



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

DOM : logement

Question écrite n° 49854

Texte de la question

M. André Thien Ah Koon souhaite attirer l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les surcoûts de la construction des logements sociaux dans les départements d'outre-mer. Dans ces départements, où les besoins en logements sociaux sont estimés à près de 23 000 par an, par les organismes HLM, les surcoûts de la construction liés à l'éloignement, à l'insularité et aux contraintes dues aux risques naturels sont de l'ordre de 30 %. En conséquence, il le remercie de bien vouloir lui indiquer s'il envisage de formuler des propositions de telle sorte que ces surcoûts puissent être pris en compte dans les crédits attribués au logement social dans les départements d'outre-mer.

Texte de la réponse

Des facteurs communs à l'ensemble des départements d'outre-mer concourent à la formation des coûts de construction du logement social, à savoir : l'éloignement de la métropole, la situation d'insularité (y compris d'une certaine manière pour la Guyane), la climatologie et la taille réduite de ces entités qui induisent un marché étroit et des besoins spécifiques, notamment pour celui du bâtiment. La cherté de l'énergie est également un facteur commun aux départements d'outre-mer. Des spécificités propres à chaque département participent aussi à la formation des coûts de construction : la rareté du foncier aux Antilles et à la Réunion qui s'accompagne d'une viabilisation souvent inexistante ou insuffisante et nécessitant de fait des investissements de dépens supplémentaires. Enfin aux Antilles, le risque sismique est élevé. Pour répondre à l'ampleur et à la diversité des besoins, l'Etat privilégie les aides à la pierre, regroupées sur une ligne budgétaire unique (LBU) du secrétariat d'Etat à l'outre-mer, totalement fongible et laissant au niveau local des possibilités d'adaptation. Outre la construction neuve de logements sociaux, l'amélioration et l'accession, la LBU concourt également à la résorption de l'habitat insalubre. L'effort spécifique de l'Etat pour l'outre-mer concerne aussi bien l'accession sociale que le logement locatif social. Les efforts de l'Etat se concentrent également sur des taux de prêts moindres qu'en métropole. La TVA sera maintenue en 2001 aux taux réduits de 2,1 % (au lieu de 9,5 % avant 1997) pour les opérations de logements locatifs sociaux et logements locatifs très sociaux. Cette baisse correspond à une aide fiscale indirecte au logement locatif social des DOM. Le coût de cette mesure est évalué à environ 150 millions de francs par an depuis 1997. La loi d'orientation pour l'outre-mer prévoit dans son article 2 (titre 1er, chapitre 1er) une exonération de cotisations pour les entreprises du bâtiment des départements d'outre-mer, quel que soit leur effectif. Ces abaissements de cotisations patronales vont de fait amoindrir le coût de la main-d'oeuvre pour la construction de logements (l'exonération est égale à 50 % du taux prévu au paragraphe I, article 2). Enfin, au titre des aides indirectes, il convient de retenir la mise en place du fonds régional pour l'aménagement foncier et urbain (FRAFU), institué depuis 1997 à la Réunion. Ce fonds a été généralisé en 2000 aux départements français d'Amérique et va permettre d'amoindrir de manière conséquente les coûts liés à la viabilisation du foncier des opérations de logements sociaux. Au total, l'effort de l'Etat pour faire face aux besoins quantitatifs et spécifiques de l'outre-mer en matière de logement social (neuf, amélioration, lutte contre l'insalubrité) est passé de 1 774 millions de francs (autorisations de programme) en 2000 à 1 847 millions de francs (autorisations de programme) en 2001, l'Etat accentue ainsi son effort pour

financer les aides au logement social de l'outre-mer.

Données clés

Auteur : [M. André Thien Ah Koon](#)

Circonscription : Réunion (3^e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 49854

Rubrique : Outre-mer

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : outre-mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 août 2000, page 4652

Réponse publiée le : 18 décembre 2000, page 7202