

...

CONCLUSIONS DE LA CONFÉRENCE LOGEMENT EN OUTRE-MER



**DOSSIER
DE PRESSE**

10 JUILLET 2019

L'organisation de la conférence logement

Le **Livre Bleu outre-mer**, remis au Président de la République le 28 juin 2018, annonçait la tenue d'une conférence logement destinée à mobiliser l'ensemble des partenaires pour donner un nouveau souffle à la politique du logement outre-mer.

LES GRANDES ÉTAPES DE LA CONFÉRENCE LOGEMENT

-
- Séance d'ouverture le 31 janvier par la ministre des outre-mer et le ministre chargé de la politique de la ville et du logement
 - 4 ateliers nationaux en février-mars sur : « mieux connaître les besoins et mieux planifier pour mieux construire », « adapter l'offre aux besoins des territoires », « maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation », « accompagner les collectivités ».
 - Des ateliers territoriaux, de mars à mai, à la Réunion, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à Mayotte

La faisabilité des propositions issues de ces travaux ont été examinées au cours du mois de mai et juin par le ministère des outre-mer et le ministère chargé de la ville et du logement.

- Séance de conclusions le 10 juillet par la ministre des outre-mer et le ministre chargé de la politique de la ville et du logement

LES PROCHAINES ÉTAPES

-
- Septembre 2019 : Signature du plan logement 2019-2022 avec les engagements des autres partenaires.
 - Décembre 2019 : Signature des accords territoriaux

Les principales conclusions de la conférence logement

1^{ÈRE} ATTENTE :

Maintenir un engagement fort de l'Etat pour le logement outre-mer, en termes de financements, de pilotage et d'ingénierie.

L'Etat et ses opérateurs (ANAH, ANRU) s'engagent à maintenir un effort budgétaire et fiscal significatif sur le logement.

Le Gouvernement se fixe pour objectif, sur le prochain triennal 2020-2021-2022, de revenir au dessus de 200 M€ par an en exécution sur la Ligne Budgétaire Unique (LBU) consacrée au logement.

Comme annoncé dans le Livre Bleu, les dispositifs d'aide fiscale à l'investissement outre-mer sont prolongés jusqu'en 2025, afin d'assurer de la visibilité aux opérateurs de logement social. **Le pilotage** sera renforcé à travers une programmation pluriannuelle des objectifs de production qui intégrera les collectivités et les opérateurs de logement.

L'ingénierie et l'appui aux collectivités dans leurs missions de planification et d'identification des besoins, pourront être plus largement financés dans le cadre de la Ligne Budgétaire Unique.

2^E ATTENTE :

Confirmer le bien fondé des grandes priorités du plan 2015-2020 et les décliner dans un plan d'action précis.

Le plan logement 2015-2020 prévoyait 7 principes directeurs : Libérer et aménager le foncier ; Construire des logements neufs de qualité ; Réhabiliter et améliorer le parc existant ; Maîtriser les coûts ; Développer les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété ; Lutter contre l'habitat indigne et dégradé ; Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment. Ces principes directeurs étaient précisés en 1 à 2 déclinaisons territoriales.

Ces principes directeurs ne sont pas remis en cause, mais ils doivent faire l'objet d'un plan d'action détaillé permettant de les atteindre et de mieux conjuguer objectifs quantitatifs et approche qualitative.

C'est tout l'objet du plan logement 2019-2022, issu de la conférence logement, qui détaille, sur 4 axes, les différentes mesures qui seront mises en œuvre sur les 3 prochaines années. Il répond notamment aux fortes préoccupations exprimées sur l'accession sociale, la réhabilitation du parc privé ou encore le coût de la construction.

3^E ATTENTE :

Apporter une réponse différenciée aux territoires selon leurs besoins.

Le plan logement 2019-2022 prévoit à la fois **des mesures qui s'appliquent à l'ensemble** des départements et régions d'outre-mer et **des mesures spécifiques à certains territoires**, en particulier à Mayotte et à la Guyane qui sont confrontés à une pression démographique et à l'accroissement de l'habitat informel.

La différenciation se fera sur chaque territoire par la réalisation d'accords territoriaux d'ici la fin de l'année 2019. Ils actualiseront les accords territoriaux qui avaient pu être passés en 2015 sur les territoires.

4^E ATTENTE :

Assurer le suivi des objectifs fixés et être plus transparent sur les résultats.

Un comité de suivi national et des comités de suivi territoriaux se réuniront annuellement pour faire le point sur l'atteinte des objectifs et des engagements pris par chaque partenaire. Des outils spécifiques seront mis en place pour faciliter la remontée des données nécessaires. Elles seront publiées sur les sites Transparence de chaque territoire.

Les engagements des autres partenaires déjà identifiés

L'ANRU maintient un accompagnement très soutenu aux projets de renouvellement urbains prévus dans les 5 DROM. Les protocoles de préfiguration du NPNRU ont été signés pour l'ensemble des territoires éligibles. Ces concours financiers sont alloués d'une part en soutien à l'ingénierie des collectivités porteuses de projet pour renforcer les capacités de maîtrise d'ouvrage, la réalisation d'études stratégiques et d'autre part pour le lancement des 1^{ères} opérations prêtes à démarrer.

Au 30 juin 2019, 9 des 14 projets ont fait l'objet d'une validation par l'Agence, pour un montant d'investissement prévisionnel de près de 700 M€ soutenu à hauteur de 200 M€ par l'ANRU. Les 5 autres projets seront instruits d'ici la fin de l'année 2019 pour permettre le démarrage d'opérations dans les meilleurs délais. L'ANRU devrait mobiliser outre-mer, sous réserve de la bonne finalisation des projets des collectivités territoriales, des montants au titre du deuxième programme équivalents à ceux déployés dans le premier programme, qui ont permis une transformation profonde des quartiers bénéficiaires.

Le Groupe Action Logement a initié en janvier 2019 un Plan d'investissement volontaire en faveur du logement pour améliorer le parc privé (rénovation énergétique, adaptation à la dépendance, lutte contre l'habitat indigne), poursuivre la production et la réhabilitation du parc social, développer le logement intermédiaire. Des dispositifs sont mis en place au niveau national et qui pourront être adaptés aux territoires ultra marins. Une enveloppe dédiée de 1.5 milliard d'euros a été affectée aux problématiques spécifiques du logement dans ces territoires et d'ici la fin de l'année des appels à projets territorialisés seront lancés qui permettront de financer les projets dès le début de l'année 2020.

CDC Habitat est entré en décembre 2017 dans le capital de six Sociétés Immobilières d'Outre-Mer (SIDOM). L'objectif est d'améliorer le pilotage des SIDOM et de poursuivre le développement de ces sociétés qui jouent un rôle important sur leur marché. Un an après son entrée dans le capital des SIDOM, CDC Habitat a relevé les objectifs qu'il s'était fixé : redresser les sociétés (Sur trois sociétés déficitaires à son arrivée, deux sont devenues bénéficiaires) et relancer la production de logements neufs (+ 30 %, avec 2 500 logements en 2018). CDC Habitat estime les investissements à réaliser à 6 milliards d'euros sur les 10 prochaines années : 100 millions d'euros de travaux de réhabilitation par an et l'objectif de 3000 logements neufs construits par an (30 000 sur un horizon de 10 ans).

AXE N°1

Mieux connaître les besoins et mieux planifier pour mieux construire

La connaissance des besoins territoriaux territoires est essentielle pour mettre en œuvre une politique du logement adapté aux besoins des populations. Les données outre-mer sont encore trop incomplètes, éparpillées et peu accessibles.

Pour y remédier, le gouvernement propose :

1. d'augmenter les moyens d'ingénierie à disposition des DEAL, notamment pour mieux accompagner les collectivités dans la connaissance de leurs besoins et dans leurs planifications.
2. d'accompagner la mise en place dans chaque territoire d'un observatoire local du logement et de l'habitat.
3. de déployer et d'optimiser les outils nécessaires à la production de données fiables, et de rendre compte de ses données par une communication annuelle

Les territoires ultramarins sont également confrontés à des difficultés sur l'élaboration ou les évolutions de leurs documents d'urbanisme et de planification qui retardent leurs développements.

Pour y remédier, le gouvernement propose :

1. de renforcer son partenariat avec la collectivité territoriale chef de file en mettant en place une coprésidence de la commission départementale / territoriale de l'habitat et de l'hébergement (CDHH/CTHH).
2. de simplifier les documents d'urbanisme et notamment les schémas d'aménagement régionaux. Habilité par la loi ELAN, le gouvernement prépare une ordonnance de simplification qui fera l'objet d'une consultation des collectivités en septembre 2019.
3. de soutenir, via la LBU, l'actualisation des plans locaux de l'habitat et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux.

AXE N°2

Adapter l'offre aux besoins des territoires

L'accession sociale à la propriété est une attente très forte dans les territoires ultramarins. Le Gouvernement avait provisoirement rétabli le dispositif d'aide au logement accession en loi de finances 2019. La mission du CGEDD, a rendu son rapport au mois de juin et conclut à l'intérêt, dans l'attente de la mise en place du revenu universel d'activité, de rétablir de manière pérenne pour les outre-mer un dispositif de soutien à l'accession sociale et de sortie de l'insalubrité, en le couplant à un effort spécifique de réduction des coûts de construction.

Dans ce cadre, le gouvernement propose de mettre en place, dans le cadre du PLF 2020, une aide à l'accession logement et à la sortie de l'insalubrité outre-mer.

La construction de logements sociaux doit davantage être différenciée selon les territoires et les demandes, par type de produits (LLS, LLTS, PLS) et par type de public (étudiants, personnes âgées...).

Dans ce cadre, le gouvernement propose :

-
1. de fixer, par territoire, des objectifs annuels quantitatifs (par type de produits) et qualitatifs (localisation, publics spécifiques : étudiants, pensions de famille).
 2. d'engager, au niveau de chaque territoire, une démarche de programmation pluriannuelle avec les collectivités et les bailleurs sociaux.
 3. de rendre plus attractif le financement du LLTS.
 4. de fixer le quota de prêts locatifs sociaux (PLS) à 25% des logements livrés sur la base des trois dernières années (et non plus sur la seule année précédente), afin de réduire l'impact des années défavorables.

La réhabilitation d'un parc social vieillissant est un sujet majeur sur plusieurs territoires, notamment aux Antilles. Les coûts de réhabilitation sont très élevés et les opérateurs ne peuvent pas les prendre intégralement à leur charge.

La loi de finances 2019 a permis de confirmer la prolongation des dispositifs de défiscalisation par le crédit d'impôt jusqu'en 2025 permettant ainsi de soutenir la réalisation de travaux de réhabilitation et de mise aux normes du parc social.

La problématique de **la réhabilitation du parc privé** se pose également, sur l'ensemble des départements et régions d'outre-mer. L'habitat insalubre est estimé à environ 110 000 logements, soit plus de 12% du parc total de logements en outre-mer.

Dans les DROM, la LBU finance les travaux des propriétaires occupants et l'ANAH finance les travaux des propriétaires bailleurs. En 2018, 1500 dossiers étaient financés pour les propriétaires occupants et 70 pour les propriétaires bailleurs.

Pour renforcer son action en matière de réhabilitation du parc privé, le gouvernement propose :

1. de conventionner avec l'ANAH sur la base d'objectifs partagés pour concentrer géographiquement l'action de réhabilitation sur les secteurs OPAH, PIG, Action cœur de ville, OIN, projets NPNRU...
2. d'étudier la création d'une structure, en lien avec Action Logement, sur le modèle de la SAS SiFAE, adossée à un EPFA, un EPFL ou une agence des 50 pas géométriques, afin d'acquérir, de réhabiliter et de remettre sur le marché (en accession à la propriété ou en locatif) des logements et ou des ensembles immobiliers, laissés à l'abandon par leurs propriétaires.
3. réviser l'ensemble des arrêtés nationaux et encadrant les aides à l'amélioration de l'habitat pour les harmoniser entre les différents territoires : les différences devront être justifiées par des spécificités locales.

La Guyane et Mayotte font face à une pression démographique et à un accroissement de l'habitat spontané qui nécessite des solutions innovantes et dérogatoires au droit commun.

En conséquence, le gouvernement propose :

1. de financer par la LBU un appel à projet spécifique de constructions industrialisées de type « modulaires », à un niveau « concurrentiel » avec l'habitat informel en termes de coûts et de délais de production. L'objectif sera d'atteindre des coûts de 75 000€, voire 50 000€.

-
2. de mettre en place, dans le cadre d'opérations globales programmées (de type OPAH), des programmes d'auto-construction ou auto-réhabilitation accompagnées, en veillant à un accompagnement social et un suivi étroit des ménages.
 3. de programmer la construction et le fonctionnement d'un centre d'hébergement temporaire sur chaque territoire pour faciliter les opérations de résorption des bidonvilles.

Adapter l'offre aux besoins des territoires, c'est aussi prêter une attention particulière aux besoins des publics les plus vulnérables et les plus en difficulté.

Dans cette optique, le gouvernement propose :

1. de mettre en place un forfait pour l'habitat inclusif des personnes âgées et handicapées dans le cadre de l'article 129 de la loi ELAN.
2. de lancer, dès 2019, une mission du CGEDD sur les freins actuels et les outils incitatifs à mettre en place pour développer les foyers logement et les pensions de famille en outre-mer.
3. de décliner le plan 60 000 logements pour les étudiants dans chaque territoire, par des plans de développement du logement des étudiants et des observatoires locaux.

AXE N°3

Maîtriser les coûts de construction ou de réhabilitation

Dans le cadre de la conférence logement, plusieurs actions ont été identifiées pour mieux maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation : développer les matériaux locaux; adapter les normes et réglementations existantes outre-mer ; mais aussi accroître la transparence sur la formation des prix et stimuler la concurrence.

Le développement de filières de matériaux locaux (notamment de matériaux biosourcés) peut constituer un atout considérable pour les outre-mer, en matière de création d'emplois, de valorisation des ressources naturelles, et de réduction des importations.

Le gouvernement propose de :

1. faire établir par l'ADEME, sur la base d'études réalisées dans chaque territoire, un référentiel des matériaux biosourcés ultramarins.
2. renforcer l'intervention du CSTB dans les DROM.
3. lancer une étude spécifique sur le développement de filières de valorisation des déchets du BTP dans les DOM et leur environnement régional en 2020.

Il s'agit aussi d'adapter les réglementations et normes existantes aux réalités des outre-mer. La « réglementation thermique, acoustique et aération » (RTAA) pour les DOM créée en 2009 a été révisée en 2016, mais n'apporte pas la souplesse nécessaire pour favoriser l'innovation dans la construction.

Dans ce cadre, le gouvernement propose de :

1. procéder pour février 2020 à une réécriture des textes de la RTAA DOM (ordonnance II de l'article 49 de la loi ESSOC) pour alléger certaines contraintes.

-
2. mobiliser le nouveau fonds subventionnel pour les entreprises innovantes dans le cadre du « permis d'expérimenter » (ordonnance I de l'article 49 de la loi ESSOC).
 3. mettre en place en 2020 un financement forfaitaire pour chaque adaptation de DTU par les commissions locales de normalisation, en suscitant leur création dans les différents territoires lorsqu'elles n'existent pas, et en les fédérant, avec les laboratoires (CIRBAT), pour une meilleure diffusion des études et des recherches.
 4. lancer un groupe de travail interministériel qui examinera avant la fin 2019 les besoins d'adaptation des réglementations en matière de sécurité incendie, d'eau et d'assainissement, de production d'eau chaude sanitaire, du nombre minimal d'équipements électriques par pièce... Ces adaptations se réaliseront en maintenant le même niveau de sécurité pour les personnes...

Maîtriser les coûts de construction, c'est aussi **approfondir la transparence sur la formation des prix et stimuler la concurrence**. Les récents avis de l'autorité de la concurrence ont souligné des coûts de construction particulièrement élevés outre-mer. Les avis rendus ont été fortement contestés par le secteur du BTP, notamment à La Réunion.

Dans ce contexte, le gouvernement propose de :

1. créer un observatoire des coûts de la construction et de la réhabilitation du logement social, par territoire (DEAL/DIECCTE/Bailleurs sociaux), au sein des OPMR.
2. de mettre en place avec les acteurs locaux de la construction (en particulier bailleurs sociaux et économistes) un cadre de sous-détail des prix pour certains coûts représentatifs et de conditionner l'attribution de la LBU au respect de ce cadre dans les appels d'offre et à l'absence de marges excessives.
3. de rendre obligatoire, pour les opérations supérieures à 7 M€, l'avis d'un économiste de la construction lors du dépôt des dossiers de financement de LBU, et en fin de chantier.
4. solliciter la Commission européenne pour la mise en place d'une procédure de normalisation simplifiée pour l'importation de produits en provenance d'États sans système comparable à celui de l'UE (tels que le Suriname, Madagascar et les Comores) en dérogation de marquage CE.
5. proposer fin 2020, à partir d'une étude confiée au CSTB, à la Commission européenne, un tableau d'équivalence à la norme CE pour une liste de 6 familles de matériaux importés intervenant directement dans la structure et l'enveloppe des ouvrages (ciment, plaques de plâtre, charpentes métalliques ou en bois, plaques métalliques de couverture...), et à leur certification NF, pour une série de pays fournisseurs de l'environnement régional (Canada, États-Unis, Brésil, Trinidad-et-Tobago, Afrique du Sud, Maurice, Australie, etc.).
6. soutenir le développement de structure de mutualisation, en lançant un appel à manifestation d'intérêt pour l'expérimentation de plateformes de mutualisation du stockage et de l'achat de matériaux de construction au profit des professionnels du BTP et des donneurs d'ordre.

Enfin, **la présence d'amiante occasionne des arrêts de chantier et l'explosion des coûts des**

opérations de réhabilitation ou de démolition de logements. Cette réalité est amplifiée outre-mer du fait de l'absence de filières structurées concernant la détection, les mesures, le traitement ou la gestion des déchets amiantés.

Pour répondre à ce défi, dans le cadre du Plan Recherche et Développement Amiante (PRDA), le ministère des outre-mer et le ministère en charge de la ville et du logement ont lancé une étude de faisabilité technique (gisement, localisation, mutualisations possibles) et économique pour le déploiement de ces filières au sein des territoires ultra-marins qui sera rendu en mars 2020.

Sur la base de cette étude, le gouvernement proposera :

- d'établir un plan d'action par territoire prévoyant la mise en place de deux laboratoires d'analyse (aux Antilles et dans l'Océan indien), et l'identification des capacités de stockage, de traitement (inertage) et d'enfouissement des déchets amiantés sur place.

AXE N°4

Faciliter la mobilisation du foncier et les opérations d'aménagement

Libérer et aménager le foncier est un préalable pour construire du logement.

Pour mieux mobiliser le foncier, le gouvernement propose

1. de poursuivre la mise en place des GIP titrement (à Mayotte et en Martinique).
2. de préciser les conditions de modalité et de transfert des missions des Agences des 50 pas géométriques aux collectivités, dans le cadre du projet de loi sur les risques majeurs outre-mer.
3. d'aligner la procédure d'avis dans le cadre des CDPENAF sur la procédure appliquée en métropole, lorsque le terrain est destiné à du logement social.

La mobilisation du foncier passe également par des outils de lutte contre la spéculation.

A ce titre, le gouvernement propose :

1. d'inciter, par une instruction spécifique des Domaines la DNID, à recourir pour l'évaluation du foncier destiné à du logement social, à l'application de la méthode « par compte à rebours ».
2. de réaliser un guide pour les élus sur les outils du code de l'urbanisme pour empêcher la spéculation, insuffisamment connus et sur l'application de taxes différenciées sur le foncier non bâti.
3. d'intégrer certaines agglomérations ultra-marines dans le décret sur la taxe sur les logements vacants.

En matière d'aménagement, les acteurs ont pu faire part d'une capacité d'ingénierie souvent insuffisante ou éclatée.

Pour y répondre, le gouvernement propose :

1. d'inciter au regroupement des SEM d'aménagement, en particulier à La Réunion pour consolider leur modèle économique, et au développement de leurs compétences sur

l'intervention en quartier ancien dégradé.

2. d'inciter à la création d'offices fonciers solidaires (OFS), qui permet la dissociation foncière et le développement des baux réels et solidaires, avec une participation des EPFA et des EPFL.

La situation de Mayotte et de la Guyane nécessite également des mesures spécifiques, les processus d'aménagements classiques présentant des délais et des coûts incompatibles avec le développement de l'urbanisation en Guyane et à Mayotte et avec même l'objectif de préservation de l'environnement. Le gouvernement vise à promouvoir l'aménagement simplifié, afin de cadrer le développement de l'habitat spontané dans des conditions de salubrité et de sécurité nettement améliorées par rapport aux bidonvilles actuels. Il s'agit notamment :

1. de définir les périmètres de l'OIN Mayotte par décret en Conseil d'État et de stabiliser son financement sur le long terme, ainsi que celui de l'OIN Guyane par le biais de d'une convention pluriannuelle d'objectifs avec l'État.
2. D'assurer le transfert de l'État vers l'EPFAG du foncier dans les périmètres OIN à un rythme suffisant pour satisfaire aux besoins de développement de l'offre de logements.
3. d'engager une démarche auprès de la Commission européenne pour justifier de procédures dérogatoires en Guyane et à Mayotte pour atteindre les objectifs communautaires relatifs à la protection de l'environnement.



CONTACTS

**MINISTÈRE
DES OUTRE-MER**

01.53.69.26.74
mompresse@outre-mer.gouv.fr

**MINISTÈRE DE LA COHÉSION SOCIALE
ET DES TERRITOIRES**

01.44.49.85.65
communication@cohesion-territoires.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE