines collectivités demandent une garantie totale sur la qualité de construction. Il est impossible à qui que ce soit de garantir qu'il n'y aura pas de malfaçons.

La garantie doit rester inconditionnelle. Toutes les remarques, les conditions doivent être faites en amont et dans le dialogue avec le bailleur pour être efficace (revue technique, PPA, phase d'instruction du permis de construire,...)

**ARMOS – Gilles Tardy (DGS SHLMR) et Frédéric Pillore (DGS SEMAC)** : La phase de garantie d'emprunt est la phase finale de la réalisation de l'opération. Tout un processus d'échanges avec la mairie, l'EPCI a eu lieu. Les projets évoluent beaucoup suite aux demandes des élus.

En termes d'ingénierie et de choix techniques, les maîtres d'œuvres sont très importants dans ce processus de construction. Le dialogue et la bonne entente sur les objectifs seront une clé importante à résoudre dans les années qui viennent.

Il faut réfléchir d'abord à l'urgence des besoins : 35 000 demandes de logements locatifs sociaux non honorées. Les bailleurs se retrouvent dans une situation où ils n'ont pratiquement plus de logements à attribuer. Nous voyons le blocage arriver et des difficultés énormes à répondre aux demandes de mutation des familles. Ce qui engendre l'impossibilité de résoudre les problématiques de sur-occupation des logements ou de sous occupation.

Le plus urgent est de faciliter la réalisation de logements (neufs). La première chose à faire est de faciliter la bonne fin des opérations de construction logements sociaux en cours et financés.

Il faut porter une image rénovée de qualité de la plupart des projets réalisés. Évidemment, il y a des difficultés sur certains projets, mais il ne faut pas oublier l'immense majorité des projets où il n'y en a pas.

Nous sommes tous conscients de l'urgence. L'État est à notre écoute et facilitateur. J'apprécie l'évolution des financements sur les varangues pour les petits logements. C'est une mesure que les bailleurs demandaient et qui facilitera la réalisation de plus de petits logements locatifs sociaux.

Les bailleurs arrivent dans une phase difficile dans les trois années à venir par manque de logements à livrer et aucun logement vacant à rénover et à remettre sur le marché. L'urgence c'est d'avoir un processus fluide et cela facilitera la réalisation des opérations qui sont déjà financées.

Pour la SHLMR, environ 2 500 logements sont financés ou en cours de construction. Le plus urgent c'est d'accélérer la réalisation de ces logements financés, car les familles attendent.

**DEAL – Philippe Grammont :** Il y a un enjeu fort à valider sans attendre le protocole pour la période 2022-2026 pour éviter le blocage du dispositif. Une alerte est lancée à l'ensemble des partenaires et signataires.

#### **4 – Bilan de la production de logement**

**Christian Pretot de la DEAL présente le bilan quantitatif de ces 2 dernières années.**

Gilles Tardy a rappelé qu'il faut produire des logements, et même reprendre une production conséquente de logements. Nous devons regarder les chiffres de ces dernières années pour essayer de comparer cette production aux besoins de La Réunion, regarder ce qui a été financé et concrètement réalisé.

Le PLOM fixe un objectif quantitatif de 2 000 à 2 500 logements neufs en locatif et accession, 700 logements en réhabilitation et 400 logements de propriétaires occupants en amélioration d'habitat indigne ou insalubre. Les résultats quantitatifs en 2020 : 2 250 logements neufs, 649 logements en réhabilitation et 418 améliorations, chiffres exacts puisqu'ils datent de l'année dernière.

Sur 2021, nous sommes sur un prévisionnel de 2 300 logements neufs financés ou agréés et plus de 1 700 logements réhabilités. Ce bond en avant de la réhabilitation est dû aux effets cumulés du crédit d'impôt qui s'applique sur plusieurs opérations et du plan de relance de l'État qui bénéficient également à d'autres opérations.

L'investissement des bailleurs est remarquable et permet de lancer des opérations conséquentes de réhabilitation de logements. Le besoin est important, car le patrimoine réunionnais date pour moitié de plus de 25 ans.

En revanche pour l'amélioration des propriétés privées, on est en-deça de l'objectif PLOM. Des difficultés persistent. Elles font suite à la fin de l'allocation logement accessibilité pendant deux ans et aux difficultés liées à la crise sanitaire l'année dernière qui n'a pas permis d'avancer suffisamment sur certaines opérations.

Au niveau des demandes de logements, il y a 35 000 demandeurs de logements; dont 24 800 demandeurs qui sont hors parc social au 31 octobre 2021. 80% de ces demandeurs expriment un souhait de LLTS ou de LLS. Or, la production en termes de financement est différente : 48% de LLTS/LLS et 52 % sur les produits « intermédiaires » de type PLS et LLI.

Pour 2022, le rapport semble pour l'instant aller dans le bon sens. Il faut rester vigilant à produire en quantité, mais également en adéquation avec le besoin réel.

#### **Echanges**

**Commune de Le Port - Mme Beton.** La commune de Le Port est propriétaire bailleur de plus de 500 LLTS. Ces logements doivent faire l'objet de réhabilitation. La ville a déjà programmé une partie des logements et pose la question des financements possibles.

Le PLH du TCO oblige la réalisation de logements intermédiaires (PLS et LLI) sur la commune de Le Port pour apporter de la mixité. Cela oblige aussi à faire venir sur la commune de nouvelles personnes.

**Réponse DEAL – Christian Prétot.** Ce n'est pas tant le PLH qui oblige la commune de Le Port, c'est aussi l'image voulue par la commune. Le PLS et le logement intermédiaire font partie de cette évolution que vous souhaitez donner à la commune. Le PLH ne fait que reprendre les souhaits de la commune.

Concernant le financement de la réhabilitation du parc social communal, ce sujet concerne également la commune de Saint-Denis et de Saint-Benoît notamment. Il faut travailler collectivement pour trouver le meilleur moyen pour réhabiliter ce parc de LLTS dans les années à venir.

**CIREST - Eric Lam-Yam concernant le PILHI.** Le PILHI est opérationnel depuis 2018. Sur la période 2018-2020, la CIREST a accompagné les familles pour monter leur dossier d'amélioration de l'habitat. 177 dossiers ont été transmis aux opérateurs. A ce jour 51 chantiers ont démarré et 44 chantiers sont terminés. La sortie de ces opérations est toujours compliquée.

**Réponse DEAL – Christian Prétot.** Un travail a commencé avec ces opérateurs depuis quelques mois. Un audit initié par l'État a été réalisé cette année sur les pratiques des opérateurs, leur mode de

fonctionnement, en lien avec le fonctionnement des services de l'État. L'objectif est d'améliorer les pratiques, les rendements, le processus d'amélioration de ces logements. L'audit est en cours. Un retour de cet audit vous sera présenté, dès que le travail sera achevé.

## **5 - Présentation des productions par commune au regard des objectifs**

**DEAL - Christian Prétot** (*Voir graphes en présentation*). Globalement, les productions ne sont pas à la hauteur des objectifs des PLH.

### **Les freins à la construction :**

#### **1- le coût du foncier à aménager.**

\* **Le foncier est cher et peu aménagé pour la construction de logements.** Les opérateurs sont obligés de prévoir les équipements. Les financements de l'État sont mobilisés au maximum sur la construction et l'aménagement pour sortir les opérations.

\* il n'y a plus de réserve foncière à la Réunion. Il est rappelé que les collectivités peuvent travailler sur les acquisitions foncières, via l'EPFR notamment. Il faut véritablement acquérir du foncier dans de bonnes conditions dans des secteurs où il y a des besoins exprimés. Il faut répondre à la demande située dans les secteurs équipés (écoles, transports, commerce,...). Souvent les collectivités nous demandent de construire dans les Hauts, où des besoins sont identifiés, mais sans service et équipements (pas d'école, pas d'emploi, transport en commun réduit). Ce n'est pas une solution durable.

#### **2- la réticence des communes.**

Lors des réunions de PPA, certaines communes disent avoir atteint le quota SRU donc ne souhaitent plus produire. Or, ce quota SRU est uniquement un quota **légal minimum**. Il faut répondre à la demande et non simplement au quota minimum.

Les permis de construire mettent très longtemps à sortir. Certaines collectivités n'apportent plus leur garantie aux emprunts des bailleurs. Cela est encore arrivé en 2021 sur 3 ou 4 opérations déjà financées, alors qu'elles étaient prêtes à démarrer. Cela n'est pas entendable et va à l'encontre du processus de concertation mis en place. Cela a un coût de portage d'études pour le bailleur.

M. Fontaine disait que les logements sociaux avaient des malfaçons. Cela est bien regrettable, mais cela est pris en compte et des solutions sont mises en œuvre. Lorsque les logements sont insalubres, il est plus difficile d'y répondre sans offre nouvelle de logements. Il est nécessaire de continuer à produire.

Il y a également de plus en plus de contentieux sur les opérations. Ce sont surtout des associations, des riverains qui ne veulent pas avoir des logements sociaux près de chez eux. Là aussi il y a un travail à faire de la part des bailleurs et des collectivités pour désamorcer les situations qui portent préjudices aux programmations.

#### **3. Les coûts des matériaux et de la construction.**

Les coûts étaient déjà en augmentation avant la crise sanitaire. Celle-ci a accentué la tendance. Ces augmentations remettent en cause certains équilibres d'opérations déjà financées.

### **Échanges :**

**CINOR - Nolwenn Granlin :** Cela fait quelques années que ce constat (accablant) est partagé dans les instances techniques de la CINOR. Le PLH arrive à mi-parcours l'année prochaine et une évaluation sera engagée. Cela sera certainement l'occasion de rediscuter des objectifs définis avec les communes.

### **ARMOS - Gilles Tardy (SHLMR) et Frédéric Pillore (SEMAC) :**

1- lorsqu'un bailleur fait des acquisitions et fixe le prix avec le vendeur, la capacité à produire du logement est prise en compte, en déterminant un loyer d'équilibre de l'opération.

Si les communes reviennent sur les règles fixées par le document d'urbanisme, cela pose un problème de confiance à long terme, sur notre capacité à évaluer un nombre de logements à produire sur un site. Il ne faut pas que cela devienne la règle, car cela nous pose de grosses difficultés pour fixer le prix d'achat des fonciers.

2- l'ensemble des bailleurs ne souhaite qu'une chose, apporter des solutions aux besoins et aux 35 000 demandes qui sont exprimés.

La DEAL a présenté les demandes de logements de personnes qui ne sont pas dans le logement social (23 000 demandes). Les demandes de mutation exprimées par des familles dont la composition familiale a été modifiée, ou des familles qui se retrouvent en situation de monoparentalité ou encore une augmentation de la taille familiale par la naissance sont toutes aussi importantes que celles des primo accédants au logement social.

La volonté des bailleurs de construire plus de logement est totale. Il y a encore très peu de temps, pour 10 logements que nous étudions, nous en produisons 8, aujourd'hui c'est 1 sur 2. Ce chiffre permet de démontrer qu'il est de plus en plus difficile de produire, entre le moment où l'on achète et le moment où l'on arrive à produire. Pour une meilleure productivité, il faut que les règles de construction soient stables dans le temps pour permettre aux bailleurs sociaux de produire le plus rapidement possible.

3- il est possible de travailler tous ensemble sur l'acceptabilité du logement. C'est en étant au plus près des besoins de la population et des attentes que l'on arrivera à convaincre et à construire sereinement, même dans certaines zones semi-rurales, des logements pour les jeunes, pour les familles, pour les personnes seules, pour les personnes âgées.

4- concernant le dysfonctionnement sur certaines résidences, il ne faudrait pas systématiquement cristalliser sur ces opérations. Ces cas sont très minoritaires et rendent très difficiles justement l'acceptabilité des logements sociaux de façon générale. Il est nécessaire d'adapter notre communication en ciblant aussi ce qui réussit. Il y a de nombreuses initiatives locales, mesures d'accompagnement et investissement des bailleurs dans les quartiers, auprès des différentes populations que les bailleurs logent. Toutes ces actions sont de nature à rendre plus acceptables les nouveaux projets de logements sociaux.

**CINOR - Eric Fontaine** : Il est important de maintenir la production de logements. Le dialogue permanent est nécessaire avec les bailleurs sociaux, communes, élus de l'intercommunalité et services de l'État.

Il y a 30 à 33 000 logements vacants dans le privé, aujourd'hui. L'État met en place des dispositifs comme le "Louer abordable" et autres dispositifs de l'ANAH qui permettent aux bailleurs privés de mettre en location des logements, à des prix des loyers réduits avec des avantages très intéressants pour les propriétaires.

La CINOR est extrêmement engagée sur la politique des logements vacants. Une étude est lancée avec l'Agorah, en lien avec l'État. Les logements vacants sont identifiés. Il y a un travail important à mener pour connaître les raisons de cette vacance et arriver à remettre ces logements sur le marché locatif.

**Philippe Grammont - DEAL** : Il faut travailler sur la question du logement vacant privé. C'est le but des OPAH lorsque les collectivités sont prêtes à rentrer dans le dispositif. Les taux de subventions aujourd'hui, portés par l'ANAH sont insuffisants pour notre territoire et donc il y a nécessité de venir accompagner ces taux de subventions par les collectivités pour pouvoir sortir effectivement un certain nombre de dossier. C'est une mesure très prometteuse, qui doit être complémentaire d'une production importante de logements neufs. Il est nécessaire de produire une offre nouvelle importante et de qualité.

## **6 - Convention de territorialisation et d'accélération du PLOM**

### **DEAL – Christian Prétot :**

L'objectif est d'engager tous les acteurs du logement sur une production quantitative et qualitative pour chacun des territoires. C'est-à-dire une production dans des secteurs équipés et correspondant aux objectifs des PLH et donc aux besoins des réunionnais. Les engagements seront pris également :

- sur la réhabilitation des logements sociaux,
- sur une intervention sur le parc privé par l'amélioration des logements de propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, permettant notamment la remise sur le marché d'une partie des logements vacants indignes ou insalubres,
- sur la résorption de l'habitat indigne et insalubre,
- pour favoriser les parcours résidentiels par la diversité de produits et l'accès à la propriété,
- et sur la réalisation des objectifs et des mesures du PLOM, leur suivi et leur participation à la gouvernance du PLOM, notamment par une participation effective aux réunions de programmations semestrielles du logement social.

Pour travailler efficacement, l'ensemble des acteurs participera à la gouvernance du PLOM. Actuellement, les rencontres avec l'ensemble des EPCI, le Département et l'ARMOS ont eu lieu. Les échanges avec la Région ont débuté.

Il est important de pouvoir contractualiser assez rapidement, pour que tous les acteurs puissent s'engager et entrer dans ce dispositif qui est véritablement au niveau local pour les besoins de la Réunion.

### **Contrat de relance du logement**

Dans le cadre de France Relance, le Gouvernement a mis en place une aide à la relance de la construction durable, dotée de 350 M€, afin de soutenir et relancer la production de logements neufs. Pour 2022, le dispositif est recentré sur les territoires tendus afin de soutenir les territoires où les besoins en logement sont accrus, en ciblant des projets de construction économes en foncier.

L'objectif est de permettre aux communes volontaires qui dépassent les objectifs de construction fixés par le PLH de recevoir une aide financière pour la création des équipements et espaces publics rendus nécessaires par la densification induite.

Le contrat de relance du logement est signé entre l'État, l'intercommunalité et les communes volontaires situées dans les zones de tension du marché immobilier local et pour les seules communes non carencées au titre de la loi SRU.

L'enveloppe budgétaire 2022 est de 1 915 000 € pour les communes volontaires de la Réunion. Les contrats doivent être signés avant le 31 mars 2022 et fixent, pour chacune des communes signataires :

- \* les objectifs annuels de production de logements,
- \* les objectifs annuels de production de logements sociaux inscrits au PLH,
- \* les objectifs triennaux de rattrapage, pour les communes déficitaires.

Le montant prévisionnel de l'aide est de 1 500 € par logement produit suivant les conditions :

- \* sur la base des PC à délivrer entre septembre 2021 et août 2022,
- \* portant sur des opérations d'au moins 2 logements,
- \* présentant une densité minimale de 0,8 (surface de plancher / surface du terrain).

Pour les logements provenant de la transformation de bureau, l'aide est complétée par un bonus de 500 € par logement. Les logements individuels et les opérations dont la densité est inférieure à 0,8 ne donnent pas droit à une aide, mais participent à l'atteinte de l'objectif.

L'aide n'est pas versée si la commune n'a pas atteint l'objectif fixé de production de logements locatifs sociaux. L'aide est versée à échéance du contrat, déterminé sur la base des PC délivrés au cours de la période, dans la limite d'un dépassement de 10% de l'objectif fixé. Les informations relatives aux PC sont à transmettre par l'intercommunalité avant le 31 octobre 2022. L'aide sera remboursée en cas de non mise en œuvre des PC.

**DEAL - Philippe Grammont** : Il faut bien distinguer la démarche de territorialisation du PLOM et le contrat de relance de la construction.

L'objectif de la territorialisation est d'avoir une démarche commune à l'échelle du territoire pour travailler ensemble à la production de logements sociaux et la mise en œuvre du PLOM. L'idée est bien de créer une gouvernance qui mettrait autour de la table l'ensemble des partenaires concernés pour pouvoir surmonter plus facilement toutes les difficultés et pour répondre aux besoins des populations demandeurs du territoire.

L'aide de l'État à travers l'aide à la relance de la construction de logements en particulier les logements sociaux est un dispositif complémentaire. La compensation par l'État, au profit des collectivités, de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements sociaux pendant 10 ans est une autre mesure d'aide aux communes qui construisent.

**CINOR - Eric Fontaine** : l'État apporte énormément de moyens pour le logement à La Réunion, à travers tous les dispositifs qui existent notamment le loyer abordable, l'ANAH, la LBU, le crédit d'impôt.

La CINOR qui dispose de la compétence habitat participe également en complément de l'ANAH, sur plusieurs volets : logements vacants privés, accession sociale avec des subventions de 4 à 10 000 € selon les cas. La CINOR est très engagée sur la politique du logement et favorable à une contractualisation, toujours en lien avec les services de l'État.

La résorption de l'habitat indigne pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et l'accession sociale à la propriété est une véritable catastrophe à La Réunion. Les dossiers ne sortent pas, malgré le retour de l'allocation logement accession. Les délais sont trop longs pour la mise en œuvre des chantiers.

Il faut ouvrir l'amélioration et la construction des LES à l'ensemble des artisans réunionnais, qui disposent de toutes les garanties et non les confier à uniquement à 5 opérateurs. Cela pénalise un certain nombre de familles qui perdent leur éligibilité au dispositif.

Il existe un bail intergénérationnel qui permet à une personne âgée de sous-louer légalement son logement à un jeune. Une communication sur ce dispositif est une solution pour certains jeunes qui ne trouvent pas de logements étudiants.

**DEAL - Philippe Grammont** : L'accession sociale à la propriété est une dimension importante, qui peut créer des parcours résidentiels. L'audit en cours avec les opérateurs agréés, cela permettra de trouver des solutions pour améliorer la situation de façon partenariale. Après quelques réticences de la part des opérateurs, une dynamique s'est mise en place. Le dispositif actuel est bien encadré et nécessite un certain nombre de précautions, d'agrément et de cadre assez rigoureux au regard de l'argent public en jeu.

Une autre piste à étudier est l'**office foncier solidaire**, qui est une autre façon de permettre un accès à la propriété. L'acquéreur ne prend pas en charge le foncier. Il dispose d'un droit réel à travers un bail solidaire qui s'inscrit dans la durée. Cela lui permet de pouvoir assurer une succession, ou changer de bail. C'est une action du PLOM à développer en 2022. L'EPFR pourrait avoir un rôle éminent sur ce sujet. La vente des logements sociaux par les bailleurs est une façon également de rentrer dans un parcours résidentiel.

**TCO – Laurent Payet** : Le TCO lance une étude de préfiguration pour un OFS sur le territoire. L'attribution du marché est en cours. C'est une mesure du PLOM, pour laquelle le TCO est pilote.

**Action Logement – Sylvine Florentin** : De nombreux dispositifs sont proposés à l'amélioration de l'habitat sur le parc privé mais dédiés également à la facilitation de l'accession sociale à la propriété notamment via le guichet unique avec Réunion Habitat.

Action logement reste à disposition pour faire évoluer les réflexions, imaginer de nouveaux dispositifs. Des discussions avec la CINOR ont débuté sur la lutte contre le logement vacant. Il y a un vrai enjeu en termes de communication auprès des acteurs et propriétaires de faire connaître et promouvoir l'ensemble des dispositifs.

**ARMOS – Denis Chidaine** : Il n'y a pas de problème réglementaire relatif à l'allocation logement accession. Toutefois, la CAF n'est pas en mesure techniquement de prendre en compte les dossiers relatifs à l'acquisition de logements sociaux. Il s'agit d'un problème informatique qui est en cours de résolution.

Depuis 2 ans, toutes les ventes sur le parc social ont été réalisées avec des locataires qui avaient la capacité d'accéder sans avoir besoin de faire appel à un complément de financement au titre de l'ALA.

## **Clôture du CDHH**

**Le SGAR** remercie les partenaires pour la richesse des échanges. Il rappelle que la déclinaison territoriale au plus près des territoires du PLOM est l'outil pour se rapprocher de la réalité des territoires.

Les discussions sont en cours aujourd'hui entre les sous-préfets d'arrondissement et les intercommunalités pour trouver le bon mode opératoire.

**Le 1<sup>er</sup> vice-président M. Atchapa** remercie l'ensemble des partenaires pour les nombreux échanges constructifs. Cela montre bien que la réussite du PLOM repose sur la traduction opérationnelle des engagements que prendront les partenaires dans le cadre de la territorialisation du PLOM. Pour atteindre les objectifs visés, il apparaît, au vu des échanges, qu'il faudra d'avantage de concertation pour aboutir à une meilleure implication des acteurs. Il invite l'ensemble des acteurs à continuer de s'atteler à définir les objectifs, à les conforter, à les adapter et à trouver les réponses adaptées à la population réunionnaise et plus particulièrement aux familles les plus fragiles.

Le prochain CDHH sera programmé en mars 2022 pour dresser le bilan 2021 des politiques d'habitat et d'hébergement.

Fin de séance : 17h00.