

RENCONTRE

MARDI 23 SEPTEMBRE 2014

16h30 – 18h00

Le plan logement : pour une pérennité
du financement en Outre-mer



Intervenants :

George Pau-Langevin, Ministre des outre-mer

Jean-Louis Dumont, Président de l'Union sociale pour l'habitat

Thierry Romanos, Président de l'Union sociale pour l'habitat outre-mer

Marie-Noëlle Lienemann, Présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm

Christian Baffy, Président de la Fédération nationale des ESH

Introduction**Jean-Louis Dumont, Président de l'Union sociale pour l'habitat**

Madame la ministre, je suis heureux de voir que vous ne manquez pas le rendez-vous donné tous les ans au ministre des Outre-mer. C'est l'occasion d'une rencontre très importante, pour prendre ou donner suite à des engagements de la part du Mouvement Hlm et des institutions étatiques. Le Mouvement Hlm est riche de ses cultures, de la Lorraine à l'Aquitaine, en passant par la Guadeloupe, la Martinique, la Réunion ou encore la Guyane. La rencontre de ce jour est une nouvelle occasion d'imaginer comment nous pouvons adapter la loi de la République aux caractéristiques de ces territoires, dans leur diversité.

Avec le Mouvement Hlm, nous nous sommes mis d'accord pour traiter les difficultés de certains territoires, en posant la question des surcoûts que pose la réponse à ces besoins. Le passage devant la caisse de garantie du logement social est une autre façon de montrer la solidarité intrinsèque de ces territoires. Face à une hausse des demandes et à une baisse des agréments, nous devons faire preuve d'imagination. Et ce sont dans les territoires ultramarins que des outils innovants, en matière d'ingénierie financière, doivent être en priorité identifiés et utilisés.

La problématique des territoires d'outre-mer est la même que celle qui se pose dans tous les territoires : comment faire plus avec moins, et être plus efficaces sans déséquilibrer le modèle économique des territoires d'outre-mer. Espérons que le travail que nous réaliserons en commun porte ses fruits. Pour cela, nous devons faire preuve d'audace, de solidarité et témoigner de notre soutien aux organismes d'Hlm.

Thierry Romanos, Président de l'Union sociale pour l'habitat outre-mer

Cette année, les organismes de logement social sont presque tous représentés au congrès de l'Ush. Je remercie tous nos partenaires d'être présents et de porter le combat en faveur de l'accès de nos compatriotes ultramarins à un logement décent.

Le thème du congrès 2014 : "Notre métier, notre engagement, le logement pour tous" illustre bien la problématique du logement social outre-mer. Avec un taux de chômage de 25 à 30% en moyenne et celui des jeunes atteignant jusqu'à 60 %, et 2,7 millions d'habitants, la question du logement pour tous reste fortement d'actualité en outre-mer. Nous devons agir ensemble pour améliorer les conditions d'habitat des populations ultramarines.

En Martinique, en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion, à Mayotte et dans le Pacifique, les besoins restent très élevés. A ce titre, plusieurs défis restent au cœur de la politique sociale du logement en outre-mer :

- la réaffirmation du rôle de l'aide à la pierre (LBU), à travers la finalisation des textes d'application de la mise en œuvre du crédit d'impôt et des conditions de son préfinancement et l'expérimentation d'un Prêt à taux zéro (PTZ) ;
- le plafonnement des aides à travers les aides à finalité régionale (AFR) qui ne concernent pas le logement social, ne permet pas d'équilibrer notre production ;
- l'augmentation de la complexité de l'acte de construire, sous l'effet d'une multiplication des textes de lois nationales et pour l'outre-mer ;
- les difficultés de financement des collectivités, qui impactent le coût du foncier.

Au-delà de son rôle social et d'intérêt général, le logement social est un levier pour l'emploi, le développement économique et l'aménagement du territoire. Ce secteur représente en effet, à travers la commande publique, près de 18 000 emplois directs et indirects et un milliard d'euros de chiffre d'affaires pour les entreprises. L'ensemble des organismes d'Hlm est très attentif à la situation difficile des concitoyens, et reconnaît le rôle qu'elle aura à jouer en faveur de l'inclusion sociale.

Madame la ministre, pouvez-vous nous confirmer la mise en place du Plan logement pour l'outre-mer? Ce plan est nécessaire, mais il conviendra de lever ensemble les difficultés actuelles de la construction de logement social en outre-mer.

Les outre-mer, des territoires d'expérimentation

Marie-Noëlle Lienemann, Présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm

Après avoir obtenu la possibilité d'une expérimentation de l'ancien ministre des outre-mer, je vous remercie, Madame la ministre, d'avoir décidé de la mise en œuvre de cette expérimentation de prêt à taux zéro en alternative à la défiscalisation. Dans les DOM plus qu'en métropole, la question des loyers est centrale dans la production de logements sociaux. Nombre d'organismes Hlm sont prêts à élargir cette expérimentation, et doivent désormais en avoir les moyens.

Dans le domaine de l'accession sociale, nous disposons du soutien des territoires ultramarins pour la création de coopératives. Certains des produits de l'hexagone doivent pouvoir être adaptés afin de pouvoir être utilisés dans les territoires ultramarins. J'ai particulièrement apprécié votre intérêt, Madame la ministre, pour cette question de l'accession sociale.

L'appui de la Fédération des ESH

Christian Baffy, Président de la Fédération nationale des ESH

Pour identifier toutes les solutions en matière locative, pour restaurer notamment le parcours résidentiel des plus démunis, vous pouvez compter sur le soutien de la Fédération nationale des ESH. Dans le domaine de l'accession sociale, par exemple, la fédération travaille sur un système d'accession sociale par démembrement - de l'usufruit et de la propriété. Ce type de modèle doit, selon moi, être exportable dans les territoires ultramarins avec les éventuelles adaptations nécessaires.

L'Etat au service du logement social dans les outre-mer

George Pau-Langevin, Ministre des outre-mer

La relance du logement est l'une des préoccupations majeures du gouvernement actuel. Faciliter la construction et l'amélioration du logement dans ces territoires suppose de relever des défis de taille. C'est notamment l'objet du plan de relance pour le logement annoncé le 29 août dernier, qui s'appliquera pleinement dans les outre-mer.

Les défis sont les suivants :

- résoudre le déficit de logements, qui est supérieur à 90 000 logements dans les outre-mer ;
- réduire le nombre de 70 000 logements insalubres dans ces territoires ;
- adapter la politique de logement au vieillissement de la population.

Face à ces défis, les priorités gouvernementales sont les suivantes :

- mettre des moyens appropriés au service d'un objectif ambitieux de construction de logements sociaux outre-mer - le budget qui sera présenté prochainement réaffirmera la priorité accordée à cette problématique par le gouvernement depuis 2012 ;
- édifier un cadre fiscal et favorable aux investissements dans le logement social - crédits d'impôts notamment ;

- favoriser l'émergence de projets innovants dans le domaine du logement social - comme l'expérimentation de prêt à taux zéro en alternative à la défiscalisation présentée par Marie-Noëlle Lienemann, qui apparaît d'un intérêt certain.

Sur la question du plafonnement des aides au logement social en outre-mer, qui compromet certaines opérations, j'ai défendu le principe du service d'intérêt économique général (SIEG) logement social en outre-mer. Le gouvernement vient de saisir la Commission européenne à cet effet.

Pour le parc locatif social, parfois très dégradé et nécessitant d'importants travaux de réhabilitation - générant des surcoûts ne devant pas être mis en balance avec le bien-être des habitants -, l'Etat n'entend pas se désengager budgétairement de la réhabilitation dans le logement social.

Au cours du prochain triennal, l'Etat continuera en outre d'accorder des crédits significatifs en faveur de l'accession à la propriété dans le logement social. Sur ce point, il faut réfléchir à une meilleure articulation des outils - y compris expérimentaux - pour faire en sorte que l'accession sociale et très sociale soit mieux accompagnée.

Avec la nouvelle géographie prioritaire, nous disposons d'un outil indispensable pour que la politique de la ville bénéficie aux outre-mer et permette de conjuguer les efforts des bailleurs, des collectivités et des services de l'Etat dans ce domaine.

La question du foncier est elle aussi prégnante et pose des difficultés importantes outre-mer (risques sismiques, indivision, etc.), qui concentrent les zones urbanisables dans des espaces exigus. D'autres problèmes (inexistence de réseaux, de lieux de traitement des déchets, etc.) sont un obstacle à la construction. La mobilisation des fonds européens en faveur du logement social doit également être une priorité pour la prochaine période de programmation.

L'adaptation des normes au contexte ultramarin est au cœur du débat de ce jour. Pour cela, il s'agira de finaliser le travail engagé au niveau parlementaire sur la simplification des normes. Sur ce point, les territoires ultramarins doivent constituer un objet d'étude à part entière. Par exemple, la réglementation technique de la construction doit être simplifiée pour les territoires ultramarins.

En faveur du logement social outre-mer, des réponses existent et doivent être utilisées : formes urbaines peu consommatrices d'espaces, utilisation de matériaux locaux, engagement en faveur de la transition énergétique - les outre-mer sont très dépendants des importations d'énergie, notamment fossiles.

Pour toutes ces raisons, il nous faut travailler ensemble pour faire de ce plan logement pour l'outre-mer notre œuvre commune. En plus des moyens que l'Etat y consacre, il est nécessaire que les collectivités et les bailleurs sociaux s'engagent en faveur de l'augmentation du nombre de logements sociaux en outre-mer, et que cet effort bénéficie à l'insertion sociale et professionnelle des ultramarins et notamment des plus jeunes d'entre eux.

Je sais pouvoir compter sur la mobilisation des organismes Hlm pour que l'accès à un logement décent pour nos compatriotes ultramarins soit effectif.