



AMÉNAGEMENT DURABLE DE L'ESPACE RÉGIONAL – OCTOBRE 2023

## L'HABITAT RÉUNIONNAIS À L'HORIZON 2050, UN PROJET DE SOCIÉTÉ



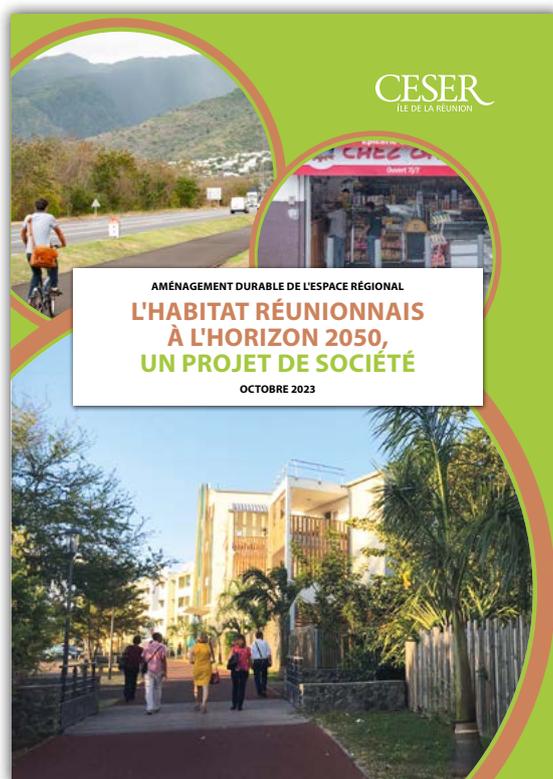
Crédits : CESER Réunion

« Au regard du contexte territorial actuel, marqué par une crise du logement et un coma circulatoire, le CESER a souhaité se projeter à l'horizon 2050, où la population réunionnaise aura dépassé le million d'habitants. Au-delà du seul questionnement relatif à la quantité de logements à produire, il s'interroge et tente de se positionner de façon plus transversale sur la stratégie d'aménagement prospective à mener, en proposant un projet de société et de développement durable qui inclurait de nouveaux modes d'habitat et d'aménagement, en cohérence avec les défis que la société réunionnaise de demain devra relever. »

**M. Éric MARGUERITE**  
Président de la commission  
« aménagement durable  
de l'espace régional »

La crise sanitaire a démontré l'intérêt que la population accorde à son logement et son cadre de vie. Parallèlement, le changement climatique, l'accroissement et le vieillissement de la population, ou encore l'augmentation des coûts de construction deviennent des sujets majeurs de préoccupation et des thèmes centraux dans le débat public, à la frontière entre développement durable, politiques économiques et sociales. Les réponses à ces considérations ont longtemps souffert des conséquences de politiques publiques trop cloisonnées. Le CESER s'est ainsi interrogé sur la place de l'habitat dans les politiques d'aménagement : comment construire sur le long terme un habitat répondant aux enjeux fonciers, économiques, environnementaux et aux besoins de la population ?

Ce rapport vise à éclairer les réflexions relatives à la mise en révision actuelle du schéma d'aménagement régional (SAR), qui représente l'opportunité de mener une réflexion de fond sur un projet de territoire résilient à travers une réflexion intégrée sur les modes de vie, d'habiter et de se déplacer.



Au-delà du logement, l'habitat s'organise autour de trois dimensions, à savoir : **Le logement, comment habiter ? Les mobilités, comment se déplacer ? Et le travail et les services, comment créer la ressource pour habiter ce territoire ?** Fort de cette approche, l'habitat constitue une politique à mettre en œuvre à travers l'intégration de spécificités locales, à la fois géographiques et environnementales, démographiques et sociologiques, historiques et culturelles ou encore économiques et infrastructurelles. Cela a conduit le CESER à alerter sur l'enjeu d'envisager cet habitat autrement, en repensant l'aménagement du territoire et les modes de vie du quotidien, à travers un changement de paradigme impliquant de :

- Passer d'une politique du logement à une politique de l'habitat s'inscrivant dans une logique de planification de l'aménagement ;
- Produire une offre de logement adaptée aux besoins des ménages, favorisant la mobilité et les parcours résidentiels ;

- Aménager et construire autrement à travers la prise en compte de la biodiversité et du changement climatique ;
- Renforcer les processus de participation citoyenne et de coproduction pour prendre en compte la diversité des besoins.

Pour ce faire, les parties prenantes identifiées dans ce rapport doivent s'imprégner et se saisir de ces enjeux au cœur de considérations économiques, sociales, culturelles et environnementales et définir ensemble une nouvelle feuille de route réunionnaise de planification de l'habitat à travers notamment les « assises de la construction durable en outre-mer » à venir, ainsi que la révision du SAR et la mise en compatibilité des documents qui en découlent. Pour que cette vision se traduise de manière pleine et entière dans la vie des citoyens réunionnais et afin d'assurer une vision intégrée et prospective des politiques d'aménagement en lien avec l'habitat à La Réunion, le CESER a souhaité inscrire ses préconisations dans les quatre orientations stratégiques suivantes.

## 1. UNE DYNAMIQUE DE COOPÉRATION POUR METTRE EN SYNERGIE LES EFFORTS DE CHACUN

**PRÉCONISATION N°1** Coordonner les acteurs et politiques publiques à travers la création d'une commission « habitat et aménagement » au sein de la Conférence territoriale de l'action publique.

**PRÉCONISATION N°2** Mettre en place une instance transversale chargée de décliner une politique opérationnelle en matière d'habitat et d'élaborer un schéma régional de l'habitat et de l'hébergement.

**PRÉCONISATION N°3** Accroître la place de la maîtrise d'usage aux côtés de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre.

**PRÉCONISATION N°4** Mettre en place des chartes de construction et d'aménagement durable sur chaque intercommunalité.

## 2. UNE RESPONSABILISATION DES ACTEURS GRÂCE À DES MÉCANISMES DE SUIVI ET D'ÉVALUATION PERTINENTS

**PRÉCONISATION N°5** Anticiper et planifier la résilience du territoire.

**PRÉCONISATION N°6** Anticiper l'habitat et le parcours résidentiel des seniors.

**PRÉCONISATION N°7** Mettre en cohérence les documents de planification du territoire.

**PRÉCONISATION N°8** Accroître le financement et le champ d'intervention du fonds régional d'aménagement foncier et urbain (FRAFU).

**PRÉCONISATION N°9** Adopter une stratégie foncière propice à une planification de l'aménagement.



## 3. UNE DYNAMIQUE D' ACTIONS EN RENFORÇANT LA CAPACITÉ ET LE POUVOIR D'AGIR DE CHACUN

**PRÉCONISATION N°10** Revitaliser et densifier l'habitat sur le modèle de la ville du quart d'heure.

**PRÉCONISATION N°11** Mettre en lien le développement de l'habitat avec une offre de mobilité adaptée.

**PRÉCONISATION N°12** Accentuer la prise en compte de la biodiversité et de la végétation dans les opérations relatives à l'habitat et l'aménagement de la ville.

**PRÉCONISATION N°13** Agir sur les coûts de la construction et de la rénovation en révisant les normes et les réglementations.

**PRÉCONISATION N°14** Impulser une dynamique de construction durable à travers la mise en place d'une industrialisation de matériaux biosourcés, géosourcés et recyclés.

**PRÉCONISATION N°15** Renforcer la lutte contre la vacance du logement dans le parc privé.

**PRÉCONISATION N°16** Relancer la production du logement social à travers une refonte du mode de financement et la mise en place d'un moratoire réglementaire.

## 4. UNE NÉCESSITÉ DE DÉVELOPPER LES CONNAISSANCES ET FAVORISER L'ÉLEVATION DES COMPÉTENCES

**PRÉCONISATION N°17** Accompagner la rénovation énergétique.

**PRÉCONISATION N°18** Adapter la formation et la transmission des savoir-faire autour du bâti durable.

**PRÉCONISATION N°19** Renforcer et systématiser le recours au conseil et à l'ingénierie territoriale.

**PRÉCONISATION N°20** Sensibiliser les parties prenantes (élus, acteurs socio-économiques, administratifs, citoyens) aux enjeux de l'habitat à travers des formations.

**PRÉCONISATION N°21** Mettre en œuvre le concept de *smart island*.

