

Les Présidents

Madame Élisabeth BORNE
Première ministre
57, rue Varenne
75007 PARIS

Paris, le 13 juillet 2023

Objet : Mise en œuvre d'une politique du logement outre-mer à la hauteur des enjeux.

Madame la Première ministre,

Alors que le secteur du logement, et consécutivement celui du BTP, traversent une crise multifactorielle, les annonces du Gouvernement en clôture du Conseil National de la Refondation pour le Logement ont mis la France du bâtiment en émoi.

Ces déclarations suscitent une inquiétude particulièrement aigüe Outre-mer, puisque les situations respectives et contrastées des territoires ultramarins n'ont pas été prises en considération à hauteur des enjeux. À ce titre, le PLOM 1 (2015-2019) n'avait pas tenu son objectif de construire et de réhabiliter 10 000 logements par an. Les différentes parties prenantes et opérateurs associés au PLOM 2 ont déjà exprimé leurs réserves ; les signataires craignent fortement d'être amenés à déplorer le même constat d'échec. Lors de votre passage à La Réunion au mois de mai, les professionnels vous avaient également alerté sur la situation dégradée de l'activité dans le secteur du BTP.

Notre incompréhension vient d'abord du décalage croissant entre les ambitions affichées par le Gouvernement et la réalité des besoins observés sur chaque territoire. Pour prévenir toute polémique sur les chiffres, il est primordial de disposer d'une évaluation fine, objective et commune des besoins. C'est le sens de la mesure 1.1.6 du PLOM 2019-2022, qui étend aux cinq DROM l'enquête nationale sur le logement (ENL) réalisée par l'INSEE, sous réserve d'en adapter la méthodologie et les modèles de projections aux caractéristiques des Outre-mer. Les signataires demandent la mise en œuvre de cette mesure en association avec les opérateurs. En toute hypothèse, les objectifs de construction et de rénovation ne peuvent pas être alignés sur la Ligne Budgétaire Unique (LBU). En effet, la LBU précise une capacité de financement, mais ne correspond ni aux besoins en logements, ni aux livraisons effectives. De surcroît, la ventilation territoriale de la LBU reste opaque et ne semble pas obéir à des critères objectifs et lisibles.

Pour autant, le constat établi par les opérateurs est unanime : les réalisations ne répondent pas aux attentes des familles et des entreprises locales. Cela se vérifie notamment à La Réunion où, en 2018, l'INSEE évaluait à 168 000 le besoin total de logements neufs d'ici 2035. Depuis, seuls 2 500 logements par an ont été livrés en moyenne (hors logements diffus). Alors que le PLOM 2 affichait un objectif de production ou d'amélioration de 150 000 logements en 10 ans (15 000 par an), celui-ci n'a jamais été traduit dans les budgets, que ce soit dans les lois de finances pour 2020 (9 350), 2022 (7 500) ou 2023 (5 400). Rappelons également que, pour les entreprises du BTP, cette perte de volumes va de pair avec une réorientation de l'activité vers la construction de logements sociaux, qui a déjà fortement réduit leurs marges et leur assise.

Dans ce contexte, les signataires souhaitent vous alerter sur le rôle essentiel du logement locatif intermédiaire. Ces logements, à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché, permettent aux classes moyennes d'habiter au plus près des bassins d'emploi, sans consacrer une part trop importante de leur budget à leur logement. Le locatif intermédiaire est ainsi gage de mixité sociale en apportant aux classes moyennes une solution de logement qualitative et à un prix abordable dans les zones tendues. Au regard de la pression foncière, des enjeux d'attractivité des emplois et du retour des jeunes au pays, le logement intermédiaire apparaît donc, notamment Outre-mer, comme un véritable outil de développement économique et social des territoires.

Pour autant, Madame la Première ministre, ce précieux levier risque de ne pas survivre à plusieurs mesures que vous avez présentées lors du CNR Logement. En effet, le dispositif PINEL majoré Outre-mer est aujourd'hui primordial pour le financement des logements intermédiaires dans nos territoires. 70 % des ventes en état futur d'achèvement en bénéficient à La Réunion. Parallèlement, le recentrage du Prêt à Taux Zéro (PTZ) sur le logement collectif en zone tendue n'est pas pertinent Outre-mer, où les besoins de logement et d'attractivité sont prégnants.

Vous le savez, les coûts d'entretien et de construction des logements sont singulièrement élevés dans les territoires ultramarins. En cause, l'insularité, l'éloignement, les restrictions bancaires, ou encore les normes d'aménagement et de construction. Ces surcoûts, y compris normatifs (par exemple le risque sismique et le risque cyclonique), sont insuffisamment pris en compte dans les dispositifs de financement. L'État doit pouvoir apporter un soutien actif, non seulement pour l'accès à la propriété, mais aussi afin d'inciter les contribuables à y investir de façon à soutenir l'augmentation de l'offre de logements et le développement de la mixité sociale dans l'habitat et dans les quartiers.

La suppression sèche des dispositifs d'incitation à la construction de logement ainsi que l'absence de mesures de substitution ciblée et adaptée outre-mer risqueraient de déclencher la « bombe sociale » que le ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, Olivier KLEIN, espérait prévenir. En effet, cela se traduirait irrémédiablement par une baisse de l'offre de logement et de rénovation, une pression accrue sur le logement social et très social, une hausse des prix, du mal-logement et du chômage.

Madame la Première ministre, une réflexion s'impose sur la mise en place de nouveaux dispositifs qui se substitueraient à la suppression du dispositif PINEL majoré Outre-mer. Parallèlement, sur les problématiques d'adaptation des normes au bâti tropical, si de nombreux travaux et propositions ont été établies ces dernières années, peu d'avancées concrètes ont pu être constatées. En matière de logement, nous devons rompre avec la « méthode descendante » qui a prévalu jusqu'ici au profit d'une approche davantage territorialisée et concertée. Ce changement de paradigme permettrait notamment de développer des expérimentations et des équivalences normatives, de valoriser les productions locales et de préfigurer un règlement européen des produits de construction (RPC) adapté aux régions ultrapériphériques (RUP). C'est la seule voie durable pour satisfaire les besoins de la population et retrouver le chemin de la croissance et de l'emploi pour les entreprises du secteur du BTP, dont la compétitivité a durement été affectée au cours de ces dernières années. Dans ce cadre, l'ensemble des signataires se tient à la disposition des pouvoirs publics nationaux pour travailler conjointement à l'élaboration de solutions capables d'améliorer efficacement l'offre de logement et de réhabilitation des parcs existants dans les Outre-mer.

Devant l'ampleur de la tâche et face à l'inquiétude très vive de l'ensemble des parties prenantes, les signataires sollicitent une rencontre avec le Gouvernement afin que des éléments de réponse concrets puissent être apportés, notamment dans le cadre du prochain Comité interministériel des Outre-mer, quant à la mise en œuvre d'une politique du logement en Outre-mer qui garantira à chacun un logement digne, abordable et durable.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Madame la Première ministre, l'expression de notre haute considération.

Hervé MARITON, ancien ministre, président de la FEDOM

Jean-Claude MAES, président de l'ACCD'OM

Maurice GIRONCEL, président d'Interco'Outre-mer

Pour la Guadeloupe :

Bruno BLANDIN, président de l'UDE-MEDEF Guadeloupe

Franck DESALME, président des MPI Guadeloupe

José GADDARKAN, président de la FRBTP Guadeloupe

Jocelyn SAPOTILLE, président de l'Association des Maires de Guadeloupe

Patrick VIAL-COLLET, président de la CCI Îles de Guadeloupe

Pour la Guyane :

Thara GOVINDIN, présidente du MEDEF Guyane

Franck HO WEN SZE, président de la FRBTP Guyane

Michel-Ange JÉRÉMIE, président de l'Association des Maires de Guyane

Laurent MIRABEL, président des MPI Guyane

Carine SINAÏ-BOSSU, présidente de la CCI Guyane

Pour la Martinique :

Jean-Yves BONNAIRE, président de Contact-Entreprises

Josiane CAPRON, présidente de l'AMPI Martinique

Bernard EDOUARD, président du MEDEF Martinique

Philippe JOCK, président de la CCI Martinique

Steve PATOLE, président du SEBTAM



Pour Mayotte :

Mohamed ALI HAMID, président de la CCI Mayotte

Carla BALTUS, présidente du MEDEF Mayotte

Julian CHAMPIAT, président de la FMBTP

Madi MADI SOUF, président de l'Association des Maires de Mayotte

Pour La Réunion :

Michel DIJOUX, président de l'ADIR Réunion

Didier FAUCHARD, président du MEDEF Réunion

Serge HOAREAU, président de l'Association des Maires du département de La Réunion

Philippe LABRO, président du Syndicat du sucre de La Réunion

Anthony LEBON, président de la FRBTP Réunion

Gérard LEBON, président de la CPME Réunion

Pierrick ROBERT, président de la CCI Réunion

Stéphane SANZ, président de la FPI Réunion