

LES ADHÉRENTS DE L'USH OUTRE-MER





SOCIETE MARTINIQUEAISE D'HLM

Immeuble Tempo, voie 13
La Jambette Beauséjour,
97200 Fort-de-France
MARTINIQUE
<http://www.smhlm.org>



ESH OZANAM

Pointe de Jaham, BP 7220,
97 274 Schœlcher cedex
MARTINIQUE
<http://www.ozanam-hlm.fr/>



ESH SIKOA

Résidence Vatable, Bat. E,
BP 446,
97164 Pointe-à-Pitre
GUADELOUPE
<http://www.sikoa.fr/>



SOCIETE POUTOISE D'HLM

Résidence Poinsettia, Tour J. Ha-
mot, BP 62 rue Paul Lacavé,
97152 Pointe-à-Pitre Cedex
GUADELOUPE
<http://www.sphlm.org>



ESH HABITAT GUYANAIS

N°1- Immeuble
Plazza Marengo, lot. Coltery,
97 300 Cayenne
GUYANE



ESH SHLMR

31 rue Léon Diery, BP 20 700,
97 474 St Denis cedex
ILE DE LA REUNION
<http://www.shlmr.fr/>



FONDS SOCIAL DE L'HABITAT

1 rue de la Somme, BP 3887
98 846 Nouméa,
NOUVELLE-CALEDONIE
<https://www.fsh.nc>



OFFICE POLYNESIEN DE L'HABITAT

Rue Afarerii Pirae, BP 1705,
98 713 Papeete,
POLYNESE FRANCAISE
<http://www.oph.pf/>



**SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMÉNAGE-
MENT DE LA GUADELOUPE**

Route de Grand Camp Rocade
97139 Abymes
GUADELOUPE
<http://www.semag.fr>



SEMSAMAR

Immeuble du Port, BP 671 Marigot
97057 Saint-martin CEDEX
SAINT-MARTIN
<http://www.semsamar.fr>



**SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DE
L'AGGLOMÉRATION**

15 rue Jacques-Yves Cousteau
98835 Dumbéa
NOUVELLE-CALEDONIE
<http://www.semagglo.nc>



**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE NOU-
VELLE-CALÉDONIE**

15 rue Guynemer Quartier Latin
98800 Nouméa
NOUVELLE-CALEDONIE
<http://www.sic.nc>

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président : François CAILLÉ, SHLMR, La Réunion

Vice-président : Thierry ROMANOS, SIKOA Guadeloupe

Trésorier : Gilles TARDY, SHLMR La Réunion

Trésorier adjoint : Patrick LECURIEUX-DURIVAL, OZANAM Martinique

Secrétaire : Dominique JOLY, SPHLM Guadeloupe

Secrétaire adjoint : Jean-Marc HENRY, SMHLM Martinique

ÉQUIPE PERMANENTE

Directrice : Sabrina MATHIOT

Responsable projets : Arthur PARENT

Assistante de direction : Adrienne DUBOIS

COORDONNÉES

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT OUTRE-MER

11 rue de Cronstadt - 75015 PARIS

Mél. : contact@ushom.org

MOT DU PRÉSIDENT



François CAILLÉ
Président de l'USHOM

L'Union sociale pour l'habitat Outre-mer constitue, depuis plus de 20 ans, l'organisation de représentation du logement social ultramarin. Nous avons à cœur de représenter les spécificités du logement social des départements, régions et collectivités d'Outre-mer, mais également de la Polynésie française et de la Nouvelle-Calédonie qui requièrent, elles aussi, une attention particulière au regard de leurs statuts singuliers.

Cette année encore, à travers ses actions, l'USHOM affirme son rôle d'accompagnateur des politiques publiques de l'habitat sur les territoires d'Outre-mer qui visent à réduire les écarts de niveaux de vie et d'équipements entre les Outre-mer et la France hexagonale. L'efficacité de ces politiques passe par l'assurance et la préservation des meilleures conditions d'exercice des organismes de logements sociaux. Ces organismes, relais opérationnels du déploiement de l'action publique, partagent les préoccupations des pouvoirs publics et sont soucieux de participer à l'amélioration des conditions de vie des citoyens ultramarins.

Aussi, dans un contexte de crise aiguë du logement avec plus de 70 000 logements relevant de l'insalubrité et d'habitat indigne, aiguë par la pauvreté, l'insularité et un taux de chômage avoisinant les 30 % (60% chez nos jeunes), améliorer les conditions des bailleurs sociaux revêt une importance sociale et économique déterminante dans les départements, régions et collectivités d'Outre-mer.

Le Plan Logement Outre-mer 2 et plus récemment la conférence logement Outre-mer témoignent de la prise de conscience des pouvoirs publics sur les difficultés accrues rencontrées dans ces territoires pour endiguer l'habitat insalubre et répondre aux enjeux du logement pour les populations les plus défavorisées.

L'USHOM, partenaire des pouvoirs publics et au service de l'intérêt général, s'est attachée en 2019 à travers ses actions professionnelles et ses projets innovants, à accompagner les organismes de logements sociaux dans leurs dynamiques territoriales ô combien importantes pour assurer le développement d'une action sociale cohérente et affirmer des réponses adaptées aux citoyens ultramarins. Ce rapport annuel pour 2019 retrace l'activité de l'USHOM et relate les principales actions et les événements organisés. Guidée par nos valeurs et le respect des dynamiques territoriales qui est un devoir républicain et gage d'efficacité, notre ambition est de promouvoir un Outre-mer multiple, solidaire au service du mieux vivre ensemble.

François CAILLÉ, président de l'Union Sociale pour l'Habitat Outre-mer

MOT DU PRÉSIDENT	4
LE LOGEMENT SOCIAL OUTRE-MER	7
LE CONTEXTE BUDGÉTAIRE POUR L'ACTIVITÉ DU BAILLEUR SOCIAL ULTRAMARIN	8
LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2019	10
<ul style="list-style-type: none">• <i>LES RENCONTRES DE L'OUTRE-MER AU CONGRÈS HLM : LE LOGEMENT SOCIAL FRANÇAIS, LE MODÈLE ULTRAMARIN</i>• <i>SIGNATURE D'UNE CONVENTION ENTRE ENERLIS, LA SMHLM, LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE MARTINIQUE ET L'USHOM POUR LA BAISSSE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES</i>• <i>LA CLÔTURE DE LA CONFÉRENCE LOGEMENT ET LA SIGNATURE DU PLOM 2 : LE LOGEMENT, UNE PRIORITÉ NATIONALE AFFICHÉE</i>• <i>L'ÉTAT ET L'USHOM : PARTENAIRES POUR LA MAÎTRISE DU RISQUE AMIANTE</i>• <i>L'USHOM ET LE CSTB LAURÉATS DE L'APPEL À PROGRAMME CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE POUR LEUR PROGRAMME « ECCO DOM »</i>	
L'ACTION ET L'APPUI PROFESSIONNEL AU BÉNÉFICE DES ADHÉRENTS	18
<ul style="list-style-type: none">• <i>LE LANCEMENT DES OUTILS DE PROFESSIONNALISATION AMIANTE DANS LES ANTILLES</i>• <i>LA CONTRIBUTION DE L'USHOM À LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE AMIANTE DE LA DGOM</i>• <i>LA PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION LOCATIVE DANS LES POLITIQUES DE L'HABITAT</i>• <i>LA JOURNÉE PROFESSIONNELLE DÉDIÉE À LA LOI ELAN À LA RÉUNION</i>• <i>LA CONTRIBUTION DE L'USHOM AU RAPPORT DU CGEDD CONCERNANT LES PISTES D'ÉVOLUTION DES CHARGES RÉCUPÉRABLES DANS LE PARC SOCIAL</i>• <i>L'USHOM APPORTE SON APPUI À SES ADHÉRENTS</i>• <i>FOCUS SUR LA NOUVELLE-CALÉDONIE</i>	

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT OUTRE-MER

L'Union sociale pour l'habitat outre-mer, au service des territoires et du logement social des Outre-mer.

L'USHOM (Union sociale pour l'habitat outre-mer) est l'instance de représentation des organismes de logements sociaux des départements et collectivités d'outre-mer (DOM et COM). Elle pilote des actions spécifiques au profit de l'ensemble des organismes des logements sociaux d'Outre-mer.

L'USHOM assure, au bénéfice de ses adhérents des DOM et COM :

- **Leur représentation auprès des pouvoirs publics et partenaires de l'habitat**, afin de garantir la prise en compte des spécificités ultramarines dans la politique nationale du logement ;
- **La contribution au développement de partenariats avec tous les acteurs de l'habitat**, et de promouvoir l'émergence de filières d'excellence locales ;
- **Le suivi régulier de leur production** afin d'anticiper les freins et les difficultés éventuelles à atteindre les objectifs, et d'identifier les solutions possibles ;
- **La représentation du Mouvement Hlm dans les instances territoriales et locales** de définition et de suivi des politiques de l'habitat ;
- **L'accompagnement de ses membres** dans la mobilisation des aides publiques ;
- **L'information et le conseil de ses adhérents** dans le cadre de l'action professionnelle et de l'appui individuel :
 - Sur l'action professionnelle : traitement des sujets spécifiques ultramarins, déploiement des plans d'action en lien avec les orientations du moment, organisation de séminaires d'action professionnelle en région océan Indien et en région caraïbe ;
 - Sur l'appui individuel : cet appui porte principalement sur la politique spécifique du logement social d'outre-mer et facilite l'orientation des organismes sur les acteurs compétents.

LE LOGEMENT SOCIAL OUTRE-MER

Le logement social Outre-mer tente de répondre aux besoins considérables de la population éligible en matière de logements. Dans des territoires où les ménages sont souvent économiquement vulnérables, les bailleurs doivent proposer des solutions adaptées en termes de logements et de loyers. De nombreuses contraintes spécifiques s'imposent à eux telles que les aléas naturels, l'étroitesse des territoires et leur éloignement de l'hexagone, le climat et la topographie exigeants, etc.

Tous ces facteurs impactent les stratégies patrimoniales et sociales des bailleurs sociaux en rendant difficile l'équilibre des opérations. En effet, les logements doivent être parasismiques et paracycloniques, adaptés à la réalité sociale, les résidences doivent se situer dans un environnement proche des commerces dans un contexte de forte pression sur le foncier, etc.

Cela aboutit à un surcoût de la production de logements sociaux dans les Outre-mer de **20 %** par rapport à l'hexagone.

Une difficulté supplémentaire est que ce surcoût ne peut être imputé aux ménages locataires précisément parce qu'ils sont plus vulnérables économiquement dans ces territoires que dans l'hexagone. Le revenu moyen par ménage après impôts et prestations sociales est de **9 552 euros dans les DOM** contre **15 372 euros dans l'hexagone**.

Enfin, les bailleurs sociaux ultramarins doivent composer avec une demande forte et grandissante d'une part et personnalisée d'autre part. Alors que **66 % de la population hexagonale est éligible** à un logement social, ce pourcentage est porté à **80 % en Outre-mer**, dont **70 %** à un logement très social, contre **29 %** dans l'hexagone. Les tendances sociodémographiques très différentes d'un territoire à l'autre impliquent toutes un fort besoin en nouveaux logements, dont beaucoup de petite taille. En effet, les phénomènes de vieillissement et de décohérence dans les Antilles et à La Réunion multiplient le nombre de ménages ou même de personnes seules faisant une demande.

C'est donc dans ce contexte très spécifique que tente de répondre **le modèle du logement social ultramarin**. La ligne budgétaire unique (LBU) gérée par le ministère des Outre-mer permet de financer par subvention une partie des opérations de logements sociaux. Il est impératif que ce modèle exceptionnel, répondant à des situations exceptionnelles, se maintienne afin que l'activité des bailleurs sociaux, toujours innovants et au plus près des besoins des territoires, puisse se poursuivre et se développer.

LE CONTEXTE BUDGÉTAIRE POUR L'ACTIVITÉ DU BAILLEUR SOCIAL ULTRAMARIN

Compte tenu de la spécificité du contexte de l'activité du secteur du logement social dans les Outre-mer, son modèle de financement n'est pas comparable au modèle hexagonal. Il est composé par :

- La ligne budgétaire unique (LBU) qui représente la dépense de l'État, associée à l'action 1 relative au logement du programme 123 du ministère des Outre-mer, dénommé « Conditions de vie Outre-mer ». Elle permet notamment d'apporter des subventions aux opérations de logements sociaux ainsi qu'à des opérations de résorption de l'habitat insalubre, d'amélioration de l'habitat, de conformité parasismique, etc. La LBU est gérée par le ministère des outre-mer depuis la fin des années 1990.
- Le crédit d'impôt qui consiste en une incitation à l'investissement en apportant des aides fiscales à la construction.

Ces financements sont complétés par les prêts de la Caisse des dépôts et consignations et les fonds propres des bailleurs sociaux. Toutefois, il est à noter que le montant des crédits alloués à la LBU baisse continuellement. Cette baisse de crédits entrave la production de logements dans nos Outre-mer.

En M€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
AE	255	232	234	225	217	231	195	193	200
CP	222	223	242	227	198	216	200	163	169

Tableau 1 : Crédits dévolus à la LBU de 2011 à 2019, en autorisations d'engagement et crédits de paiement

	Guadeloupe AE (€)	Martinique AE (€)	Guyane AE (€)	La Réunion AE (€)	Mayotte AE (€)	Tous les territoires AE (€)
2019	18 310 792	13 429 649	39 314 336	41 132 914	8 115 100	120 302 791

Tableau 2 : Le financement par la LBU en 2019 (LLS et LLTS)

	Guadeloupe AE (€)	Martinique AE (€)	Guyane AE (€)	La Réunion AE (€)	Mayotte AE (€)	Tous les territoires AE (€)
2018	17 423 377	11 613 708	23 843 116	43 296 718	12 987 800	109 164 719
2017	21 285 559	13 716 166	28 314 776	35 912 391	8 095 000	107 323 892

Tableau 3 : Évolution du financement par la LBU de 2017 et 2018 (LLS et LLTS)

De plus, l'allocation logement accession a été supprimée en loi de finances pour 2018, bien que de nombreux parlementaires, dont l'ancienne ministre des Outre-mer, Mme Ericka BAREIGTS, députée de La Réunion, se fussent mobilisés contre cette suppression.

La loi de finances pour 2020 est plus favorable à l'Outre-mer notamment :

- **La proposition du Gouvernement de mettre en place une aide à l'accèsion au logement** et à la sortie de l'insalubrité outre-mer ;
- **L'extension du crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater X du Code général des impôts** aux opérations de démolition et de reconstruction et aux opérations de réhabilitation dans le parc social, suivant l'engagement pris en Comité interministériel pour les Outre-mer de septembre 2019 ;
- **La réduction de la contribution des opérateurs au Fonds national d'aides à la pierre de 300 M€**, auquel les bailleurs sociaux contribuent sans en récupérer les bénéfiques, et qui sera compensée par une participation d'Action logement.

Ces financements ont ainsi permis la construction en 2019 de 5 387 logements sociaux (LLS, LLTS et PLS) sur l'ensemble des territoires.

Les logements financés en 2019

	Guadeloupe		Martinique		Guyane		La Réunion		Mayotte		Tous les territoires	
LLS	413	51,8%	244	55,9%	983	63,3%	534	24,9%	237	51,7%	2411	44,8%
LLTS	172	21,6%	164	37,6%	570	36,7%	982	45,8%	148	32,3%	2036	37,8%
PLS	213	26,7%	28	6,4%	0	0%	626	29,2%	73	15,9%	940	17,4%
TOTAL	798	14,8%	436	8,1%	1553	28,8%	2142	39,8%	458	8,5%	5387	100%

Évolution des logements financés de 2018 et 2017

		Guadeloupe		Martinique		Guyane		La Réunion		Mayotte		Tous les territoires	
2018	LLS	378	64,6%	466	63,8%	1033	98,4%	762	31,3%	125	27,2%	2764	52,6%
	LLTS	110	18,8%	98	13,4%	0	0%	1060	43,5%	334	72,8%	1602	30,5%
	PLS	97	16,6%	166	22,7%	17	1,6%	613	25,2%	0	0%	893	16,9%
	TOTAL	585	11,1%	730	13,8%	1050	20%	2435	46,3%	459	8,7%	5259	100%
2017	LLS	603	66,7%	552	58,8%	1217	97,6%	762	33%	0	0%	3134	55,3%
	LLTS	238	26,3%	264	28,1%	30	2,4%	901	39%	277	100%	1710	30,1%
	PLS	63	7%	122	13%	0	0%	643	27,9%	0	0%	828	14,6%
	TOTAL	904	16%	938	16,5%	1247	22%	2306	40,7%	277	4,9%	5672	100%

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2019

LES RENCONTRES DE L'OUTRE-MER AU CONGRÈS HLM : LE LOGEMENT SOCIAL FRANÇAIS, LE MODÈLE ULTRAMARIN

Le Congrès Hlm organisé par l'USH s'est tenu du 24 au 26 septembre 2019 à Paris dans un contexte d'évolutions législatives majeures et d'études sur la diversification des sources du financement du logement social. Il a retenu comme thème « les Hlm, un modèle français. » Le Congrès Hlm est un moment fort qui réunit des milliers de professionnels du logement social et au sein duquel une place est réservée aux Outre-mer.

L'USHOM a choisi de se concentrer sur la spécificité du modèle ultramarin au sein du monde Hlm français en retenant comme thème des Rencontres de l'Outre-mer « le logement social français : le modèle ultramarin. » Scindées en deux tables rondes, les Rencontres ont fait l'objet de nombreux débats sur la situation et les défis du logement social ultramarin.



Salle comble pour les rencontres des Outre-mer !

Table ronde, de gauche à droite : Jean-Christophe BOUISSOU, ministre du Logement de Polynésie française ; Valérie FOURNIER, Présidente de la Fédération des ESH ; Vaimu'a MULIAVA, membre du Gouvernement de Nouvelle-Calédonie en charge du logement ; Victorin LUREI, ancien ministre des Outre-mer, Sénateur de la Guadeloupe ; Serge LETCHIMY, Député de la Martinique ; Mathieu LEFEBVRE, Directeur adjoint de cabinet de la ministre des Outre-mer ; François HOLLANDE, ancien Président de la République.

La table ronde d'ouverture a réuni de nombreuses personnalités politiques qui ont pu échanger sur la situation du parc social ultramarin. Après un premier plan logement Outre-mer (PLOM 2015-2019) et sur la persistance de l'habitat insalubre estimé à 70 000 logements, les parlementaires et l'État partagent le constat que le compte n'y est pas. La logique quantitative de production de logements ne correspond plus à la réalité des besoins. Au contraire la spécificité des besoins notamment en lien avec les tendances sociodémographiques doit inciter à des investissements plus conséquents de l'État, des collectivités qui doivent trouver une solution à leurs grandes difficultés financières et des acteurs qui doivent refléter leurs ambitions dans leurs programmations. Les parlementaires rappellent ici que le modèle financier et de gouvernance du logement social ultramarin doit refléter le caractère exceptionnel des situations. La capacité des bailleurs sociaux ultramarins à répondre aux besoins spécifiques des populations est soulignée par la Fédération des ESH qui reconnaît elle aussi que dans la diversité des spécificités, il peut être difficile de mener une politique publique égalitariste tout en reconnaissant la différence des besoins.



Table ronde d'ouverture des rencontres des Outre-mer
De gauche à droite : Valérie FOURNIER, Présidente de la Fédération des ESH ; Vaimu'a MULIAVA, membre du Gouvernement de Nouvelle-Calédonie en charge du logement ; Victorin LUREL, ancien ministre des Outre-mer, Sénateur de la Guadeloupe ; Serge LETCHIMY, Député de la Martinique ; Mathieu LEFEBVRE, Directeur adjoint de cabinet de la ministre des Outre-mer ; Fernand LÉRYCHARD, ancien Président de l'USHOM.

Plan logement Outre-mer (PLOM 2019-2022)

Le deuxième plan logement Outre-mer (PLOM 2019-2022) s'inscrit dans une logique plus large en intégrant en plus de la préoccupation quantitative celle de coller aux besoins des territoires. Ceux-ci ont été recensés à l'occasion de la Conférence logement qui s'est tenue de février à juillet 2019 et qui a consisté en une consultation de l'ensemble des acteurs du secteur. Elle avait été annoncée dès le Livre Bleu publié à la fin des Assises des Outre-mer.

Afin de permettre une réponse effectivement adaptée aux besoins, l'ambition de l'État est de créer un dialogue entre les préfets et les territoires tout en conservant sa compétence en matière de financement. Il est d'ailleurs prévu des déclinaisons en fonction du territoire concerné. Le logement restant une priorité forte du ministère des Outre-mer, sa volonté est de maintenir un volume de crédits adaptés et son ambition, de les consommer.

En Nouvelle-Calédonie, les compétences sont spécifiques, car ce sont les opérateurs qui ont inspiré les politiques du logement et ont engagé de nombreuses constructions. Aujourd'hui, face à l'augmentation importante du phénomène de squats et à une désertion des logements disponibles, les acteurs repensent le modèle qui ne semble pas correspondre au mode de vie locale. Concernant le financement et en l'absence de fiscalité propre, le secteur ne bénéficie pas du crédit d'impôt, mais de la défiscalisation qui permet de financer jusqu'à 30 % des opérations.

En Polynésie française, malgré l'étendue du territoire, l'essentiel de la population est concentré sur l'île de Tahiti rendant difficile la définition de toute politique en matière de logement. Si l'identification du foncier aménageable est la première difficulté qui se pose sur le territoire polynésien, la première nécessité pour permettre à l'Office polynésien de l'habitat (OPH) est quant à elle de construire dynamiquement pour répondre à la forte demande. Ainsi, le rythme de production s'accélère et est soutenu par le Pacte de progrès signé avec l'État.



L'OPH sépare son activité entre la construction sur le foncier disponible et sur le foncier des familles

sous la forme de « fare OPH » qui est un produit paracyclonique. Ce produit, qui correspond aux besoins et au mode de vie des habitants de Tahiti, tend encore à s'améliorer via un projet de travail commun avec l'État sur un produit résistant à des vents particulièrement forts.

L'ancien Président de la République, M. François HOLLANDE, présent au Congrès Hlm sur invitation du Président de l'USH, a tenu à saluer les professionnels du logement social ultramarin et à les remercier pour leur engagement et leur travail. En reconnaissant les contraintes spécifiques qui s'imposent aux bailleurs sociaux ultramarins, il a rappelé l'effet ciseaux qui impacte fortement leur activité. Confronté à un public souvent économiquement vulnérable, le bailleur social ultramarin doit proposer des logements adaptés qui résistent par ailleurs aux aléas, ce qui fait significativement grimper le coût de la construction. L'ancien président de la République a conclu que le logement social est indispensable, et ce particulièrement en outre-mer, pour assurer la dignité et l'humanité, qui doivent se retrouver dans les politiques publiques.

La table ronde technique a réuni les directeurs généraux d'organismes de logements sociaux ultramarins, le sous-directeur des politiques publiques à la Direction générale des Outre-mer, ainsi que le directeur Outre-mer et directeur régional Pacifique à la Banque des territoires.

Les Président-Directeur général et directeurs généraux de la SEMSAMAR, d'OZANAM, de la SCPHLM, de la SHLMR et du FSH ont fait part de leur expérience de bailleur social ultramarin en insistant sur l'ampleur de la mission et sur les contraintes spécifiques qui s'imposent à eux. Les interventions ont donc permis cette année de mettre en lumière les expertises des bailleurs sociaux ultramarins :

- **Yawo Dzifa NYUADZI, Président-Directeur général de la SEMSAMAR**, a partagé son expérience humanitaire après le passage de l'ouragan Irma qui a dévasté l'île de Saint-Martin en septembre 2017 ;
- **Hugues CADET, Directeur général d'OZANAM**, nous a rappelé l'étendue des aléas naturels ainsi que les réponses pouvant être apportées ;
- **Dominique JOLY, Directeur général de la SCPHLM**, propose l'accession à la propriété aux guadeloupéens travers le dispositif PSLA ;
- **Gilles TARDY, Directeur général de la SHLMR**, utilise l'innovation pour mieux répondre aux exigences des ménages avec la nouvelle agence numérique ;
- **Jean-Loup LECLERCQ, Directeur général du FSH en Nouvelle-Calédonie**, divise par trois le montant de la facture énergétique des locataires en installant des panneaux photovoltaïques sur les résidences permettant de produire l'énergie de manière commune et d'individualiser la facture par logement.

Étienne DESPLANQUES, sous-directeur des politiques publiques à la Direction générale des Outre-mer, est revenu sur le modèle de financement du logement social ultramarin alliant aides à la pierre, dépenses fiscales et aides à la personne.

Ce modèle de financement a permis la construction de nombreux logements sociaux notamment par des bailleurs ne disposant pas encore des fonds propres nécessaires. Il admet aujourd'hui que ce modèle a besoin d'adaptation et reconnaît que l'ensemble des acteurs ayant témoigné à l'occasion de ces rencontres en fait le constat ; c'est d'ailleurs un point soulevé lors de la Conférence logement outre-mer.

Hervé TONNAIRE, Directeur Outre-mer, et Directeur régional Pacifique à la Banque des territoires, rappelle la volonté de développer son réseau en Outre-mer et de faire connaître l'institution. La banque des territoires a vocation à accompagner les projets des professionnels par différentes modalités, que ce soit par du conseil et/ou du financement.

SIGNATURE D'UNE CONVENTION ENTRE ENERLIS, LA SMHLM, LA COLLECTIVITÉ TER- RITORIALE DE MAR- TINIQUE ET L'USHOM POUR LA BAISSÉ DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

À l'occasion du Congrès Hlm, l'USHOM a signé une convention avec la société Enerlis, entreprise spécialisée dans l'accompagnement vers l'efficacité énergétique et environnementale, et la SMHLM en présence de la Collectivité territoriale de Martinique.

La convention vise à promouvoir des échanges professionnels et des campagnes d'information sur les dispositifs d'efficacité énergétique touchant le logement social Outre-mer. L'objectif visé est de baisser la consommation énergétique des locataires – et donc leurs charges – mais également de faciliter le déploiement des dispositifs de financement pour l'adaptation du parc à la population locative vieillissante.

Pour ce faire, Enerlis s'engage à mettre en place un immeuble vitrine qui servira de référence pour valider les différentes solutions envisagées permettant de répondre aux objectifs.

La conclusion de ce partenariat entre l'USHOM et Enerlis, en présence de M. Francis CAROLE, Conseiller exécutif à la collectivité territoriale de Martinique, permet d'apporter une première réponse à deux problématiques majeures rencontrées notamment dans les Antilles : la forte consommation énergétique du secteur du bâtiment et le vieillissement de la population.

Annoncée par le Livre Bleu remis au Président de la République à l'issue des Assises des Outre-mer

en juin 2018, la Conférence logement Outre-mer lancée par les ministres chargés des Outre-mer et du logement s'est tenue de février à juillet 2019. Elle a consisté en une consultation de l'ensemble des acteurs du secteur du logement social et de l'habitat ultramarins et s'est traduite par la mise en place d'ateliers nationaux et territoriaux qui ont réuni près de 400 participants. L'objectif était de recenser les différentes attentes, propositions et besoins des acteurs pour redynamiser la politique du logement Outre-mer et ainsi proposer un PLOM 2 adapté. En effet, la ministre des Outre-mer avait tiré un bilan mitigé du PLOM 1 (2015-2019) suite au nombre de logements construits en deçà des réalisations attendues.

- Cette large mobilisation a permis d'identifier les quatre axes stratégiques du PLOM 2 :
- Mieux connaître et mieux planifier pour mieux construire
- Adapter l'offre aux besoins des territoires
- Maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation
- Accompagner les collectivités territoriales en matière de foncier et d'aménagement

L'USHOM a pu participer à la présentation des conclusions de la Conférence logement par les ministres chargés des outre-mer et du logement le 10 juillet 2019. Elle a également confirmé son partenariat avec l'État et les nombreux autres acteurs en signant le PLOM 2 le 2 décembre 2019.

« L'objectif était de recenser les différentes attentes, propositions et besoins des acteurs pour redynamiser la politique du logement Outre-mer »



**LA CLÔTURE DE LA CONFÉRENCE LOGEMENT
ET LA SIGNATURE DU PLOM 2 : LE LOGEMENT,
UNE PRIORITÉ NATIONALE AFFICHÉE**

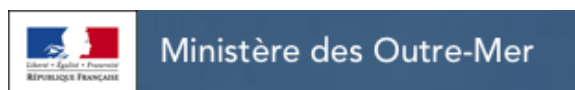
Signataires du PLOM 2 le 2 décembre 2019 à l'hôtel de Montmorin

L'ÉTAT ET L'USHOM : PARTENAIRES POUR LA MAÎTRISE DU RISQUE AMIANTE

Le partenariat entre l'État et l'USHOM défini dans le cadre du PLOM 2 (mesure 3.5.3) pour « soutenir la mise en place de formations SS3 et SS4 directement dans les territoires » permettra la professionnalisation des organismes en matière de travaux de désamiantage.

Par ce nouvel engagement, l'État confirme son soutien à l'USHOM dans sa démarche de déployer des outils de sensibilisation au risque amiante (MOOC et plateforme collaborative).

Pour cette nouvelle étape, des mises en situation pratiques par bassin régional seront organisées et nécessiteront l'appui des plateformes pédagogiques existantes. À défaut, une création sera à prévoir.



L'USHOM ET LE CSTB LAURÉATS DE L'APPEL À PROGRAMME CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE POUR LEUR PROGRAMME « ECCO DOM »

L'USHOM et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) sont les lauréats de l'appel à programmes 2019 du ministère de la Transition écologique et solidaire dans le cadre du dispositif des Certificats d'économies d'énergie pour la période 2020-2022 pour leur programme « ECCO DOM ».

L'objectif du programme est de contribuer à la réduction des charges énergétiques dans le secteur du bâtiment en Outre-mer. Ce programme d'un montant de 7,5 millions d'euros fera l'objet d'un déploiement sur trois ans et pour lequel l'USHOM développera ses actions de formation des agents des bailleurs sociaux et des collectivités aux économies d'énergie et y sensibilisera les ménages locataires. L'USHOM assurera une diffusion optimale des bonnes pratiques allant au-delà des trois ans de programme en comptant sur le soutien proactif de ses partenaires locaux (services de l'État, bailleurs sociaux, élus locaux, réseaux ACCD'OM et Interco').



L'ACTION ET L'APPUI PROFESSIONNEL AU BÉNÉFICE DES ADHÉRENTS

LE LANCEMENT DES OUTILS DE PROFESSIONNALISATION AMIANTE DANS LES ANTILLES

La présence d'amiante en Outre-mer concerne tant le parc public que le parc privé, or ce n'est qu'à partir des travaux opérés sur les Tours Gabarre en Guadeloupe que la spécificité ultramarine a été prise en compte. Pourtant, et au regard de l'exemple martiniquais, quasiment tous les bâtiments construits avant 1997 sont concernés par la problématique « amiante ». Il s'agit donc d'un enjeu de santé publique majeur.

Il faut noter qu'en Outre-mer il n'existe pas à ce jour de filière économiquement structurée. En effet, les entreprises compétentes sont peu nombreuses et il y a un manque de formation sur le traitement de l'amiante. Ainsi, le mode de gestion des déchets en Outre-mer est dépendant des centres de traitement de l'hexagone ce qui génère des surcoûts particulièrement importants pour la conduite de travaux.

C'est l'avis qui fut partagé par les acteurs compétents (DEAL, DIECCTE, préfecture, bailleurs sociaux, fédérations de professionnels) lors de leur présence à l'invitation lancée par l'USHOM pour le lancement officiel de ses outils de travail dédiés à l'amiante le 9 décembre en Martinique et le 10 décembre en Guadeloupe dans les locaux de la DEAL.

La présentation des MOOC (massive open online course) et de la plateforme collaborative a reçu un accueil très favorable des professionnels présents aux sessions de lancement.

Pour rappel, le MOOC amiante est un cours en ligne permettant de se familiariser avec le risque amiante et comporte des éléments théoriques à maîtriser en vue d'une formation SS4. Afin de compléter la formation, une validation des acquis par une mise en situation pratique s'impose. La plateforme collaborative permet de mettre les professionnels en réseau et propose une numérisation interactive de leurs projets. Elle présente l'avantage de pallier le décalage horaire. Les deux outils ont bénéficié du soutien financier du PRDA (plan de recherche et développement amiante) du ministère de la transition écologique et solidaire.



À la Martinique, de gauche à droite : Alain PHILIAS, Directeur patrimoine à la SMHLM, Sabrina MATHIOT, Directrice de l'USHOM, Jean-Marc HENRY, Directeur général de la SMHLM, Francis CAROLE, Conseiller exécutif en charge des affaires sociales, de la santé et des solidarités à la Collectivité territoriale de Martinique, François CAILLÉ, Président de l'USHOM, Jan NIEBUDEK, Secrétaire général adjoint à la préfecture de Martinique, Hugues CADET, Directeur général d'OZANAM.

LA CONTRIBUTION DE L'USHOM À LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE AMIANTE DE LA DGOM

Consciente de l'importance de la problématique amiante dans les Outre-mer, la Direction générale des Outre-mer (DGOM) a lancé la réalisation d'une étude de faisabilité technique et économique pour la structuration d'une filière économique amiante en Outre-mer. Le marché a été attribué à un consortium de cabinets spécialistes en amiante et en développement économique des Outre-mer.

L'USHOM a contribué à la réalisation de la première phase de l'étude en confiant aux cabinets, sous le sceau de la confidentialité, les données sur la présence d'amiante dans le parc social ultramarin. Ces données permettront d'établir un état des lieux et d'apprécier si le gisement est de nature à constituer une filière économiquement structurée en Outre-mer.

Ces mêmes données permettront également au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), dans le cadre du projet ORIGAMI lui aussi soutenu financièrement par le PRDA, d'améliorer le développement de leur outil numérique de repérage des matériaux pouvant contenir de l'amiante. À terme, l'outil pourra définir le risque de présence de ces matériaux dans les bâtiments. Pour le bailleur social, il peut s'apparenter à un outil d'aide à la décision en matière de travaux sur le parc possiblement amianté.

La prise en compte du vieillissement de la population locative dans les politiques de l'habitat

Les Outre-mer présentent des caractéristiques très différentes en matière de démographie. La Réunion, la Guadeloupe et la Martinique indiquent un vieillissement de la population plus important que celui d'autres régions françaises. D'après l'INSEE, les plus de 60 ans représenteront à La Réunion 25 % de la population réunionnaise d'ici dix à quinze ans. On comptera dans les Antilles deux fois plus de personnes de plus de 60 ans en 2040 qu'en 2019 ce qui en fera un des départements concentrant la plus forte population de personnes âgées de France. Ce phénomène de vieillissement s'accompagne d'une perte d'autonomie plus précoce que dans l'hexagone.

Alors même que la demande de logements adaptés s'accroît fortement et que les opérations d'aménagement sont particulièrement onéreuses, l'enjeu pour les bailleurs est d'intégrer la vulnérabilité économique des ménages âgés. Ainsi, les défis auxquels ils seront confrontés concernent aussi bien leur stratégie patrimoniale que leur stratégie en gestion locative et accompagnement social.

L'USHOM a organisé un séminaire professionnel sur la prise en compte du vieillissement de la population locative dans les politiques de l'habitat qui a eu lieu à La Réunion les 28 et 29 mai et en Guadeloupe les 12 et 13 novembre.

Ces séminaires ont eu pour objet de réunir toutes les parties prenantes afin de définir une prise en compte optimale de ce phénomène sociodémographique et d'encourager les dynamiques partenariales. Les participants ont tous salué le succès de la démarche et ont identifié de nouvelles pistes de travail en commun.

À La Réunion, le 28 mai 2019 – de gauche à droite : Gilles TARDY, Directeur général de la SHLMR ; Benoît HERLEMEONT, Secrétaire général adjoint pour les affaires régionales à la préfecture de La Réunion, Sabrina MATHIOT, Directrice de l'USHOM ; Yves FERRIERES, Vice-président délégué de la CINOR et Maire de Sainte-Marie ; Ericka BAREIGTS, ancienne ministre des Outre-mer, députée de La Réunion ; Cyrille MELCHIOR, Président du Département La Réunion ; Gilbert ANNETTE, Maire de Saint-Denis.



LA JOURNÉE PROFESSIONNELLE DÉDIÉE À LA LOI ELAN À LA RÉUNION

The logo consists of the text "#LoiElan" in a stylized, bold font. The "#Loi" is in blue and "Elan" is in yellow. The text is centered within a white circular background.

L'activité des bailleurs sociaux a connu d'importants changements en raison de la promulgation de nouvelles réglementations. La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, contient de nombreuses dispositions applicables aux bailleurs sociaux notamment en Outre-mer.

Ainsi la journée professionnelle dédiée à la loi ELAN, organisée par l'USHOM à la Réunion, a permis de rassembler un large public (bailleurs sociaux, représentants de l'État, EPCI, CCAS, société Action logement services) autour des évolutions engendrées par la loi ELAN. L'USHOM a donc sollicité un cabinet d'avocat spécialisé. Les ateliers ont permis d'échanger sur des thématiques variées telles que :

- **L'élargissement** des compétences des bailleurs sociaux ;
- **Les dispositions en matière de mobilité** au sein du parc social, notamment en lien avec les nouvelles obligations de gestion en flux des attributions et de cotation de la demande ;
- **L'adaptation des missions** de la nouvelle CALEOL ;
- **La vente** etc

LA CONTRIBUTION DE L'USHOM AU RAPPORT DU CGEDD CONCERNANT LES PISTES D'ÉVOLUTION DES CHARGES RÉCUPÉRABLES DANS LE PARC SOCIAL

La liste des charges récupérables a été fixée par décrets pour le parc privé et le parc public à la fin des années 1980 et n'a fait l'objet d'aucune modification depuis lors.

Avec l'apparition de nouvelles taxes, les parlementaires ont attiré l'attention du ministre chargé de la ville et du logement en amont et à l'occasion des débats autour de la loi ELAN. Ce dernier s'est montré favorable à une évolution du texte et a donné mandat au Commissariat général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) pour définir des pistes d'évolution.

L'USHOM a émis une contribution, au regard des besoins d'évolution de la liste des charges récupérables, applicable au parc social ultramarin suite à la sollicitation du CGEDD sur les spécificités ultramarines.

Le rapport remis au ministre de la Ville et du Logement n'a pas encore fait l'objet d'une publication.



L'USHOM apporte son appui à ses adhérents

La SHLMR est lauréate du fonds social pour l'innovation (FSI) dans le cadre de son projet « Demande HALi » dont le but est de moderniser son processus d'attribution de logements et bénéficiera d'un appui de 50 000 euros.

Ce projet, qui s'inscrit dans la troisième phase de modernisation du processus d'attribution de la SHLMR, consiste à confier à un assistant virtuel les tâches administratives de l'attribution de logements en utilisant l'intelligence artificielle (IA). Pour rappel :

- La phase 1 a été réalisée grâce au projet « Les attributions innov' » qui a permis la mise à jour du processus d'attribution ;
- La phase 2, elle, s'est appuyée sur le « machine learning » et l'intelligence artificielle afin de trouver les bons candidats au logement.

L'ambition du projet « Demande HALi » est d'augmenter de 30 % les attributions de logement tout en maîtrisant les coûts de fonctionnement pour la SHLMR. Pour les territoires, notamment celui de La Réunion où les demandes sont nombreuses, la concrétisation d'un tel projet permettra d'optimiser et d'accélérer l'attribution de logements et par conséquent de mieux répondre à la demande de la population.



FOCUS SUR LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Les spécificités ultramarines sont particulièrement accentuées en Nouvelle-Calédonie du fait de l'autonomie des compétences. Grâce à son statut, le territoire peut s'inspirer des réglementations nationales et en proposer des adaptations. Tel est le cas dans ses travaux sur la définition d'une réglementation énergétique, d'un référentiel de construction, la création d'un établissement foncier, etc.

En matière de logement et d'urbanisation, la feuille de route du Gouvernement local s'appuie sur les conclusions des États généraux du logement social de 2004 et des États généraux de l'habitat de 2015. En effet, les acteurs locaux (gouvernement, bailleurs sociaux, communes et provinces) doivent travailler de concert pour proposer des solutions adaptées au mode de vie des Calédoniens et aux conditions topographiques et climatiques du territoire.

Le Fonds social pour l'habitat (FSH), adhérent de l'USHOM et unique détenteur du fonds calédonien pour l'habitat qui est responsable de la gestion du parc locatif local, est particulièrement sensible et attentif à la demande protéiforme des ménages et s'adapte continuellement aux évolutions aussi bien institutionnelles et économiques que sociales et environnementales. L'offre de logements doit en permanence être pensée en fonction de la demande des ménages et de son évolution (encourager l'accession à la propriété en minimisant au mieux les charges qui incombent à un propriétaire, construire sur des terrains attractifs et se tourner vers la réhabilitation en milieu urbain, capter les besoins de la population en cernant ce qu'est l'habitat océanien, etc.). Cependant les pistes de réflexion qui se dégagent des études en cours sont parfois paradoxales. De plus, la demande faite aux bailleurs de ne pas s'investir dans un modèle de logement social leur impose une adaptabilité constante.

En matière d'adaptations, le FSH s'est engagé depuis dix ans dans une démarche pro-environnementale à l'appui des normes « ECOCAL Light » qui se déclinent de manière concrète sur tous les aspects de la construction. Il a également expérimenté le dispositif d'autoconsommation photovoltaïque qui a permis des économies individuelles de l'ordre de 60 %. Pour assurer le bien-être des locataires et encourager le bien vivre ensemble, le FSH adapte également son cahier des charges en matière de construction de manière à réduire le risque d'incivilité, à lutter contre les tags et graffitis, etc. Les résidences sont également plus petites afin d'encourager l'autorégulation des ensembles.

Enfin, de l'activité des bailleurs sociaux dépendent aussi beaucoup d'autres secteurs économiques et en premier lieu le BTP. Souffrant d'une crise économique délicate, le tissu économique calédonien reste friand des commandes des bailleurs qui préfèrent se tourner vers des partenaires capables d'assumer leur activité sur le moyen-long terme. Globalement, la complémentarité avec le secteur privé et avec les pouvoirs publics, en termes de mission comme de temporalité, est une condition à l'adoption d'une vision pérenne sur les politiques de l'habitat.

Dans ce contexte, le FSH s'efforce de rendre son plan pluriannuel d'investissement le plus réaliste possible en intégrant les coûts de la construction, mais également les coûts d'entretien des réalisations. Le FSH parie sur une réduction du coût global des opérations en anticipant le plus possible et tentant d'éviter les surcoûts liés à la dégradation des bâtiments (tags, incivilités, etc.). Finalement, une partie de la réussite des missions du bailleur est l'installation d'un partenariat avec ses locataires où chacun assume ses responsabilités en vue d'encourager le bien-vivre ensemble.