



## **Avancement du plan logement Outre-Mer Réunion 2019-2023**

<i>Axe 1 : Mieux connaître et mieux planifier pour mieux construire</i> <b>Comprenant 5 mesures</b>	95 % d'avancement
--	-------------------

### **Réalisé :**

**Mise à disposition d'une enveloppe « ingénierie »** qui permet le financement d'études :

- Diagnostic et évaluation du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- Enquête sur les attendus des locataires et futurs locataires du parc social
- Assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'économie de la construction et les plans de financement qui concernent 9 mesures du PLOM.
- Étude TCO sur la création d'un office foncier solidaire
- Actualisation des besoins en logement (étude INSEE)

**Mise en place d'observatoires locaux du foncier, du logement et de l'habitat**, intégrant le suivi du foncier, des loyers privés, des transactions et des copropriétés dégradées. Fin de la phase de préfiguration et restitution des premiers résultats fin novembre 2023.

**Transparence / communication** : publication sur le site internet de la préfecture les éléments essentiels d'information et de suivi sur le plan logement outre-mer.

**Les indicateurs** de production, de livraison, de niveau de loyer, de nombre de logements accessibles, de taux d'impayés et de nombre de logements vacants sont publiés annuellement dans le rapport annuel du CDHH ou dans le rapport annuel de l'ARMOS.

<i>Axe 2 : Adapter l'offre aux besoins des territoires</i> <b>Comprenant 13 mesures</b>	90 % d'avancement
--	-------------------

### **Réalisé :**

**Adaptation les règles pour mieux financer les LLTS** : Processus d'instruction mis à jour et optimisé chaque année, Mise en œuvre de la majoration de LBU en cas d'aide complémentaire de collectivité (ou via l'EPFR) et révision réglementaire du décret définissant les montants de LBU :

- \* Optimisation des surfaces pour le financement des petits logements (varangue, séchoir),
- \* Intégration d'une partie des locaux collectifs des logements foyers au sein de la surface habitable,

- \* Financement des surfaces des locaux vélos clos et couverts,
- \* Majoration de l'assiette de LBU pour les logements situés dans les hauts,
- \* Intégration d'un critère de situation de handicap dans les catégories de ménages pour la fixation des plafonds de ressources.

**Mise en place de processus de concertation avec les bailleurs et collectivités** : réunion préparatoire aux programmations, revues techniques régulières et tenus de CDHH. Communication des critères qualitatifs de programmation (situation, équipements, typologie, montant loyers, respect des PLH...). Tenue d'un premier club habitat à l'échelle des intercommunalités en 2022.

Résultats obtenus :

- \* **Part importante de petits logements T1 et T2 dans la production (40%),**
- \* **Objectifs atteints de 10 % de LLTS disposant d'un loyer chargé inférieur à 370 €.**

**Échange par territoire pour la mise en œuvre de conventions d'accélération de territorialisation** permettant un suivi et un accompagnement spécifique par territoire : 3 conventions signées (TCO, CASUD et CIVIS). **Démarche qui doit être reprise pour l'établissement de la feuille de route 2024.**

**Plan 60 000 logements étudiants et jeunes actifs** : identification des besoins en logements par le CROUS. Production actuellement assurée par des programmes sociaux développés par les bailleurs sociaux et la promotion privée. Projet spécifique CROUS de 250 à 300 logements en étude sur le campus de Saint-Denis. **Lancement en 2023 par la Région et le rectorat de la démarche "schéma territorial pour la vie étudiante"** avec projet d'observatoire des besoins en logements étudiants et mise en place d'un label "Logement étudiant" pour conventionner des logements ou chambres chez l'habitant.

**Révision des arrêtés nationaux encadrant les aides à l'accession et l'amélioration de l'habitat :**

- \* Publication de l'arrêté pour l'amélioration de l'habitat
- \* Audit national sur l'accession terminée et contribution locale effectuée.

**Révision des paramètres de financement des opérations de petite taille dans le tissu urbain et de l'amélioration de l'habitat**

Abondement des aides de l'ANAH par la CIREST, la CINOR et le CD.

Mise en place de financement de la résidentialisation (travaux liés aux clôtures, jardin, parking, éclairage, accessibilité) en accompagnement des programmes de réhabilitations des bailleurs sociaux.

Augmentation du nombre de programmes de petite taille chez les bailleurs sociaux et les promoteurs privés.

**Mise en place du programme SARé** (pilote par l'ADEME et mobilisant des CEE) et aux cadres territoriaux de compensation adoptés par la CRE. Convention Ademe / Région / État pour la période 2021 / 2023 pour la mise en place de missions d'accompagnement, de conseil et d'audit pour les particuliers bénéficiaires avec 5 niveaux d'intervention identifiés.

Convention EDF / ARMOS / Bailleurs Sociaux pour la mise en œuvre de financement forfaitaire d'EDF, lors de la mise en place de dispositifs économes en énergie sur leurs programmes.

**Accélérer les procédures de garanties de prêts** - Nouveau protocole "une opération - un garant" mis en œuvre en 2022 pour 4 ans.

**Évaluation à mi-parcours (3 ans) des conventions d'utilité social des 7 bailleurs sociaux**

### **En cours :**

**Soutien financier des programmes de formation** pris en compte dans le Contrat de Convergence et de transformation de la Réunion sur les thématiques « amiante » et « Réhabilitation ». Soutien technique des acteurs de la formation par la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur les coûts de construction. **Plan de formation transmis à la chambre des métiers et de l'artisanat** pour des formations pour élever les niveaux de technicité des personnels, sur la gestion des travaux de réhabilitation en milieu occupé, la gestion des déchets, le partage de connaissance et la performance des entreprises pour répondre aux appels d'offres relatifs à la commande publique.

**Prioriser les publics** dans l'éligibilité au logement social. Les grilles de cotation sont établies sur 4 EPCI, dont 3 sont harmonisées.

**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.

**Lancement prochain d'un appel à projet pour la création d'un foyer jeune travailleur,** prioritairement sur le secteur Nord. Financement facilité suite au **déblocage de l'allocation logement foyer**

<i>Axe 3 : Maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation</i> <b>Comprenant 8 mesures</b>	79 % d'avancement
--	-------------------

### **Réalisé :**

**Comité local interministériel sécurité-incendie** mis en place en 2022. Les pistes d'amélioration et propositions d'évolution réglementaire sont remontées aux différents ministères.

**Mise en place d'un financement jusqu'en juin 2024 pour l'animation et le fonctionnement de la commission locale de normalisation.** Des travaux sur l'adaptation locale de 9 DTU sont en cours.

**Recensement du parc concerné par le risque amiante** (diagnostic technique portant sur les parties communes des résidences). Mise en place d'un comité de pilotage regroupant les différents acteurs de la construction et de la santé, pour la mise en place et le suivi des plans d'action.

**Établissement d'un référentiel des matériaux biosourcés ultramarins ou recyclés, qui sera présenté le 5 décembre 2023.** Avec pour chaque matériau un guide à l'usage des industriels, une étude de faisabilité détaillant le potentiel économique et les gisements disponibles à l'échelle des territoires.

### **En cours :**

**Création d'un observatoire des coûts** de construction et de réhabilitation des logements. Le cahier des charges recensant les besoins est rédigé et partagé avec l'ensemble des acteurs. Travail complémentaire à faire, avant développement de l'application, sur les modalités de saisie et sur la pertinence des champs à intégrer.

**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-mers par la FEDOM, **deux structures sur l'île sont positionnées pour répondre aux besoins et opportunités identifiés par ces deux études : la chambre des métiers et de l'artisanat via le CIRBAT et l'université de la Réunion, via leur pôle de compétence et leurs laboratoires internes : Labotech Réunion.** Les premiers investissements ont débuté côté université en 2023. **Investissements locaux à coordonner avec les avancées en matière de réglementation d'importation des matériaux des régions périphériques (RUP)**

**Mesure à la peine, à re-examiner pour la feuille de route 2024.**

**Projet de standardisation et de mutualisation des achats et du stockage** de matériaux de construction et de déconstruction au profit des professionnels du BTP et des donneurs d'ordre. Les premiers travaux ont permis d'identifier les bénéficiaires et des types de matériaux et d'équipements (Portes palières, Portes intérieures, Carrelage, Sols souples, équipements électriques, plomberie, sanitaires et Plaques de plâtre). **L'objectif est de convenir de la structure la plus opportune.**

<i>Axe 4 : Accompagner les collectivités en matière de foncier et d'aménagement</i> <b>Comprenant 5 mesures</b>	82 % d'avancement
--	-------------------

**Réalisé :**

**Accompagnement des collectivités en matière sur les outils** du Code de l'urbanisme visant à limiter la spéculation foncière : tenue de webinaire annuel sur la ville durable, d'un colloque foncier en sur la loi climat et résilience et de webinaires sur la notion de « zéro artificialisation nette » (ZAN). Un projet de guide sous forme de fiches pratiques est toujours d'actualité.

**Modulation de la taxe d'aménagement** en secteur non tendu. Dispositif actif : les communes peuvent délibérer jusqu'au 1er octobre pour une application l'année suivante. La sectorisation de la taxe est possible et doit être justifiée, suivant les niveaux de taxe. A noter le transfert du recouvrement à la DRFIP depuis le 1er janvier 2023, avec accompagnement du transfert par la DEAL.

**Déploiement des programmes action cœur de ville et petites villes de demain** ainsi que les nouveaux outils de la loi ELAN : 4 Conventions ACTION CŒUR DE VILLE signées (St-Pierre, St-Joseph, St-André et Le Port), 4 conventions PETITES VILLES DE DEMAIN signées (11 communes concernées), 4 conventions pour des opérations de revitalisation de territoire. Les différents chefs de projets sont recrutés. 1 opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de renouvellement urbain mise en place à Saint-Pierre.

**Mise en place la taxe sur les logements vacants** ( décret 2023-822 du 125 août 2023) Elle concerne 9 communes marquées par un déséquilibre fort entre l'offre et la demande de logements : .Saint-Denis, Sainte-Marie, Saint-Louis, Saint-Paul, Le Port, La Possession, L'Entre-Deux, Saint-Pierre, Le Tampon. De plus, la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être instaurée dans toutes les communes où la TLV n'est pas appliquée.

Un travail réglementaire dans le cadre du SIOM reste à mener au niveau de l'encadrement des loyers.

**En cours :**

**Stratégie de l'aménagement** à mettre en œuvre, suite la création d'une commission régionale d'aménagement avec deux instances techniques spécifiques :

\* 1 dédiée à l'animation, l'élaboration de programmes d'actions,

\* 1 dédiée spécifiquement au financement des programmes, des aménagements par le fond régional d'aménagement foncier urbain (FRAFU).