

Témoignages

JOURNAL FONDÉ LE 5 MAI 1944 PAR LE DOCTEUR RAYMOND VERGÈS

N° 19891 - 77ÈME ANNÉE

Expérimentation d'un dispositif spécifique à la Guyane et à Mayotte : le logement locatif très social adapté

TOTEM : un T4 à 60.000 euros contre la crise du logement

Les Réunionnais subissent depuis fort longtemps la crise du logement : plus de 100.000 Réunionnais en sont victimes, indique notamment la Fondation Abbé Pierre. C'est la conséquence d'un système de production de logements inadapté à la capacité contributive des Réunionnais. A Paris, le gouvernement tente de s'attaquer à ce problème en lançant un appel à propositions : TOTEM. L'objectif est de construire un logement T4 à moins de 60.000 euros en individuel ou collectif et de décliner sous forme modulaire en fonction de la taille de la famille. Pour faire baisser les coûts, un dispositif spécifique à la Guyane et Mayotte est expérimenté : le logement locatif très social adapté. Il permet d'adapter les normes du logement social aux contraintes spécifiques de ces deux territoires ayant, comme La Réunion, le statut de département français.

Les indicateurs de la crise du logement à La Réunion sont redondants : plus de 100.000 personnes sont concernées par une vie dans un foyer surpeuplé et/ou insalubre. Plus de 30.000 familles en attente d'un logement social sont recensés dans notre île, tandis que le rythme de construction reste insuffisant. Les différentes lois de programme, d'orientation ou

autres n'ont jamais permis de résoudre le principal problème : comment construire à un coût acceptable pour les Réunionnais.

Même dans le logement social, le recours à une aide publique est indispensable pour permettre de devenir locataire. C'est la conséquence de loyers trop élevés découlant du système de production. Arrivant au bout de la chaîne, c'est le locataire qui en supporte le prix.

Selon les dernières données de la Caisse d'Allocation familiales, près de 120.000 familles bénéficiaient en 2020 d'une allocation logement, dont plus de 53.000 touchaient l'allocation de logement social (ALS). En 2020, le montant total des allocations logement versées par la CAF à La Réunion s'établit à près de 414 millions d'euros, dont 130 millions pour l'ALS.

La CAF note également que 22 % des bénéficiaires sont des salariés qui touchent donc au moins le SMIC. Mais le salaire minimum reste insuffisant pour espérer se loger à un prix abordable.

La CAF note d'ailleurs que sans l'aide sociale, les dépenses consacrées au logement sont comprises entre 45 % et 50 % des revenus, avec une pointe à 57 % pour les célibataires sans enfant. L'allocation logement permet de diviser ce taux d'effort par deux.

**TOTEM : T4, 66m2,
60.000 euros**

Si la situation à La Réunion est dramatique, elle est encore plus grave en Guyane et à Mayotte, deux lieux stratégiques pour la France. La Guyane permet en effet à l'Union européenne d'être une puissance spatiale, tandis que le maintien d'une administration française à Mayotte permet à ce pays de disposer d'un point d'appui dans le canal du Mozambique. La crise du logement est telle que l'explosion sociale est à craindre, avec le risque pour Paris de devoir faire des concessions comme lors du mouvement social en Guyane en 2017.

C'est pourquoi le gouvernement a décidé de s'attaquer au principal problème, le coût de la construction. Il lance TOTEM, un Toit pour les Outre-mer, un appel à proposition présenté de la sorte :

« le Plan Logement outre-mer 2019-2022 a inscrit une mesure visant à « financer par la Ligne Budgétaire Unique (LBU) un appel à projet spécifique de constructions industrialisées de type « modulaires » à un niveau concurrentiel avec l'habitat informel en termes de coûts et de délais de production ».

« Le développement d'une offre de logement à un coût accessible pour ces populations, sans pour autant transiger sur la qualité,

constitue un défi que le présent programme de recherche et d'expérimentation vise à relever. »

« Le présent appel à propositions s'inscrit dans le cadre de l'expérimentation du nouveau dispositif spécifique à la Guyane et Mayotte : le « logement locatif très social adapté (LLTSA) ».

« Les solutions proposées comporteront un modèle de base étudié sur la base d'un T4 en locatif très social adapté d'une surface minimale de 66 m² en capacité d'héberger une famille de 5 personnes en moyenne, (2 adultes, 3 enfants ou 1 adulte, 4 enfants). Ce modèle sera également conforme aux dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-120 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Les prestations de confort pourront être réduites dans la solution de base mais celle-ci devra intégrer les moyens d'augmenter facilement le niveau de confort avec l'amélioration de la solvabilité de l'occupant (par exemple, l'eau chaude sanitaire ne sera pas obligatoire en solution de base mais devra pouvoir être rendue disponible ultérieurement à moindre coût). »

« Le coût d'objectif des travaux du modèle de base (T4 - 66m²) livré fini et raccordé aux réseaux distribuant la parcelle est visé à 60 000 HT, hors fondations spéciales. Le chiffrage des fondations spéciales éventuelles sera présenté à titre complémentaire en indiquant les hypothèses prises en compte par l'équipe pour établir ce chiffrage.

Calendrier de TOTEM

Les dossiers de candidature sont à déposer en ligne au plus tard le 15 octobre 2021 à minuit sur le site :

<https://puca.wiin-organizers.com/fr/applications/Un-TOit-pour-Tous-En-Outre-Mer-TOTEM>

1. Lancement de la consultation : 5 juillet 2021
2. Date limite de remise des candidatures : 15 octobre 2021
3. Jury de sélection des candidatures : 9 novembre 2021
4. Visites de sites : les groupements sont invités à réserver leur disponibilité entre le 1er et le 12 décembre 2021. Les dates précises des visites sur site seront communiquées aux candidats admis à concourir.
5. Date limite de remise des projets : 25 février 2022 – minuit
6. Jury : avril 2022.
7. Cérémonie de remise des prix : mai 2022

Les propositions pourront porter sur de l'individuel pur, groupé ou intermédiaire ainsi que du petit collectif. »

Règles de construction territoriales pour le social

Cette tentative se base sur l'adaptation d'une réglementation au contexte du territoire. Si la référence reste le LLTS, des aménagements peuvent y être faits afin de faire baisser les coûts pour ne pas dépasser 60.000 euros. C'est moins de 1000 euros le mètre carré, soit près de moitié moins que les logements sociaux actuellement produits dans notre île.

Pour cela, le recours à la modularité est privilégié. Il s'agit donc d'aller vers la standardisation de maisons individuelles ou d'immeubles. Avec le développement des technologies, le recours à l'im-

pression 3D pourra alors faire baisser encore plus le coût de production de ces logements sociaux modulaires.

Cette mise en œuvre d'une réglementation spécifique va dans le sens de l'orientation du Parti communiste réunionnais qui plaide pour des solutions adaptées pour le développement du pays.

Cette initiative du gouvernement français constitue donc une tentative de remettre en cause le modèle de production de logements sociaux, jugé donc trop cher.

Reste à savoir si l'appel à propositions suscitera des vocations au sein de notre île, elle aussi durement frappée par la crise du logement. En effet, il est essentiel que les personnes concernées par la crise du logement puissent décider des conditions dans lesquelles ils pourront vivre dans leurs nouveaux logements.

M.M.

Témoignages

Fondé le 5 mai 1944 par le Dr Raymond Vergés
77e année

Directeurs de publication :

1944-1947 : Roger Bourdageau ; 1947 - 1957 : Raymond Vergés ; 1957 - 1964 : Paul Vergés ; 1964 - 1974 : Bruny Payet ; 1974 - 1977 : Jean Simon Mounoussany
Amourdom ; 1977 - 1991 : Jacques Sarpédon ;
1991- 2008 : Jean-Marcel Courteaud
2008 - 2015 : Jean-Max Hoarau
2015 : Ginette Sinapin

6 rue du général Émile Rolland
B.P. 1016 97828 Le Port CEDEX

Rédaction

TÉL. : 0262 55 21 21 - E-mail : redaction@temoignages.re

SITE web : www.temoignages.re

Administration

TÉL. : 0262 55 21 21

Publicité : publicite@temoignages.re

CPPAP : 0916Y92433

Edito

La ligne budgétaire unique, le symbole de l'inefficacité de l'Etat à la Réunion

Afin d'assurer des constructions en nombre suffisant, et de lutter contre la précarité, trois types de leviers ont été progressivement mis en place : les crédits budgétaires, via la ligne budgétaire unique (LBU), la défiscalisation, et l'appel à d'autres partenaires, dans un cadre adapté à l'outre-mer. Identifié depuis 1987 dans le cadre d'une ligne budgétaire unique (LBU) gérée par le ministère du logement, le budget de l'Etat consacré au logement outre-mer a été transféré en 1997 et 1998 au budget du ministère de l'outre-mer, dans le souci d'assurer une visibilité accrue et une meilleure adaptation territoriale de la politique du logement. Depuis cette date, le ministère de l'outre-mer s'est efforcé d'adapter les dispositifs en vigueur aux besoins de l'outre-mer. Il convient de relever que confier la politique du logement en outre-mer au ministère de l'outre-mer relève d'un choix, qui est supposé permettre une plus grande efficacité. En effet, on peut penser que les services du ministère de l'outre-mer, qui ont une connaissance approfondie des départements et territoires, seront mieux à même d'apporter des réponses adaptées aux spécificités locales. Cependant, ce choix présente l'inconvénient de « séparer », de manière parfois artificielle, la question du logement en outre-mer de la question du logement en métropole, voire de priver l'outre-mer des ressources dégagées par ailleurs pour le logement en métropole. Mai encore faudrait-il que le système soit efficace.

L'action n° 1 « Logement » du programme 123, dite « ligne budgétaire unique » (LBU), est estimée en 2021 à 224,6 millions d'euros en AE (soit une augmentation de 8,7 %) et à 176 918 634 euros en CP (soit une diminution de 2,7 %). Parallèlement à ces financements par crédits budgétaires, la politique du logement ultramarin est soutenue par d'importantes dépenses fiscales sur des impôts d'Etat dont le montant, stable par rapport à 2020, atteint 140 millions d'euros pour les seules réductions d'impôts appliquées aux investissements locatifs. Au-delà des inquiétudes que peut susciter, derrière l'augmentation des AE pour 2021, la diminution parallèle des CP, cette architecture budgétaire ne permet juste qu'une plus grande prise en compte de la sous-exécution chronique des crédits de la LBU. En effet, le défaut de consommation de ces crédits illustre, d'après la Cour des comptes, une incapacité certaine pour les collectivités territoriales et les acteurs du logement social de mobiliser cette aide. De l'aveu même de la direction du budget, l'enjeu majeur de la LBU résiderait moins dans la sanctuarisation de son niveau de crédits que dans le développement des capacités d'ingénierie des collectivités pour atteindre les objectifs de la politique du logement. Toujours d'après la Cour, « ces sous-consommations ont abouti à l'accumulation de 758 millions d'euros de restes à payer, dont près de 23 %

antérieurs à 2014 ».

Le partage des financements publics entre incitations fiscales introduites en 2009 et LBU devrait être repensé et réorienté en faveur de cette dernière. En effet, « les incitations fiscales pour l'outre-mer, qui se sont progressivement substituées au financement budgétaire unique, n'ont qu'un effet secondaire dans la construction de logements sociaux ». Les dépenses fiscales, par définition moins ciblées que les dépenses budgétaires, ne sont pas toujours orientées vers les logements sociaux, mais profitent souvent à des logements intermédiaires. Ainsi, la Cour conclut à une « absence d'effet de levier de la dépense fiscale, voire à son inefficience », contredisant l'opinion de la DGOM selon laquelle « la défiscalisation, sous la forme du crédit d'impôt, [reste] un complément efficace à la LBU, sous réserve que celle-ci soit bien pilotée ». C'est précisément la qualité du pilotage, davantage que les moyens financiers mobilisés, qui suscite l'inquiétude de votre rapporteur pour avis. La Cour relève que, tant au niveau central (DGOM) qu'au niveau déconcentré (préfectures et directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL), les effectifs sont simplement saturés et dans l'impossibilité d'assurer toutes les tâches d'animation et de suivi des projets et des besoins exprimés sur la base des plans locaux de l'habitat (PH). Bien qu'il soit intéressant et souhaitable que la politique du logement ultramarin soit pleinement intégrée dans le giron d'un ministère unique, force est de constater que la force de frappe de ce dernier est insuffisamment dimensionnée par rapport aux enjeux.

Alors, même si les moyens pour répondre au besoin en logement à la Réunion, sont dégagés tous les ans, la situation ne fait qu'empirer. Les opérateurs du logement social parlent unanimement de la complexité à mobiliser la LBU, tandis qu'on favorise sans cesse la défiscalisation qui a montré ses limites. Elle a permis à certains de s'enrichir grandement, mais à causer le renchérissement du foncier. Ce système est décidément à bout de souffle. Aujourd'hui il faut changer de paradigme et de braquet. Notre peuple ne peut plus attendre sans cesse que l'administration se mette à niveau. Dans le cadre de la loi 4D en discussion, il nous faut impérativement obtenir le transfert à la Région des crédits de la LBU pour mettre en production les logements qu'il nous faut.

"Gouverner, c'est d'abord loger son peuple. Que ceux qui ont faim aient du pain ! Que ceux qui ont du pain aient faim de justice et d'amour !" Abbé Pierre

Nou artrouv'

David Gauvin

Oté

A kan in vré solidarité gagnan-gagnan dann loséan indien ?

Mézami, mi yèmré bien ké nou rényoné é anparmi nou sak i sorte ète élu é k'i okipe in plass inportan ni komanss rovandik dann in bon pé domène. Pars, sanm pou mwin, nou lé bordé souvan défoi : bordé par Gouvèrnman franssé, bordé galman par bande gouvèrnman bannzil ni apèl frèrè osinonsa sèrè... Si zot lé dann nout kèr, mwin néna konm linpréssion nou lé pa dann sète zot.

Mi diré zot i amenn in sorte réal-politik k'i amenn azot a shoizi gouvèrnman la frans é son zintéré plito ké nou rényoné é noute zintéré... Lé pa rare ni fé apèl la solidarité par raporte noute bande frèr é sèr kissoi kan i ariv in siklone sansa in katastrof toute kalité... Mi vé pa anparl sak i rofèrm azot dann zot égoïssité, é ki pass zot tan a roproush anou noute solidarité-même kansréti in sinp apèl. Mi vé anparl sak i kiltive de tou-tan la solidarité rante frèr é sèr.

Mi sava pa donn bande zégzanpe-é poitan néna – la borde anou konmsi nou lété étranzé par raporte loséan indien alé oir sé nou k'lé issi an plin dann loséan é pa dismil kilomète distanss. Pou ropran in lékspréssion bien koni : i déranj pa zot manz la lène dsi nout do olèrk done anou in kou d'min kan nou lé bordé par in gouvèrnman franssé kissoi gosh konm droite mé touzour animé par léspri kolonyal.

Lé vré ké nou na poin toultan l'atitide k'i fodré avoir. Mèm in pé la sèye plime noute bande fèr é sèr, olèrk dévlope in vré stratézi gagnan-gagnan. Zordi konsèy réjyonal i propoz in vré solidarité indianoséanik, é mi éspère noute bande frèr é sèr i lèss ar pa tonbé la min tandu. Kanssa nou va atande azote kriye in sèl voi zot kolèr oir anou bordé, é ké nou ossi ni fé parèye par raporte azot ? Ka nsa v'ariv l'èr nou sar ini konm lo sink doi d'in min ?

Justin