



**Discours de Madame George PAU-LANGEVIN,**  
**Ministre des outre-mer**  
**au Congrès annuel de l'Union sociale pour l'habitat (USH)**  
**Mardi 23 septembre 2014 à LYON**

Monsieur le Président du l'USH (Cher Jean-Louis DUMONT),  
 Madame la Présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (Chère Marie-Noëlle LIENEMANN),  
 Monsieur le président de la Fédération nationale des Entreprises Sociales pour l'Habitat (M. Christian Baffy)  
 Monsieur le Président de l'USH outre-mer (M. Thierry ROMANOS),  
 Monsieur le Délégué Général de l'USH (M. Frédéric PAUL),  
 Monsieur le Directeur à l'outre-mer de l'USH (M. Mahieddine HEDLI),  
 Mesdames et Messieurs les présidents et directeurs des organismes de logement social,  
 Mesdames et Messieurs les élus,  
 Mesdames et Messieurs,

Je suis très heureuse d'être parmi vous aujourd'hui.

Je tiens à remercier Jean-Louis Dumont d'avoir organisé ces rencontres outre-mer dans le cadre du congrès de l'USH.

Vous le savez, la relance du logement constitue une des actions majeures du gouvernement. Son adaptation aux outre-mer relève des priorités de mon ministère qui œuvre chaque jour à vos côtés pour faciliter la construction, la réhabilitation et l'amélioration des logements dans les terres ultramarines.

Le défi, nous en avons bien conscience est de taille. Et ce gouvernement met tout en œuvre pour le relever. C'est tout l'enjeu du nouveau plan de relance pour le logement annoncé par le Premier ministre le 29 août. Les mesures de ce nouveau plan s'appliqueront outre-mer et je m'en félicite.

Aujourd'hui, autant si ce n'est plus qu'hier, il est essentiel que la politique du gouvernement en faveur du logement outre-mer continue d'être adaptée à l'ampleur des défis qu'il nous appartient de relever ensemble.

Ces défis sont nombreux

Les besoins en logements locatifs sociaux demeurent immenses et l'on s'accorde à dire que sur l'ensemble des outre-mer, le déficit de logement dépasse le chiffre de 90.000 !

La croissance démographique dans certains territoires, conjuguée à la faiblesse des revenus de la majorité des ménages, entraîne une aggravation des conditions de logement : on estime à plus de 70 000 le nombre de logements informels ou insalubres dans les 5 DOM.

Dans d'autres territoires, à l'inverse, la population se stabilise et l'un des enjeux y est désormais de faire face au vieillissement et d'adapter notre politique en conséquence.

Nous ne pouvons pas rester indifférents devant cette réalité, qui frappe tant de foyers au quotidien de leur existence. Nous ne pouvons pas rester indifférents quand les besoins essentiels de tant de nos concitoyens demeurent à ce point non satisfaits.

Le mal logement est un témoin des inégalités. C'est aussi un facteur qui peut conduire un nombre croissant de concitoyens ultramarins dans une forme de marginalisation à laquelle je ne puis me résoudre.

Vous connaissez ma sensibilité à ces questions. Je le sais, c'est une préoccupation que nous partageons.

C'est en ce sens que je souhaite aujourd'hui vous indiquer les priorités qui sont les miennes pour le logement outre-mer. Ces priorités que je souhaite partagées avec vous, doivent sous-tendre un « plan logement » pour les outre-mer, impliquant l'ensemble des partenaires de l'Etat et notamment le mouvement HLM.

La première de ces priorités, c'est de mettre les moyens appropriés au service d'un objectif ambitieux de construction de logements sociaux outre-mer.

Je connais les attentes des territoires et des acteurs du logement pour que la ligne budgétaire unique, qui constitue le socle du financement de la politique du logement outre-mer, soit préservée.

Vous comprendrez qu'il ne m'appartient pas de dévoiler le détail des dispositions du PLF qui sera présenté en conseil des ministres le 1<sup>er</sup> octobre prochain.

Pour autant, je veux ici vous rassurer. Le budget qui sera présenté dans quelques jours permettra de réaffirmer la priorité qu'accorde le Gouvernement à cette politique publique, essentielle depuis 2012.

Sur le triennal, les capacités d'engagement de la LBU en faveur de la construction neuve de logement sociaux seront préservées. En outre les moyens dédiés aux contrats de développement des collectivités qui ne bénéficient pas de la LBU le seront également.

Cette visibilité « pluriannuelle » correspond à un besoin que vous avez maintes fois exprimé. J'y répondrai plus en détail à partir de la semaine prochaine.

Je sais aussi les attentes qui s'expriment pour que soit stabilisé un cadre fiscal lisible et favorable, au service de l'investissement dans le secteur du logement.

Le Président de la République l'a récemment réaffirmé : les dispositifs de soutien fiscal à l'investissement dans le logement social outre-mer seront préservés a minima jusqu'en 2017.

Mais cette stabilité n'exclut pas l'innovation et la recherche de nouveaux modes de financement adaptés à nos contraintes et nos objectifs, comme doit notamment le permettre le nouveau crédit d'impôt investissement, mis en place dans le cadre de la loi de finances pour 2014. Ses paramètres ont été conçus pour en faire un dispositif attractif. Je comprends que le sujet de son *préfinancement* vous préoccupe aujourd'hui. Je sais l'USH très impliqué dans les réunions techniques sur ce sujet. La Caisse des dépôts et consignations l'est tout autant. Je le suivrai de près, et veillerai à ce que des solutions appropriées soient apportées sur ce sujet, car nous avons collectivement intérêt à ce que ce nouvel outil soit un succès.

Dans les territoires où le crédit d'impôt ne s'applique pas, comme par exemple en Nouvelle Calédonie, je sais, par l'intermédiaire de l'USH, que des projets de

financements innovants ont été conçus. Les services de mon ministère contribueront à les expertiser et j'accorderai la plus grande attention à leurs conclusions, comme je l'ai fait récemment à l'égard de l'expérimentation que m'a présentée la sénatrice et présidente Marie Noëlle Lienemann.

Cette démarche expérimentale d'un Prêt à Taux Zéro en alternative à la défiscalisation nécessite aujourd'hui des décisions de l'Etat pour en permettre la conduite. Je le dis clairement : nous avons étudié en détail les paramètres de cette expérimentation, nous en avons mesuré l'intérêt. J'en soutiens le principe et l'écrirai en ces termes à Marie Noëlle Lienemann.

Je veux prendre un moment pour répondre à une préoccupation dont vous m'avez saisie, concernant le plafonnement des aides au logement social outre-mer, au titre des lignes directrices communautaires. Ces plafonds sont désormais de 45%, contre 50% précédemment. Si cette restriction demeure de faible ampleur, je n'en mésestime en rien la difficulté.

C'est pourquoi, avec les acteurs du mouvement HLM, j'ai défendu l'idée d'un placement sous le régime des Services d'Intérêt Economique Général (le « SIEG ») de l'aide à l'investissement dans le logement social outre-mer. Cette solution, dont les autorités françaises se sont emparées, me semble constituer une réponse appropriée. La Commission est désormais saisie de notre demande.

Une autre priorité consiste à relever le défi majeur que constitue la *réhabilitation* du parc social existant outre-mer

Le parc locatif social en outre-mer est aujourd'hui très éloigné des normes de confort standard, et il est confronté à de très lourds besoins de réhabilitation. Le maintien du parc aux normes légales, le désamiantage, le confortement sismique, l'amélioration des performances énergétiques sont générateurs de surcoûts que l'on peut difficilement se résoudre à mettre en balance avec le confort et la sécurité des occupants.

C'est pourquoi je tiens ici à le réaffirmer : pas plus que de la construction neuve, l'Etat n'entend se désengager budgétairement de la réhabilitation du parc social au cours du prochain triennal.

A ce titre également, j'ai souhaité qu'un travail puisse se poursuivre pour étudier les possibilités de mieux d'accompagner le financement des opérations de réhabilitation, notamment par des mécanismes fiscaux appropriés, auxquelles elles ne sont pas aujourd'hui pleinement éligibles.

Consolider l'offre de logements nouveaux, mieux accompagner la réhabilitation du parc existant, cela ne doit pas se faire au détriment d'une action résolue pour favoriser les parcours résidentiels.

La fluidification de ces parcours est un élément essentiel de ce que doit être notre action à tous.

Vous y contribuez déjà de manière active, par la diversité de l'offre que vous développez, en l'adaptant aux besoins des jeunes, des personnes âgées ou des couples séparés ou encore aux personnes à mobilité réduite. Vous y contribuez aussi par l'effort de maîtrise des loyers de sortie.

De son côté, l'Etat a tenu dans le cadre du plan national présenté fin Août à faire de l'accession sociale une priorité réaffirmée.

Au cours du prochain triennal, mon ministère continuera de dédier des moyens significatifs à *l'accession très sociale* dans les DOM, même si je tiens à dire que ces moyens seront recentrés sur les opérations et les publics les plus prioritaires. Car la relative faiblesse du nombre des opérations financées ces dernières années, doit nous conduire à réfléchir à une meilleure articulation des financements et des outils pour que l'accession sociale et très sociale soit mieux accompagnée.

En premier lieu, je souhaite qu'une réflexion soit rapidement menée pour adapter les mesures annoncées par le premier ministre fin Août en faveur de l'accession aux réalités des outre mer.

Il s'agit en particulier du PTZ qui permettra désormais le financement d'un logement neuf ou ancien, dont les paramètres doivent mieux tenir compte de la faiblesse des ressources de nombreux ménages.

Il s'agit également du Prêt Social en Location Accession dont plusieurs expériences récentes montrent qu'il correspond à un vrai besoin d'accompagnement de l'accédant par le bailleur. Là aussi, je souhaite que nous puissions collectivement réfléchir aux adaptations nécessaires pour un meilleur développement de ce produit dans les outre-mer.

Je sais notamment pouvoir compter sur l'intérêt des financeurs de référence qui vous accompagnent au quotidien de votre activité, au premier rang desquels la Caisse des dépôts et consignations, qui a déjà démontré par le passé sa capacité à adapter ses financements aux besoins des territoires, avec notamment le « sismo-prêt » mis en place l'an passé.

Vous l'avez compris, je serai attentive à toute disposition y compris expérimentale, permettant d'améliorer l'offre d'accession sociale à la propriété en outre-mer, véritable enjeu pour relancer les parcours résidentiels.

La situation des outre mer en matière d'insalubrité et d'habitat indigne présente une gravité et une acuité qui doivent nous conduire à rechercher les moyens d'une action plus efficace dans ce domaine.

L'enjeu est de taille. Les travaux conduits par le député et Président de la Région Martinique, Serge LETCHIMY, ont contribué à faire mieux connaître ce phénomène.

La loi relative aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les outre-mer, issue de ces travaux, comporte de grandes avancées : des pôles départementaux de lutte contre l'habitat insalubre ont été mis en place. Des actions de formation ont été organisées par le ministère avec l'Agence Nationale d'amélioration de l'Habitat - l'Anah – pour mobiliser les agents des services de l'Etat et des collectivités sur le nouvel arsenal législatif et réglementaire issu de cette loi.

L'effort doit cependant être amplifié. La nouvelle géographie prioritaire, pilotée par la secrétaire d'Etat à la Ville Myriam EL KHOMRI, constituera pour ce faire un outil indispensable.

Cette politique, qui bénéficiera de manière très importante aux outre-mer dans le cadre du prochain programme national de rénovation urbaine doit permettre de mieux conjuguer les efforts des bailleurs, des collectivités, des associations d'habitants et des services de l'Etat autour des contrats de ville.

Je sais pouvoir compter sur la mobilisation des bailleurs sociaux dans ce domaine

J'ai d'ores et déjà demandé à ce qu'une réflexion soit menée entre l'ANAH, l'ANRU et le ministère des outre-mer en vue d'une meilleure articulation de leurs interventions respectives. Ce travail est en cours et permettra une meilleure lisibilité de ces actions vis-à-vis des autres partenaires.

Mais nous n'atteindrons pas les objectifs ambitieux qui sont les nôtres si nous ne parvenons pas à faciliter la libération et l'aménagement du foncier nécessaire à la construction de nouveaux logements

De nombreuses contraintes, nous le savons, font obstacle à sa mobilisation outre-mer.

Le risque sismique aux Antilles, la présence de nombreux espaces protégés, la compétition entre les différents usages du sol, l'importance de l'indivision et l'existence d'une forte propension à la rétention foncière concentrent les zones urbanisables dans des espaces exigus.

A ces contraintes structurelles, s'ajoutent des coûts d'aménagement plus importants que dans l'hexagone en raison des retards fréquents en matière de réseaux, de voiries, d'adduction d'eau, d'assainissement, d'électrification, de traitement des ordures ménagères.

Dans le prolongement des annonces faites par le Premier Ministre fin août dernier, des outils spécifiques doivent être mis en place dans les outre-mer, où la première question qui se pose est souvent de pouvoir identifier le propriétaire de la parcelle.

Les réflexions en cours concernant la création d'un Etablissement Public Foncier à Mayotte et la mise en œuvre d'une Opération d'Intérêt National en Guyane vont en ce sens.

De manière générale, il faudra veiller à ce que les fonds européens soient mobilisés au mieux au cours de la prochaine programmation pour faciliter la mise à disposition et l'aménagement de terrains constructibles, et cette priorité devra être celle des collectivités autant que de l'Etat.

Si le foncier pèse sur les coûts de la construction, il n'est pas le seul facteur sur lequel il nous faut agir collectivement, pour garantir des loyers compatibles avec les ressources des ménages ultramarins et préserver leur pouvoir d'achat.

La question des normes, celle de la réglementation et de leur adaptation au contexte et au climat ultra-marin est évidemment au cœur de ce débat.

Dans le prolongement des annonces faites par le Premier ministre fin Août ; l'actualité du second semestre sera, pour nous, dominée par la finalisation du

travail engagé sur la simplification des normes. La mission parlementaire sur le logement outre-mer que mène actuellement la députée de La Réunion Monique Orphé devrait nous permettre de disposer de propositions sur ce sujet.

Ce chantier du gouvernement, porté par la ministre en charge du logement Sylvia PINEL, est essentiel pour les outre-mer. Les spécificités ultra-marines ne seront pas oubliées dans le travail de simplification engagé. La réglementation technique de la construction dans les DOM sera réévaluée en vue de la rendre plus simple et plus lisible pour les constructeurs et une évaluation sera menée pour compléter la liste des mesures de simplification envisagées.

Mais la recherche de formes urbaines peu consommatrices d'espace constitue également une piste à explorer.

Le développement de nouveaux modes constructifs en soutenant le recours à des matériaux locaux me semble aussi être un objectif à poursuivre, qui s'inscrit en outre dans le soutien que nous souhaitons apporter à la création locale de valeur et d'emploi outre-mer.

Enfin, le logement social doit être au cœur de l'action que nous voulons mener pour engager résolument les outre-mer dans la transition énergétique.

Ce sujet est particulièrement important pour les outre-mer, très dépendants des énergies fossiles.

Agir pour réduire la consommation d'énergie, c'est à la fois préserver l'environnement, réduire la facture des ménages et mobiliser un tissu performant de PME qualifiées qui permettra de faire émerger un savoir-faire exportable.

Le Gouvernement vient de proposer de nouvelles mesures en faveur de la rénovation thermique. C'est à ce titre qu'il a annoncé un renforcement du taux du crédit d'impôt développement durable. Mais nous savons que les travaux

concernés correspondent à un climat tempéré et sont mal adaptés aux contextes tropicaux que connaissent les outre-mer.

C'est pourquoi j'ai souhaité que soit conduite une réflexion pour adapter les paramètres de ce dispositif aux besoins propres aux outre-mer, en particulier pour ce qui concerne le bouquet de travaux éligibles à ce dispositif d'aide.

Un travail conjoint, associant les ministères de l'énergie, du logement et des outre-mer, est actuellement engagé en ce sens. Il concerne également l'éco-prêt à taux zéro.

Je n'oublie pas qu'une ligne exceptionnelle de 5 milliards d'euros a été mobilisée par la Caisse des Dépôts et Consignations, dont 2,5 milliards d'euros réservés aux projets des collectivités liés à l'efficacité énergétique des bâtiments. Je serai particulièrement vigilante à ce que ces dispositifs bénéficient aux outre-mer.

Monsieur le Président, madame la Sénatrice, mesdames et messieurs, je vous ai exposé, longuement, ce qui selon moi doit constituer le fil directeur de notre action.

Car la politique sociale du logement du gouvernement s'inscrit dans un objectif que je crois pouvoir partager avec vous : celui de mieux et durablement loger nos concitoyens ultramarins.

C'est pourquoi, cette ambition, je vous invite maintenant à la considérer, de manière à ce que nous puissions, d'ici la fin de cette année, formaliser dans un grand « plan logement outre-mer » une stratégie commune fondée sur les sept grands principes que j'ai précédemment détaillés :

- une priorité réaffirmée pour la construction neuve
- une attention renforcée pour la réhabilitation
- l'encouragement des parcours résidentiels

- la lutte contre l'habitat indigne
- la libération et l'aménagement du foncier
- la maîtrise des coûts de la construction
- la transition énergétique pour le logement social outre-mer

Je me suis à dessein attardée sur les moyens que l'Etat était prêt à y consacrer. Il ne sera toutefois pas possible de concrétiser cette *ambition pour l'habitat* si celle-ci n'est pas pleinement partagée et si chacun ne prend pas sa part à sa concrétisation.

Aux côtés de l'Etat, les financeurs, dont les produits doivent rencontrer les besoins propres à chaque territoire.

Mais aussi bien sûr les collectivités, dont les garanties sont essentielles à la réalisation des opérations de logement, dont les stratégies foncières, ou encore l'implication dans la conception et la réalisation des opérations d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne sont indispensables.

Et bien entendu les bailleurs sociaux : s'ils sont les bénéficiaires de l'aide publique, ils sont aussi les premiers acteurs grâce auxquels prend vie cette politique publique, et ils ont un rôle éminent à jouer pour offrir aux ultramarins un accès au logement cohérent avec leurs ressources et respectueux de leurs besoins essentiels.

Et puisque la politique du logement est au cœur de notre pacte républicain, j'accorderai également une grande importance à ce que l'aide de la collectivité ait pour contrepartie un effort renouvelé en faveur de la formation et de l'emploi des jeunes ultramarins, frappés par un niveau de chômage auquel il nous faut là encore rechercher des réponses collectives.

De ces engagements communs, je souhaite que nous puissions discuter dans un cadre approprié, fondé sur la concertation et la compréhension des réalités locales.

Je souhaite que dès à présent s'engage un travail visant à donner corps à un ambitieux « plan logement outre mer » dont les lignes directrices devront avoir été fixées sur ces bases d'ici la fin de l'année.

Je souhaite que ce plan permette d'inscrire notre travail dans une perspective pluriannuelle, celle d'une programmation partagée sur un horizon de temps donnant la visibilité nécessaire à une action structurelle.

Des groupes de travail seront constitués en ce sens et je réunirai l'ensemble des partenaires concernés pour formaliser dans un cadre approprié, les termes de cet engagement partagé.

Je mandaterai ensuite les préfets de chacun des territoires concernés pour que l'action que nous entendons mener, soit déclinée au plus près des réalités locales, dans le cadre d'accords régionaux. Cette « territorialisation » de notre approche répond, je le sais, aux souhaits de nombre d'entre vous, autant qu'à une ardente nécessité.

Je sais pouvoir compter sur votre engagement à tous en ce sens, et sur la volonté toujours réaffirmée au mouvement HLM de prendre toute sa part à l'œuvre commune que nous entendons mener.

Je vous remercie.