



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement La Réunion

Mars 2022

Éléments relatifs à l'activité dans le logement et l'hébergement

Le présent rapport annuel du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, traitant de l'ensemble des politiques déployées par les principaux acteurs dans ce domaine, a été établi par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, à partir des contributions des différents partenaires.

Ce document a pour objectif de présenter un bilan des actions mises en œuvre en 2021 et d'esquisser les tendances pour 2022.

Le rapport ci-après présente les principales politiques menées et les résultats atteints, mais ne prétend pas à l'exhaustivité. Il donne à voir la diversité, la complémentarité des acteurs et des actions, et révèle la convergence de ces interventions diverses vers un objectif partagé : permettre à tous les ménages présents sur le département de vivre dans des conditions dignes et répondant à leurs attentes.

Sommaire

I - LA SITUATION DU PARC LOCATIF SOCIAL	P 6
II - LES AIDES A LA PIERRE	P 10
1 La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux	P 10
2 L'accession sociale à la propriété	P 12
3 L'amélioration de l'habitat	P 13
4 Les garanties des prêts au logement locatif social	P 18
5 Les prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations	P 19
6 Les aides d'Action Logement services	P 19
III - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 60 000 LOGEMENTS	P 22
IV - LE FRAFU	P 24
1- L'exercice FRAFU 2021	P 24
2- Programmation 2022 et période triennale à venir	P 26
V - LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	P 27
1- Le bilan Résorption de l'Habitat Insalubre 2021	P 27
2- Le PDLHI	P 30
3- Les Travaux d'Office	P 32
VI - L'OBLIGATION LEGALE DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT	P 33
1. Les communes concernées par les obligations de logement social	P 33
2. L'inventaire des logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2021	P 33
3. Communes carencées pour la période 2020 – 2022	P 34
4. Aménagement des objectifs de rattrapage pour la période 2020-2022	P 34
VII - LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX	P 35
A- Données issues de l'infocentre SNE	P 35
B- l'exercice du droit au logement	P 41
C- La mise en œuvre de la réforme de la demande et la gestion des attributions dans les EPCI	P 42
D- point sur l'avancée des procédures	P 44
VIII - Le PDALHPD	P 45
1- Bilan d'Action	P 45
2- Perspectives	P 46
IX - LA MOBILISATION DU FONCIER PAR L'EPFR	P 47

I - La situation du parc locatif social

Le parc locatif social de La Réunion compte plus de 78 957 logements au 1^{er} janvier 2021 (23,8 % des résidences principales) dont 84 % de logements sociaux et très sociaux, soit une progression de 2,3 % sur un an. Cependant la demande en logement locatif social demeure forte (35 990 demandes au 31/01/2022) et en augmentation de 8 % sur l'année 2021. La grande majorité de demandeurs (plus de 80 %) relève du logement social ou très social. Ces besoins présentent des caractéristiques différentes : fortes dans les communes du littoral plus densément peuplées et relativement faibles dans les communes situées à mi-hauteur. 30 % de la demande est localisée dans le Nord, 29 % dans le Sud de l'île, l'Ouest comptant pour 28 % de l'ensemble alors que la demande est plus faible dans l'Est avec 13 %.

Près de la moitié de la demande (47 %) porte sur des logements de petites tailles (T1/T2) alors qu'ils ne représentent actuellement que 28 % du parc locatif social.

Communes / EPCI	Parc locatif social			Taux réglementaire SRU au 01/01/2021	Mises en service		Taux de vacance de plus de trois mois	Taux de mobilité en 2020
	Logements au 01/01/2021	Part dans les résidences principales (MAJIC 2020)	Part dans les résidences principales (RP 2017)		Livraisons 2020	Part dans le parc social		
	nombre	%	%		nombre	%		
La Réunion	78 957	20,5	24,1	24,37	1 784	2,3	0,4	7,5
CINOR	28 129	28,2	33,3	34,54	628	2,2	0,5	7,1
Saint-Denis	22 844	30,4	35,9	38,10	366	1,6	0,5	6,7
Sainte-Marie	3 393	22,8	27,4	25,81	199	5,9	0,1	8,9
Sainte-Suzanne	1 892	19,7	22,6	22,13	63	3,3	0,6	7,9
TCO	19 159	20,8	24,4	24,55	370	1,9	0,2	6,4
Le Port	7 017	51,6	58,0	60,16	45	0,6	0,3	6,0
Saint-Paul	6 480	14,1	16,8	17,39	279	4,3	0,1	5,4
La Possession	3 940	26,9	32,1	30,82	46	1,2	0,1	8,5
Saint-Leu	1 545	10,1	12,0	11,29			0,1	7,3
Les Trois-Bassins	177	6,2	7,0	6,97			0,0	2,9
CIVIS	12 550	15,5	18,3	18,17	286	2,3	0,7	6,9
Saint-Pierre	6 970	17,9	21,2	21,70	81	1,2	1,1	6,4
Saint-Louis	3 810	17,4	20,0	19,32	89	2,3	0,1	6,3
L'Étang-Salé	896	14,3	16,6	16,01	67	7,5	0,0	9,0
Les Avirons	564	10,7	12,8	11,83			0,0	10,0
Petite-Île	248	4,3	5,1	5,09	49	19,8	0,0	11,1
Cilaos	62	2,2	2,9	2,88			0,0	21,3
CIREST	12 242	22,9	26,7	26,37	222	1,8	0,6	9,3
Saint-André	5 127	22,5	25,5	25,60	100	2,0	0,0	8,3
Saint-Benoît	4 755	30,3	35,1	33,88	79	1,7	1,5	11,6
Bras-Panon	1 633	29,4	33,4	32,84	43	2,6	0,0	7,1
La Plaine-des-Palmistes	365	10,5	15,8	14,00			0,3	8,5
Sainte-Rose	292	10,7	12,5	13,53			0,0	6,5
Salazie	70	2,2	2,7	2,70			0,0	5,7
CASUD	6 877	11,7	13,6	13,65	278	4,0	0,1	9,9
Le Tampon	4 543	12,6	14,5	14,57	278	6,1	0,1	10,5
Saint-Joseph	1 916	11,0	13,1	13,06			0,1	9,1
Entre-Deux	251	8,0	9,2	10,05			0,4	8,1
Saint-Philippe	167	7,6	8,4	8,48			0,0	5,4

Les logements sociaux ont progressé de 16,7 % en 5 ans, davantage que l'ensemble des résidences principales sur la période 2013-2018 (8,4 %).

Ainsi, le parc social représente, au 1^{er} janvier 2021, 23,8 % des résidences principales contre 17,5 % au niveau national.

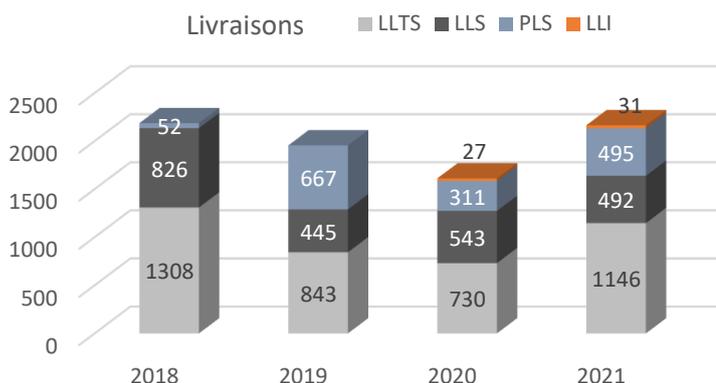
Au 1^{er} janvier 2021, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux de La Réunion est de 20,3 ans, contre 39,4 ans sur l'ensemble de la France.

Communes / EPCI	Nombre total de logements au 01/01/2021	Typologie						
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
La Réunion	78 957							
CINOR	28 129	2 136	6 009	10 929	7 069	1 762	219	5
Saint-Denis	22 844	1 859	4 805	8 952	5 562	1 483	181	2
Sainte-Marie	3 393	167	839	1 259	921	173	31	3
Sainte-Suzanne	1 892	110	365	718	586	106	7	
TCO	19 159	940	3 653	7 402	5 459	1 560	134	11
Le Port	7 017	470	1 443	2 702	1 759	529	103	11
Saint-Paul	6 480	235	1 088	2 580	2 015	555	7	
La Possession	3 940	199	789	1 461	1 145	326	20	
Saint-Leu	1 545	35	320	584	477	125	4	
Les Trois-Bassins	177	1	13	75	63	25		
CIVIS	12 550	891	2 740	4 534	3 369	911	105	
Saint-Pierre	6 970	769	1 545	2 403	1 734	467	52	
Saint-Louis	3 810	63	707	1 475	1 187	325	53	
L'Étang-Salé	896	26	248	352	219	51		
Les Avirons	564	23	184	195	129	33		
Petite-Île	248	9	44	94	78	23		
Cilaos	62	1	12	15	22	12		
CIREST	12 242	936	2 585	4 529	3 330	841	21	
Saint-André	5 127	291	1 013	1 955	1 469	388	11	
Saint-Benoît	4 755	459	999	1 782	1 213	292	10	
Bras-Panon	1 633	135	474	576	385	63		
La Plaine-des-Palmistes	365	13	41	95	146	70		
Sainte-Rose	292	38	49	97	92	16		
Salazie	70		9	24	25	12		
CASUD	6 877	939	1 902	2 132	1 500	395	9	
Le Tampon	4 543	745	1 006	1 451	1 022	312	7	
Saint-Joseph	1 916	176	726	533	414	65	2	
Entre-Deux	251	16	119	85	30	1		
Saint-Philippe	167	2	51	63	34	17		

Le taux de vacance des logements sociaux reste faible traduisant la tension qui existe entre offre et demande (0,4 % de vacance supérieure à 3 mois, contre 1,6 % sur l'ensemble du territoire français : plus faible taux de toutes les régions métropolitaines et outre-mer). Il est donc fondamental que la production de logements sociaux et très sociaux reparte à la hausse, pour faire croître le nombre de livraisons en baisse depuis plusieurs années, même si ce nombre remonte en 2021.

Les livraisons de logements locatifs

Livraisons	2018	2019	2020	2021
LLTS	1 308	843	730	1146
LLS	826	445	543	492
PLS	52	667	311	495
LLI			27	31
Total	2 186	1 955	1 611	2 164

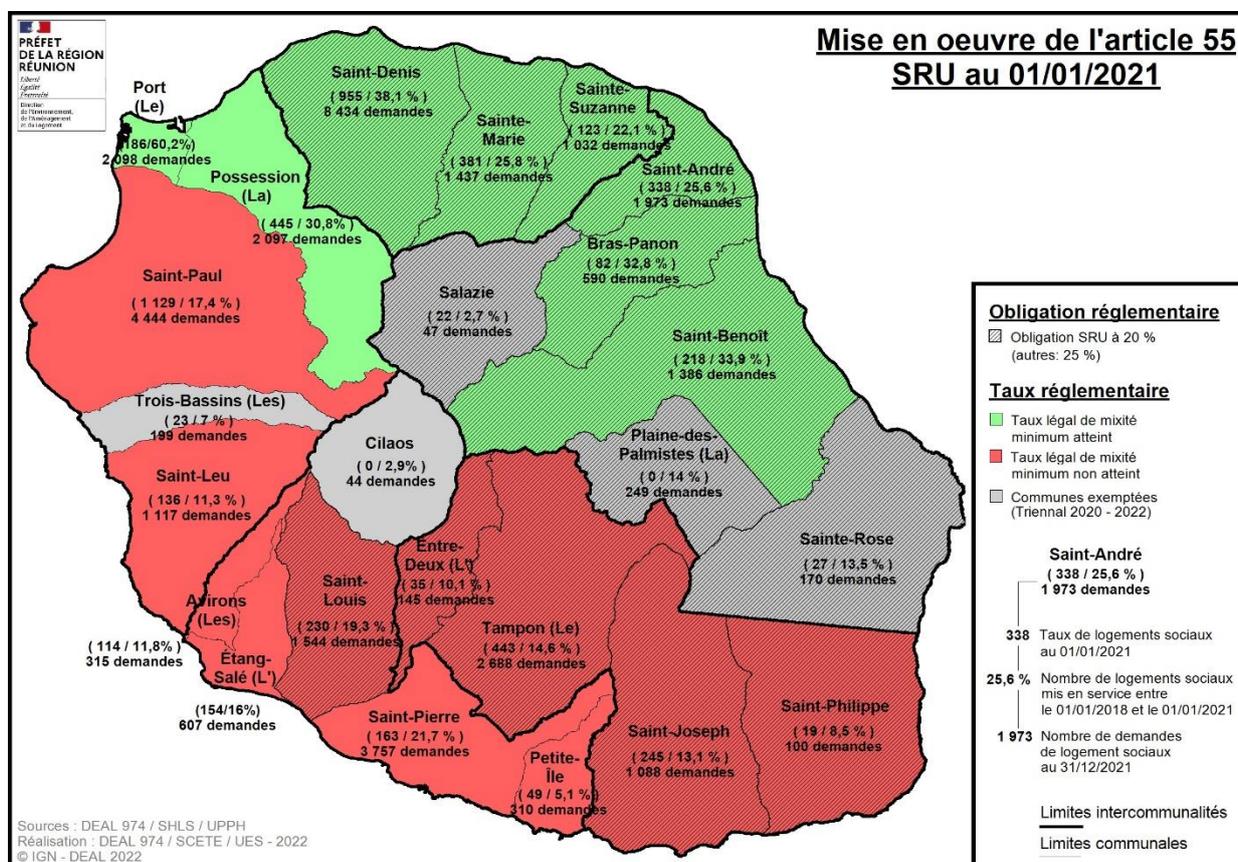


Bassin	Commune	LLTS	LLS	PLS	LLI	Total	Répartition
EST	La Plaine des Palmistes		45			45	2%
	Saint-André	32	46			78	4%
	Saint-Benoît		46	16		62	3%
	Sainte-Rose	53				53	2%
	Total Est	85	137	16		238	11%
NORD	Saint-Denis	50	80	289	31	450	21%
	Sainte-Marie	111	20			131	6%
	Sainte-Suzanne	121	26			147	7%
	Total Nord	282	126	289	31	728	34%
OUEST	La Possession	78	47	30		155	7%
	Le Port	146				146	7%
	Saint-Leu	24	27			51	2%
	Saint-Paul	115				115	5%
	Total Ouest	363	74	30		467	22%
SUD	L'Etang Salé		17	52		69	3%
	Le Tampon	49	69			118	5%
	Les Avirons	21				21	1%
	Petite Île		21			21	1%
	Saint-Joseph	94				94	4%
	Saint-Louis	37	10			47	2%
	Saint-Philippe	25				25	1%
	Saint-Pierre	190	38	108		336	16%
	Total Sud	416	155	160		731	34%
Total		1 146	492	495	31	2 164	

La plus grande part des logements neufs mis en service en 2021 a bénéficié d'un financement en LLTS (52%). Ce taux remonte en 2021, après deux années de baisse consécutives, il reste toutefois inférieur à 2018. Les financements LLS sont en baisse et ont concerné 23 % des logements mis en service. Cette évolution des financements se fait à la faveur des PLS qui représentent 23 % des mises en services de l'année 2021. Les premiers programmes de LLI sont livrés (une opération en 2020 et une seconde en 2021).

En 2021, Saint-Denis et Saint-Pierre comptent le plus de livraisons de nouveaux logements, respectivement 450 et 336 logements. Toutefois, 320 logements livrés sur St-Denis sont en PLS et LLI. Les livraisons en LLTS (50 lgt) sont relativement faibles au regard des besoins.

Les taux les plus faibles de mise en service en 2021 concernent la CIREST (11%) et le TCO (22 %).



Entre le 2 janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2021, 1 784 logements sociaux ont été mis en service à La Réunion. Il s'agit du deuxième plus faible volume constaté sur les cinq dernières années. Par ailleurs, la production de logements pour les ménages à revenus modestes continue de baisser depuis plusieurs années au profit des PLS (toujours limités en nombre) ou de logements intermédiaires (LLI), lesquels, s'ils permettent d'apporter de la diversité en terme d'offre, mériteraient, dans des quartiers disposant d'un faible nombre de logements sociaux d'être associés à des logements de type LLS ou LLTS, correspondant davantage aux besoins des réunionnais.

La production de nouveaux logements sociaux et très sociaux reste donc une nécessité pour répondre aux besoins des réunionnais, même si les taux SRU sont supérieurs au taux minimum légal sur 8 communes du département. Cette dynamique de développement de l'offre locative sociale doit permettre de répondre aux besoins de tous les publics à travers la production d'un habitat adapté et une diversification de l'offre, corrélée avec les politiques publiques d'aménagement et d'habitat.

Les loyers

Le loyer mensuel moyen dans le parc locatif social s'élève à 6,17€/m², en hausse de 1 % sur un an. En France métropolitaine, il s'établit à 6€/m², en augmentation également de 1%.

Loyer moyen, parc complet	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Guadeloupe	5,83	5,92	6	6,04	6,04	6,11	6,18	6,15	6,27
Martinique	5,06	5,16	5,23	5,29	5,34	5,37	5,47	5,59	5,66
Guyane	5,86	5,89	5,93	6,01	6,06	6,1	6,16	6,28	6,43
La Réunion	5,66	5,77	5,8	5,84	5,87	5,91	5,97	6,07	6,17
Mayotte					5,46	5,5	5,31	9,32	9,22

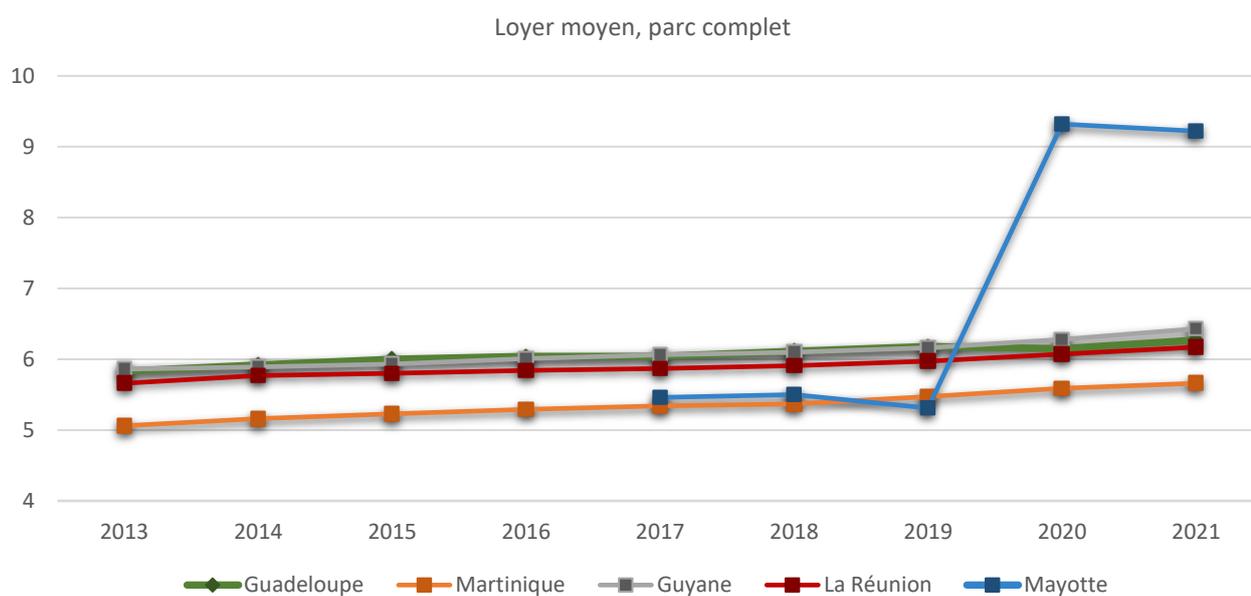
La Réunion se situe en moyenne parmi les régions les plus chères de France, mais derrière la Guadeloupe, la Guyane, l'Île-de-France et Mayotte et cela depuis plusieurs années.

Elle se situe donc au 2^e rang des départements les moins chers d'outre-mer, après la Martinique.

Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), La Réunion se situe au milieu des régions dans le classement. Le loyer moyen s'établit à 6,5 €/m² contre 6,9 €/m² sur l'ensemble de la France. La Réunion est le département d'outre-mer et la 9^e région France entière ayant le loyer moyen le plus faible pour le parc récent.

Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial. Il s'affiche à 5,7 €/m² pour les logements financés par un LLTS et 7,8 €/m² pour ceux financés par un PLS.

Ces 2 dernières années les prix augmentent moins vite à La Réunion que dans l'ensemble des DOM mais un peu plus que dans la France entière.



II - Les aides à la pierre

1 -La réponse aux besoins en Logements Locatifs Sociaux

La production de nouveaux logements sociaux et très sociaux reste une nécessité pour répondre aux besoins des réunionnais. Pour ce faire, la dotation LBU initiale de 64,5 M€ a été abondée en fin d'année d'un montant de 3M€, passant ainsi à 67,5 M€. Ce montant a été intégralement consommé et a permis l'engagement financier des opérations programmées en 2021. Cette dotation totale a également permis d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés par le PLOM.

Le niveau de programmation de logements locatifs neufs aidés est en augmentation de 6% par rapport à l'année précédente, tout en restant cohérent par rapport aux quatre dernières années (2 397 logements financés ou agréés en 2021 contre 2 253 en 2020, 2 111 en 2019, 2 276 en 2018 et 2 290 en 2017).

La programmation est supérieure à 2 000 logements depuis 2016. Elle est soutenue par le PLS depuis 2016 et désormais également par le produit « intermédiaire » : le LLI. La part de ces logements (PLS et LLI) atteint 50 % en 2021.

Cette programmation est portée essentiellement par 4 bailleurs sur les 7 présents sur l'île. La SEDRE priorise son action sur l'entretien de son patrimoine. La SEMADER et la SODIAC sont entrées dans une phase de rapprochement et de restructuration.

La répartition de la production sur les quatre secteurs du département évolue depuis quelques années. Après avoir bénéficié d'une production importante, quasi équivalente à la moitié de la production, le bassin Ouest a vu sa production baisser de manière conséquente en 2019 et chuter en 2020, alors que les besoins se concentrent principalement sur ce secteur ouest, ainsi que sur le Sud du département. A noter que cette programmation est portée par la commune du Tampon qui concentre 36 % de la programmation en 2021.

Cette situation ne doit toutefois pas masquer les difficultés auxquelles est confrontée la construction de logements sociaux : La répartition des produits est aujourd'hui de 50% de social et très social et de 50% de produits intermédiaires, ce qui introduit une distorsion de la programmation par rapport aux besoins réels de la population, alors que l'effort de production de logements sociaux et très sociaux neufs demeure indispensable sur l'ensemble du territoire.

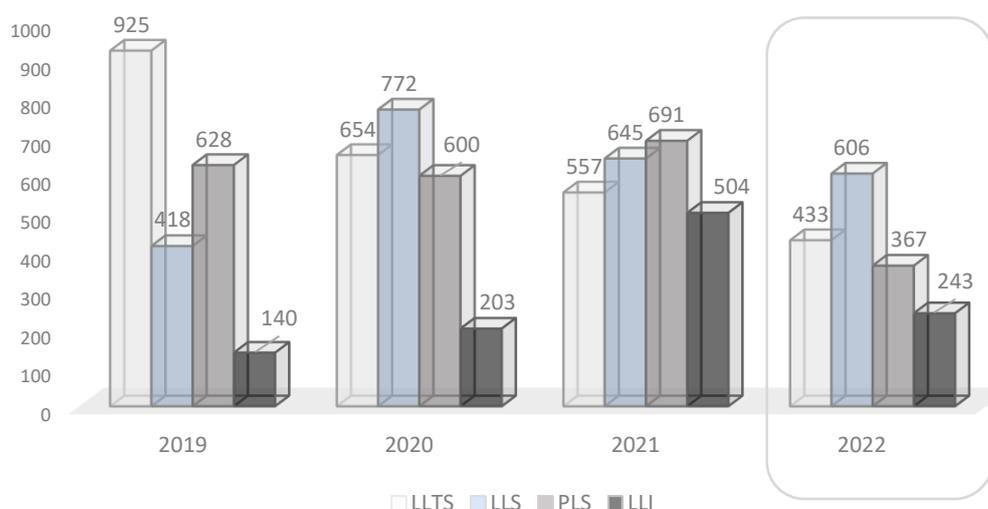
La programmation 2022 confirme une faiblesse de la part de programmation en LLTS et LLS, avec 1 039 logements en liste principale. Les bailleurs peinent à sortir des opérations de logements sociaux, notamment les plus sociaux (LLTS).

Cette situation est principalement due à deux facteurs :

- Le prix du foncier qui demeure un frein à la production de logement social, d'autant que, malgré les valeurs élevées des terrains, leur viabilisation doit souvent être réalisée ou complétée et reste donc à financer, ce qui le rend souvent incompatible avec les contraintes financières du logement social.
- La volonté d'une majorité de communes de ne plus construire de logement social et très social sur leur territoire, de crainte que l'attribution de ces logements bénéficie à des ménages les plus démunis provenant d'autres communes, ou de la zone océan indien. Cela peut se traduire par le refus de l'opération lors de l'exercice de programmation, des difficultés de délivrance des autorisations d'urbanisme, ou des refus de garantir le prêt de la CDC après obtention de l'arrêté de financement

La programmation porte à nouveau principalement sur la commune du Tampon (29%). La commune de Saint-Denis compte pour 15 % de la programmation mais avec une part importante de LLI (35%).

La programmation 2022 est marquée par une faiblesse de maturité des programmes se traduisant par une inscription d'un nombre important d'opérations en liste complémentaire (843 logements LLTS ou LLS). Il s'agit d'opérations, dont le foncier n'est pas maîtrisé intégralement, ou dont la demande de permis de construire n'est pas déposée. L'atteinte des objectifs de production en 2022 dépendra de la faculté à finaliser ces projets et engager ces opérations.



La programmation 2022 fait également apparaître la faible part du LLTS, produit correspondant à la majorité des demandes des réunionnais. Le nombre de LLTS doit impérativement repartir à la hausse pour permettre aux familles les plus démunies de se loger dignement.

Il est donc essentiel que tous les acteurs de l'habitat participant à la programmation et au développement du logement (État, bailleurs sociaux, EPCI et communes, notamment) soient volontaires et jouent pleinement leur rôle dans la conception et la réalisation d'opérations respectueuses des critères sociaux, économiques et environnementaux, favorisant la mixité sociale, l'insertion sociale et économique et permettant de répondre aux revenus des demandeurs.

Construire du logement social doit permettre à chacun de se loger simplement, de façon digne dans des lieux accessibles et desservis. Il est donc important de ne pas localiser des logements sociaux en périphérie loin des centralités, des équipements, des commerces et de l'emploi et ne pas favoriser l'entre soi, ne pas stigmatiser. L'équité de traitement et la solidarité territoriale doivent jouer entre les communes. Les programmes locaux de l'habitat approuvés par chacune des intercommunalités doivent permettre de réaliser des opérations permettant à tous de se loger, et portant principalement sur l'optimisation du tissu urbain et la réalisation d'opérations mixtes, économes en espace, articulées l'accès à l'emploi et aux transports.

2 -L'accession sociale à la propriété

Le PSLA (prêt social location-accession), apparu en 2012 avec 159 logements agréés, peine toujours à trouver son public avec des productions annuelles largement inférieures à 100 logements. Depuis 2012, 26 opérations (512 logements) ont été lancées, par 5 des 7 bailleurs sociaux de l'île et seules 14 opérations sont livrées actuellement. Les premières accessions ont débuté en 2020.

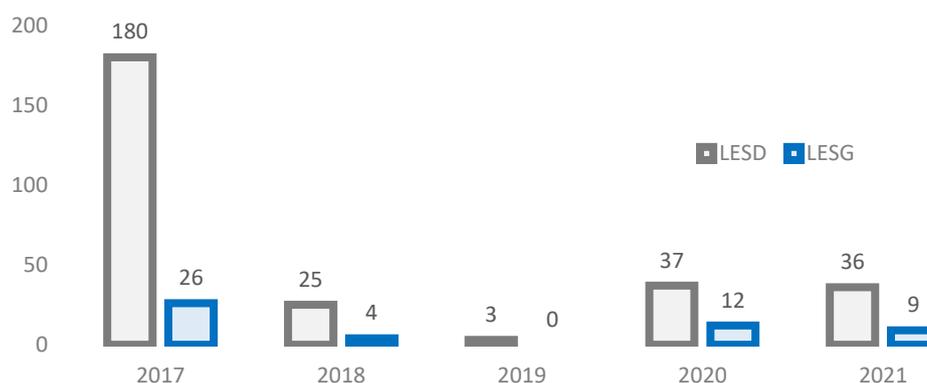
PSLA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Prévisions
Logts	65	90	39	76	71	19	54	43

6 opérations, faisant l'objet d'un agrément de la part de la DEAL n'ont pu aboutir à un démarrage de chantier (recyclage ou abandon). Les volumes de production restent faibles et le taux d'échec important, malgré une aide fiscale toujours conséquente et des évolutions réglementaires récentes intéressantes. La DEAL a missionné en 2019 le CEREMA pour une étude sur le PSLA à la Réunion afin d'aboutir à des pistes, des propositions permettant de meilleures programmations. Le rendu définitif de l'étude est attendu mi-décembre 2019.

A noter, depuis 2019 l'augmentation des seuils de ressources (à + 10 % des plafonds PLS Paris) pour les opérations PSLA situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU - dispositif mis en place par la loi dite ENL du 13 juillet 2006) et, depuis le 1er janvier 2015, dans les quartiers prioritaires politique de la ville.

En 2020, seules 2 opérations (19 logements) font l'objet d'agrément. Les prévisions 2021 restent réduites avec 75 logements pour 4 opérations. Seule la SHLMR présente des projets de PSLA, généralement en petit nombre sur des programmes mixtes.

Concernant l'accession très sociale à la propriété (LES), la suppression en 2018 de l'allocation logement accession, suivie de son rétablissement en 2020 a durablement désorganisé la filière de l'accession sociale. Les engagements de LES, diffus ou groupés qui s'étaient effondrés en 2018 et en 2019, peinent à redémarrer : 50 LES diffus et groupés avaient été engagés en 2020, seulement 45 en 2021, 36 en diffus et 9 en groupés.



Le redémarrage de l'activité, logiquement induit par le nouveau dispositif d'allocation et qui était attendu depuis 2020 n'a donc pas eu lieu, preuve s'il en est, au moins pour partie, qu'un outil « cassé » met du temps à se réparer.

Il est par conséquent important de rappeler l'importance du recours autant que possible à la nouvelle allocation accession en lien avec le prêt bancaire pour soutenir l'activité et entretenir le fonctionnement vertueux de la filière.

3 -L'amélioration de l'habitat

L'amélioration des logements existants couvre quatre champs distincts : la réhabilitation du parc locatif social des bailleurs sociaux, à laquelle s'ajoute désormais les travaux d'aménagement des espaces extérieurs de ce parc social, l'amélioration des logements de propriétaires occupants et la réhabilitation du parc locatif privé.

➤ La réhabilitation du parc social

Les aides de l'État

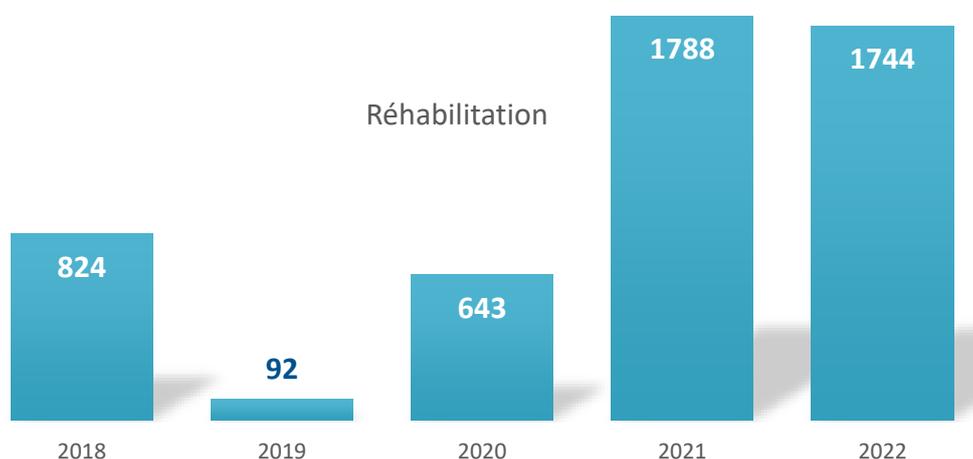
Le parc locatif social ancien de plus de 20 ans représente environ 50 % du parc des logements sociaux. Vu son état de vétusté, les travaux de réhabilitation allant de la rénovation légère à la réhabilitation lourde (hors amiante) et, dans ce dernier cas, sont de l'ordre de 40 000 € à 70 000 € par logement. Malgré des travaux réguliers d'entretien courant (d'importance variable selon les années et les bailleurs), ce parc a mal vieilli et fait l'objet de critiques récurrentes des occupants en raison du décalage de confort et de respect des normes avec les livraisons plus récentes de logements locatifs sociaux.

La réhabilitation du parc locatif social représente donc un enjeu majeur. Les objectifs sont multiples : technique (remise aux normes de logements de vingt ans qui se dégradent rapidement du fait de conditions climatiques défavorables), social (éviter la constitution d'un parc à deux vitesses), urbain (requalifier des quartiers), écologique (réduire les consommations énergétiques) et parfois sanitaire (désamiantage).

Si en 2019, seulement 92 réhabilitations de logements ont été financées sur la LBU, en 2020 le nombre de logements financés en réhabilitation atteint 649 unités pour un montant de LBU de 7,6M€.

En 2021, 1788 réhabilitations de logements ont été financées sur la LBU pour un montant de 17,5 m€, dont 518 logements au titre du plan de relance de l'État. Cette forte hausse s'explique également de par la mise en place du crédit d'impôt pour les réhabilitations en QPV, par le financement des réhabilitations dans le cadre des projets NPNRU et par le financement complémentaire du plan de relance.

La programmation 2022 fait apparaître un volume encore important de 1744 logements à réhabiliter. Celle-ci devrait notamment profiter de la mise en œuvre du plan de relance du département pour les opérations hors quartier prioritaire de la ville (QPV).



➤ **Plan Départemental de Relance Économique et Social**

Dans le cadre du plan Départemental de Relance Économique et Sociale, sera mise en œuvre une expérimentation relative à la réhabilitation de logements sociaux situés hors zone QPV entre 2020 et 2025 au moyen d'une subvention à hauteur maximale de 10 000 € par logement.

Le conseil départemental ambitionne de participer à la réhabilitation de plus de 3 500 logements sociaux situés hors zone QPV entre 2020 et 2025 à hauteur de 36% de subvention maximum par opération dans la limite maximale de 10 000 € par logement.

La participation du Département viendrait en abondement de la subvention LBU, afin de produire un « effet levier » permettant la réalisation de réhabilitations lourdes (intérieur et extérieur des logements) d'opérations pour lesquelles l'équilibre financier ne saurait être assuré par la seule subvention LBU.

Cette participation départementale concerne des prestations complémentaires à celles prévues au Plan stratégique de Patrimoine (PSP) des bailleurs, approuvés par leur conseil d'administration comprenant obligatoirement une réhabilitation de l'intérieur des logements datant de moins de 2 ans.

De plus, les bailleurs sociaux s'engagent à maintenir un reste à payer à un niveau abordable en concertation avec les locataires dans le cadre des accords collectifs. L'État continuera à financer toutes les opérations de réhabilitation lourde sur l'ensemble du territoire selon les dispositifs en vigueur.

Dans ce cadre, il devrait compléter le montant de LBU (Ligne budgétaire unique) en prenant en compte les taux réglementaires de subvention (14, 25% ou 36%) appliqués à des assiettes de travaux qui pourront être augmentées en fonction de coûts prévisionnels plus importants.

L'objectif est de rendre réalisables les opérations de réhabilitation lourdes hors QPV (dans la limite de l'enveloppe LBU globale mais également de la pertinence technico économique de l'opération).

➤ **Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs participant à l'amélioration de la vie quotidienne des résidents.**

Dans le cadre du contrat de convergence et de transformation (CCT), la collectivité a contractualisé à hauteur de 22 M€, à parité avec l'État sur le volet « Aménagement urbain durable » comprenant le financement de l'aménagement à travers le FRAFU, mais également le financement de la résidentialisation d'opérations de réhabilitation.

Au titre du contrat de convergence et de transformation 2019-2022, mesure 1.1.1.1 « Accompagnement de la production de logement social et amélioration du cadre de vie ex 2.1.3. & 2.1.4 » du volet « cohésion des territoires », les travaux de résidentialisation peuvent être subventionnés, s'ils respectent les conditions suivantes :

- Engagement à conserver dans leur patrimoine pour une période minimale de dix ans les espaces améliorés, faisant l'objet de subvention ;
- Travaux d'aménagement des espaces extérieurs participant à l'amélioration de la vie quotidienne des résidents : délimitation des espaces, de leur accès, des stationnements et des parkings intérieurs, création ou amélioration des locaux favorisant le tri, la collecte et l'enlèvement des déchets, accessibilité aux PMR et autres situations de handicap, amélioration de la sécurité des personnes et des biens à travers la reconfiguration des espaces collectifs. Les travaux relatifs à l'accessibilité et à la sécurité devront être réalisés conformément à la réglementation.
- Travaux non pris en compte dans l'assiette de travaux d'amélioration de l'habitat dans le sens de l'article R323-14 ;
- Obligation que les travaux de résidentialisation accompagnent des travaux d'amélioration de l'habitat au sens de l'article R323-14.

L'assiette des travaux éligibles au financement constituée des dépenses hors taxes relatives à l'opération de résidentialisation éligible, comprenant le coût des éventuelles acquisitions foncières nécessaires à l'opération, le coût des travaux de résidentialisation, « le coût des honoraires de maîtrise d'œuvre (forfaitaire et plafonné à 10 % des travaux) et les frais de conduite d'opération (forfaitaire et plafonné à 5 % des travaux et acquisitions), hors frais financiers ».

Le taux de financement applicable à l'assiette des travaux est de 50 %. À titre exceptionnel, ce taux pourra être porté à 80 %, pour les opérations présentant un caractère social très marqué et dont les organismes sont en situation financière fragile (engagés dans un plan avec la CGLLS).

La subvention est plafonnée 3 000 € par logement faisant l'objet des travaux d'amélioration de l'habitat.

Les modalités de mise en œuvre doivent respectés le décret n°2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement.

Vingt conventions Etat/bailleurs pour des travaux de résidentialisation ont été établies et signées en fin 2019 et fin 2021. Quatre conventions sont en cours de signature en ce début 2022. Le montant total de subvention actuellement engagé s'élève à 2,9 M€.

➤ **L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants**

1-Les aides de l'État

Le dispositif de l'État prend la forme d'une aide réservée aux personnes physiques sous conditions de ressources. Le montant de la subvention de l'État est systématiquement plafonné pour chaque logement à 70 % de la dépense subventionnable.

L'activité amélioration a été très fortement pénalisée par la suppression de l'allocation logement accession. En 2019, avec 213 dossiers engagés pour un montant de LBU de 5,8 M€, l'activité est répartie à la hausse, mais uniquement des dossiers cofinancés à 100 %.

Cette tendance s'est confirmée en 2020 avec 410 dossiers engagés pour 11,5 M€ mais 2021 marque à nouveau un recul avec 248 dossiers financés pour un montant de LBU de 7,7 M€.

Pour rappel, la réglementation « amiante » applicable depuis mi 2019 perturbe l'activité des opérateurs, car elle concourt à complexifier le montage des dossiers dans la mesure où elle impose en amont la réalisation d'un diagnostic devant déterminer la présence ou non d'amiante. Les opérateurs doivent avancer le coût du diagnostic ou le faire payer aux familles sans savoir si le dossier pourra aboutir. La DEAL met en place en 2022 une enveloppe budgétaire destinée à prendre en charge en amont les diagnostics amiante.

2-Le bilan de l'action départementale

Pour faire face à la crise COVID à La Réunion, le Conseil départemental a voté, lors de sa séance plénière du 15 juillet 2020, un Plan Départemental de Relance Economique et Sociale (PDRES) qui comprend 2 volets :

- à court terme (relance) : 4 Actions dont le soutien aux petites entreprises du BTP ciblées notamment sur l'amélioration de l'habitat
- à moyen terme (soutien) : 5 actions dont l'amélioration des conditions de logement des ménages réunionnais tournées en priorité vers l'amélioration de l'habitat, la réhabilitation des logements sociaux et le foncier aménagé pour la construction de logements sociaux

Concernant l'Amélioration de l'habitat :

Le Conseil départemental a voté un plan volontariste sur 5 ans (2021-2025) au profit des ménages défavorisés, avec comme corollaire, un impact sur l'activité des entreprises (TPE et PME) du BTP en doublant le nombre de chantiers sur cette période.

L'objectif est de toucher plus de 20 000 ménages à l'horizon 2025 (4000 ménages par an en moyenne). Le budget évalué pour cette action est, au total, de 200 M€.

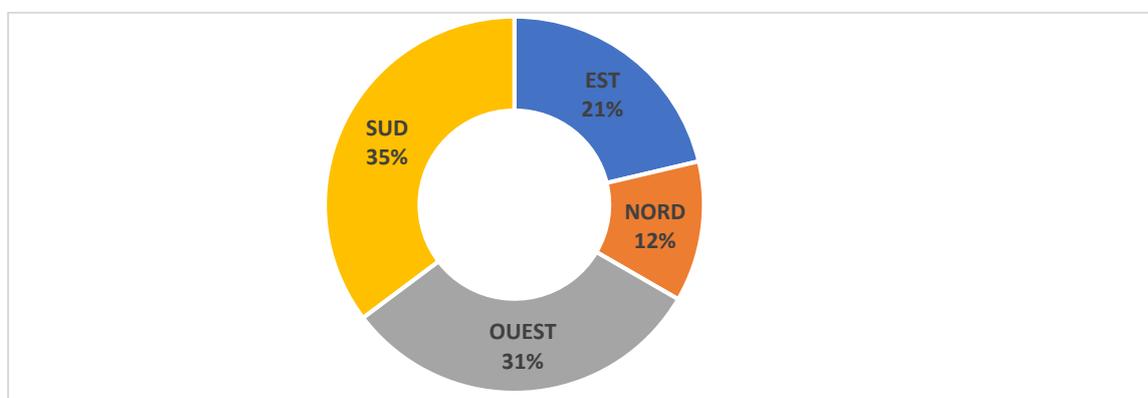
- ⇒ Le contexte règlementaire (gestion de l'amiante), sanitaire (COVID) et économique (augmentation des prix), notamment, ont freinés la production des dossiers et sa mise en chantier par les opérateurs.
- ⇒ On peut constater sur la période 2019 à 2021, un taux de réalisation inférieur au prévisionnel: de 86 % en 2019, on passe à 61 % en 2021.
Sur la période 2019 à 2021, 66 % des dossiers prévus ont été réalisés.
- ⇒ Pour 2021, 3084 décisions ont été programmées et réparties entre les opérateurs agréés par la collectivité.

Cette prévision a pu être atteinte à 62 %.

Production 2019/2020/2021

Nb Décisions	2019		2020		2021		Total réalisé 2019-2021	En %
	Prévu	Réalisé	Prévu	Réalisé	Prévu	Réalisé		
SOLIHA	500	505	640	293	1000	424	1222	27%
SHC	155	112	200	124	250	110	346	8%
SPLAR (dont IDTU)	976	787	1244	758	1484	1301	2846	63%
ABHBBE			100	49	350	76	125	3%
HABITEA								
TOTAL Décisions	1631	1404	2184	1224	3084	1911	4539	
Mtt engagé en M€	17,4	17,4	27,4	15,1	35,0	26,1	58,6	
Mt moyen d'un dossier	10 668	11 573	12 546	12 342	12 797	13 653		

Répartition de la production 2021 par secteur géographique et par commune



Le nombre de dossiers engagés est proportionnel au nombre de dossiers réceptionnés par secteur. Le Sud représente 35 % de la production, suivi de l'Ouest avec 31 %, de l'Est (21 %) et le Nord (12 %).

COMMUNES	2021	%	Territoire
	Nb		
BRAS PANON	38	2%	EST
LA PLAINE DES PALMISTES	14	1%	EST
SALAZIE	45	2%	EST
ST ANDRE	160	8%	EST
ST BENOIT	123	6%	EST
STE ROSE	27	1%	EST
ST DENIS	127	7%	NORD
STE MARIE	54	3%	NORD
STE SUZANNE	50	3%	NORD
LA POSSESSION	22	1%	OUEST
LE PORT	38	2%	OUEST
LES TROIS BASSINS	24	1%	OUEST
ST LEU	71	4%	OUEST
ST PAUL	444	23%	OUEST
CILAOS	40	2%	SUD
ENTRE DEUX	10	1%	SUD
ETANG SALE	33	2%	SUD
LES AVIRONS	27	1%	SUD
LE TAMPON	157	8%	SUD
PETITE ILE	49	3%	SUD
ST JOSEPH	49	3%	SUD
ST LOUIS	118	6%	SUD
ST PHILIPPE	28	1%	SUD
ST PIERRE	163	9%	SUD
Somme :	1 911	100%	

PREVISIONNEL 2022

	Nbre de dossiers	Mtt Autorisation de Programme (M€)
SOLIHA	1070	11,54
SHC	300	3,58
SPLAR	1500	16,87
SPLAR IDTU	160	0,74
ABH	350	2,56
HABITEA	120	1,54
Total	3 500	36,83

Les aides de l'ANAH :

1) pour les propriétaires bailleurs.

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants.

Pour atteindre cet objectif, l'Agence accorde des aides financières aux propriétaires. Dans les DOM seuls les propriétaires bailleurs sont éligibles aux aides de l'agence.

Deux types d'aides financières sont mobilisables et peuvent se cumuler :

- directement avec la subvention de l'ANAH ;
- indirectement avec le dispositif fiscal dit « louer abordable », qui consiste en un abattement sur les revenus fonciers de 30 ou 70 % en fonction du niveau des engagements pris pouvant aller jusqu'à 85 %.

La constitution d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé grâce aux aides de l'ANAH représente une alternative intéressante au parc locatif social, en particulier dans les secteurs tendus.

Depuis 2016, 23 logements ont été réhabilités avec les aides de l'ANAH. C'est beaucoup trop peu au regard du potentiel à réhabiliter sur l'île et du nombre de logements vacants, notamment sur le Nord.

Cette mobilisation insuffisante des subventions de l'ANAH découle en grande partie :

- de la trop grande méconnaissance du parc locatif privé, qui d'une part rend difficile le repérage des situations où l'intervention de l'ANAH serait opportune et, d'autre part, limite la détermination de périmètres susceptibles d'accueillir une opération programmée ;
- en dehors du périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), le dispositif de subvention apparaît peu attractif (subvention maximale de 35 % des travaux et obligation de payer un diagnostic et une assistance à maîtrise d'ouvrage ou une maîtrise d'œuvre en contrepartie du plafonnement de loyer).

Les collectivités qui sont compétentes en matière d'habitat doivent investir davantage la thématique du logement privé afin de mieux l'appréhender sur leurs territoires respectifs pour mettre en place les outils adaptés à la captation d'un parc inoccupé qui permettraient de résoudre en partie les besoins en logement à la Réunion.

En revanche, le conventionnement sans travaux fonctionne plutôt bien avec les propriétaires bailleurs, en partie grâce au partenariat avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale « Soleil ». Ceux-ci ne bénéficient pas de la subvention ANAH mais uniquement de l'avantage fiscal consistant en un abattement sur les revenus fonciers.

Depuis début 2017, le dispositif « louer abordable » a permis de porter l'abattement fiscal à 85 % lorsque le propriétaire opte pour l'intermédiation locative, laquelle consiste à confier la gestion du bien soit à une agence immobilière à vocation sociale, soit à une association agréée qui sous-loue le bien. Le dispositif initialement prévu jusque fin 2019 a été prolongé législativement pour trois années jusque fin 2022.

Depuis 2017, 278 logements ont fait l'objet d'une convention sans travaux avec l'ANAH.

Dans le domaine de la performance énergétique, l'ANAH a mis en place des dispositifs incitatifs depuis plusieurs années en métropole. Ceux-ci sont progressivement étendus aux départements d'outre-mer et depuis le début

de l'année 2020, la plate-forme « Ma prim'réno » est accessible à tous les propriétaires qui se voient attribuer une prime dont l'importance varie selon leur niveau de ressources et les travaux entrepris dans le domaine de la performance énergétique.

En 2021, près de 4 300 dossiers ont été instruits pour un montant de subvention de 8 912 134€ et un montant total de travaux de 15 300 212€, soit un taux de subvention moyen remarquable de 58,2% pour le territoire réunionnais.

2) Pour l'ingénierie des collectivités.

Dans le cadre de son règlement et de sa circulaire annuelle de programmation, l'ANAH fixe ses orientations, rappelle ses objectifs pluriannuels et ses priorités pour l'année à venir.

L'ANAH met à la disposition des collectivités ses outils d'ingénierie et les financements ad-hoc : diagnostics, études pré opérationnelles, opérations programmées pluriannuelles...

Sur le territoire du TCO, une étude pré opérationnelle a été réalisée relative à la connaissance du parc privé de logements.

Elle a été financée à 50 % par l'ANAH. La connaissance du parc privé sur le territoire de l'intercommunalité permettra d'appréhender ses caractéristiques, typologies, pathologies afin de pouvoir décliner des actions qui pourront être subventionnées par l'ANAH.

• Programme Action cœur de ville : revitaliser les centres-villes des villes moyennes.

Les villes moyennes, qui jouent un rôle de centralité au sein des régions, n'ont pas réellement fait l'objet de politiques publiques de l'État ciblées sur les enjeux de revitalisation ces dernières décennies, et de leurs centres-villes en particulier. Certaines de ces villes présentent pourtant les caractéristiques de territoires délaissés ou dévitalisés, pour lesquels une action publique spécifique s'impose et, plus globalement, pour lutter contre les fractures territoriales. D'autres, bien que moins en difficulté, doivent être soutenues dans leur fonction de centralité.

Le programme vise à créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes en mobilisant les moyens de l'État (au plan central et déconcentré) et de ses partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de territoire portés par les communes-centres, avec leurs intercommunalités.

L'agence nationale de l'habitat engage 1,2 milliards d'euros au niveau national (ingénierie et aide aux travaux de réhabilitation, d'amélioration énergétique et d'adaptation des logements et des immeubles, à l'éradication des poches d'habitat indigne). Par ailleurs, l'ANAH apporte 25 millions d'euros au cofinancement du poste de directeur/chef de projet Action Cœur de Ville.

Sur le plan national, 222 villes ont été retenues.

À la Réunion, 4 communes ont été choisies : Le Port, Saint Pierre, Saint Joseph et Saint André.

Les postes de chef de projet ont été financés par l'ANAH en phase d'initialisation des conventions ainsi que les diagnostics et/ou études pré opérationnelles engagées. À l'issue de cette première phase, la commune de Saint-Pierre a jugé opportun de s'engager dans une opération d'amélioration de l'habitat « renouvellement urbain » sur le centre-ville. S'ensuivra logiquement le recrutement d'une équipe suivi-animation pour la durée de la convention d'OPAH qui devrait durer 5 années et débutera courant 2022.

4 -Les garanties des prêts au logement locatif social

Les opérations de construction réalisées par les bailleurs sociaux sont financées au moyen des subventions accordées par l'État au titre de la Ligne Budgétaire Unique (LBU), des dispositifs fiscaux (défiscalisation ou crédit d'impôts), et des emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts en sa qualité de gestionnaire du fonds d'épargne.

Les prêts sur fonds d'épargne souscrits auprès de la Caisse des Dépôts doivent être garantis pour la totalité du montant prêté, au regard des articles L. 518-2 et L. 221-7 du code monétaire et financier. Dans le cadre de sa mission de protection de l'épargne populaire, la Caisse des Dépôts, tout en contribuant au financement du logement social, est tenue d'assurer la préservation de l'épargne réglementée en accordant des prêts sécurisés.

Tout prêt octroyé par le fonds d'épargne doit bénéficier d'une garantie à hauteur de 100 % du montant prêté, en privilégiant le recours à une garantie publique. Les modalités de garantie sont encadrées : la garantie d'une ou plusieurs collectivités locales doit être prioritairement recherchée, puis celle de la CGLLS pour la portion éventuellement non couverte.

Le protocole mis en place en 2017 (prévoyant un seul garant par produit) a permis une meilleure fluidité dans le processus de mise en chantier après financement. Le protocole, prorogé d'une année au regard de la crise sanitaire n'ayant pas permis le travail de concertation couvre les opérations engagées jusqu'en 2021.

Un nouveau protocole 2022 doit être mis en place pour 5 ans. Il est proposé d'optimiser le dispositif en mobilisant un seul garant par opération, qui se décline de plus en plus sur plusieurs produits.

Les échanges engagés depuis le début d'année 2021 entre collectivités, CDC et DEAL ont mis en avant la difficulté de s'accorder sur une déclinaison commune sur l'ensemble du territoire et la nécessité d'un accord formalisé sur le programme lors de la programmation. Le protocole 2022 comprendra des répartitions différentes sur chacun des territoires.

La CIREST, la CASUD et le TCO ont délibéré favorablement. La CINOR et la CIVIS présentent le sujet au premier conseil communautaire 2022. Le protocole sera en mesure d'être signé et mis en œuvre dès le mois de mai 2022.

5 -Les prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les prêts mis en place par la CDC sur une année N concernent principalement les Décisions Attributives de Subvention (DAS) délivrées en N-1 et, secondairement, celles relevant de la programmation DEAL N-2, voire, marginalement de l'année N.

Plusieurs nouveaux dispositifs d'accompagnement du logement social ont été mis en place :

La problématique de l'amiante a été prise en compte par la mise en place d'un prêt anti-amiante bonifié à partir de 2015.

- Le préfinancement du Crédit d'Impôt Outre-mer (CIDOM) a été mis en place début 2016. Ce dispositif permet de majorer les prêts CDC du montant du CIDOM aux bailleurs sociaux sans attendre son versement par l'administration fiscale. Le surplus est ensuite remboursé à mesure de l'obtention du crédit d'impôt (CIDOM) selon différents faits générateurs.
- Le Prêt Haut de Bilan Bonifié (PHBB). Un prêt exceptionnel a été mis en place en 2016 afin d'accélérer la production et la réhabilitation du parc social. Ce prêt à taux 0 à pendant 20 ans est destiné à renforcer les fonds propres des opérateurs et plusieurs bailleurs sociaux de la Réunion ont pu y souscrire.
- L'éco-prêt réhabilitation outre-mer. En 2017, l'éco-prêt réhabilitation bonifié et réservé jusqu'ici à la métropole a fait l'objet d'une adaptation à l'outre-mer et est désormais disponible aux organismes de logement locatif social réunionnais. Ce dispositif a très peu été utilisé par les bailleurs. Seule la SODEGIS s'est inscrite dans cette démarche de façon systématique dès 2020. D'autres bailleurs s'intéressent à ce prêt et déposent leurs premiers dossiers en 2022. L'éco-prêt a l'intérêt et l'avantage de pouvoir être complété par un prêt à taux fixe complémentaire à l'Eco-prêt pour ainsi couvrir 100% du besoin de financement, le financement sans éco-prêt se faisant ordinairement avec un taux variable indexé sur le livret A.

6 -Les aides d'Action logement Services

Depuis plus de 65 ans, Action Logement propose de nombreux dispositifs financiers pour accompagner les collectivités territoriales dans leur stratégie Habitat et répondre aux besoins en logement des salariés d'entreprises.

A travers des financements adaptés, Action Logement contribue à construire et réhabiliter des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, et répond aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.

Avec le concours de la PEEC, Action Logement réalise ainsi 34 % de l'effort de production nationale.

Dans les régions et départements d'Outre-Mer, Action Logement Services propose différents dispositifs pour accompagner les besoins du territoire et contribue ainsi à la production d'une offre de logements complète et diversifiée : LLTS, LLS, PLS, LLI et LES en faveur de l'accession sociale à la propriété.

Et cela par le concours de nombreux dispositifs financiers :

- Droit Commun, financement principal soutenant le développement du logement social et intermédiaire dans les territoires,
- Plan d'Investissement Volontaire (PIV DOM), dispositifs de financement inédit, contribue à soutenir la vitalité des territoires ultramarins,
- Plan d'Investissement Volontaire (PIV REPRISE), contribue à la relance de la production de logements sociaux,
- Action Cœur de Ville (ACV), programme qui soutient les collectivités dans leurs projets de revitalisation des centres-villes,
- Programmes de Renouvellement Urbain, programme qui vise à diversifier l'habitat des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en accompagnant leur développement fonctionnel et économique.

Le dispositif PIV REPRISE mis en place en mai 2021 dans le cadre du plan de relance est un dispositif additionnel ayant pour vocation de soutenir à la relance de la production de logements sociaux et très sociaux sous la forme de subventions attribuées aux Organismes de l'Habitat Social :

- Logements sociaux financés en LLT : 4000 € par logement agréé
- Logements sociaux financés en LLS : 1500 € par logement agréé
- Logements sociaux pour les jeunes financés en LLTS : 5000 € par logement agréé

L'accompagnement des politiques publiques de l'habitat

Programme Action Cœur de ville

La dynamique de revitalisation des centres-villes est une priorité en Outre-Mer.

Dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville, le Groupe intervient sur le volet immobilier du programme, avec des opérations d'acquisition-amélioration, de démolition-reconstruction, ou de construction neuve.

L'intervention d'Action Logement dans le cadre du programme ACV illustre l'engagement volontariste des Partenaires sociaux en faveur de l'attractivité des villes moyennes.

- 4 communes sélectionnées à la Réunion
- 3 conventions de crédits signées sur les Communes de Saint-Joseph, Le PORT et Saint Pierre,
- Près de 19 M€ de réservations de crédits, contribuant ainsi à la construction de 450 Logements en centre villes.

Programme de renouvellement urbain

Action Logement finance plus de 70% des allocations du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, au travers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Le Groupe prend ainsi toute sa part dans les interventions menées dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en agissant à la fois sur la qualité de l'environnement urbain, et leur attractivité, l'amélioration significative de l'offre de logements et le développement de la mixité sociale par la diversification de l'habitat.

Plan d'investissement volontaire outre-mer

Pour apporter des solutions adaptées aux territoires ultramarins, Action Logement mobilise des moyens dédiés, avec depuis 2019 un Plan d'Investissement Volontaire de 1,5 milliard d'euros pour l'Outre-Mer, en soutien au Plan Logement Outre-mer 2019-2022 développé par l'Etat.

Cette intervention territorialisée et concertée avec les acteurs ultramarins répond à un triple objectif :

- Améliorer les conditions de vie des ultramarins, en soutenant l'effort de construction et de réhabilitation et en proposant une offre de services adaptée à la spécificité des besoins.
- Accompagner le développement économique et la relance, en étant un partenaire aux côtés de l'Etat et des territoires.
- Promouvoir l'innovation en soutenant les expérimentations locales et le développement de nouvelles filières.

A la Réunion, le déploiement du Programme d'Investissement Volontaire Outre-Mer (PIV DROM) s'est poursuivi en 2021 dans un contexte sanitaire et social difficile, avec une mobilisation forte de toutes les entités du Groupe et de ses partenaires.

Pour répondre à la diversité des besoins territoriaux, une 3ème priorité du programme axée sur la Réhabilitation a été définie, en lien avec l'Etat et les partenaires sociaux. Cet axe d'intervention a contribué à accélérer la dynamique et l'attention portée par les opérateurs sur la réhabilitation du parc locatif social.

En 2021, Le PIV DOM a eu un triple effet :

- Un effet de relance de la production LLI sur le territoire et un renforcement de la mixité sociale dans les quartiers en apportant une offre de logements attractives dans les zones tendues (75% de l'offre réalisée en zone tendue).
- Une réponse adaptée aux besoins spécifiques des jeunes et des seniors
- Un effet levier « qualitatif » pour la réhabilitation du parc social : accélération et augmentation significative de la programmation en réhabilitation.

La lutte contre l'habitat indigne – Le rôle des guichets uniques

Pour lutter contre la dégradation de l'habitat privé et contribuer à la résorption de l'habitat indigne, l'État a mis en place des aides destinées à favoriser l'accession sociale à la propriété et l'amélioration de l'habitat des familles à revenus modestes.

Action Logement, via l'intervention des Guichets Uniques, contribue depuis plus de 30 ans au déploiement de ces dispositifs en mobilisant ses financements et son savoir-faire.

Les Guichets Uniques, filiales exclusives d'Action Logement Services, ont donc pour objet social de réaliser, directement ou indirectement, au bénéfice de personnes physiques, toutes prestations de services et prestations d'intermédiation financière, en vue de faciliter l'accession à la propriété, l'amélioration de l'habitat et la vente de logements sociaux.

Le Guichet Unique de la Réunion, REUNION HABITAT, constitue l'interface sociale et financière entre la DEAL, les opérateurs sociaux, les partenaires financiers et la CAF et a pour vocation de faciliter le déploiement de ces aides auprès des familles les plus modestes au travers des dispositifs suivants :

- L'aide à la production de Logements Evolutifs Sociaux (LES), de Logements à l'Accession Sociale (LAS) et de Logements à l'Accession Très Sociale (LATS) qui vise à accompagner l'accession très sociale à faible coût.
- L'aide à l'Amélioration de l'Habitat (AH) afin de sortir les propriétaires occupants de l'insalubrité.

Ainsi, plus 12 000 familles sont accompagnées à aujourd'hui par Action Logement dans le cadre du financement de leur projet d'accession ou d'amélioration de l'habitat.

Les Compétences opérationnelles du Guichet Unique au service de l'amélioration de l'habitat et de l'accession très sociales sont :

- Faciliter l'accession à la propriété, l'amélioration de l'habitat et la vente de logements sociaux.
- Instruire les demandes de financement jusqu'à la signature des offres de prêts,
- Gérer les prêts dans le cadre d'un mandat de délégation par les organismes prêteurs,
- Assurer un suivi personnalisé des familles en difficulté de paiement,
- Accompagner les familles dans le cadre du recouvrement amiable et judiciaire en cas d'impayés.

Le PIV innovation

Le PIV DROM consacre un volet innovation à hauteur de 50 M€ en subvention pour 2020-2022, pour accompagner les acteurs ultramarins dans le déploiement de solutions nouvelles et créatrices de valeurs sur les territoires.

Mise en place en 2021, en étroite concertation avec les CTAL et les représentants locaux de l'Etat, la dynamique a mobilisé une diversité d'acteurs ultramarins : bailleurs sociaux, associations, collectivités, universités et centres de recherche et acteurs privés.

Dans une démarche volontairement simplifiée, le PIV Innovation permet ainsi aux porteurs de projets de se consacrer pleinement aux aspects opérationnels de leur projet et contribuer ainsi à penser le logement de demain à travers des expérimentations qui répondent aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux des Outre-Mer. A la Réunion, 15 projets ont été accompagnés.

III - La mise en œuvre du plan 60 000 logements

L'accroissement du nombre d'étudiants et d'entrants dans la vie active devant se poursuivre au cours de la décennie à venir, le Gouvernement a souhaité amplifier la politique menée dans le cadre du « plan 40 000 » et en portant l'objectif à 60 000 nouveaux logements destinés aux étudiants, créés en cinq ans.

La Réunion compte environ 21 000 étudiants. Le nombre de logements ciblé par le CROUS s'établit à environ 2 100 logements. Le CROUS dispose actuellement d'un parc de 1 381 places. Le déficit s'établit ainsi à 700 logements environ.

Un projet de 300 logements à proximité immédiate du campus à Saint-Denis est à l'étude.

Le CROUS souhaite poursuivre le développement de son offre sur Le Tampon et Saint-Pierre. Du foncier est disponible sur le campus du Tampon pour accueillir une centaine de logements. Le CROUS compte compléter cette offre avec 400 logements supplémentaires répartis sur ces deux communes. Aucun foncier n'est identifié pour le moment.

Parallèlement à l'offre CROUS de logements étudiants ciblant les étudiants boursiers, les bailleurs sociaux et promoteurs privés proposent aux étudiants et jeunes actifs des logements sociaux financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) ou prêt logement locatif social (LLS) :

- Résidence Saphir au Moufia de 46 logements PLS livrés en 2017,
- Résidence Le Caféier au Moufia de 20 logements PLS livrés en 2016,
- Résidence Les Chrysalides (SODIAC) de 72 logements PLS financée en 2018 et livrée le 29 janvier 2021,
- Résidence Papayes à Saint-Pierre de 40 logements PLS financée en 2019 et livrée le 3 juillet 2021,
- Résidence Aigues Marines (SHLMR / technopole de Saint-Denis), 61 logements LLS financés en 2019 (livraison prévue au 1^{er} trimestre 2022).

RÉGION La Réunion

SITUATION ARRÊTÉE AU 01/03/2022

VENTILATION PAR ANNÉE DE MISE EN SERVICE						À TITRE D'INFORMATION	
	Nombre de places mises en service en 2018	Nombre de places mises en service en 2019	Nombre de places mises en service en 2020	Nombre de places mises en service en 2021	Nombre de places mises en service en 2022	Nombre total de places mises en service entre le 01-01-2018 & le 31-12-2022	Nombre de places mises en service en 2023
Académie de la Réunion		300	12	0	0	312	0
Lgts sociaux (bailleurs)				112	61	173	
Total régional		300	12	112	61	485	0

L'organisation mise en place à la Réunion

Le CROUS, les services du rectorat et le service habitat logement social de la DEAL œuvrent ensemble à la préparation opérationnelle des projets. Ces projets sont intégrés à la programmation pluriannuelle des opérations de logements sociaux sur le territoire. Cette intégration à la programmation permet d'identifier les besoins sur le territoire, flécher les financements correspondants et aussi créer du lien entre le CROUS et les bailleurs sociaux. Ces derniers sont un acteur essentiel pour trouver un foncier, construire et maintenir une résidence.

Le service gestion domaniale de la direction régionale des finances publiques (DRFiP) est régulièrement associé, dès lors qu'il s'agit d'emprise publique. Il permet la vérification de l'opportunité des prix d'acquisition des fonciers. Annuellement, la DEAL échange avec le rectorat et le CROUS pour l'établissement du tableau de bord de suivi du plan 60 000 logements. L'application CLEF est renseignée par la DEAL suivant l'état consolidé chaque année.

Recensement des fonciers

Un recensement de terrains susceptibles d'accueillir des opérations de construction de logements étudiants est sollicité conjointement par le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche innovante et par le ministre des territoires et des relations avec les collectivités territoriales chargé de la ville et du logement.

Plusieurs fonciers sont identifiés en lien avec les services de l'académie de la Réunion et le CROUS.

Pilotage Académie et CROUS.

Saint-Denis	Moufia - foncier jouxtant celui du CROUS actuel	300 logts	Étude de faisabilité et de programme en cours. Opération calibrée à 24 M€ et dont 3,5 M€ d'études. Maître d'œuvre et CSPS à lancer
Le Tampon	A proximité du Campus universitaire	150 logts	Pilotage Académie et CROUS. Identification du foncier, étude de faisabilité à lancer.

Pilotage DEAL

Le Tampon, Programme étudiants dans le cadre de l'opération Mazeau Roussel	acquisition par la SIDR via une VEFA	77	Agrément PLS délivré le 2 mars 2021. Démarrage des travaux en 2022
Le Tampon	intention d'acquisition par la SHLMR	49	Résidence étudiante portée par la SHLMR, programmation 2022
Le Port, Zac du triangle de l'Oasis	intention d'acquisition par la SHLMR	74	Résidence étudiante portée par la SHLMR, programmation 2022
Saint-Denis	acquisition par la SHLMR	100	Études de maîtrise d'œuvre en cours. Prévision d'agrément en 2023
Saint-Denis A proximité du Campus universitaire	intention d'acquisition par la SODIAC	100	En attente de la présentation des premières études de maître d'œuvre.

IV - Le Fonds Régional d'Action Foncière et Urbaine

Le dispositif FRAFU « aménagement à vocation sociale » permet d'apporter un soutien à la production de logements aidés (LLS, LLTS, PLS, PSLA, PTZ, AAH, LES) en réalisant les équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces urbanisés ou destinés à l'être, tout en répondant aux objectifs de mixité sociale dans le respect des prescriptions d'aménagement du territoire définis par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Il est abondé par la LBU et des fonds spécifiques du Conseil Régional. Les dossiers sont instruits par la DEAL.

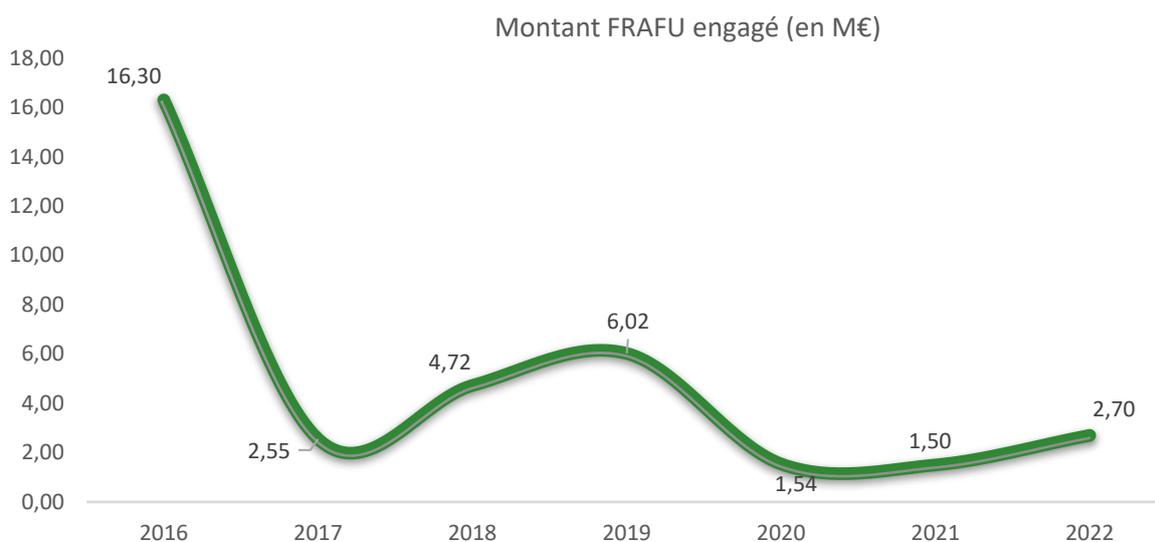
Cet outil permet de financer :

- les études de mise en place de programmes annuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière pour aider les collectivités à se doter d'outils opérationnels ou de programmation en matière de maîtrise foncière ;
- les études pré-opérationnelles, destinées à analyser les conditions de faisabilité de l'opération, à travailler son organisation urbaine et sa logique d'aménagement ;
- la viabilisation du foncier prévu pour la réalisation d'un minimum de 40% de logements aidés, qui permet de mettre à disposition des constructeurs de logements aidés un foncier à prix maîtrisé concourant à un meilleur équilibre financier de l'opération de construction (réseaux secondaires) ;
- Un abondement de la subvention est possible dans le cadre des travaux de viabilisation secondaire liés aux opérations de restructuration urbaine ou entrant dans la démarche de labellisation écoquartier.
- les travaux de création ou de recalibrage des réseaux primaires (assainissement, eaux usées, pluviales et eau potable) destinés à raccorder l'opération d'aménagement à vocation sociale aux réseaux existants les plus proches.

Un nouveau règlement pour le pilotage, le fonctionnement et les modalités de gestion du FRAFU a été validé par la commission régionale aménagement du 16 décembre 2021. Il entre en vigueur au 1/1/2022.

1 –L'exercice FRAFU 2021

Les investissements pour l'aménagement en faveur du logement social sont restés à un niveau bas mais stables par rapport à l'année précédente : six actions (2 opérations et 4 études) ont été engagées en 2021 pour un montant de 1,5 M €.



Malgré des résultats bien en deca des besoins, l'année 2021 a cependant été celle de l'évaluation du dispositif et de la révision du protocole.

1-1 - Évaluation du dispositif FRAFU 2014-2020 par l'Agorah

Ce qu'on peut retenir comme principaux enseignements de cette période :

- une faible mobilisation du dispositif depuis 2017 : 51 M € alloués (84 % Etat et 16 % Région) dont 72 % de viabilisation du foncier ;
- un dispositif qui finance en majorité des opérations de logements, bien que 70 % des logements programmés se trouvent au sein des ZAC, RHI ;
- sur les 5 153 logements réalisés à terme : deux tiers de LLS ou LLTS (en progression de 45 % de 2017 à 2020), 5 % de LES (en baisse d'un tiers), 16 % PSLA/PTZ/PLS et 9 % de lots libres (part constante).
- le TCO concentre la majorité des opérations d'aménagement (en l'occurrence, Saint-Paul et La Possession), 80 % de la production de logements, et capte 74 % de la subvention ;
- le dispositif FRAFU sur la période :
 - favorise l'extension urbaine : 53 % des logements, 57 % de la subvention ;
 - participe en grande partie à l'urbanisation de la zone littorale : 73 % des logements aidés ;
 - un quart des logements dans les espaces à densifier du SAR et 73 % en espace d'urbanisation prioritaire.

Parmi les facteurs explicatifs figurent :

- la panne de l'aménagement opérationnel liée en partie à l'absence de vision prospective et de portage politique, au manque d'ingénierie de projet (cf. axe 4 du PLOM), à la complexité des opérations (réglementation), au problème d'attractivité des territoires (marché immobilier, diversification de l'offre difficile, importance de l'ordre de sorties des programmes) ;
- la fin des modèles d'urbanisation sur un grand périmètre au profit des petites opérations réalisées au gré des opportunités foncières ;
- un dispositif FRAFU compliqué ;
- l'ordre de sortie des programmes ;
- la sécurisation financière des opérations. Avant la mise en concurrence des concessions, la réalisation des anciennes ZAC sont aux risques exclusifs des collectivités.
- les difficultés financières des collectivités à mener des opérations d'envergure.

Aussi, il paraît nécessaire aujourd'hui de réinterroger le dispositif au fond, mais dans un premier temps, il s'est avéré indispensable de réviser le protocole actuel.

1-2- Révision du protocole FRAFU

Plusieurs réunions de concertations avec les différents acteurs (locaux, DGOM, DEAL des autres DOM) animées par la DEAL et le travail d'évaluation périodique mené par l'Agorah, ont permis de faire un état des lieux de la situation, d'identifier les raisons conduisant les porteurs de projet à moins solliciter le FRAFU et de recueillir les suggestions qui permettront de rendre le dispositif plus attractif et plus efficient.

La majorité des propositions émises par les partenaires et relevant de prérogatives locales, ont été prises en compte en fonction de leur pertinence au regard des priorités de la politique publique en matière de logement et d'aménagement et dans la limite imposée par les dispositions réglementaires.

A cet effet, la révision porte sur :

- l'adaptation du dispositif FRAFU aux besoins du territoire et au contexte opérationnel. Pour ce faire, le FRAFU privilégie les principes de proportionnalité et de lien de nécessité en recentrant son intervention sur la prise en charge des déficits proportionnellement au nombre de logements aidés. Il n'a pas vocation à compenser les manques à gagner liés aux autres programmes libres (services, lots libres, commerces...).
- la simplification des procédures (demandes de subvention, paiement, contrôle) en phase avec les réformes de l'action publique 2022 ;
- la transparence et l'efficience du financement : mesurer l'efficacité et l'impact des subventions publiques, les orienter sur les priorités de la politique publique de production de logements aidés, maîtriser les encours LBU (250 M € en 2021) ;

- la relance d'une dynamique partenariale et la coordination efficace des acteurs autour de la programmation triennale et de l'accompagnement des projets.

A ce titre l'instance unique qu'est la commission régionale aménagement aura vocation, au-delà de la question du FRAFU qui n'est qu'un levier financier, à évoquer les problématiques d'aménagement dans la logique des actions de territorialisation du PLOM (mesure 4.3.5), à encourager les partages d'expériences, à accompagner au fléchage des financements, à initier des actions concrètes.

Avec l'élargissement des signataires à l'ensemble des EPCI, le défi consiste à terme, à une harmonisation des conditions de financement FRAFU et à une évaluation des subventions publiques octroyées au titre du FRAFU (incluant les EPCI), à l'échelle du territoire.

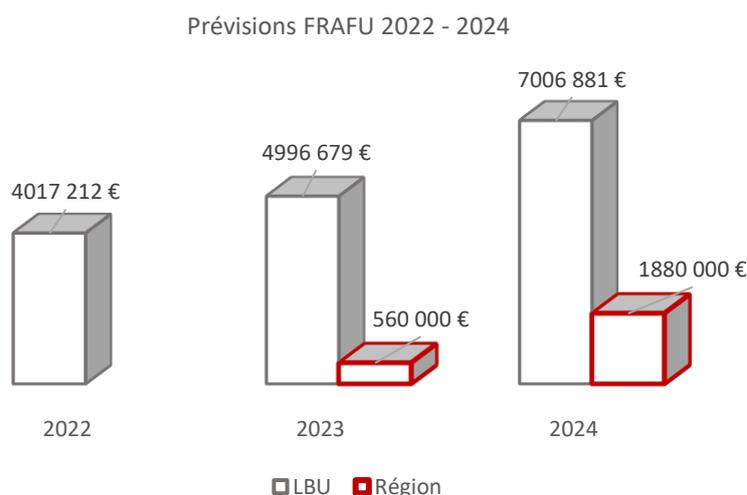
1-3 -Les enjeux et les perspectives à venir

Certaines suggestions formulées lors des échanges avec les acteurs locaux pourront être portées au niveau national, afin de modifier les textes réglementaires régissant le FRAFU, parmi lesquelles :

- l'orientation du FRAFU sur du renouvellement urbain ;
- la place des acteurs privés de l'aménagement : l'éligibilité au FRAFU des aménageurs privés qui contribuent à la production de logements aidés et leur participation à la commission régionale aménagement ;
- la révision à la hausse du plafond de subvention à la viabilisation du secondaire fixé actuellement à 15 K € ou 20 K €/logement aidé. Seule Mayotte bénéficie actuellement d'un montant plafond de 25 K €/logement aidé.
- l'adaptation de l'obligation de démarrer la phase opérationnelle dans un délai de 3 ans à compter du démarrage des études. Ce délai n'est pas toujours tenable compte tenu de la complexification des procédures administratives et réglementaires en amont, incluant le processus lié à la maîtrise foncière, qui rallonge considérablement les délais de démarrage opérationnel.

2- La programmation 2022 et la période triennale à venir

Pour la période triennale 2022-2024, les besoins prévisionnels identifiés par les opérateurs dans le cadre du dispositif dynamique de programmation font état de 18 actions pour un montant évalué à 18,5 M€ : 1 étude, 8 réseaux primaires, 3 viabilisations du foncier. A celles-ci s'ajouteront de nouvelles opérations telles que ZAC Cambaie, ZAC Cœur de ville La Possession tranche 3 ou l'opération Gol Baquet à Saint-Louis.



En 2022, 8 actions sont inscrites uniquement au titre de la LBU pour un montant de 4 M€. Elles concernent une étude pré-opérationnelle, 4 opérations de viabilisation primaire et 3 opérations de viabilisation secondaire. Toutefois, les prévisions réelles sont de 2,7 M€, du fait des dossiers d'engagement qui pourront être déposés avant le 30 avril 2022.

V - La lutte contre l'habitat indigne

La politique de lutte contre l'habitat indigne (LHI) a été impulsée et réaffirmée par les lois de lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998, de solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 et par l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

La loi du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO) et la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MOLLE) engage les organismes de logements sociaux à pérenniser les parcours résidentiels des occupants, en objectivant les productions et les ventes de logements sociaux, à améliorer des quartiers dégradés via des outils de rénovation urbaine ou d'amélioration de l'habitat, une coordination entre la commission de médiation DALO et les actions concernant le relogement des occupants d'habitations indignes est instaurée et le relogement peut intervenir sans la décision de la commission de médiation DALO.

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyait une astreinte facultative dans les procédures d'insalubrité, la loi ELAN du 23 novembre 2018 favorise le repérage des situations d'habitat indigne et renforce l'arsenal répressif de la lutte contre l'habitat insalubre par application systématique d'astreinte obligatoire pour non-respect des prescriptions des arrêtés d'insalubrité.

En parallèle, cette politique s'est structurée à travers différents pôles, plans et programmes nationaux d'actions : Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), Plan National Santé Environnement (PNSE), plan de cohésion sociale, plan de lutte contre les marchands de sommeil et localement le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre

Une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) est une opération publique sous maîtrise d'ouvrage locale, soutenue financièrement par l'État, qui a pour objectif le traitement de l'insalubrité et / ou du péril irrémédiable, la coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'immeubles, d'îlots ou d'un quartier, dans l'optique de protéger les habitants des risques sanitaires liés à l'état des logements ou du secteur.

Elle comprend, en tant que de besoin, la démolition des constructions, le relogement des occupants, la maîtrise foncière du terrain si celui-ci est propriété privée puis sa division, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux au bénéfice des habitants du quartier considéré, la réalisation des travaux de voirie, de réseaux divers et d'équipements nécessaires à la vie du quartier, en intégrant une dimension urbaine et sociale. Elle comprend également la démolition de tous les locaux à usage d'habitation, le relogement des habitants hors du site lorsque la reconstruction sur place ou le confortement de constructions existantes est impossible pour des raisons d'aménagement ou d'exposition aux risques naturels.

C'est l'état d'insalubrité de l'habitat et / ou le danger qu'il représente et / ou la dégradation du quartier qui justifient une intervention publique forte et détermine le niveau de l'aide de l'État.

Le comité technique départemental de résorption de l'habitat insalubre (CTD RHI) approuve la programmation annuelle des aides de l'État et examine les opérations RHI de plus de 10 ans bloquées et celles de plus de 5 ans dont le rythme d'avancement n'est pas suffisant.

1 – Bilan RHI 2021

2.1. Le volume des subventions au titre de la LHI

À la fin 2021, on compte 71 actions LHI vivantes (14 études, 27 opérations, 25 MOUS, 5 ingénieries PILHI) engagées entre 2002 et 2021 (contre 114 en 2020, soit une baisse de 40 %) pour un montant de 68,6 M € (contre 114 M € en 2020), dont les deux tiers sont situés sur le territoire du TCO.

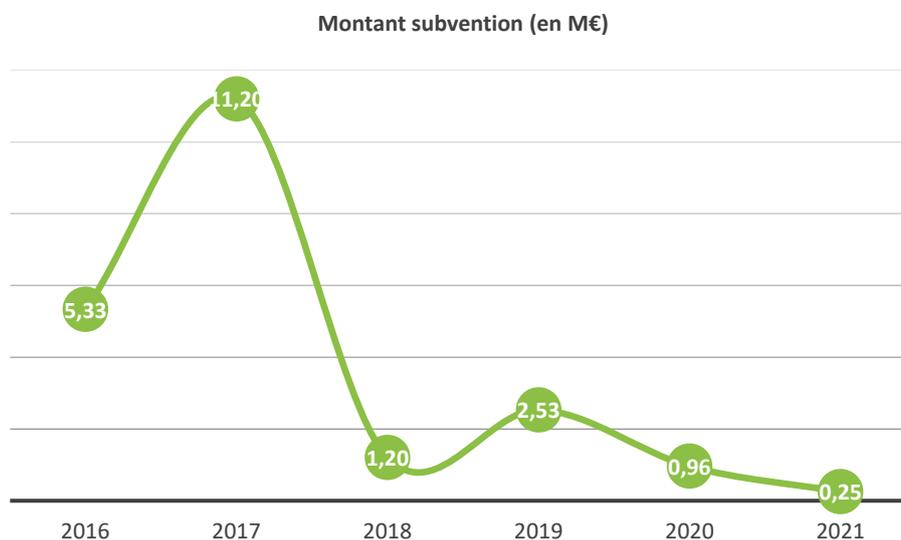
Le reste à payer s'élève à 23 M € (moitié moins que l'année précédente).

2.2. Les engagements et les mandatements en 2020

En 2021, sur un programme prévisionnel de 1,41 M€ (13 actions), un tiers a été validé par le CTD RHI (6 actions), soit 0,52 M€. Au final cinq actions ont été engagées pour 0,25 M€ (3 MOUS et 2 études pré-opérationnelles). Un dossier a été déposé hors délais.

Le niveau des engagements a donc continué de baisser à cause notamment des conditions préalables qui ont été posées telles que : la maturité des actions permettant de garantir un démarrage effectif à court terme, la maîtrise du foncier et l'obtention de toutes les autorisations administratives et réglementaires.

En revanche, le rythme de paiement a doublé par rapport à l'année précédente en atteignant 8,90 M €, équivalent à 47 mandats. La répartition des actions par territoire montre que 72 % du reste à payer concerne le territoire du TCO.



2.3. Les actions en 2021

Le plan d'apurement

Le CTD RHI du 18 juin 2020 dédié à l'examen des actions de plus de 5 ans, s'est donné pour objectif la clôture d'une quarantaine d'actions pour un montant prévisionnel de 22,5 M € sur la période 2020-2021. Il s'agit d'un enjeu majeur de bonne gestion des deniers publics.

Ainsi, 63 actions ont été clôturées ces deux dernières années, 29 en 2020 et 34 en 2021. L'apurement s'élève à 40 M € (dont 14 M € en CP et 26 M € en retrait d'AE) eu égard au faible niveau d'engagement.

En 2021, 21 autorisations d'engagement ont été retirées, soit 13 M € en l'absence de mouvements comptables durant 4 ans ou bien de démarrage effectif des travaux dans les deux ans suivant la décision de subvention. Le réengagement de certaines opérations est soumis à la validation du bilan et du calendrier opérationnel actualisés.

Il reste à fin 2021, 20 actions (hors solde déposé à date) de plus de plus de 10 ans (2002-2011) comprenant 17 RHI et 3 études pré-opérationnelles représentant un encours de 13 M € pour un montant engagé de 46 M €.

2.4. Les enjeux et les perspectives en 2022

Les priorités d'actions en 2022 consistent à :

- Accompagner les EPCI dans la mise en des équipes de suivi et d'animation PILHI (notamment CASUD, CIVIS), étant entendu que la production neuve de logements locatifs sociaux et très sociaux soit suffisamment conséquente pour répondre aux besoins de sortie de l'insalubrité ;
- Fiabiliser les outils d'évaluation et de suivi des PILHI dans le cadre de l'observatoire de l'habitat indignes piloté par l'Agorah ;
- Examiner en lien avec la DGOM, les conditions permettant d'élargir les financements des travaux au profit des occupants dans le cadre de l'OGRAL. La subvention de l'État peut représenter dans ce cas, jusqu'à 8 000 €/logement (80 % de 10 000 € de dépenses).
- Pour une gestion efficiente des crédits, poursuivre les actions de réduction des encours concernant des opérations engagées depuis plus de cinq ans en tenant compte des problématiques liées aux programmes de LES, en l'occurrence, l'absence d'opérateurs.

Pour les nouvelles opérations RHI bénéficiant de subvention de l'Etat, une vigilance particulière sera apportée à ce titre, à l'atteinte des objectifs à l'aune des indicateurs (taux de sortie d'insalubrité des familles, taux de réalisation des programmes de logements, délais de réalisation). En outre, les travaux doivent démarrer effectivement sur le terrain dans les 2 ans suivant la signature des décisions attributives de subvention et le dépôt du solde est exigé dans l'année qui suit la date prévisionnelle d'achèvement sous peine de caducité de la décision ou de prescription des créances.

- Dans la même logique, les demandes de prolongation de MOUS relatives à des opérations anciennes qui restent prépondérantes, seront étudiées au cas par cas au regard des critères suivants : bilan des actions antérieures, évolution des relogements des familles, calendrier de livraison de leurs projets, coût total des MOUS successives par rapport au nombre de familles recensées initialement, plans d'actions prévisionnels et indicateurs de suivi.

La programmation prévisionnelle

L'estimation des besoins en financements exprimés par les opérateurs et collectivités (13 M€) conduira à mettre en place à moyen terme les revues de projet PPA aménagement (RHI et FRAFU) par micro-région, afin de consolider une programmation triennale partagée, en cohérence avec la maturité des actions et la réalité opérationnelle.

Les décisions de financement seront prises après avis favorable du comité technique départemental RHI (assorti le cas échéant d'une autorisation de démarrage anticipée) exclusivement sur la base du coût réel.

À cet égard, les actions pressenties cette année concernent une demi-douzaine d'actions qui restent à prioriser quant à leur financement :

- les équipes d'animation du PILHI des cinq EPCI y compris les renouvellements, cette action étant indissociable de la relance du financement et de la construction de locatifs sociaux et très sociaux neufs ;
- les actions OGRAL ;
- les RHI et les études pré-opérationnelles associées (dont les ré-engagements) : RHI Rangama Bois d'Olivés, ZAC Sans Souci à Saint-Paul, RHI Kartié Rivière des Galets Le Port...

Au vu de la situation, la priorité sera donnée aux dossiers d'engagement déposés avant le 31 mai 2022.

Enfin, les besoins prévisionnels en subvention pour la période 2022-2024 portent sur une trentaine d'actions (un tiers de MOUS et une quinzaine d'opérations RHI, RHS et OGRAL dont 12 sur le TCO), à hauteur de 29 M € dont 95 % répartis à égalité sur les deux premières années.

État d'avancement des plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne et transfert des polices spéciales des maires en matière d'habitat

La mise en œuvre des Plans Communaux ou intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne permet d'apporter une réponse opérationnelle aux situations d'habitat indigne sur la base d'un repérage des situations et d'une priorisation des actions. Le déploiement de cet outil sur l'ensemble du territoire permettra de disposer d'une connaissance de l'insalubrité suffisamment fine et actualisée pour répondre par des outils opérationnels adaptés aux problématiques et mobiliser les acteurs concernés.

A ce jour, les cinq EPCI ont approuvé leur plan, dont la CASUD en décembre dernier.

Trois d'entre eux (CASUD, CIVIS, CINOR) devraient donc recruter prochainement et de façon échelonnée, leur coordonnateur PILHI ou l'équipe d'animation. Le TCO et la CIREST qui ont débuté la mise en œuvre de leur PILHI respectivement depuis 2013 et 2017, seront amenés quant à eux, à renouveler cette année pour les quatrièmes et troisièmes fois consécutives, la convention cadre avec l'État.

Si la mise en place d'une équipe PILHI, permet de garantir une équité des ménages dans le cadre des procédures d'insalubrité, il convient de rappeler que toutes les communes de l'île ont gardé leurs pouvoirs de police en matière d'habitat, à l'exception des communes de Saint-Philippe et de l'Entre-deux qui relèvent du président de la CASUD.

2- Le PDLHI

Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat insalubre (PDLHI) de La Réunion a été installé le 17 juin 2011 dans l'objectif de répondre à 3 enjeux majeurs :

- la santé publique ;
- la prise en compte des spécificités réunionnaises dans le traitement de l'insalubrité ;
- l'efficacité des pouvoirs publics et des acteurs locaux impliqués dans la LHI.

Le principe retenu est de considérer toute forme d'occupation (propriétaire, locataire, occupant sans titre) afin de traiter l'habitat indigne sous toutes ces formes, et de prioriser toutefois la lutte contre les « marchands de sommeil ».

La composition du pôle a permis de réunir, sur la base du socle Préfecture (qui préside le pôle) ARS / DEAL / DEETS (pilotes des 3 piliers d'actions), un large partenariat : Parquet, Police / Gendarmerie, CAF, ADIL, AGORAH (agence d'urbanisme), AIVS (agence immobilière à vocation sociale), ARMOS (association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux), Fondation Abbé Pierre, EPCI, les structures associatives de lutte contre l'exclusion, etc.

Son fonctionnement s'est organisé autour d'un comité de pilotage et de comités techniques correspondants aux 3 piliers du plan d'actions. Les actions du PDLHI sont complémentaires à celles du PDALHPD.

Dans le premier plan d'action qui s'est terminé en décembre 2016, 3 piliers d'action étaient envisagés : les actions coercitives, les actions incitatives et aménagement et enfin, les actions sociales. Face à une insalubrité de plus en plus diffuse, les partenaires se sont particulièrement attachés à structurer la lutte contre l'habitat indigne pour mieux le repérer et mieux le traiter.

Peuvent-être citées pour illustrer la structuration :

- la mise en place de plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI/PILHI) ;
- le renforcement de la lutte contre les « marchands de sommeil » par la création d'une cellule dédiée et pilotée par le parquet de Saint-Denis, et associant le magistrat référent, la CAF, les services de la police et de la gendarmerie, la DRFIP, l'ARS, la DEAL et la DEETS;
- l'observatoire de l'habitat indigne par l'AGORAH (réalisation en 2016 du guide méthodologique pour le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption) ;
- l'instauration de 2 sessions annuelles de formation à destination des collectivités, l'une axée sur la LHI en secteur diffus et les mesures coercitives organisée par l'ARS et l'autre orientée vers les outils opérationnels de la LHI dans les quartiers d'habitat dégradé organisée par la DEAL ;

Depuis 2017, un renforcement de l'animation du pôle départemental confiée à l'ADIL a permis de :

- renforcer le réseau d'acteur du PDLHI ;
- d'avoir un espace d'échange et de partage d'information sur les procédures ;
- d'avoir un espace d'analyse juridique des situations particulières ;
- de proposer des informations/formations adaptées aux besoins identifiés pour les partenaires.

Le sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne a installé le 29 mai 2017 la CCLHI (commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne), commission mensuelle composée des services de l'État (ARS, DEAL, DEETS), de l'animateur ADIL et des référents des PILHI opérationnels. Elle a été le lieu privilégié d'échanges d'informations et de suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité entre les services traitant de ces situations, de la constatation de l'insalubrité à la réalisation des mesures d'office. Ces échanges permettent d'avancer mensuellement sur 12 procédures d'insalubrité en moyenne et l'orientation de nouveaux signalements vers une prise en charge.

En 2021, la DEETS a continué à mettre en œuvre les mesures d'accompagnement des ménages LHI vers et dans le logement (AVDL) avec 2 prestataires (ESF Réunion et ALEFPA Réunion). La CCLHI valide mensuellement 3 à 5 mesures et reconductions de mesures pour des ménages qui l'acceptent. Une cinquantaine de mesures AVDL en 2021 ont permis d'apporter souplesse et adhésion aux procédures. Ces mesures permettent ainsi de mieux mobiliser des ressources pour sortir des familles de situations d'insalubrité.

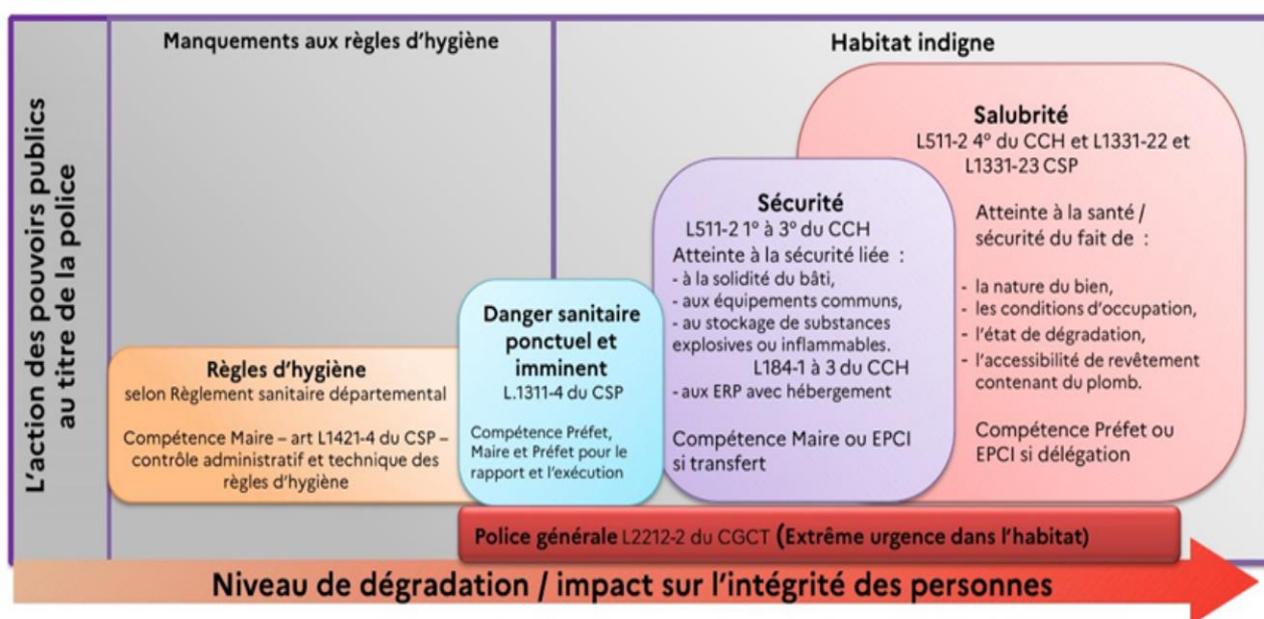
En 2021, le référent départemental pour le déploiement et le bon fonctionnement de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non-décent (ORTHI) a rencontré la CAF réunion qui souhaite un accès à ORTHI pour ces agents, les habilitations sont en cours et une formation sera accordée aux futurs utilisateurs.

En mars 2021, les membres du comité de pilotage du PDLHI ont validé l'expérimentation de Histologe sur le département et des discussions sont aujourd'hui entamées avec les communes de Saint-Pierre et de Saint-Joseph ainsi qu'avec le TCO sur cette nouvelle voie de signalement des situations d'habitat dégradés. Lors de ce COPIL il a été également validé la nécessité de sensibiliser les élus sur les polices et le réseau LHI à la Réunion. Une première réunion de sensibilisation s'est tenue en novembre 2021 à la CIREST.

Les procédures et les signalements d'insalubrité dans le département

L'autorité administrative a obligation d'agir selon les signalements reçus. Elle est également en charge de l'exécution des arrêtés prises depuis le 1er janvier 2021.

Suite aux signalements, l'ARS effectue les contrôles et qualifie l'état d'insalubrité des logements ainsi que l'urgence à intervenir. Elle sollicite en premier lieu l'intervention des propriétaires-bailleurs dans une procédure contradictoire. Elle notifie ainsi l'arrêté préfectoral qui vaut mise en demeure. Si défaillance des propriétaires-bailleurs, elle saisit l'autorité compétente pour engagement des procédures d'exécution d'office des mesures de mise à l'abri des occupants (hébergement ou relogement) et/ou des travaux nécessaires pour remédier à l'état d'insécurité ou d'insalubrité des logements.



En 2021, l'ARS a :

- instruit 101 procédures de sécurité et d'insalubrité sur 80 logements ;
- contrôlé l'application de 76 arrêtés préfectoraux ;
- procédé à 28 abrogations et mainlevées ;
- transmis au Parquet 3 procès verbaux d'infractions LHI suite aux contrôles ;
- saisi les maires ou la DEAL sur 12 dossiers afin d'engagement d'une procédure d'exécution d'office.

type d'insalubrité	nombre de procédures concernées	autorité compétente pour exécution d'office
insalubrité remédiable	27	Préfet
insalubrité irrémédiable	6	Préfet
locaux impropres à l'habitation	4	Préfet
danger imminent	22	Préfet
désordre sanitaire ponctuel et imminent	42	Maire
TOTAL	101	

Hébergement des ménages sortants d'insalubrité : les Maisons intercommunales d'urgence

Suite à l'appel à projets, lancé en 2020 par la DEETS pour le déploiement de maisons d'urgence intercommunales une dizaine de logements sont aujourd'hui prévus pour accueillir en priorité et si disponible les ménages victimes d'insalubrité et d'insécurité.

La CCLHI a orienté en 2021 : 5 familles dont l'hébergement pourrait s'apparenter à une évacuation avec adhésion des familles. Le reste du temps ces maisons accueillent des personnes ou familles se retrouvant sans domicile et cumulant beaucoup de difficulté d'ordre financière et sociale. L'accompagnement mis en œuvre vise l'insertion.

3- Les travaux d'office

La DEAL a un rôle d'assistance en vue de faciliter la réalisation des travaux d'une part auprès des propriétaires qui souhaitent faire des travaux avec l'aide de professionnel ou pas, et d'autre part auprès des collectivités qui souhaitent avoir des moyens (subventions ANAH par exemple) ou des conseils d'ordre technique sur les solutions à envisager face à des logements dangereux.

Les prescriptions des arrêtés préfectoraux visent des obligations de résultat et non de moyens.

Les dépenses occasionnées par les travaux d'office pour le compte du Préfet sont payées sur la ligne budgétaire unique (LBU). Les travaux d'office opérées par la DEAL, concernent :

En 2020 :

- 9 procédures d'insalubrité concernés par l'engagement d'une procédure d'exécution d'office ;
- 4 chantiers urgents de mise en sécurité de l'installation électrique pour un total de 22,5 k€ ;
- 1 chantier urgent de mise en sécurité de l'installation électrique toujours en cours avec opposition du locataire à intervenir, coût engagé 5,2 k€ ;
- 1 chantier conséquent de condamnation d'un ensemble de logement insalubre pour 19,7 k€ ;
- 1 procédure judiciaire référé avec des frais d'honoraire d'avocat 2,3 k€;
- la mise en recouvrement avec rétablissement de crédit de 5,6 k€ auprès de la DRFIP ;

En 2021 :

- Premier chantier de travaux d'office de remédiation d'une villa sur St Pierre, le coût approximatif du chantier est d'environ 70k€, la complexité d'intervenir sur les cases anciennes au regard des normes actuelles est un challenge que les différents partenaires (CIVIS, SPANC, Mairie) prennent à mesure que le chantier se poursuit. En décembre 2021, le traitement des infiltrations et remontées capillaires, ainsi que des termites sont réalisés (20 % du chantier) ;
- 1 procédure de condamnation de logement dans la continuité des procédures de 2020 soit 2k€;
- 3 procédures de danger imminent sur risques électriques soit 13k€ ;
- 1 procédure d'insalubrité réparable qui a été réorienté vers la Mairie de Saint-Denis, un risque d'effondrement d'une partie du logement avait été mis en avant dans une expertise commandée par le service habitat de la DEAL pour un coût de 2k€.

Le référent LHI suit les dossiers avec demande d'intervention en exécution d'office en lien très étroit avec les référents connus à ce jour en collectivité. Il devient aujourd'hui impérieux que les élus soient réellement investis dans la LHI et qu'ils missionnent les directions des collectivités sur des actions telles que définies dans le PDLHI.

Le lien avec les PILHI est également très étroit et des territoires manquent encore aujourd'hui d'équipe opérationnelle. Ces équipes sont nécessaires pour la connaissance du mal-logement mais surtout pour aborder l'humain dans sa détresse en contradiction avec sa fierté et sa honte pour certaines situations.

Les actions de recouvrement sont en cours, notamment sur des dossiers concernant des marchands de sommeil condamnés par la Parquet de Saint-Denis.

En 2021, nous n'avons pas eu de recours ni gracieux, ni administratif sur les procédures menées.

VI - L'obligation légale de mixité sociale dans l'habitat

L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2021 a été notifié le 28 décembre 2021 aux communes. Les courriers de notification des dépenses déductibles ainsi que les arrêtés de prélèvement fiscal 2022 (pénalités prévues à l'article L.302-7 du CCH) sont en cours de signature.

1. Les communes concernées par les obligations de logement social

En application de l'article L. 302-5 du CCH, les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants sont soumises à l'obligation d'atteindre d'ici à 2025, un taux de 25 % de logements locatifs sociaux en regard des résidences principales.

Toutefois, pour les communes ci-dessus mentionnées appartenant à un EPCI ou une agglomération pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, le taux d'obligation est fixé à 20 %.

A La Réunion, les 24 communes sont des « communes SRU », dans le sens où elles appartiennent toutes à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le décret 2020-1006 du 6 août 2020 redéfinit les seuils de pression sur la demande de logements locatifs sociaux, mesurés à l'échelle des territoires SRU (EPCI et agglomération de plus de 50 000 habitants) au sein desquels le parc de logements existant justifie ou non un effort supplémentaire de logements sociaux, qui permet de déterminer le niveau d'obligation à atteindre des communes en matière de logement social.

Les communes de l'Entre-Deux et du Tampon sont désormais assujetties à taux SRU de **20 %** à l'instar de Saint-Joseph et Saint-Philippe. Cette obligation s'applique ainsi à l'ensemble des communes de la CASUD qui rejoignent de fait celles de la CINOR et de la CIREST.

Par ailleurs, la commune de Saint-Louis voit ses obligations SRU passer également de **25 à 20 %** alors que ce taux n'évolue pas pour les autres communes de la CIVIS ainsi que celles du TCO.

2. L'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2021

Communes	exemptée : décret 2019-1577 du 30/12/2019	Taux de mixité sociale						Prélèvement 2022 (situation au 1 ^{er} janvier 2021)		
		Taux SRU 2016	Taux SRU 2017	Taux SRU 2018	Taux SRU 2019	Taux SRU 2020	Taux SRU 2021	Déficit en logements sociaux	Montant prélèvement SRU Brut	montant prélèvement SRU 2020 arrêté
Saint-Denis		34,64 %	35,70%	37,22%	37,27%	37,79%	38,10%	0	0,00 €	0,00 €
Sainte-Marie		21,7	22,10%	22,98%	23,48%	24,90%	25,81%	0	0,00 €	0,00 €
Sainte-Suzanne		20,23	20,38%	21,70%	21,44%	21,57%	22,13%	0	0,00 €	0,00 €
CINOR		31,31	31,88%	33,51%	33,54%	34,14%	34,54%	0	0,00 €	0,00 €
Le Port		59,64	59,88%	58,83%	60,03%	60,74%	60,16%	0	0,00 €	0,00 €
La Possession		22,79	25,01%	28,82%	30,10%	31,29%	30,82%	0	0,00 €	0,00 €
Saint-Leu		8,97	10,80%	10,75%	10,79%	11,61%	11,29%	1 890	303 361,30 €	0,00 €
Saint-Paul		11,74	12,55%	14,52%	16,03%	17,35%	17,39%	3 091	648 745,55 €	0,00 €
Trois-Bassins	1	4,93	4,87%	6,17%	6,98%	7,05%	6,37%	461	64 862,95 €	0,00 €
TCO		20,22	21,72%	22,62%	23,81%	24,85%	24,55%	5 442	1 016 969,80 €	0,00 €
Bras-Panon		30,06	29,88%	32,44%	32,34%	33,19%	32,84%	0	0,00 €	0,00 €
Plaine-des-Palmistes	1	12,78	15,21%	15,08%	14,83%	14,29%	14,00%	157	17 074,18 €	0,00 €
Saint-André		24,59	24,52%	25,01%	25,31%	25,70%	25,60%	0	0,00 €	0,00 €
Saint-Benoît		30,69	31,69%	33,72%	33,57%	33,68%	33,88%	0	0,00 €	0,00 €
Sainte-Rose	1	10,02	12,10%	12,76%	13,61%	14,46%	13,53%	159	27 987,57 €	0,00 €
Salazie	1	0,59	0,60%	1,94%	2,78%	2,70%	2,70%	448	45 686,28 €	0,00 €
CIREST		24,3	24,67%	25,99%	26,15%	26,43%	26,37%	765	90 748,03 €	0,00 €
Les Avirons		10,54	10,36%	10,23%	12,40%	12,06%	11,83%	633	93 934,73 €	93 934,72 €
Etang-salé		13,88	13,73%	13,60%	14,86%	14,96%	16,01%	515	94 970,49 €	0,00 €
Petite-Ile		4,12	4,20%	4,48%	4,30%	4,26%	5,09%	1 051	144 327,19 €	0,00 €
Saint-Louis		18,56	18,76%	19,30%	19,21%	19,26%	19,32%	136	24 063,02 €	0,00 €
Saint-Pierre		20,75	20,69%	21,27%	21,53%	21,20%	21,70%	1 149	251 614,19 €	0,00 €
Cilaos	1	3,01	2,95%	3,02%	3,05%	2,93%	2,88%	492	71 291,83 €	0,00 €
CIVIS		17,22	17,20%	17,68%	18,00%	17,81%	18,17%	3 976	680 201,45 €	93 934,72 €
Entre-Deux		8,03	8,85%	9,34%	9,09%	10,09%	10,05%	277	25 585,90 €	51 171,80 €
Saint-Joseph		10,52	10,70%	11,94%	12,61%	13,21%	13,06%	1 075	126 456,79 €	0,00 €
Saint-Philippe		8,35	8,29%	7,92%	7,64%	8,53%	8,05%	228	22 662,95 €	22 662,95 €
Le Tampon		13,07	13,34%	13,63%	13,74%	13,71%	14,57%	1 736	227 438,58 €	0,00 €
CA Sud		11,87	12,13%	12,68%	12,92%	13,17%	13,65%	3 317	402 144,22 €	73 834,75 €
Total RÉUNION		21,76	22,32%	23,29%	23,72%	24,11%	24,27%	13 500	2 190 063,50 €	167 769,47 €

Un inventaire contradictoire est réalisé chaque année entre l'État et les communes pour déterminer le nombre de logements sociaux existants. Cet inventaire permet le calcul des objectifs triennaux de rattrapage (au 1^{er} janvier de l'année qui précède la période triennale) mais aussi les prélèvements financiers annuels (au 1^{er} janvier de l'année qui précède le prélèvement) pour les communes n'ayant pas atteint par leur objectif de mixité sociale. Ce prélèvement correspond à 20 % du potentiel fiscal par habitant et par logement manquant. Il est destiné à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de logements. Pour la Réunion, le bénéficiaire de ces prélèvements est l'Etablissement Public Foncier local, l'EPFR.

Au 1^{er} janvier 2021, 8 communes atteignent leur obligation légale minimale de mixité sociale : Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, Bras-Panon, Saint-André, Saint-Benoît, Le Port et la Possession.

Le montant brut du prélèvement 2021 est de 2 190 063 €. Après analyse et calcul des dépenses déductibles transmises par les communes, le prélèvement net est de 167 769 €. Trois communes se répartissent ce montant.

3. Communes carencées pour la période triennale 2020-2022

A l'issue du bilan triennal 2017-2019, deux communes ont été carencées :

- L'entre-Deux par arrêté préfectoral n° 3742 du 30/12/2020, avec une majoration de 100 %. Il est à noter que la commune est carencée pour la deuxième fois (première carence période triennale 2017-2019) ;
- Petite-Ile par arrêté préfectoral n° 3741 du 30 décembre 2020, avec une majoration de 10 %.

4. Aménagement des objectifs de rattrapage pour la période 2020-2022

A la fin du bilan triennal, quatre communes, Entre-Deux, Les Avirons, Petite-Ile et Saint-Joseph ont demandé un aménagement à la baisse de leur objectif SRU pour la période 2020-2022.

La commission nationale SRU chargée du respect des dispositions de l'article L.302-5 et suivant du code de la construction et de l'habitation (CCH) a rendu un avis favorable à la demande des communes concernées en date du 31/03/2021.

La décision en date du 20/05/2021 fixe respectivement le nombre de logements locatifs sociaux à produire pour la période triennale 2020-2022 pour chacune des communes :

- L'Entre-Deux, **97** logements au lieu de 147,
- Les Avirons, **249** logements au lieu de 289,
- Petite-Ile, **264** logements au lieu de 528,
- Saint-Joseph, **369** logements au lieu de 559.

Objectif de rattrapage sur la triennale 2020-2022

Commune	EPPCI	% SRU Triennal 2017-2019 « décret du 05/05/20217 »	% SRU Triennal 2020-2022 « décret du 06/06/2020 »	50 % du déficit au 01/01/2019 Notification Objectif de Rattrapage SRU sur 2020-2022	Aménagement des Objectifs de rattrapage sur 2020-2022 4 communes concernées « Décret du 20/05/2021 »
				courrier notification du 20/11/2020	courrier notification du 04/06/2021
Saint-Louis	CIVIS	25,00%	20,00%	77	
Saint-Pierre	CIVIS	25,00%	25,00%	592	
Etang-Salé	CIVIS	25,00%	25,00%	277	
Avirons	CIVIS	25,00%	25,00%	289	249
Petite-Ile	CIVIS	25,00%	25,00%	528	264
Saint-Paul	TCO	25,00%	25,00%	1 756	
Saint-Leu	TCO	25,00%	25,00%	939	
L'Entre-Deux	CASUD	25,00%	20,00%	147	97
Saint-Joseph	CASUD	20,00%	20,00%	559	369
Saint-Philippe	CASUD	20,00%	20,00%	120	
Tampon	CASUD	25,00%	20,00%	966	

Pour mémoire, le tableau ci-dessus récapitule l'ensemble des obligations SRU pour la période 2020-2022 pour les communes déficitaires en logements locatifs sociaux.

VII - La demande et les attributions de logements sociaux

Dans un contexte de crise du logement, faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable, sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.

La réforme de la gestion des demandes de logements social et du régime des attributions a pour objectif de contribuer à :

- une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur ;
- une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur, qui tient aujourd'hui un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;
- une meilleure efficacité dans le traitement des demandes ;
- une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

Après la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions puis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a mis en place le Système National d'Enregistrement (SNE), la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR – en parachevant la réforme de la gestion de la demande à travers la création du dossier unique, en créant un droit à l'information et en réformant le régime des attributions au niveau local – s'insère dans la poursuite des mêmes objectifs, en termes de simplification des démarches des demandeurs et une plus grande lisibilité et efficacité des politiques publiques du logement. La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vise notamment à favoriser la mixité sociale et l'égalité d'accès au logement.

A. Données issues de l'infocentre SNE

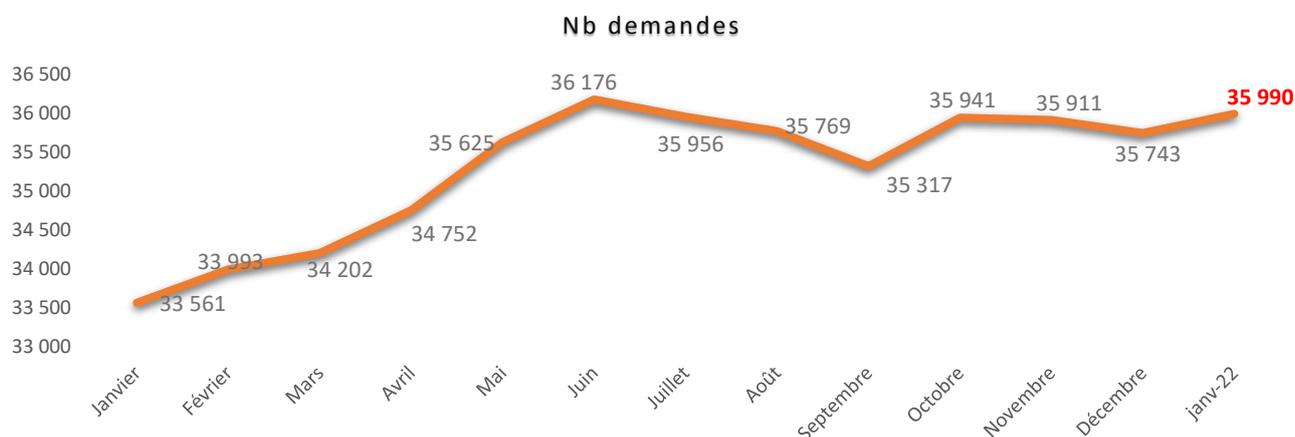
L'ensemble des données saisies dans le SNE sont agrégées et exploitées via « l'infocentre ». Des analyses comparatives peuvent être menées entre territoires sur différents critères. Il est alimenté à une fréquence hebdomadaire, permettant de disposer de données actualisées.

À ce titre, le SNE joue un rôle clé dans la connaissance de la demande de logement social à l'échelle de la commune.

Ces données contribuent à la définition des politiques publiques du logement que ce soit au niveau national (notamment pour le calcul des obligations SRU des communes) ou au niveau territorial : porter à connaissance des documents d'urbanisme, des Programmes Locaux de l'Habitat, des Conventions Intercommunales d'Attribution, et Plans Partenariats de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs notamment. Il permet aussi de répondre aux besoins des bureaux d'études qui travaillent aux côtés des collectivités pour l'élaboration de ces documents.

1- La demande de logement social au 31/12/2021

Au 31/12/2021, le département comptabilisait plus de 35 000 demandes. Le nombre a évolué de 9 % entre 2020 et 2021.



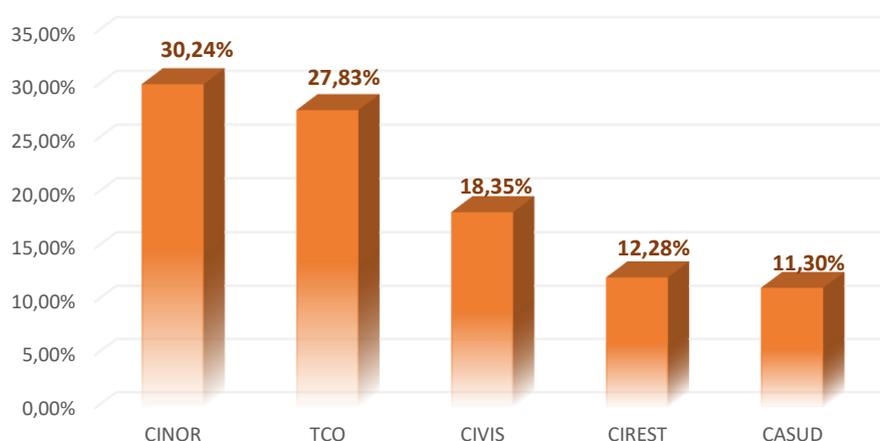
Evolution mensuelle de la demande en 2021, sources : SNE (données du gestionnaire territorial)

Parmi le stock de demandes, 66 % est constitué de nouvelles demandes. Il est à noter que plus de 20 000 demandes ont été radiées au cours de l'année 2021 alors que seules près de 7 000 procèdent d'une radiation après attribution d'un logement.

La question des radiations pour non renouvellement se pose. En effet, environ 14 000 demandes ont été radiées pour non renouvellement, un nombre quasi identique à 2020 mais en augmentation par rapport à l'année 2019 (+ 12,5%). Il serait intéressant d'étudier de façon précise les causes de ces nombreuses radiations pour non renouvellement, qui impactent parfois les décisions des commissions d'attribution de logement s'agissant notamment des publics prioritaires qu'ils soient labellisés DALO ou PDALHPD.

1.1- Répartition de la demande par territoire

Malgré la hausse de la demande, une constante demeure s'agissant des 3 EPCI où la demande est la plus importante. La CINOR reste le territoire qui en comptabilise le plus devant le TCO et la CIVIS.

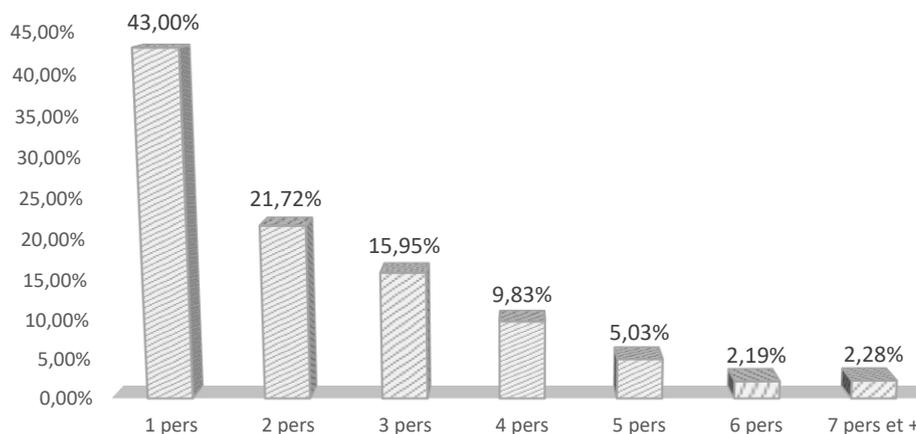


S'agissant de l'ancienneté des demandes, il est constaté que la grande majorité date de moins d'un an (60 %) alors que celles supérieures à 3 ans et donc éligibles au recours DALO représentent 10 % du stock.

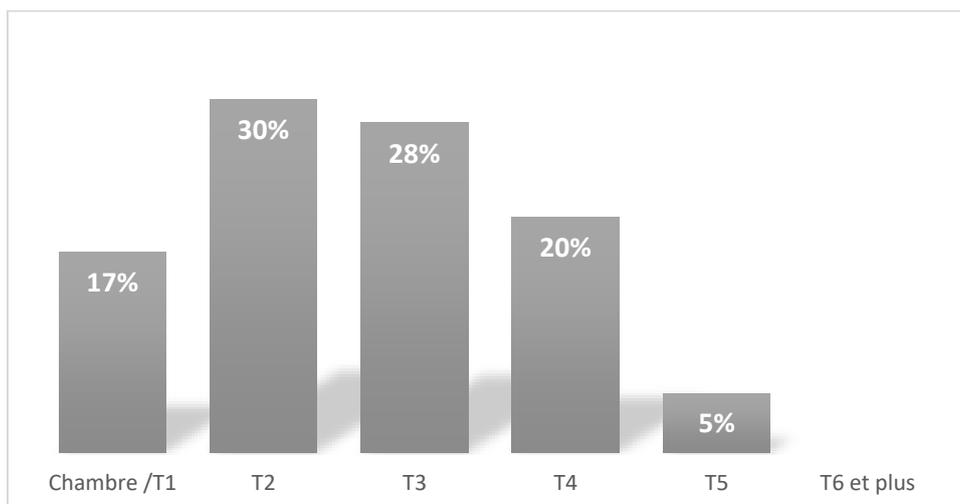
1-2 –La taille des ménages et la typologie de logement demandée

Les petits ménages de moins de 3 personnes regroupent 65 % de la demande. Parmi ceux-ci, les personnes isolées sont largement majoritaires puisqu'elles représentent 43 % des demandeurs. Ce pourcentage a évolué de 2 points par rapport à 2020 où il était de 41 %.

Toutefois, les ménages de 6 personnes et plus sont très minoritaires avec moins de 5 %.



Corrélativement, les logements les plus demandés sont ceux de petite typologie. Près de 47 % des demandes portent sur des T1/T2. Ce pourcentage reste relativement constant ces dernières années (+ 1 point entre 2020 et 2021).



Il est à noter que les T3/T4 sont demandés à hauteur de 48 %. Ces typologies sont dominantes parmi les logements financés ces dernières années.

Enfin, un peu plus de 5 % des demandeurs ont exprimé le vœu d’obtenir un grand logement (T5 et plus).

Par ailleurs, la jeunesse du public est un fait majeur de la demande. En effet, près de 30 % d’entre eux sont âgés de moins de 30 ans alors que la tranche 30-39 ans est la plus représentée avec 26 %.

A l’inverse, le poids des plus de 60 ans reste relativement modeste malgré le vieillissement de la population. Cette donnée mériterait d’être observée avec attention dans les années à venir.

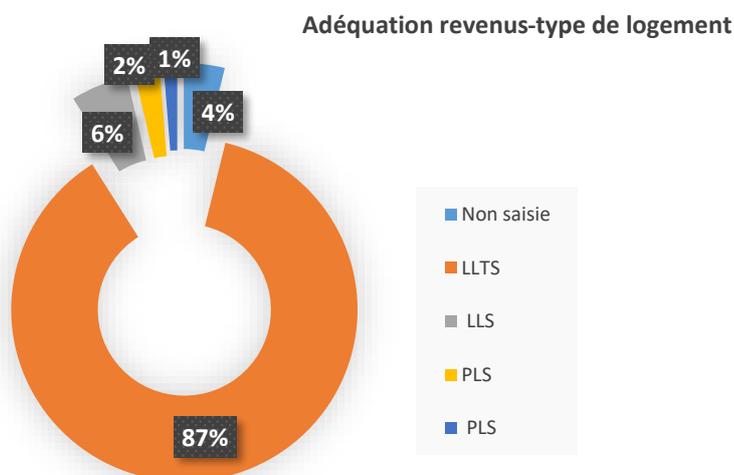
1-3 - Revenus des ménages au regard des plafonds du logement social

Ce qui caractérise la demande de logement social à la Réunion est la grande précarité des demandeurs. En effet, **une très large majorité, soit 87 %, est éligible au logement locatif très social (LLTS)** alors que les revenus sont inférieurs à 1 000 € mensuels pour 45 % d’entre eux et sont équivalents à ceux du RSA pour 14 %.

La part de ceux qui relèvent du LLS est extrêmement faible avec moins de 6 %.

Au regard de leurs revenus, le LLTS est appelé à loger ce public très défavorisé.

Enfin il est à noter, qu’un peu moins de 5 % des demandes ne comportent pas de renseignements relatifs aux revenus.



La situation professionnelle n’est pas renseignée pour 38 % des demandes. Pour celles qui le sont, près de 28 % déclarent être au chômage, 20 % sont salariés du privé, 3,5 % sont étudiants ou apprentis et enfin moins de 2 % disposent d’un CDI.

1-4 - Motif de la demande et mode de logement actuel

De nombreux motifs apparaissent sous le SNE. Il est à noter, toutefois, qu'une demande sur 5 n'est pas renseignée. Quand le motif est exprimé, parmi ceux les plus cochés par les demandeurs, figurent le logement trop petit ou trop cher. Ces 2 motifs arrivent en tête avec respectivement 20 et 14 % des demandes, viennent ensuite le logement inadapté au handicap, puis le divorce ou la séparation. Signe peut-être des effets du confinement de 2020, le motif lié au logement trop petit a progressé de 4 points par rapport aux chiffres 2020. Le motif de la cherté du logement a également progressé, mais dans une proportion moindre (+ 2 points).

Non saisie	21,73%
Logement trop cher	19,94%
Logement trop petit	13,75%
Logement inadapté	8,06%
Logement non décent	3,26%
Logement indigne	2,89%
Décohabitation	2,72%
Mobilité professionnelle	2,78%

Il est à noter que près de 44 % des demandeurs déclarent ne pas disposer d'un logement propre (chez un tiers, camping, habitat mobile, hébergement, coordination thérapeutique, logement temporaire, sans logement). Enfin, moins de 3 % des demandeurs expriment un souhait de décohabitation à l'appui de leur demande de logement social.

Il est à noter que près de 44 % des demandeurs déclarent ne pas disposer d'un logement propre (chez un tiers, camping, habitat mobile, hébergement, coordination thérapeutique, logement temporaire, sans logement). Enfin, moins de 3 % des demandeurs expriment un souhait de décohabitation à l'appui de leur demande de logement social.

Pour mémoire, un peu moins de 2 % de la demande émane de personnes faisant état de violences familiales.

Plus de 35 % des demandeurs déclarent être logés chez un tiers alors que près de 32 % sont candidats à une mobilité dans le parc social. Enfin, près d'un demandeur sur 5 habite le parc locatif privé.

Si les chiffres sont restés constants pour les ménages déjà locataires du parc social et ceux du parc privé par rapport à 2020, ceux relatifs aux personnes hébergées chez un tiers ou chez leurs enfants ou parents ont bondi de 12 points. Cette évolution mériterait d'être analysée après consolidation tant elle interroge.

Modes de logement actuel	
Locataire parc social	31,77%
Locataire parc privé	22,52%
Logé chez un tiers	36,74%
Sans logement	3,50%
Hébergé	1,39%
Autres modes	4,08%

2- Les attributions de logements social au 31/12/2021

Au cours de l'année 2021, 6 659 attributions de logements ont été prononcées. Ces chiffres sont en légère diminution par rapport à 2020 (- 189).

Il est à noter que plus de 8 500 attributions ont été réalisées. Les années 2016 à 2018 ont été les plus fastes en termes d'attributions avec plus 7 00 demandes satisfaites chaque année.

Le délai moyen d'attribution est de 13,6 mois contre 12,6 mois en 2020.

Les attributions sont prononcées majoritairement pour des demandes dont l'ancienneté est inférieure à 1 an soit 60 %. Il est constaté également que les demandeurs éligibles au DALO, c'est-à-dire dont l'ancienneté est supérieure à 3 ans, sont attributaires d'un logement à hauteur d'environ 17 %.

Cependant, il est permis de s'interroger sur la qualification de la demande ou sur les niveaux d'exigences formulées par certains demandeurs quand les délais d'attribution sont supérieurs à 5 ans, même si le pourcentage reste très modeste avec moins de 2 %.

Les deux territoires qui comptabilisent le plus de demandes bénéficient également de plus d'attributions ; Ce sont la CINOR et le TCO. Ils comptabilisent à eux deux plus de la moitié de la demande départementale et également plus de la moitié des attributions prononcées en 2021.

Toutefois, ces chiffres méritent d'être nuancés dans la mesure où sur le territoire nord, le poids relatif des attributions est actuellement équivalent au poids de la demande (32 % des attributions et 30 % des demandeurs) alors que la situation du TCO est beaucoup moins favorable avec moins de 20 % des attributions alors que la demande représente près de 28 % du total départemental.

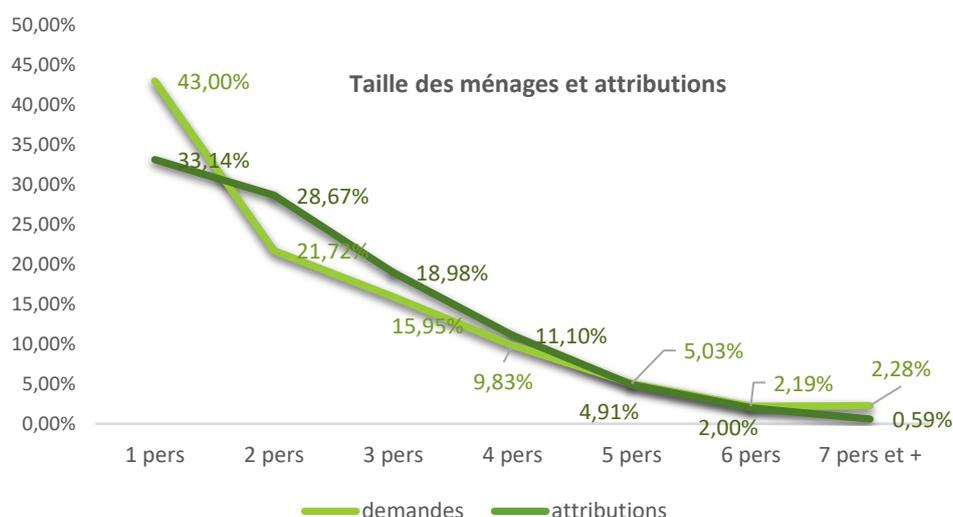
La CIREST, quant à elle, confirme son statut de territoire détendu avec un taux d'attribution de 18 % alors que le poids de la demande est plus faible avec 12 %.

Enfin, la CIVIS et la CASUD présentent des taux assez similaires tant sur la demande que sur les attributions (environ 1 point) même si la balance est légèrement plus défavorable pour le premier EPCI.

2-1- La taille des ménages

La forte demande issue de personnes isolées obtient une réponse moindre en termes d'attributions. En effet, l'écart est le plus grand pour cette typologie de ménage avec 33 % des attributions alors qu'elle regroupe 43 % des demandes.

Par ailleurs, il est noté davantage d'attributions pour les ménages de 3 et 4 personnes alors que leur poids respectif dans la demande est moindre, soit 19 % des attributions alors que la demande pèse à hauteur de 16 %.



2-2- Le mode de logement actuel et âge du demandeur

Les personnes dépourvues de logement propre puisque résidant chez des parents ou des enfants ou encore chez des particuliers sont celles qui ont bénéficié le plus d'attributions en 2021.

La mobilité résidentielle semble en panne au regard des attributions prononcées pour les demandeurs déjà logés dans le parc locatif social avec 23 % de décisions favorables pour ce public alors qu'il pèse près de 32 %.

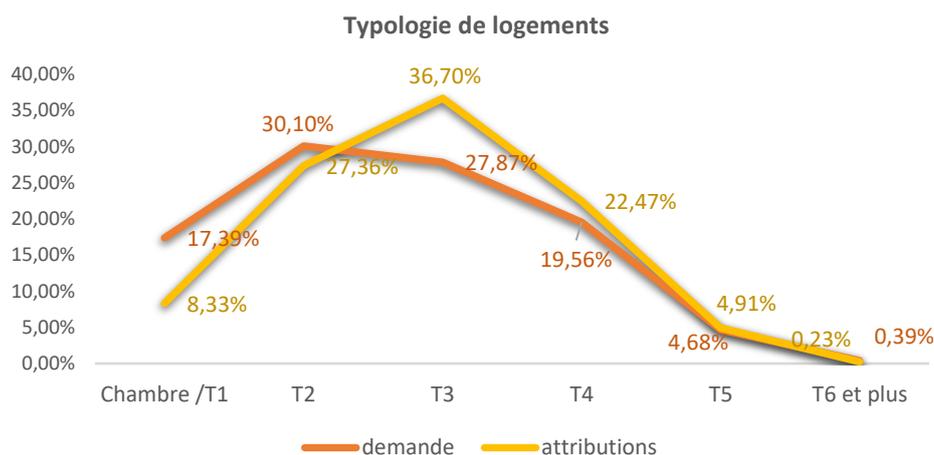
La tension sur la demande impacte fortement non seulement les primo-demandeurs mais également les personnes désirant une mutation.

Le public jeune qui représente près de 15 % de l'ensemble des demandes a bénéficié des attributions prononcées en 2021 à hauteur de 19 %. Toutefois, la classe d'âge la plus représentée en termes de demande (26%), est aussi celle qui a reçu davantage de décisions favorables (24 %) alors que les personnes âgées de 40 à 49 ans et de 50 à 59 ans peinent le plus pour obtenir un logement.

Il est à noter que la tension est moins forte chez le public âgé de plus de 60 ans.

2-3- Typologie des logements attribués

S'agissant de la taille des logements attribués, une très forte tension se fait sentir sur les petites typologies. En effet, les attributions sont très en-deçà des besoins exprimés avec un écart de 9 points entre la demande et les attributions. Cette tension constatée depuis des années perdure malgré la mise en œuvre dans toutes les programmations d'un pourcentage de 30 % de petits logements pour les opérations neuves.



Ces chiffres démontrent la nécessité de produire plus de petits logements en phase avec les besoins des demandeurs et leurs capacités contributives.

A l'inverse, les logements de taille moyenne (T3-T4) qui sont demandés par 47 % des ménages sont attribués à hauteur de 59 %. Il est rappelé que cette typologie de logements est celle la plus présente dans les opérations financées ces dernières années.

Pour les grands logements (T5 et plus), la demande reste relativement modeste, dans la même proportion que les attributions réalisées en 2021.

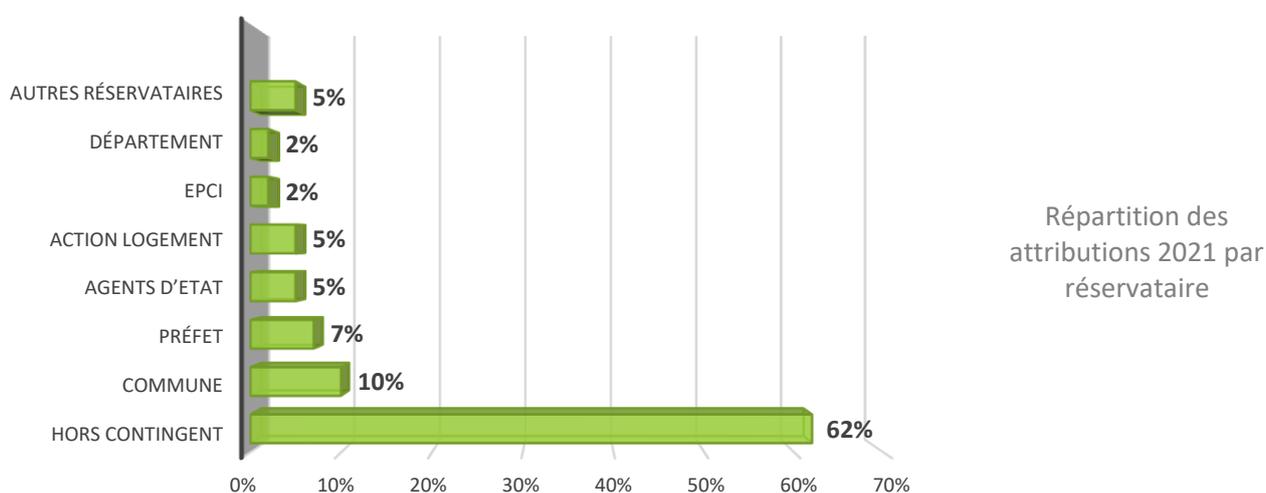
2-4- Revenus des attributaires

Si la part des demandeurs disposant de revenus les rendant éligibles est extrêmement importante, celle des logements attribués l'est tout autant. Les LLTS ont été attribués très majoritairement en 2021 soit 90 % des attributions.

Cependant, s'agissant des logements intermédiaires (PLS) dont la part est relativement faible au sein de stock des demandes, ils peinent eux aussi à satisfaire les besoins avec seulement la moitié de ces derniers satisfaits.

2-5- Mobilisation des contingents de réservation

La loi Egalité et Citoyenneté de 2017 fixe des objectifs de relogements des ménages prioritaires¹ tant pour les réservataires institutionnels en premier desquels l'État qui dispose d'un contingent de 30 % sur les opérations nouvelles de logements locatifs sociaux. Les autres réservataires sont les collectivités (communes et EPCI essentiellement) qui apportent leur garantie financière au financement des opérations des bailleurs mais aussi Action Logement au titre du 1 % patronal, la CAF ...



¹ Les ménages prioritaires visés par la loi sont les ménages DALO ainsi que ceux visés à l'art. L. 441-1 du CCH.

Ainsi, tant les bailleurs sociaux que l'ensemble des réservataires sont tenus de réaliser 25 % des attributions au profit des plus fragiles.

2-6- L'accès au logement des publics prioritaires

Les données présentées sont issues de l'application SYPLO, outil de gestion déployé depuis 2019 auprès des bailleurs pour la gestion de l'accès au logement des publics prioritaires

La gestion locative sur les années 2020 et 2021 a été largement impactée par les répercussions de la crise sanitaire, avec notamment des retards de livraisons de programmes neufs et une augmentation importante du coût des matériaux, cumulés à un taux de rotation et une vacance très faible. Ainsi, une chute de près de 20 % des attributions a été constatée par rapport à 2020 sur l'ensemble du parc social (6 659 en 2021, contre 8 577 en 2019).

En 2020, 2 471 ménages prioritaires étaient inscrits dans SYPLO en vue d'une priorisation pour un accès au logement social en 2020, soit une augmentation de 46 % par rapport à 2019. Parmi ces ménages, 612 ménages prioritaires ont été attributaires d'un logement social parmi les 6 845 attributions effectuées en 2020 par les bailleurs sociaux (soit 8,9 %) sur le logement du parc social, incluant les mutations, dont :

- 201 sortants d'hébergement (soit 2,9 % de l'ensemble des attributions 2020)
- 193 ménages prioritaires urgents DALO (soit 2,8 % de l'ensemble des attributions 2020)
- 218 ménages relevant d'autres priorités issues de l'article L.441-1 du CCH (soit 3,2 % de l'ensemble des attributions 2020).

En 2021, 1 995 ménages prioritaires étaient inscrits dans SYPLO en 2021, soit une première diminution en 3 ans : moins 19 % par rapport à 2020.

Le nombre d'attributions dans le parc social s'élève à 6 659 attributions en 2021 (- 2,7 points par rapport à 2020). Il ressort de l'analyse du tableau de bord SYPLO que les bailleurs sociaux ont logé 823 ménages prioritaires (soit 12 % de l'ensemble), dont :

- 297 sortants d'hébergement (soit 4,5 %), et + 1,6 points par rapport à 2020 ;
- 274 ménages prioritaires DALO (soit 4,1 %) et + 1,3 points par rapport à 2020 ;
- 252 ménages relevant d'autres priorités énoncées au L.441-1 du CC (soit 3,8 %) et + 0,6 points par rapport à 2020.

Les bailleurs sociaux ont ainsi atteint à 99 % de l'objectif de 275 logements de prioritaires DALO, défini dans l'accord État-bailleurs établi en 2019. L'objectif de logement des publics sortants d'hébergement a été dépassé de 26 % (297 ménages).

B- L'exercice du droit au logement

La commission de médiation du droit au logement opposable (COMED) de La Réunion a enregistré 1 457 recours en 2021 sur l'ensemble du département, soit une augmentation de plus de 40 % en un an. Elle a reconnu 501 ménages comme étant prioritaires et urgents « DALO », soit 28 % de plus qu'en 2020. Le contingent préfectoral a été mobilisé en priorité par les bailleurs sociaux pour le relogement de ce public : 58,9 % de ménages prioritaires DALO de 2020 ont trouvé une solution par le DALO ou par leurs propres moyens en 2020 ou 2021. Comme évoqué précédemment les DALO représentaient donc 279 ménages sur les 823 prioritaires logés en 2021, soit 33 %.

Parallèlement, en 2020 les demandes actives prioritaires enregistrées dans SYPLO avait déjà augmenté de 46 % par rapport à 2019. Cette même année, les bailleurs sociaux ont participé aux logements de 612 ménages prioritaires SYPLO, soit 8,9 % des attributions sur l'ensemble du parc social.

En perspective 2022, au regard de l'évolution des flux issus de la commission de médiation DALO ou de la labellisation PDALHPD, un recentrage des logements des publics prioritaires devra être envisagé en faveur de ces deux catégories. La DEETS travaille notamment à une simplification du suivi de l'ensemble des publics prioritaires afin de mieux objectiver et faciliter leur gestion avec les bailleurs sociaux.

Hébergement des ménages sortants d'insalubrité : les Maisons d'urgence intercommunales

Dans le cadre du repérage et de l'accompagnement faits par les équipes PILHI, mais également par la commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne (CCLHI), il est régulièrement nécessaire de procéder à l'hébergement temporaire de ménages occupant des logements dangereux ou insalubres. Aussi en 2020, l'ex-DJSCS a lancé un appel à projets pour le déploiement de maisons d'urgence intercommunales (MUI), afin de mobiliser 5 places d'hébergement a minima par EPCI, et offrir un accompagnement social proposé par les équipes des CCAS ou de l'intercommunalité. 4 EPCI sur 5 ont répondu à cet appel à projet, et 24 places d'hébergement dédiées aux sorties d'insalubrité seront ainsi réparties sur les territoires de la CIVIS, du TCO, de la CINOR et de la CIREST.

Hébergement des publics vulnérables : les pensions de famille, maisons-relais et résidences accueil

Les pensions de famille au sens du code de la construction et de l'habitat sont des résidences sociales de type logement-foyer où les personnes peuvent rester de manière temporaire ou durable. Encore dénommée maisons-relais à la Réunion, elles proposent une vie semi-collective pour des personnes isolées ayant connu des parcours chaotiques, le plus souvent faits de séjours en hébergement et de passage à la rue : Pouvoir être chez soi mais pas seul. Le logement, autonome et durable, permet au résident de renouer, progressivement et à son rythme, avec l'usage d'un bien privatif. La maison relais est une solution de logement-foyer occupé au titre de résidence principale, bénéficiant par conséquent d'un contrat écrit et payant une redevance.

Les résidences accueil sont des maisons relais qui accueillent des personnes avec des troubles psychiques. Elles sont une modalité du dispositif, mais pour un public nécessitant un suivi renforcé par le secteur sanitaire. Des structures mixtes intégrant quelques logements en résidence accueil sont possibles.

Jusqu'en 2020, 4 maisons relais existaient sur le territoire de La Réunion (83 places).

Dans le cadre du Plan Logement d'Abord, le plan de relance pour les maisons-relais a permis de déployer un programme ambitieux de nouvelles maisons-relais ou résidences accueil à La Réunion : 235 places supplémentaires, dont 78 places de résidence accueil, sont prévus à terme, représentant 11 nouvelles structures équitablement réparties sur le territoire, et un budget supplémentaire de plus d'1,5 million d'euros sera alloué annuellement à La Réunion pour le fonctionnement de ces structures adaptées aux besoins d'un public qui ne peut accéder à un logement classique.

Du fait des délais de construction, seule une maison-relais a pu ouvrir fin 2020, portée par la mission locale de l'Est. Elle propose un projet spécifique d'accueil pour 15 places destinées à des jeunes en projet d'insertion professionnelle.

Afin de répondre aux besoins urgents du territoire et de tenir compte des délais de construction des autres structures définitives, les gestionnaires ont été incités à ouvrir des maisons-relais temporaires qui, pour deux d'entre elles, ont ouvert en octobre 2021 :

- « Allon Déor » à Saint-Denis, avec 9 places et une montée en charge à 15 places à terme, en attendant l'ouverture de la maison-relais définitive à la Possession attendue pour début 2023
- La Fondation Père Favron à Saint-Louis, avec 15 places et une montée en charge à 22 places, en attendant l'ouverture de la maison-relais définitive sur la même commune prévue mi-2023.

C- La mise en œuvre de la réforme de la demande et la gestion des attributions dans les EPCI

La loi ALUR est venue parachever la réforme de la gestion de la demande de logement social en créant un droit à l'information et en modifiant le régime des attributions au niveau local. Elle vise les objectifs suivants :

- simplifier les démarches des demandeurs, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ;
- instaurer un droit à l'information du public et des demandeurs de logement social ;
- rendre les demandeurs davantage actifs ;
- mettre en œuvre une politique intercommunale et partenariale de la gestion des demandes et des attributions.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 est venue préciser les orientations en matière d'attribution de logements sociaux. Elle impose notamment à tous les réservataires et les bailleurs des relogements des publics déclarés prioritaires :

- les bailleurs sociaux et les réservataires doivent consacrer au moins 25 % des attributions (accès, mutations) hors QPV au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain ;
- de la même manière, les bailleurs sociaux et les réservataires doivent consacrer au moins 50 % des attributions en QPV aux demandeurs des trois autres quartiles ;
- elle étend à l'ensemble des réservataires l'obligation de reloger un pourcentage minimal de ménages bénéficiant du DALO ou à défaut prioritaires. Il s'agit de décliner les priorités dans le PDALHPD.

L'atteinte de ces objectifs passe notamment par la mise en place, à l'échelle de l'EPCI, d'une convention intercommunale d'attribution (CIA) que devra élaborer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID). Les EPCI disposant de la compétence Habitat et d'au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV) sont concernés. C'est le cas de l'ensemble des EPCI de La Réunion.

L'action de l'ensemble des intervenants sur le logement doit permettre de lutter fermement contre la formation dans les quartiers de poches de très grande pauvreté et permettre d'œuvrer dans le sens du renforcement de la mixité sociale.

Il est donc essentiel d'agir, à travers la mise en œuvre de ces nouveaux outils que sont la CIA et le PPGDLSID, sur les orientations relatives aux attributions et ainsi permettre aux citoyens les plus pauvres ou déclarés prioritaires d'accéder à des logements situés en dehors de ces quartiers.

La CIL définit et suit la mise en œuvre de la politique intercommunale relative aux attributions. Elle adopte des orientations sur :

- les objectifs en matière d'attribution de logements et de mutations ;
- les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif, du droit au logement et des projets de renouvellement urbain ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires.

Cette conférence, instance de dialogue entre les acteurs du logement est co-présidée par les représentants de l'État et de l'EPCI, rassemble les maires des communes, membres de droit, ainsi que les représentants des bailleurs sociaux, d'action logement et des associations présentes sur le territoire intercommunal.

Elle adopte des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire et est associée au suivi de leur mise en œuvre.

Elle peut formuler des propositions en matière de création d'offre de logements adaptés et d'accompagnement des personnes.

Les orientations approuvées par la CIL seront concrétisées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui décline les orientations de mixité sociale fixées par la CIL et les objectifs d'équilibre entre les secteurs du territoire à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des QPV.

La gouvernance de la CIA est assurée par la CIL qui doit se réunir au moins une fois par an et faire un bilan de la mise en œuvre des engagements.

Elle est associée à l'élaboration du PPGDLSID, pour lequel elle donne son avis, et suit sa mise en œuvre.

L'année 2021 a été marquée par l'accélération des travaux relatifs à la cotation de la demande de logement social. Cette cotation, qui consiste à définir une série de critères d'appréciation et à leur appliquer une pondération, vise à mieux informer les demandeurs et garantir la transparence dans le processus d'attribution. Conçue comme une aide à la décision, elle doit permettre de cibler davantage les ménages prioritaires.

Il incombe à chaque EPCI en sa qualité de chef de file habitat sur son territoire de mener ce chantier.

Différents temps d'échanges ont été réalisés par le ministère afin d'accompagner bailleurs et EPCI dans la définition de leur projet.

Localement, un porter à connaissance a été notifié à chaque intercommunalité début mai 2021 rappelant les enjeux liés à la mise en œuvre d'une telle réforme dans un souci de répondre aux besoins des demandeurs et notamment des plus précaires d'entre eux et de garantir une meilleure lisibilité et transparence de la gestion des attributions.

D- Point sur l'avancée des procédures

La CASUD

Le 11 mars 2021, la CASUD a installé sa Conférence Intercommunale du logement co-présidée par le président de l'EPCI et le sous-préfet de l'arrondissement sud. Les réflexions ont été initiées sur un certain nombre de sujets notamment la mise en place du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), les chantiers relatifs à la CIA et le PPGSLID ont été entamés ponctués par des échanges au sein de groupes de travail qui ont permis à la CASUD d'arrêter en particulier son projet de cotation de la demande. La CIL réunie le 8 septembre dernier a arrêté les deux projets.

Cette cotation prévue par la loi ELAN, devait être opérationnelle initialement au 01/09/2021. Le décret n° 2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification du décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social a fixé cette obligation au 31/12/2021 dans l'attente de l'adoption de la loi 3Ds. Celle-ci votée le 9 février 2022 doit être promulguée prochainement.

La CASUD a ainsi arrêté, lors du conseil communautaire de décembre 2021, les projets de CIA et de PPGDLSID. La CIA sera présentée à la prochaine réunion du comité responsable du PDALHPD (COREP) et un avis sera rendu quant à son contenu au regard des attendus et objectifs fixés par l'article L. 441-1-5 du Code de la construction et de l'habitation. Si un avis favorable est formulée par cette instance, un arrêté préfectoral portant approbation de la CIA valant document cadre sur les orientations en matière d'attribution ainsi qu'un arrêté portant agrément de cette convention pourraient être signés permettant à l'EPCI de remplir pleinement son rôle de chef de file habitat.

Le PPGDLSID pourra, quant à lui, être adopté définitivement par le conseil communautaire après prise en compte des observations éventuelles formulées par l'État notamment sur le système de cotation de la demande retenu par l'EPCI.

La CINOR

La CIL de la CINOR s'est réunie le 20 mai 2021, répondant à l'obligation fixée par les textes d'une réunion une fois par an au minimum. Par ailleurs, s'agissant du chantier de la cotation de la demande, il a été souligné rôle moteur joué par l'EPCI (le premier à se lancer) à travers la mise en place d'un groupe de travail dédié à la cotation, associant non seulement les services de l'État et tous les partenaires du domaine du logement social, mais également les autres EPCI.

Disposant déjà d'un PPDGLSID opérationnel depuis 2017, il s'agit pour la CINOR d'adopter un système de cotation qui viendra s'insérer par avenant au document.

Il est à noter également, de par son entrée très tôt dans la réforme, la CINOR a lancé fin 2021 l'évaluation à mi-parcours de son plan de gestion de la demande.

Le TCO

La CIL du TCO ne s'est pas réunie en 2021 mais le chantier relatif à la cotation de la demande a débuté et un groupe de travail a été constitué au sein duquel le projet de cotation de la demande a été présenté. Les travaux devraient se poursuivre en 2022.

La CIREST et la CIVIS

La CIL de ces intercommunalités ne s'est pas réunie. En outre, les travaux relatifs à la cotation de la demande n'ont pas débuté alors que la CIVIS ne dispose pas encore d'un PPGDLSID.

VIII - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement en faveur des Personnes Défavorisées

Pour rappel, l'animation du 6^e PDALHPD, confiée à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), s'étend de 2016 à 2021. Un arrêté de prorogation a reporté le terme du plan au 30 juin 2022.

Dès 2017, le PDALHPD s'est placé sous l'égide du logement d'abord et a élaboré sa stratégie de déploiement au regard des priorités du plan logement d'abord. En 2021, La Réunion est devenue territoire de mise en œuvre accélérée du logement d'abord et a ainsi pu bénéficier de financements supplémentaires pour aller au-delà des objectifs fixés.

I. Bilan d'action

1) La production et la mobilisation de logements abordables et adaptés aux besoins des publics du plan

Pour compléter le travail effectué depuis plusieurs années pour adapter les loyers de sortie du parc social aux capacités des ménages, une enquête est lancée auprès des primo demandeurs de logements sociaux et des locataires du parc social en demande de mutation. L'objectif est de prendre en compte leurs souhaits, notamment sur l'adéquation entre leurs capacités financières et les caractéristiques du logement. Les résultats de cette étude permettront d'orienter la programmation en fonction des priorités des ménages et des compromis qu'ils seraient éventuellement prêts à faire au regard des contraintes pour vivre dans un logement de qualité et abordable.

Un des axes pour améliorer l'accès au logement est d'accentuer la captation du parc privé à des fins sociales. Pour cela, des travaux ont abouti à la construction d'une plateforme de l'intermédiation locative, appelée SOLIKAZ en référence au réseau des opérateurs existants, mise en œuvre dès 2022. Elle a pour objectif de promouvoir le dispositif en vue de capter davantage de logements et en adéquation avec les besoins ainsi que de développer une plateforme d'expertise.

La captation du parc privé étant multifactorielle, le déploiement de la plateforme devra être reliée aux différents chantiers existants (pluri financement du dispositif ANAH avec réhabilitation, identification et captation des logements vacants...). En outre, une expérimentation est en cours sur des aides incitatives pour l'intermédiation locative (prime supplémentaire pour le mandat de gestion / compensation de loyers pour la location sous location).

Dans le cadre du plan de relance des maisons relais, huit nouveaux projets ont été validés : deux nouvelles structures temporaires ont été déployées à Saint-Denis et Saint-Louis, deux ouvertures sont prévues au 1er trimestre 2022 et 4 autres en 2023.

Une structure expérimentale, la parenthèse, à destination des publics en marginalité a vu le jour temporairement sous forme d'appartements diffus. La structure définitive, des logements modulaires sur un terrain dans le sud, est en cours de construction. La souplesse de la structure a pour objectif de construire des projets d'insertion en respectant la temporalité des personnes, avec des allers-retours possibles entre la rue et la structure.

2) L'accès au logement des publics du plan

Initié en 2020 dans le cadre du confinement lié à la crise sanitaire, le dispositif de mise à l'abri généralisée a été prolongé jusqu'en mars 2022 afin de maintenir la dynamique d'hébergement d'urgence et de relogement des personnes à la rue, notamment via les CCAS.

Par ailleurs le dispositif de labellisation PDALHPD a été pérennisé. Les ménages labellisés PDALHPD sont, après les publics DALO, les ménages reconnus comme prioritaires et devant être relogés, via les contingents réservataires notamment. Après trois années d'existence du dispositif, au 31 décembre 2021 ce sont :

- 557 ménages qui ont pu être relogés, dont 60 devenus DALO
- 410 ménages en attente de relogement, dont 36 devenus DALO
- 202 demandes radiées pour abandon de la demande ou non renouvellement, dont 25 devenus DALO

3) L'accompagnement des publics du plan

Pour déployer une offre d'accompagnement adaptée et répondant aux besoins du territoire, plusieurs niveaux d'intervention sont déployés :

→ De la coordination des acteurs pour permettre une meilleure prise en charge des personnes de la rue au logement :

- La **coordination du 1^{er} accueil** sur les quatre secteurs de l'île afin de développer les moyens pour « aller vers les publics » et permettre l'accroche et l'accès aux droits des personnes sans-abris (2 postes de coordinations existants Nord et Sud / deux postes supplémentaires Est et Ouest en 2021 et 2022).
- La **coordination du logement d'abord** auprès des professionnels pour adapter les pratiques d'intervention selon la logique du logement d'abord (plateforme « 1 kaz dabor »)
- La **coordination de la prévention des expulsions** afin de renforcer temporairement le rôle des CCAPEX et d'améliorer les actions partenariales de prévention des impayés et des expulsions sur le territoire (1 chargé de mission PEX)

→ De la coordination dédiée autour de situations complexes d'accès au logement afin de soutenir les ménages et les professionnels accompagnants dans la recherche de solutions (plateforme « 1 kaz dabor »).

→ De l'accompagnement dédié par l'intervention d'équipes d'aller-vers autour de problématiques spécifiques : publics logés dans le parc social et présentant des problématiques d'addictions, publics logés dans le parc privé en situation d'expulsion.

Dans le cadre du plan logement d'abord, une plateforme territoriale d'accompagnement sera déployée en 2022, sur les axes de coordination d'acteurs/coordination dédiée à partir des expérimentations menées par la plateforme « 1 kaz dabor ».

4) La mobilisation et la formation des acteurs

En 2021, les journées partenariales du PDALHPD ont porté sur les outils et leviers d'accès au logement. Après une présentation du guide pratique pour l'opérationnalité du logement d'abord par la plateforme « 1 kaz dabor », des ateliers pratiques en sous-groupe ont permis aux professionnels de terrain d'échanger entre pairs sur leurs pratiques et les outils disponibles localement. Le format de visioconférence imposé au vu des conditions sanitaires a réuni moins de participants que les années précédentes mais a permis de maintenir ce temps fort partenarial.

II. Perspectives

Le 1^{er} semestre 2022 sera marqué d'un temps fort, le bilan du 6^{ème} PDALHPD et l'élaboration du 7^{ème} PDALHPD. Les travaux menés de manière partenariale permettront de pointer les avancées et les points d'amélioration de la stratégie hébergement/logement sur le territoire. Des enjeux forts tels que l'offre de logement répondant aux besoins du territoire feront partie des thématiques de travail en vue de renouveler le plan d'action.

Par ailleurs, cette période sera également l'occasion d'évaluer et de renouveler la charte de prévention des impayés et des expulsions locatives en parallèle de l'élaboration d'un plan départemental de prévention des expulsions.

IX - La mobilisation du foncier par l'EPFR

Le conseil d'administration de l'EPF Réunion, constitué des représentants du CR, du CD et des 5 EPCI de la Réunion, a voté pour la période 2019-2023 un Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières dont les orientations sont les suivantes :

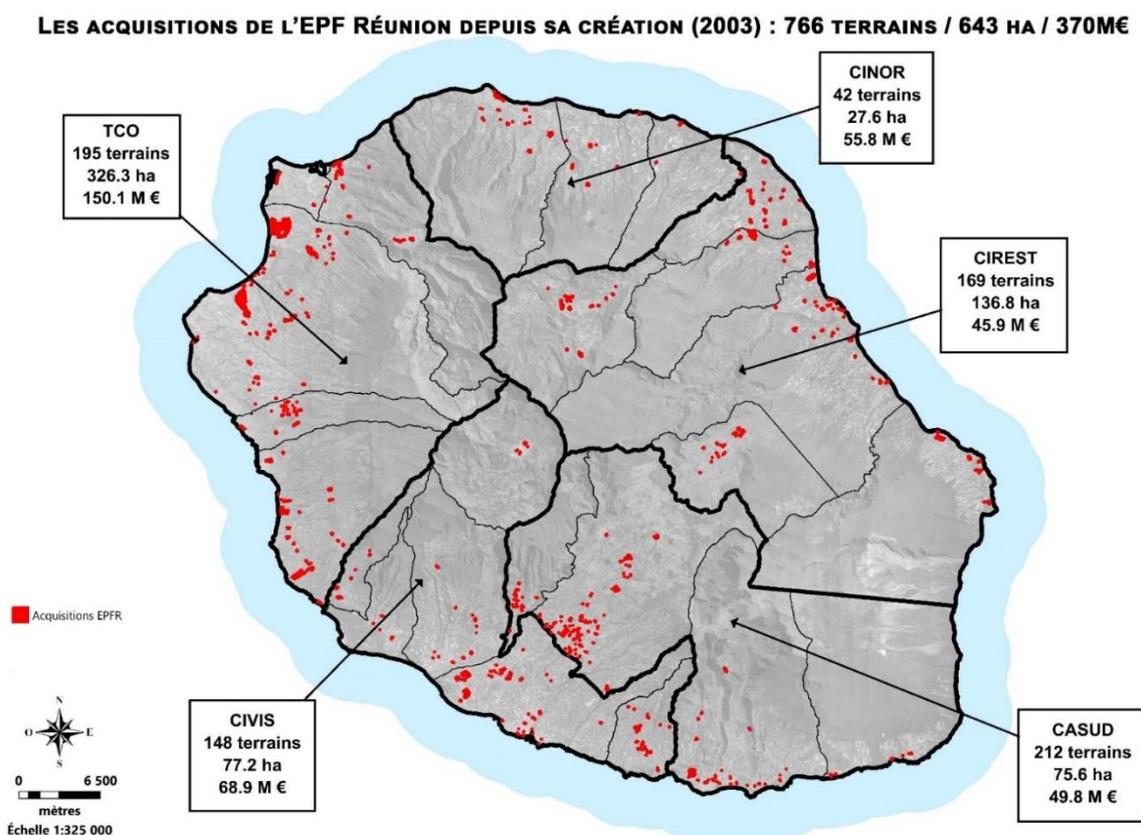
- Des terrains pour une offre de logements diversifiés et une plus grande mixité sociale
- De grandes réserves foncières pour la ville de demain et des pôles d'activités régionales
- Du foncier pour l'économique et le touristique ...
- Des terrains pour une meilleure structuration urbaine

Nos ressources financières proviennent :

- De la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) :12,6 M€/an, soit 14,80 €/hab
- Des ressources issues des reventes de terrains
- Des taxes issues de la Loi SRU
- Des capacités d'emprunt importantes

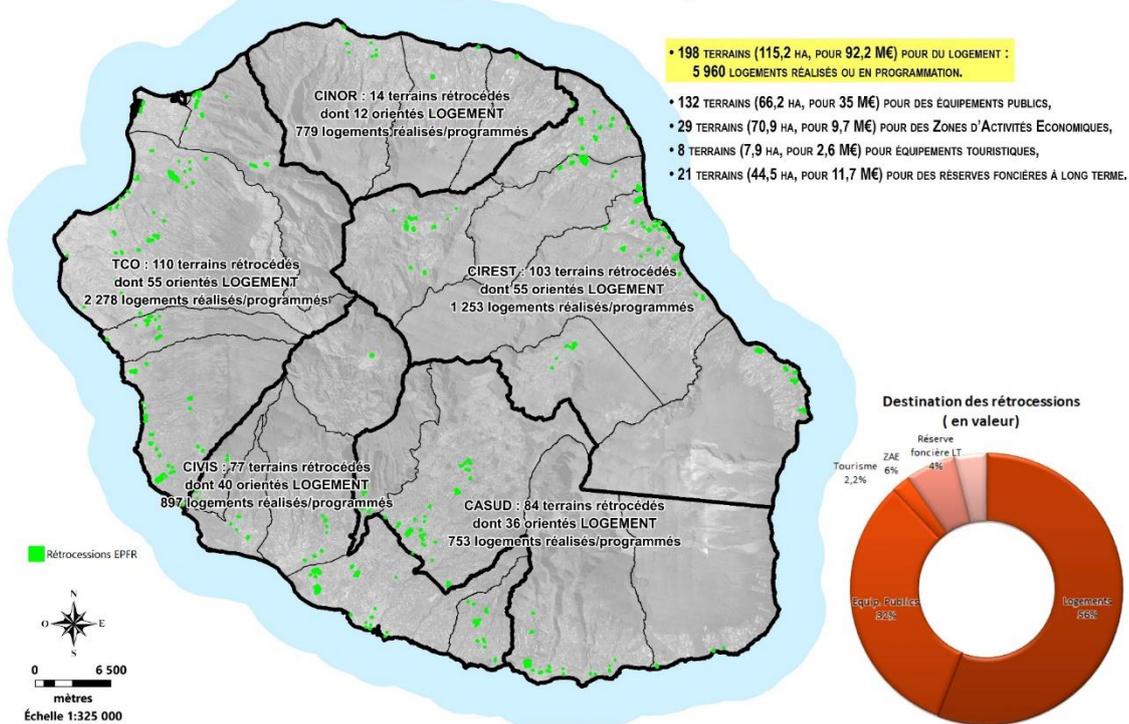
Depuis sa mise en place, l'EPF a perçu 174 M€ de TSE et acquis 370 M€ de terrains, soit 1 € de TSE permet d'acquérir 2 € de terrains.

Depuis sa création, l'EPF a acquis 766 terrains (dont 47% pour du logement) représentant une surface cumulée de 643 ha et un montant total de 370 M€.



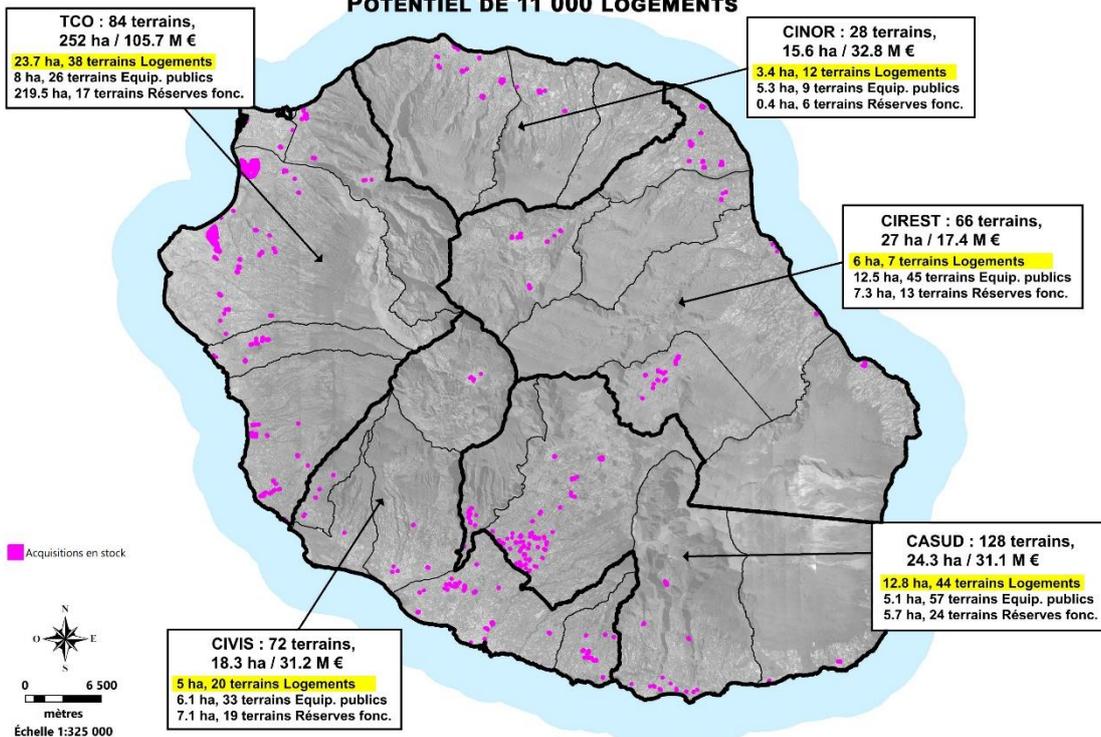
Fin 2021, l'EPF a rétrocédé, aux collectivités et bailleurs sociaux, 388 terrains représentant une surface cumulée de 305 ha et un montant total de 151,4 M€ qui ont permis la réalisation et la programmation de 5960 logements.

**LES RÉTROCESSIONS DE L'EPF RÉUNION DEPUIS SA CRÉATION (2003) :
388 TERRAINS / 305 HA / 151,4 M€**



Le stock actuel de l'EPF s'élève à 378 terrains représentant une surface cumulée de 338 ha (dont 252ha sur le TCO) et un montant total de 218,6 M€ avec un potentiel de 11 000 logements (destination choisie par les collectivités) à réaliser.

**LE STOCK DE L'EPF RÉUNION AU 30/11/2021 : 378 TERRAINS / 338 HA / 218,6 M€
POTENTIEL DE 11 000 LOGEMENTS**



Les recettes et dépenses de l'EPF Réunion à fin 2021

Le PPIF de l'EPF Réunion estime que les recettes pour la période 2019-2023 pourraient s'élever à 182 M€ environ sans emprunt et entre 232 et 282 M€ avec emprunt.

Pour l'année 2021, les reventes de terrains et de biens immobiliers ont rapporté à l'établissement 14,7 M€ de recettes. Entre 2019 et fin 2021 les reventes de terrains et de biens immobiliers ont rapporté à l'établissement 41,8 M€ de recettes à comparer à un prévisionnel de 69 M€ pour une période de 5 ans (2019- 2023).

En matière de dépenses, ce sont 117 M€ d'acquisitions foncières qui ont été réalisées depuis 2019. Le PPIF estimait pour la période de 2019 à 2023 des dépenses d'environ 151 M€ pour des acquisitions.

Point sur la méthode de travail

- **La poursuite de l'élaboration de Plans d'Actions Foncières (PAF) :**

L'EPF Réunion a réalisé 28 Plans d'Actions Foncières sur 22 communes dont 3 nouveaux PAF (2 sur St-Pierre Bois d'Olives et Centre-ville/Terre Sainte + 1 sur Cilaos 3 PAF intercommunaux (Cinor, Civis) dont 1 en cours (CIREST pour de la ZAE), 12 mises à jour

- **L'utilisation des diverses procédures de maîtrise foncière**

Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF par 22 communes pour une surface totalisant plus de 11 000 ha (à rapprocher des 26 000 ha d'espace urbain de référence du SAR). Ce sont plus de 22 200 déclarations d'intention d'aliéner que nous avons eues à traiter pour lesquelles pour lesquelles l'EPF a exercé le droit de préemption à 451 reprises et qui ont permis l'acquisition de 212 biens pour un montant de 51 millions d'euros.

L'EPF Réunion, à la demande de la Commune de Saint-Paul et de la SEDRE, a mis en œuvre la procédure d'expropriation pour les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC Renaissance III. Fin 2021 ce sont 78 ha, sur les 90 ha du périmètre de la DUP, qui ont été déjà acquis par l'EPF Réunion pour environ 9 M€.

- **Appui de l'Etat en matière de droit de préemption urbain sur deux communes carencées :**

Le représentant de L'État a délégué son droit de préemption à l'EPF Réunion, sur les communes de l'Entre-deux et Petite-Ile afin que nous procédions à toutes acquisitions foncières ou immobilières. A la demande de l'Etat, l'EPF Réunion a exercé son droit de préemption à 4 reprises pour une superficie de 6 330 m² et une valeur de 1 228 000 €.

- **Acquisition de biens exposés à un risque grave sur les communes de Saint-Joseph et Salazie :**

Sur les communes de Saint-Joseph et Salazie, l'Etat a conclu à un risque réel pour un certain nombre d'habitations et a proposé, en accord avec les communes, l'acquisition des biens immobiliers par l'EPF Réunion et le versement direct par l'Etat des Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs. L'EPF a déjà acquis pour plus de 2M€ de terrains sur Saint Joseph.

- **Le renouvellement des conventions-cadre de minoration foncière**

L'EPF Réunion a mis en place, avec 4 EPCI (CIREST, CINOR, CIVIS, CASUD), des mesures de minoration foncière qui permettent de bonifier le foncier à hauteur de 20 % du prix d'acquisition par l'EPF Réunion, (plafonné par opération) sous réserve d'engagement de réaliser une opération comprenant 60 % de logements aidés (et double condition d'un minimum 25 % de LS sur la CINOR).

- **Les nouvelles mesures d'accompagnement de l'EPF :**

L'EPF a validé un programme d'actions qui se traduit par 8 mesures opérationnelles portant sur la période 2019-2023 et un engagement de 10 M€ sur fonds propres :

#1 - Prise en charge des frais notariés ; au 31/12/2021, l'EPFR a pris en charge pour 978 205 € de frais notariés pour les acquisitions depuis 2019, étant entendu qu'il existe un décalage d'environ 1 an entre l'acquisition proprement dite et la facturation des frais notariés après publication, ce qui présage un montant prévisionnel supérieur pour les 185 acquisitions réalisées sur la période 2019-2021.

#2 - Réalisation du proto aménagement des terrains (voir ci-infra au chapitre conventions de portage et gestion des biens)

#3 – Minoration à hauteur de 500 000€/opération, sous conditions, pour les zones d'activités économiques et touristiques

#4 – Minoration par la CIVIS, la CASUD, la CIREST et la CINOR en faveur des logements aidés selon conditions et plafond de subventions ; 10 terrains acquis après 2019 ont bénéficié de cette mesure, pour un montant de subventions de 1 306 000 €.

#5 – Minoration par l'EPF de 20% (200 000€ maximum) en faveur des logements aidés selon conditions pour les communes bénéficiaires du dispositif SRU ; sur la période 2019-2021, 18 dossiers ont fait l'objet d'une décision favorable pour l'octroi d'une subvention SRU, pour une valeur de 11,7 M€ d'acquisitions et 1,89 M€ de subventions SRU.

#6 - Minoration par l'EPF de 20% (200 000€ maximum) en faveur des logements aidés selon conditions pour les communes non bénéficiaires du dispositif SRU et les terrains acquis 2019-2023 ; depuis 2019, 3 dossiers ont été validés pour un montant de subventions de 528 K€,

#7 - Bonification en faveur du logement aidé réalisé dans les grandes opérations d'aménagement : ZAC, RHI, ECOCITE, périmètres ANRU et Action Coeur de Ville ; 1 dossier validé sur « St-Leu Océan » pour une subvention de 500 000 €.

#8 - Bonification en faveur du logement aidé réalisé sur des terrains en stock qui ne peuvent recevoir de logements aidés en raison d'un déficit d'opération ; Une subvention exceptionnelle de 175 800 € (30% du prix d'acquisition) a été attribuée à la SHLMR dans le cadre de l'appui à la sortie d'une opération de PSLA sur le secteur de Terrain Elisa à Sainte-Marie, en complément de l'intervention de la CINOR.

- **Les conventions de portage et la gestion des biens**

Entre 2019 et 2021, ce sont 185 conventions de portage qui ont été signées entre l'EPF et les collectivités, 60 démolitions de bâtiments (pour un montant de plus de 1,4M€) sur des terrains en portage par l'EPF dont 32 opérations de désamiantage pour près de 470 000€, des opérations de sécurisation et des mises aux normes (pour des locations) pour près de 15 000 €, des opérations de confortement ou réhabilitation légère...

Bilan de l'intervention de l'EPFR au regard des obligations découlant de l'article 55 de la loi SRU fin 2021

Le Conseil d'Administration a arrêté les modalités de bonification foncière au titre de l'affectation des prélèvements SRU. L'EPF Réunion transmet, à l'Etat, un rapport sur l'utilisation des sommes ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non-utilisées.

1) Principes et modalités du dispositif EPFR SRU pour l'année 2020, également applicable en 2021.

Il a été décidé que l'EPF Réunion apporte une minoration foncière sous forme de subvention d'un montant maximum de 20 % du montant total du prix des terrains (hors frais) acquis par l'établissement, pour le compte des communes SRU en rattrapage au sens de la loi SRU et précisées par la loi « égalité et citoyenneté », et pour le compte de l'Etat sur les communes carencées dans la limite d'un montant de 200 000 euros par opération, dès lors que le bailleur social désigné par la Commune a pris l'engagement de racheter ces terrains dans un délai maximum de 3 ans à compter de la signature de l'avenant qui acte ledit engagement, en vue de réaliser une opération de logements comprenant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés dont 40 % de logements locatifs sociaux et/ou de PLS, calculée sur la surface habitable de l'opération.

Sont exclues du dispositif :

- Les acquisitions réalisées dans les quartiers identifiés au Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) ainsi que dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), au sens de la loi « égalité et citoyenneté »,
- Les Communes déficitaires exemptées de l'application des dispositions de la section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation. (Pour 2021, en application du décret 2019-1577 du 30 décembre 2019, les communes de (SALAZIE, SAINTE-ROSE, CILAOS, TROIS-BASSINS et LA PLAINE DES PALMISTES).
- Toutefois, cette contribution ne pourra être mise en œuvre lorsque le bien aurait déjà bénéficié par ailleurs des dispositifs de bonifications cumulés au titre des conventions cadre EPCI / EPF Réunion et du Conseil Général / EPF Réunion.

Il est rappelé que l'octroi de cette subvention est conditionné par la signature d'un avenant à la convention, entre le membre de l'établissement, la personne publique, le bailleur social et l'EPF Réunion, lequel précise

- Les conditions de portage par l'EPF Réunion (durée maximum de 3 ans à compter de la signature de l'avenant qui acte l'engagement de la personne publique et de son repreneur,
- Les modalités de règlement du prix de revente du bien, le montant de la participation de l'EPF Réunion,
- Les obligations du repreneur, notamment le respect de la destination prévue, la transmission de tout justificatif de projet (permis d'aménager, permis de construire, inscription au programme CDH, cahier des charges de l'opérateur, etc), l'obligation de remboursement de la participation de l'EPF Réunion en cas de non-respect des engagements visés ci-dessus.

2) Communes concernées et prélèvements opérés

Au 1^{er} janvier 2021, 8 communes satisfont aux obligations de la loi.

La commune de l'Entre-Deux a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet de La Réunion en date 29 décembre 2017, et le droit de préemption transféré à l'Etat a été délégué à l'EPFR par convention ETAT/EPFR/Commune de l'ENTRE-DEUX du 16 juillet 2018.

Par arrêté du préfet de La Réunion en date 30 décembre 2020, la commune de PETITE-ILE a fait l'objet d'un constat de carence, et le droit de préemption transféré à l'Etat a été délégué à l'EPFR par convention ETAT/EPFR/Commune de PETITE-ILE en date du 17 décembre 2021.

En application du décret 2019-1577 du 30 décembre 2019, et du 1^o et du 2^o du IV de l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation, les communes suivantes sont exemptées du dispositif pour l'année 2021 :

- LES TROIS-BASSINS
- SAINTE-ROSE
- SALAZIE
- CILAOS
- La PLAINE DES PALMISTES

3) Affectation des sommes perçues par l'EPF Réunion.

L'engagement financier de l'EPF pour le dispositif 2020 et suivantes est de 1 954 920,56 €, se décomposant comme suit :

-reliquats des précédents dispositifs non consommés : **945 811,19 €**

-montant des prélèvements au titre de la SRU 2019 versée en 2020 : **1 009 109,37 €**

TOTAL : 1 954 920,56 €

4) Communes et opérations de logements ayant bénéficié du dispositif de minoration foncière en 2021

☞ 7 acquisitions sur 3 communes SRU ont fait l'objet de décisions favorables du Conseil d'Administration de l'EPFR en 2021 en vue de bénéficier des dispositifs de minoration foncière, pour un montant de subventions de **594 998,80 €**.

Commune	Projet ou Nom de l'opération	Convention n°	Références cadastrales	Repreneur	Superficie terrain	Valeur d'acquisition	Subvention SRU EPFR	Nombre de logements prévus (si progr° connue)
St-Joseph	Opération de logements "ALAMANDA"	12 20 02	BY 1401	Commune	0ha14a76ca	220 000.00 €	44 000.00 €	36
Petite-Ile	Opération Désiré 3	05 12 02	AK 770	SODEGIS	0ha15a45ca	240 000.00 €	48 000.00 €	15
St-Paul	RHI du Centre-ville de St-Paul, secteur "Poule d'Eau"	15 14 07	BO 872 (ex-425p)	SEDRE	0ha12a49ca	632 994.00 €	126 598.80 €	21
St-Paul	RHI du Centre-ville de St-Paul, secteur "Poule d'Eau"	15 18 03	BO 430	SEDRE	0ha05a42ca	276 000.00 €	55 200.00 €	-
St-Paul	Opération de logements "Bernica" sur le Bernica	15 19 03	CP 59	SHLMR	0ha49a30ca	570 000.00 €	114 000.00 €	31
St-Paul	Opération de logements "Saline 1" à la Saline village	15 19 02	EO 461	SHLMR	0ha48a24ca	700 000.00 €	140 000.00 €	35
St-Paul	Opération de logements "Saline 2" à la Saline village	15 20 03	EP 802 - 1093	SHLMR	0ha12a66ca	336 000.00 €	67 200.00 €	20
TOTAL					1ha58a32ca	2 974 994.00 €	594 998.80 €	158

☞ Sur ces 7 terrains, ce sont 158 logements locatifs sociaux qui seront réalisés par les bailleurs.

☞ Depuis la mise en place du dispositif en 2015, ce sont 56 dossiers représentant une superficie de 23ha75a, qui ont fait l'objet d'une décision favorable d'attribution d'une subvention en faveur de la production de logements locatifs sociaux par l'EPFR, pour un montant de subventions de 4 166 320.50 €, soit 85 % du cumul des sommes perçues par l'EPF Réunion depuis 2015.

Ces opérations concernent environ 1 735 logements sociaux.

5) Perspectives d'affectation des sommes non consommées au 31/12/2021.

Au 31/12/2021, le solde de la SRU perçue et non utilisée (954 920,56 €) pourrait être affecté au fur et à mesure de l'avancement des projets et de la désignation d'un bailleur social par la Commune,

A ce jour, 9 nouvelles acquisitions susceptibles de répondre à court et moyen terme aux conditions fixées par le Conseil d'Administration, pourraient faire l'objet d'une décision d'attribution, pour un montant d'environ 788 000 € de subventions.

6) Appui à la DEAL en matière de droit de préemption urbain sur les communes carencées.

6.1 Sur la Commune de l'ENTRE-DEUX

Par délibération de son conseil d'administration en date du 04 juillet 2018, l'EPFR a validé la convention relative à la mise en œuvre de l'arrêté de carence sur la Commune de l'Entre Deux.

La convention de délégation a été signée le 16 juillet 2018 ;

A la demande de l'Etat, l'EPFR a exercé son droit de préemption à 6 reprises, depuis 2018 pour une superficie de 9 105 m² et une valeur de 1 514 300 €.

6.2 Sur la Commune de PETITE-ILE

Par délibération de son conseil d'administration en date du 22 septembre 2021, l'EPFR a validé la convention relative à la mise en œuvre de l'arrêté de carence sur la Commune de PETITE-ILE.

La convention de délégation a été signée le 17 décembre 2021 entre l'Etat, l'EPF Réunion et la Commune de PETITE-ILE. A la demande de l'Etat, l'EPFR pourra désormais exercer son droit de préemption pour des projets de logements aidés.