



Plan logement outre-mer 2015-2020

Engagements préalables aux accords régionaux

Un plan complémentaire au plan de relance de la construction neuve du gouvernement

Le Premier Ministre et la Ministre en charge du logement ont présenté le 29 août 2014 le nouveau plan de relance pour le logement.

Le nouveau plan de relance du logement a pour objectif de relancer la construction pour répondre aux difficultés que les Français connaissent pour se loger et pour soutenir un secteur en crise.

Pour relever ce défi, le Gouvernement met en œuvre une série de mesures pour créer les conditions de la confiance et mener à bien la bataille de la construction.

Le logement fait partie des trois premiers postes de dépense dans le budget des Français. Au fil des années son poids est devenu excessif et parfois même insupportable pour beaucoup de nos concitoyens.

Le plan du gouvernement s'articule autour de cinq priorités :

- ▶ favoriser l'accèsion à la propriété,
- ▶ simplifier les règles de construction et développer l'innovation,
- ▶ augmenter l'offre de logements neufs, sociaux et intermédiaires,
- ▶ renforcer la mobilisation du foncier,
- ▶ rénover les logements.

En complément du plan de relance national, la ministre des outre-mer s'est engagée dans la mise en œuvre d'un plan logement outre-mer venant compléter le dispositif national eu égard aux spécificités des terres ultramarines.

Les contraintes particulières de la politique du logement outre-mer

Sur ces territoires, la politique du logement s'inscrit dans un cadre contraint :

- ▶ des besoins très importants liés au rattrapage des retards actuels et aux effets d'une croissance démographique très forte dans certains départements et en moyenne supérieure à celle de la métropole ;
- ▶ la faiblesse d'un revenu moyen par habitant reflétant une forte proportion de bas revenus et un taux de chômage qui reste très élevé ;
- ▶ des disponibilités foncières limitées liées à l'environnement naturel (risques naturels, morphologie, topographie) et au sous-équipement des villes et des quartiers ;
- ▶ des collectivités locales en situation financière difficile ;
- ▶ un parc de logements indignes, dégradés ou sous-équipés, voire un habitat précaire qui, bien qu'en diminution pour ce qui concerne le sous-équipement, reste très important ;
- ▶ une absence de parcours résidentiel pour les ménages à revenus intermédiaires faute de produits adaptés ;
- ▶ les défis de qualification et de formation des professionnels de la construction, de l'ingénierie et la difficulté à structurer des filières ;
- ▶ une situation de précarité énergétique avérée ou potentielle dans un système électrique contraint et avec un poids conséquent du secteur logement dans les consommations d'énergie.

Les besoins en logements sont très élevés : le déficit de logements locatifs sociaux dépasse les 90 000 sur l'ensemble des départements d'outre-mer.

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

Face à l'ampleur des défis à relever, les signataires du présent document s'engagent dans la mise en œuvre du plan logement outre-mer 2015-2020 venant compléter le plan de relance national annoncé par le Premier Ministre le 29 août dernier.

Compétentes en matière de logement, les collectivités d'outre-mer peuvent bénéficier du soutien de l'Etat par l'intermédiaire des contrats de développement mais également de la défiscalisation. Elles sont aussi porteuses d'actions de coopération régionale utile au développement. Les signataires pourront intervenir si nécessaire en appui technique et financier de ces territoires sur les questions relatives au logement.

Méthode et calendrier

Le plan logement outre-mer se construit selon le principe de subsidiarité. Il privilégie l'échelon local pour établir des stratégies adaptées aux enjeux territoriaux à partir des orientations et des principes-directeurs établis dans ce document « socle ».

Le Préfet animera une concertation locale, dans le prolongement des travaux conduits pour les contrats de plan Etat-Région dans le but de construire ces accords régionaux.

Il réunira les différents partenaires de la politique du logement pour établir un accord régional répondant aux spécificités du territoire telles que le vieillissement de la population aux Antilles, la dynamique démographique à Mayotte et en Guyane, la réhabilitation du parc social à la Réunion.

Ces réunions pourront être lancées dès la signature de ce document, l'objectif étant d'avoir pour chaque territoire un accord signé avant le 30 juin 2015.

LES OBJECTIFS DU PLAN LOGEMENT OUTRE-MER 2015 - 2020

Les signataires du plan logement outre-mer considèrent que l'amélioration de l'habitat, la réhabilitation et la construction de logements à vocation sociale permettent de répondre à la diversité des besoins en logements des ménages ultramarins.

Ils contribuent au développement d'une offre de logements de qualité par la construction neuve, la réhabilitation du parc existant et le traitement de l'habitat indigne.

Principales orientations du plan logement outre-mer

Les signataires partagent les objectifs de la politique du logement outre-mer définis ci-dessous et déclinés dans les principes directeurs du présent document :

- ▶ produire et réhabiliter au minimum 10 000 logements sociaux par an (locatifs ou en accession), selon une programmation adaptée aux besoins des territoires ;
- ▶ accélérer la rénovation du parc privé permettant le maintien et l'accès des populations fragiles dans des logements de qualité ;
- ▶ conduire une politique de renouvellement urbain ambitieuse améliorant le cadre de vie des habitants et favorisant des dynamiques de mixité sociale ;
- ▶ lutter contre l'habitat indigne ;
- ▶ favoriser la rénovation énergétique de l'habitat et promouvoir des constructions sobres en consommations d'énergie.

Les signataires s'engagent à mobiliser leurs moyens pour répondre à ces objectifs dans le cadre d'accords régionaux concertés avec les partenaires.

Les signataires s'engagent à mettre en œuvre, par l'intermédiaire de leurs représentations régionales, les sept principes directeurs du présent document dans le cadre d'accords régionaux préparés sous la coordination du préfet.

PRINCIPE DIRECTEUR N° 1. LIBÉRER ET AMÉNAGER LE FONCIER NÉCESSAIRE À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

La production de logements en outre-mer est conditionnée par de fortes tensions foncières. En effet, des contraintes d'ordre structurel et institutionnel rendent difficile la mobilisation du foncier. Les risques sismiques aux Antilles, la présence de nombreux espaces naturels 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 carences en termes de planification urbaine et des coûts d'aménagement souvent plus importants qu'en métropole.

Les établissements publics fonciers sont des outils majeurs pour valoriser les ressources foncières disponibles en faveur du logement. L'Etat s'engage à initier la création d'un établissement public foncier d'aménagement à Mayotte, seul département d'outre-mer n'en disposant pas à l'heure actuelle.

Objectifs et mesures potentielles des accords régionaux :

- ▶ dynamiser la reconstitution des titres de propriété pour libérer les ressources foncières nécessaires à la construction de logements et d'équipements publics et accélérer le règlement de l'indivision notamment les sorties ;
- ▶ développer des stratégies de maîtrise foncière comprenant un volet sur l'immobilier permettant de constituer des réserves foncières à moindre coût pour l'habitat et les équipements publics et de lutter contre la rétention et la spéculation foncières ;
- ▶ engager des stratégies locales de mobilisation du foncier public ;
- ▶ assurer l'aménagement primaire des réserves foncières et proposer sur le marché des parcelles viabilisées à coût maîtrisé ;
- ▶ renforcer la capacité d'ingénierie en matière d'aménagement dans les territoires où elle est insuffisante ;
- ▶ mobiliser les fonds européens au service de l'aménagement foncier ;
- ▶ prendre en compte l'environnement et l'énergie dans les projets d'aménagement et de rénovation des quartiers avec la possibilité de développer des approches environnementales de l'urbanisme ;
- ▶ encourager les formes urbaines peu consommatrices d'espace permettant de réduire l'impact du foncier dans le prix de revient des logements.

PRINCIPE DIRECTEUR N° 2. FAVORISER LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS DE QUALITÉ

Outre la maîtrise du foncier, le développement de l'offre de logements repose sur plusieurs outils et moyens de financement de l'Etat. Ceux-ci interviennent pour favoriser la construction neuve, l'aménagement et la rénovation urbaine.

La Ligne Budgétaire Unique (LBU) et les aides fiscales à l'investissement sont les principaux outils d'accompagnement de la politique du logement social outre-mer. La LBU sera priorisée sur la construction neuve et la réhabilitation. Les dispositifs d'aides fiscales à l'investissement sont quant à eux stabilisés jusqu'en 2017.

Placés dans le champ d'application du règlement des « services d'intérêt économique général » (SIEG), les dispositifs de financement du logement social apportent la souplesse nécessaire pour adapter l'intensité des aides aux produits en fonction des revenus des ménages ciblés et aux contraintes rencontrées.

Par ailleurs, le dispositif de défiscalisation Pinel a été adapté aux outre-mer pour y favoriser le développement du logement intermédiaire : son plafond a été relevé à 18 000€, au lieu de 10 000€ en métropole. Les taux de défiscalisation sont supérieurs de 11 points à ceux de la métropole.

L'Agence Française de Développement et la Caisse des Dépôts et Consignations sont mobilisées pour le financement des collectivités locales, des projets d'aménagement urbain, des projets de construction et du parc en accession.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) contribue également au développement de cette offre neuve. Son rôle moteur pour l'aménagement et la démolition de logements contribue au renouvellement de quartiers en lien avec les enjeux de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat.

Par ailleurs, Action Logement s'est engagé aux côtés de l'Etat sur les moyens dédiés au logement social, intermédiaire et aux financements spécifiques de l'ANRU et de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ; la convention quinquennale 2015-2019 entre l'Etat et l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement - Action logement a été signée le 2 décembre 2014.

Enfin, le financement des équipements publics et autres aménités est identifié comme l'un des freins à l'accueil de nouveaux logements par les collectivités, particulièrement en outre-mer, justifiant un soutien par l'Etat. La mise en place par l'Etat d'une aide financière aux « maires bâtisseurs » bénéficiera pleinement aux outre-mer et permettra d'accompagner les collectivités dans le financement des équipements et services nécessaires au développement de l'offre neuve.

Objectifs et mesures potentielles des accords régionaux :

- ▶ optimiser les différentes sources de financement mobilisées par l'Etat, les collectivités locales, Action logement et les ressources des opérateurs locaux dans le cadre d'une programmation annuelle, voire pluriannuelle de l'ensemble des moyens de financement nécessaires au développement de l'offre de logements du territoire ;
- ▶ associer les caisses d'allocations familiales au montage financier des projets en faveur du logement social et à leurs financements, dans la limite des fonds d'action sociale mobilisables et du respect des objectifs inscrits dans les conventions pluriannuelles d'objectifs et de gestion ;
- ▶ développer un parcours résidentiel pour les ménages à revenus intermédiaires par la création de produits adaptés ;
- ▶ mettre en place un observatoire des loyers du parc privé ;
- ▶ développer des mécanismes innovants de financement (par exemple prêts complémentaires pour l'accès à un logement décent).

PRINCIPE DIRECTEUR N° 3. ENCOURAGER LA RÉHABILITATION ET L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT DANS UN SOUCI DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

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.

Les professionnels du bâtiment ont besoin de visibilité sur la programmation de la réhabilitation pour mieux investir les filières correspondantes et se former en conséquence.

Il convient à travers le plan logement d'accompagner les besoins importants pour la rénovation du parc social de plus de 15 ans (remise aux normes, prévention des risques naturels et notamment sismique, désamiantage) et d'étudier les possibilités de financement (crédits budgétaires, aides fiscales et prêts).

En complément à la réhabilitation du parc social, l'amélioration de l'habitat privé constitue un des principaux leviers permettant à des populations fragiles de conserver un logement répondant aux normes de confort actuelles. Il s'agit également d'assurer la promotion des programmes locaux d'amélioration de l'habitat et d'actionner des leviers pour accélérer le règlement de l'indivision. Les opérateurs et les agences de l'Etat- Anah, ANRU, ADEME – ont un rôle important à jouer pour réhabiliter et améliorer l'habitat social et privé. Il s'agit notamment de favoriser une meilleure articulation des outils et des règles de financement de l'Etat, de l'ANRU et de l'Anah.

Objectifs et mesures potentielles des accords régionaux :

- ▶ expérimenter des contrats d'objectifs autour des programmes de rénovation thermique et/ou de mobilisation des énergies renouvelables sur le patrimoine social pouvant comprendre des approches en coût global (investissement + fonctionnement) ;
- ▶ mettre en œuvre la convention entre l'ANRU, l'Anah et le ministère des outre-mer pour le financement de renouvellement urbain avec la participation d'Action Logement aux côtés de l'ANRU en tant que financeur principal du nouveau programme national pour la rénovation urbaine (NPNRU) ;
- ▶ prendre en compte les quartiers en renouvellement urbain dans la programmation des réhabilitations, proposer différents niveaux de réhabilitations suivant le diagnostic du patrimoine et son devenir ;

Concernant le parc social :

- ▶ caractériser les besoins en réhabilitation de chaque bailleur social sur la base de leur plan stratégique de patrimoine et caractériser la capacité des bailleurs à y faire face (organisationnelle et financière) ;
- ▶ proposer des pistes d'action pour la professionnalisation des filières et le développement de la formation ;
- ▶ développer des chantiers-écoles et organiser des actions de transfert des savoir-faire entre entreprises.

Concernant le parc privé :

- ▶ développer une démarche active de repérage et de traitement des logements non-décents fondée sur les dispositions de la loi ALUR autorisant les organismes payeurs à conserver le montant de l'allocation logement jusqu'à la réalisation des travaux de mise conformité du logement ;
- ▶ favoriser la mise en œuvre de politiques locales d'amélioration de l'habitat privé ciblées sur des périmètres de projet (en particulier dans les centres urbains et les centre-bourgs) ou sur des cibles thématiques, visant des types de bâtis et des catégories de ménages (adaptation des logements au vieillissement ou aux handicaps...) ;
- ▶ développer une politique de rénovation des copropriétés et des quartiers dégradées par des missions de repérage, d'observation ainsi que par des actions opérationnelles de prévention.

PRINCIPE DIRECTEUR N° 4. MAÎTRISER LES COÛTS DE PRODUCTION ET DE RÉHABILITATION DES LOGEMENTS AINSI QUE LES BESOINS DE FINANCEMENT ASSOCIÉS

Les variations des coûts de la construction ainsi que des prix de revient des logements sont fonction de la localisation des opérations, des caractéristiques du foncier (réserves, qualité de celui-ci), de sa viabilisation, des procédés constructifs (filière humide ou sèche ou mixte), de la taille et de la densité des opérations.

On constate d'une manière générale pour l'ensemble des DOM une carence d'outils d'observation de l'activité du secteur de la construction qui constitue un handicap certain à la maîtrise des coûts.

Par ailleurs, les normes et la réglementation peuvent produire des effets inflationnistes sur les coûts de la construction. Le Conseil supérieur de la construction, qui sera prochainement installé, constituera un lieu de concertation privilégié sur les questions relevant de qualité et de développement durable dans la construction, et pourra contribuer à la réflexion relative à la réduction des coûts de construction.

La question du désamiantage et des coûts associés, rendue plus problématique encore dans les outre-mer en raison du faible nombre d'entreprises compétentes et des difficultés de traitement des déchets en contexte insulaire, fera l'objet d'une réflexion spécifique dans le cadre du programme de recherche et développement pour le traitement de l'amiante dans le bâtiment.

Objectifs et mesures potentielles des accords régionaux :

- ▶ diffuser auprès des professionnels et appliquer les 50 mesures de simplifications des règles et des normes du plan de relance de la construction pour contenir les coûts de construction ;
- ▶ mieux connaître les coûts de construction outre-mer par le développement d'observatoires locaux (prix, habitat...) en lien avec les observatoires régionaux existants de l'énergie et de l'environnement ainsi qu'avec les Centres de ressources (au sens large et notamment au sein du réseau national Bâti Environnement Espace Pro) ;
- ▶ évaluer les impacts des mesures réglementaires, techniques ou organisationnelles prises en matière de maîtrise des coûts de la construction neuve, de l'amélioration et la réhabilitation des parcs public et privé, organiser la remontée d'information sur les difficultés d'application de la réglementation en matière de construction pour permettre son amélioration continue ;
- ▶ solliciter le Conseil supérieur de la construction sur la prise en compte des outre-mer dans les nouvelles mesures réglementaires en matière de construction ;
- ▶ expérimenter de nouveaux modes constructifs et procédés innovants, y compris en matière de désamiantage, optimiser les circuits d'approvisionnement en matériaux et encourager les filières locales pour maîtriser les coûts d'aménagement et de construction.

PRINCIPE DIRECTEUR N° 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 utiles au développement des parcours résidentiels.

L'Etat a institué dans les départements d'outre-mer le dispositif des logements évolutifs sociaux (LES) pour aider à se loger des familles dont les ressources très limitées et irrégulières compliquent grandement l'accès au logement locatif. A Mayotte, l'équivalent du LES correspond au logement en accession sociale et très sociale (LAS/LATS).

L'aide de l'Etat a pour objet de solvabiliser les ménages aux ressources limitées et accroître ainsi les chances de ces familles de se construire un avenir, en dépit des incertitudes qui pèsent sur leurs ressources.

Objectifs et mesures potentielles des accords régionaux :

- ▶ mieux utiliser les produits d'accession très sociale à la propriété groupés ou en secteur diffus ;
- ▶ promouvoir l'accession sociale intermédiaire notamment la location accession financée par un prêt social location-accession ;
- ▶ développer l'information et le conseil des accédants sur le montage financier et juridique de l'opération d'accession à la propriété ;
- ▶ développer l'accompagnement social des nouveaux accédants à la propriété avec l'appui des opérateurs ;
- ▶ expertiser le fonctionnement des fonds de garantie notamment leur extension aux prêts accordés aux propriétaires bailleurs et aux opérateurs mandatés, et fonds d'intervention en vue de maîtriser le potentiel d'engagement et d'accompagner la relance du LES ;
- ▶ développer une offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires pour faciliter le changement de logement en fonction de l'évolution des besoins du ménage ;
- ▶ adapter l'occupation des logements aux besoins des locataires pour répondre au mieux à la demande ;
- ▶ accompagner les personnes en très grandes difficultés dans le cadre d'un parcours résidentiel sécurisé et de la politique d'« aller vers le logement »: de l'hébergement d'urgence à la résidence sociale ou à un logement locatif social voire à l'accession très sociale ;
- ▶ améliorer l'accession sociale par une meilleure mobilisation du Prêt à Taux Zéro + et des aides fiscales, notamment du crédit d'impôt dans les DOM (Prêt Social Location Accession).

PRINCIPE DIRECTEUR N° 6. LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ EN DÉVELOPPANT DES SOLUTIONS INNOVANTES POUR LES POPULATIONS À FAIBLES RESSOURCES

Le dynamisme démographique supérieur au niveau national induit une urbanisation rapide et difficile à maîtriser. Le faible niveau de ressources de la grande majorité des ménages impacte la solvabilité des demandeurs. Ces caractéristiques socioéconomiques peuvent générer une proportion accrue de logements indignes sous différentes formes comme l'habitat précaire, l'habitat « en mou » ou informel (construction sur le sol d'autrui), le logement non décent, sans compter l'habitat insalubre en dur.

Pour lutter contre ce développement de l'habitat spontané, il paraît utile de faciliter et d'encadrer le développement de logements autoconstruits.

Par ailleurs, la mise en place des nouveaux dispositifs de lutte contre l'habitat indigne issus de la loi Letchimy de 2011 doit s'accompagner d'une meilleure articulation des différentes sources de financement disponibles pour le traitement de l'habitat indigne.

Il convient de développer les plans départementaux et communaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI, PCLHI) pour le repérage de l'habitat indigne et l'engagement des procédures d'insalubrité.

Ces plans ont pour but d'améliorer la connaissance de l'habitat indigne, d'identifier les points de blocages éventuels notamment liés à l'indivision, les besoins d'accompagnement financier notamment de missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, les communes et intercommunalités impliquées ainsi que les Agences Régionales de Santé.

Objectifs et mesures potentielles des accords régionaux :

- ▶ dynamiser les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne pour coordonner l'action des acteurs, soutenir la mise en place de leur déclinaison opérationnelle (plans communaux ou intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne) sensibiliser les collectivités à la lutte contre l'habitat indigne par des actions d'information et de formation ;
- ▶ sécuriser les droits des occupants de logement faisant l'objet de mesures de police en lien avec les caisses d'allocations familiales pour la consignation des allocations logement ;
- ▶ optimiser les financements (crédits spécifiques, aménagement, amélioration, construction neuve, accession) et les délais de mise en œuvre des plans départementaux, intercommunaux et communaux de la lutte contre l'habitat indigne ;
- ▶ coordonner la lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire ;
- ▶ coordonner la lutte contre l'habitat indigne avec la revitalisation des centre-bourgs ;
- ▶ développer des solutions innovantes s'appuyant sur un aménagement simplifié et le recours à l'auto-construction encadrée, en particulier dans les territoires confrontés à l'explosion de l'habitat informel (Guyane, Mayotte) ;
- ▶ produire des solutions de logement accompagné en secteur diffus et d'habitat collectif adapté (pensions de familles, résidences sociales).

PRINCIPE DIRECTEUR N° 7. ENGAGER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE SECTEUR DU BÂTIMENT

La politique de maîtrise de la demande en énergie (MDE) menée en France repose largement sur le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH), lancé par les ministres de l'écologie et du logement en septembre 2013.

Elle est renforcée par le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte, actuellement en débat au Parlement, qui dispose d'un chapitre dédié à la transition énergétique dans les outre-mer et aux spécificités d'action qu'elle recouvre.

Des actions sont d'ores et déjà en place pour accompagner la loi, qui engage la France dans une phase d'accélération de la rénovation énergétique des bâtiments : aides fiscales, programme de certificats d'économie d'énergie, territoires à énergie positive pour la croissance verte, prêts aux collectivités et aux entreprises... Des démarches partagées entre l'Etat et les régions d'outre-mer sont engagées en Guadeloupe et en Martinique (« îles à énergie positive »).

La performance énergétique des logements constitue un enjeu économique, social et environnemental particulièrement important dans les territoires insulaires où la croissance de la consommation d'électricité (3 à 4 % par an) est bien plus élevée qu'ailleurs en France, et sa production issue massivement de ressources fossiles et carbonées.

Le secteur de la construction et du logement est le deuxième plus gros consommateur d'énergie dans les DOM.

Le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) prévoit sur les territoires ultra-marins d'améliorer le confort thermique des habitants et de réduire la consommation électrique principalement due à l'usage de la climatisation dans les bâtiments d'habitation. Il s'agit notamment de mieux protéger les bâtiments contre le rayonnement solaire mais également de développer le recours aux énergies renouvelables dans les bâtiments et les îlots urbains (eau chaude solaire, géothermie, réseaux de chaleur et de froid...). La déclinaison du PREH est renforcée dans la loi de finances pour 2015 grâce à la mise en place de dispositifs financiers adaptés aux DOM (ECO-PTZ et CITE). Les certificats d'économie d'énergie y bénéficient d'une bonification.

La réussite de la transition énergétique dans le bâtiment et du développement des nouvelles filières de matériaux et de procédés constructifs alternatifs passe obligatoirement par une mobilisation des professionnels locaux formés pour répondre à ces enjeux. Les formations FEEBAT doivent notamment être développées avec le soutien des organismes de qualification pour répondre à l'obligation d'éco-conditionnalité des aides au 1er octobre 2015. Plus généralement, la qualité de la construction passe par l'existence de formations initiales et continues de qualité et adaptées aux contextes locaux (formation parasismique de la chaîne d'intervenants aux Antilles, développement de l'offre de formation à Mayotte).

Objectifs et mesures potentielles des accords régionaux :

- ▶ **sur le volet information** : développer l'information, le conseil, l'ingénierie sociale, technique et financière, et encourager l'intégration de travaux de rénovation énergétique lors d'opérations de réhabilitation et d'amélioration du parc privé ;
- ▶ **sur le volet besoin** : établir un diagnostic des besoins et ressources disponibles en matière de rénovation énergétique pour développer les outils d'accompagnement adéquats d'une politique de maîtrise de la demande énergétique et de rénovation énergétique de l'habitat ;
- ▶ **sur le volet formation** : promouvoir une évolution de la formation professionnelle et continue adaptée aux enjeux de la transition énergétique dans le bâtiment, au développement de nouvelles filières de matériaux et aux procédés constructifs alternatifs, encourager le développement de RGE (label « Reconnu Garant de l'Environnement ») dans les outre-mer ;
- ▶ **sur le volet financement** : favoriser la mobilisation des certificats d'économie d'énergie (CEE) dans le secteur de l'habitat ;

- ▶ **sur le volet innovant** : expérimenter dans chaque DOM des approches en coûts complets permettant de viser une maîtrise des charges et d'affiner l'équilibre entre investissement et fonctionnement ; encourager la construction bioclimatique et l'utilisation des écomatériaux.

SIGNATURES DES PARTENAIRES

**La Ministre du Logement,
de l'Égalité des Territoires
et de la Ruralité,**

Sylvia PINEL

La ministre des outre-mer,

George PAU-LANGEVIN

**La secrétaire d'Etat
chargée de la Politique
de la Ville,**

Myriam EL KHOMRI

**Caisse des Dépôts
et Consignations**

**Agence Française
de Développement**

**UESL
Action Logement**

Union Sociale pour l'Habitat

**Union Sociale pour l'Habitat
Outre-mer**

**Fédération des Entreprises
Publiques Locales**

**Agence Nationale
pour la Rénovation Urbaine**

**Agence Nationale
de l'Habitat**

**Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie**

Fédération des PACT

Habitat & Développement

**Agence Nationale pour
l'Information sur le Logement**

Fédération française du bâtiment

EDF

Fait à Paris, le 26 mars 2015

Les engagements des partenaires

L'État s'engage :

- ▶ en priorisant la Ligne Budgétaire Unique (LBU) sur la construction neuve et la réhabilitation ;
- ▶ en stabilisant les dispositifs d'aides fiscales à l'investissement jusqu'en 2017 ;
- ▶ en plaçant sous SIEG l'ensemble des dispositifs de financement du logement social afin de garantir la souplesse nécessaire pour adapter l'intensité des aides aux produits en fonction des revenus des ménages ciblés et aux contraintes rencontrées ;
- ▶ en mobilisant les outils nationaux et leurs adaptations outre-mer permettant le financement du logement intermédiaire (dispositif Pinel) et la rénovation énergétique de l'habitat (crédit d'impôt transition énergétique et ECO-PTZ) ;
- ▶ 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, dans le but notamment de réduire les coûts de construction ;
- ▶ en mettant en place une aide financière aux communes bâtisseuses, dont l'enveloppe financière, sous réserve de sa fixation annuelle en loi de finances, pourra représenter de l'ordre de 19 M€¹ par an faisant des outre-mer les deuxièmes bénéficiaires de l'aide après l'Île de France ;
- ▶ en lançant un programme de recherche et développement pour le traitement de l'amiante dans le bâtiment, prenant en compte les spécificités de l'outre-mer, afin de réduire les coûts de désamiantage et accélérer la réhabilitation du parc de logements ; en mettant à disposition un outil de financement des travaux de désamiantage dans le parc social ;
- ▶ en mobilisant le foncier public disponible pour la construction de logements sociaux et en appuyant les initiatives locales permettant la reconstitution des titres de propriété nécessaires à la construction de logements et d'équipements ;
- ▶ en associant ses opérateurs et ses agences - Anah, ANRU, ADEME - dans la mise en œuvre du plan ;
- ▶ en mobilisant l'Agence Française de Développement et la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement des collectivités locales, des projets d'aménagement urbain, des projets de construction et de réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux et intermédiaires et du parc en accession ;
- ▶ en mettant en œuvre la convention entre l'ANRU, l'Anah et le ministère des outre-mer pour le financement de renouvellement urbain avec la participation d'Action Logement aux côtés de l'ANRU en tant que financeur principal du NPNRU.

En ce qui concerne plus spécifiquement la politique de la ville et les contrats de ville qui, à l'instar du plan logement pour l'outre-mer, seront signés au plus tard au 30 juin 2015 et s'appliqueront jusqu'en 2020 :

- ▶ en articulant le plan logement pour l'outre-mer avec les contrats de ville quand ils existent, notamment leur pilier cadre de vie et renouvellement urbain, qui serviront de cadre de réflexion stratégique pour l'engagement des actions de l'ensemble des partenaires
- ▶ en identifiant 200 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en outre-mer, au sein desquels 22 sites ultramarins (correspondant à 34 quartiers prioritaires) bénéficieront d'équivalents-subventions dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

¹ Montant estimatif évalué par des simulations effectuées sur la base des permis de construire accordés en 2013

- ▶ par la mobilisation des crédits d'interventions spécifiques du programme 147 et le bénéfice de mesures fiscales attachées à la géographie prioritaire de la politique de la ville (abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties, taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée s'appliquant de manière différenciée selon les territoires ultramarins²) dans les QPV concernés par un contrat de ville.

² Le bénéfice de cette mesure permet le passage d'un taux de 8.5 à 2.1% dans les départements de Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion.
Les départements de la Guyane et de Mayotte ne bénéficient pas de ce dispositif de TVA à taux réduit car la TVA ne s'y applique pas.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Dans le cadre du plan logement outre-mer 2015-2020, les besoins en logements locatifs sociaux sur l'ensemble des départements d'Outre-Mer sont très élevés avec un déficit de logement dépassant les 90 000. La Caisse des Dépôts (CDC) accompagnera l'ensemble des organismes de logements sociaux (OLS) ultra-marins à hauteur des enjeux portés par le présent document.

La contribution de la CDC sur les objectifs relatifs à la production de logements et l'amélioration du parc existant se traduit à travers son offre de prêts pour la réhabilitation et le développement du parc locatif social.

La production de logements neufs

Consciente du besoin important en logements dans les territoires d'outre-mer, la CDC accompagne depuis octobre 2010 les opérations en logements locatifs sociaux (LLS), logements locatifs très sociaux (LLTS) et en prêt locatif social (PLS) dont le plan de financement repose pour parties sur des ressources issues de la défiscalisation.

Les objectifs du nouveau plan logement Outre-Mer pour 2015-2020 sont partagés par la Caisse des Dépôts

Les prêts dédiés au financement des logements nouveaux LLS, LLTS et PLS ont les mêmes caractéristiques financières qu'il s'agisse d'une opération en construction neuve, acquisition amélioration ou en VEFA :

- ▶ le LLS est financé avec un prêt PLUS (ou un PLS-NC pour la Nouvelle-Calédonie) au taux de TLA+0,60% ;
- ▶ le LLTS par un prêt PLAI au taux de TLA-0,20% ;
- ▶ le PLS par un prêt éponyme dont le taux varie selon l'année de millésime (TLA + 1,11% pour 2014) et un prêt complémentaire au PLS au même taux que le PLS sur 2014.

La durée du prêt varie de 5 à 40 ans pour la partie construction/travaux et de 40 à 60 ans pour la partie foncière. Le prêt PLUS existe en version à durée ajustable et en indexation à l'inflation ; une version en primo-fixe est disponible pour le PLUS et le PLAI.

Pour favoriser les parcours résidentiels, la CDC finance sur une enveloppe d'1Md€ ouverte en 2014, les logements intermédiaires avec le prêt PLI. Celui-ci est distribué au taux du TLA + 1,40% sur une durée de 35 ans maximum pour la partie construction et 50 ans pour la charge foncière.

En Nouvelle Calédonie, les logements aidés sont un peu différents et les prêts adaptés en conséquence :

- ▶ Le Logement Très Aidé (LTA) est l'équivalent du PLAI et bénéficie du prêt PLAI indexé Livret A ;
- ▶ le Logement Aidé (LA) est l'équivalent du PLUS et bénéficie du prêt PLS-NC conçu spécifiquement pour la Nouvelle-Calédonie et donc distribué au taux du TLA + 0,60% ;
- ▶ le logement intermédiaire est représenté par le Logement Aidé de Transition (LAT) selon des plafonds de ressources adaptées assez proches de ceux du PLUS.

La Polynésie Française n'est pas éligible à ce jour aux prêts habitat de la CDC.

Le Crédit d'impôt pour l'Outre-Mer (CIDOM)

Afin de faciliter le financement des opérations en substitution de la défiscalisation, la CDC proposera dès 2015 de préfinancer le crédit d'impôt mis en place par le gouvernement. A l'inverse de la défiscalisation, qui permet d'intégrer dans le plan de financement un équivalent-subvention apporté par la structure de portage en défiscalisation, le crédit d'impôt est attribué directement à l'OLS et le versement se fait effectivement l'année suivant celle du constat du fait générateur. L'OLS doit donc

assurer le portage en fonds propres de l'équivalent de 40% de fonds gratuits (crédit d'impôt³) prévus dans le plan de financement de son opération.

La CDC propose un mécanisme de préfinancement du crédit d'impôt via une augmentation temporaire de la part des prêts dans les plans de financement pour intégrer dans le prêt long terme, le portage temporaire de fonds propres dans l'attente du crédit d'impôt.

Ainsi, les opérations financées en PLUS, PLAI ou PLS pourront faire l'objet d'un surplus d'emprunt équivalent à 40% du prix de revient. Cet emprunt supplémentaire leur est octroyé pendant une phase de préfinancement de 24 mois maximum aux mêmes conditions financière que le prêt long terme. Un remboursement anticipé sans pénalités de ce préfinancement sera possible au fur et à mesure de la perception du crédit d'impôt.

L'offre de prêt réhabilitation

Face aux enjeux importants liés au vieillissement du parc sur les différents territoires, la CDC développe une offre de prêt réhabilitation qui englobe à la fois les besoins de mise aux normes et d'amélioration des bâtiments existants ainsi que les besoins en rénovation énergétique. Ces prêts sont adaptés aux contextes environnementaux des territoires.

Le prêt à la réhabilitation

Le PAM permet de financer les travaux d'amélioration et de rénovation des logements.

Le taux du PAM est de TLA + 0,60% et la durée du PAM varie selon la nature des travaux :

- ▶ amélioration de la vie quotidienne des habitants et résidentialisation : maximum 10 ans ; 15 ans si projet ANRU ;
- ▶ réhabilitation et renouvellement de composants : de 15 à 25 ans.
- ▶ réhabilitation lourde : de 26 à 35 ans.

La réhabilitation lourde concerne les travaux qui nécessitent une durée d'amortissement plus longue (PAM 35 ans) et n'est octroyée que si les opérations répondent à certains critères :

- ▶ soit financer des travaux de prévention des risques naturels et sismiques pour les territoires d'outre-mer ;
- ▶ soit financer une restructuration lourde dont le prix de revient est supérieur à 50 000 € TTC/logt. Les travaux doivent toucher la structure du bâti justifiant ainsi, comme pour les travaux de confortement contre les risques naturels, un amortissement technique compris entre 30 et 40 ans.

Le Sismo-prêt

En 2014, la CDC a mis en place spécifiquement le Sismo-prêt destiné aux travaux de confortement parasismique sur les logements locatifs sociaux existants situés dans les Antilles (Guadeloupe, Martinique et Saint-Martin). L'enjeu est d'accompagner la deuxième phase du plan séisme Antilles, prévue sur 2014-2020.

La CDC a mis en place en février 2014 une enveloppe de prêts bonifiés de l'ordre de 17 M€. Ainsi, le Sismo-prêt est proposé à un taux révisable indexé sur le Livret A et dont la durée est modulée selon la nature des travaux ce qui fait ressortir le taux à :

- ▶ TLA - 0,75% pour une durée de 5 à 15 ans ;
- ▶ TLA - 0,45% pour une durée de 16 à 20 ans ;
- ▶ TLA - 0,25% pour une durée de 21 à 25 ans.

Le montant du prêt est limité à 16 000 €/logement et déterminé selon la nature des travaux :

- ▶ le montant du prêt ne peut excéder 3 000 €/logement si les travaux concernent des confortements légers touchant les éléments non structuraux du bâtiment ;
- ▶ Si les travaux concernent des renforcements lourds, alors le montant du prêt ne doit pas dépasser 16 000 €/logement.

³ Le crédit d'impôt outre-mer rattachées aux opérations des OLS correspond à un taux de 40% de la base éligible agréée. Il est accordé en 3 tranches exigibles au titre de l'année de la réalisation des trois faits générateurs suivants : 50% au titre de l'année d'achèvement des fondations, 25% au titre de l'année de mise hors d'eau et 25% au titre de l'année de livraison.

Le Sismo-prêt peut, sous conditions, être complété par un autre prêt de la CDC : le PAM classique ou le PAM 35 ans.

Le financement de la réhabilitation des établissements recevant du public (ERP) appartenant aux OLS

En 2015, la CDC étendra le financement des travaux de réhabilitation portant mise en conformité aux règles d'accessibilité⁴ à l'ensemble des ERP appartenant aux OLS dans le cadre de l'Agenda 2015-2018⁵.

Le prêt PAM permettra désormais de financer les travaux de réhabilitation relatifs à la mise aux normes d'accessibilité des locaux annexes⁶ au logement locatif social, communément appelés « locaux hors logement ou locaux accessoires » dès lors que l'opération a fait l'objet d'une démarche d'Ad'AP et d'une validation par le Préfet. La durée du prêt sera fonction de la nature des travaux.

La problématique de l'amiante

Interdite en France depuis 1997, l'amiante est présente dans une grande partie du parc HLM construit avant cette date, dans tous les niveaux d'un bâtiment. On estime à **3 millions le nombre de logements locatifs sociaux** touchés par ce matériau sur les 15 millions de logements concernés, édifiés entre 1960 et la fin des années 1990.

A partir de 2015, la gamme des prêts en faveur des actions de réhabilitation et/ou de rénovation s'enrichira d'un prêt destiné aux travaux de réhabilitation des logements locatifs sociaux liés à la présence de l'amiante conformément à la convention Amiante en cours de signature. Pour ce faire, une enveloppe de 1,5 Md€ est ouverte sur trois ans permettant aux organismes des DROM de bénéficier des caractéristiques financières différenciées selon des durées fonction de la nature des travaux :

- ▶ TLA - 0,75 % de 0 à 15 ans ;
- ▶ TLA - 0,45 % de 16 ans à 20 ans ;
- ▶ TLA - 0,25 % de 21 ans à 25 ans.

Le montant du prêt ne pourra pas dépasser **10 000€ par logement**, il pourra être complété le cas échéant d'un prêt PAM.

⁴ la loi du 11 février 2005 vise la mise en accessibilité dans un délai de 10 ans, des dispositions architecturales, des aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, de propriété publique ou privée, des établissements recevant du public (ERP), des installations ouvertes au public et des lieux de travail, de manière à les rendre accessibles à tous, y compris aux personnes handicapées.

⁵ Le dispositif Agenda d'Accessibilité Programmé (Ad'AP) a été créé pour mener à terme la mise en œuvre de loi du 11 février 2005, dont l'échéance expire le 1^{er} janvier 2015. Il consiste à s'engager dans un calendrier précis pour se mettre en conformité aux règles d'accessibilité et les dossiers d'engagement s'inscrivant dans la démarche de l'Ad'AP doivent être déposés avant le 31 décembre 2014 et les projets doivent être validés par le Préfet (échancier enteriné pour la mise en accessibilité).

⁶ Locaux annexés au programme de construction ou locaux intégrés dans les bâtiments d'habitation de types commerces en pied d'immeuble, locaux d'activités loués à des CCAS ou des associations ou des professions libérales, locaux de services collectifs de logements foyers, locaux accueillant les locataires dans les agences territoriales.

L'AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT

Pour accompagner le plan habitat du Ministère des Outremer, l'AFD prend 7 engagements forts au bénéfice de 3 familles d'acteurs :

En faveur des collectivités locales ultramarines

- ▶ poursuivre son appui et son financement aux collectivités et intercommunalités qui portent des projets urbains durables et des programmes d'investissements d'infrastructures. Le volume des engagements financiers consacré sera au minimum de 300 M€ au cours des deux prochaines années ;
- ▶ faire un effort particulier en faveur des collectivités locales dont le nombre d'habitants est inférieur à 10000 habitants, envers lesquelles l'AFD s'engage à consentir au moins 40% du nombre de ses concours financiers ;
- ▶ dans un contexte économique et fiscal difficile pour les collectivités locales, dialoguer et soutenir financièrement par des mesures adaptées les collectivités locales ultramarines qui rencontrent des difficultés financières pour les aider à infléchir des trajectoires financières compromises ou récessives.

En faveur des opérateurs urbains

- ▶ dans le cadre du programme opérationnel 2014 – 2020, faire ses meilleurs efforts pour mettre au point en 2015, le prototype d'un prêt surbonifié FEDER / AFD destiné à l'ensemble des bailleurs sociaux, pour financer la réhabilitation écologique et énergétique du patrimoine social. Le prototype, pourrait permettre la réhabilitation de 5000 logements sociaux au cours des quatre prochaines années. S'il est validé, il pourra être répliqué dans d'autres régions ultramarines.
- ▶ diversifier et adapter l'offre de financements au bénéfice des opérateurs d'aménagement urbains publics et privés en généralisant ou en déployant :
 - les prêts « sculptés », afin d'adapter l'offre financière à l'irrégularité et aux aléas des besoins de trésorerie des opérations d'aménagement ;
 - les « éco-prêts surbonifiés » pour financer les opérations d'aménagement ayant pour objet la réalisation d'un écoquartier ;
 - les pré-financements des subventions européennes et d'Etat (PS2E) pour assurer le portage financier des investissements des opérateurs urbains en bénéficiant ;
- ▶ financer les plans stratégiques de patrimoines des bailleurs sociaux (PSP), pour sortir de la logique des prêts projets et offrir des paquets de financements globaux adaptés au projet stratégique des bailleurs.

En faveur des acquéreurs et de l'accession à la propriété

L'AFD appuie et finance des projets de crédit adapté dans le secteur de l'habitat dans plusieurs états étrangers. L'AFD va constituer un **groupe expert** pour capitaliser sur ces expériences et évaluer les perspectives d'adaptation en outre-mer, pour améliorer l'accès au crédit des propriétaires occupants ou bailleurs qui souhaitent mettre aux normes techniques et améliorer le confort de leurs logements. L'AFD s'engage à **livrer les conclusions de ces travaux et à en organiser une restitution devant les acteurs du secteur immobilier, idéalement dans le courant de l'année de 2015.**

	PRODUITS	BENEFICIAIRES
- accompagner les collectivités locales dans l'aménagement et la viabilisation du foncier.	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts budgétaires bonifiés : (investissement en appui aux politiques territoriales des CL durée 20 ans max) - Prêts projets surbonifiés (plafonné à 5 M.€) écoquartiers, participations des CL dans des projets à forte VA environnementale et sociale) - PS2E : Préfinancement des subventions européennes et d'Etat. 	- Collectivités locales et intercommunalités.
- accompagner les investissements des acteurs publics pour contribuer à l'amélioration des infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts budgétaires bonifiés : (investissement en appui aux politiques territoriales des CL) - Prêts projets surbonifiés (assainissement, médico-social – plafond 5 M.€) - PS2E : Préfinancement des subventions européennes et d'Etat. 	- Collectivités locales et intercommunalités.
- contribuer à la structuration de filières, en particulier en lien avec les enjeux de réhabilitation du parc de logement social et de traitement de l'amiante	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts budgétaires bonifiés (réhabilitation mise aux normes, sécurisation des parcs de logements anciens) - mise au point d'un prototype de prêt surbonifié FEDER en partenariat avec plusieurs Régions comme par exemple la réhabilitation éco-responsable et labélisé du patrimoine de logement social ou le financement des programmes environnementaux et climat des collectivités locales. 	- Opérateurs publics urbains et sociétés immobilières (SEM, SA HLM...)
- accompagner les opérateurs de logement dans leurs projets de développement et la mise en œuvre de leurs plans stratégiques de patrimoine dont la constitution de réserves foncières, la création de commerces en pied d'immeubles, la construction de logements intermédiaires, la réhabilitation et de la mise aux normes du parc HLM.	- Prêts PSP (plan stratégique de patrimoine) pour couvrir les besoins de financements globaux de logements.	- Opérateurs de logement social (SEM, SA HL, Offices...).

	PRODUITS	BENEFICIAIRES
- accompagner les opérateurs d'aménagement dans la mise en œuvre de leurs opérations par le financement des besoins de trésorerie LT des concessions et opérations en propre.	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts projets bonifiés classiques (remboursements échéances constantes) ou sculptés (échancier de remboursement variable en fonction du profil des besoins de trésorerie de l'opération sur sa durée de vie) sur les opérations d'aménagement à fort impact social, en concession ou pour compte propre. - Ecoprêts surbonifiés pour la réalisation des écoquartiers (plafond 5 M.€). - Prêts projets à condition de marché sur les opérations d'aménagement, logements et zones d'activités économiques en concession ou pour compte propre des opérateurs foncier et d'aménagement public. - PS2E : Préfinancement des subventions européennes et d'Etat bénéficiant aux opérations d'aménagement urbain. 	- Opérateurs publics urbains (EPF, SEM, SPL, SPLA, SA HLM ...) et opérateurs urbains privés
- favoriser le développement des structures d'accueil des personnes âgées type EHPAD et contribuer à la réflexion sur les modèles économiques publics finançant ce type de structures notamment la Caisse des Dépôts et Bpifrance.	Réflexion à mener sur les modes de financement les plus adaptés.	<ul style="list-style-type: none"> - établissements publics de santé nationaux ou locaux, opérateurs publics urbains (SEM...), - opérateurs associatifs, - opérateurs privés.
- appuyer le financement de l'accession sociale différée, notamment en défiscalisation.	- prêts "hybrides" aux bailleurs sociaux (conçus pour une durée modulée en fonction de la durée de la phase locative et de la destination finale du logement)	- bailleurs sociaux.
<ul style="list-style-type: none"> - lancer une réflexion sur l'accès au crédit des ménages à faible ressources pour l'accession sociale à la propriété - favoriser l'accès des particuliers à des crédits adaptés pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants engagés dans des projets d'amélioration de leur habitat ainsi que pour les futurs propriétaires de logements en accession sociale 	Sur la base d'une capitalisation des interventions de l'AFD dans le secteur des crédits adaptés dans le secteur de l'habitat en états étrangers, mise en place d'un groupe expert sur les perspectives d'adaptation en OM : diagnostic et proposition pour l'accès à des crédits adaptés en OM courant année 2015.	- acquéreurs privés
- dresser un bilan des dispositifs de garantie de l'accession sociale outre-mer pour favoriser l'accès aux prêts bancaires de propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants engagés dans des projets d'amélioration de leur habitat ainsi que pour les futurs propriétaires de logements en accession sociale	Bilan des dispositifs de garanties de l'accession sociale outre-mer et recommandations pour améliorer leur efficacité.	- acquéreurs privés

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

L'Union sociale pour l'habitat représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'outre-mer, quelque 755 organismes Hlm à travers ses cinq fédérations (la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social). Elle remplit trois missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion publique ; une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat ; une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles. Au sein du mouvement Hlm, une action professionnelle spécifique aux régions et collectivités d'outre-mer est conduite par l'Union Sociale pour l'Habitat outre-mer.

En 2013, 106 000 logements locatifs et foyers ont été financés par les organismes Hlm qui détiennent et gèrent 4,2 millions de logements et logent plus de 10 millions de personnes. Les opérateurs de logement social sont aussi des acteurs importants de l'accession sociale à la propriété : 10 700 logements ont été vendus à des accédants, en secteur groupé ou en diffus. Animés par 12 000 administrateurs bénévoles, ils emploient 80 000 salariés.

Relever le défi du logement et du mieux vivre en outre-mer :

Dans un contexte de crise persistante du logement, rendue plus aigüe dans les régions et les collectivités d'outre-mer par l'ampleur des besoins de logements et la situation économique et sociale de ces territoires, l'accès à un logement décent représente pour des dizaines de milliers de ménages ultramarins une priorité essentielle. Malgré la mobilisation de l'Etat, des collectivités locales et l'action continue des organismes Hlm et de leurs partenaires ces dernières années, la situation de l'habitat en général et du logement social en particulier continue de représenter une priorité et un enjeu majeur de cohésion pour ces territoires. Enfin, le secteur du logement social en outre-mer constitue un soutien indispensable à l'activité des entreprises de la construction, totalise un volume de marchés annuels de travaux de plus d'un milliard d'€ et représente 18 000 emplois directs et indirects.

C'est la raison pour laquelle, le mouvement Hlm a plaidé en faveur d'un plan pluriannuel en matière de logement pour mieux fédérer dans la durée les moyens de l'Etat, des collectivités, des organismes de logement social d'outre-mer et de l'ensemble des partenaires pour un meilleur accès de nos concitoyens ultramarins à un logement décent.

La mobilisation et les engagements de l'Union Sociale pour l'Habitat

Dans ce contexte, l'Union sociale pour l'habitat et l'Union Sociale pour l'Habitat outre-mer réaffirment leur contribution et leurs engagements pour que soit poursuivie et renforcée une politique sociale du logement ambitieuse, inscrite dans la durée et adaptée aux réalités de chacun de ces territoires. Aussi, le mouvement Hlm, en étroite relation avec l'Etat, les collectivités locales et les partenaires signataires :

- ▶ affirme sa pleine mobilisation pour la bonne mise en œuvre du plan logement outre-mer ;
- ▶ partage l'enjeu d'une relance de la construction sociale dans la durée et rappelle à cet effet l'urgence de la mise en place de règles pérennes d'instruction des dossiers de financement sous régime SIEG pour engager la programmation au plan local ;
- ▶ conforte l'objectif de diversité de l'offre nouvelle par le développement de l'accession sociale et permettre ainsi la relance des parcours résidentiels rendant indispensable la préservation des aides personnelles à l'accession sociale et très sociale ;

- ▶ rappelle l'acuité d'un financement adapté de la réhabilitation du parc locatif social pour maintenir la qualité du service rendu, accélérer la mise aux normes des bâtiments, prévenir les risques (amiante, risques naturels) et contribuer à la requalification des quartiers. A cet effet, les moyens de l'Etat et des collectivités locales seront conjugués avec la capacité contributive des organismes Hlm à travers leurs plans stratégiques de patrimoine ;
- ▶ souligne l'enjeu d'une action commune visant à mettre en œuvre les propositions de simplification des normes et des obligations spécifiques DOM (RTAA) afin de maîtriser le coût de la construction du logement et contenir les loyers de l'offre nouvelle.

C'est la raison pour laquelle le mouvement hlm :

- ▶ sur la base des moyens mobilisés dans le plan national (LBU, défiscalisation, crédit d'impôt) et au titre des futurs plans et contrats de chaque région et collectivité ultramarines (foncier, subventions et aides des collectivités, Europe...), le mouvement Hlm d'outre-mer s'engage sur un objectif annuel de :
 - construction de 4 000 logements locatifs sociaux et très sociaux neufs ;
 - 600 logements en accession sociale et très sociale ;
 - 1 500 logements en réhabilitation.
- ▶ appuie l'action des organismes pour favoriser les démarches locales d'acquisition-amélioration, en lien avec les collectivités et les entreprises locales, et faire appel à des procédés constructifs innovants et alternatifs pour la promotion et le développement des filières locales de matériaux de construction ;
- ▶ met en œuvre ses outils et moyens professionnels d'appui aux organismes HLM dans les démarches d'insertion et de qualification en faveur de l'emploi à travers les marchés de construction, de réhabilitation et d'entretien du parc social en lien avec les entreprises et les partenaires de la formation ;
- ▶ s'engage à promouvoir des démarches innovantes de construction durable en prenant mieux en compte les défis de développement durable, énergétiques et de transition climatique dans les territoires ultramarins, en s'appuyant sur l'expérimentation dans ces domaines ;
- ▶ mobilise les moyens de son organisation professionnelle au service des organismes de logement social et les partenaires des futurs contrat de ville pour le mieux vivre ensemble dans les quartiers, renforcer la qualité de service rendu en lien avec les associations d'habitants, et accompagner les opérations de renouvellement urbain durable des quartiers ;
- ▶ accorde une attention toute particulière à la mise à disposition et le partage des données économiques locales pour une bonne connaissance du secteur du logement et favoriser les études et réflexions prospectives liées à l'habitat dans les régions et collectivités d'outre-mer.

Le mouvement Hlm se mobilise pour la bonne mise en œuvre des plans régionaux en lien avec les adhérents et en pleine concertation avec les partenaires. De même, le mouvement hlm apportera sa contribution au suivi et à l'évaluation du plan logement outre-mer.

LA FÉDÉRATION DES ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES

Les chiffres clés des entreprises publiques locales dans les Outre-mer :

- 15 Epl ;
- 1760 salariés ;
- 465 millions d'€ de capitalisation ;
- 465 millions d'€ de chiffre d'affaires ;
- 105 077 logements gérés.

En gérant les deux tiers des logements à caractère social en Outre-mer, les Epl sont des acteurs majeurs de la mise en œuvre des politiques du logement dans ces territoires.

En complément de la signature du Plan logement outre-mer, la Fédération des Epl souhaite donner toute la mesure de l'implication du mouvement des Epl immobilières dans la résolution du problème du logement en Outre-mer. Dans ce but, les engagements pris sont précisés et attestent de la volonté de contribuer à la dynamique engagée par Madame la Ministre. La Fédération des Epl se mobilise et prend les engagements suivants :

Engagements nationaux

L'outre-mer pâtit d'une double crise du logement. Le déficit en logements mais également la persistance de logements insalubres demeurent des préoccupations majeures pour les ultramarins. Consciente de la nécessité d'agir prioritairement sur ces deux leviers, la Fédération des Epl prend deux engagements :

Engagement n°1 : construction de logements sociaux neufs

La Fédération des Epl fixe comme objectif de maintenir l'effort de construction engagé par les Epl ultra-marines à hauteur d'environ 5000 logements neufs par an (*) (en locatif ou en accession).

Engagement n°2 : réhabilitation des logements

Le parc locatif social en Outre-mer est aujourd'hui est confronté à de très lourds besoins de réhabilitation.

Consciente des efforts qui doivent être engagés, les Epl immobilières des outre-mer s'engagent à réhabiliter annuellement un nombre de logements compris entre 1000 et 1500 (*).

La FEPL accompagnera l'Etat dans ses réflexions sur l'évolution des outils de financement de la réhabilitation.

Engagement n°3 : Accession sociale

Fort de l'engagement n°1 de la présente convention, la Fédération des Epl s'engage au surplus à promouvoir auprès des Epl ultramarines l'accession sociale sous toutes ses formes.

La Fédération des Epl souhaite œuvrer, en concertation avec l'Etat à une meilleure articulation des financements et des outils et à faire connaître auprès de ses adhérents ultramarins les dispositifs existants qui permettront un meilleur accompagnement de l'accession sociale et très sociale.

En outre, lors de l'élaboration des plans locaux la Fédération des Epl invitera ses adhérents à prendre position sur ce thème.

(*) à volume et modalités de financement constants.

Engagement n°4 : Désamiantage

La FedEpl s'engage à identifier un chantier – école par territoire pour la prise en compte du désamiantage dans les travaux de réhabilitation.

A ce titre, la FEPL contribuera au programme de recherche et développement pour le traitement de l'amiante dans le bâtiment, notamment en capitalisant les retours d'expérience de ses membres sur les chantiers de désamiantage. Ce programme prendra en compte les spécificités des outre-mer et proposera des solutions afin de réduire les coûts de désamiantage et accélérer la réhabilitation du parc de logements.

Propositions d'engagements locaux :

Sont ainsi confiés aux négociations locales les points suivants :

- ▶ engager deux à trois opérations d'acquisition – amélioration dans chaque DOM afin de contribuer à la rénovation des centres anciens ;
- ▶ engager sur chaque territoire une opération expérimentale faisant appel à des matériaux locaux et/ou à des procédés constructifs alternatifs ;
- ▶ veiller à ce que chaque adhérent contribue à alimenter en données économiques les observatoires locaux des coûts de la construction et de la réhabilitation des logements ;
- ▶ veiller à ce que les SEM d'aménagement orientent les collectivités vers un urbanisme économe en foncier ;
- ▶ contribuer au développement de l'aménagement adapté ;
- ▶ favoriser les procédés de préfabrication et les nouveaux process de fabrication ;
- ▶ faciliter l'essor des filières locales de matériaux de construction ;
- ▶ utiliser des matériaux de recyclage et de substitution.

L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE

1^{er} bilan du Programme National de Rénovation Urbaine :

- ▶ 13 projets de rénovation urbaine engagés ainsi qu'un projet d'intervention en quartier ancien dégradé pour un investissement total de 2 Mds € et un soutien fort de l'ANRU d'un peu plus de 400 M€ et de l'Etat au travers de la LBU d'environ 300 M€ ;
- ▶ un cadre de vie amélioré : environ 3 500 logements démolis / reconstruits, 9 000 réhabilités ;
- ▶ des expériences intéressantes d'intervention en centre-ville en cours et dont la qualité architecturale et le souci d'intégration urbaine sont à souligner ;
- ▶ un mode opératoire nouveau engagé et un accompagnement des acteurs locaux avec des missions d'appui menées par des experts et des formations ;
- ▶ des résultats pour l'insertion professionnelle : mi 2013, plus de 400 000 heures avaient été réalisées ;
- ▶ permettre la finalisation des projets grâce à la prolongation du PNRU jusqu'à fin 2015.

Préparer le NPNRU :

- ▶ Proposer un cadre adapté aux départements d'outre-mer, avec une prise en compte spécifique des critères d'insalubrité et d'exposition aux risques naturels ;
- ▶ concentrer l'intervention de l'ANRU sur 22 sites ultramarins (correspondant à 34 quartiers prioritaires) présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants (la très grande majorité présentant de forts enjeux sur le parc privé) ;
- ▶ consolider le partenariat avec l'ANAH et le MOM pour :
 - partager la connaissance des enjeux ;
 - définir une stratégie d'intervention commune sur les quartiers pour répondre aux enjeux sur le parc social, dans un contexte de forte demande, sur le parc privé, notamment pour les cas d'habitat indigne ;
 - préciser les champs d'interventions du MOM et des deux agences, pour définir un cadre commun et lisible pour les collectivités locales ;
 - organiser un suivi partagé des projets ;
 - coordonner les actions d'animation des réseaux professionnels.
- ▶ consolider les acquis du PNRU : ingénierie, insertion professionnelle, relogement...
- ▶ mettre en place l'ingénierie nécessaire aux collectivités pour définir les projets et s'assurer de leur faisabilité ;
- ▶ mener une réflexion sur les leviers à actionner pour favoriser le développement urbain durable à Mayotte ;

L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

- ▶ Engager un partenariat avec l'ANRU et le MOM pour traiter les enjeux urbains, la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration du parc privé des quartiers NPNRU ;
- ▶ de l'ordre de 200 logements réhabilités par an dans le parc locatif privé, dont la majeure partie sera traitée dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ;
- ▶ au moins deux projets d'envergure d'amélioration de l'habitat pour chaque territoire :
 - accompagnement des lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des centre-bourg (1 par territoire) avec financement de l'ingénierie opérationnelle ;
 - une opération expérimentale par territoire sous la forme d'une contractualisation dédiée : collectivité motrice dans la mise en place de programmes innovants à destination de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, et sur des opérations de redressement des copropriétés dégradées.
- ▶ expertise de l'Anah et appui aux collectivités pour lutter contre l'habitat indigne et réhabiliter les copropriétés dégradées (prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et redressement des copropriétés en difficulté) ;
- ▶ enveloppe potentielle de 2 à 5 M€ par an consacrée aux outre-mer. Cette enveloppe pourra évoluer en fonction des capacités d'engagement de l'agence.

L'AGENCE POUR L'ENVIRONNEMENT ET LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

Renforcer les ambitions dans le domaine des bâtiments est une des priorités de l'ADEME et de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. Les accords régionaux du Plan logement Outre-Mer amplifieront le partenariat que l'ADEME entretient naturellement avec les collectivités territoriales et les acteurs engagés. L'implication des Espaces Information Energie et des professionnels du secteur, l'essor des plateformes de la rénovation énergétique de l'habitat, l'implantation des plateformes PRAXIBAT et les évolutions des métiers et des savoirs faire autour de RGE en seront des leviers déterminants.

L'ADEME, organisme signataire du Plan logement en partage les objectifs.

L'agence contribuera, dans le cadre de ses missions, aux objectifs de sobriété et de transition énergétique attendus du secteur du bâtiment, en recherchant à les intégrer dans les politiques de développement des territoires :

- ▶ par la prise en compte des orientations du Plan dans les CPER et dans les programmes d'actions mis en œuvre par ses directions régionales en DOM ;
- ▶ par la participation aux accords régionaux issus du Plan bâtiment outre-mer en :
 - Contribuant à la connaissance ainsi qu'à la capitalisation et à la mutualisation des retours d'expérience en particulier d'autres territoires ultramarins,
 - Recherchant des accords de partenariat avec certains acteurs s'engageant, dans la durée, dans des programmes d'action opérationnels,
 - Soutenant des opérations exemplaires dans la perspective de leur dissémination,
 - Accompagnant la montée en compétence des acteurs (Maîtres d'Ouvrage, professionnels de la conception, de la mise en œuvre et de l'exploitation des bâtiments),
 - Développant l'information et le conseil en direction de l'ensemble des acteurs du territoire et de sa population.

Les principaux engagements de l'action « énergie bâtiments den DOM (sur la période 2015 – 2020) sont les suivants :

- ▶ 18,6 M€ mobilisés dans le cadre des futurs CPER en cours de négociation sur les enjeux "énergie" dans le domaine des bâtiments ;
- ▶ 47 programmes d'action partenariaux et structurants associant l'ADEME conduites dans le cadre du Plan Bâtiment outre-mer ;
- ▶ 8 plateformes de rénovation énergétique de l'habitat privé (inclues dans le total de 47 ci-dessus) ;
- ▶ 6 organismes de logement social expérimentant une approche en coûts complets permettant de viser une maîtrise des charges et d'affiner l'équilibre entre investissement et fonctionnement.

Certains autres programmes pourront être engagés sans pouvoir être quantifiés à ce jour comme les conseillers Info Energie, les opérations respectant des référentiels du bâtiment, les plateformes PRAXIBAT, l'activité des centres de ressources BEEP Bâti Environnement Espace Pro), ...

La profession partage la nécessité de produire plus pour satisfaire les besoins, ce qui exige, comme indiqué dans les principes directeurs des moyens adaptés.

1. La réduction des coûts de construction, en métropole comme dans les DOM, s'impose comme une ardente obligation. La profession soutient la volonté de réduire les coûts de 5 % en cinq ans, ce qui suppose la mise en œuvre de mesures de simplification. L'exercice « Objectif 500 000 » avait identifié en son temps seize mesures spécifiques à même de faciliter la valorisation d'un tel objectif. Un groupe de travail *ad hoc* se réunira sous l'égide des pouvoirs publics pour, d'une part, identifier d'autres sources d'économie, d'autre part, assurer le suivi de la mise en œuvre des mesures de simplification.

2. Le choix des techniques de construction dépend des choix économiques et stratégiques des investisseurs et de leurs partenaires. La profession souhaite la mise en place d'un groupe de travail pour apprécier les voies et moyens d'un développement de tous les procédés constructifs en identifiant avantages et inconvénients tant au plan technique qu'économique.

3. La profession s'engage à tout mettre en œuvre pour faciliter une meilleure connaissance des coûts de construction outre-mer par le développement d'observatoires locaux (prix, habitat...) en lien avec les observatoires régionaux existants de l'énergie et de l'environnement, ainsi qu'avec les Cellules économiques régionales de la construction lorsqu'elles existent et avec les Centres de ressources (au sens large et notamment au sein du réseau des Bâti Environnement Espace Pro).

4. Sur longue période, les besoins en recrutement restent importants. La profession s'engage à :

- ▶ faciliter la mise en relation de personnes en recherche d'emploi avec les entreprises dans le but d'une meilleure adéquation offre et demande. Des manifestations, selon des modalités à définir seront organisées à cette fin ;
- ▶ transmettre à tous les acteurs de la filière la documentation relative à la promotion des métiers du bâtiment (publications métiers, dates des opérations FFB, comme les coulisses du bâtiment) ;
- ▶ poursuivre les expérimentations lancées depuis 2009 de recrutement de jeunes volontaires du SMA dont une partie bénéficie déjà d'une formation bâtiment en métropole (Convention de partenariat du 1^{er} décembre 2008 entre la FFB et le secrétariat d'état à l'Outre-mer).

5. L'éco-conditionnalité et la mise en œuvre du label RGE (Reconnu Garant Environnement) constituent une avancée essentielle dans la traduction concrète de la transition énergétique. Les DOM ne peuvent rester à l'écart de ce mouvement. C'est pourquoi, en s'inspirant des acquis de la montée en régime de la mention RGE en Métropole, la profession, en lien avec les organismes de qualification, s'engage à promouvoir dès le deuxième semestre 2016 au sein des entreprises la mention RGE. Il y a là une exigence d'équilibre et d'équité de traitement.

6. Une table ronde réunissant les représentants du marché de l'entreprise et les donneurs d'ordre HLM se réunira au cours du 2^{ème} trimestre 2015 pour :

- ▶ examiner ensemble les conditions d'une amélioration du traitement de l'amiante dans les données de réhabilitation ;
- ▶ identifier un ou deux chantiers école sur ce thème qui feront l'objet d'une évaluation qui sera présentée lors d'une manifestation conjointe avec l'objectif clair de développer les bonnes pratiques.

UESL-ACTION LOGEMENT

Au titre d'Action Logement, les CIL disposent depuis 1997 d'une enveloppe identifiée pour leurs investissements dans les territoires spécifiques. Cette enveloppe spécifique est d'environ 20 M€ par an depuis les 6 dernières années et il est prévu de la maintenir à ce niveau pour les 5 ans à venir dans le cadre des accords prévus au titre de la convention Etat-UESL signée le 2 décembre 2014.

A ce titre les CIL peuvent intervenir dans les 5 territoires pour des opérations de construction ou d'amélioration de LLS et LLTS, de construction de logements en vue de l'accession à la propriété ou encore l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de logements existants.

Les financements effectués par les CIL depuis 1998 représentent environ 220 M€.

Au-delà de ces interventions au titre de l'enveloppe « Actions dans les territoires spécifiques », les CIL peuvent intervenir également en complément d'opérations PLS, PSLA ou PLI et, pour les aides en faveur des personnes physiques, tous les produits Action Logement peuvent être distribués.

Au titre des personnes physiques, sur les trois dernières années, 7.200 aides ont été accordées dans les DOM pour un montant de 17 M€. 85 % de ces aides sont des Avances LOCA-PASS®.

HABITAT & DÉVELOPPEMENT

Notre projet : favoriser l'accès et le maintien dans le parc privé des ménages à revenus modestes

- 81 collaborateurs - 1 500 ménages accompagnés par an Martinique – Guadeloupe - Réunion- Nouvelle Calédonie
- Un partenariat avec le Ministère de l'Outre mer depuis 2010 en complément des actions menées avec le Ministère du logement, de l'égalité de territoires et de la ruralité et de l'Anah
- Un projet commun avec les Pact à partir de mai 2015

Habitat & développement, signataire du Plan logement Outre-mer en partage les objectifs et y contribuera par les engagements énoncés ci-dessous :

- ▶ Améliorer notre offre d'ingénierie Renouvellement Urbain dans le cadre de la création du nouveau réseau avec la fédération des Pact (club outre-mer et mutualisation Antilles/Guyane) ;
- ▶ Favoriser l'accès à un logement décent en développant des Agences immobilières sociales pour capter des logements locatifs privés afin de loger des ménages modestes (Martinique, Guadeloupe) ;
- ▶ lutter contre l'habitat indigne et informel en participant aux actions opérationnelles et partenariales dans le cadre des PDLHI et PCLHI ;
- ▶ valoriser les expériences et les démarches telles que l'Appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des Centre Bourg lancé par le ministère du logement ;
- ▶ développer des actions « AH défiscalisation avec les opérateurs locaux » ;
- ▶ développer la formation des équipes locales ;
- ▶ participer à la relance de l'accession sociale notamment avec les LES et les produits de défiscalisation ;
- ▶ accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique de leur logement (LBU, Anah) et dans les projets de construction (LES) ;
- ▶ participer à des actions d'expérimentation de projets d'auto-construction encadrée avec un soutien renforcé de l'État ;
- ▶ renforcer la connaissance de la filière « amélioration de l'habitat » permettant de mieux répondre aux besoins du territoire.

FÉDÉRATION DES PACT

Présent Outre Mer depuis plus de 30 ans, le Mouvement PACT est confronté quotidiennement aux difficultés d'accès et de maintien dans un logement décent et adapté de nombreux ménages en difficulté.

La Fédération des PACT est partenaire du Ministère des « Outremer » dans le cadre de conventions d'objectifs pluriannuelles. Son conseil d'administration, avec l'accord du Club des PACT des DOM, représenté par Guy Fleurival, Président du PACT de Guyane a délibéré favorablement sur le projet de plan logement Outre Mer, mis en concertation avec les partenaires nationaux.

A ce titre, le Mouvement PACT s'engage à :

- ▶ Renforcer la connaissance de la filière « amélioration de l'habitat » permettant de mieux répondre aux besoins du territoire et définir des objectifs chiffrés pour l'amélioration de l'habitat notamment dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité et les situations d'habitat indigne ;
- ▶ proposer des solutions permettant d'améliorer la solvabilité des candidats à l'accession sociale pour relancer cette filière créatrice d'emplois,
- ▶ assurer l'accompagnement social nécessaire à l'expérimentation de projets d'autoconstruction encadrée ;
- ▶ relancer la filière accession sociale ;
- ▶ créer le PACT Mayotte.

La Fédération souhaite notamment que la déclinaison régionale du plan soit l'occasion de favoriser la création de caisses d'avance pour les ménages très pauvres, de GIP locaux pour dynamiser les sorties d'indivision, de développer les programmes d'amélioration de l'habitat des personnes en situation précaire, d'étendre les fonds de garantie existants aux propriétaires bailleurs modestes et de relancer l'accession très sociale.

L'AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Les ADIL apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et à l'urbanisme et leur proposent des solutions adaptées à leur situation. Dans les DOM, elles assurent plus de 23 000 consultations par an.

Sécuriser les projets d'accession à la propriété d'environ 4 500 ménages par an

Afin de sécuriser les ménages dans leur projet d'accession, les ADIL leur offriront conseil personnalisé, gratuit, sur toutes les questions juridiques et financières (accompagnement juridique, financier et fiscal, réalisation de simulations financières, fonctionnement d'une copropriété, contrats,...). Ce conseil joue un rôle important de prévention, en particulier pour les ménages les moins favorisés qui accèdent à la propriété grâce au dispositif d'accession social dans les DOM (LES).

Elles s'attacheront à faire part des évolutions de la réglementation concernant les aides à l'accession.

Dans le cadre du parcours résidentiel des ménages, ce conseil personnalisé pourra notamment s'adresser aux locataires du parc social qui souhaitent devenir propriétaires.

Conseiller environ 2 000 ménages par an sur les aides financières et fiscales relatives à la performance énergétique lors de la réalisation de travaux dans leur logement

Les nouvelles dispositions relatives à la performance énergétique applicables aux DOM seront portées à la connaissance des usagers par les ADIL dans le cadre de leur mission de conseil aux particuliers (CITE, Eco-PTZ, mise en place du RGE au 1^{er} octobre 2015, loi transition énergétique une fois adoptée,...). Les ADIL utiliseront tous les vecteurs disponibles – salons, émissions de radio, publication –, pour informer les usagers. Elles les sensibiliseront notamment lorsqu'ils ont un projet de travaux ou d'achat. Elles apporteront un conseil personnalisé aux ménages et joueront un rôle d'orientation des ménages vers les opérateurs pour les ménages éligibles aux aides de l'Anah.

Les ADIL participeront, lorsqu'il en existe un sur leur territoire, au SLIME (Schéma local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie).

Jouer un rôle de prévention et de sensibilisation auprès des ménages en copropriétés, notamment fragiles et/ ou en difficultés

Les ADIL mèneront des actions d'information et de sensibilisation à destination des copropriétaires, des conseils syndicaux et des collectivités locales par l'organisation ou la participation à des rencontres sur les règles de fonctionnement des copropriétés et les dispositifs visant à faciliter le traitement des difficultés. Elles s'attacheront notamment à faire connaître les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR et des textes réglementaires pris en application.

Les ADIL pourront mener également des actions d'accompagnement des copropriétés sur le plan juridique, notamment dans le cadre de la rénovation énergétique ou de la prévention : formation des membres du conseil syndical et des acteurs de la copropriété (syndics bénévoles et professionnels), participation aux assemblées générales.

Participer à la résorption de l'habitat indigne et non décent

Par leur participation aux Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, les ADIL apporteront leur expertise sur les aspects juridiques relatifs aux procédures de traitement de l'habitat indigne et aux protections des occupants.

Elles participeront aux actions de repérage des logements insalubres et non-décents et accentueront l'information en direction des bailleurs notamment sur l'existence des aides publiques permettant la réalisation des travaux de mise en conformité des logements non-décents. Une attention particulière sera portée sur l'information des bailleurs et des locataires en cas de conservation du montant des aides au logement par les organismes payeurs en cas de constat de non-décence.

Contribuer à la connaissance des marchés et des pratiques des ménages en matière de logement

Le développement des politiques locales de l'habitat s'accompagne d'un besoin croissant d'information sur le fonctionnement des marchés locaux. Les ADIL pourront contribuer au fonctionnement de ces observatoires : connaissances des marchés, connaissances des pratiques.

Dans le cadre du Plan Logement outre-mer 2015 - 2020, EDF s'engage à travailler sur les sujets suivants avec les Régions, l'ADEME et les partenaires du Plan Logement :

Accompagner les territoires sur les travaux d'économies d'énergie en réhabilitation de l'habitat, notamment pour créer des référentiels techniques et participer aux aides financières proposées aux habitants

Cet accompagnement portera sur les travaux :

- ▶ touchant la toiture du logement : Isolation thermique, Installation d'une sur-toiture ventilée, Protection solaire de la toiture, ...
- ▶ touchant aux murs donnant sur l'extérieur : Isolation thermique, Bardage, protection solaire, ...
- ▶ touchant aux baies donnant sur l'extérieur : Brise-soleil, changement des ouvrants, ...
- ▶ touchant à l'Eau Chaude Sanitaire : solaire ou thermodynamique.

Des solutions techniques différentes pourront être construites selon les segments choisis : Logement neuf (principe Directeur n°2), Réhabilitation du parc social (principe directeur n°3), Accession sociale à la propriété (principe directeur n°5) avec un objectif de baisse du montant des charges. Ces offres et les moyens associés seront inscrits dans les PRME locaux.

Structurer les filières locales (fabrication et installation)

EDF s'engage à former les filières professionnelles locales aux solutions techniques nouvelles préconisées dans le plan logement.

EDF s'engage à développer une solution de prêt participatif pour aider à la création ou au développement d'entreprises soutenues par la Région ou par l'Etat et dont l'activité principale concernerait la rénovation de l'habitat.

Pour optimiser les moyens de financement, EDF s'engage :

- ▶ à mobiliser les moyens financiers et humains qu'il peut consacrer aux offres du plan logement local au titre des Charges de Services Publique de l'Electricité Evitées (soit des moyens nouveaux sur de nouvelles offres, soit des moyens supplémentaires sur des offres existantes) ;
- ▶ à informer les porteurs de projet et faciliter leurs démarches d'accès aux aides du Plan Logement portées par les autres partenaires

Accompagner les Régions ou les Départements pour la mise en place d'observatoires du logement

Réviser et/ou actualiser les PRME (volet logement) pour prendre en compte les nouveaux engagements, financiers notamment, pris par EDF dans le cadre des accords régionaux pour le Plan Logement

Développer les compteurs communicants et expérimenter des solutions techniques innovantes d'effacement
