

Séminaire

Logement

18 décembre 2023

**Synthèse pour
un plan logement outre-mer 2024-2027
adapté à nos territoires**



Le séminaire Logement regroupant les principaux acteurs du logement social à la Réunion s'est tenu le lundi 18 décembre 2023 de 9h à 15h30 à l'hôtel Créolia à Saint-Denis.

Le programme de la journée était le suivant :

- Ouverture du séminaire par le préfet.*
- Séquence de présentation du logement social sous forme de questionnaire pour permettre de partager les chiffres clefs.*
- Ateliers suivant 4 thématiques (Place et image du logement social à la Réunion, dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat, faciliter la conception et le financement des projets et mieux construire).*
- Restitution des ateliers, assurée par un animateur de chaque atelier.*
- Conclusion du séminaire par le préfet présentant la méthodologie et le calendrier à tenir pour la concrétisation d'une feuille de route au premier trimestre 2024 pour la période 2024-2027.*

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 ont été invités à ce séminaire qui a compté de l'ordre de 120 participants.

Remerciement à l'ensemble des participants et aux contributeurs des mesures du plan logement Outre-mer 2019-2023 pour leur engagement et leur force de proposition. Le travail partenarial se poursuit pour être collectivement en capacité de répondre aux besoins des réunionnais en matière de logement.

Remerciement également à ISODOM (accompagnement de l'équipe organisatrice et animation du séminaire), à ZOORIT (infographie) et à l'hôtel Créolia (réception).

1- Ouverture du séminaire

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. 86 M€ de la ligne budgétaire unique et plus de 120 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. Cet effort financier pourra être poursuivi en 2024 puisque le montant de la LBU a été sensiblement augmenté dans le cadre du projet de loi de finance pour 2024.



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 se termine fin 2023 s'est organisé autour d'un volet national décliné au plan local. 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.

Cette 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.

Ce PLOM comprend 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.

Ce 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 séminaire doit se nourrir de l'ensemble des réflexions, celles des CAL 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.

C'est cette stratégie locale qu'il faut construire d'ici mars 2024 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

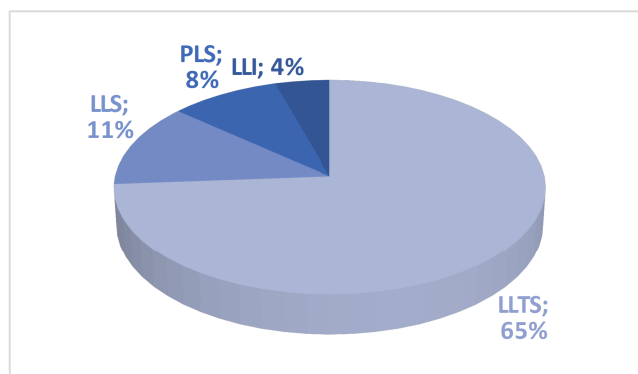
résidentiel avec la question de l'accèsion à la propriété, les besoins pour les publics spécifiques (personnes âgées, jeunes...), les questions de coûts de construction et de financement, etc. en gardant en tête les enjeux de résilience et d'adaptation face au changement climatique.

Ce séminaire a pour objectif d'engager les travaux de co-construction d'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 de fédérer l'ensemble des acteurs de La Réunion : collectivités, financeurs, maîtres d'ouvrage, concepteurs, constructeurs, associations... au service d'une cause commune le logement des réunionnais et d'un plan d'actions qui engage l'ensemble des acteurs.

2- Présentation des chiffres clefs du logement locatif social

Affirmation 1 : La part des ménages à la Réunion éligible au logement locatif social et très social (LLS et LLTS) est de 75 %.

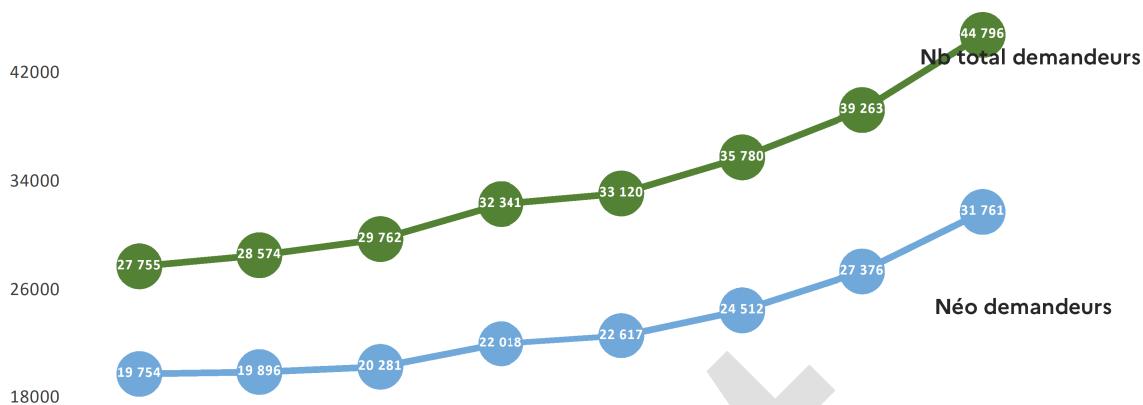
VRAI. Sur 472 800 foyers fiscaux à la Réunion, 356 500 sont éligibles au LLTS et LLS (données INSEE). Au 1er janvier 2023, le parc locatif social compte 81 725 logements et loge environ 24 % des ménages de La Réunion.



A noter que 55 % des ménages éligibles au LLTS et LLS sont « 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.

Affirmation 2 : 31 000 ménages à la Réunion sont en attente d'un logement locatif social

FAUX. 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).



Affirmation 3 : Plus de 75 % des logements locatifs sociaux sont attribués à des familles résidant au sein de l'intercommunalité.

VRAI. 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.

A noter que plus de 75 % des logements locatifs sociaux sont attribués à des familles résidant sur la commune pour 12 d'entre-elles

Affirmation 4 : 15 % des attributions de logements locatifs sociaux concernent des demandeurs bénéficiant du droit au logement opposable (DALO).

FAUX. De janvier à octobre 2023, 3 921 logements ont été attribués, dont 285 logements à des ménages bénéficiaires du droit au logement opposable, soit 7,3 %. 60% des ménages reconnus DALO sont des ménages de 1 ou 2 personnes.

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

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. 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 :

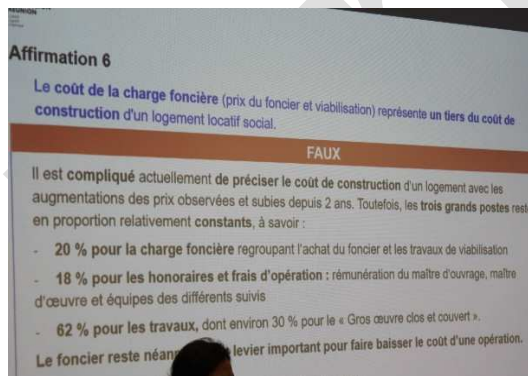
	Personne seule au RSA	Couple avec deux enfants
Logement	LLTS - T2 - 50 m ²	LLTS - T4 - 80 m ²
Ressources / mois	608 €	2 300 €
Loyers et charges	380 €	650 €
Reste à vivre	428 €	1690 €

Le site de la CAF Réunion dispose d'un outil de simulation des aides à la personne.

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 proportions relativement constantes, 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 ».

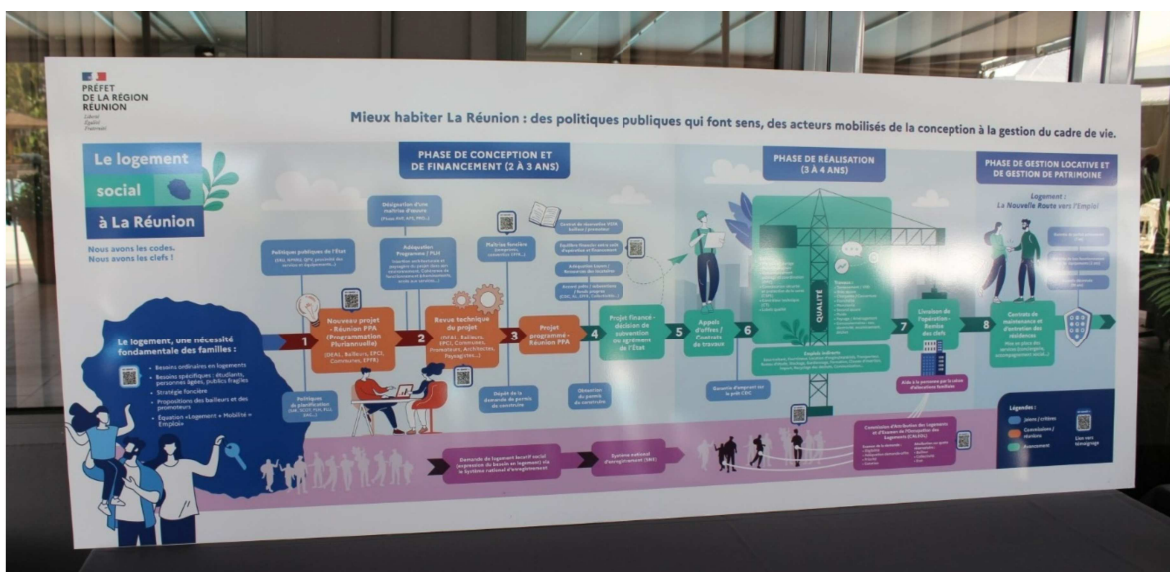


Le foncier reste néanmoins un levier important pour faire baisser le coût d'une opération. De façon générale, le financement du logement locatif social en France est assuré par 3 prêts longs termes indexés sur le taux du livret A. L'État en outre-mer accompagne de façon importante le financement par des subventions directes (LBU) et du crédit d'impôt. Ce financement représente entre 46 à 50% coût en Outre-mer, 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).

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.

3- Les Ateliers

Compte rendu Atelier 1

Place et image du logement social à La Réunion

Il y a beaucoup d'attente des résidents au-delà du logement en matière de services et d'accompagnement social. Beaucoup d'initiatives sont mises en place chez les bailleurs sociaux mais sans doute méconnues du public, peut être insuffisantes. La médiatisation du logement social est toujours négative et mériterait une approche davantage objective sur les services que rend le logement social aux réunionnais.

Les constats :

Le logement social répond à un besoin vital de la population (logement = dignité). La conception du logement social en France constitue un exemple en Europe en permettant à de nombreuses familles aux revenus modestes de se loger à des prix abordables, d'améliorer leur quotidien et leur cadre de vie. Son utilité sociale est certaine pour des familles qui n'ont pas la possibilité de se loger correctement.

Localement il est fait état d'une absence quasi générale de portage politique du logement social et du refus par certaines collectivités des opérations en LLTS

La perception de la conception et de la qualité architecturale des opérations et des logements est variable. Certaines opérations ressortent comme très bien conçues, intégrées et donnent envie d'y habiter. D'autres opérations souffrent d'une perception plutôt négative : concentration de la pauvreté, difficulté de vivre ensemble, insécurité, malfaçons, ...

Cela laisse penser que les problèmes pointés se retrouvent davantage dans le logement social que dans les logements privés, alors que ces mêmes situations (difficulté de vivre ensemble, insécurité, pauvreté) et surtout le mal logement et l'insalubrité sont aussi des situations récurrentes du parc privé.

Les propositions d'axes de travail :

Plusieurs propositions, sur lesquelles pourraient être menées des actions, se dégagent des 2 tours d'atelier. Sont le plus souvent et de façon plus forte revenues les propositions suivantes :

- Un impératif de coordination de l'ensemble des acteurs en amont et un processus décisionnel renforcé et solide.
- Un renforcement de la proximité (gardien d'immeuble, travailleurs sociaux, espaces communs, représentants des locataires...)
- Un besoin de communication objective sur le logement social pour combattre la communication négative récurrente actuelle sur le logement social et son quartier (à destination des décideurs et du grand public)
- Un renforcement de l'accompagnement des locataires, avant, pendant et après la livraison, pour mieux vivre leur logement et leur résidence.
- Un besoin de penser le logement dans sa globalité lors de la conception de l'opération (localisation, intégration à leur environnement, services et aménités, équipements et espaces publics, qualité de la construction) et non construire uniquement du logement.



D'autres propositions ont également été évoquées de façon plus furtive :

1. Un travail à mener sur le système d'attributions, toujours mal compris par les collectivités et le peuplement, permettant une réelle mixité sociale dans les opérations et les quartiers,
2. Un travail à mener également sur les loyers et les charges, encore trop élevées pour la part des familles les plus démunies.

Compte rendu Atelier 2

Dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat

Le deuxième atelier portait sur les stratégies locales en matière d'habitat qu'il convient de renforcer. La Réunion a la chance d'avoir 5 Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) de qualité qui couvrent l'ensemble de son territoire, ce qui est rarement le cas dans les autres départements. Il est nécessaire que les communes se les approprient davantage afin de satisfaire la demande de logements, qui y a été bien documentée.

Retour d'expérience d'élaboration et de suivi des stratégies d'aménagement :

Suivre un PLH nécessite au niveau de l'intercommunalité des moyens humains importants en interne et sur le long terme, à défaut certains moyens peuvent être externalisés. Ces moyens humains sont parfois insuffisants pour rendre optimal et performant l'outil PLH.

Dans les faits, la commune est toujours la porte d'entrée opérationnelle pour la présentation des programmes de logements, parce qu'elle porte le plan local de l'urbanisme (PLU), parce qu'elle délivre les autorisations d'urbanisme. L'intercommunalité (qui porte le PLH) n'a parfois que peu de prises réelles par rapport aux décisions à l'échelle des communes en matière de programmation de logements locatifs sociaux.

Certaines intercommunalités notent une déconnexion entre objectifs PLH et les PLU sur le territoire. Le PLH peut être très utilisé pour porter certaines politiques, notamment pour la lutte contre l'habitat indigne, pour le logement et l'hébergement du public jeune et pour les personnes sans-abris.

La Réunion dispose de foncier disponible. Il manque une stratégie foncière traduite de façon opérationnelle dans les différents plans et programme.

Concernant les attributions des logements, les moyens de l'intercommunalité ne sont pas suffisants pour assurer pleinement ce rôle.

Il y a une résistance de communes pour la mise en place des logements sociaux en général, et en particulier pour certains publics fragiles, notamment le public jeune et les personnes sans-abris. Il y a de vrais besoins spécifiques pour ces publics.

Certaines communes souhaiteraient des programmes de logements locatifs sur leurs territoires ruraux habités. Cela ne correspond pas à la politique générale d'aménagement de la Région et de l'État en matière d'implantation de programmes sociaux à la Réunion, priorisant des localisations à proximité immédiate des réseaux, services et équipements publics. Il est toutefois rappelé la possibilité de construction près de son exploitation agricole, suivant des règles assez

courantes avec examen de la situation en commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Le PLH est le document de référence pour la programmation pluriannuelle des logements et notamment les logements locatifs sociaux. Il est vérifié que chaque programme répond bien aux objectifs du PLH. Les opérations montées en VEFA doivent respecter les mêmes critères de programmation.

Pour sortir de la vacance dans le parc privé :

Suite à l'identification de la vacance par croisement de données, les premières investigations auprès des propriétaires pour détermination des causes de la vacance montrent des écarts : certains logements ne sont pas réellement vacants. Les premières causes identifiées sont la situation d'indivision et les besoins d'accompagnement des propriétaires pour réaliser les travaux nécessaires à la remise en état.

Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain sont des outils opérationnels intéressants à mobiliser.

L'ingénierie sociale à la Réunion est à renforcer, notamment avec une compétence "travaux" au regard des besoins importants d'accompagnement des propriétaires des logements vacants.

Un autre levier serait la mobilisation des aides de l'État et de celle du département. Il faut aussi renforcer l'ingénierie sociale à la Réunion. Les acteurs avec la compétence de maîtrise de travaux font défaut.

La CINOR apporte un complément à la subvention ANAH pour aider les pétitionnaires. Il y a nécessité de mettre en place un guichet pour les subventions ANAH. Les propriétaires occupants bénéficient à partir de 2024 du nouveau dispositif « Ma Prime Adapt » qui sera renforcé par un travail partenarial entre l'ANAH et le département.

Il faudra aussi dès que possible mettre en place l'encadrement des loyers sur le parc privé sur les communes éligibles au dispositif situé en zone tendue. L'outil « Observatoire local des loyers » développé par l'ADIL et l'Agorah permettra d'accompagner ce dispositif.

Redévelopper la mobilité au sein du parc social :

Certains locataires qui n'ont plus de moyens pour payer de grands logements font une démarche pour obtenir des logements plus petits. Il y a des possibilités de mobilité hors commission au sein de la même résidence.

Il faut mettre le locataire au cœur de son parcours résidentiel. La question de la solvabilisation du locataire est importante. En particulier les ménages d'une seule personne qui sont une part importante des occupants.

Les propositions :

- ◇ Faire des PLU intercommunaux et des Plans d'Action Foncier Intercommunaux
- ◇ 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
- ◇ Possibilité de conventionner avec les entreprises ou une AMO pour la réalisation des travaux subventionnés par l'ANAH.
- ◇ Simplifier les dispositifs

Compte rendu Atelier 3

Faciliter la conception et le financement des projets

Le troisième atelier a traité de la conception et du financement des projets. L'objectif était d'identifier les pistes concrètes d'optimisation des processus, afin notamment de raccourcir les délais et d'innover en matière de conception d'opérations. Cela permettra également de réduire les coûts et mieux rationaliser les financements.

Plusieurs mesures ont été plébiscitées et doivent être approfondies :

- ◇ La mise en place d'un guide local pour construire des logements adaptés aux besoins et moyens de la population et de façon optimisée devrait permettre de mieux cadrer les programmes : sobriété architecturale et programmatique (limitation des commerces en RDC et des stationnements, mutualisation d'espaces et d'équipement...).



- ◇ Afin de mieux financer les petits logements très sociaux, il est possible de solliciter l'expérimentation du dispositif de LLTS adapté à la Réunion. Ce dispositif, mis en place à Mayotte et en Guyane, permet un financement très conséquent de l'État : 100 % de LBU, jusqu'à 90 000 € + 8 000 € d'accompagnement social. Les loyers et les plafonds de ressources sont à 50 % du LLTS (870 € par mois pour une personne seule). Il peut opportunément être mis en place sur des opérations spécifiques accueillent ces publics éligibles.
- ◇ Réduire les délais d'opération permet de contenir leur coût. Les délais de délivrance des autorisations administratives, notamment le permis de construire et la garantie d'emprunt sont encore trop longs et pénalisent souvent l'opération
- ◇ Étudier l'opportunité du Bail à construction pour les opérations de construction neuves

Certaines mesures intéressantes peuvent être remontées au niveau national :

- ◇ PLS - suppression des 10 % de fonds propres pour les bailleurs sociaux.
- ◇ Prêts indexés sur le livret A de la banque des territoires. Avoir une offre en taux fixe.
- ◇ Allonger l'exonération TFPB pour les LLTS et LLS (25 ans + 5 ans actuellement)
- ◇ Pérennisation des dispositifs sur le moyen ou long terme, tels que ceux d'Action logement, permettant aux porteurs de projet de disposer d'une lisibilité d'activité et de se projeter sur des programmes nécessitant des durées importantes d'investissement

D'autres mesures évoquées peuvent être traitées localement sans intégrer le futur plan

- ◇ Monter en compétence des équipes de maîtrise d'ouvrage publique en économie de projet, notamment pour la gestion intégrée des eaux pluviales ou en cas de bâtiments en superstructure.
- ◇ Accompagnement des promoteurs pour la part de logements sociaux obligatoires sur les opérations de LLI soumis à la condition de mixité (PLU ou agrément LLI). Cahier des charges type orientant les programmes de ces logements en matière de typologie, produits, communs, charges...
- ◇ Étendre la modélisation des informations du bâtiment (« building information modeling » ou BIM) de la conception au contrôle sur chantier, jusqu'à la gestion du patrimoine

Compte rendu Atelier 4

Mieux construire

Le quatrième atelier a abordé les questions de qualité, de sobriété de construction et de réglementation, tenant compte des particularités de notre région ultramarine.

- Qualité de la chaîne de la valeur

Il est constaté des prises de décision des maîtrises d'ouvrage de plus en plus longues. La maîtrise d'œuvre est sous contraintes financières et moyens humains. Il faut accorder du temps de dialogue entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage y compris après la conception. Un rapport d'équilibre est à instaurer entre les sachants et les entreprises. Il faut éviter les rapports dominants/dominés sur chantier.

Le coût de l'énergie est important et il n'y aura pas de baisse à moyen terme (électricité et carburant). L'augmentation des assurances de 4 % par an est encore plus impactante que la question de la réglementation.

La mesure du PLOM 2 sur l'expérimentation d'une plateforme de mutualisation des achats n'a pas été mise en place. Cette mesure visait les bailleurs sociaux en tant que maître d'ouvrage des opérations. La confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment et non par les maîtres d'ouvrage.

Les entreprises intermédiaires ont disparu du marché. Seules les petites entreprises sont présentes. Mais elles ne répondent pas aux marchés.

Le coût d'exploitation n'est pas valorisé dans le choix des modes constructifs en dépit de la réflexion en coût global amorcé.

La question de la montée en compétences et en qualification des entreprises se pose. Il faut aussi rendre la filière de construction attractive pour mieux recruter.

- Rationaliser la réglementation

Les évolutions réglementaires nationales s'imposent sans concertation. Il faut décentraliser ces réglementations.



Il est difficile de mettre en œuvre certains nouveaux matériaux au regard des exigences des assureurs. Le cas du placoplâtre est cité.

Il faut créer une concurrence saine pour les matériaux de construction. L'administration doit être d'accompagnateur des filières et non pas seulement assuré un rôle de sanction.

La réflexion se tient de manière segmentée (incendie, accessibilité) et jamais croisée. Il faut une règle issue du local et se donner des réglementations à hauteur des moyens financiers.

Il faut créer une commission locale d'experts et/ou une cellule locale de conformité demandée localement avec le pouvoir de contrôler la qualité des produits importés élargie à la réglementation, à la formation. En effet, les consultations du centre scientifique et technique du bâtiment impliquent des délais, des durées et des coûts trop importants. Cela impacte la rentabilité pour le constructeur. Il faut aussi rassurer les assureurs sur les nouveaux produits.

Le rapport sénatorial en 2017 précisait déjà les constats suivants : empilement de réglementations nationales inadaptés ou cumulatives pour certaines, suppression des seuils (balcon), retour sur coursives ouvertes (nullissime en cas de cyclone). Ce rapport préconisait :

- ◇ Passage de la RTAA DOM de l'obligation de moyens à performance réelle (PLOM 2)
- ◇ Accessibilité : généralisation de l'ascenseur pour le logement social : à vérifier si dérogation possible quand il y a des impacts importants sur les opérations
- ◇ Ouverture de carrière : obligation immédiate (l'importation de matériaux depuis Sainte-Anne pour des chantiers sur Saint-Denis est une aberration et augmente les coûts)
- ◇ Risque sismique : surcoût de + 4% en cas d'ERP sur le ferrailage et pour des procédés constructifs supplémentaires alors qu'il n'y a pas de sinistres à La Réunion.
- ◇ Risque cyclonique : arrêté sorti, contre une vitesse qui ne correspond pas à la qualité des constructions, exigence d'attestation d'une construction para cyclonique alors que les acteurs ne maîtrisent pas les eurocodes.

Il faut également tenir compte de la sinistralité multifactorielle. La réglementation cyclonique est basée sur la force des vents, sans tenir compte des quantités d'eau que les cyclones transportent. 70 % des sinistres relèvent des infiltrations, de la perméabilisation des sols.

La question sur l'accessibilité PMR se pose pour l'accès au balcon, avec des interprétations de texte différentes selon les programmes. Des hauteurs de seuil sont parfois à 25 cm, d'autres fois à 2 cm.

- Modes constructifs alternatifs

L'emploi de matériaux recyclés pour la construction est encore très coûteux. (exemple : Le siège CROA Bas de la rivière à Saint-Denis).

La maîtrise de la filière des déchets et de recyclage est importante. De nouvelles filières sont en cours de création pour le réemploi. Cela nécessite la création de structure de type « banque des matériaux » pour le stockage de ces ressources et proposer une offre qui coïncide avec les besoins des chantiers. Un travail sur l'acceptation sociale des matériaux récupérés et réutilisés dans les logements est à mener. L'intérêt de ce mode de construction alternatif est la rapidité de mise en œuvre (pas de béton). L'expérimentation pour l'adaptation aux logements (CAPEB) nécessite du foncier disponible.

Les principaux éléments constitutifs de coûts sont :

- la matière (pas de baisse constaté sur le marché réunionnais),
- la main d'œuvre (3,5 % d'augmentation),
- l'industrialisation du processus (préfabriqués, pré-assemblage, bois ou métal).

Il faudra plus qu'un micro-marché pour développer de nouvelles filières. Il faudra aussi baisser le coût des assurances et de l'ingénierie. La maîtrise des coûts des matériaux et de l'ingénierie est un axe de progrès partagé.

- Matériaux issus des RUP

Il est pour le moment impossible d'importer des matériaux sans marquage CE, ou produits équivalents sur marchés indiens, australiens et Afrique du Sud. La mise en place d'une alternative au marquage CE va dynamiser le marché d'importation de fourniture.

Les propositions :

- ◇ Développer des modes constructifs alternatifs (dont économie circulaire et gestion des déchets)
- ◇ Rationaliser la réglementation (dont règles cycloniques, règles sismiques, accessibilité, incendie, RTDOM)
- ◇ Améliorer la qualité de la chaîne de la valeur et mieux valoriser les rôles de chacun (suivi et contrôle opérationnel sur chantier, rôles, responsabilités, interactions, rémunérations)
- ◇ Importer des matériaux issus des RUP (régions ultra périphériques)

4- Séquence de conclusion

L'objectif est d'aboutir collectivement à une feuille de route partagée d'ici la fin du premier trimestre 2024.

Certaines mesures sont déjà portées par des programmes existants : PLH, plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PILHI) et certains des partenaires (EPFR, Action Logement, Banque des Territoires, notamment) et il est indispensable de les pérenniser.


Les nouvelles mesures identifiées au cours des ateliers auront vocation à être intégrées dans la feuille de route. Certaines d'entre elles nécessiteront d'être traitées au niveau national et pourront alimenter le volet « transversal » du PLOM national.

La feuille de route régionale doit se concentrer sur un socle limité de mesures locales portées par les acteurs de la Réunion dans l'objectif de résultats concrets et locaux.

Elle devra aussi préciser les objectifs de production sur la période 2024 à 2027, en cohérence avec les objectifs fixés au niveau national, afin que les moyens humains et financiers correspondants soient mobilisés. Ces objectifs sont à fixer par territoire en particulier pour les logements sociaux et très sociaux les plus attendus par 75 % de la population, en cohérence avec les besoins des habitants identifiés dans les programmes locaux de l'habitat mis en place.

La plupart des participants de ce séminaire sont présents ou sont représentés au CDHH. Ce comité, élargi aux intercommunalités, sera l'instance d'échange et de gouvernance à privilégier pour cette nouvelle feuille de route. Il permettra de présenter le bilan sur les productions des territoires et l'avancement des mesures qualitatives de la feuille de route. Des comités de suivi par territoire sous l'égide du sous-préfet pourront être déclinés pour assurer un suivi quantitatif et qualitatif des objectifs de production, des difficultés rencontrées en présence des partenaires institutionnels habituels : bailleurs, communes, EPCI, FRBTP, CAPEB, EPFR, financeurs...

Dans un premier temps, il est important qu'un projet de PLOM 3 soit préparé à l'échéance de mars 2024 avec l'ensemble des éléments issus des différentes contributions de 2023 et complétés en février 2024 par des échanges à l'échelle de chaque intercommunalité pour que ce projet puisse s'ajuster au plus près des besoins de chacun des territoires.

 <p>Le logement social à La Réunion</p> <p>Nous avons les codes. Nous avons les clefs !</p>	Territoires / thématique	Dates
	Est	Jeudi 8 février en matinée
	Nord	Jeudi 8 février en après-midi
	Ouest	Mercredi 14 février
	Sud	Mardi 20 février
	Sur la construction	Jeudi 15 février en matinée et Jeudi 07 mars après-midi

**Le logement
social** 
à La Réunion

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

Projet