

Evaluation à mi- parcours du PLH de la CINOR

Phase 1





Sommaire

La démarche de l'évaluation à mi-parcours	3
L'évaluation à mi-parcours	13
La production de logements au sein de la CINOR	16
La satisfaction des besoins des publics spécifiques	58
L'amélioration et la remobilisation de l'habitat existant	63
Une gouvernance en place, à opérationnaliser	67
Annexes	74

La démarche de l'évaluation à mi-parcours



Une obligation réglementaire

- Adopté pour une durée de 6 ans, le Programme Local de l'Habitat doit de manière obligatoire **faire l'objet d'un point d'étape annuel**, d'une **évaluation trois ans après son adoption**, ainsi qu'à l'issue de la période d'application de six ans, ceci pour vérifier l'adéquation de ses actions avec les besoins et l'évolution du territoire (article L. 302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- **3 bilans annuels d'ores et déjà réalisés** pour assurer un suivi des actions engagées par la CINOR.

Une occasion de faire le point sur les actions engagées et de créer un temps fort d'échange entre les partenaires de la politique de l'habitat

- Objectifs :

En matière d'évaluation

- **Mettre en perspective les objectifs affichés** au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des années.
- **Mesurer et expliquer les éventuels écarts** entre les objectifs, les actions engagées et les résultats obtenus.
- **Faire ressortir les évolutions, perspectives à venir pour le territoire** de la CINOR et les éventuelles préconisations d'ajustements, voire de mutations à apporter non seulement au PLH mais également d'articulation ou de convergence avec les autres documents de planification.

En matière de gouvernance :

- Rediscuter entre partenaires et élus des ambitions et moyens et réaffirmer une direction commune

Le PLH 2019-2025

Un PLH approuvé en décembre 2019 structuré autour de 5 axes et 12 actions

- 3 bilans annuels d'ores et déjà réalisés pour assurer un suivi des actions engagées par la CINOR
- Des observatoires de l'habitat mis en place pour avoir une vision actualisée de la situation de l'habitat sur le territoire sur des sujets précis :
Observatoire de l'habitat (AGORAH)
Observatoire de la demande et des attributions de logements sociaux (GEOD)
- Différentes instances d'animation du PLH se tenant chaque année (CTH, PPA, CIL) et permettant aux acteurs d'échanger autour des enjeux de logement à l'échelle intercommunale – à conforter dans leur dimension opérationnelle

Les orientations déclinées en 12 actions	
Axe 1- Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre	Action n°1 : Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale
Axe 2- Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages	Action n°2 : Vers un rééquilibrage du peuplement
	Action n°3 : Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés
	Action n°4 : Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée
Axe 3- S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant	Action n°5 : Lutter contre la vacance dans le parc privé
	Action n°6 : Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé
	Action n°7 : Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social
Axe 4-Répondre aux besoins spécifiques	Action n°8 : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire
	Action n°9 : Faciliter la mise en œuvre du logement d'abord et la lutte contre le sans abris
	Action n°10 : Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées
Axe 5- Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat	Action n°11 : Observer et animer la politique de l'habitat
	Action n°12 : Conforter le rôle de l'agglomération

Extrait du Programme d'actions du PLH 2019-2025 de la CINOR

Un contexte ayant évolué depuis l'élaboration du PLH (1/2)

Un secteur du logement en tension croissante dans un contexte d'attractivité du territoire

Un territoire dynamique marqué par un vieillissement de la population

- La CINOR est un **territoire attractif** avec une **augmentation** annuelle moyenne de sa population **d'environ 1,3 points par an depuis les années 80**, excepté une stagnation de l'arrivée des ménages entre 2008 et 2013.
- Un vieillissement rapide de la population passant de 10,3 % de la population totale à 16,2 % de la population entre 2008 et 2019 (INSEE).
- Une augmentation progressive du revenu disponible médian passant de 16 313 € / UC en 2018 à 17 860 € / UC en 2020.

Une baisse globale de la production de logements et une augmentation de la tension sur le parc

- Une **augmentation des prix de vente des maisons (+18%)** et des **terrains à bâtir (+11%)** entre 2016 et 2020 de 18 % et une **légère baisse des prix des appartements (- 5%)** sur la même période;
- Une baisse de la production annuelle moyenne de logements commencés (en date réelle), passant de **1 797 logements en 2016 à 1 317 logements en 2021** (Sit@del).
- Une tension locative sur le parc social qui s'accroît fortement, **passant de 2,96 en 2016 à 4,5 demandes pour une attribution en 2021**
- **13 % des logements sont sur-occupés à la Réunion**, une part supérieure au niveau national bien qu'elle ait reculé sur l'île depuis 20 ans.

Un contexte ayant évolué depuis l'élaboration du PLH (2/2)

Un nouveau contexte national et réglementaire

De nombreuses évolutions réglementaires ces trois dernières années :

- La loi « Climat et Résilience » notamment l'objectif zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050.
- La loi « 3DS » - obligation de définir des objectifs d'attribution en faveur des demandeurs exerçant une activité essentielle à la Nation, définition de résidences à enjeu de mixité sociale, pérennisation et adaptation de la loi SRU, montée en puissance du Contrat de Mixité sociale

Un contexte difficile pour la production de logements du fait d'une augmentation des coûts de production :

- Une hausse des coûts de l'énergie et des matériaux, un manque de moyens humains.
- Des projets à développer sur des fonciers plus contraints et complexes du fait de la nécessité de limiter l'artificialisation des sols impliquant de trouver de nouvelles solutions pour équilibrer les opérations et ne pas ralentir la machine de production.

Phase 1 – Mesure des effets de la mise en œuvre du PLH sur la période 2019-2022 et son adaptation à l'évolution de la situation sociale, économique, démographique dans l'ensemble des communes

1. Elaboration d'un référentiel d'évaluation
2. Alimentation du référentiel d'évaluation et réalisation du suivi des actions du PLH :
 - Analyse documentaire
 - Analyse statistique et quantitative ainsi que le suivi des actions du PLH
 - Focus sur l'analyse du volet foncier par Atopia
 - Entretiens avec les acteurs du logement
 - Groupe de travail thématique

Phase 2 – Jugement évaluatif et préconisations

1. Interrogation de la capacité du PLH à répondre aux grands enjeux qui y sont liés via le calcul du point mort
2. Adaptation si nécessaire des dispositifs mis en œuvre aux objectifs fixés pour la seconde période triennale, et ré-interrogation des objectifs du PLH via la production de premières recommandations, un focus sur l'analyse de l'impact du PLH sur les documents d'urbanismes locaux, un groupe de travail de mise en débat des recommandations, la production du rapport final d'évaluation

Analyse documentaire

- **Documents-cadres :**
 - Bilans annuels du PLH (2020, 2021, 2022)
 - Monographies de quartiers (dernière actualisation en 2019)
 - SCoT (2013 – horizon 2030)
 - SAR (2011 – horizon 2030)
 - PDAHLPD (2016 – 2021)
 - PILHI (2019 – 2024)
 - PPGDLSID, CIA, CIL
 - PCAET (dont l'évaluation est en cours)
- **Etudes/bilans menés :**
 - Etude sur la vacance restituée en juillet 2022
 - Bilans annuels AIVS (2020, 2021)
- **Observatoires** des loyers privés, des transactions immobilières, de la demande locative sociale, de l'étalement urbain

Analyse statistique

- **Données Sit@del** : analyse de la production entre 2016 et 2022
- **Données transmises par les services de l'Etat** sur la production et la réhabilitation
- **Données du RPLS** : Etude sur le parc locatif social de La Réunion eu 1^{er} janvier 2022 (rapport – novembre 2022)
- **Données INSEE 2019** (éléments de contexte)
- **Données issues des données MAJIC 2020**

Entretiens qualitatifs (une quinzaine)

- Entretiens-cadre menés en visioconférence : ARMOS, AGORAH, EPFR, DEAL
- **Seconde série d'entretiens – semaine du 13 février** : Communes de Saint-Denis, Sainte-Suzanne et Sainte-Marie, DEAL (volet ANAH), FPIR, bailleurs sociaux, ADIL
- **Retours sur la mise en œuvre du PLH** : réalisations et résultats des actions prévues, pertinence des cadres d'actions et moyens dédiés, difficultés rencontrées, niveau de partage des ambitions fixées & discussion autour de premières préconisations

Groupe de travail thématique, le 17.02

Qui a permis de :

- Partager les premiers éléments d'analyse formalisés à partir du regard croisé des acteurs et nuancer, compléter le bilan.
- Construire une vision partenariale des enjeux

Un comité technique et un comité de pilotage

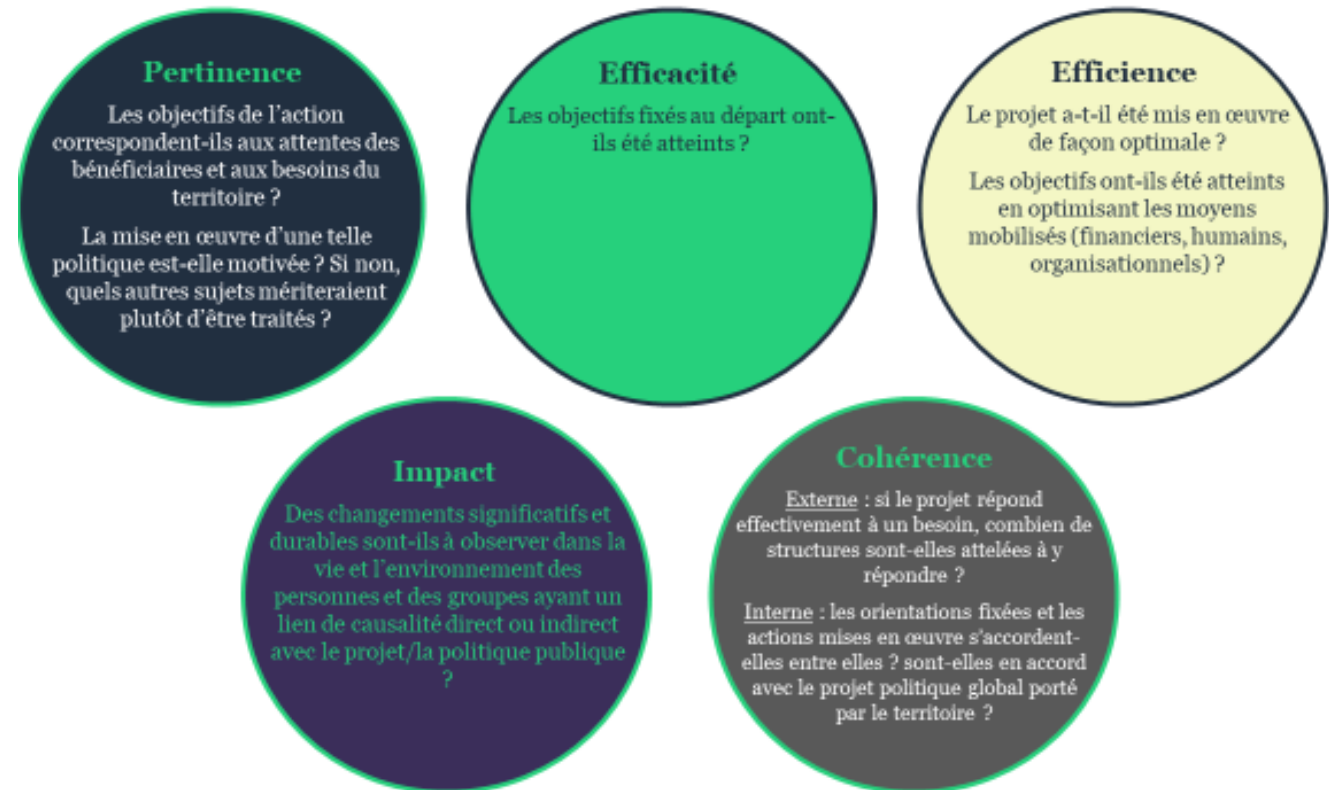
Qui ont eu pour objectifs de :

- Valider le jugement évaluatif finalisé
- Réaffirmer collectivement le besoin en logements

L'élaboration du référentiel d'évaluation (1/2)

Le référentiel a pour but d'identifier les objectifs fixés par le PLH dans le cadre des orientations en matière d'habitat définies sur le territoire, et le niveau d'atteinte de ces objectifs. Pour ce faire, les outils méthodologiques suivants sont employés :

- Des **questions évaluatives** globales sont définies, et ciblent les **enjeux principaux** auxquels le PLH doit répondre ;
- Chaque question évaluative est assortie d'une série de **critères** : le PLH répond à l'enjeu identifié dans la question évaluative si l'ensemble des critères identifiés sont réalisés ;
- **Suite à l'établissement de ces critères**, une série d'indicateurs de suivi seront définis et permettront d'évaluer si les critères sont atteints ou non.



Source : Espacité, 2022

Les questions évaluatives définies dans le cadre de l'évaluation du PLH de la CINOR sont les suivantes :



1. Le PLH a-t-il permis de répondre aux besoins des habitants en matière de logements (quantité et qualité) ?



2. Le PLH prend-il suffisamment en compte le besoin des publics spécifiques sur son territoire ?



3. Le PLH a-t-il permis un rééquilibrage de l'offre aidée entre les trois communes et les différents quartiers de l'intercommunalité pour favoriser la mixité sociale ?



4. Les dispositifs en place permettent-ils une gestion raisonnée des ressources foncières sur le territoire et une lutte contre l'étalement urbain ?



5. Les enjeux environnementaux sont-ils suffisamment intégrés à la politique de l'habitat portée par le PLH ?



6. L'animation et le pilotage du PLH sont-ils suffisants pour favoriser la mobilisation des acteurs et leur implication dans sa mise en œuvre ?

L'évaluation à mi-parcours



Les attentes des partenaires et élus vis-à-vis de l'évaluation



Réaffirmer une direction commune



Rendre le PLH plus opérationnel et en faire une véritable feuille de route du développement



Changer de paradigme dans l'approche de l'aménagement



Renforcer la dimension opérationnelle des instances



Renforcer le volet « amélioration de l'habitat existant » dans la mesure où le faible développement du parc neuf va impacter le parc ancien

Un PLH bien connu mais ne constituant pas une feuille de route opérationnelle pour les acteurs locaux

- Les acteurs locaux soulignent la pertinence de l'outil et connaissent les grandes lignes de son contenu.
- Les monographies définissent des objectifs par secteur et produits mais ne sont pas utilisées au quotidien dans la conduite du développement résidentiel (ni par les bailleurs ni par les communes).
A Saint-Denis, les secteurs du PLH ne correspondent pas à l'approche territoriale par quartier de la commune.
- Les aides de la CINOR sont partiellement identifiées.
- Le PLH constitue toutefois une feuille de route pour les services de la CINOR – l'essentiel des actions techniques prévues a été engagé

La production de logements au sein de la CÎNOR



**Une tendance à la baisse
de la production sur quasi
tous les segments malgré
des projets existants**



Un système d'aide local révisé et des instances partenariales pour discuter et suivre la production de logements locatifs sociaux

Rappel des objectifs fixés dans le PLH

	Rappel des objectifs de production de logement/ an du PLH
Logements locatifs aidés financés	680
Logements en accession aidée	235
Logements privés	1 410
Total	1 725

Le cadre de soutien à la production renforcé par la CINOR

- Les aides de la CINOR en matière de développement de logements sociaux :
 - Minoration foncière de 20 % (abondement de l'aide à la minoration de l'EPFR)
 - Aide au développement des logements sociaux performants énergétiquement : 490 à 690 €/logements (neuf)
 - Soutien aux résidences sociales : foyer jeunes travailleurs et maisons-relais : 6 000 €/logements
 - Aide à l'aménagement pour l'accession aidée : 20 000 €/logements aidés
- Un cadre de suivi intercommunal de la programmation :
 - Les réunions PPA se tenant une à deux fois par an
 - L'Observatoire de l'Habitat piloté par l'AGORAH
 - Les bilans annuels

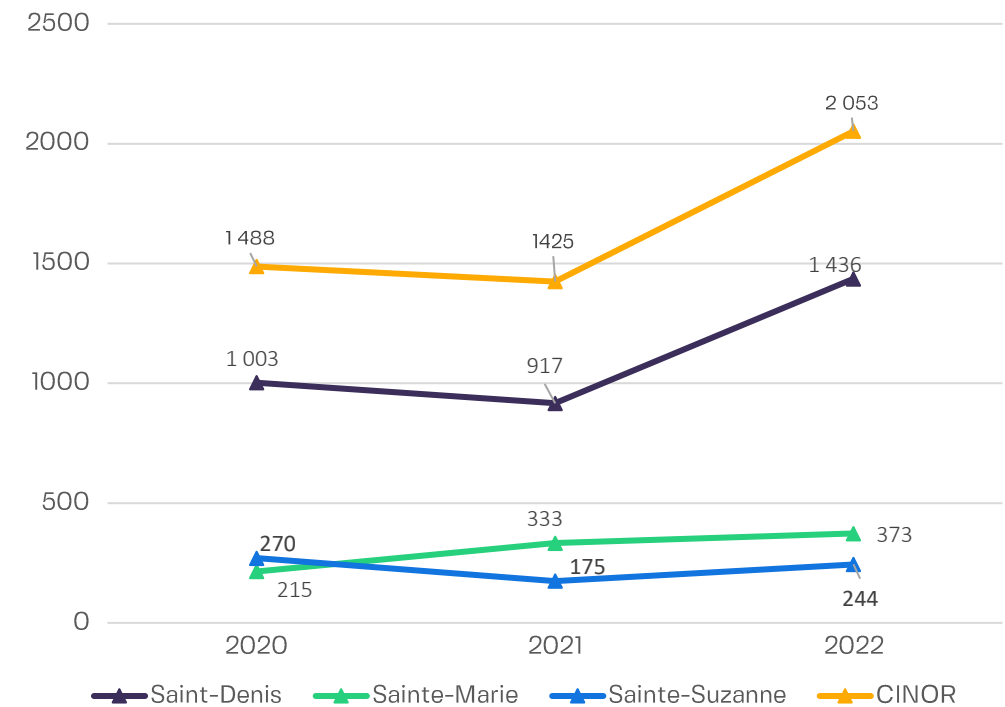
Des objectifs quasi-atteints au regard du nombre de logements autorisés (1/2)

- Selon les données Sit@del, **4 966 logements ont été autorisés** sur le territoire de la CINOR (c'est-à-dire qu'un permis de construire a été accordé) entre 2020 et 2022. L'objectif à mi-parcours était de **5 175**. Sur la base de l'étude des logements autorisés : **95 % de l'objectif est atteint**.
- La situation est toutefois différente en fonction des communes : si l'objectif a été largement dépassé à Sainte-Suzanne (157 %), la programmation reste en dessous de l'objectif à Sainte-Marie (79 %). A Saint-Denis, la situation est proche de la situation moyenne de la CINOR avec un taux d'atteinte à mi-parcours de 92 %.

➔ L'atteinte de l'objectif reste toutefois à nuancer. En effet, l'ensemble des logements programmés n'a pu être réellement produit sur la période. Le nombre de logements commencés est donc inférieur aux objectifs.

Cf. Annexes pour **Point méthodologique 1** sur les logements autorisés

Evolution du nombre de logements autorisés au sein des trois communes de la CINOR (Sit@del, en date réelle)



Logements autorisés 2020-2022 : 4 966
Objectifs production PLH 2020-2022 : 5 175

Des objectifs quasi-atteints au regard du nombre de logements autorisés (1/2)

Communes	Objectifs de production de logements sur 6 ans	Objectifs de production de logements à mi-parcours	Nombre de logements autorisés à mi-parcours	Taux d'atteinte à mi-parcours (logements) autorisés	Part d'atteinte sur le total de l'objectif de production
Saint-Denis	7 202	3 601	3 340	92 %	46 %
Sainte-Marie	2 291	1 146	909	79 %	40 %
Sainte-Suzanne	880	440	692	157 %	78 %
CINOR	10 373	5 187	4 944	95 %	47 %

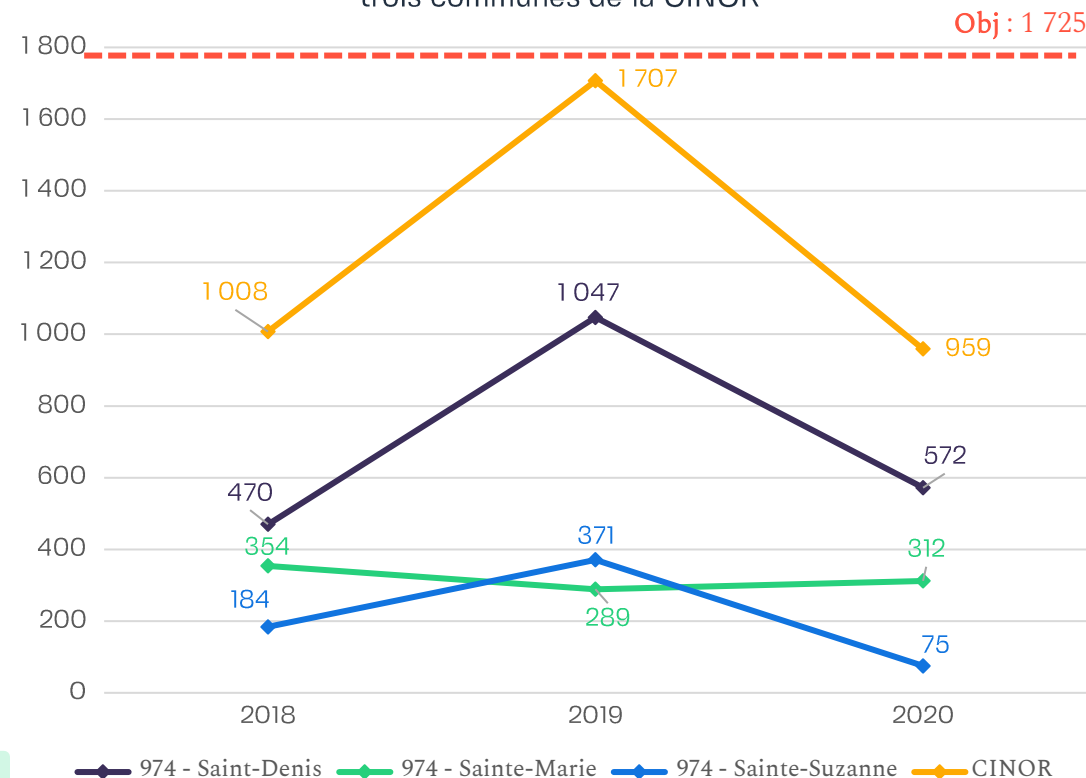
Source : Objectifs de production issus du PLH 3, atteinte de l'objectif de production issus des données Sit@del pour les logements autorisés entre 2020 et 2022

Mais une production réelle largement en deçà des objectifs du fait d'un difficile passage à l'acte de construction

- En 2020, 959 logements ont été commencés sur le territoire, c'est-à-dire mis en chantier, soit un nombre bien inférieur à l'objectif annuel de production d'un peu plus de 1 700 logements. Ainsi, de nombreux logements programmés n'ont pu être réalisés pour des causes multiples (p.26)
- Des données non-disponibles pour les années 2021 et 2022 mais des retours qualitatifs des acteurs locaux montrant que la tendance s'est maintenue sur le territoire

Cf. Annexes pour [Point méthodologique 2](#) sur les logements commencés

Evolution du nombre de logements commencés au sein des trois communes de la CINOR



Une baisse de la production constatée sur la quasi-totalité des segments de l'offre (1/4)

Une crise du développement du logement locatif social

- **Quelque soit l'indicateur regardé, des objectifs de production non-atteints pour le locatif social :**
 - L'objectif de production était de 620 LLS/LLTS par an soit 1 860 LLS/LLTS sur les trois premières années du PLH.
 - Or, sur ces trois premières années **541 logements ont été financés (DEAL)**, **845 ont reçu un permis de construire** d'après les données Sit@del et **1 131 ont été livrés (DEAL)**.
 - Un retard important pris en matière de production de logements locatifs sociaux
- **Des niveaux de production variant entre les trois communes du territoire :**
 - Des objectifs non-atteints sur Saint-Denis et Sainte-Marie : *à détailler avec les chiffres finaux*
 - Des objectifs atteints voire dépassés sur Sainte-Suzanne : *à détailler avec les chiffres finaux*
- **Un report de la production vers le PLS et le LLI** (produit introduit début 2019 non-prévu au PLH) dont les objectifs sont dépassés : alors que l'objectif était de 80 PLS par an soit 240 sur les trois premières années du PLH, 1 076 PLS et LLI ont été financés.

Une baisse de la production constatée sur la quasi-totalité des segments de l'offre (2/4)

	Logements financés (Source : DEAL)				Logements autorisés – Permis de construire accordé (source : Sit@del)				Logements livrés (Source : DEAL)			
	2020	2021	2022	2020- 2022	2020	2021	2022	2020- 2022	2020	2021	2022	2020- 2022
Saint-Denis (objectif annuel : 412)	171 LLS/LL TS	130 LLS/LL TS	110 LLS/LL TS	411 LLS/LL TS	313 LLS/LL TS	128 LLS/LL TS	177 LLS/LL TS	618	197 LLS/LL TS	75 LLS/LL TS	117 LLS/LL TS	389
Sainte-Marie (objectif annuel : 134)	0 LLS/LL TS	131 LLS/LL TS	38 LLS/LL TS	169 LLS/LL TS	13 LLS/LL TS	0 LLS/LL TS	58 LLS/LL TS	71	163 LLS/LL TS	0 LLS/LL TS	43 LLS/LL TS	206
Sainte-Suzanne (objectif annuel : 54)	147 LLS/LL TS	147 LLS/LL TS	0 LLS/LL TS	294 LLS/LL TS	95 LLS/LL TS	0 LLS/LL TS	61 LLS/LL TS	156	63 LLS/LL TS	0 LLS/LL TS	140 LLS/LL TS	203
CINOR (objectif annuel : 620 LLS/LLTS / 80 PLS)	318 LLS/LL TS 226 PLS/LLI	408 LLS/LL TS 386 PLS/LLI	148 LLS/LL TS 464 PLS/LLI	874 LLS/LL TS 1 076 PLS/LLI	421 LLS/LL TS	128 LLS/LL TS	296 LLS/LL TS	845 LLS/LL TS	423 LLS/LL TS	408 LLS/LL TS	300 LLS/LL TS	1 131 LLS/LL TS

Cf. Annexes pour **Point méthodologique 3** sur le suivi de la production en logements locatifs sociaux

Une baisse de la production constatée sur la quasi-totalité des segments de l'offre (3/4)

Une production de logements en accession à la propriété bloquée...

- Un **objectif de production** de logements en accession sociale à la propriété (LES, PSLA) de **235 logements par an** soit **705 logements sur 3 ans**.
- **Une production en LES bloquée aussi bien pour les logements groupés et diffus :**
 - 4 LES groupés ont été financés (en secteur aménageur RHI, le constructeur achète le foncier à l'aménageur pour y construire plusieurs logements qu'il vend par la suite aux familles)
 - 3 LES diffus ont été financés entre 2019 et 2022 (la famille est propriétaire du terrain et l'opérateur réalise la construction financée en partie par l'Etat).
 - Cette situation peut s'expliquer par :
 - Une plus faible demande de construction en accession sociale à la propriété (LESD et LESG) au sein de la CINOR que dans le sud ou l'ouest de la Réunion. Moins de propriétaires de terrain sont demandeurs de ce type de construction et le nombre de secteurs aménagés est plus restreint (ZAC, RHI).
 - Une fragilité des opérateurs (SICA, Soliha, Sud Habitat Conseil, Sermétal, Archipel Bois Habitat). Certains LESG financés depuis 2016 n'ont pas été mis en chantier.
 - Une inadéquation entre le temps des opérations très longues en LES et l'évolution de la situation des ménages.

Une production en PSLA limitée :

- 91 PSLA ont été livrés entre 2019 et 2023 par la SHLMR
- Cette difficulté s'explique par le fait que les ménages disposant de revenus suffisants tout en ne dépassant pas les plafonds de ressources sont très limités. Certaines opérations prévues en PSLA ont été transformées en locatif social du fait de difficultés de commercialisation.

Une baisse de la production constatée sur la quasi-totalité des segments de l'offre (4/4)

... mais des actions engagées localement pour favoriser l'accès abordable à partir du parc existant

- **Une action engagée par la CINOR et les trois communes pour favoriser la vente des LTS communaux.**
Des conventions sont en cours d'élaboration. Elles devraient fixer les objectifs à 2 ans suivants : 100 ventes à Saint-Denis, 32 ventes à Sainte-Marie, 27 ventes à Sainte-Suzanne.
- **Un cadre déployé pour faciliter la vente HLM**
 - La mise en place d'une aide intercommunale pour l'aide à l'accès des locataires du parc social : 3 000 €/logement – étendue à la vente des logements communaux.
 - La signature d'une convention avec la SIDR et la SHLMR portant sur l'accès à la propriété des ménages occupants du parc social avec une subvention de 225 000 € bénéficiant à 75 ménages pour l'un et de 60 000 € pour 20 projets d'accès sociale pour l'autre.

Une baisse de la production constatée sur la quasi-totalité des segments de l'offre (5/4)

Des logements libres également touchés par la baisse de la production

800 logements privés mis en vente en 2021, 358 en 2022 pour un objectif de production de 1 410 par an (baisse de 91 % entre 2021 et 2022)

Une baisse de la consommation foncière



Une diminution de la consommation foncière pour le développement résidentiel (1/2)

- Au global, il est constaté une diminution importante de la consommation d'espace entre 2012/2020 et 2020/2022. En effet, sur la période 2012/2020, le rythme d'artificialisation était de 22,5 ha par an alors que celui-ci était de 9 ha par an entre 2020 et 2022.
- Ceci est à mettre en lien avec la baisse de la production sur la récente période et la diminution de la production en ZAC.
- Les périodes étudiées ne s'étendant pas sur le même nombre d'années, l'analyse reste à prendre avec précautions. La baisse de la consommation foncière devra être confirmée sur le long terme.

Cf. Annexes pour [Point méthodologique 4](#) sur l'analyse de la tâche urbaine

Une diminution de la consommation foncière pour le développement résidentiel (2/2)

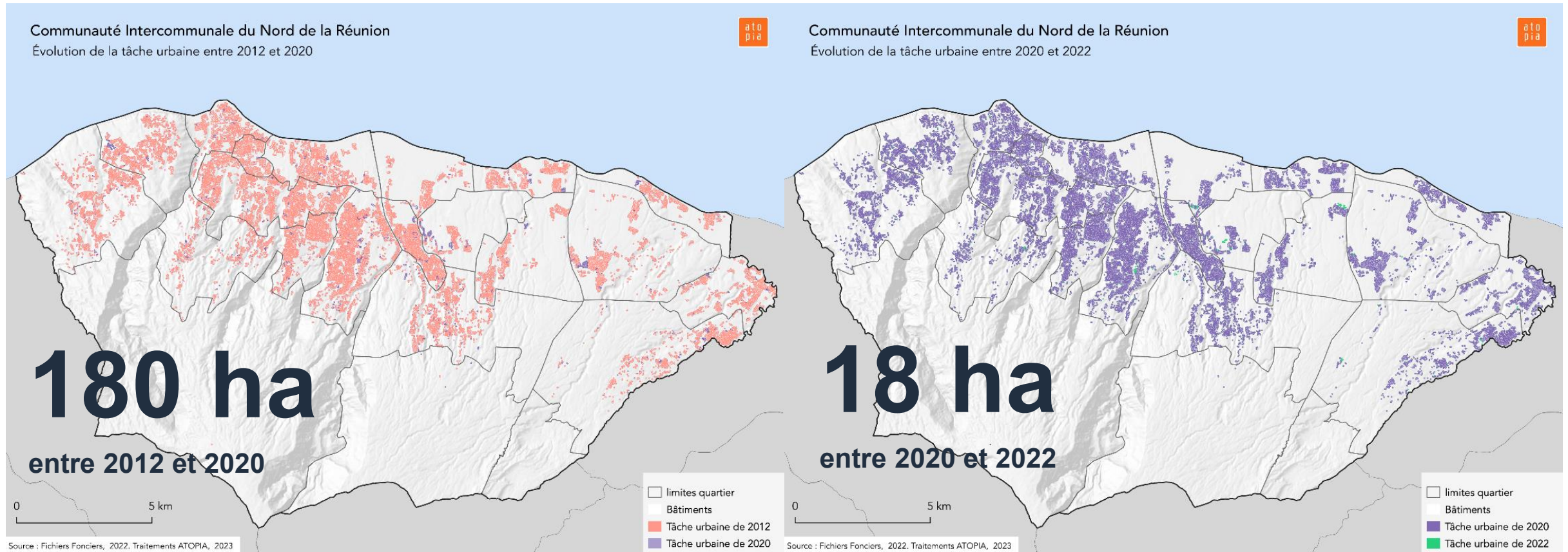


Tableau de la consommation d'espace

	Superficie (ha)			Évolution (ha) 2012-2020	Évolution (ha) 2012-2022	Évolution (ha) 2020-2022	Taux d'évolution 2012-2020	Taux d'évolution 2012-2022	Taux d'évolution 2020-2022
	2012	2020	2022						
Saint-Denis	2173	2253	2259	80	86	6	4%	4%	0%
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	236	245	245	9	9	0	4%	4%	0%
PÔLE OUEST MONTAGNE	212	221	222	9	10	1	4%	5%	0%
VAUBAN / CAMELIAS	106	108	108	2	2	0	2%	2%	0%
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	169	174	175	5	6	1	3%	4%	1%
SAINT-DENIS LITTORAL EST	242	250	250	8	8	0	3%	3%	0%
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	459	471	471	12	12	0	3%	3%	0%
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	335	349	350	14	15	1	4%	4%	0%
PÔLE EST SAINT-DENIS	410	431	434	21	24	3	5%	6%	1%
COEUR DU PARC	4	4	4	0	0	0	0%	0%	0%
Sainte-Marie	769	828	836	59	67	8	8%	9%	1%
GILLOT / LA MARE / DUPARC	77	80	82	3	5	2	4%	6%	3%
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	171	179	179	8	8	0	5%	5%	0%
PLAINE DE BEAUSEJOUR	47	65	68	18	21	3	38%	45%	5%
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE	124	131	131	7	7	0	6%	6%	0%
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	123	129	131	6	8	2	5%	7%	2%
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	226	242	243	16	17	1	7%	8%	0%
COEUR DU PARC	1	2	2	1	1	0	100%	100%	0%
Sainte-Suzanne	562	603	607	41	45	4	7%	8%	1%
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	161	174	177	13	16	3	8%	10%	2%
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	148	154	154	6	6	0	4%	4%	0%
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	175	192	193	17	18	1	10%	10%	1%
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	78	83	83	5	5	0	6%	6%	0%
COEUR DU PARC	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
TOTAL	3504	3684	3702	180	198	18	5%	6%	0%

Des causes multifactorielles à cette baisse de la production



Quelles difficultés rencontrées ?



Un contexte national et international difficile pour les opérateurs



Un développement modéré souhaité par certaines communes



Une difficulté à s'inscrire dans une approche foncière prospective



Un développement résidentiel limité par le manque de transports en commun et de réflexion globale sur l'aménagement du territoire



Des étapes de dialogue en amont du dépôt des permis de construire peu lisibles et parfois inexistantes

Un contexte financier difficile pour les opérateurs et des dispositifs d'aide ne parvenant pas à palier à ces nouvelles contraintes

- Une hausse des coûts de construction 15 à 20 % supérieure aux autres territoires d'Outre-Mer
- Une hausse du taux du livret A
- Une augmentation du prix du foncier du fait de sa plus grande rareté (une impossibilité pour les bailleurs sociaux d'acheter au dessus du prix des domaines)

➔ Des opérateurs sociaux ayant du mal à équilibrer leurs opérations et devant parfois s'orienter vers du produit intermédiaire / des prix du libre en augmentation

Réunion : le dynamisme de la construction menacé par la flambée des prix des matériaux 🤖

La reprise attendue du marché de la construction à La Réunion risque d'être contrariée par la hausse des prix des matériaux, qui renchérit de manière imprévue le coût des projets. De nombreuses opérations pourraient être suspendues dans le logement social.

[Lire plus tard](#) [Commenter](#) [Partager](#) [Inflation](#) [Réunion](#)



Une volonté des communes de ralentir le développement en particulier en matière de logement social

Une nouvelle approche souhaitée du développement du logement, en particulier social

- 3 communes atteignant leurs objectifs SRU
- **Sainte-Marie** : une volonté de produire de petites opérations dans les secteurs les plus urbains et de travailler la mixité sociale à l'opération (cela doit favoriser l'acceptation des riverains et permettre la bonne intégration au sein de la commune des ménages dans le temps)
- **Saint-Denis** : après un développement important sur les périodes passées, un souhait de réduire le rythme de construction et de s'orienter vers des produits intermédiaires ou pour publics spécifiques (personnes âgées notamment)
- **Sainte-Suzanne** : un souhait de poursuivre le développement de la commune et d'accroître l'accessibilité financière du logement social et l'accompagnement des nouveaux entrants.

Une stratégie foncière prospective faisant défaut (1/2)

Des outils fonciers prévus au PLH partiellement travaillés

- Les actions prévus au PLH :
 - L'actualisation du PAFI (cf. page suivante)
 - La poursuite de la minoration foncière en ciblant les secteurs tendus et en adaptant les critères d'éligibilité
 - L'élaboration de propositions d'orientations d'aménagement (intégrant une délégation du droit de préemption)
- Au regard du faible nombre de projets en logements très sociaux, un faible montant de minoration foncière financé par la CINOR
- Une délégation de droit de préemption urbain mis en œuvre sur Sainte-Suzanne et la commune de Saint-Denis.

Un enjeu à redéfinir une direction et des secteurs stratégiques dans un cadre de développement plus contraint

- Des opérateurs en attente d'être davantage guidés dans leur développement
- Des communes ayant besoin d'une approche prospective du développement pour articuler développement résidentiel et aménagement urbain
- Un contexte nécessitant de plus en plus de faire la ville sur la ville (baisse du nombre de zone d'aménagement, ZAN)

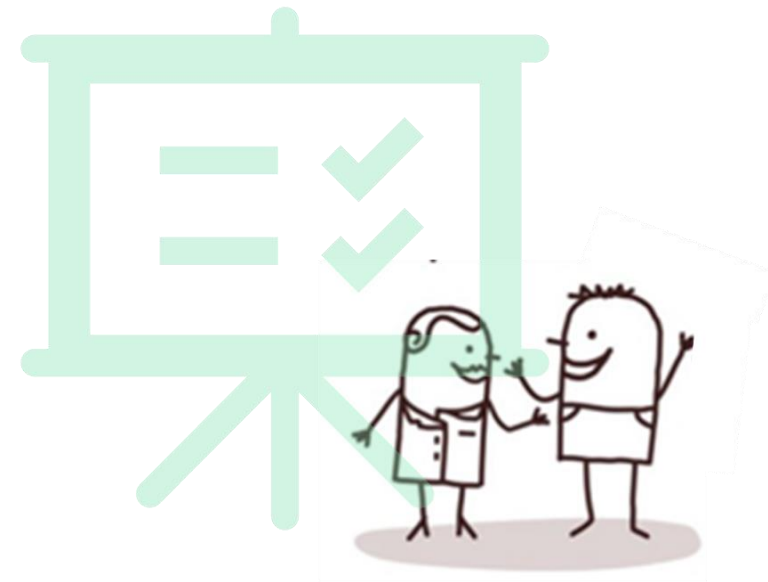
Une difficile articulation des politiques sectorielles de l'aménagement

- Une difficulté des communes à anticiper le développement dans le diffus et à financer les équipements
- Un enjeu à articuler développement des réseaux et développement résidentiel (raccordement électrique, réseau de transport)



Des processus de dialogue dans la conduite des projets à renforcer

- Une articulation entre PPA et échanges amont/aval entre communes et opérateurs pas toujours lisible - des modalités de validation pas toujours claires pouvant impliquer un allongement des délais.
- De nombreux échanges bilatéraux entre opérateurs/communes, EPFR/opérateurs, etc. rendant difficile la lecture de l'avancée des projets par la CINOR.



Les conséquences de la non-atteinte des objectifs du PLH

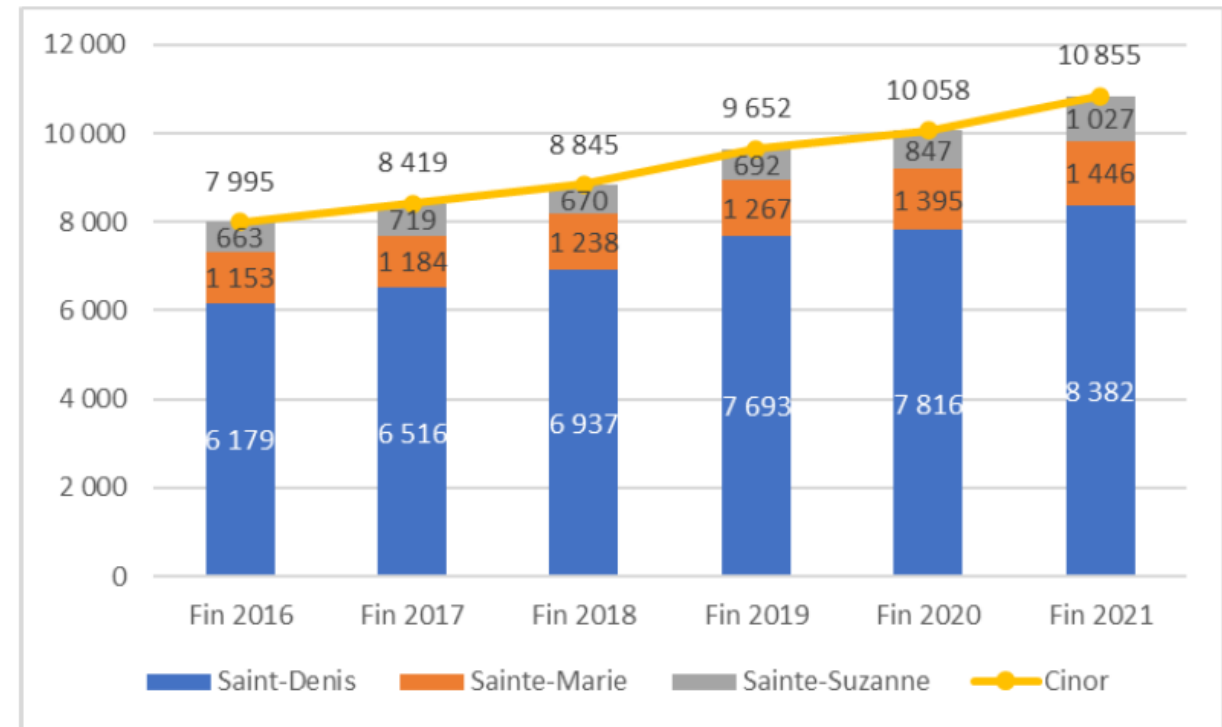


Une demande sociale restant insatisfaite

Une demande de logement social en hausse

- **Une augmentation de la population sur le territoire :**
La CINOR est un territoire au global attractif, avec une augmentation annuelle moyenne de sa population d'environ 1,3 points par an depuis les années 80, passant de 139 519 à 211 936 habitants (INSEE 2019). Il doit toutefois être précisé que 80 % des demandeurs de logements locatifs sociaux sont des ménages résidents déjà sur le territoire de la CINOR.
- **Un taux de tension locative qui augmente très fortement :**
Une tension locative sur le parc social qui s'accroît fortement, passant de 2,96 en 2016 à 4,5 demandes pour une attribution en 2021 (Observatoire de la demande de logement social, 2021) et un nombre de demandes de logements locatifs sociaux qui ne cesse d'augmenter.

Evolution de la demande locative sociale entre fin 2016 et fin 2021



Source : GEOD

Un marché immobilier du libre en plus forte tension

Du fait de la rareté de l'offre, un contexte d'augmentation progressive du prix des biens à la fois en accession et en location

- Le prix des transactions immobilières fluctue mais augmente en moyenne entre 2015 et 2020 : + 11,3 % pour les maisons et - 7,7 % pour les appartements (hausse entre 2020 et 2022 selon la FPIR)
- Le prix moyen des loyers privés a augmenté, il est passé de 10,30€/m² en 2018 à 11,30 € / m² en 2021 pour les appartements et les maisons au sein des communes de la CINOR (Observatoire des loyers privés, AGORAH, 2023).
- Une situation risquant de s'accroître au regard du caractère attractif du territoire : 4 Réunionnais sur 10 ayant changé de microrégion se sont installés dans le Nord d'après l'INSEE, dont les ¾ à Saint-Denis entre 2010 et 2019 (+ 1 000 personnes venant d'autres microrégions entre 2015 et 2019 en moyenne).

Evolution des prix moyens des transactions immobilières entre 2015 et 2020

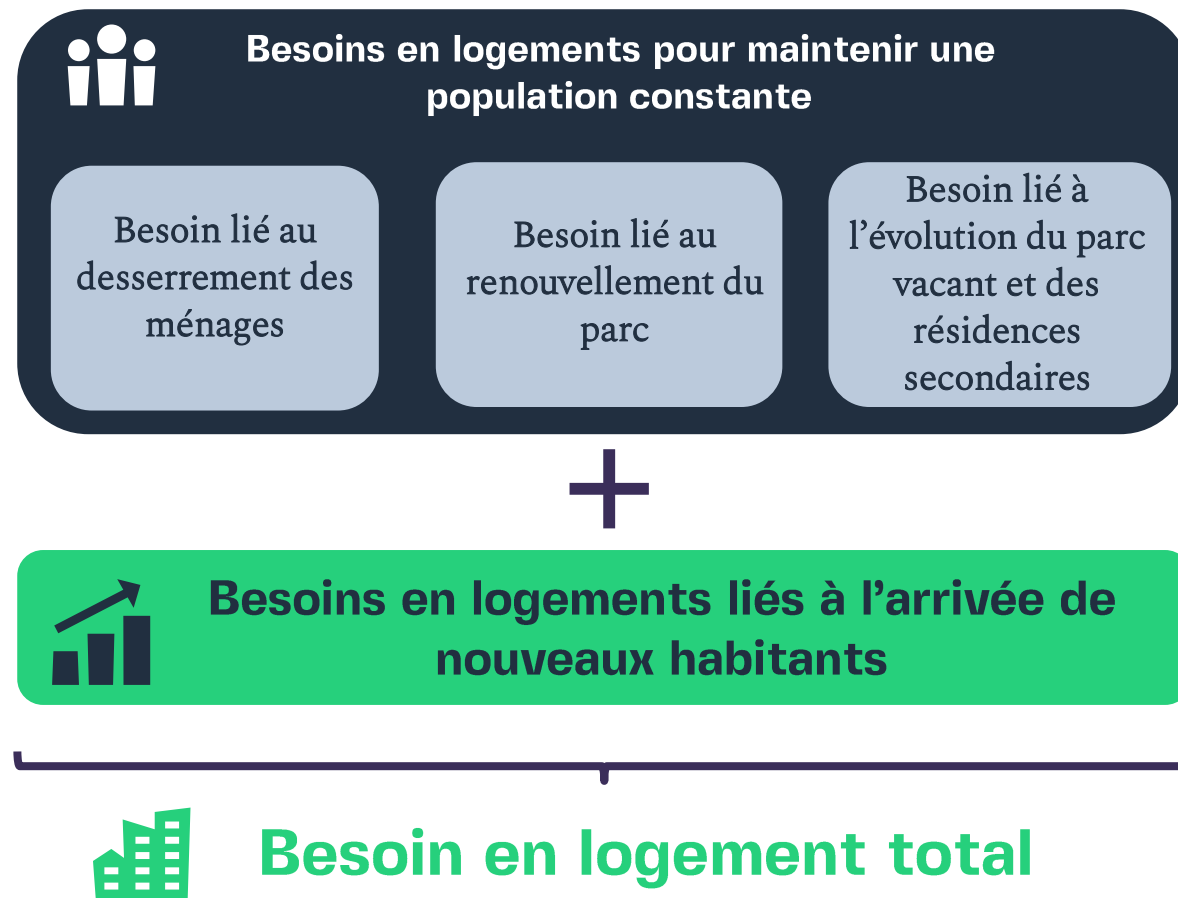
	2015	2019	2020
Maisons	226 560 €	260 000 €	252 200 €
Appartements	2 116€ / m ²	1 818€/m ²	1 954€/m ²

Source : OTIF, 2022

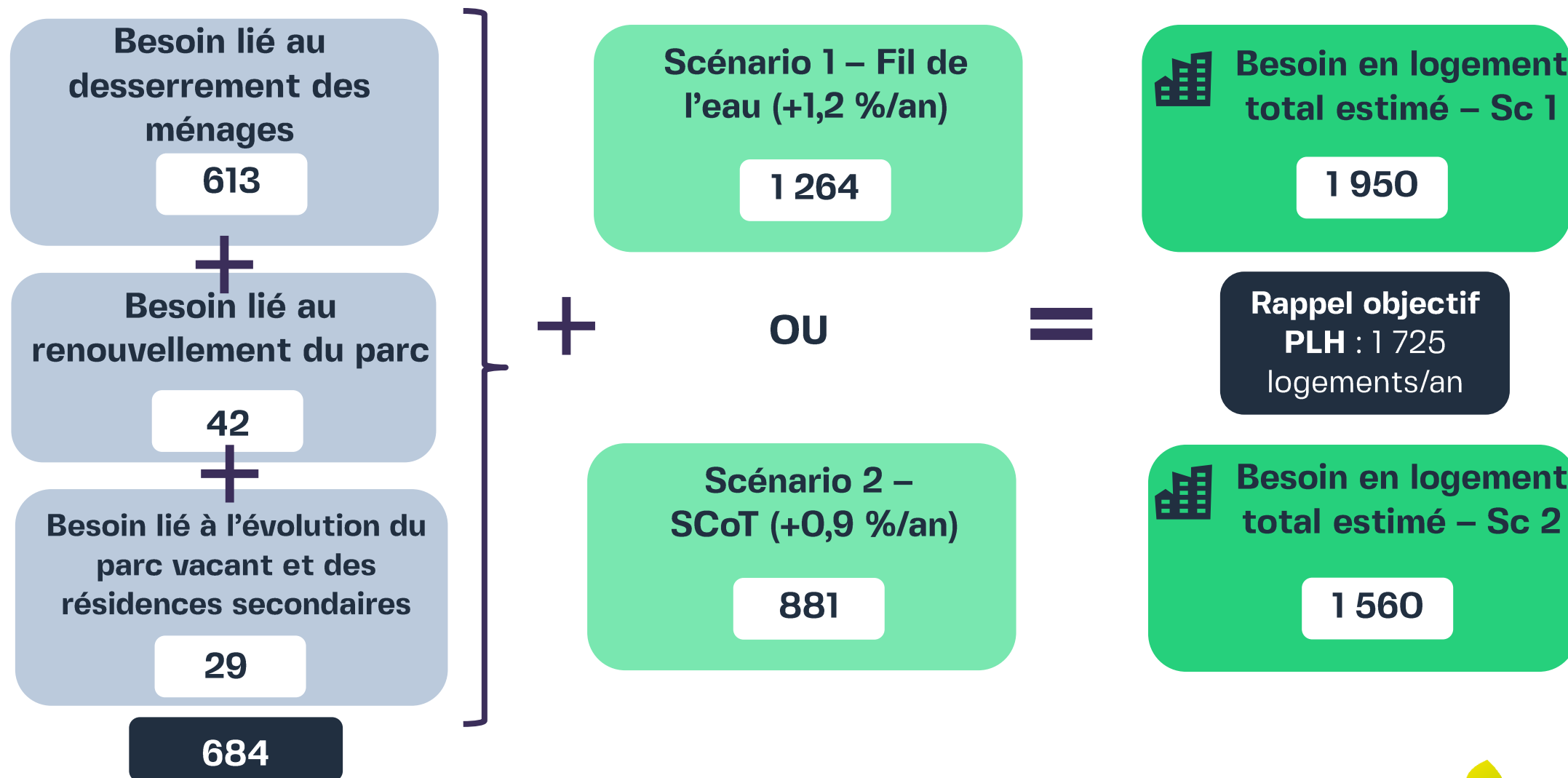
Des objectifs de production toujours adaptés au regard des besoins constatés (1/3)

Un exercice à mi-parcours de réactualisation de l'évaluation des besoins en logement

- Afin d'identifier si l'objectif de 1 725 logements par an fixé au début du PLH était toujours en phase avec les besoins constatés à mi-parcours, un nouveau calcul des besoins en logements a été réalisé à partir de la méthodologie du point-mort.
- Il est apparu que l'objectif de 1 725 logements par an était toujours d'actualité puisqu'ils constituent un objectif médian entre deux scénarios basés sur des hypothèses démographiques hautes et basses : +1,2 %/an – fil de l'eau / +0,9 % par an – prévision du SCoT.
- Ainsi, les besoins étant toujours aussi prégnants, l'atteinte de cet objectif constitue un enjeu important sur le territoire



Des objectifs de production toujours adaptés au regard des besoins constatés (2/3)



Des objectifs de production toujours adaptés au regard des besoins constatés (3/3)

Scénario	Objectif logements locatifs sociaux aidés				Objectif accession aidée à la propriété	Objectif logements libres
	Total	LLS	LLTS	PLS		
Scénario 1 (+1,2 %)	780	335	351	94	263	907
Scénario 2 (+0,9 %)	624	268	280	75	211	725
Objectif actuel du PLH	680	292	306	82	235	810



**Besoins en
logements
pour
maintenir
une
population
constante**

Desserrement des ménages

Tendance passée observée :

En 2013, le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de 2,49 personnes. Il était de 2,39 personnes en 2019. On observe une baisse de la taille des ménages de 4 % entre 2013 et 2019 soit une baisse de 0,7 % par an.

Hypothèse retenue :

Il est proposé de retenir un maintien du rythme de diminution de la taille des ménages au regard d'une dynamique de vieillissement qui va se poursuivre mais va continuer d'être en partie contrebalancée par une croissance de la population notamment de ménages familiaux. En effet, le desserrement des ménages est plus faible sur la CINOR que sur les autres territoires de la Réunion. Il est proposé de maintenir cette tendance.

Ainsi, en 2029, il est fait l'hypothèse que le nombre moyen d'occupants par résidence principale sera de 2,22.

Besoins en logements en résultant :

613 logements/an



**Besoins en
logements
pour
maintenir
une
population
constante**

Renouvellement du parc

Tendance passée observée :

Deux tendances observées :

- 1) Selon les données Sit@del, entre 2013 et 2019, 10 009 logements ont été construits sur le territoire. Selon les données Insee, sur la même période le nombre de logements a augmenté de 9 619 logements. 390 logements ont donc été construits pour le renouvellement du parc soit 65 logements par an. Le taux de renouvellement est donc de 0,07 % par an, impliquant un besoin de 72 logements par an.
- 2) Dans le cadre des projets PNRU, 20 logements ont en moyenne été démolis par an avec peu de décohabitations au moment du relogement (5 %).

Hypothèse retenue :

Il est proposé de retenir une hypothèse de 42 logements/an pour répondre au besoin du renouvellement urbain en moyennisant les tendances statistiques et les chiffres observés dans le cadre de l'ANRU.

Besoins en logements en résultant :

42 logements/an



**Besoins en
logements
pour
maintenir
une
population
constante**

Evolution du parc vacant et des résidences secondaires

Tendance passée observée :

Vacance : Entre 2013 et 2019, le nombre de logements vacants a diminué de 4,5 % passant de 9 905 à 9 461 en particulier du fait d'une baisse de la vacance conjoncturelle dans un contexte immobilier tendu. Entre 2008 et 2013 il avait très fortement augmenté avec une vacance presque doublée en volume.

Résidences secondaires : Entre 2013 et 2019, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 44 %, soit 7 % par an, passant de 795 à 1 146. L'évolution des résidences secondaires se fait en dents de scie puisque le nombre de résidence avait augmenté entre 1 999 et 2008 puis largement baissé entre 2008 et 2013.

Hypothèse retenue :

Vacance : Il est proposé de partir du principe que le nombre de logements vacants en 2029 sera identique à celui de 2019 soit 9 461. En effet, au regard de la tension du marché, il est proposé de considérer que la vacance conjoncturelle va continuer à décroître et la vacance structurelle diminuer légèrement grâce aux actions publiques engagées. Toutefois, de nouveaux biens vont sortir du marché ayant un effet compensatoire.

Résidences secondaires : L'évolution erratique du nombre de résidences secondaires rend difficile la définition d'une hypothèse. Il est proposé de retenir une hypothèse de poursuite de l'augmentation du nombre de résidences secondaires mais à un rythme moins soutenu de 3 % par an.

**Besoins en
logements en
résultant :
29
logements/an**



Besoins en logements liés à l'arrivée de nouveaux habitants

Tendance démographique

Tendance passée observée :

La croissance a été continue sur le territoire depuis la fin des années 1960, excepté sur la période 2008-2013 où une diminution a été constatée.

Depuis les années 1990, la croissance annuelle moyenne est environ de 1,3 % (sauf entre 2008 et 2013). Ce taux est bien supérieur à celui des autres EPCI de la Réunion – sur la période 2013-2019, les taux de croissance y étaient les suivants : TCO -0,1 % ; CIREST 0,3 % ; CIVIS 0,5 %).

Hypothèse retenue :

- Scénario 1 - Fil de l'eau court terme : +1,2 % de croissance
- Scénario 2 - SCoT : +0,9 % de croissance

Besoins en logements en résultant (par an) :

Scénario 1 : 1 264

Scénario 2 : 881

Un PLH n'ayant pas servi de feuille de route pour guider le développement résidentiel



Un travail fin de territorialisation des objectifs conduit dans le cadre du PLH mais peu approprié au quotidien (1/2)



- Le PLH 3 a défini des objectifs de production au regard des caractéristiques de chaque quartier des trois communes de la CINOR, par le biais de monographies.
Par exemple, le Piémont de Saint-Denis doit produire 25 % du total des logements à produire sur la commune de Saint-Denis.
- Des **monographies du PLH non-appropriées** dans la conduite du développement résidentiel. A Saint-Denis les « quartiers » utilisés dans le PLH ne correspondent pas au découpage sectoriel utilisé au quotidien par les services urbanisme/habitat des communes et sont jugés insuffisamment fins.

	objectifs PLH logements locatifs aidés			Projets PLH (court/moy terme et hors RPA)			Taux d'atteinte objectifs PLH			Objectifs PLH accession aidée			Projets PLH (court/moy terme)			Taux d'atteinte objectifs PLH			Lgts libres	Objectif total	
	Objectif total	LLS	LLTS	PLS	LLS	LLTS	PLS	LLS	LLTS	PLS	PSLA	PTZ	LES	PSLA	PTZ	LES	PSLA	PTZ			LES
CENTRE-VILLE SAINT-DENIS	588	317	212	59	123	218	67	39%	103%	114%	147	113	22	12	18	0	0	16%	0%	0%	490
SAINT-DENIS LITTORAL EST	553	293	177	83	109	246	72	37%	139%	87%	173	133	26	14	35	0	0	26%	0%	0%	1 002
VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE	323	171	103	48	71	82	45	42%	79%	93%	101	78	15	8	33	0	0	43%	0%	0%	585
LE PIEMONT DE SAINT-DENIS	684	171	410	103	128	147	92	75%	36%	90%	180	144	27	9	0	0	0	0%	0%	0%	936
LES HAUTS DE SAINT-DENIS	173	81	83	9	12	16	0	15%	19%	0%	54	30	22	3	0	0	0	0%	0%	0%	133
PÔLE EST SAINT-DENIS	346	162	166	17	49	34	44	30%	20%	255%	108	59	43	5	0	0	0	0%	0%	0%	266
PÔLE OUEST MONTAGNE	101	47	48	5	51	0	0	108%	0%	0%	43	23,8	17,3	2,2	23	0	0	97%	0%	0%	144
PÔLE OUEST SAINT-BERNARD	29	14	14	1	0	0	0	0%	0%	0%	11	5,9	4,3	0,5	0	0	0	0%	0%	0%	32
SAINT DENIS	2 802	1 257	1 213	325	543	743	320	43%	61%	98%	816	587	176	53	109	0	0	19%	0%	0%	3 582
GILLOT / LA MARE / DUPARC	104	56	37	10	0	0	0	0%	0%	0%	104	80	16	8	36	50	0	45%	322%	0%	73
CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE	322	171	103	48	0	0	0	0%	0%	0%	91	70	14	7	30	0	0	43%	0%	0%	287
LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE	153	38	92	23	28	92	0	73%	100%	0%	93	37	46	10	0	75	10	0%	165%	98%	54
LES HAUTS DE SAINTE-MARIE	92	43	44	5	0	0	0	0%	0%	0%	39	9,8	11,3	18,0	0	15	18	0%	132%	100%	99
PLAINE DE BEAUSEJOUR	148	37	89	22	50	0	0	136%	0%	0%	95	76	14	5	6	6	0	8%	42%	0%	286
RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE	113	28	68	17	41	ND	0	146%	0%	0%	38	30,0	5,6	1,9	0	0	0	0%	0%	0%	100
SAINTE MARIE	932	373	433	125	119	92	0	32%	21%	0%	460	303	106	50	72	146	28	24%	138%	56%	899
LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE	35	19	11	5	26	ND	ND	140%	178%	0%	16	12,0	2,3	1,2	0	0	0	0%	0%	0%	79
COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER FRANCAIS	144	36	86	22	37	10	ND	103%	12%	125%	59	47,5	8,9	3,0	20	ND	0	42%	0%	0%	127
LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE	99	47	48	5	53	24	0	114%	51%	0%	31	16,9	12,3	1,5	16	0	0	94%	0%	0%	90
LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE	90	23	54	14	23	40	ND	102%	74%	0%	28	22,4	4,2	1,4	0	0	0	0%	0%	0%	82
SAINTE SUZANNE	372	124	199	45	139	94	27	112%	47%	60%	134	99	28	7	36	0	0	36%	0%	0%	374
CINOR	4 106	1 754	1 845	496	801	929	347	46%	50%	70%	1 410	989	310	111	217	146	28	22%	47%	25%	4 855

ND: non défini ou non définitif

Répartition de l'objectif de production par secteur (extrait PA PLH)



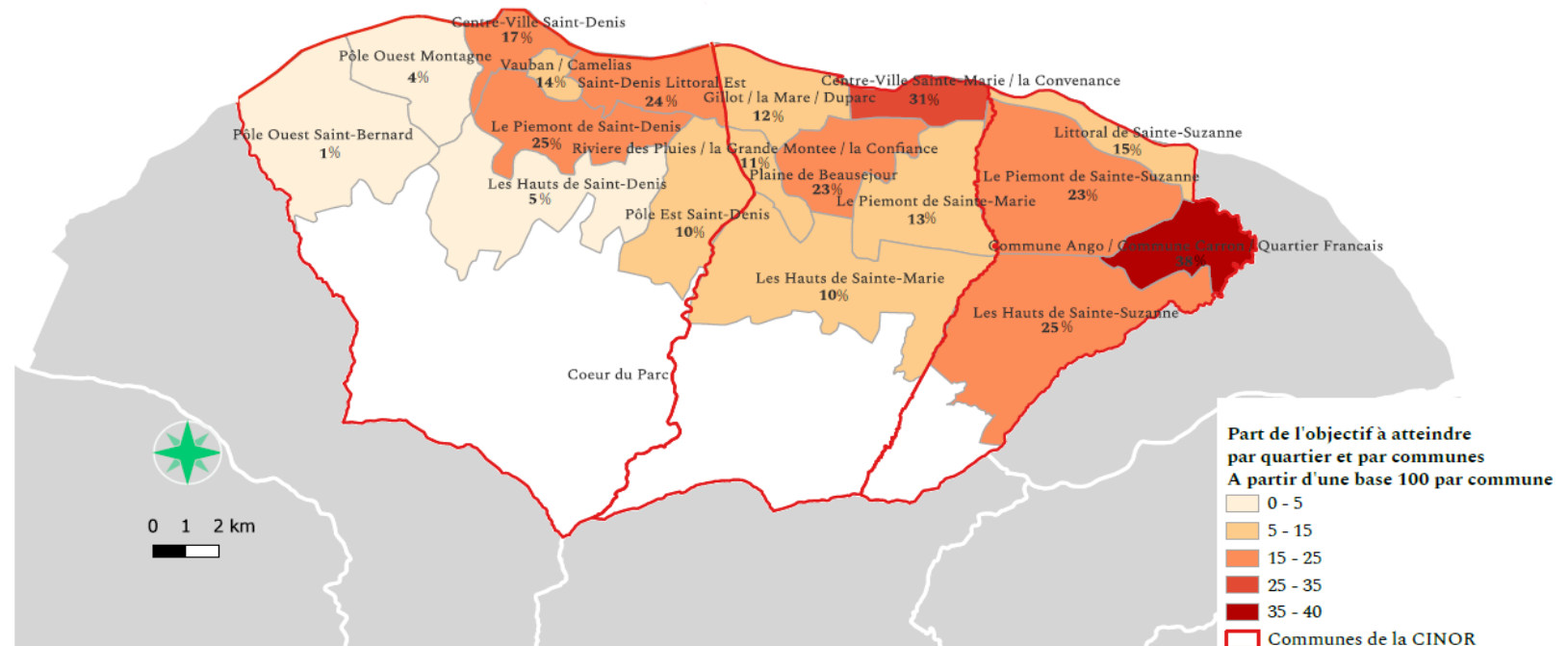
Un travail fin de territorialisation des objectifs conduit dans le cadre du PLH mais peu approprié au quotidien (2/2)

Répartition des objectifs de production par quartier du PLH (la commune en base 100)

Modalités de lecture de la carte :

La part indiquée pour chaque quartier correspond à la part de la production globale communale devant être réalisée sur ce quartier.

Par exemple, le Piémont de Saint-Denis doit produire 25% du total des logements à produire sur la commune de Saint-Denis.



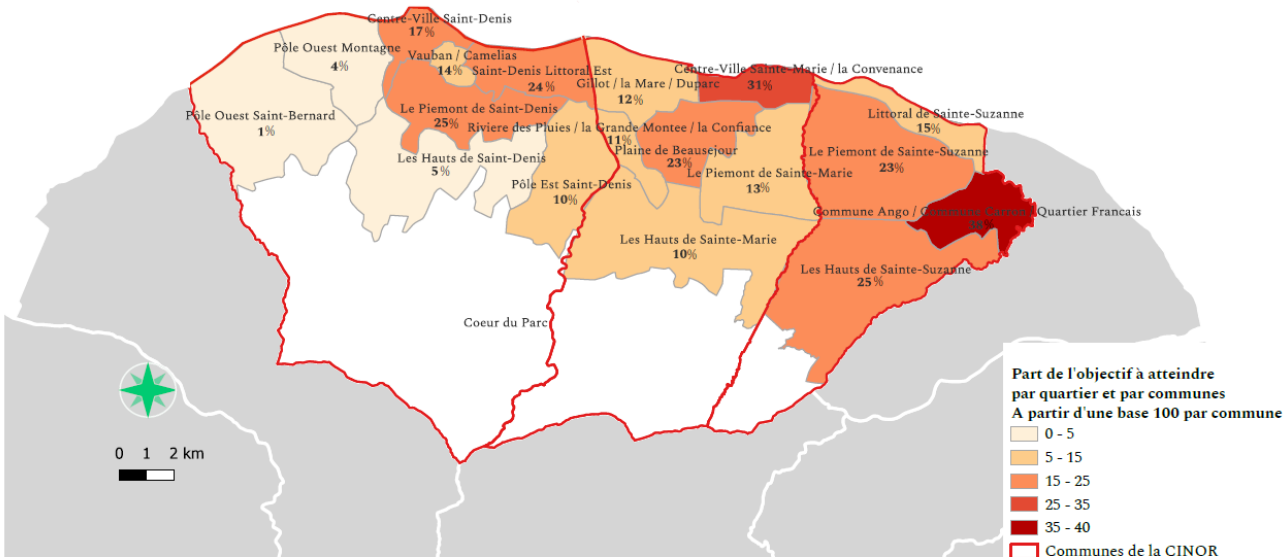
Source : Objectifs du PLH 3, données Sit@del 2020 – 2022, Espacités 2022

Un développement en décalage avec les orientations prévues dans le PLH (1/5)

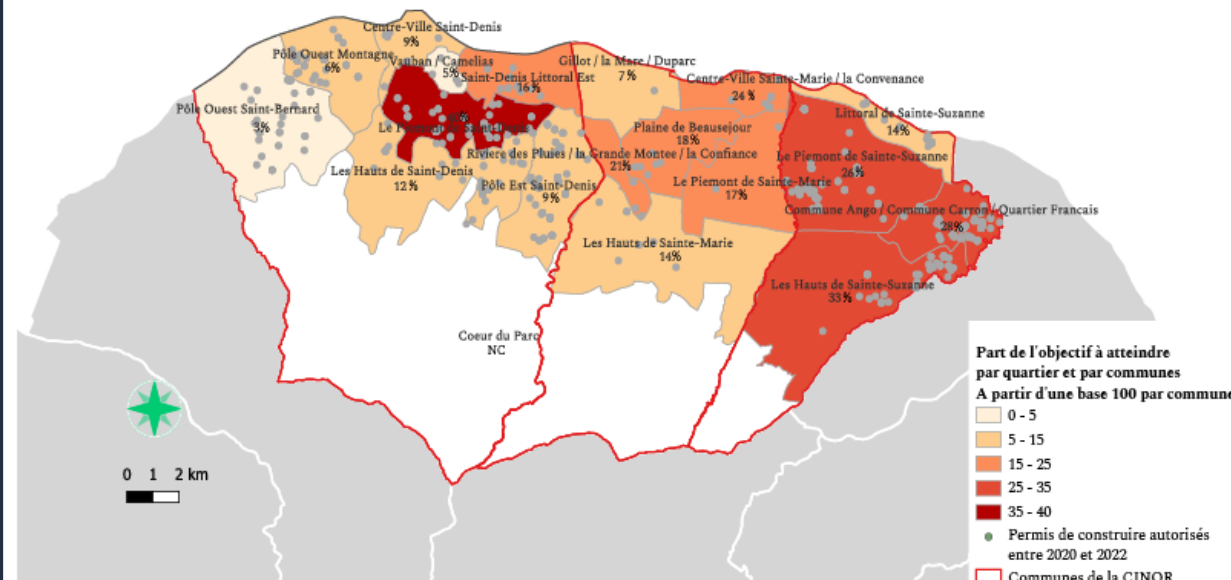
- L'autorisation des permis de construire ne respecte pas nécessairement les objectifs fixés dans le PLH :
 - Le quartier Piémont de Saint-Denis a **accueilli 40 % des nouveaux projets de logements, contre 25 % prévus.**
 - De même, à Sainte-Suzanne, 38 % de la production devait être réalisée sur le quartier Commune Ango/Commune Carron – or entre 2020 à 2022, seuls 28 % des logements autorisés l'ont été sur ce quartier.
 - A Sainte-Marie, le quartier du centre-ville n'a pas accueilli une part aussi importante des projets que prévu.
- Il existe **un enjeu à sensibiliser sur la territorialisation des projets** à venir afin d'atteindre l'équilibre territorial défini dans le PLH.

Un développement en décalage avec les orientations prévues dans le PLH (2/5)

Répartition des objectifs de production par quartier du PLH (la commune en base 100)



Répartition des logements autorisés entre 2020 et 2022 par quartier du PLH (la commune en base 100)



Cf. Annexes pour Point méthodologique 5 sur l'analyse de la répartition de la production

Un développement en décalage avec les orientations prévues dans le PLH (3/5)

Saint-Denis	Objectifs de production de logements sur 6 ans	Objectifs de production de logements à mi-parcours	Nombre de logements autorisés à mi-parcours	Pourcentage d'atteinte de l'objectif à mi-parcours	Pourcentage d'atteinte de l'objectif global sur le secteur
Pôle Est Saint-Denis	720	360	284	79%	39%
Le Piémont de Saint-Denis	1 800	900	1 321	147%	73%
Les Hauts de Saint-Denis	360	180	400	222%	111%
Pôle Ouest Saint-Bernard	72	36	112	311%	156%
Pôle Ouest Montagne	288	144	209	145%	73%
Saint-Denis Littoral Est	1 728	864	525	61%	30%
Centre-ville Saint-Denis	1 225	612	314	51%	26%
Vauban / Camélias	1 009	505	175	35%	17%
Total Ville de Saint-Denis	7 202	3 601	3 340	93 %	46 %

Source : Objectifs du PLH 3, données Sit@del 2020 – 2022, Espacité 2022

Un développement en décalage avec les orientations prévues dans le PLH (4/5)

Sainte-Marie	Objectifs de production de logements sur 6 ans	Objectifs de production de logements à mi-parcours	Nombre de logements autorisés à mi-parcours	Pourcentage d'atteinte de l'objectif à mi-parcours	Pourcentage d'atteinte de l'objectif global sur le secteur
Centre-ville Sainte-Marie / la Convenance	700	350	215	61 %	31 %
Le Piémont de Sainte-Marie	300	150	152	101 %	51 %
Les Hauts de Sainte-Marie	230	115	126	110 %	55 %
Plaine de Beauséjour	529	264	165	62 %	31 %
Rivière des pluies / La Grande Montée / La Confiance	251	126	189	151 %	75 %
Gillot / La Mare du Parc	281	145	62	44 %	22 %
Total Ville de Sainte-Marie	2 291	1 146	909	79 %	40 %

Source : Objectifs du PLH 3, données Sit@del 2020 – 2022, Espacité 2022

Un développement en décalage avec les orientations prévues dans le PLH (5/5)

Sainte-Suzanne	Objectifs de production de logements sur 6 ans	Objectifs de production de logements à mi-parcours	Nombre de logements autorisés à mi-parcours	Pourcentage d'atteinte de l'objectif à mi-parcours	Pourcentage d'atteinte de l'objectif global sur le secteur
Commune Ango / Commune Carron / Quartier Français	330	165	191	116 %	58 %
Les hauts de Sainte-Suzanne	220	110	226	205 %	103 %
Le Piémont de Sainte-Suzanne	200	100	178	178 %	89 %
Littoral de Sainte-Suzanne	130	65	97	149 %	75 %
Total Sainte-Suzanne	880	440	692	157 %	78 %

Source : Objectifs du PLH 3, données Sit@del 2020 – 2022, Espacité 2022

Un enjeu à garantir la qualité de la production



Certaines difficultés rencontrées dans les livraisons récentes mais des actions engagées pour garantir la qualité des opérations (1/2)



Des actions engagées pour gérer les situations de sinistres

- Un **constat fait de dommages-ouvrages sur certaines livraisons récentes** du fait de certaines défaillances des constructeurs/maîtres d'œuvres et de difficultés de suivi de chantier
- Des **bailleurs mobilisés pour suivre ces situations et les solutionner** (un renforcement du cahier des charges de la SIDR) mais devant souvent faire face à des **procédures assurantielles longues**
- Un **Observatoire de la pathologie** en cours de déploiement par l'**ARMOS** pour objectiver la situation et identifier des solutions collectives.
Un partenariat a été engagé avec l'Agence Qualité Construction et la méthodologie de collecte posée pour déterminer le nombre de situations et identifier l'origine du sinistre. L'objectif est notamment d'évaluer à quelle(s) étape(s) du projet des problématiques peuvent être rencontrées (conception, réalisation, usage) et de construire des réponses collectives pour éviter que ces difficultés se reproduisent. Les résultats seront partagés avec l'ensemble des partenaires qui interviennent sur la chaîne de la production d'ici la fin de l'année 2023 (maître d'œuvre, bureaux de contrôle, communes).
- Un enjeu à travailler de façon **partenariale la conception avec les communes pour travailler sur des ouvrages simples mais esthétiques** et éviter les complexités architecturales pouvant constituer des risques techniques.

Certaines difficultés rencontrées dans les livraisons récentes mais des actions engagées pour garantir la qualité des opérations (2/2)

Une volonté partagée de développer des opérations environnementalement plus ambitieuses mais des difficultés financières rencontrées

- Une certification NF Habitat/HQE adaptée à l'habitat de la Réunion et une aide de la CINOR mise en place pour soutenir les bailleurs dans cette démarche de certification (aide au processus de certification/aide à la production si engagée)
- Quelques opérations menées par les organismes mais une difficulté à généraliser ce type d'opérations du fait de contraintes financières – les aides de la CINOR peinent à palier le surcoût de la démarche : 3 opérations certifiées depuis décembre 2019 pour un cumul de 108 logements (pour un objectif de 450 logements sur la durée du PLH).
- Un label « Logement des Hauts de la Réunion » lancé par la SHLMR et un label « Gestion intégrée des eaux pluviales » lancée par la SEMAC (en lien avec ALS) avec CERQUAL (organisme certificateur de QUALITEL) qui nécessiteront pour s'étendre une aide financière pour absorber les surcoûts.
- De manière générale, des bailleurs partageant l'enjeu d'ouvrage environnementalement plus ambitieux (récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, etc.) bénéfiques pour les locataires mais des modèles économiques compliqués à trouver.



SYNTHÈSE DU RÉFÉRENTIEL
CERTIFICATION NF HABITAT – NF HABITAT HQE

CONSTRUCTION RÉNOVATION

Collectif, Maison individuelle et Résidence services

ÎLE DE LA RÉUNION

Applicatifs NF 500-18 / NF 500-19
Synthèse octobre 2022

CERQUAL
QUALITEL CERTIFICATION

La satisfaction des besoins des publics spécifiques



Des actions engagées et à poursuivre en matière de développement de l'offre (1/3)

Une priorisation des aides de la CINOR vers les publics spécifiques afin de renforcer l'offre en logements spécifiques

- Soutien aux résidences sociales (foyer jeunes travailleurs / maisons relais) : 6 000 €/logement (neuf) ; 4 000 €/logement (ancien)
- Aide à l'adaptabilité, l'accessibilité des logements du parc social en faveur des personnes âgées : 3 000 €/logement



Maison-relais Beauséjour à Sainte-Marie

Des actions engagées et à poursuivre en matière de développement de l'offre (2/3)

Une offre en développement pour les personnes âgées mais amenée à se recomposer

- Depuis 2019, 7 RPA ont été développées soit 313 logements (173 en LLTS, 90 en LLS et 50 en LLI) :
 - Beauséjour à Sainte-Marie : 47 LLTS, 20 LLS
 - Les Jardins de Cendrillon à Saint-Denis : 10 LLTS, 20 LLS, 50 LLI
 - Marc Boyer à Saint-Denis : 45 LLTS
 - Lagourgue 2 : 54 LLTS
 - Montgaillard : 17 LLTS
 - Velours Blanc : 50 LLS
- Une volonté de l'Etat de réorienter l'offre vers les résidences autonomie (offre plus pérenne – mobilisation de l'APL foyer maintenant possible en Outre-mer)
 - Continuer à garantir une diversité de produits et réfléchir aux besoins des personnes âgées
 - Identifier les gestionnaires à mobiliser

Une offre à destination des jeunes peinant à se structurer sur le territoire :

- Un projet toujours en cours pour développer un « Habitat Jeunes » à Saint-Denis : constitution d'un comité de suivi et de 4 sessions de réunions réalisées en 2022 pour définir les équilibres financiers en fonctionnement et en investissement
- En dehors de deux opérations conduites par la SHLMR pour les jeunes actifs (une résidence en exploitation à Aigue Marine, une livraison prochaine sur Normandie), une réponse apportée à ce jour essentiellement par le secteur privé à des prix élevés
- Un projet de 300 logements du CROUS pour les étudiants mais ne devant pas sortir avant plusieurs années.

Des actions engagées et à poursuivre en matière de développement de l'offre (3/3)

Une soutien intercommunale permettant le maintien et le développement d'une offre à destination des personnes isolées en situation de précarité

- **Pérennisation du dispositif « Maison intercommunale d'urgence »** : le dispositif expérimenté depuis 2021 en partenariat avec l'Etat a été reconduit en 2022 sur le même montant de subvention (20 000 € par EPCI). L'opérateur Allons Deor a poursuivi ses missions d'hébergement temporaire de personnes en situation d'indignité, sans abri ou autre. Sur les deux premières années, 11 personnes ont été relogées provisoirement sur les deux appartements du nord, avant de quitter le logement. En 2022, l'opérateur a renforcé le dispositif (à coût constant pour l'EPCI) avec l'intervention d'un éducateur spécialisé et d'un agent technique pour la maintenance des logements notamment.
- **Un objectif de production de maisons-relais atteints pour la durée du PLH avec 2 maisons-relais développées** : Beauséjour à Sainte-Marie, Bagatelle à Sainte-Suzanne. Un projet d'une vingtaine de logement-relais est en cours avec la SIDR au sein de la commune de Sainte-Suzanne.
- **Le renouvellement du partenariat avec l'AIVS afin de favoriser l'accès des plus démunis à un logement décent.**
- **Projet de Centre d'Accueil pour femmes victimes de violence à Saint-Denis (CHRS)**

Une connaissance des besoins et un travail sur l'accompagnement à renforcer



Plusieurs actions du PLH restant à engager

- L'étude sur le profil socio-économique des jeunes en besoin (un intérêt des partenaires pour une étude similaire pour les personnes âgées analysant les capacités financières, les aspirations résidentielles, les conditions de vie actuelle)
- Un plan d'action concret pour faciliter la lutte contre le sans-abrisme et le mal-logement
- Les travaux concernant le **recensement du parc de logements adaptés, accessibles et adaptables** dans le parc des bailleurs de la CINOR : un travail engagé à l'échelle de la Ville de Saint-Denis mais n'ayant pas abouti
- La **labellisation des RPA** : En lien avec les communes, la CINOR a demandé en 2022, à l'Etat, aux bailleurs sociaux ainsi qu'à tous les partenaires d'engager des réflexions sur la labélisation des Résidences pour Personnes Âgées (localisation des projets à proximité des commerces et services, prestations sur les structures...)
- La nécessité de **renforcer l'approche d'accompagnement auprès des ménages**, en lien avec la politique du Logement d'Abord.

L'amélioration et la remobilisation de l'habitat existant



De nombreuses actions engagées en matière de lutte contre la vacance et l'habitat indigne...



Une étude vacance engagée

- Une étude menée par l'AGORAH afin de faire un état des lieux de la vacance et des propositions de dispositifs mobilisables y remédier.
10 716 logements privés vacants, dont 3 388 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit une vacance structurelle touchant 5 % des logements.
- Une expérimentation à venir par l'ADIL missionnée par la CINOR en matière de lutte contre la vacance : à partir du travail de repérage réalisé par l'ADIL, le recoupement avec les arrêtés d'insalubrité et sur des secteurs prioritaires identifiés avec la CINOR en lien avec le PLH, l'ADIL va mener une enquête postale auprès des propriétaires pour : vérifier si leur logement est effectivement bien vacant, identifier les causes de cette vacance et orienter les propriétaires vers les différents dispositifs existants pour remettre leur bien sur le marché de la location. Le relai des communes sera un facteur clé de succès.

Un guichet unique pour l'habitat indigne

- Un renforcement de l'équipe PILHI et une structuration du réseau progressive :
 - Le coordinateur PILHI a été recruté en 2021
 - La mission de préfiguration s'est terminée en mai 2022 : elle a permis de structurer le réseau d'acteurs, de mettre en places des indicateurs de suivi, d'installer le guichet unique des signalements de l'habitat indigne
 - 2023 : des échanges engagés par le coordinateur avec les communes pour formaliser des méthodologies de travail et des modalités d'orientation et d'information.
 - Deux recrutements en cours : un.e chargé.e d'opération, un.e chargé.e d'accompagnement social.
- Une phase opérationnelle engagée depuis 2022 : traitement des signalements adressés par l'ARS (une vingtaine dont quinze dossiers clôturés, suivi des arrêtés préfectoraux prescrivant des travaux (une quarantaine), visite et traitement des logements indignes identifiés au PILI (une dizaine dont 7 clôturés)

Des enveloppes budgétaires intercommunales et étatiques peu mobilisées sur le volet amélioration de l'habitat privé



Des aides CINOR aux propriétaires pour l'amélioration de leur logement méconnues

- Pour les propriétaires occupants à faibles revenus, une aide de 3 000 €/logements, qui n'a jamais été sollicitée depuis la mise en place du PLH
- Pour les propriétaires bailleurs (depuis 2021) - participation à hauteur de 15 % des dépenses de travaux par la CINOR, en cumul des aides ANAH : 3 dossiers / 4 financés par l'ANAH ont été abondés

Une consommation des aides Etat en baisse depuis 2020

- Un recours limité aux dispositifs d'amélioration de l'habitat privé et en baisse depuis 2019 :
 - Pour les propriétaires bailleurs : 0 dossier en 2020 / 2021, et 4 dossiers en 2022
 - Pour les propriétaires occupants : 414 améliorations en 2020, 248 en 2021 et 153 en 2022
- Un enjeu central à faire connaître les dispositifs.

- Un enjeu de **sensibilisation des opérateurs** au sujet de l'abondement des aides par la CINOR
- La nécessité d'un **renforcement de la communication globale** auprès des ménages au sujet de l'amélioration de l'habitat privé et des aides disponibles, plus particulièrement auprès des propriétaires bailleurs

...mais un accompagnement transversal et une communication à renforcer en matière d'amélioration du parc privé



Une communication à renforcer sur les dispositifs vis-à-vis des acteurs locaux puis des ménages

- Un enjeu à mieux accompagner les acteurs de proximité (CCAS, ADIL, opérateurs agréés) sur les dispositifs existants et leurs conditions de mobilisation pour mieux accompagner les propriétaires (outil centralisant les aides, référent intercommunal sur le sujet)
- Une communication grand public à renforcer et à articuler entre les intercommunalités et un travail avec les agences immobilières à imaginer

Au regard de la tension sur le marché existant, un enjeu à renforcer l'accompagnement dans la mobilisation des dispositifs

- Une fois le PILHI et l'étude-terrain vacance bien engagée, évaluer l'opportunité de s'orienter vers des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat
- Un constat de situation complexe de certains propriétaires : notamment forte problématique d'indivision à Sainte-Suzanne

Un objectif de **150 logements vacants** à remettre sur le marché semblant ambitieux au regard du fait que la mise en œuvre s'affirme sur la deuxième moitié du PLH

Une gouvernance en place, à opérationnaliser



Une animation efficiente du PLH et une bonne appropriation de son contenu

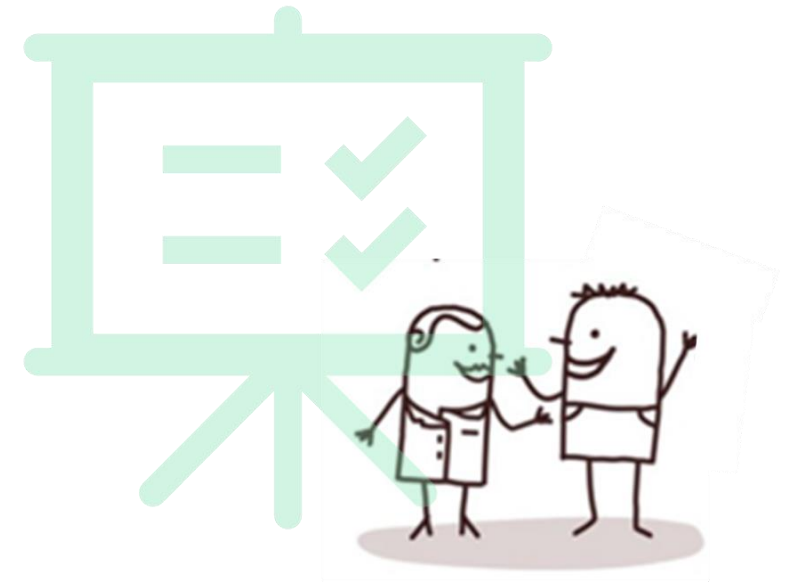
- Les **différentes instances d'animation du PLH se tiennent chaque année** (CTH, PPA, CIL) et permettent aux acteurs d'échanger autour des enjeux de logement à l'échelle intercommunale.
- ➔ Certains acteurs aimeraient un renforcement de ces temps d'échange à travers l'animation de réunions liées aux actualités du PLH et **proposent d'intégrer un aspect concret aux réunions actuelles** (visites d'opérations par exemple).
- Une **intercommunalité dynamique** qui innove afin de favoriser les échanges entre les acteurs locaux, par la création des Matinales du Logement.
- Les acteurs ont une **bonne connaissance des grands objectifs chiffrés de production**.

Des outils efficaces de suivi du PLH nécessitant une mise à jour





- Des observatoires de l'habitat ont été mis en place et permettent d'avoir une vision actualisée de la situation de l'habitat sur le territoire sur des sujets précis :
 - Observatoire de l'habitat (AGORAH)
 - Observatoire de la demande et des attributions de logements sociaux (GEOD)
- Une réflexion autour de la création d'un **observatoire du foncier et de l'immobilier** est en cours, en lien avec l'EPF, l'AGORAH, la DEAL et la CINOR, en intégrant notamment les enjeux de la loi Climat et Résilience. La question de réaliser cet observatoire à l'échelle régionale ou à l'échelle intercommunale se pose.
- Un enjeu à améliorer l'outil des monographies / portraits de quartier :
 - La nécessité de mettre à jour les monographies de quartiers / portraits de quartiers
 - Un enjeu à suivre les logements réalisés et non pas uniquement la programmation de logement (temps de retard par rapport à la réalité)
 - Mieux communiquer autour de cet outil qui reste insuffisamment utilisé par les acteurs.

Des ajustements à envisager

- Recréer un dialogue politique entre les communes sur la direction à donner en matière d'habitat : en redonnant à la CIL sa vocation d'instance d'arbitrage ou en créant une instance spécifique
- Renforcer/instituer les temps d'échange en amont des PPA et s'assurer de la présence des décisionnaires dans ces instances
- Renforcer l'actualisation des données de suivi pour se donner les moyens d'observer et d'imaginer des solutions rapides pour réagir.



Synthèse – Les actions du PLH

Actions	Niveau d'avancement	Détail
Axe 1 – Maîtriser le développement pour un rééquilibrage de l'offre		
Action n°1 : Mettre en place une véritable politique foncière intercommunale		Outils fonciers partiellement déployés : minorations peu sollicitées, PAFI restant à actualiser.
Axe 2 – Maintenir une attractivité résidentielle en apportant des réponses adaptées aux différents ménages		
Action n°2 : Vers un rééquilibrage du peuplement		Bonne mise en œuvre des politiques publiques de la CIL – à poursuivre
Action n°3 : Orienter le développement du logement aidé en réponse aux besoins identifiés		Réorientation effective des aides à la pierre vers les produits publics spécifiques ; faible incitation au conventionnement Anah ; soutien à la production de logements locatifs sociaux performants mais faible niveau de production ; clauses de mixité sociale restant à plus largement déployer
Action n°4 : Mener une politique volontariste de développement de l'accession aidée		Absence de développement du LES et PSLA limité Objectif de 230 logements/an non-atteint (100 logements sur la période 2020-2022) mais actions menées pour développer l'accession sociale à partir du parc locatif existant (vente HLM et vente logements communaux)



Taux entre 100% et 80%



Taux entre 79% et 60%









Taux entre 59% et 40%



Taux à moins de 40%

Synthèse – Les actions du PLH

Actions	Niveau d'avancement	Détails
Axe 3 – S'investir sur le champ de l'amélioration et de la reconquête du parc existant		
Action n°5 : Lutter contre la vacance dans le parc privé		Etude menée sur la vacance et lancement d'un marché pour réaliser une expérimentation (action bien engagée mais avec un peu de retard)
Action n°6 : Coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé		Mise en place progressive de l'équipe dédiée au PILHI, mise en œuvre opérationnelle en cours d'engagement
Action n°7 : Associer la CINOR aux démarches d'amélioration du parc social		CINOR partenaire et associée lors d'actions d'amélioration et de rénovation sur les QPV ; Engagement de la CINOR dans les CUS ; Léger ralentissement des rénovations mais reprise à venir
Axe 4 – Répondre aux besoins spécifiques		
Action n°8 : Permettre le maintien des jeunes sur le territoire		Etude sur le profil socio-économique des jeunes pas encore engagée ; projet habitat jeunes bloqué ; efforts engagés en faveur de l'attribution de logements locatifs sociaux aux publics jeunes
Action n°9 : Faciliter la mise en œuvre du Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme		Participation à la construction du plan d'action Logement d'Abord à l'échelle de la Réunion ; actions de la CIA engagées en faveur du droit au logement ; production de 2 nouvelles maisons-relais ; poursuite subvention agence soleil
Action n°10 : Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées		Bonne prise en compte des besoins des personnes âgées dans les projets ; une connaissance des besoins à affiner ; un recensement des logements sociaux adaptés, adaptables, accessibles à engager

Synthèse – Les actions du PLH

Actions	Niveau d'avancement	Détails
Axe 5 – Afficher la CINOR comme pilote de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat		
Action n°11 : Observer et animer la politique de l'habitat		Observatoire de l'habitat alimenté et restitution des résultats ; monographies de quartier à actualiser plus régulièrement et enjeu d'appropriation de cet outil ; mise en œuvre de l'observatoire du foncier et de l'immobilier avec une réflexion socle régionale ; observatoire de la demande en logement social en place
Action n°12 : Conforter le rôle de l'agglomération		Animation des groupes de travail, PPA, CIL mais enjeu à recréer le dialogue et une direction commune ; moyens humains à renforcer ; mobilisation des budgets CINOR à renforcer en lien avec l'atteinte des objectifs

Annexes



Point méthodologique 1 Logements autorisés (p. 20)

La base de données suivante a été utilisée pour analyser les logements autorisés :
« Liste des PC et DP créant des logements accordés depuis 2013 », disponible via ce lien :
<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/liste-des-permis-de-construire-et-autres-autorisations-durbanisme>

L'approche par commune a été permise grâce à la variable « COMM – Code de la commune du lieu des travaux » et le nombre de logements créés par projet grâce à la variable « NB-LGT-TOT-CREES »

Point méthodologique 2 Logements commencés (p. 22)

La base de données suivante a été utilisée pour analyser les logements commencés. Les logements ont été étudiés en date réelle (nette des annulations) :
<http://developpement-durable.bsocom.fr/Statistiques/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=14237>

Le délai de mise à disposition des séries en date réelle est relativement long (6 mois pour les autorisations, 18 mois pour les mises en chantier) compte tenu des délais de remontée de l'information. Cela explique donc que les données ne soient pas disponibles pour 2021 et 2022.

Les logements commencés correspondent au logement dont la mise en chantier a débuté

Point méthodologique 3 Le suivi de la production de logements locatifs sociaux (p.24)

Les données sur les logements financés et livrés sont obtenus à partir des données fournies par l'Etat dans le cadre des points de situation présentés en PPA.

Les données sur les logements sociaux autorisés sont obtenus à partir de la même base de données présentées en point méthodologique 1, grâce à la variable « NB-LGT-Prêt-LOC-Social » décrivant le nombre de logements locatifs sociaux dans l'opération.

Point méthodologique 4 Le suivi de la consommation d'espace

L'ensemble des traitements ont été réalisés à partir des fichiers fonciers enrichis par le CEREMA, de 2022. Ces fichiers recensent l'ensemble des bâtiments sur le territoire, jusqu'au 1er Janvier 2022.

La méthodologie utilisée par atopia pour calculer la tache urbaine et son évolution a pris comme référence le travail réalisé par l'EPFR en 2020. La méthodologie de calcul a été retrouvée à partir de la couche SIG transmise.

- 1/ Sélection des bâtiments résidentiels (maisons et appartements) à la date considérée.
- 2/ Création d'une zone tampon de 20 mètres autour des bâtiments sélectionnés.
- 3/ Fusion des zones tampons pour ne former qu'une seule entité.
- 4/ Calcul géomatique de l'aire de la tache urbaine associée aux bâtiments à vocation résidentielle
- 5/ la tache urbaine résidentielle à la date considérée est obtenue

Détails méthodologique (3/3)

Point méthodologique 5 L'analyse de la répartition de la production

La base de données présentées en point méthodologique 1 permet de géolocaliser les permis de construire délivrés.

Pour identifier la répartition du développement résidentiel entre les différents secteurs du PLH, une analyse spatiale a été réalisée avec Qgis (en utilisant la couche des secteurs PLH et la géolocalisation des permis) consistant à compter le nombre de permis de construire par secteur du PLH.

Cette répartition des logements autorisés a été comparée avec la répartition programmée par secteur du développement résidentiel au sein des monographies du PLH.