ASSEMBLÉE NATIONALE

**Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques**

*Mission d'évaluation de la politique du logement social dans les Outre-mer*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Paris, le 17 février 2026

## AUDITION du 26 mars 2026 à 13 heures

*Objet : questionnaire de la mission d'évaluation de la politique du logement social dans les Outre-mer pour l'**audition du 26 mars 2026**.*

Madame la présidente,

Nous vous remercions d'avoir accepté l'invitation de M. François Jolivet et de Mme Karine Lebon, députés, rapporteurs de la mission d'évaluation de la politique du logement social dans les Outre-mer au nom du Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques.

L'audition programmée aura lieu le **jeudi 26 mars 2026** à **13 heures** (heure de Paris), pour une durée d'une heure et quinze minutes environ, en visioconférence ; elle prendra la forme d'une audition conjointe avec des représentants d'Intercommunalités de France. Vous pourrez avoir accès à la réunion à partir du lien de visioconférence suivant :

https://us02web.zoom.us/j/85737977736?pwd=FIMK5amTnoSEn6tUhnh0y5NkPbk8Np.1

*ID de réunion : 857 3797 7736*

*Code secret : 428404*

**La réunion commencera par une intervention liminaire de votre part, d'une durée d'une dizaine de minutes environ, suivie d'un échange de vues avec les rapporteurs, qui portera en particulier sur les points suivants.**

Contribution Intersco Outre-mer

*Les réponses d'Interco' Outre-mer sont formulées sur la base des travaux menés sur le foncier en Outre-mer depuis plus de deux ans, ainsi que des échanges réguliers avec les intercommunalités adhérentes.*

*Pour consulter nos publications sources :*

⇒ https://intercommunalites-outremer.fr/wp-content/uploads/2026/03/enjeufoncierenoutremer_expression.pdf
⇒ https://intercommunalites-outremer.fr/wp-content/uploads/2026/03/rapport-dinformation.pdf
⇒ https://intercommunalites-outremer.fr/wp-content/uploads/2026/03/etudeadcf2020-intercosoutremer.pdf

**a) Quels sont les objectifs et les différentes missions d'Interco' Outre-mer ? Quels sont les effectifs et les ressources financières dont votre association dispose pour mener à bien ses missions ? Quelles actions menez-vous, dans le champ du logement et de l'habitat, pour assurer la défense des intérêts des intercommunalités ultramarines, ainsi que de leurs habitantes et leurs habitants ?**

*Interco' Outre-mer est l'association des intercommunalités d'Outre-mer. Plus qu'un réseau, c'est un état d'esprit collectif fondé sur l'engagement, la qualité de l'action publique et la performance territoriale. L'association connecte les acteurs, valorise les expertises locales et porte une parole commune auprès des partenaires et institutions, afin d'influencer les décisions stratégiques au service des territoires.*

*Sa gouvernance repose sur un Bureau représentatif de l'ensemble des Outre-mer, garantissant diversité des points de vue, mobilisation collective et efficacité de l'action.*

*Interco' Outre-mer se positionne comme un cadre d'échanges entre intercommunalités ultramarines et comme une force de réflexion et de proposition pour nourrir les travaux des institutions publiques et des élus nationaux, en s'appuyant sur la diversité des réalités locales (La Réunion, Mayotte, Martinique, Guadeloupe, Guyane, Polynésie française) et sur le partage d'expériences avec l'Hexagone.*

*Les ressources financières d'Interco' Outre-mer reposent sur les cotisations de ses adhérents, ainsi que sur les partenariats que l'association anime tout au long de l'année.*

*Site weba0: https://interco-outremer.fr*

***Champ logement/habitat (angle « foncier et aménagement ») :** Au sein du réseau et en mobilisant de nombreux acteurs locaux et nationaux (cf. publications ci-dessus mentionnées), nous avons mené d'importants travaux sur le foncier en Outre-mer, lesquels soulignent que le foncier est la « matière première » de l'aménagement et conditionne fortement la production de logements, la planification urbaine, la rénovation/requalification des espaces, la gestion des risques, et la lutte contre l'habitat informel (désordre foncier, constructions sans permis, occupations illégales).*

Contribution Interco' Outre-mer

**b) Comment votre association organise-t-elle sa gouvernance pour favoriser l'intégration de l'ensemble des territoires ultramarins au sein de ses instances de direction ? Comment les interactions de votre association avec les services de l'État (administrations centrales, services déconcentrés, opérateurs du logement et de l'habitat dans les territoires) vous permettent-elles de peser sur les arbitrages nationaux relatifs à la mise en œuvre de la politique du logement dans les Outre-mer ?**

***Gouvernance** : Interco' Outre-mer s'appuie sur une gouvernance interterritoriale qui assure la représentation de l'ensemble des Outre-mer qu'elle représente dans ses instances. Le Bureau rassemble des élu(e)s issu(e)s des différents territoires d'Outre-mer et organise la répartition des responsabilités (présidence/vice-présidences, animation de travaux thématiques). Les positions du réseau sont construites de manière collégiale, à partir des besoins et retours des intercommunalités membres, afin de faire émerger une expression commune.*

***Interactions avec l'État** : cette gouvernance permet au réseau de porter des constats consolidés et des propositions opérationnelles. Interco' Outre-mer organise des sessions de travail (présentiel/distanciel) associant élu(e)s et technicien(ne)s pour documenter les situations locales, objectiver les données et produire des recommandations argumentées, qui sont ensuite partagées dans le cadre d'échanges techniques avec l'État (auditions, contributions écrites, groupes de travail).*

***Points d'appui portés dans le dialogue avec l'État :** nos échanges avec l'État mettent en avant que la relation État-collectivités est déterminante pour l'effectivité de la politique du logement, en particulier sur le foncier (État propriétaire, services déconcentrés, établissements publics).*

***Pour sécuriser et accélérer la mise en œuvre de la politique du logement dans les Outre-mer, Interco' Outre-mer propose notamment :** (1) un dialogue plus régulier et plus lisible (interlocuteurs identifiés, continuité malgré le turn-over) ; (2) un rôle de l'État davantage orienté vers l'accompagnement et l'ingénierie ; (3) une meilleure coordination des acteurs publics/parapublics et une transparence accrue ; (4) une gouvernance des opérateurs d'État (EPF/EPA, agences) associant effectivement les collectivités.*

**1°) <u>Situation générale de l'habitat et du logement social dans les Outre-mer</u> :**

**c) Quel constat global portez-vous sur la situation du logement dans les intercommunalités ultramarines ? Quels sont les besoins observés et quelles sont les problématiques spécifiques auxquelles sont confrontés les territoires ultramarins ?**

***Constat global :** des contraintes structurelles éloignement/insularité (sauf Guyane), marchés étroits, surcoûts) et des vulnérabilités socio-économiques, combinées à une forte exposition aux risques naturels et climatiques, avec des dynamiques démographiques contrastées (vieillissement aux Antilles ; forte croissance et pression migratoire à Mayotte et en Guyane).*

Contribution Interco' Outre-mer

***Besoins et problématiques logement :*** *pression sur la demande (selon les territoires), accès difficile au foncier et nécessité de prérequis d'aménagement (eau, assainissement, voiries, mobilités) qui conditionnent la production de logements.*

***Spécificités foncières (recueil 2022 ; COP Foncier 2024)*** *: le « désordre foncier » (indivision successorale, difficultés de titrement et de cadastre) bloque la mobilisation du foncier.* ***Priorités :*** *objectiver et piloter le phénomène (observatoires locaux/intercommunaux de l'indivision), mettre en œuvre le référent EPCI « recensement des propriétés en indivision » (loi 3DS, art. 248) et mobiliser les acteurs (notaires, géomètres, État, collectivités).*

***Besoin de stratégie et de planification :*** *renforcer la maîtrise d'ouvrage et adapter la planification (PLU(i), ZAN) aux réalités ultramarines ; clarifier la relation État-collectivités lors des élaborations/révisions ; fiabiliser les données (notamment démographiques) ; renforcer la concertation.*

**d) Dans le champ du logement social, quel regard portez-vous sur la qualité du parc social ultramarin, au regard de l'offre, des besoins et de la demande ? D'un point de vue quantitatif, quelles raisons expliquent l'inadéquation de l'offre de logements sociaux aux besoins ? D'un point de vue qualitatif, quels sont les facteurs économiques, sociaux ou démographiques susceptibles d'exercer une influence sur la nature de la demande ?**

***Qualité du parc social*** *: une qualité globalement hétérogène, selon les territoires et parfois insuffisamment adaptée aux besoins. Les principaux écarts tiennent (1) à une offre contrainte et inégale (volumes, localisation, délais), (2) à des besoins marqués par les contraintes climatiques et les risques, et (3) à une demande très différenciée (démographies contrastées, vulnérabilités sociales), ce qui appelle des produits de logement mieux ajustés aux usages et aux contextes locaux.*

***Raisons (Quantitatif)*** *: rareté du foncier mobilisable (exiguïté/insularité), maîtrise foncière incertaine (indivision, titrement), cadastre incomplet, procédures et délais d'aménagement, ainsi que coûts et délais liés aux infrastructures préalables (eau, assainissement, voiries), particulièrement contraignants en Guyane (territoire vaste et peu dense) et à Mayotte (forte densité).*
*Risques naturels et climatiques : exposition élevée (cyclones, submersion, inondations, recul du trait de côte, etc.) qui réduit le foncier réellement constructible, complexifie la planification et renchérit les coûts et délais des opérations.*

***Facteurs (Qualitatif)*** *: profils démographiques contrastés (vieillissement aux Antilles vs jeunesse et croissance à Mayotte/Guyane), pressions migratoires et vulnérabilités socio-économiques (pauvreté, chômage) ; besoins parfois mal couverts par des modèles d'habitat standardisés, d'où la nécessité (Recueil 2022) de concevoir des formes d'« habitation » adaptées aux modes de vie et au climat.*

Contribution Interet Outre-mer

**e) À quelles difficultés les intercommunalités d'Outre-mer font-elles face dans le cadre de la politique d'aménagement et de rénovation de leur parc de logements sociaux : difficultés de planification, manque de moyens d'ingénierie, déficit d'accompagnement de l'État, problématiques foncières, complexité des règles environnementales et d'urbanisme, etc. ? Les objectifs fixés par la loi SRU sont-ils globalement atteints ? Quels sont les freins à l'origine de ces difficultés ?**

***Planification et ingénierie (étude intercommunalités 2020) :*** *moyens d'ingénierie limités (urbanisme, SIG, montage, conduite d'opérations) et difficulté à inscrire l'action dans une stratégie foncière et d'aménagement pluriannuelle, au-delà du traitement « au cas par cas »*

***Problématiques foncières (recueil 2022) :*** *désordre foncier (indivision, titrement) et cadastre insuffisant qui freinent la mobilisation du foncier ; lenteur/complexité des cessions de foncier public et phénomènes de rétention.*

***Habitat informel / irrégularités (COP Foncier 2024) :*** *infractions fréquentes aux règles d'urbanisme, avec effets directs sur l'aménagement (réseaux, voiries), la planification et la capacité à mener des opérations de rénovation/requalification dans un cadre sécurisé.*

***Effectivité des règles (police de l'urbanisme) :*** *besoin d'outils d'observation et de contrôle, et de suites plus effectives aux infractions, pour limiter l'urbanisation informelle et sécuriser les projets (COP Foncier 2024).*

***Normes et procédures (étude 2020 ; recueil 2022) :*** *complexité des règles et des autorisations, et difficulté d'adaptation de certaines normes nationales/européennes aux contextes ultramarins, avec des effets sur les coûts et les délais*

***Accompagnement de l'État :*** *attentes d'un appui plus stable et plus lisible (turn-over dans les services déconcentrés, ingénierie, coordination des opérateurs et des financements).*

***Objectifs SRU :*** *ils ne sont pas atteints de manière homogène dans les DROM ; le suivi doit être apprécié commune par commune.*

***Les freins recoupent les points ci-dessus :*** *la combinaison de blocages fonciers, de capacités d'ingénierie limitées, de procédures/normes peu adaptées et d'un accompagnement de l'État jugé insuffisamment stabilisé retarde la planification et renchérit/ralentit les opérations d'aménagement et de rénovation du parc social.*

**f) Quel soutien les intercommunalités ultramarines apportent-elles aux bailleurs sociaux présents sur leur territoire ? Quelle est la situation de ces bailleurs et quels freins rencontrent-ils selon vous dans le cadre de la mise en chantier des logements (délais de livraison, hausse des coûts des matériaux, retards de paiement des maîtres d'ouvrage, écarts de délais avec l'Hexagone, etc.) ?**

*Les intercommunalités soutiennent les bailleurs surtout en sécurisant l'amont des opérations (foncier, planification, infrastructures) et en facilitant la coordination avec*

Contribution Intercol Outre-mer

*l'État et les opérateurs. Les freins qui pèsent sur la mise en chantier relèvent principalement de ces prérequis, avant même la phase travaux.*

***Situation des bailleurs** : elle est contrastée selon les territoires ; en pratique, leur capacité à lancer des opérations dépend fortement de la sécurisation du foncier, de la préparation des sites et de la stabilité des financements et calendriers d'instruction.*

***Freins amont (foncier et préparation)** : maîtrise foncière incertaine (titrement/indivision), cadastre incomplet, difficultés de cession/transfert de foncier public et absence de réserves foncières mobilisables.*

***Freins de procédures et de normes** : délais d'instruction et d'autorisations, exigences techniques parfois peu adaptées aux contextes ultramarins, et insécurité juridique liée aux irrégularités (contrôle/suites aux infractions), avec effets directs sur les calendriers et les coûts.*

***Freins d'infrastructures** : disponibilité insuffisante ou programmation tardive des réseaux (eau, assainissement, voiries), qui conditionnent l'ouverture effective des chantiers et allongent les délais.*

***Soutien des intercommunalités aux bailleurs** : porter une stratégie foncière (recensement, réserves), sécuriser la planification (PLU(i)/PLH) et la programmation des équipements, accélérer la coordination des acteurs (État, EPF/EPA, concessionnaires de réseaux) et lever les points de blocage en amont des dépôts de permis.*

**g) Dans les territoires ultramarins, quel est selon vous l'état de la filière de la construction et du BTP ? Cette filière fait-elle l'objet d'une structuration suffisante ? Quelles mesures concrètes pourraient permettre de limiter les retards, de faciliter les opérations et de diminuer les délais moyens de livraison des chantiers ?**

*La filière BTP apparaît hétérogène selon les territoires et souvent sous tension (capacités, coûts, approvisionnements), avec des effets possibles sur les délais de livraison. Interco' Outre-mer dispose toutefois d'un champ d'expertise limité sur l'organisation et le fonctionnement de la filière BTP : les éléments ci-après sont donc présentés à titre mesuré, et gagneraient à être travaillés en amont dans un cadre de concertation associant l'ensemble des acteurs, dont les représentants de la filière BTP.*

*À titre indicatif, les leviers ci-dessous pourraient être examinés et précisés dans le cadre d'une concertation avec les bailleurs et les services de l'État, afin de limiter les retards et de fluidifier les opérations.*

- ***Adapter les solutions techniques** : privilégier des modes constructifs et des prescriptions adaptés au climat et aux usages locaux pour limiter les non-conformités, reprises et surcoûts en cours de chantier.*
- ***Accélérer et sécuriser l'instruction** : adapter l'accompagnement au dépôt (pièces, pré-dépôt), réduire les allers-retours et sécuriser les autorisations pour diminuer les délais pré-chantier.*

Contribution Interco' Outre-mer

- ***Renforcer l'ingénierie de préparation*** *: mutualiser des compétences (montage, SIG, études, conduite d'opérations) pour fiabiliser le phasage, anticiper les contraintes techniques et éviter les retards dès l'amont.*
- ***Sécuriser les prérequis d'aménagement*** *: programmer en amont les réseaux (eau, assainissement, voiries) et coordonner les intervenants pour éviter les arrêts de chantier.*

**h) Quels exemples de blocages dans la mise en construction de certains chantiers de logements sociaux observez dans les intercommunalités membres d'Interco' Outre-mer ? Quelles illustrations concrètes pouvez-vous fournir aux rapporteurs ?**

***Absence de titre / maîtrise foncière non sécurisée*** *: impossibilité de déposer un dossier de financement ou de lancer l'opération (ex. pièce « attestation de propriété » exigée), ce qui bloque des projets de construction/réhabilitation tant que le titre n'est pas établi ou que la propriété n'est pas clarifiée.*

***Indivisions et successions non réglées*** *: parcelles et bâtis « gelés » (friches, biens vacants, constructions inachevées), empêchant les acquisitions, la requalification et les opérations de renouvellement urbain.*

***Occupations sans droit ni titre*** *: occupation rapide de terrains destinés à des opérations, entraînant interruption du foncier disponible, contentieux, reprogrammation et, le cas échéant, obligations de relogement.*

***Cadastre incomplet ou peu fiable*** *: incertitudes sur les limites/parcelles, risques de contestation et retards d'instruction ; en pratique, cela complique la sécurisation foncière et allonge les délais d'opération.*

***Conformité administrative insuffisamment suivie*** *: dépôts incomplets et contrôles limités en cours/fin de travaux, ce qui fragilise la capacité de la collectivité à faire respecter les règles et peut retarder la régularisation (COP Foncier 2024).*

***Cessions/transferts de foncier public*** *: procédures longues et lisibilité insuffisante des circuits, retardant la mise à disposition des emprises nécessaires aux opérations.*

**2°) <u>Éléments évaluatifs</u> :**

**i) <u>Limites de la politique d'aménagement du territoire</u>. Au-delà du champ du logement social, quelles contraintes particulières les intercommunalités d'Outre-mer rencontrent-elles pour assurer l'aménagement de leur territoire : contraintes d'ingénierie, géographiques, topographiques, foncières, réglementaires, environnementales, climatiques, économiques, etc. ? Comment envisageriez-vous d'y remédier ?**

***Contraintes géographiques et climatiques*** *: insularité (hors Guyane), relief et enclavement, exposition forte aux aléas naturels et au changement climatique, avec un impact direct sur la constructibilité, les coûts et la continuité des chantiers.*

Contribution Interco' Outre-mer

***Contraintes foncières*** *: rareté du foncier mobilisable, rétention/spéculation, désordre foncier (indivision, titrement) et fiabilité insuffisante des données cadastrales, ce qui bloque la maîtrise foncière et retarde les projets.*

***Contraintes réglementaires et procédurales*** *: empilement des normes et complexité des autorisations (urbanisme, environnement, risques), avec une adaptation parfois difficile aux contextes ultramarins et des effets sur les délais et les surcoûts.*

***Contraintes de données et de pilotage*** *: données parfois fragiles ou tardives (notamment démographie et occupation réelle), rendant la planification plus contestable et la programmation des équipements plus incertaine.*

***Contraintes d'ingénierie et financières*** *: manque de compétences et de capacités de maîtrise d'ouvrage (urbanisme, montage, conduite d'opérations), avec des marges d'investissement limitées, ce qui ralentit la préparation et la mise en œuvre des projets.*

***Pistes pour y remédier*** *: (1) renforcer et mutualiser l'ingénierie territoriale (plateformes foncier/urbanisme/SIG, appui au montage) ; (2) sécuriser et accélérer la mobilisation du foncier (recensement, réserves, titrement/indivision, cessions de foncier public) ; (3) simplifier et adapter les procédures, en associant davantage les collectivités en amont et en recourant, lorsque cela s'avère pertinent, à l'expérimentation ; (4) fiabiliser les données utiles à la planification et programmer plus tôt les infrastructures structurantes.*

**j) <u>Adaptation des normes</u>. Comment les intercommunalités ultramarines représentées au sein d'Interco' Outre-mer se saisissent-elles de la question de l'adaptation des normes (décret n° 2024-168 du 1er mars 2024 relatif à la réécriture des règles de construction en outre-mer, élaboration des dérogations au marquage Conformité européenne, etc.) ? Comment sont-elles associées à la mise en place des comités référentiels construction locaux prévus par la « *loi Bélim* » du 13 juin 2025 ? Quels sont les freins actuellement observés par votre association sur ces différentes thématiques, et comment serait-il possible d'y remédier ?**

*Sur ces dispositifs récents, Interco' Outre-mer souhaite rester mesuré : le réseau dispose encore de peu de retours consolidés de la part des intercommunalités membres. Les éléments ci-dessous traduisent donc des tendances générales et des attentes partagées, plutôt qu'un bilan stabilisé.*

***Freins et leviers*** *: manque de lisibilité des interlocuteurs, complexité des circuits de validation et appropriation inégale des nouvelles règles. Leviers envisagés : associer plus tôt les EPCI, outiller l'ingénierie locale (appui/formation) et clarifier des circuits de décision pour limiter les allers-retours.*

**k) <u>Transition énergétique et écologique</u>. Quelles conséquences les effets du changement climatique font-ils selon vous peser sur le secteur du logement social dans les territoires ultramarins ? Comment les intercommunalités d'Outre-mer encouragent-elles la construction et la réhabilitation de logements résilients, la maîtrise des charges énergétiques et la réduction de l'empreinte carbone du secteur du logement ?**

Contribution Interco Outre-mer

***Conséquences du changement climatique sur le logement social*** *: hausse et intensification des aléas (cyclones, inondations, submersion, recul du trait de côte) entraînant sinistres plus fréquents, coûts de remise en état plus élevés, et réduction du foncier réellement mobilisable du fait des zones à risque.*

***Comment les intercommunalités encouragent-elles des logements plus résilients ?*** *Elles contribuent notamment à intégrer le risque dès l'amont des projets : prise en compte des aléas dans la planification (PLU(i), PLH, projets d'aménagement) et dans le dialogue avec les bailleurs, coordination avec les services compétents sur les prescriptions (PPR), sécurisation du foncier et des prérequis, et, lorsque cela est possible, priorisation de la réhabilitation du parc le plus exposé.*

***Comment les intercommunalités encouragent-elles la maîtrise des charges énergétiques ?*** *Elles mobilisent les outils de planification et d'action locale (notamment PCAET, politiques habitat et renouvellement urbain) pour promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétiques.*

***Comment les intercommunalités encouragent-elles la réduction de l'empreinte carbone du secteur ?*** *Elles orientent l'action vers la réhabilitation et le renouvellement urbain lorsque cela est pertinent, limitent l'étalement par la planification et la mobilisation du foncier déjà urbanisé, et favoriser des choix constructifs moins émissifs (matériaux, logistique, durabilité) dans le cadre des projets qu'elles portent ou accompagnent. Ces orientations sont généralement conditionnées par la capacité à sécuriser l'amont (foncier, réseaux, ingénierie) et à coordonner les acteurs.*

**l) <u>Assurabilité du logement social</u>. Dans un contexte d'accélération des crises climatiques, l'assurabilité des logements dans les Outre-mer devient de plus en plus complexe : désengagement des assureurs, hausse des primes, etc. Quel regard votre association porte-t-elle sur les risques qui pèsent sur l'assurabilité du logement social ultramarin ? Quels leviers les collectivités et l'État pourraient-ils actionner pour améliorer l'assurabilité du bâti et limiter les coûts des assurances ?**

***Risques sur l'assurabilité du logement social ultramarin*** *: l'intensification des aléas climatiques et la concentration d'une partie du parc en zones exposées se traduisent par un accès à l'assurance plus difficile et plus coûteux (hausse des primes et franchises, restrictions de garanties, appels d'offres plus difficiles, voire ruptures de couverture). Cela fragilise la capacité des bailleurs à sécuriser leurs opérations et à remettre rapidement le patrimoine en état après sinistre.*

***Prévenir et réduire la vulnérabilité du bâti*** *: cibler des travaux de protection et de renforcement (notamment sur le parc le plus exposé) et articuler programmation logement / PPR pour éviter d'aggraver l'exposition.*

***Mieux objectiver le risque*** *: améliorer la connaissance des zones exposées et du patrimoine (données foncières, cartographie des risques, vulnérabilités du parc) pour appuyer la prévention, la planification et la négociation des contrats.*

Contribution Interest Outremer

***Sécuriser l'urbanisation en zones à risque*** *: renforcer l'effectivité des règles (contrôle, conformité) et accompagner la résorption de l'habitat informel, afin de limiter l'exposition future et la sinistralité.*

***Agir sur le marché*** *: structurer un dialogue avec les assureurs (État/collectivités/bailleurs) et encourager, lorsque possible, des démarches de mutualisation/achats groupés pour renforcer le pouvoir de négociation et contenir les coûts.*

**m) <u>Gouvernance de la politique du logement</u>. En termes de gouvernance, quel bilan votre association dresse-t-elle de l'application des plans logement Outre-mer (PLOM) 1 et 2 ? Quelles attentes les intercommunalités d'Outre-mer ont-elles pu formuler dans le cadre de l'élaboration du PLOM 3, afin d'améliorer l'efficience de la politique du logement social et l'adaptation de celle-ci aux réalités ultramarines ? Où en est-on aujourd'hui de l'élaboration du PLOM 3, quelles sont les limites observées, et quelles sont les attentes formulées à cet égard par les intercommunalités d'Outre-mer ?**

*Dans le cadre de l'élaboration du PLOM 3, l'association Interco' Outre-Mer formule les dix considérations suivantes :*

1. *La notion de « logement » doit céder la place à celle « d'habitation ». Passer de PLOM à PHOM ?*

2. *Les conceptions des habitations doivent être davantage adaptées à la vie locale. Le modèle occidental de la construction s'impose trop fortement dans les territoires d'outre-mer sans considération suffisante des particularités culturelles, sociales, sociétales et climatiques. Il convient de s'inspirer davantage des pays aux conditions géographiques similaires.*

3. *« Construire et vivre avec le risque » doit être un axe majeur du PLOM (PHOM) ; considérer les enjeux futurs de délocalisations et recompositions territoriales*

4. *Les grosses opérations de logement ont trouvé leur limite dans l'acceptabilité sociale. La dimension des opérations soulève des enjeux de gestion sociale, économique et urbaine qui s'imposent par la suite sur le long terme aux collectivités.*

5. *Les opérations logement ne peuvent contribuer à la poursuite d'un aménagement « patchwork » très préjudiciable au fonctionnement des territoires.*

6. *La production de logements ne peut être guidée que par la simple opportunité foncière saisie au coup par coup. Elle doit s'appuyer sur un recensement foncier préalable, global et partagé des patrimoines publics comme privés des collectivités et de l'ensemble des structures.*

Contribution Interco' Outre-Mer

7. *Il convient de s'appuyer sur des véritables stratégies foncières dans une logique de décloisonnement entre acteurs. Encourager et s'appuyer sur des stratégies locales.*

8. *Il convient de considérer Le PLOM (PHOM) comme une opportunité de concertation entre acteurs et de restauration du climat de confiance.*

9. *L'animation du PLOM (PHOM) doit s'inscrire dans la durée et dans une logique de conférences ou assises territoriales régulières.*

10. *Le PLOM / PHOM doit s'accompagner d'une accélération du travail sur le désordre foncier (problématiques d'indivision, de titrement…)*

**n) <u>Financement du logement social</u>. Les intercommunalités d'Outre-mer jugent-elles suffisants les financements portés par la ligne budgétaire unique (LBU) pour la construction de nouveaux logements sociaux et la réhabilitation du parc social existant ? La répartition et les montants de la LBU sont-ils selon vous suffisamment efficients ? Quelles sont les limites observées ? Quelles améliorations votre association préconise-t-elle afin d'améliorer le financement de la production et de la réhabilitation des logements sociaux et très sociaux (évolution des plafonds, simplification des procédures, création de nouveaux outils budgétaires ou fiscaux, etc.) ?**

*Interco' Outre-mer ne dispose pas, dans le cadre de cette contribution, d'éléments chiffrés consolidés permettant de conclure sur la suffisance des crédits de la ligne budgétaire unique (LBU) ni sur l'efficience de sa répartition. En revanche, les échanges avec les intercommunalités font ressortir un besoin récurrent de concertation en amont et de programmation partagée entre l'ensemble des acteurs (État, collectivités, bailleurs, opérateurs, aménageurs/EPF-EPA, etc.), afin d'anticiper les surcoûts et les prérequis (foncier, équipements) et de sécuriser les opérations avant l'instruction.*

***Limites observées (retours de terrain)** : les difficultés relevées tiennent notamment (1) aux surcoûts liés à l'éloignement/insularité (hors Guyane), aux contraintes climatiques et aux risques naturels ; (2) aux prérequis d'aménagement (eau, assainissement, voiries) et aux contraintes foncières (titrement/indivision) qui peuvent retarder la « mise en condition » des sites ; (3) à des capacités d'ingénierie et de maîtrise d'ouvrage inégales, avec un impact sur la qualité du montage et les calendriers ; (4) à des circuits d'instruction parfois perçus comme complexes. Ces limites plaident pour une concertation en amont systématique autour de chaque programme (collectivités, bailleurs, services de l'État, opérateurs et réseaux) afin d'identifier tôt les blocages et les besoins de financement.*

***Répartition et montants (enjeux d'efficience)** : sans porter d'appréciation globale, les acteurs locaux soulignent que l'efficience dépend fortement de la lisibilité des critères, de la prévisibilité des enveloppes et d'une allocation qui tienne compte des réalités locales (surcoûts, état du parc, pression démographique, disponibilité foncière et capacité des réseaux). Une concertation en amont sur les priorités et la programmation (État-collectivités-bailleurs-opérateurs) est considérée comme déterminante pour*

Contribution Interco' Outre-mer

*orienter les crédits vers des opérations « prêtes à démarrer » et limiter les ajustements en cours de montage.*

***Critères d'éligibilité** : dans certains contextes de désordre foncier, des exigences de sécurisation (ex. justification de propriété) peuvent retarder l'engagement d'opérations d'intérêt général. À cet égard, une approche plus graduée peut être discutée, au cas par cas, dans un cadre de concertation amont : portage foncier, phasage des justificatifs, conditions suspensives, ou reconnaissance d'une maîtrise publique du projet, afin de concilier sécurité juridique et continuité des programmes.*

***Améliorations à privilégier** : (1) instituer une concertation en amont structurée et régulière (revues de programmation / conférences techniques) réunissant État, EPCI, communes, bailleurs, opérateurs, etc ..., pour sécuriser foncier, prérequis et phasage avant l'instruction ; (2) renforcer la pluriannualité et la visibilité de la programmation des crédits ; (3) poursuivre la simplification et la sécurisation des procédures (pré-dépôt, référents, réduction des allers-retours) ; (4) consolider l'ingénierie locale (montage, foncier, planification, conduite d'opérations) via des dispositifs d'appui/mutualisation ; (5) mieux articuler, lorsque c'est possible, le financement du logement avec celui des équipements et réseaux préalables et des actions de mobilisation foncière, conditions de l'ouverture effective des chantiers.*

**3°) <u>Perspectives d'évolution</u> :**

**o) <u>Décentralisation de la politique du logement</u>. Certains interlocuteurs de la mission ont défendu le principe d'une décentralisation accrue de la politique du logement et de l'habitat dans les Outre-mer. Quel regard votre association porte-t-elle sur ce sujet ? Quels seraient selon vous les moyens pour améliorer l'adaptation de la politique du logement, et en particulier du logement social, aux diverses réalités des territoires ultramarins ?**

***Quel regard sur une décentralisation accrue ?** Interco' Outre-mer estime que, compte tenu de la diversité des situations ultramarines, un renforcement de la capacité de décision au plus près des territoires peut contribuer à une meilleure adaptation des politiques de l'habitat. Pour autant, l'enjeu n'est pas uniquement institutionnel : une telle évolution ne produirait des effets que si elle s'accompagnait d'une gouvernance partagée et d'une concertation en amont associant l'État, les intercommunalités et communes, les bailleurs, les opérateurs (EPF/EPA) et les acteurs des réseaux, afin de sécuriser les prérequis (foncier, équipements) et de rendre les responsabilités lisibles.*

***Quels moyens pour mieux adapter la politique du logement (et du logement social) ?** Les intercommunalités mettent en avant, en priorité :*

***Une programmation territorialisée construite en amont** : mise en place d'instances régulières de concertation (revues de programmation/conférences techniques) pour partager les priorités, identifier les opérations « prêtes à démarrer » et sécuriser foncier, prérequis d'aménagement et phasage.*

Contribution Interco' Outre-mer

***Une différenciation des objectifs et des outils*** *selon les territoires (démographies, contraintes foncières, risques, capacités des réseaux), y compris dans la déclinaison des politiques nationales, lorsque cela est pertinent.*

***Le recours à l'adaptation et à l'expérimentation*** *(notamment article 73), sur les sujets qui conditionnent la production et la réhabilitation : foncier, urbanisme, procédures, normes techniques et environnementales.*

***Le renforcement de l'ingénierie*** *(montage, foncier, SIG, conduite d'opérations) via des dispositifs d'appui/mutualisation, pour réduire les délais et fiabiliser les projets.*

***Une amélioration de la donnée et du pilotage*** *(foncier/cadastre, occupation, démographie, état des réseaux) afin d'objectiver les besoins, d'arbitrer et de suivre la mise en œuvre.*

***Des financements plus lisibles et pluriannuels*** *et une clarification du « qui fait quoi », pour limiter les allers-retours et sécuriser la capacité à tenir les trajectoires.*

***Conditions de réussite / points de vigilance*** *: quel que soit le degré de décentralisation, les acteurs mentionnent notamment (1) la disponibilité de moyens humains et techniques au niveau local, (2) l'existence de cadres de financement stabilisés, et (3) un État garant des solidarités et facilitateur de la coordination (notamment lorsque l'État est propriétaire foncier). Ces éléments s'inscrivent dans le cadre d'une concertation en amont structurée et continue, permettant d'anticiper des blocages et d'éclairer les décisions.*

**p) <u>Adaptation de la typologie des logements et facilitation des parcours résidentiels</u>. Face à des évolutions démographiques contrastées dans les territoires d'Outre-mer, comment le parc social doit-il selon vous évoluer pour tenir compte des tendances observées ? Quelles actions votre association préconise-t-elle pour diversifier l'offre et faciliter les parcours résidentiels ?**

***Comment le parc social doit évoluer ?*** *Au regard d'évolutions démographiques contrastées (vieillissement dans certains territoires ; forte croissance et jeunesse dans d'autres), il peut être utile d'ajuster la typologie et la localisation de l'offre, en s'appuyant sur une programmation partagée en amont (État-collectivités-bailleurs) et sur des données objectivées (besoins, composition des ménages, vacance/rotation, état du parc et capacités des réseaux).*

***Quelles actions pour diversifier l'offre ?*** *(1) Développer une gamme de typologies répondant aux besoins locaux (petites surfaces pour jeunes/actifs, logements familiaux, solutions pour ménages nombreux lorsque pertinent) ; (2) anticiper le vieillissement par l'adaptation et, selon les contextes, la production de logements accessibles (plain-pied/ascenseurs quand c'est pertinent, adaptation du parc existant, proximité des services) ; (3) privilégier des formes d'habitation adaptées au climat et aux modes de vie (ventilation naturelle, protections solaires, espaces extérieurs/communs adaptés), en limitant autant que possible le recours à des modèles standardisés ou à des opérations de grande ampleur lorsque celles-ci soulèvent des enjeux d'acceptabilité ; (4) favoriser*

Contribution interest Outre-mer

*des logements évolutifs et une programmation de la réhabilitation permettant, lorsque c'est possible, de reconfigurer une partie du parc quand la demande évolue.*

***Quelles actions pour faciliter les parcours résidentiels ?*** *(1) Mettre en place, dans une logique de concertation en amont (collectivités-bailleurs-État), des revues régulières des besoins et des attributions (mobilité interne, mutations, rapprochement emploi-logement) ; (2) renforcer l'accompagnement des ménages (information, prévention des impayés, gestion sociale de proximité) et, lorsque cela est pertinent, adapter les règles/produits pour faciliter la rotation ; (3) sécuriser l'amont foncier (titrement/indivision) et la programmation des prérequis (réseaux, voiries) afin de limiter les ruptures d'offre ; (4) poursuivre l'action sur l'habitat informel via des démarches combinant planification, prévention/communication et effectivité des règles. À ce titre, les travaux COP Foncier 2024 évoquent des plans intercommunaux de communication (langues, « qui fait quoi »).*

**q) <u>Recommandations</u>. Quelles seraient selon vous les autres pistes d'évolution afin de garantir à tous les résidents ultramarins l'accès à un logement abordable, de réduire l'habitat informel et de mieux adapter l'offre de logements sociaux aux besoins ? Quels leviers fonciers, financiers ou réglementaires pourraient être activés pour améliorer l'accès au logement social dans les communes et collectivités d'Outre-mer ?**

**Leviers fonciers :**

*Pour améliorer l'accès à un logement abordable, réduire l'habitat informel et mieux adapter l'offre de logements sociaux aux besoins dans les Outre-mer, les intercommunalités identifient des leviers complémentaires, à activer dans une logique de programmation partagée et de concertation entre l'État, les collectivités, les bailleurs, les opérateurs fonciers et les acteurs des réseaux.*

- ***Mettre en place une politique de recensement foncier (patrimoines publics/privés) et de partage de la donnée à l'échelle intercommunale, afin d'identifier les gisements mobilisables (dents creuses, friches, biens vacants) et d'alimenter la programmation. Complément COP Foncier 2024 : développer des observatoires intercommunaux de l'indivision (approche qualitative/criticité) et les articuler avec la cartographie des risques***.

- *Accélérer la résorption du **désordre foncier** (titrement, successions, règlement des indivisions) au moyen d'outils adaptés (médiation, appui aux démarches, soutien aux frais de procédure) et d'un renforcement des capacités des professions et services concernés (notaires, géomètres, appui public).*

- *Structurer le **pilotage de l'indivision** à l'échelle intercommunale : mettre en œuvre et valoriser la désignation, dans chaque EPCI, du **référent chargé du recensement des propriétés en indivision** (loi 3DS, art. 248) et inscrire l'indivision parmi les thèmes de **conférences/assises territoriales du foncier***

Contribution interco Outre-mer

*(échanges réguliers notaires–généalogistes–géomètres–collectivités–État), afin de clarifier les responsabilités et d'outiller l'action.*

- *Moderniser et fiabiliser le **cadastre** (mise à jour, qualité des données), en tant que prérequis à la mobilisation foncière, à l'aménagement et à la fiscalité.*

- *Constituer et mobiliser des **réserves foncières** (EPF/EPFL) et des outils de portage (baux de longue durée, etc.) ; lorsque pertinent, examiner des dispositifs de **dissociation foncier/bâti** (OFS/BRS) pour contribuer à contenir la spéculation.*

- *Améliorer la lisibilité et, lorsque possible, accélérer les **cessions/transferts de foncier public** (État/collectivités) en s'appuyant sur des concertations régulières et des processus explicités.*

***Leviers financiers :***

- *Renforcer la **lisibilité** et la **pluriannualité** des financements de l'État (logique contractuelle adossée aux projets de territoire), afin de sécuriser la production et la réhabilitation, et de limiter les logiques « au coup par coup ».*

- *Adapter, lorsque nécessaire, certains **critères de financement** aux réalités foncières locales, afin que des exigences de sécurisation (ex. acte de propriété) ne conduisent pas à bloquer durablement des opérations d'intérêt public ; des solutions graduées (portage, phasage, conditions suspensives) peuvent être examinées.*

- *Renforcer les capacités locales d'**ingénierie de projet** (montage, planification, suivi) via des plateformes territoriales, la mutualisation et l'accompagnement des partenaires (AFD, Caisse des dépôts, etc.).*

- *Améliorer l'observation et le recouvrement de la **fiscalité foncière** (lutte contre les anomalies, mise à jour des bases), en lien avec les services fiscaux, afin de consolider les marges d'action locales.*

***Leviers réglementaires et opérationnels :***

- *Adapter les **documents d'urbanisme** et la mise en œuvre des dispositifs nationaux aux contextes ultramarins (y compris via l'expérimentation – article 73), en tenant compte des réalités de l'habitat informel et des risques, afin de mieux articuler planification, production et résorption.*

- ***Planification (COP Foncier 2024)** : clarifier et formaliser la relation État–collectivité lors de l'élaboration des PLU(i) (débat initial consigné) ; sur le ZAN, partir du projet de territoire et intégrer l'urbanisation informelle comme consommation foncière potentiellement irréversible ; étudier un zonage spécifique « **rural mixte** » ; améliorer les recensements/projections démographiques (mission d'expertise sur méthodes INSEE) ; renforcer la participation citoyenne (échelle du quartier, oralité, actions dans les écoles).*

Contribution Intersol Outre-mer

- *Renforcer la **police de l'urbanisme** et l'effectivité des suites (PV d'infraction), tout en développant l'accompagnement/sensibilisation des habitants (notamment en auto-construction), afin de contribuer à la réduction de l'habitat informel et à la sécurisation des opérations. Compléments COP Foncier 2024 : (1) **objectiver** la construction illégale via des **observatoires intercommunaux** (SIG + imagerie satellitaire + terrain, financement possible via PO européens/CPER/PLOM) ; (2) mieux faire connaître et appliquer l'arsenal existant ; (3) permettre, sur base volontaire, la **délégation au président d'EPCI** des pouvoirs L.481-1 à L.481-3 (mise en demeure/astreinte/consignation) ; (4) renforcer les contrôles dès le début des travaux et la prise en compte de **DOC/DAACT** ; (5) mobiliser les acteurs privés (notaires, assureurs, banques, agents immobiliers) comme relais de la conformité.*

- *Prévoir, en lien avec les services compétents, des modalités de réaction rapide face aux **occupations illégales** (procédures d'alerte, coordination), afin de limiter les situations d'ancrage et les impacts sociaux/financiers induits.*

- *Renforcer la concertation autour des **PPR** et la culture du risque ; clarifier, lorsque nécessaire, les règles d'indemnisation/relogement, en particulier sur le littoral (recul du trait de côte), afin d'éclairer les choix d'aménagement et de production.*

- *Mettre en place des cadres réguliers de **dialogue et de coordination** (assises/conférences foncières, revues de programmation) et renforcer la formation des élus et des équipes (urbanisme, foncier, risques), afin d'améliorer la compréhension partagée, l'acceptabilité et la mise en œuvre des actions.*

**Dans la mesure du possible, nous vous prions de bien vouloir, à la suite de l'audition et avant le jeudi 9 avril 2026, nous fournir par écrit des éléments de réponse à ce questionnaire.**

**Nous vous prions de croire, Madame la présidente, à l'assurance de notre considération distinguée.**

**Le secrétariat du Comité d'évaluation**
**et de contrôle des politiques publiques**

***Destinataire :***

***Mme Lyliane Piquion-Salomé, présidente d'Interco' Outre-mer, présidente déléguée de la commission économique de la Communauté d'Agglomération Cap Excellence en Guadeloupe.***

Contribution Interco' Outre-mer