



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

DOM-ROM : La Réunion

Question écrite n° 45080

Texte de la question

M. Jean-Claude Fruteau attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de l'outre-mer sur les différences de traitement de la problématique du logement social entre les solutions destinées à l'hexagone et celles en faveur de l'Outre-Mer. Le projet de loi pour le développement économique de l'Outre-Mer prévoit la réorientation du dispositif de la défiscalisation vers le logement social. Or, force est de constater que les pouvoirs publics successifs depuis 2003 ont pris, pour l'hexagone, plusieurs dispositions essentielles qui ne font pas référence à l'outil fiscal pour favoriser le développement du logement social. En effet, que ce soit la loi de cohésion sociale de 2003, le Plan de cohésion sociale de 2004, le Pacte national pour le logement de 2005, la loi relative au droit au logement opposable de 2007 ou encore le projet de loi « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », aucun de ces textes ne fonde le financement du logement social sur la défiscalisation dans l'hexagone, où il demeure financé exclusivement sur des crédits budgétaires. Dès lors, l'ensemble des acteurs ultramarins sont très étonnés et préoccupés des choix du Gouvernement pour favoriser la construction de logements sociaux dans l'Outre-Mer où les besoins sont beaucoup plus importants que dans l'hexagone compte tenu des retards accumulés, de la dette de l'État et des besoins locaux. Ils se demandent également pourquoi un tel dispositif ne serait appliqué qu'aux territoires ultramarins et non pas à l'ensemble du territoire. Ces interrogations légitimes mettent donc en doute la volonté réelle du Gouvernement à agir dans ce domaine et à obtenir des résultats concrets et rapides. En outre, l'État ne peut raisonnablement demander et attendre d'agents privés qu'ils orientent leurs stratégies fiscales en fonction de l'intérêt général en laissant de côté leurs intérêts particuliers, car les investisseurs privés sont guidés avant tout par leur intérêt fiscal. Ainsi, il souhaite savoir, d'une part, pourquoi seul l'Outre-Mer fait l'objet d'un dispositif de défiscalisation pour assurer la construction des logements sociaux et, d'autre part, quelles seront les mesures permettant de faire coïncider les intérêts particuliers des investisseurs et l'intérêt général.

Texte de la réponse

La loi pour le développement économique des outre-mer amplifie la politique globale du Gouvernement pour le logement outre-mer en réorientant la défiscalisation de l'immobilier vers le logement social. Le Gouvernement entend en effet apporter une réponse durable aux dizaines de milliers de foyers des territoires d'outre-mer qui sont en attente d'un logement social. Pour atteindre cet objectif, le Gouvernement mobilise des dispositifs qui traitent les différents obstacles à la production de logement social : pénurie de foncier, déséquilibre des opérations, insuffisance de ressources financières. En relation avec les collectivités territoriales, il oeuvre à libérer du foncier pour que des constructions de logements sociaux puissent être réalisées. À La Réunion, toutes les communes ont signé des conventions foncières avec l'État : plus de 800 ha ont été identifiés. Par ailleurs, le Gouvernement a réformé en janvier le mode de calcul des subventions aux bailleurs sociaux ; de la sorte, les bailleurs sociaux peuvent mieux équilibrer leurs opérations de construction de logements. Enfin, des ressources plus importantes sont consacrées au logement social. Le Parlement a voté en fin d'année 2008 des crédits en forte hausse : les autorisations d'engagement pour la ligne budgétaire unique sont passées de 236 MEUR en 2008 à 258 MEUR en 2009. Elles sont maintenues à ce niveau dans le cadre de la programmation triennale. La

seule mobilisation des crédits budgétaires pour le logement outre-mer ne suffit pas à répondre à l'ampleur des besoins. Aussi, conformément à l'engagement du Président de la République, la loi pour le développement économique des outre-mer dégage une nouvelle ressource pour le logement social au moyen de la défiscalisation. Outil bien connu dans les outre-mer, la défiscalisation s'est révélée très efficace pour le développement de l'offre de logement outre-mer mais elle a aujourd'hui largement atteint ses objectifs en matière de logements libres et intermédiaires destinés à la location. Chacun s'accorde également sur le constat que la défiscalisation en matière immobilière a engendré des effets pervers et déstabilisants. C'est pourquoi le Gouvernement a proposé dans le cadre de la loi pour le développement économique des outre-mer de conserver cet outil performant et efficace mais en réservant le bénéfice aux bailleurs sociaux qui pourront ainsi augmenter la production de logements sociaux. L'intérêt fiscal pour les investisseurs privés n'est pas contestable puisque ce type de défiscalisation offre un rendement intéressant et un moindre risque, tout en garantissant pleinement l'intérêt général de la mesure : l'opérateur de logement social est assuré de percevoir au minimum 65 % de l'avantage fiscal par le biais de la rétrocession et peut devenir propriétaire du programme immobilier au bout de cinq ans. Le secrétaire d'État à l'outre-mer relève d'ailleurs qu'après la Nouvelle-Calédonie, des opérateurs sociaux de La Réunion ont d'ores et déjà commencé à mobiliser cette source de financement.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Fruteau](#)

Circonscription : Réunion (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45080

Rubrique : Outre-mer

Ministère interrogé : Outre-mer

Ministère attributaire : Outre-mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 mars 2009, page 2731

Réponse publiée le : 9 juin 2009, page 5652