

LES SEPT PRINCIPES DIRECTEURS DU PLAN LOGEMENT OUTRE-MER

1 Libérer et aménager le foncier

Pour construire des logements, il faut des terrains. Dans les Outre-mer, territoires pour la plupart insulaires, la mobilisation du foncier et son aménagement est un enjeu crucial pour toute politique volontariste.

- Exemples de déclinaison territoriale : création d'un établissement public foncier d'aménagement à Mayotte, seul département d'Outre-mer n'en disposant pas à l'heure actuelle.

2 Construire des logements neufs de qualité

Construire de nouveaux logements, de bonne qualité et adaptés aux besoins de la population constitue l'une des priorités du Plan logement Outre-mer.

- Exemples de déclinaison territoriale : définir et planifier, en concertation avec les acteurs concernés, les besoins pour construire une offre globale adaptée aux territoires ; mobiliser les dispositifs du « Pinel DOM » et du crédit d'impôt « logement social » pour en assurer le financement.

3 Réhabiliter et améliorer le parc existant

Certains territoires disposent d'un parc social vieillissant nécessitant des interventions pour sa réhabilitation afin de faire face aux enjeux de rénovation énergétique, de désamiantage et de confortement parasismique aux Antilles.

- Exemples de déclinaison territoriale : développer des chantiers-écoles pour former les professionnels au désamiantage et au confortement parasismique.

4 Maîtriser les coûts

Les coûts de construction varient selon la localisation des opérations, les caractéristiques du foncier, les procédés constructifs... Leur maîtrise passe notamment par un meilleur suivi de la construction, la simplification des normes et l'utilisation de modes constructifs innovants.

- Exemples de déclinaison territoriale : faciliter l'essor de filières locales de matériaux de construction, utiliser des matériaux de recyclage et de substitution pour réduire les coûts.

5 Développer les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété et le logement intermédiaire constituent deux produits complémentaires aux logements locatifs sociaux afin de développer des « parcours résidentiels ».

- Exemples de déclinaison territoriale : promouvoir l'accession intermédiaire en expérimentant avec les bailleurs sociaux des opérations de location-accession avec des financements adaptés.

6 Lutter contre l'habitat indigne et dégradé

Le faible niveau de ressources de la grande majorité des ménages est un facteur de développement de l'habitat indigne comme l'habitat précaire, l'habitat informel, l'habitat insalubre.

- Exemples de déclinaison territoriale : expérimenter des opérations d'aménagement adapté et d'auto-construction encadrée en réponse alternative à l'habitat spontané ou informel.

7 Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment

La performance énergétique des logements constitue un enjeu économique, social et environnemental particulièrement important en Outre-mer où la croissance de la consommation d'électricité, issue massivement de ressources fossiles et carbonnées, reste élevée.

- Exemples de déclinaison territoriale : développer la formation professionnelles et continue adaptée aux enjeux de la transition énergétique dans le bâtiment en milieu tropical.

RELANCER LE LOGEMENT DANS LES OUTRE-MER 2015 - 2020

- ⇒ Parce que les Français ont des difficultés à se loger, notamment dans les Outre-mer
- ⇒ Parce que plus de 90 000 logements supplémentaires sont nécessaires dans les Outre-mer
- ⇒ Parce que la relance du secteur de la construction favorise la croissance et l'emploi

MARS 2015 : UN PLAN LOGEMENT OUTRE-MER OBJECTIF : 10 000 LOGEMENTS CONSTRUITS OU REHABILITES PAR AN

Un Plan logement Outre-mer qui s'inscrit dans le Plan national de relance de la construction

Dès juin 2014, le Gouvernement a engagé un Plan national de relance de la construction autour de 5 priorités :

- ✓ FAVORISER l'accession à la propriété,
- ✓ SIMPLIFIER les règles de construction,
- ✓ AUGMENTER l'offre de logements neufs, sociaux et intermédiaires,
- ✓ RENFORCER la mobilisation du foncier,
- ✓ RENOVER les logements,

Un Plan logement Outre-mer adapté aux spécificités et aux contraintes des territoires

Le 26 mars 2015, le Gouvernement a annoncé un Plan pour relancer le logement dans les Outre-mer afin de répondre :

- Aux besoins importants pour rattraper les retards en matière de production de logements et faire face à une croissance démographique supérieure à celle de l'Hexagone ;
- A la faiblesse du revenu moyen par habitant ;
- Aux disponibilités foncières limitées ;
- A la fragilité financière des collectivités locales ;
- A l'importance de l'habitat précaire et indigne (70 000 logements dans les 5 DOM) ;
- A la nécessité de mieux structurer les filières de la construction ;
- A la précarité énergétique dans les zones insulaires.

Un Plan élaboré avec 13 partenaires et décliné en accords territoriaux

Pour la première fois, à l'initiative du Gouvernement, l'ensemble des acteurs du logement Outre-mer se mobilise autour d'objectifs partagés afin de développer une offre de logements de qualité.

Dans chaque territoire, une concertation entre les partenaires animée par le préfet fera émerger une stratégie opérationnelle de relance du logement adaptée aux réalités locales.

Ainsi, ce plan sera décliné en accords territoriaux répondant aux enjeux locaux comme le vieillissement de la population aux Antilles, la dynamique démographique à Mayotte et en Guyane ou encore la réhabilitation du parc social à La Réunion.

Objectif : Signature de tous les accords territoriaux à la fin du premier semestre 2015

L'ÉTAT S'ENGAGE



Le Gouvernement s'engage fortement pour répondre aux besoins en logements dans les territoires et pour relancer le secteur de la construction

Dans la loi de finances 2015

- Ligne Budgétaire Unique (LBU) priorisée sur la construction neuve et la réhabilitation ;
- Dispositifs d'aides fiscales à l'investissement stabilisés jusqu'en 2017 ;
- Tous les dispositifs de financement du logement social placés sous le régime de Service d'intérêt économique général (SIEG), plus souple que le régime général. Validation des modalités de mise en œuvre du SIEG et déblocage immédiat des dossiers.
- Mobilisation et adaptation aux Outre-mer des outils nationaux permettant le financement du logement intermédiaire (bonification du dispositif Pinel) et la rénovation énergétique de l'habitat (crédit d'impôt transition énergétique et ECO-PTZ).

Dans le Plan national de relance de la construction

- En poursuivant la démarche de simplification des normes et des règles de construction applicables sur tout le territoire national ainsi que celles spécifiques aux Outre-mer ;
- En mettant en place une aide financière aux communes bâtisseuses, dont l'enveloppe financière, pourra représenter de l'ordre de **19 millions d'euros par an** (les Outre-mer en sont les deuxièmes bénéficiaires après l'Île de France) ;
- En apportant une attention particulière aux Outre-mer dans le cadre des actions de relance en matière de déploiement numérique, de traitement de l'amiante et de rénovation énergétique des logements, qui seront accompagnées à hauteur de 70 millions d'euros.

Par ailleurs

- Au titre de la politique de la Ville, identification de 22 sites Outre-mer dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), pour un investissement de l'ordre de **450 millions d'euros**.
- Mobilisation du foncier public pour la construction de logements sociaux et appui aux initiatives permettant la reconstitution des titres de propriété.

13 PARTENAIRES S'ENGAGENT

▶ LES FINANCEURS :

- La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et l'Agence Française de Développement (AFD) se mobilisent en appui et en financement des projets de construction et de réhabilitation portés par les collectivités et les opérateurs d'aménagements publics et privés.
La CDC assurera le préfinancement du crédit d'impôt « logement social »
- Action Logement s'engage en Outre-mer en intervenant notamment pour la construction ou l'amélioration des logements locatifs sociaux ou très sociaux, ou la construction de logements en vue de l'accession sociale à la propriété.

▶ LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE L'ÉTAT :

- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a déjà mobilisé 400M€ dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine qui s'achève fin 2015. Le Nouveau Programme prévoit l'intervention de l'ANRU sur 22 sites, pour un investissement de l'ordre de 450M€.
- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) participe à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé et aux actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles.
- L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) s'engage afin de renforcer les ambitions en matière de logements économes en énergie. 18,6M€ y seront consacrés par l'ADEME dans le cadre des contrats de projets en cours de négociation entre l'État et les Régions d'Outre-mer.

▶ LES BAILLEURS SOCIAUX :

- L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) (en étroite relation avec l'Union Sociale pour l'Habitat outre-mer) et la Fédération des Entreprises Publiques Locales (FEPL) sont des acteurs majeurs du logement outre-mer, où 76% de la population est éligible au logement social.

Ces deux grands opérateurs s'engagent sur des objectifs de construction et de réhabilitation de logements en Outre-mer afin de permettre l'accès à un logement décent pour nos concitoyens ultra-marins.

▶ LES PROFESSIONNELS :

- La Fédération Française du Bâtiment sera force de proposition en matière de réduction des coûts de construction (mise en œuvre des mesures de simplification, participation aux réflexions sur les modes de construction) et s'engage en matière de formation professionnelle des acteurs du bâtiment.
- EDF s'engage en faveur de l'accélération de la transition vers des logements adaptés au climat ultramarin, sobres en énergie et utilisant l'énergie solaire pour produire l'eau chaude sanitaire. Une attention particulière sera portée aux ménages les plus démunis.

▶ LES ASSOCIATIONS :

- Habitat et Développement Outre-mer s'engage en faveur de l'accès et du maintien dans le parc privé des ménages à revenu modeste, et accompagne 1500 foyers.
- La fédération des PACT accompagne 3000 ménages outre-mer. Le réseau Outre-mer s'engage à poursuivre l'amélioration de l'habitat des ménages défavorisés, à relancer l'accession très sociale à la propriété et à créer un PACT à Mayotte.
- L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) s'engage à conseiller les ménages, afin de sécuriser leur projet d'accession à la propriété et d'améliorer la performance énergétique de leur logement. Elle s'engage à contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et à la prévention des difficultés des copropriétés.