



Monsieur Vincent JEANBRUN
Ministre de la Ville et du Logement
246, boulevard Saint-Germain
75007 Paris

VICTORIN LUREL

Basse-Terre, le 13 août 2026

**SENATEUR
DE LA
GUADELOUPE**

*Membre de la
Commission des
Finances*

*Vice-président de la
délégation aux outre-mer*

Conseiller régional

Ancien ministre

Monsieur le Ministre,

Dans la continuité de notre échange en date du 20 juillet dernier, je tiens, par la présente et à votre demande, à approfondir et à détailler plusieurs propositions alors formulées, pour permettre sur le court, moyen et long terme, une relance efficace et durable du logement outre-mer et, par voie de conséquence, de la filière du bâtiment et des travaux publics - BTP - en situation d'extrême souffrance depuis de longs mois.

I - MESURES REGLEMENTAIRES DE COURT TERME

Sur le court terme, l'article 37 de la Constitution vous offre l'opportunité d'engager dès à présent des réformes de fond, permettant à la fois de solvabiliser les ménages en corrigeant des inadaptations voire inégalités réglementaires, de répondre aux besoins de financement des bailleurs sociaux et de renforcer la représentativité des outre-mer dans les politiques nationales du logement.

Pour solvabiliser les ménages ultramarins et adapter la politique de la ville Outre-mer, il me paraît essentiel de conduire trois réformes majeures : établir l'égalité des plafonds de ressources Hexagone/Outre-mer, réviser les zonages de la politique du logement extrêmement défavorables aux DROM et adapter la géographie prioritaire de la politique de la ville.

Établir l'égalité des plafonds de ressources pour renforcer les aides au logement

En matière de logement très social, les plafonds des LLTS (équivalents des PLAI) fixés à 67,5 % du PLUS (équivalent LLS) sont certes plus favorables outre-mer mais ils reflètent avant tout une réalité sociale plus dégradée dans les DROM.

En matière de logement social ordinaire en revanche, les plafonds des LLS (PLUS hexagonaux) et des PLS sont plafonnés 10 % en dessous de leurs équivalents hexagonaux en vertu de l'arrêté du 14 mars 2011 : LLS = 90 % du PLUS ; PLS DOM = 90 % du PLS hexagonal.

Cette inégalité des plafonds de ressources outre-mer que j'ai souvent dénoncée au cours de nos débats parlementaires engendre, d'une part, un assujettissement plus précoce au paiement du supplément de loyer de solidarité (SLS) dit « *surloyer* » alors même que les locataires ultramarins ne sont pas bénéficiaires du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) et, d'autre part, un effet de ciseau sur le pouvoir d'achat (alors que les loyers-plafonds ultramarins sont fixés au niveau des zones les plus tendues de l'Hexagone, leur droit d'accès à un logement social y est moins favorable).

En matière d'aides à la personne qui relèvent du programme 109, un régime dérogatoire s'applique outre-mer - l'aide personnalisée au logement (APL) ne s'appliquant qu'aux logements-foyers depuis 2023 avec un barème et un zonage propres défavorables aux DROM. Les ménages résidants en logements sociaux ordinaires peuvent toutefois percevoir l'allocation de logement social (ALS) ou l'allocation de logement familiale (ALF).

Propositions

- **Relever le LLS et le PLS outre-mer au niveau hexagonal en corrigeant l'arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation ;**
- **Aligner le calcul des ALF et ALS sur les APL et appliquer le décret permettant de signer les conventions APL globales dans les DROM ;**
- **Revoir les articles L861-1 à L861-9 du code de la construction et de l'habitation pour instaurer le système des APL dans les DROM et introduire un mécanisme de financement de l'APL globale ;**
- **Réviser l'article L755-21 du code de la sécurité sociale pour y introduire un mécanisme de financement de l'APL globale ;**
- **Réécrire la partie réglementaire du livre VIII du code de la construction et de l'habitation relative aux APL afin de fusionner les barèmes techniques ;**

Réviser les zonages de la politique du logement extrêmement défavorables aux DROM

Concernant le **zonage conventionnellement appelé ABC** défini à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation qui permet « un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements », le Gouvernement a procédé le 5 juillet 2024 à une révision significative de son périmètre entraînant le reclassement de 865 communes, dont 10 sont situées en Outre-mer.

En ce que le zonage est utilisé pour le périmètre d'éligibilité et pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété ainsi qu'au logement locatif intermédiaire, le passage en zone A de ces 10 communes ultramarines a permis une revalorisation des plafonds de loyers et de ressources pour les dispositifs de soutien au logement ainsi qu'un accès facilité à certains financements comme le Prêt à Taux Zéro ou encore le dispositif Pinel (et Pinel+) avec un plafonnement plus élevé des loyers.

Si ce reclassement aura certainement des effets positifs sur l'investissement locatif privé comme sur la production de logements neufs, le maintien de toutes les autres communes ultramarines en zone B1 - et singulièrement les plus tendues comme Saint-Laurent du Maroni, Mamoudzou ou encore Saint-Denis de La Réunion dont les caractéristiques socio-économiques sont comparables à celle d'Ajaccio - crée un déséquilibre voire une discrimination majeure et empêche même, dans tous les DROM, l'application du Prêt à taux Zéro – PTZ - dans l'ancien réservé aux zones B2/C.

Concernant **le zonage conventionnellement appelé 1/2/3** entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL), les Outre-mer sont figés en zone 2 avec, de surcroît, un forfait de charges réduit, un abattement « R0 » forfaitaire appliqué aux ressources des ménages spécifique et un arrêté de barème annuel distinct. Les loyers réels ultramarins étant proches de ceux des zones tendues, ce plafonnement en zone 2 sous-solvabilise les ménages.

Concernant **le zonage I/II/III** fixant les loyers-plafonds dans le logement social, les Outre-mer se situent au niveau des zones les plus tendues de l'Hexagone en raison des surcoûts de construction (+35 à +40 %). Combiné à des plafonds de ressources inférieurs et à des APL minorées, cela produit un effet de ciseau pour des ménages ultramarins acquittant des loyers comparables aux marchés tendus hexagonaux avec des revenus plafonnés plus bas et des aides personnelles plus faibles.

Propositions

- **Évaluer et réajuster le cas échéant les effets réels des modifications du zonage ABC sur les dynamiques de construction et de loyer dans les communes concernées ;**
- **Réviser l'arrêté du 1er août 2014 pour réintégrer les autres zones tendues ultramarines, notamment en Guyane et à Mayotte, dans une cartographie plus fine et réactive et ouvrir le PTZ « ancien avec travaux » outre-mer**
- **Réviser le barème et le zonage 2 des APL outre-mer (article 46 de l'arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement ainsi que l'arrêté annuel spécifique « outre-mer »).**

Réviser la géographie prioritaire de la politique de la ville Outre-mer

La réforme de la géographie prioritaire de la politique de la ville (QPV) de 2014 a entraîné une réduction importante du nombre de quartiers prioritaires dans les DROM en raison de l'application de critères réglementaires spécifiques plus restrictifs que ceux retenus en France hexagonale (notamment des seuils de population communale et de densité).

La part de la population ultramarine résidant en QPV a ainsi été ramenée à environ 10 % de l'ensemble des quartiers nationaux, alors qu'environ 25 % de la population ultramarine vit dans ces quartiers.

Cette méthode a conduit à exclure du classement de nombreux quartiers pourtant confrontés à des niveaux élevés de pauvreté et de précarité, en particulier en Martinique et à La Réunion, où les données de revenus permettaient pourtant d'appliquer les critères nationaux.

Cette situation est d'autant plus préoccupante que le classement en QPV conditionne l'accès à un large éventail de politiques publiques : dispositifs de soutien au développement économique (exonérations fiscales type cotisation foncière des entreprises ou taxe foncière sur les propriétés bâties, accompagnement à la création d'entreprise, soutien de Bpifrance), mesures renforcées en faveur de l'emploi et de l'insertion (emplois francs, parcours emploi compétences, dispositifs de formation), financements spécifiques pour le renouvellement urbain, réhabilitation du logement social, lutte contre l'habitat dégradé et déploiement d'équipements publics notamment sportifs.

La dernière révision de la géographie QPV de 2024 qui a permis à l'Hexagone de passer de 1 296 à 1 362 QPV continue de soumettre les Outre-mer à des critères propres. Selon le décret n° 2024-1211 du 27 décembre 2024, le critère de revenu relatif continue de sous-estimer structurellement une pauvreté généralisée : en effet, un quartier massivement pauvre ne se distingue pas assez d'un environnement lui-même pauvre... Seules les communes de Mayotte bénéficient de manière dérogatoire jusqu'en 2030 d'un classement QPV en vertu de l'article 40 de la loi n° 2025-797 du 11 août 2025 de programmation pour la refondation de Mayotte.

Proposition

Réviser le décret n° 2024- 1211 du 27 décembre 2024 relatif aux modalités de détermination des QPV dans les DROM afin de classer les quartiers ultramarins sur des critères nationaux sous réserve des seules adaptations rendues nécessaires par l'absence de données statistiques afin d'ouvrir le crédit d'impôt réhabilitation des logements sociaux, l'abattement de 30% de la TFPB, déclencher les financements de l'ANRU et ANAH, les emplois francs et les dotations de la politique de la ville ou aides fiscales des zones franches.

Accélérer les opérations de réhabilitation et de rénovation

En dépit d'une amélioration de la consommation des aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), il me paraît prioritaire d'adapter les moyens de mobilisation de ces aides afin de combler le retard considérable pris dans la livraison et le financement des opérations de réhabilitation qui ont connu en moyenne pour l'ensemble des 5 DROM une chute respective de 24,1 % et 56,6 % entre 2021 et 2025 (-76% et -87,5% pour la Guadeloupe !).

Dans les Outre-mer, l'ANAH et le ministère des Outre-mer via la ligne budgétaire unique - LBU- interviennent conjointement pour la distribution des aides. Il en résulte que les propriétaires occupants ultramarins ne relèvent pas de l'ANAH mais de la LBU à travers l'aide à l'amélioration de l'habitat avec des montants plafonnés localement et que les Outre-mer sont donc privés d'une partie

majeure des aides de l'agence et notamment celles en faveur de la rénovation d'ampleur via le Parcours accompagné de MaPrimeRénov'.

En effet, à l'exception de MaPrimeRénov' par geste, la sous-mobilisation des aides de l'ANAH outre-mer s'explique essentiellement par l'absence de diagnostic de performance énergétique – DPE- et par la faiblesse de l'ingénierie locale (opérateurs Habitat).

Pour rappel, le Comité Interministériel des Outre-mer a repoussé l'entrée en vigueur du DPE instauré par la loi Climat et Résilience en Outre-mer à 2028 (et à 2030 pour Mayotte). Ainsi, déroger à l'exigence de fournir un DPE pour bénéficier des aides de l'ANAH favoriserait la réhabilitation et permettrait de répondre à l'inadaptation des critères techniques actuels de performance énergétique conçus pour le climat continental.

Proposition

Établir une dérogation pérenne au DPE pour mobiliser les aides de l'ANAH outre-mer dans le prolongement de l'arrêté du 21 mars 2024 relatif à la prime de transition énergétique qui a temporairement levé, pour le seul Hexagone, l'obligation de fournir un DPE pour toute demande de prime de transition énergétique par geste.

II - MESURES LEGISLATIVES DE MOYEN TERME – HORIZON PLF

Au-delà de ces mesures réglementaires d'urgences qui permettraient de relancer la construction et de corriger rapidement certaines inégalités entre les politiques du logement menées Outre-mer et celles menées en France hexagonale, je me permets de vous soumettre ci-après une sélection de réformes législatives prioritaires et ciblées pour sécuriser les financements en faveur du logement Outre-mer, pour répondre aux besoins de financement des bailleurs sociaux et lever certains freins à la construction.

Remettre à niveau et sanctuariser la LBU

La première des actions à mener est d'agir, de manière interministérielle, en faveur d'une remise à niveau puis d'une sanctuarisation de la LBU portée par le programme budgétaire 123 « Conditions de vie » de la Mission Outre-mer. Si cette action ne relève pas de votre ministère mais est gérée par le ministère des Outre-mer, son érosion et sa fragilisation depuis une dizaine d'années emportent des conséquences majeures sur les politiques du logement et de l'habitat outre-mer dont vous avez également la charge.

Pour rappel, en raison d'une évolution budgétaire erratique, les crédits de la LBU sont en forte baisse depuis 12 ans : entre 2014 et 2025, le montant global des crédits ouverts en AE dans les lois de finance initiales sur la LBU a connu une lente érosion (baisse de plus de 24% entre 2014 et 2020 puis reprise suite à la crise Covid et nouvelle diminution de 20 % au cours des deux derniers exercices budgétaires), le montant des CP est passé de 243,5 M€ en 2014 à 186,1 M€ en 2025 (soit - 24 %) et des restes à payer de l'Etat colossaux qui s'élevaient à 800 millions d'euros en 2024.

En outre, je me permets de vous préciser qu'au-delà de l'évolution erratique – et surtout baissière – de la LBU, s'ajoute l'élargissement de son périmètre d'intervention comme le financement de l'ingénierie locale ou encore les opérations d'intérêt national comme celle mise en œuvre en Guyane.

Enfin, je tiens à vous préciser que ni les parlementaires ni les acteurs locaux ne connaissent l'écart entre les crédits de la LBU ouverts en loi de finances et les montants effectivement notifiés aux représentants de l'État : si les documents budgétaires (RAP, jaunes) peuvent donner à n+1 l'état d'exécution « agrégée » des crédits de la LBU, ils ne documentent jamais les notifications initiales territoire par territoire, ni le fondement juridique des abattements, ni leur incidence sur les agréments.

Propositions

- Au-delà de ses propres priorités budgétaires, je crois nécessaire que le ministère en charge du logement soutienne son homologue des Outre-mer dans les arbitrages budgétaires afin de remettre à niveau les crédits de la LBU ;

- Rendre plus transparent le processus d'élaboration des orientations générales de la programmation des aides de l'Etat au logement en modifiant l'article L. 3444-6 du CGCT, par une véritable consultation des collectivités locales et d'information des acteurs du logement sur les programmations financières et une visibilité claire sur l'évolution et la répartition des crédits de la LBU décidées par l'Etat par type de dispositif, par bassin d'habitat et par bassin géographique.

- Mettre en place un comité d'exécution des crédits LBU dans chaque DROM pour remédier à la sous-exécution chronique des crédits votés en loi de finances.

- Inscrire les crédits alloués à la LBU dans une trajectoire pluriannuelle afin de garantir, à plus long terme, une capacité de projection et de visibilité à l'ensemble des acteurs du logement social ultramarin.

Répondre aux besoins de financement des bailleurs sociaux

Compte tenu du caractère relativement récent de leurs parcs de logements, les organismes HLM outre-mer n'ont pas accumulé les fonds propres suffisants pour développer leurs actions, boucler les plans de financements de leurs opérations à la mesure des besoins considérables dans nos territoires et doivent, en parallèle, faire face à un foncier aménagé rare et de plus en plus cher ainsi qu'à des coûts de construction exponentiellement plus élevés que dans l'Hexagone.

Pour se financer, ces bailleurs ultramarins mobilisent la LBU, les aides fiscales, les prêts de la Banque des territoires et d'Action Logement conditionnés à une garantie des collectivités locales (elles-mêmes en difficulté financière) mais ces flux restent insuffisants.

Ainsi, au-delà de la baisse de la LBU et de l'élargissement de son périmètre d'intervention, la dépense fiscale - réorientée vers le logement social depuis 2014 par la montée en puissance du crédit d'impôt en faveur de l'investissement locatif social (Article 244 quater X du Code général des impôts) au détriment de la défiscalisation (Art 199 undecies A et D du CGI) - a globalement diminué.

Alors que plus de 85% des ménages dans les DROM sont éligibles au logement social et que de nombreux territoires ultramarins entrent dans une phase où les nouvelles livraisons de logements sociaux compensent à peine les démolitions, où les opérations de renouvellement urbain sont insuffisantes face à la demande accumulée, où les besoins liés au vieillissement ou aux nouveaux modes d'habitats explosent et où le parc ancien nécessite des investissements croissants, les bailleurs sociaux doivent désormais arbitrer entre production et entretien.

Propositions

- Moduler la cotisation des organismes HLM outre-mer à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

Le Fonds d'aide à la pierre, financé par les cotisations à la CGLLS de l'ensemble des bailleurs -y compris les Outre-mer- et par la taxe des communes carencées SRU - y compris les Outre-mer-, subventionne le PLAI qui ne s'applique qu'en France hexagonale. Face à cette iniquité, il paraît justifié de moduler le montant de la cotisation pour les logements locatifs sociaux situés Outre-mer par une modification de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation. Pour rappel, cette cotisation a pour assiette les loyers encaissés au cours de l'année précédente ainsi que le produit du supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 perçu et le taux applicable est, au maximum, de 2,5 % sur les loyers et de 100% sur le supplément de loyer de solidarité.

- Réformer la taxe foncière sur les propriétés bâties - TFPB - des organismes HLM outre-mer

La TFPB est le troisième poste de charges des bailleurs sociaux mais elle n'est pas récupérable sur le locataire contrairement à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Dans les Outre-mer, cette taxe est nettement plus lourde pour les organismes HLM puisqu'elle atteint en moyenne 2 453 euros contre 1 847 euros en France hexagonale (avec des pics à 3 626 euros à Mayotte et 3 006 euros en Guyane).

Deux mécanismes d'allègement du poids de la TFPB sont d'ailleurs perfectibles outre-mer : d'une part, l'exonération de longue durée de 15 à 25 ans pour le logement social neuf (articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du CGI) n'est que partiellement compensée aux communes alimentant ainsi des taux élevés et, d'autre part, l'abattement TFPB de 30 % en QPV (article 1388 bis du CGI) est sous-mobilisé du fait des restrictions de classement évoquées précédemment.

- Élargir le champ du crédit d'impôt outre-mer prévu à l'article 244 quater X du CGI aux opérations de désamiantage des logements sociaux et locatifs dans les outre-mer afin de permettre aux bailleurs sociaux d'absorber les surcoûts spécifiques liés à ce fléau outre-mer.

- Associer les Outre-mer (ministère des Outre-mer et acteurs du logement outre-mer) à la gouvernance des agences nationales gestionnaires de la politique du logement (singulièrement FNAP, ANAH, ANRU....) et à la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie pour développer une offre de résidences autonomie outre-mer.

- Relever le seuil de déclenchement outre-mer du SLS (surloyer) prévu à l'article L.441-3 du code de la construction et de l'habitation.

- Résorber les obstacles entravant le déploiement des opérations en bail réel solidaire (BRS) destinées à favoriser l'accès social à la propriété et, appliquer à ces opérations le bénéfice du crédit d'impôt en faveur des investissements productifs neufs réalisés dans les Outre-mer (art. 244 quater W du code général des impôts), en intégrant notamment le coût d'achat du foncier au crédit d'impôt.

- Résoudre les freins fonciers via, notamment, les dispositions prévues dans la proposition de loi n° 450 que j'ai déposée au Sénat le 5 mars 2026 et que je me permets de joindre à ce courrier.

III - MESURES STRUCTURANTES DE LONG TERME

Nécessité de construire un plan de rattrapage via une grande loi de programmation territorialisée sur au moins 5 ans

Compte tenu des retards accumulés, de l'échec des Plans Logement OM 1 et 2 à produire des résultats, des tensions structurelles qui affectent la LBU et des besoins accrus des bailleurs en termes de réhabilitations, il me paraît nécessaire de définir et d'organiser la mise en œuvre d'une politique globale outre-mer traitant du parc social public, du parc privé locatif et de celui des propriétaires-occupants, des logements et hébergements pour les publics les plus fragiles.

Ce plan territorialisé devra s'appuyer sur des indicateurs indiscutables et se fixer des objectifs chiffrés, partagés par tous, programmés dans le temps et budgétés : objectif annuel de production, une enveloppe LBU dédiée et pluriannualisée, un plan de réhabilitation et une stratégie foncière.

Ce plan pourrait être porté par une Task force accompagnant la mise en œuvre des politiques de l'habitat, de la ville et de la cohésion sociale, l'optimisation des financements vers les Outre-mer de la LBU, de l'Anah, ANRU, Dihal, ANCT (...), les adaptations et les simplifications de normes.

Ce plan pourrait être piloté soit par un établissement public ad hoc placé sous la tutelle des Ministères des Outre-mer et du Logement soit, comme le propose le rapport de l'Assemblée nationale du 10 juin 2026 sur l'évaluation de la politique du logement social dans les Outre-mer, par un comité de pilotage national de la politique du logement social dans les Outre-mer car « la DGOM n'est pas aujourd'hui en mesure d'assurer un pilotage interministériel efficace (elle n'assure pas le pilotage des opérations menées par l'Anru, l'Anah, l'ANCT et nombre de crédits ne relèvent pas de la LBU (...)) autrement

dit, à aucun stade de la stratégie publique ne se matérialise un continuum entre hébergement, logement et habitat ».

Juguler la crise du BTP par des mesures structurelles pour le logement

Rien qu'en Guadeloupe, le chiffre d'affaires des entreprises du secteur BTP a reculé de 9,8 % en 2025, leur encours de crédit s'est contracté de 4,7 %, le nombre d'appels d'offres publiés est passé de 501 à 331 en un an, la consommation de ciment a diminué de 6,2 % sur un an (- 40% entre 2008 et 2025), les permis de construire se sont effondrés de plus de 21%, le nombre de logements mis en chantier a diminué de 4,1 % et près de 90 % des marchés publics lancés ne trouveraient aujourd'hui aucun attributaire. Outre-mer, le nombre de procédures collectives enregistrées augmente de 9,1 % sur un an alors que le nombre de défaillances dans le secteur diminue au niveau national. Cette hausse fait suite à plusieurs années d'augmentation des défaillances : + 9,6 % en 2023 et + 25,3 % en 2024. Dans le seul secteur du BTP en Guadeloupe, on enregistrait en 2025, 408 défaillances d'entreprises en augmentation de 19%.

Cette crise profonde trouve son origine dans le ralentissement de la délivrance des permis de construire liée aux difficultés rencontrées en matière d'eau et d'assainissement, la fermeture de la carrière de Deshaies pourtant vitale à l'approvisionnement du marché local, les déstabilisations durables des relations commerciales internationales, l'absence d'adaptation du mécanisme d'ajustement carbone aux frontières -MACF, la commande publique atone et délais de paiements exponentiels.

La production de logements sociaux a chuté de manière vertigineuse en Guadeloupe :

- En 2014, on délivrait plus de 1.400 agréments pour la construction de logements neufs en LLS et en LLTS ; en 2025, on n'en a délivré que 160.
- Sur 500 appels d'offres publiés en 2023, seuls 12% ont été attribués et 4% au 1er trimestre de 2024.
- En 2010, la Guadeloupe disposait de 58M€ d'enveloppe LBU ; en 2025, cette enveloppe n'était plus que de 15M€.

Voilà ce que l'ARMOS Guadeloupe a écrit au Préfet :

« Les crédits LBU ne peuvent être consommés que si les opérations de logement social peuvent effectivement démarrer. Elles sont bloquées par des obstacles que les bailleurs sociaux ne peuvent lever seuls :

- Des réseaux d'assainissement non conformes empêchent l'obtention d'autorisations d'urbanisme ;

- Les coûts de référence utilisés pour le calcul de la LBU sont déconnectés de la réalité des prix du marché local rendant les appels d'offres infructueux ;

- Le tissu d'entreprises du BTP local dominé par des TPE fragiles, est incapable d'absorber le volume des opérations programmées dans les délais requis.

Réduire les dotations LBU au motif de leur sous-consommation revient à pénaliser la Guadeloupe pour des défaillances structurelles et à priver le territoire des moyens nécessaires pour sortir du cercle vicieux. »

Cette analyse est vraie partout dans les Outre-mer.

Propositions

- Augmenter, sanctuariser et pluriannualiser les crédits LBU à un niveau compatible avec les surcoûts structurels des territoires. Pour cela, réviser et actualiser les coûts de référence LBU des territoires sur la base des index locaux des Cellules Economiques Régionales de la Construction (CERC) ;
- Instaurer une instance de coordination autour du Préfet réunissant les services déconcentrés de l'Etat, la Région, le Département, les bailleurs sociaux, le SMGEAG, l'ARMOS et l'USHOM pour prioriser les travaux, surmonter les obstacles administratifs, trouver les solutions pour le raccordement à l'assainissement et la délivrance des autorisations d'urbanisme. Cette instance permettrait d'établir une cartographie des zones et des opérations bloquées (ex. RUCAP, agréments fiscaux, crédits d'impôts, autorisations de mini-stations,...) ;
- Accélérer la révision du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) prévue en 2027 pour lever le verrou réglementaire interdisant la possibilité de recourir à des solutions d'assainissement autonome sans que les alternatives collectives soient en mesure de les remplacer à court terme : il faudrait ainsi activer le pouvoir de dérogation reconnu aux préfets pour lever ces obstacles et démarrer les chantiers ;
- Eviter ou différer la mise en place de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) tant que le SMGEAG ne pourra assurer le raccordement aux réseaux collectifs. Il n'est, en effet, pas admissible que les bailleurs sociaux soient mis à contribution financièrement pour un service dont ils ne peuvent bénéficier ;
- Instaurer un financement spécifique de raccordement des opérations de logement social aux réseaux d'assainissement, distinct du financement LBU opération, afin de ne pas faire peser sur les équilibres financiers des opérations une dépense relevant de l'infrastructure collective.
- Soutenir la volonté adoptée à l'unanimité des membres du congrès des élus de Guadeloupe le 24 juin 2026 de créer une opération d'intérêt national – OIN – sur la question de l'eau et de l'assainissement en Guadeloupe. La création de cette OIN dont seul l'État a la compétence permettrait de reconstruire les infrastructures structurantes de l'eau et de l'assainissement tout en confortant, en complémentarité, le Syndicat mixte de gestion de l'eau et de l'assainissement de Guadeloupe et sa future régie autonome ARCHIPEL'EAU. Alors que l'État assurerait le pilotage stratégique et la coordination de la mobilisation des moyens financiers, techniques et administratifs nécessaires à sa mise en œuvre, votre ministère jouerait un rôle central, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement.
- Raccourcir effectivement les délais de paiement publics en appliquant strictement les plafonds légaux (30 à 60 jours selon la nature des acheteurs publics) par un renforcement des contrôles de l'Etat et des alertes de la DRFIP par des contrôles réguliers de la CRC et la pratique du « name and shame ».

- Pour la liquidation des intérêts de retard et la libération des retenues de garantie, revoir les textes comptables appropriés et autoriser, pour 6 à 12 mois, des paiements sans ordonnancements préalables pour liquider le stock de créances dormant dans Chorus Pro.

- Autoriser la DRFIP à accéder à la plateforme centrale de Chorus Pro pour dresser un inventaire des factures et titres non payés.

- Plaider auprès de la Commission Européenne en faveur d'une dérogation à l'application uniforme du MACF fondée sur l'article 349 du TFUE et assortie d'un effet rétroactif au 1er janvier 2026 pour préserver la compétitivité des filières locales et éviter par exemple, une explosion de plus de 20% du coût des engrais et de 30% de celui du ciment.

Conformément à nos échanges, la présentation de ces mesures constitue ma contribution à une volonté partagée de relancer efficacement et durablement la politique du logement et le secteur de la construction outre-mer. Complémentaires aux 77 recommandations formulées dans le rapport de la Délégation sénatoriale aux Outre-mer que j'ai co-rapporté en juillet 2021 et à celles de l'excellent rapport de l'Assemblée nationale de juin 2026 de mes collègues François Jolivet et Karine Lebon, ces pistes de réformes vous proposent d'aller à l'essentiel et d'agir rapidement par voie réglementaire.

Je me tiens naturellement à votre disposition pour échanger avec votre cabinet dans les meilleurs délais pour travailler aux voies et moyens de leur mise en œuvre.

Vous remerciant une nouvelle fois pour votre confiance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma parfaite considération.



Victorin LUREL
Sénateur de la Guadeloupe
Ancien ministre

Copie à Mme Naïma Moutchou, Ministre des Outre-mer