

# -Evaluation à mi-parcours du PLH de la CINOR

## Phase 2 : Préconisations

### Les modalités d'élaboration des préconisations pour la suite de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (2019-2025)

Les préconisations formulées ont été construites progressivement avec les élus et techniciens des communes et de l'intercommunalité ainsi qu'avec les partenaires.

Sur la base des enjeux identifiés dans l'évaluation, de premières préconisations ont été présentées et ont été ajustées, nuancées et complétées lors d'un atelier partenarial tenu le 14 avril 2023.

Les préconisations retravaillées et formalisées ont été présentées en comité technique, le 12 mai 2023. Une fois les retours des membres du comité technique intégrés, les préconisations ont fait l'objet d'une présentation aux élus notamment référents-habitat des communes et des élus de l'intercommunalité lors du comité de pilotage du 12 juin. Ce temps a permis de valider les orientations à donner au PLH pour ses trois prochaines années de mise en œuvre ainsi que les travaux à engager prioritairement.

### Les quatre axes prioritaires de travail et préconisations :

Dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours, quatre axes prioritaires de travail ont été identifiés :

- **Axe 1 - Relancer la production de logements en particulier de logements locatifs sociaux**
  - Atteindre les objectifs de production fixés dans le PLH
  - Renforcer l'approche territorialisée du développement via la mise en place d'une stratégie foncière
- **Axe 2 - Favoriser la qualité et la diversité dans le développement de l'offre en logements**
  - Recréer un dialogue commun autour de la qualité pour garantir le bien-habiter et s'assurer de la pérennité de l'offre neuve
  - Renforcer la diversité de l'offre produite par une meilleure connaissance des besoins et un élargissement des dispositifs mobilisables
- **Axe 3 - Renforcer l'amélioration et la mobilisation optimale du parc existant**
  - Renforcer la communication sur les dispositifs vis-à-vis des acteurs locaux puis des ménages

- Améliorer les process d'identification et d'orientation des situations notamment dans le cadre du PILHI et de la mise en œuvre de l'expérimentation sur la vacance
- **Axe 4 - Ajuster la gouvernance pour favoriser la conduite optimisée et partagée de la politique de l'habitat**
  - Récréer une direction politique commune à toutes les échelles
  - Clarifier le processus décisionnel autour de la sortie d'opérations pour éviter les allers-retours et favoriser la sortie des projets

Ces quatre axes prioritaires de travail se déclinent en 10 préconisations détaillées dans les fiches-préconisations ci-après :

1. Organiser un séminaire, en partenariat avec les communes, avec l'ensemble des élus thématiques et de secteurs pour repartager les enjeux et redéfinir une direction commune
2. Mettre en place un nouveau schéma de dialogue entre les communes, opérateurs et autres acteurs (CINOR, Etat) pour garantir une sortie accélérée des opérations
3. Mettre en œuvre une stratégie foncière passant notamment par la mise à jour du Plan d'Action Foncier Intercommunal et la communication autour de cet outil.
4. Recréer un dialogue collectif autour de la qualité des opérations de logement social
5. Envisager la modification du cadre d'intervention de la CINOR pour favoriser la production d'opérations qualitatives de logements sociaux
6. Renforcer la connaissance des besoins variés des publics spécifiques
7. Construire le partenariat avec les opérateurs à même de gérer les futures résidences autonomie et garantir la conservation d'une diversité de produits destinés aux personnes âgées
8. Envisager le développement d'autres dispositifs d'accèsion abordable
9. Lancer une campagne de communication sur les dispositifs existants d'amélioration de l'habitat et poursuivre la structuration des réseaux
10. Ajuster le fonctionnement des instances de programmation et de suivi existantes pour recréer une direction politique commune

## Les fiches-préconisations :

### Préconisation 1 : Organiser un séminaire, en partenariat avec les communes, avec l'ensemble des élus thématiques et de secteurs

#### Axe(s) de travail :

Ensemble des axes

#### Temporalité :

Action à engager à court terme

#### Constats et enjeux :

- Des élus de secteur concertés sur des projets précis mais rarement sur la définition et la présentation de la stratégie globale plutôt travaillée par les élus communaux et intercommunaux alors que les élus de secteurs disposent d'une vision 360° de la ville.
- Une difficulté pour les élus de secteurs d'être présents sur des instances se tenant à trop fréquente échéance
- Des projets bloqués, en particulier de logements locatifs sociaux, à un stade avancé du fait en partie de certaines oppositions des élus de secteurs (cf. raisons évoquées ci-dessus)

#### Objectifs :

- Récréer une direction politique commune à toutes les échelles
- Favoriser une vision globale de la politique publique de l'habitat et des projets d'aménagements des élus de secteurs
- Concerter les élus locaux sur les priorités qu'ils identifient et les enjeux à prendre en compte dans le cadre du développement résidentiel pour nourrir une approche globale en phase avec les réalités de terrain.

#### Modalités de mise en œuvre :

Afin de favoriser l'acculturation des élus de secteurs du PLH et l'identification de la façon dont leurs actions du quotidien peuvent ou non servir la stratégie globale, un séminaire intercommunal sera organisé sur une demi-journée durant lesquels pourront être, à minima :

#### Présentés :

- **Les grands principes et objectifs du PLH de la manière la plus vulgarisée et complète possible**
- **Une synthèse de l'évaluation à mi-parcours du PLH et notamment des principaux enseignements de celui-ci : la non-atteinte de l'objectif de production alors qu'au**

regard des estimations celui-ci paraît toujours tout au aussi en phase avec les besoins en logement sur le territoire.

- **Les grands enjeux du ZAN et la nécessité de mettre en place une stratégie foncière** : présentation de la méthodologie de mise à jour du PAFI (cf. action 3)
- **Autres éléments structurants des politiques sectorielles de l'aménagement** et l'enjeu d'**articulation** avec le développement résidentiel

**Discutés de :**

- **La pertinence de la sectorisation proposée dans les monographies du PLH**
- **Les enjeux locaux rencontrés localement et les difficultés à lever**
- **Le nouveau schéma de dialogue entre les communes, opérateurs et autres acteurs pour garantir une sortie accélérer des opérations (cf. préconisation 2)**

La base du contenu de ces séminaires pourra être préparée par les services techniques de la CINOR puis enrichis par les services techniques des trois communes. Le séminaire pourra être coanimé par : les services techniques et élus référent à l'habitat de la CINOR ainsi que les services techniques et élus-référents à l'habitat des communes. Les services de l'Etat pourront assurer certaines présentations.

S'il est constaté un effet bénéfique de ce séminaire en matière de dynamique partenariale, il pourra être reconduit annuellement. Lors des prochaines occurrences de l'instance, les opérateurs sociaux (bailleurs sociaux) et privés (promoteurs, gestionnaires) portant en pratique la mise en œuvre de la politique de l'habitat, pourront également être conviés.

**Pilotage :**

- CINOR
- Communes

**Partenaires :**

Les partenaires suivants pourront être sollicités afin d'alimenter certains points de présentation :

- EPFR
- DEAL
- AGORAH
- ADIL
- Organismes de logement social

**Moyens :**

Engagement des moyens humains des différentes structures

## Préconisation 2 : Mettre en place un nouveau schéma de dialogue entre les communes, opérateurs et autres acteurs (CINOR, Etat) pour garantir une sortie accélérée des opérations

### Axe(s) de travail :

- Axe 1 - Relancer la production de logements en particulier de logements locatifs sociaux
- Axe 2 - Favoriser la qualité et la diversité dans le développement de l'offre en logements
- Axe 4 - Ajuster la gouvernance pour favoriser la conduite optimisée et partagée de la politique de l'habitat

### Temporalité :

Action à engager à court terme

### Constats et enjeux :

- Des processus de validation des projets peu lisibles pour les parties-prenantes et assez hétérogènes entre les communes
- Un rôle donné à la PPA variant en fonction des parties-prenantes : revue de projets, validation, etc.
- Des allers-retours freinant parfois les projets
- Des élus de secteurs pas toujours mobilisés lors des temps partenariaux et des projets parfois bloqués en phase de programmation
- Des avancées sur les projets pas toujours partagées rendant difficile le suivi pour la CINOR

### Objectifs :

- Récréer une direction politique commune à toutes les échelles
- Clarifier le processus décisionnel autour de la sortie d'opérations pour éviter les allers-retours et favoriser la sortie des projets

### Modalités de mise en œuvre :

#### 1. Organiser un échéancier fixe de revue de projets par commune avec les différents opérateurs

Objectif : permettre aux élus de secteurs de caler à l'avance leur agenda et favoriser leur présence.

- Dédier en particulier ces revues de projets aux projets aux niveaux d'avancement suivants (cf. nomenclature de la DEAL) :

- **En intention** : vérifier l'opportunité d'un terrain, d'une opération suivant une première étude de capacité et de recueillir les informations et contraintes
  - **En prise de considération** : pour les opérations pour lesquelles l'organisme a la capacité de proposer les principaux éléments de programme. L'objectif est de partager des propositions afin de poursuivre la mission d'esquisse.
- Faire de ce passage en revue de projet communal un **prérequis à l'inscription de l'opération dans Zourite à ces étapes**
  - **Convier à ces revues de projets d'autres partenaires comme l'Etat, la CINOR ainsi que les élus des secteurs limitrophes** au secteur sur lequel est prévu le projet pour élargir la focale et avoir une approche plus globale.

Précision : pour Saint-Denis, il pourra s'agir de revue de projets par secteur ou par opérateur (*process en cours d'ajustement*) / à Sainte-Marie et Sainte-Suzanne où le nombre d'opérations est plus restreint il pourra s'agir d'une revue de projets globale à date fixe.

2. **Recentrer la PPA sur les opérations en phase de préprogrammation (niveau esquisse pour validation – assurance de financement à terme) et programmation.** Les phases précédentes (intention et prise de considération) ayant été traitées à un niveau plus local sur la base des principes définis dans le PLH et des priorités rappelées par l'Etat dans son courrier du 21 juillet 2022.
3. **Mettre en place une fiche-projet** permettant le partage d'informations sur le projet à échéance régulière avec les partenaires (CINOR, Etat)

**Pilotage :**

- CINOR
- Communes
- DEAL

**Partenaires :**

- Organismes de logement social

**Moyens :**

Engagement des moyens humains des différentes structures

### Préconisation 3 : Mettre en œuvre une stratégie foncière passant notamment par la mise à jour du Plan d'Action Foncier Intercommunal et la communication autour de cet outil

#### Axe(s) de travail :

- Axe 1 - Relancer la production de logements en particulier de logements locatifs sociaux
- Axe 2 - Favoriser la qualité et la diversité dans le développement de l'offre en logements

#### Temporalité :

Action à **lancer à court terme** – l'actualisation prenant un certain temps, les **effets seront visibles à moyens et longs termes** notamment sur la durée du prochain PLH.

#### Constats et enjeux :

- **Des acquisitions foncières réalisées par l'EPFR essentiellement sur des fonciers non identifiés comme prioritaires dans le PAFI 2016**
- Une **mise à jour du PAFI qui n'a pas été réalisée**
- Des **communes ayant besoin d'une approche prospective du développement pour articuler développement résidentiel et aménagement urbain**
- Des **monographies peu appropriées** par les techniciens et élus des communes
- Des **opérateurs en attente d'être davantage guidés dans leur développement**
- Un **contexte nécessitant de plus en plus de faire la ville sur la ville** (baisse du nombre de zone d'aménagement, ZAN)

#### Objectifs :

- Garantir la plus **grande maîtrise publique du développement** (produits, qualité, prix)
- Réduire l'artificialisation des sols par le **développement de la ville sur la ville**.
- **Optimiser les coûts d'aménagement** par l'implantation des opérations résidentielles en lien avec le tissu urbain et les infrastructures existantes (hiérarchiser les secteurs)
- **Favoriser une approche prospective du développement résidentiel** pour l'articuler plus facilement avec les autres politiques sectorielles de l'aménagement du territoire

#### Modalités de mise en œuvre :

#### La mise à jour du PAFI :

1. **L'organisation d'un séminaire intercommunale avec les élus-habitat et l'ensemble des élus de secteur des communes (cf. recommandation 1) :** présentation aux élus de l'outil du PAFI et la méthodologie proposée afin de les associer très tôt à la démarche et favoriser leur adhésion finale. Ce temps visera également à identifier les attentes des communes liées à la révision du PAFI : quelles formes, quelles informations intégrés. Le lien sera également fait avec les documents d'urbanisme des trois communes.
2. **En parallèle, organisation d'un groupe technique avec à minima l'EPFR, l'AGORAH et la CINOR pour affiner la méthodologie de repérage des fonciers** (ex : appui sur la méthodologie développée par l'AGORAH pour identifier les parcelles bâties densifiables)
3. **Organisation de trois réunions communales avec les élus-habitat, de secteurs et les services techniques de travail sur carte** pour commencer à affiner l'identification des fonciers repérés par le travail technique de l'EPFR en amont des visites de terrain.
4. **Organisation de visites de terrain pour confirmer les repérages SIG des fonciers** : associer les élus de secteurs à certaines de ces visites de terrain pour rendre l'outil concret et créer l'adhésion
5. **Hiérarchisation des interventions sur les fonciers identifiés par les élus des communes** : pilotage par les techniciens des communes en lien avec l'EPFR
6. **Sur certains fonciers prioritaires posant question concernant la faisabilité opérationnelle d'une sortie d'opérations, solliciter les organismes de logement social pour avis.**

#### **Le suivi du PAFI :**

**Organisation d'un temps technique chaque année avec l'EPFR pour suivre les actions engagées sur les fonciers prioritaires (P1) :** communes, EPFR, Agorah, Etat. Ce temps d'échange et le support de présentation feront office de bilan.

#### **Pilotage :**

- CINOR
- EPFR
- Communes

#### **Partenaires :**

- DEAL
- Agorah

#### **Moyens :**

Engagement des moyens humains des différentes structures

## Préconisation 4 : Recréer un dialogue collectif autour de la qualité des opérations de logement social

### Axe(s) de travail :

- Axe 2 - Favoriser la qualité et la diversité dans le développement de l'offre en logements

### Temporalité :

Actions à engager à court et moyen termes

### Constats et enjeux :

- Un **constat fait de dommages-ouvrages** sur certaines livraisons récentes
- Des **bailleurs mobilisés pour suivre ces situations et les solutionner** (Observatoire de la Pathologie de l'ARMOS)
- De manière générale, des **bailleurs partageant l'enjeu d'ouvrage environnementalement plus ambitieux** (récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, etc.) **bénefiques pour les locataires mais des modèles économiques compliqués à trouver malgré les dispositifs d'aides en place, notamment de la CINOR** (soutien aux opérations NF Habitat HQE)
- Des **collectivités souhaitant développer des opérations de taille petite à moyenne, mixtes et bien intégrées dans le tissu urbain**

### Objectifs :

- Favoriser la **conciliation de la quantité et de la qualité** dans les opérations
- **Lutter contre les dommages-ouvrages constatés**
- Favoriser le **développement de produits diversifiés et de la mixité**
- Permettre l'**adaptation du parc social au changement climatique**

### Modalités de mise en œuvre :

- **Valoriser les bons exemples en organisant des visites d'opérations**, comprenant du logement social, particulièrement qualitatives ou innovantes en matière environnementale, sociale, d'usage (sur le territoire de la CINOR ou ailleurs).
- **Partager avec les élus communaux et intercommunaux (ex : séminaire-élus 2024) les résultats de l'étude menée dans le cadre de l'Observatoire de la pathologie mis en place par l'ARMOS (fin 2023) et identifier des pistes de travail pour lever les difficultés identifiées** : par exemple enjeu architectural au moment

de la conception (éviter les complexités esthétiques pouvant être sources de désordre).

- **Organiser en lien avec l'ARMOS deux groupes de travail avec les organismes de logement social autour de la qualité des opérations pour identifier les bonnes pratiques, les besoins et les actions à envisager :**
  - L'autoconsommation collective dans les opérations : actions d'ores et déjà engagées, moyens complémentaires nécessaires, etc.
  - La conduite d'opérations mixtes : identifier les bonnes pratiques et conditions de réussite des opérations d'ores et déjà menées mixant différents produits sociaux et abordables (LLS, LLTS, PLS, LLI, PSLA) et discuter des conditions à réunir pour mener des opérations expérimentales mixant produits locatifs sociaux et produits libres.
- **Evaluer les plus-values environnementales et économiques des labels locaux récemment mis en place (Logements des hauts de la Réunion et Gestion intégrées des eaux pluviales portés par CERQUAL) et partager les résultats de ces évaluations pour identifier si ces démarches devraient être à l'avenir aidées.** Contrairement à la certification NF Habitat uniquement décernée sur la base des principes de conception, ces deux labels évaluent le dispositif constructif, la qualité de la mise en œuvre et impliquent nécessairement une sensibilisation des locataires dans la durée. Il s'agira notamment de consolider l'observation faite par la SEMAC sur les premières opérations réalisées de 30 % d'économie sur les coûts de réseaux. La décision d'élargir l'aide de soutien au développement de logements locatifs sociaux particulièrement qualitatifs aux opérations ayant obtenu ces labels devra faire l'objet d'un arbitrage politique.
- **Créer une instance de dialogue entre élus sur l'augmentation des coûts de production à l'échelle de la CINOR afin de partager les retours d'expériences sur l'augmentation des coûts et formaliser des points de vigilance :** il s'agit notamment d'identifier les voies de passage sans trop forte réduction des exigences en matière de qualité.

#### **Pilotage :**

- **Visites d'opérations :** CINOR en lien avec les communes et les autres EPCI (cadre des Matinales du Logement)

#### **Partenaires :**

- Communes
- DEAL
- Organismes de logement social

- **Partage des résultats de l'Observatoire de la Pathologie :**  
CINOR en lien avec l'ARMOS
- **Organisation des groupes de travail-bailleurs :** ARMOS en lien avec la CINOR

**Moyens :**

Engagement des moyens humains des différentes structures

## Préconisation 5 : Envisager la modification du cadre d'intervention de la CINOR pour favoriser la production d'opérations qualitatives de logements sociaux

### Axe(s) de travail :

- Axe 1 - Relancer la production de logements en particulier de logements locatifs sociaux
- Axe 2 - Favoriser la qualité et la diversité dans le développement de l'offre en logements
- Axe 3 - Renforcer l'amélioration et la mobilisation optimale du parc existant

### Temporalité :

Actions pouvant être engagée à court terme

### Constats et enjeux :

- Un cadre de soutien financier encore partiellement connu et sous-utilisé sur certains volets du fait d'une production limitée de certains produits de logements
- Pas de mobilisation de l'aide à l'amélioration de l'habitat pour les familles à faible revenu sur le territoire (3 000 €/logement)
- Minoration foncière faiblement engagée du fait d'une production limitée de LLS et LLTS
- Faible mobilisation du FRAFU par les organismes de logement social et faible production en LES impliquant une faible mobilisation de l'abondement du FRAFU pour le financement de l'aménagement pour l'accession aidée.

### Objectifs :

- Inciter les organismes de logement social à développer des produits sociaux à très sociaux et qualitativement ambitieux en les soutenant financièrement dans ces démarches
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants
- Favoriser l'atteinte des objectifs du PLH

### Modalités de mise en œuvre :

**3 modifications pourraient être portées au cadre d'intervention de la CINOR :**

- **Possibilité 1** : élargir l'abondement au FRAFU de la CINOR pour l'accèsion aidée (PSLA, PTZ, LES) au locatif social (LLTS/LLS) en plus de l'abondement de l'Etat. Il apparait que les dossiers FRAFU sont difficiles à monter et que les opérateurs y renoncent pour cette raison. La mise en place d'un coup de pouce supplémentaire pourrait avoir un effet levier.
- **Possibilité 2** : envisager l'opportunité d'élargir l'aide de soutien au développement de logements locatifs sociaux particulièrement qualitatifs aux opérations ayant obtenu le label « Logements des hauts de la Réunion » et « Gestion intégrées des eaux pluviales » une fois les plus-values économique et environnementale de ces derniers évaluées.
- **Possibilité 3** : engager une prime de sortie de vacance comme envisagé dans le PLH pour s'assurer de la réussite de l'action expérimentale sur la reconquête des logements vacants. Des critères pourraient être posés comme la réalisation de travaux. Cette possibilité est à interpréter en fonction de l'avancement du plan d'action de lutte contre la vacance qui est en train de se mettre en place.

A cette occasion, le cadre d'intervention de la CINOR pourrait être à nouveau communiqué à l'ensemble des partenaires pour s'assurer de sa bonne mobilisation mais aussi aux élus des trois communes.

#### Pilotage :

- CINOR

#### Partenaires :

- Communes
- DEAL

#### Moyens :

- A affiner. *Premières pistes* :
  - 20 000 €/logement pour le financement de l'aménagement via l'abondement du FRAFU pour le LLS et LLTS
  - 490 à 690 €/logements (neuf) et 190 à 130 €/logement (ancien) pour les logements NF Habitat
  - X €/logement vacant remis sur le marché immobilier (à définir)

## Préconisation 6 : Renforcer la connaissance des besoins variés des publics spécifiques

### Axe(s) de travail :

- Axe 2 - Favoriser la qualité et la diversité dans le développement de l'offre en logements

### Temporalité :

Actions à engager à court et moyen termes

### Constats et enjeux :

- Des **besoins des jeunes et des personnes âgées encore mal-connus**
- **Une étude prévue sur les profils socio-économiques des jeunes en besoin sur le territoire (18-25 ans) prévue au PLH mais pas encore engagée**
- La **mise en place d'un plan d'action concret pour faciliter la lutte contre le sans-abrisme et le mal-logement** dans l'esprit du Logement d'Abord pas encore engagée notamment du fait **d'une méconnaissance de ces situations (quantitative et qualitative)**.

### Objectifs :

- Mieux connaître les besoins variés pour développer des réponses adaptées

### Modalités de mise en œuvre :

- **Engager l'étude prévue sur le logement des jeunes :**  
Pour cela, la CINOR pourra s'inspirer de l'étude lancée par la DEAL Martinique « Etude sur les besoins en logements des jeunes en Martinique » visant à faire un état des lieux de l'offre existante à destination des jeunes, à analyser les besoins variés de ces personnes et à réaliser une préprogrammation pour le développement d'une future offre dédiée.
- **Soutenir l'ADIL dans la déclinaison à l'échelle locale du travail conduit par l'ANIL à l'échelle nationale « Bien vieillir chez soi ? Bilan et perspectives pour les politiques locales de l'habitat » :**  
Ce soutien pourra notamment passer par la mise à disposition de données en lien avec les communes (ex : données collectées par la Ville de Saint-Denis dans le cadre du dispositif Ville Amie des Aînés).

- **Envisager la mise en place d'une « nuit de la solidarité » pour quantifier et qualifier les situations de sans-abrisme et identifier les besoins et les profils des personnes sans-abri :**

Une première « nuit de la solidarité » doit être organisée à Saint-Pierre par l'ADIL et le CCAS de la Ville. Les retours d'expériences permettront de nourrir la réflexion de la CINOR sur l'engagement d'une telle action.

#### **Pilotage :**

- **Etude sur les jeunes :** CINOR
- **Déclinaison locale de l'étude ANIL :** ADIL
- **Mise en place de la nuit de la Solidarité :** CINOR, Ville de Saint-Denis, ADIL

#### **Partenaires :**

- Communes
- DEAL
- Agorah
- Association proposant des solutions de logement temporaire ou d'insertion
- Opérateurs sociaux et privés

#### **Moyens :**

- Etude sur les jeunes estimée à 30 000 € dans le cadre du PLH
- A affiner pour les deux autres actions.

## Préconisation 7 : Construire le partenariat avec les opérateurs à même de gérer les futures résidences autonomie et garantir la conservation d'une diversité de produits destinés aux personnes âgées

### Axe(s) de travail :

- Axe 2 - Favoriser la qualité et la diversité dans le développement de l'offre en logements

### Temporalité :

Action à engager à court et moyen termes

### Constats et enjeux :

- **Une volonté des services de l'Etat et du Département de limiter le développement de logements en Résidences pour Personnes Âgées (RPA) mais de sécuriser cette offre en garantissant son ciblage spécifique via le développement de résidence autonomie** : l'objectif a été fixé à 150 logements en résidence autonomie pour 5 ans sur l'ensemble de la Réunion – un objectif jugé insuffisant par les acteurs locaux.
- Une **part importante de personnes âgées à faibles revenus** impliquant un enjeu fort de maintien d'une offre accessible financièrement

### Objectifs :

- **Garantir l'atteinte voire le dépassement de l'objectif fixé concernant le développement de logements en résidence autonomie et le bon calibrage qualitatif de ces logements** : services adaptés, prix de revient maîtrisé pour les personnes âgées, bonne intégration urbaine.
- Conserver une diversité de produits destinés aux personnes âgées

### Modalités de mise en œuvre :

- **Participer aux travaux qui seront engagés à une échelle départementale pour construire les partenariats avec les futurs opérateurs** : réunions avec les organismes de logement social et les opérateurs susceptibles d'assurer la gestion de ces structures avec les services techniques et élus des collectivités pour partager leurs attentes respectives.
- **Garantir une diversité de produits à destination des personnes âgées** :
  - *Engager la labélisation des RPA* : les résidences pour personnes âgées restent des produits adaptés aux besoins de certaines personnes âgées, l'enjeu est toutefois de garantir leur qualité et leur caractère accessible. 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 RPA (localisation des projets à

proximité des commerces et services, prestations sur les structures, niveaux de loyer) mais celles-ci ne l'ont pas été. Il convient de mener ce travail sur la deuxième partie du PLH.

- Favoriser le partage des retours d'expériences sur les produits innovants développés à destination des personnes âgées (ex : EHPAD hors les murs, accueillants familiaux) : à l'occasion des CTH, des Matinales du Logement, par le relai du travail conduit par le département de recensement des différentes formes d'habitat dédiées aux personnes âgées

**Pilotage :**

- Département
- CINOR
- DEAL

**Partenaires :**

- Organismes de logement social
- Associations susceptibles de gérer les futures résidences autonomie
- Communes

**Moyens :**

- Engagement des moyens humains des différentes structures

## Préconisation 8 : Envisager le développement d'autres dispositifs d'accèsion abordable

### Axe(s) de travail :

- Axe 2 - Favoriser la qualité et la diversité dans le développement de l'offre en logements

### Temporalité :

Action à engager à moyen-long termes

### Constats et enjeux :

- **Une production de logements en accession à la propriété bloquée** : 4 LES groupés et 3 LES diffus financés depuis 2019 / 91 PSLA livrés
- **LES** : une plus faible production pour cette forme d'accèsion sociale sur la CINOR que dans le sud ou l'ouest de la Réunion ; une fragilité des opérateurs
- **PSLA** : une cible limitée, une commercialisation difficile

### Objectifs :

- Relancer la production en accession abordable pour répondre à un besoin existant. Pour rappel, l'objectif fixé dans le PLH était de 235 logements par an soit 705 logements sur la première partie du PLH
- A travers le développement du BRS : garantir une offre durablement accessible, élargir la cible de ménages pouvant accéder avec des prix de sortie inférieurs au PSLA

### Modalités de mise en œuvre :

- **Suivre les travaux engagés par le Territoire de la Côte Ouest**  
Le TCO a engagé une étude d'opportunité pour la création d'un Organisme de Foncier Solidaire. Les EPCI de la Réunion ont été sollicités pour identifier la façon dont ils souhaitaient ou non s'associer à la démarche.
- **Si l'opportunité de créer un Organisme de Foncier Solidaire est acté par le TCO, étudier la possibilité d'engager la CINOR dans la démarche.** Plusieurs possibilités :
  - Engagement de la CINOR dans la gouvernance de l'OFS en devenant membre-fondateur
  - Si les statuts le permettent, engagement de la CINOR dans la gouvernance de l'OFS une fois celui-ci installé (permettant un temps de réflexion) via un élargissement

- Participation de la CINOR en tant que membre non-associé à la gouvernance : financements mais pas de participation au capital ni aux votes.

**Pilotage :**

- CINOR

**Partenaires :**

- Communes de la CINOR
- TCO
- Autres EPCI

**Moyens :**

- A définir

## Préconisation 9 : Lancer une campagne de communication sur les dispositifs existants d'amélioration de l'habitat et poursuivre la structuration des réseaux

### Axe(s) de travail :

- Axe 3 – Renforcer l'amélioration et la mobilisation optimale du parc existant

### Temporalité :

Action à engager à moyen-long termes

### Constats et enjeux :

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

*CINOR :*

- Pour les propriétaires-occupants : une aide de 3 000 €/logement qui n'a jamais été sollicitée depuis la mise en place du PLH par les opérateurs agrés au logement social
- Pour les propriétaires-bailleurs : 3 dossiers financés sur les 4 financés par l'Anah

*Etat :* une baisse de recours aux aides des propriétaires occupants – 414 améliorations en 2020, 248 en 2021, 153 en 2022

- **Un enjeu à mieux accompagner les acteurs de proximité (CCAS, ADIL, opérateurs agrés) sur les dispositifs existants et leurs conditions de mobilisation pour mieux accompagner les propriétaires** (outil centralisant les aides, référent intercommunal sur le sujet)
- **Une structuration des réseaux à poursuivre par l'équipe du PILHI concernant la lutte contre l'habitat indigne**

### Objectifs :

- Favoriser l'amélioration de l'habitat privé
- Favoriser la mobilisation optimale du parc existant via la lutte contre la vacance dans un contexte de production limitée de logements neufs. Pour rappel : un objectif de 150 logements vacants à remettre sur le marché sur la durée du PLH.
- Favoriser le développement d'une offre locative accessible financièrement via le conventionnement du parc privé

### Modalités de mise en œuvre :

- **Continuer le travail de formalisation d'un document synthétisant l'ensemble des mesures d'amélioration de l'habitat (opérateurs, financeurs).**
- **Une fois l'articulation des interventions entre partenaires clarifiée, conduire à l'échelle de la CINOR une campagne de communication à destination du grand public et en particulier des propriétaires-bailleurs, difficiles à toucher, informant des dispositifs existants : affiches, guides, communication en ligne et sur les réseaux (centralisation des informations et orientation vers les personnes-ressources) – campagne de communication à lancer**
- **Intégrer dans la campagne, la communication sur l'expérimentation conduite par CINOR et piloté par l'ADIL sur la reconquête des logements vacants afin de pousser les propriétaires-bailleurs à prendre contact. L'agenda sera à articuler.**
- **Poursuivre la structuration du réseau d'acteurs en matière de lutte contre l'habitat indigne : réunions avec les communes, les opérateurs, les financeurs pour clarifier le rôle de chacun ; définir les modalités d'identification et d'orientations des situations.**

### Pilotage :

- **CINOR**

### Partenaires :

- **DEAL**
- **Communes**
- **ADIL**
- **Opérateurs accompagnateurs**

### Moyens :

- **A définir**

## Préconisation 10 : Ajuster le fonctionnement des instances de programmation et de suivi existantes pour recréer une direction politique commune

### Axe(s) de travail :

- Axe 1 - Relancer la production de logements en particulier de logements locatifs sociaux
- Axe 2 - Favoriser la qualité et la diversité dans le développement de l'offre en logements
- Axe 4 - Ajuster la gouvernance pour favoriser la conduite optimisée et partagée de la politique de l'habitat

### Temporalité :

Actions à engager à court terme

### Constats et enjeux :

- Un cadre, à ce jour, considéré comme limité pour faire vivre la direction politique commune dans la durée entre les différents acteurs publics.
- Une CIL vécue comme un temps descendant abordant des points très précis pas toujours reconnectés au projet global

### Objectifs :

- Mettre en place une gouvernance permettant un suivi et une animation efficaces du PLH et in fine l'atteinte des objectifs fixés

### Modalités de mise en œuvre :

- **Dédier un temps de travail spécifique entre les communes, la CINOR et la DEAL en amont des PPA pour définir une stratégie globale commune** : réaliser un tour de table permettant de partager les enjeux rencontrés dans la gestion de la programmation en logements social et dans le lien avec les opérateurs de logement social (valoriser les réussites, mettre en avant les difficultés, réaffirmer des principes communs, envisager de nouveaux moyens à développer)
- **Refaire de la CIL une instance de dialogue et d'arbitrage et non de seul bilan** : réaffirmation et réorientation régulière des grandes orientations politiques et formulation de questions précises appelant un positionnement politique.

A titre d'exemple, la réponse aux enjeux de suroccupation et sous-occupation dans le parc social pourrait faire l'objet d'un temps d'échange partenarial en CIL afin de définir une feuille de route

**Pilotage :**

- CINOR
- DEAL

**Partenaires :**

- Ensemble des partenaires de l'habitat conviés dans ces instances

**Moyens :**

- Engagement des moyens humains des différentes structures