

SÉMINAIRE DE PRÉFIGURATION DU PLAN LOGEMENT OUTREMER #3 2024-2028

18/12/23

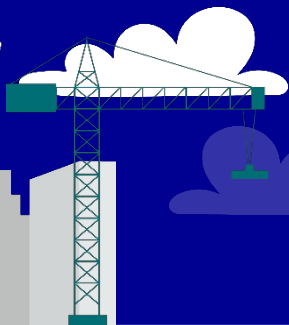
Le logement

social



à La Réunion

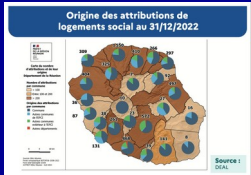
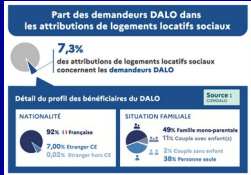
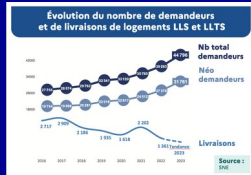
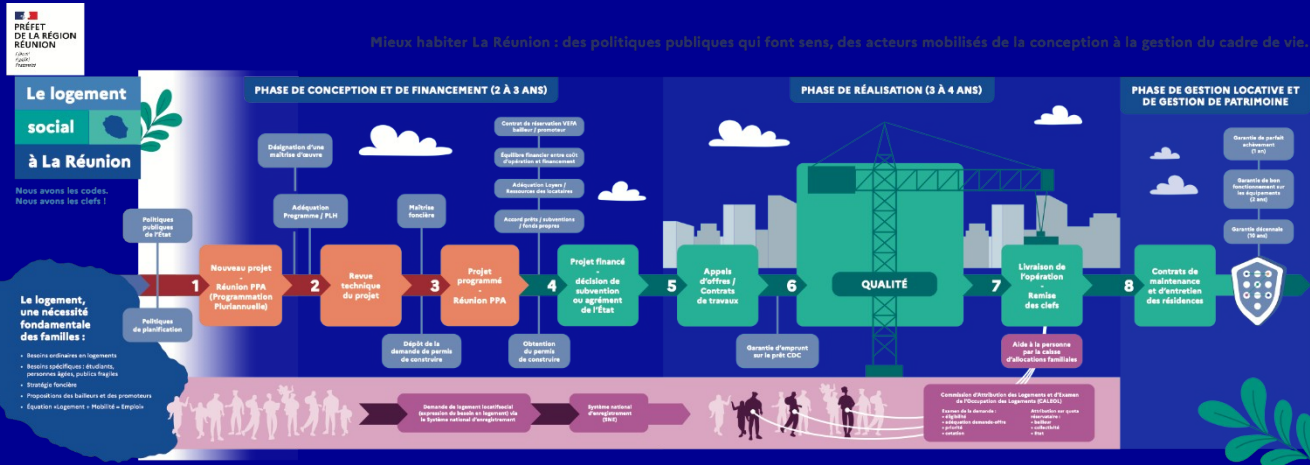
Nous avons les codes.
Nous avons les clefs !



BIENVENUE à tous les acteurs du logement



La situation en chiffres et en images... retour à 10h05



Reste à vivre moyen par unité de consommation et loyer moyen des bénéficiaires de la CAF

Allocation bénéficiaires d'une unité de logement	Éligibilité	Reste à vivre moyen	Total
Flac	Flac Public	Flac Privé	
Reste à vivre	204 €	204 €	204 €
Reste à vivre médiane	204 €	204 €	204 €
Moyenne de loyer médiane	404 €	404 €	404 €
Moyenne de loyer	404 €	404 €	404 €
Moyenne de loyer médiane	404 €	404 €	404 €
Moyenne de loyer	404 €	404 €	404 €

Source : DRE



Les informations clés du logement social à La Réunion



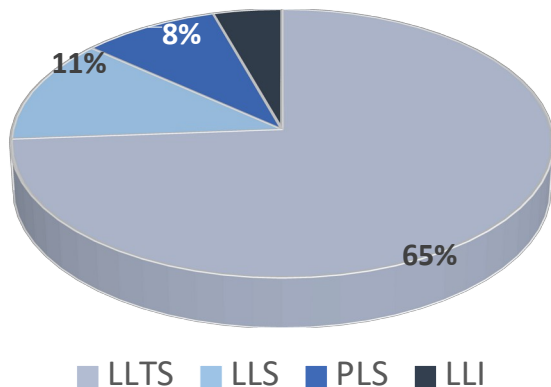
Affirmation 1

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

Affirmation 1

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

VRAI



Sur **472 800 foyers fiscaux** à la Réunion, **356 500 sont éligibles** au LLTS et LLS

Au 1^{er} 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 sont « locataires » dans le parc social ou privé.

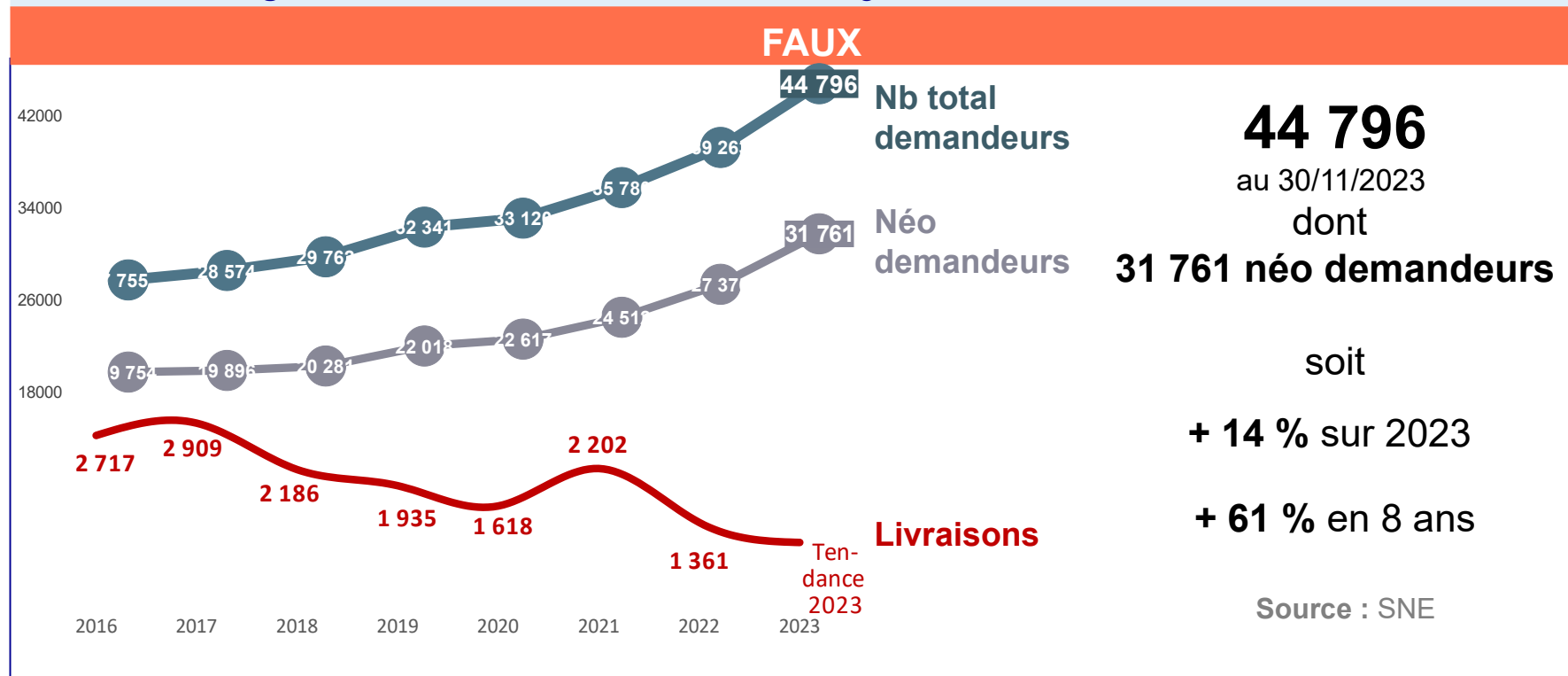
Source : INSEE

Affirmation 2

31 000 ménages à la Réunion sont **en attente**
d'un logement locatif social.

Affirmation 2

31 000 ménages à la Réunion sont **en attente** d'un logement locatif social.



Affirmation 3

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

Affirmation 3

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

VRAI

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

A noter que **plus de 75 % des logements** locatifs sociaux sont attribués à des familles **résidant sur la commune pour 12** d'entre-elles. Les informations sont détaillées commune par commune dans le rapport du CDHH

Source : SNE

Affirmation 4

15 % des attributions de logements locatifs sociaux concernent des **demandeurs (DALO)**.

Affirmation 4

15 % des attributions de logements locatifs sociaux concernent des **demandeurs (DALO)**.

FAUX

Profil des bénéficiaires du DALO

Taille des ménages en nb de personnes	Répartition en %
1	38 %
2	22 %
3	16 %
4	9 %
5	6 %
6	9 %

De janvier à octobre 2023,
3 921 logements ont été attribués,
dont **285 logements** à des ménages
reconnus DALO, soit **7,3 %**.

60% des DALO sont des ménages
de **1 ou 2 personnes**

Source : COMDALO

Affirmation 5

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.

Affirmation 5

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.

VRAI

Le **loyer moyen** des allocataires CAF dans le **parc privé** est de **650 €**.
Il est de **488 €** dans le **parc social**.

	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 €	1690 €

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**.

Source : CAF

Affirmation 6

Le coût de la charge foncière (prix du foncier et viabilisation) représente un tiers du coût de construction d'un logement locatif social.

Affirmation 6

Le **coût de la charge foncière** (prix du foncier et viabilisation) représente **un tiers du coût de construction** d'un logement locatif social.

FAUX

Il est **compliqué** actuellement **de préciser le coût de construction** d'un logement avec les augmentations des prix observées et subies depuis 2 ans. Toutefois, les **trois grands postes** restent en proportion relativement **constants**, à savoir :

- **20 % pour la charge foncière** regroupant l'achat du foncier et les travaux de viabilisation
- **18 % pour les honoraires et frais d'opération** : rémunération du maître d'ouvrage, maître d'œuvre et équipes des différents suivis
- **62 % pour les travaux**, dont environ 30 % pour le « Gros œuvre clos et couvert ».

Le foncier reste néanmoins un levier important pour faire baisser le coût d'une opération.

Financement du logement social	Outre-Mer	Métropole
Prêts	50 à 54 %	78 %
Subventions	46 à 50 %	8 %
Fonds propres	—	14 %

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.**

L'État participe également au financement **des opérations de façon indirecte** par des réductions de taxe (exonération de TFPB, réduction de TVA).

Source : DEAL, Banque des territoires

Affirmation 7

Le **temps écoulé** entre la **première présentation** d'une opération de LLS en réunion de programmation et **la livraison** des logements est de **4 ans**.

Affirmation 7

Le **temps écoulé** entre la **première présentation** d'une opération de LLS en réunion de programmation et la **livraison** des logements est de **4 ans**.

FAUX

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.

Source : DEAL

Détail des 4 thématiques

9h – 12h50

ATELIER IMAGE

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

ATELIER STRATÉGIES LOCALES

**Stratégies locales
en matière d'habitat**

ATELIER MAITRISE D'OUVRAGE ET
MAITRISE D'ŒUVRE

**Innovation et réglementation au
niveau des financements et des
modes de conception**

ATELIER MIEUX CONSTRUIRE

**Innovation et réglementation
dans les procédés et la chaîne de
valeur, de la conception à
l'exploitation**

14h30 –
15h30

Déjeuner

Restitution

Clôture

Détail des 4 thématiques

9h – 12h50

ATELIER IMAGE

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

Comment redonner une image plus **réaliste** et plus **désirable**
du logement social à la Réunion, **aux acteurs mêmes** et **aux
citoyens** ?

14h30 –
15h30

Déjeuner

Restitution

Clôture

Détail des 4 thématiques

9h – 12h50

ATELIER STRATÉGIES LOCALES

**Stratégies locales
en matière d'habitat**

Déjeuner

14h30 –
15h30

Restitution

Clôture

Comment renforcer le PLH pour qu'il soit **la règle du jeu acceptée par tous** et le socle de notre défi logement ?
Comment se donner de la **souplesse sur un an** ?

Détail des 4 thématiques

9h – 12h50

Comment tenir sous la **pression des coûts**,
grâce à l'innovation et la réglementation dans les modes de
financements et modes de **conception** ?

ATELIER MAITRISE D'OUVRAGE ET
MAITRISE D'OEUVRE

**Innovation et réglementation au
niveau des financements et des
modes de conception**

14h30 –
15h30

Déjeuner

Restitution

Clôture

Détail des 4 thématiques

9h – 12h50

Comment tenir sous la pression des **coûts**,
grâce à l'innovation et la réglementation, au niveau de toute la
chaîne de valeur et par une meilleure **maitrise technique et
organisationnelle** ?

ATELIER MIEUX CONSTRUIRE

**Innovation et réglementation
dans les procédés et la chaîne
de valeur**

14h30 –
15h30

Déjeuner

Restitution

Clôture

Aujourd'hui

9h – 12h50

4 ateliers thématiques

Tour 1 env. 1h

15 min de pause

Tour 2 env. 1h

Portes ouvertes

Déjeuner

14h30 – 15h30

Restitution

Clôture

Avant de partir

9h – 12h50

14h30 – 15h30



3 post-its d'appréciation de la journée

Déjeuner

TÊTE



Ce que j'ai appris, je retiens

COEUR



Ce que j'ai aimé, moins aimé

JAMBES



Ce que cela me donne envie de faire





55 min

TOUR 1





PAUSE

Le logement

social



à La Réunion

Nous avons les codes.
Nous avons les clefs !





55 min

TOUR 2





PORTES OUVERTES

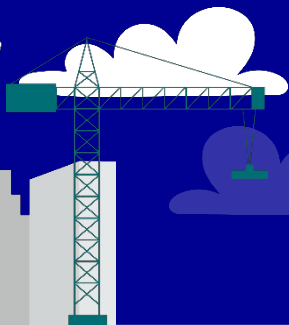
Le logement

social



à La Réunion

Nous avons les codes.
Nous avons les clefs !





DÉJEUNER

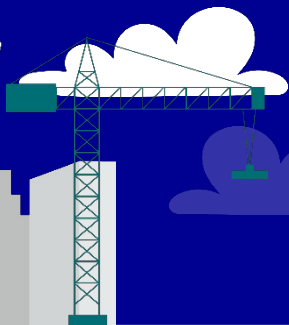
Le logement

social



à La Réunion

Nous avons les codes.
Nous avons les clefs !



RESTITUTION DES ATELIERS

1 ATELIER MIEUX CONSTRUIRE
Innovation et réglementation dans les procédés et la chaîne de valeur, de la conception à l'exploitation

2 ATELIER MAITRISE D'OUVRAGE ET MAITRISE D'OEUVRE
Innovation et réglementation au niveau des financements et des modes de conception

3 ATELIER STRATÉGIES LOCALES
Dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat

4 ATELIER IMAGE
Place et image du logement social à La Réunion

RESTITUTION DES ATELIERS

ATELIER MIEUX CONSTRUIRE

1 Innovation et réglementation dans les procédés et la chaîne de valeur, de la conception à l'exploitation

Comment tenir sous la pression des **coûts de construction**,

grâce à l'innovation et la réglementation, au niveau de toute la **chaîne de valeur** et par une meilleure **maitrise technique et organisationnelle** ?

Que devrait-on demander comme évolution réglementaire au **national** ? Que peut-on faire de façon **autonome** ?

Priorisation des leviers

Leviers

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

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

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, ...)

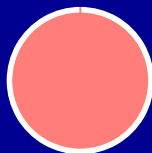
Importer des matériaux issus des RUP (régions ultra périphériques) : les augmenter grâce à l'évolution des dérogations ? Avec quelles modalités pratiques ?

Maîtriser les évolutions techniques (dont extension du BIM, intégration au CCT des préconisations BNTEC, ...) z

Décarboner sur tout le cycle de vie de l'opération

Pour sécuriser et faire des économies d'échelle au niveau des coûts des matériaux : Mutualiser ? Standardiser les achats ? Dissocier dans les marchés la fourniture et la pose ? Autre ?

Pour aider les entreprises du BTP : baisser les charges sociales des entreprises ? Mettre davantage en place la pratique de l'avance de trésorerie ?



RESTITUTION DES ATELIERS

ATELIER MAITRISE D'OUVRAGE ET MAITRISE D'OEUVRE

2 Innovation et réglementation au niveau des financements et des modes de conception

Comment tenir sous la **pression des coûts** de construction,

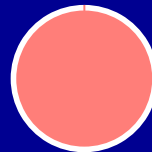
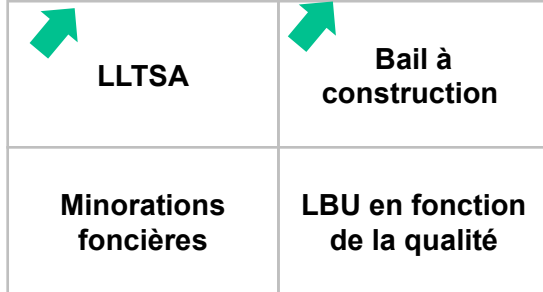
grâce à l'innovation et la réglementation dans les **financements** et dispositifs ?

Que devrait-on demander comme évolution réglementaire au **national** ? Que peut-on faire de façon **autonome** ?

Processus à améliorer



Outils de financement à développer



RESTITUTION DES ATELIERS

ATELIER STRATÉGIES LOCALES

3 Dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat

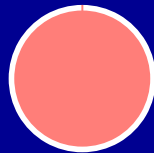
Comment renforcer le PLH pour qu'il soit **la règle du jeu acceptée par tous** et le socle de notre défi logement ?

Comment nous donner de la **souplesse sur 1 an** ?

Les constats et propositions de l'atelier Stratégie

Elaborer des stratégies d'aménagement cohérentes et avoir des documents opposables

- ✓ Constat mitigé sur l'outil PLH en fonction des situations différentes des EPCI
- ✓ Constat partagé d'un manque de liaison entre PLH et PLU pouvant aller jusqu'à un manque de légitimité du PLH
- ✓ A été évoquée l'éventualité de faire des PLU-I (H) et des Plans d'Action Foncier Intercommunaux
- ✓ Nécessité de mettre en place un guichet à destination des propriétaires bailleurs pour l'information et le montage des dossiers ANAH
- ✓ Mettre en place des MOUS pour l'accompagnement des propriétaires
- ✓ Voir la possibilité de conventionner avec les entreprises ou une AMO pour la réalisation des travaux subventionnés par l'ANAH.
- ✓ Simplifier les dispositifs



RESTITUTION DES ATELIERS

ATELIER IMAGE

4 Place et image du logement social à La Réunion

Comment redonner une image plus **réaliste** et plus **désirable** du logement social à la Réunion, **aux acteurs mêmes** et **aux citoyens** ?

Principaux points évoqués

- **Le LS répond à un besoin vital de la population (dignité) → Utilité sociale pour des familles qui n'ont pas la possibilité de se loger**
 - Conception et qualité architecturale des opérations et des logements bien ou mal perçue
 - **Perception** : concentration de la pauvreté, difficulté de vivre ensemble, insécurité, pauvreté, ... [davantage que dans les situations privées]
-

Ce que l'on devrait faire ?

- ✓ Coordination de l'ensemble des acteurs en amont
- ✓ Proximité (gardien d'immeuble, travailleurs sociaux, espaces communs, représentants des locataires...)
- ✓ Communication objective, récurrente pour contre-communication positive sur le LS et son quartier (décideurs et grand public)
- ✓ Accompagnement des locataires pour vivre leur logement et leur résidence

Ce que l'on ne devrait pas ou plus faire ?

- Mauvaise localisation, conception et qualité de la construction
- Grandes opérations non intégrées à leur environnement
- Construire uniquement du logement, oublier les services et aménités équipements et espaces publics = besoin de penser global

Clôture



Prochaines étapes



**Rencontres
d'approfondissement**
sur base du canevas des
mesures du PLOM

**Objectifs fixés par
micro-territoire**

Échéance de rendu
du PLOM Réunion
au niveau national :
mars 2024

Retour sur votre expérience aujourd'hui

TÊTE



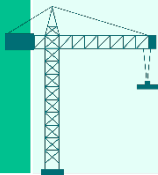
Ce que j'ai appris, je retiens

COEUR



Ce que j'ai aimé, moins aimé

JAMBES



Ce que cela me donne envie de faire



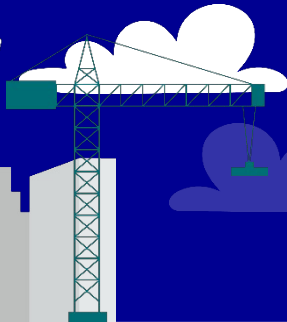
Le logement

social



à La Réunion

Nous avons les codes.
Nous avons les clefs !



MERCI
Bonnes fêtes !



SÉMINAIRE DE PRÉFIGURATION DU PLAN LOGEMENT OUTREMER #3 2024-2028

FIN DU DOCUMENT