



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

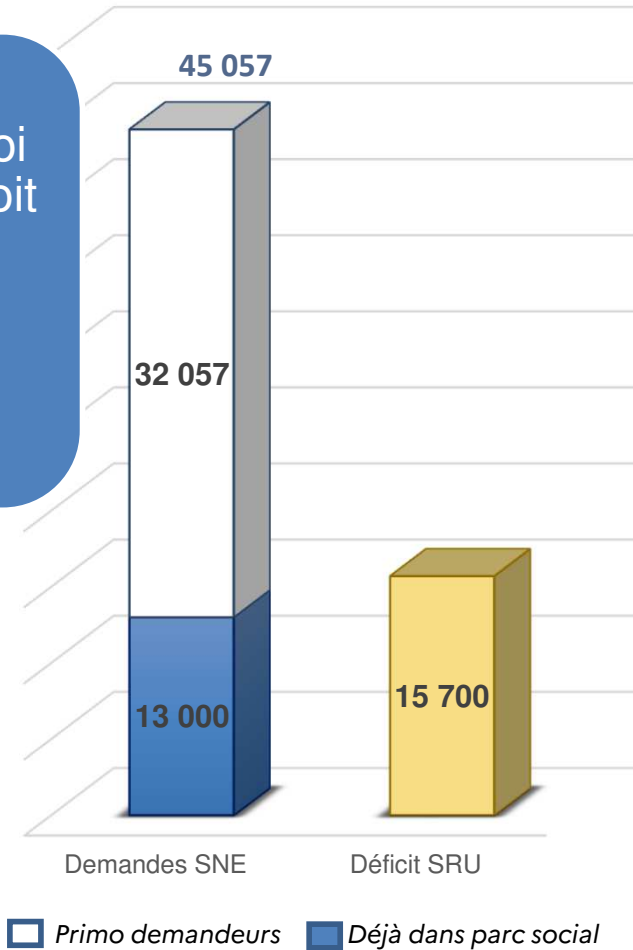
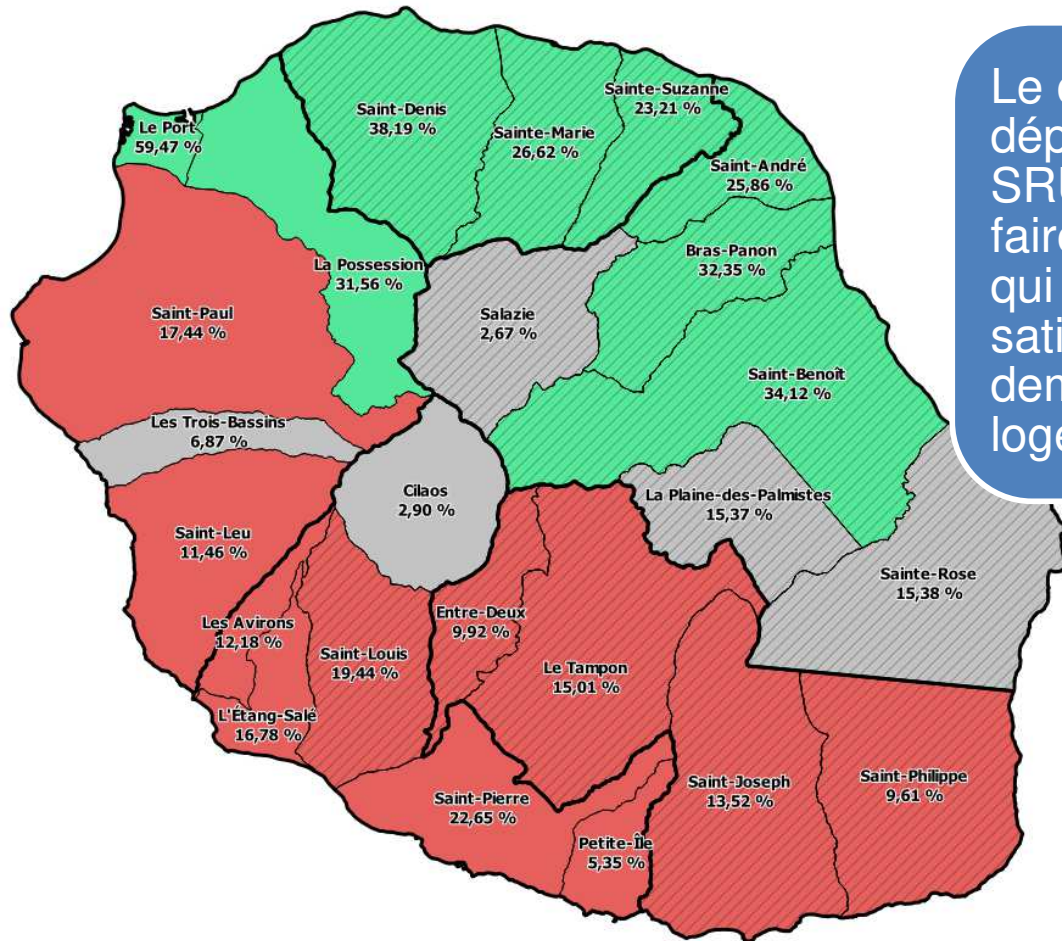
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préparation du Plan logement Outre-Mer Réunion 2024-2027

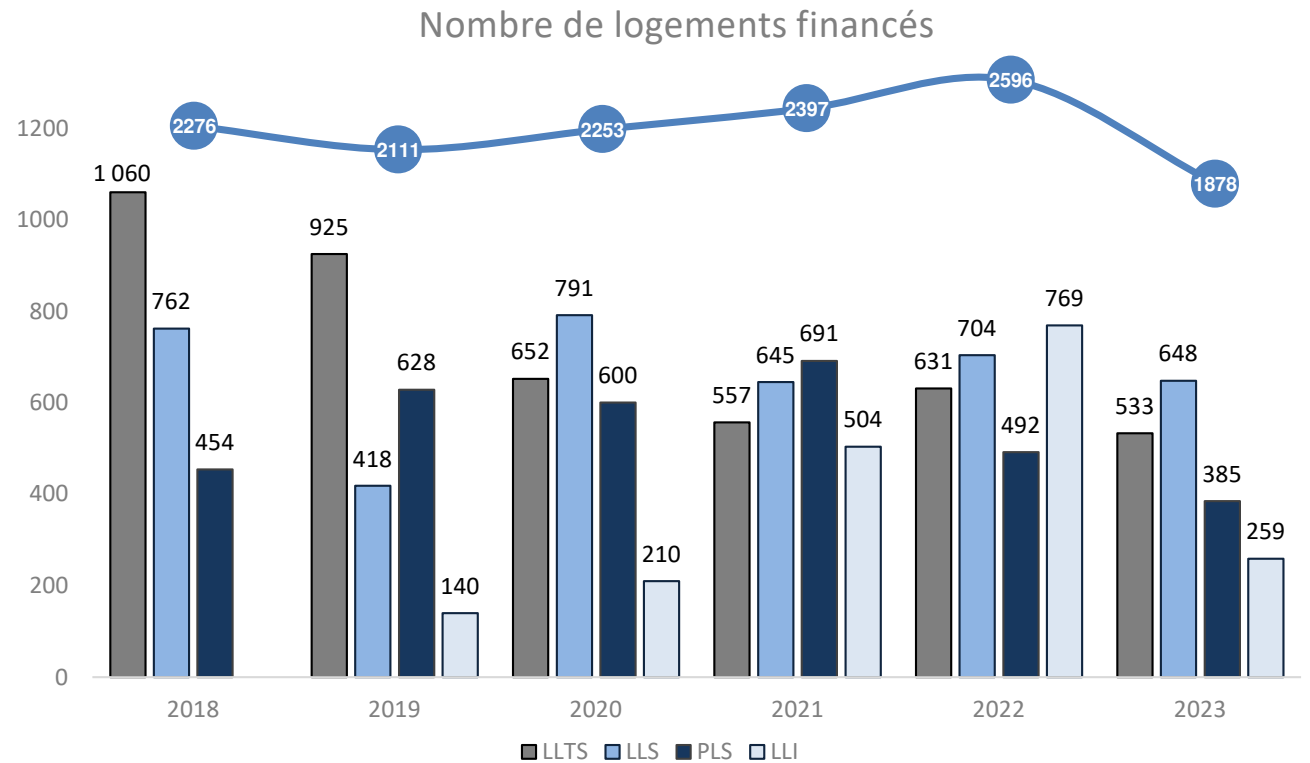
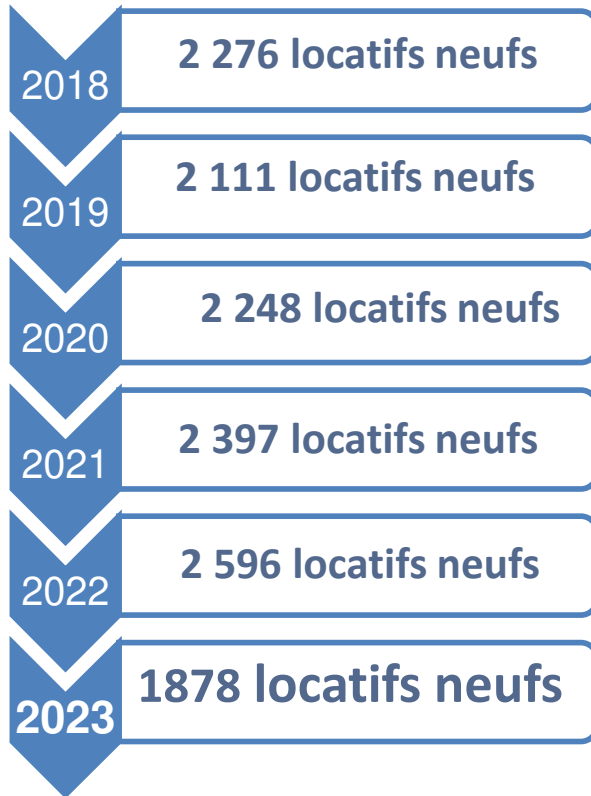
14 février 2024

Déficit SRU et demandeurs

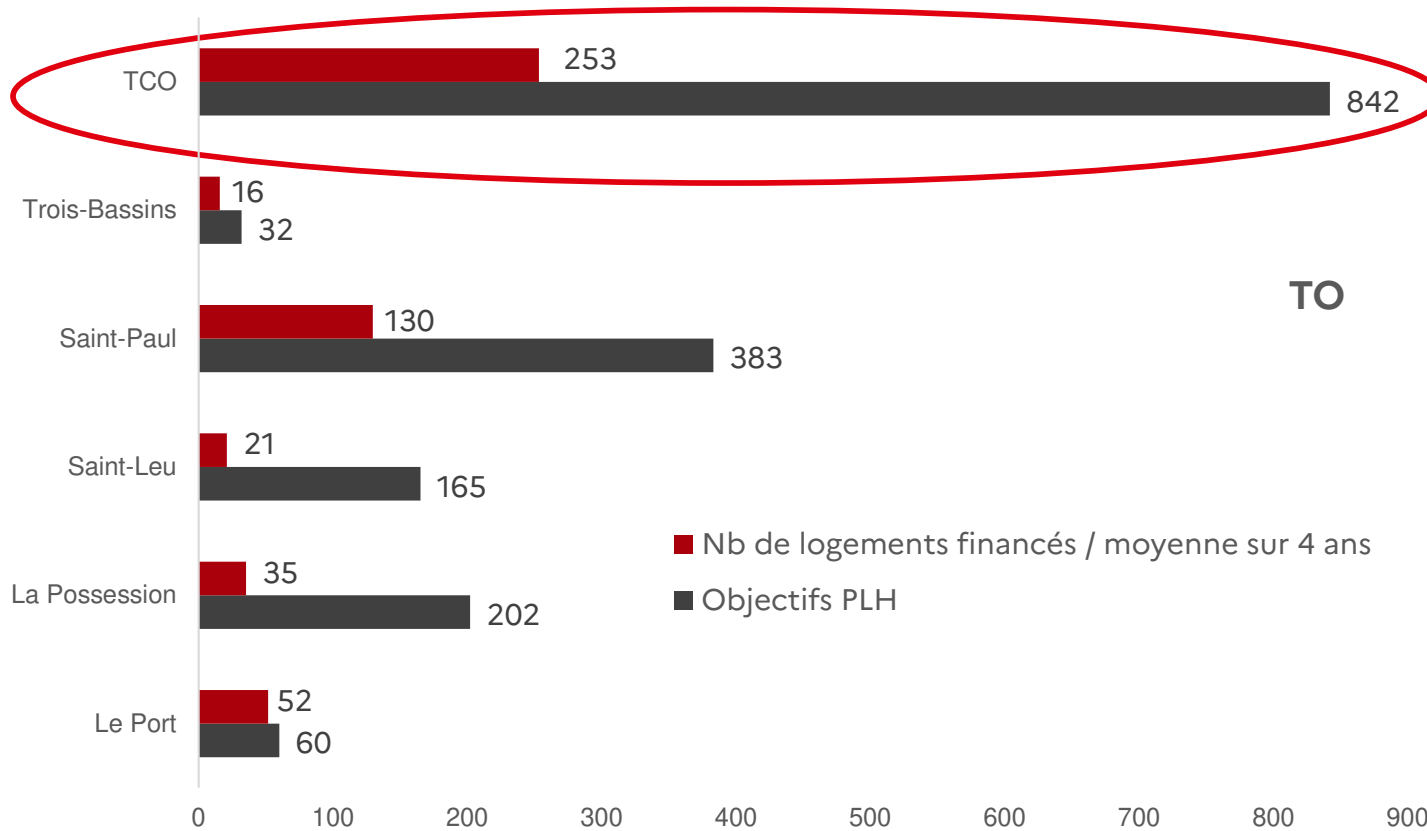
Le déficit sur l'ensemble du département au titre de la loi SRU (15 700 logements) doit faire l'objet d'un rattrapage qui ne permettrait de satisfaire qu'un tiers des demandes actuelles de logement social



Résultats 2022 Locatifs neufs



Objectifs PLH v/s Logements financés (LLTS+LLS+PLS)



Bilan PLOM 2

Objectifs quantitatifs annuels : financement de 2 000 à 2 500 logements locatifs sociaux ou accession sociale, 700 logements sociaux à réhabiliter et 400 logements de propriétaires privés en amélioration.

Sur la période 2020 - 2023, ces objectifs de financement ont été :

- atteints en constructions neuves (2 258/an en moyenne),
- dépassés en réhabilitation (1 301/an en moyenne),
- en deçà des objectifs Sur l'amélioration (288/an en moyenne)

Mais l'augmentation des coûts a impacté fortement les modèles économiques, avec des mises en chantiers et livraisons en baisse.

Objectifs qualitatifs : 34 mesures identifiées

- 28 menées à terme ou à un niveau d'atteinte d'objectifs très satisfaisant (>75 %).
- 3 en cours, à poursuivre
- 3 abandonnées

Certaines mesures, en cours, seront prolongées dans le cadre du prochain PLOM :

Observatoire des coûts,

Observatoires locaux du foncier.

Commission de normalisation.

Structures locales de certification pour l'utilisation de matériaux de la zone.

Mesures de persévérance du PLOM 2

Soutenir la création d'organismes de fonciers solidaires

Étude d'opportunité lancée en juin 2022, pilotée par le TCO et portant sur la création d'un OFS sur l'ensemble du territoire. Forte mobilisation de l'ensemble des acteurs (collectivités, bailleurs, banques, promoteurs,...). Les engagements de principe des collectivités sont en cours pour la création d'un GIE qui portera l'OFS. L'objectif est la création d'un OFS pour 2024.

Appel à projet pour la création d'un foyer jeunes travailleurs

Prioritairement sur le secteur Nord. Financement facilité suite au déblocage de l'allocation logement foyer.

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

Certification locale

accompagner les acteurs locaux pour l'évaluation et la reconnaissance des matériaux innovants produits localement. Par l'étude de faisabilité sur la certification locale pilotée pour l'ensemble des outre-mer par la FEDOM.

Projet de standardisation et de mutualisation

des achats et du stockage de matériaux de construction et de déconstruction au profit des professionnels du BTP

Perspectives PLOM 3

3 Comités d'Accélération du Logement les 21 avril 8 juin et 19 juillet 2023 ont permis d'engager une réflexion collective sur la connaissance des publics, les potentialités en matière de foncier et le blocage d'opérations pré et post financement.

Le séminaire du 18 décembre a permis d'affiner les actions à mettre en œuvre sur la base de 4 axes suivants qui ont été débattus en ateliers :



Atelier 1 : Place et image du logement social à la Réunion

Restaurer l'image du logement social et lui redonner sa vraie place

Atelier 2 : Dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat

Ou comment atteindre les objectifs territorialisés

Atelier 3 : Faciliter la conception et le financement des projets

Optimiser les délais et les financements notamment

Atelier 4 : Mieux construire

Adapter l'habitat aux contraintes locales, utiliser des matériaux de la zone

Des séances de travail par territoire pour préciser les actions et objectifs particuliers des territoires



Une feuille de route partagée à fin mars 2024.

Place et image du logement social à la Réunion

Beaucoup d'attente des résidents au-delà du logement en matière de services et d'accompagnement social.

Beaucoup d'initiatives mises en place chez les bailleurs sociaux mais méconnues du public.

Médiatisation du logement social toujours négative - Nécessité d'une approche objective sur les services que rend le logement social aux réunionnais.



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 (décideurs et grand public)

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

Pilote : AMDR - bailleurs sociaux

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

Dynamiser et renforcer les stratégies locales en matière d'habitat

5 Programmes Locaux de l'Habitat de qualité sur l'ensemble du territoire de la Réunion.

Nécessité d'une meilleure appropriation par les communes afin de satisfaire la demande de logements.

Propositions

Remise sur le marché des logements vacants

Pilote : 1 EPCI,

Contributeurs : EPCI, ADIL, INSEE, Agorah, SHLS, Communes, AIVS, AL

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

Pilote : 1 EPCI

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

Péréquation des loyers :

Pilote : 1 bailleur.

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

Préfinancement des aides ANAH :

Pilote : SHLS

Contributeurs : ANAH, Action logement, ADIL

Faciliter la conception et le financement des projets

Réduire les coûts et mieux rationaliser les financements en optimisant les processus, en raccourcissant les délais et en innovant en matière de conception d'opérations.

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

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

Pilote : Armos

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

Expérimentation d'un LLTS adapté pour la Réunion :

mieux financer par la LBU les petits logements très sociaux ;, 100 % de LBU jusqu'à 90 000 € + 8 000 € d'accompagnement social. Loyers/plafonds de ressources à 50 % du LLTS.

Pilote : DEAL - SHLS

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

Réduire les délais d'opération pour contenir les coûts

Délais de délivrance des autorisations administratives : permis de construire et la garantie d'emprunt.

Pilote : AMDR ou DEAL

Contributeurs : ADMR, communes, EPCI, banque des territoires

Étudier l'opportunité du Bail à construction

pour les opérations de construction neuves

Pilote : Un bailleur

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

Mieux construire

Objectifs : qualité, sobriété de construction et de réglementation, tenant compte des particularités de notre région ultramarine.

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, ...)

Accompagnement de l'importation de matériaux issus des RUP (régions ultra périphériques) par la mise en place d'une cellule locale en charge de l'animation de filière et de mise en place d'équivalence.

Groupe de travail animé par la DEAL (service aménagement et construction durable)
pour identifier les pilotes, contributeurs, objectifs et actions à mener.

Objectifs de production par territoire

Les objectifs quantitatifs fixés au territoire de La Réunion par le ministère de l'outre-mer sont de 4 060 logements/an (LLTS, LLS, PLS neufs, réhabilitations du parc social, améliorations de l'habitat privé, accessions sociales à la propriété)

Fixer des objectifs sincères en lien avec les documents de cadrage existants et en accord avec les collectivités.

Objectiver la production sociale et très sociale qui correspond à la demande principale du territoire et la production des logements spécifiques identifiés au programme local de l'habitat du territoire.

Pour le territoire Ouest

il est proposé sur 4 ans la production de 2 358 logements (590/an) correspondant à l'objectif LLTS/LLS du PLH. Ces logements peuvent être des logements : LLTS, LLS, étudiants, résidence autonomie, foyer, accession sociale via OFS, remise sur le marché de logements vacants, transformation du bureau en logements. Les programmes LLTS et LLS devront disposer de 30 % de petits logements (T1 ou T2) et de 4 % de grands logements (T5 ou plus).

L'objectif de réhabilitation du parc public et d'amélioration de l'habitat privé sera proposée, à l'échelle régionale, à 4 000 logements sur 4 ans.