

L'EUROPE PEUT-ELLE NOUS AIDER À SORTIR DE LA CRISE DU LOGEMENT ABORDABLE ?



LE COMITÉ PROSPECTIF

Depuis janvier 2024, les émissions de Paroles Libres sont préparées par Dominique Belargent, ancien responsable des partenariats institutionnels et de la recherche à l'Union sociale pour l'habitat, et le comité prospectif de Paroles Libres de l'Afpols composé de :

- Loïc Bonneval, maître de conférences en sociologie à l'Université Lumière Lyon 2, chercheur au Centre Max Weber
- Claire Carriou, professeure à l'Ecole d'urbanisme de Paris, chercheuse au Lab'Urba
- Jean-Pierre Comte, président de Polylogis SAS
- Pascal Friquet, président du directoire du Logis familial varois et du Logis familial, Groupe 1001 vies habitat
- Matthieu Gimat, maître de conférences en aménagement et urbanisme, chercheur au laboratoire Géographie-Cités
- Dominique Hoorens, économiste, ancien directeur des études de l'USH
- Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS
- Franck Martin, directeur général de l'Afpols et de l'Ecole de la rénovation urbaine
- Aïcha Mouhaddab, directrice générale de l'AURA Hlm
- Audrey Pelan, responsable communication, directrice du projet Paroles Libres
- Patrick Sciberras, directeur général de la coopérative Hlm Keredes
- Patrice Tillet, directeur général du Groupe Arcade-VYV
- Marie-Laure Vuittenez, directrice générale d'Habitat & Métropole, présidente de la commission Quartiers, sécurité, emploi de l'USH



19 SEPTEMBRE 2025

PARTIE 1 : L'ENTRETIEN

Au début du mois de septembre, la nouvelle édition des Paroles libres de l'Afpols, enregistrée dans les locaux de l'association, était consacrée au logement social dans les Outre-mer. Le titre choisi pour cet entretien : « les qualités du logement social ultramarin ». Brayen Sooranna, directeur aux Outre-Mer à l'Union Sociale pour l'Habitat y tenait : il s'agissait de mettre en avant le dynamisme et les innovations dans ces territoires. De même, le pluriel « les Outre-mer » est nécessaire pour illustrer leur grande diversité, autant administrative : départements, régions, collectivités ou territoires à statut spécial, que géographique : océans Atlantique, Indien et Pacifique, jusqu'aux lointaines terres australes et antarctiques. Au total 2,7 millions d'habitants vivent sur ces terres.

Face à Brayen Soorana ou plutôt à ses côtés car ils entretiennent sur place de constantes relations de travail, Caroline Acosta, Responsable Outre-Mer et marchés émergents à la Fédération des élus des Entreprises publiques locales (EPL), venue apporter sa vision de la situation et rappeler le rôle central des SEM, qui gèrent plus de 80 % du parc ultramarin. Tous deux connaissent bien les enjeux de construction, de moyens et d'adap-

tation de ces territoires, confrontés aux grands défis sociaux, économiques et environnementaux du XXI^e siècle

Brayen Sooranna rappelle d'abord le rôle de l'USH dans les Outre-mer, un réseau d'appui pour la professionnalisation, la modernisation et le suivi du logement social. Là-bas comme en métropole, dit-il, la crise du logement est sévère depuis plusieurs années, voire plusieurs décennies, avec des contraintes supplémentaires liées à l'éloignement.

Pour sa part, il distingue trois missions essentielles : défendre le secteur auprès des autorités publiques, parfois aussi des collectivités, pour inciter à la construction ou à la réhabilitation de logements. Conseiller les bailleurs, grâce à l'appui de nombreuses études et expertises « souvent très pointues » produites par l'Union sur les métiers, la sécurité, la maîtrise d'ouvrage ou encore les questions juridiques, « très importantes dans ce milieu ». Enfin, informer le mieux possible les pouvoirs publics et la population pour les convaincre de l'importance du logement social, plus grande encore, selon Brayen Sooranna, dans les Outre-mer.

Mais pourquoi parle-t-il de « défendre » le secteur ? A-t-il le sentiment qu'on ne le considère pas assez en métropole ou pire qu'on l'oublie ?

Il s'excuse à l'avance de sa réponse directe : en métropole, quand on parle des Outre-mer, dit-il, c'est : « soit acras, boudins, rhum, plage. Soit sargasses, chlórdécone, manifestations, pauvreté ! »

Rien ou très peu sur le dynamisme, la richesse culturelle, économique, même



géopolitique de ces territoires. Il le regrette sincèrement, il aimerait changer ce regard qui perdure malheureusement, au mépris des réalités. Dans ces conditions, oui, parler du logement social c'est aussi le défendre auprès du grand public et lutter contre l'idée qu'il ne profiterait pas assez aux ménages les plus fragiles. Ou qu'il serait utilisé à d'autres fins, parfois politiques. Un travail de conviction absolument nécessaire à ses yeux.

Il veut aussi le rappeler : les territoires ultramarins sont des régions ultrapériphériques d'Europe. Encore une illustration de la méconnaissance générale car l'Europe est présente partout dans le monde et on ne le dit pas assez ! Elle est présente en Polynésie Française, en Nouvelle-Calédonie, à Wallis-et-Futuna et dans la lointaine Saint-Pierre-et-Miquelon. Et aussi dans les terres australes et

antarctiques, essentiellement peuplées par des missions scientifiques pour l'observation de la faune et de la flore. Le parc de logements dans les Outre-mer, incluant la Nouvelle-Calédonie et la Polynésie française, compte environ 230 000 logements au total, dont 13 à 15% sont des logements sociaux, précise Brayen Sooranna.

Quant au niveau de vie des habitants, comme on le sait, il est généralement plus faible que celui de la métropole. Le taux de pauvreté y est deux à cinq fois supérieur, avec un taux de chômage bien plus important. Et le coût de la vie est élevé, ajoute Brayen Sooranna, pour plusieurs raisons dont les importations en provenance de l'Europe, au détriment d'échanges directs avec les pays limitrophes, ce qui augmente le prix du fret, des matières premières et des biens.

Il ne s'attardera pas sur ce point, « même s'il y aurait beaucoup à dire... ».

En tout 64% des ménages dans les DROM sont éligibles au logement social, 53% au logement locatif social et 85% sont en dessous des plafonds du logement locatif très social. Des chiffres bien supérieurs à ceux de la France hexagonale, répète Brayen Sooranna, avec d'autres problématiques : l'éloignement géographique, dont il a déjà parlé, mais aussi le climat, sujet omniprésent dans le parc ultramarin. On parle de vétusté des logements, observe-t-il, mais c'est ignorer le contexte : s'il y a vétusté c'est parce la dégradation y est plus rapide que dans les autres territoires, à cause des intempéries. Les événements climatiques sont très intenses et ils ont tendance à augmenter partout. Ce qui entraîne des problèmes de montée des eaux, de

destruction et d'érosion et interroge sur la capacité à mieux les prévenir, notamment en termes financiers et d'ingénierie. Disant cela, Brayen Sooranna refuse la fatalité, il tient en même temps à souligner les capacités de réaction locales, la grande résilience qui conduit à des initiatives intéressantes. Il y reviendra.

Auparavant il veut saluer le rôle des organismes de logement social sur place et rappeler une évidence : les bailleurs gèrent tous ces problèmes mais ils n'en sont pas responsables ! Bien souvent ils font même plus que ce qu'ils devraient faire, notamment en termes de sécurité. On est « loin de la vision du bailleur social qui construit puis qui vient chercher son loyer ! » Et par ailleurs les bailleurs participent à l'ANRU, ce sont des contributeurs importants, à hauteur de près de deux milliards d'euros, notamment via la CGLLS.

« Loin de la vision du bailleur social qui construit puis qui vient chercher son loyer ! »

Concernant la situation environnementale, Brayen Sooranna rappelle le document produit dans le cadre du Congrès USH de Nantes : « Toutes nos énergies pour le climat dans les Outre-mer », où il était question de la lutte contre le dérèglement climatique et les événements extrêmes. Il prend l'exemple de Mayotte, frappée par le cyclone Chido en décembre 2024 ; près de la moitié du parc touché par des dégradations, soit 3000 logements sociaux. Deux ans auparavant c'était la sécheresse qui sévissait au même endroit.



Deux graves dérèglements, de nature opposée. D'un côté, des pluies et des vents violents sur des centaines de kilomètres. De l'autre, avant cela, une terrible sécheresse. Et dans les deux cas le manque d'eau pour les populations. Tous les acteurs en place se sont mobilisés et ils le font encore. Les bailleurs sociaux veulent participer à la refondation indispensable à Mayotte, ils proposent des solutions et collaborent avec les autorités locales et l'Etat. Il y a tant à faire, soupire Brayen Sooranna. Mais l'archipel a aussi tellement de richesses et d'énergie : « Il faut juste savoir les libérer ».

Le moment est venu de définir ces qualités du logement social, trop souvent ignorées en métropole, qui donnent leur titre à cet échange. Brayen Sooranna répond par une boutade : « déjà le logement social est en soi une qualité ! ».

Puis il revient à Mayotte et prend l'exemple de la brique de terre cuite stabilisée à la chaux, traditionnellement utilisée pour la construction des Bangas par la population mahoraise. A l'évidence les raisons d'utiliser cette terre cuite comme matériau dans les territoires sont multiples. Mais des normes européennes sont venues limiter son usage. Il a fallu s'y conformer et l'abandonner. Avec le temps le Banga est devenu synonyme de logements insalubres, construits à la va-vite dans les bidonvilles, avec des feuilles d'automne. Il n'est plus ce qu'il était. Heureusement, poursuit Brayen Sooranna, la brique de terre comprimée est revenue à Mayotte, grâce à la délivrance d'une ATEx (Appréciation Technique d'Expérimentation), qui autorise la réflexion et les essais sur ce produit



local, économique et durable, une alternative très prometteuse pour l'avenir.

L'utilisation des matériaux pour la construction est d'ailleurs un vrai sujet dans les Outre-mer, dit encore Brayen Sooranna. Ainsi le problème du marquage « CE », une norme réglementaire qui figure sur la plupart des produits non alimentaires et garantit leur conformité. Problème, elle peut aussi constituer un obstacle à l'importation de matériaux en provenance de pays voisins. C'est le cas pour le bois aux Antilles, en Guyane, à la Réunion ou encore à Mayotte. L'industriel du pays limitrophe qui souhaite exporter dans ces territoires doit répondre à un certain nombre de critères avant de pouvoir commercer avec eux. Bien souvent il renonce, préférant se tourner vers d'autres pays plus grands plutôt que de « s'embêter » à répondre aux critères

de marquage. Résultat, le bailleur social est contraint d'importer à des coûts plus élevés des bois venus d'Europe, inadaptés aux conditions climatiques locales !

Le cas du bois de Pologne est connu, il ne convient pas du tout au climat des Antilles alors que le Brésil ou d'autres territoires plus proches ont des espèces d'arbres capables de résister aux aléas climatiques propres à la région.

Du côté des métiers et des équipes, Brayen Sooranna souligne aussi les qualités et les initiatives du secteur du logement social. Ainsi en Nouvelle-Calédonie, lors des émeutes de 2024, les bailleurs avaient soutenu la distribution de paniers-repas de la Croix-Rouge, destinés aux populations en difficulté, en ouvrant leurs locaux pour le stockage. Depuis ces émeutes, beaucoup de gens ont perdu leur emploi et l'industrie est

en train de s'effondrer. Les bailleurs se retrouvent dans une situation difficile ; il leur faut en même temps gérer des taux de vacance et des taux d'impayés très supérieurs à ceux de la métropole, traiter avec « des familles à la limite de la survie ». Au-delà des métiers, ces situations exigent une capacité de réaction rapide et beaucoup d'engagement mais Brayen Sooranna observe partout une réelle volonté d'assister les familles les plus modestes. Les mêmes comportements ont été observés à la Réunion après le passage du cyclone Garance, quand les bailleurs se sont mobilisés pour visiter leur parc, recenser et appuyer les familles touchées.

Par ailleurs plusieurs actions innovantes sont réalisées ici ou là pour améliorer la vie sociale et collective, comme à la Réunion où la Société hlm a eu





l'idée d'installer une conciergerie pour accueillir les locataires de son parc. Une initiative très appréciée ; l'organisme connaît bien le contexte local et anticipe les besoins. Ce qui n'empêche pas des liens permanents avec la métropole et une forte adhésion quand des séminaires sont organisés dans les territoires sur des sujets comme la sécurité et la tranquillité dans le parc hlm ou la gestion de la demande.

Est-il aussi question du vieillissement des locataires, thème très présent dans l'Hexagone ?

Oui en effet, acquiesce Brayen Sooranna, même si les différences apparaissent assez vite. Il s'en explique : le phénomène existe mais lui parlerait plutôt d'un dérèglement démographique, car il s'agit surtout d'une population jeune qui quitte les îles pour trouver de l'emploi ailleurs,

en laissant les plus âgés derrière elle. Beaucoup de ces jeunes, estime-t-il, voudront revenir. Toute la question est de rendre les territoires attractifs pour permettre leur retour. Même si une « silver économie » peut se créer, avec l'adaptation des logements comme en métropole, il faut penser à ceux qui reviendront dans dix ans, dans vingt ans quand les choses iront mieux pour eux. Il faudra les loger aussi et leur donner les conditions d'un retour satisfaisant.

Ce qui pose la question de l'accession sociale à la propriété. Elle reste très difficile dans les Outre-mer. Pour des raisons essentiellement liées au coût de la construction, déplore Brayen Sooranna, pour qui l'accession est une vraie réponse dans les territoires. Culturellement, chacun espère un jour avoir sa propre maison pour ses enfants, en passant s'il le faut par le prêt location accession. Le besoin est réel, les habitants le souhaitent mais le coût est bien trop élevé.

Le débat est vif aussi entre construction ou réhabilitation. On parle beaucoup de réhabilitation, notamment en Guadeloupe et en Martinique. La philosophie de la seconde vie du logement est très présente. Mais là encore se pose la question du financement ; la réhabilitation est chère et elle comporte un grand nombre d'aspects techniques, qu'il faut respecter sur toute la chaîne de la reconstruction.

PARTIE 2 : LE DÉBAT

Attentive aux propos de Brayen Sooranna pendant cet échange, Caroline Acosta, responsable Outre-mer et marchés

émergents à la fédération des EPL, vient le rejoindre pour ajouter ses observations aux siennes sur les qualités du logement social dans les Outre-mer. Et le dialogue s'engage entre eux. Elle aussi a fait le constat du « rôle d'expérimentation » dévolu aux territoires en matière environnementale, puisqu'ils connaissent avant les autres ou plus fort que les autres, les dérèglements climatiques. Mais elle rejette le terme de laboratoire, utilisé parfois en métropole ! Elle le juge bien trop réducteur : « La France des territoires ultramarins, dit-elle avec force, est une richesse et, concernant l'adaptation au changement climatique, une chance ! ». La chance de disposer de lieux où existent déjà des températures constantes, des pluies et des vents violents, l'augmentation du niveau de la mer. Pas question de « souris de laboratoire », mais bien d'une réalité

grandeur nature, gérée sur place, qu'il est important de valoriser. Il faut montrer la qualité du travail des bailleurs sociaux mais aussi celle des constructeurs du BTP dans les Outre-mer. Compte tenu du contexte, cela peut « servir d'exemple pour la montée en compétence dans l'Hexagone ». En somme, sourit-elle, il s'agit d'inverser la tendance pour une fois !

« La France des territoires ultramarins, dit-elle avec force, est une richesse et, concernant l'adaptation au changement climatique, une chance ! »

Caroline Acosta souhaite, comme Brayen Sooranna, faire connaître l'expertise locale. Une action quasiment militante, insiste-t-elle.





En ce qui la concerne ce sera à partir des SEM immobilières qui détiennent, comme on l'a dit, près des trois quarts du parc social. Parler des énergies dans les territoires et des qualités du logement social, renchérit Brayen Sooranna, c'est parler du développement économique et territorial, auxquels participent tous les bailleurs sociaux. Et cela concerne aussi des prestataires, des bassins d'emplois, des activités intrinsèques ou externes comme l'ingénierie. Tous bénéficient de l'existence d'un secteur qui ne demande qu'à se déployer. D'autant rappelle-t-il que les besoins en logements sont importants : plus de 110 000 aujourd'hui.

Les SEM immobilières pour la plupart sont multi-activités, ajoute Caroline Acosta, elles cherchent à embarquer d'autres secteurs de l'économie ; illustration avec la SEM d'aménagement de Guadeloupe

qui gère du logement social mais est aussi un aménageur du territoire. Les SEM ont une vision politique et stratégique et il est vrai que la commande publique, via tous les bailleurs sociaux, permet de faire avancer les choses. Elle remplit les carnets de commandes des petits prestataires en BTP et des artisans, elle entretient une dynamique sur les territoires.

On l'a vu en Nouvelle-Calédonie, dit encore Brayen Sooranna, avec le grand programme de mille logements qui a offert au BTP et aux employés du secteur une croissance intéressante. Malheureusement les événements de l'an dernier ont provoqué une chute de l'activité mais il espère voir le territoire se relever. Le logement social, observe-t-il à ce sujet est « un bon baromètre de l'état de la société » ; quand il se porte bien, la

société connaît une meilleure qualité de vie. Même si, bien entendu, les familles modestes et très modestes n'ont pas vocation à rester toute leur vie dans le logement social.

Pour Caroline Acosta, cela ne fait pas de doute, sans les SEM il n'y aurait pas de logement social dans les Outre-mer, la politique actuelle doit le savoir mais il faudrait aller plus loin. Elle cite les Armos, associations régionales des maîtrises d'ouvrages sociales sur ces territoires, qui regroupent des inter bailleurs et les différentes sociétés de logement social, avec lesquelles le travail avance bien, les SEM collectant les informations sur des sujets concrets qu'elles font remonter au niveau national.

Brayen Sooranna est d'accord : les Armos sont des partenaires précieux pour la mise en place de séminaires, pour obtenir des études appropriées et plus largement pour faire vivre le secteur. Il prend l'exemple de la mise en place d'une GIEP, une gestion intégrée des eaux de pluie, sur le territoire de la Réunion. A l'initiative de l'Armos Océan indien, un travail d'étude et de recherche a été engagé avec les différentes parties présentes et il a abouti à la création d'un label. Cela a très bien fonctionné, se félicite-t-il. Aujourd'hui la GIEP permet d'éviter les inondations autour du parc de logements, mais aussi dans les quartiers voisins. En cas d'événements cycloniques et de fortes pluies, l'eau peut être canalisée et collectée. En Martinique aussi, ajoute-t-il, un travail très efficace a été réalisé pour recueillir des eaux grises et les utiliser ensuite dans les toilettes ou dans l'arrosage des plantes

Toute ces initiatives sont stimulantes, approuve Caroline Acosta, d'autant plus qu'elles sont partagées entre plusieurs acteurs. Car c'est leur conviction à tous les deux : « s'occuper du logement social sans prendre en compte l'écosystème autour est impossible, on n'y arriverait pas ! ». Face aux mêmes problématiques, il faut coopérer et faire en sorte que les actions puissent bénéficier à tout le territoire. C'est en outre la condition de la réussite pour assurer un meilleur niveau de vie aux ménages modestes.

« S'occuper du logement social sans prendre en compte l'écosystème autour est impossible, on n'y arriverait pas ! »

L'innovation est au cœur de ces pratiques, relève Brayen Sooranna.



Sous des formes diverses. Ainsi l'office polynésien de l'habitat a imaginé de sillonner le territoire de Tahiti pour aller à la rencontre des habitants, mieux évaluer les besoins et les demandes de logement. De leur côté, renchérit Carolina Acosta, les EPL ont travaillé sur l'adaptation des normes, pour obtenir l'exonération du marquage CE. Il leur faut maintenant dépasser la partie technique et réglementaire. Dès que possible, les organismes de logements sociaux, les SEM et les bailleurs sociaux pourront mettre en place des tests grandeur nature. D'ailleurs, ajoute-t-elle, ils ont commencé à le faire !

Les choses avancent aussi pour les constructions en bois, en Guyane. Cette région en Amazonie, limitrophe du Brésil, est quand même avec ses forêts, « le poumon français », indispensable pour l'empreinte carbone. L'adaptation et l'utilisation du bois local et des briques de terre pour des constructions « pays » est très souhaitable. Les choses avancent sur ce sujet, assure-t-elle, grâce à des techniques nouvelles, très innovantes.

A les entendre beaucoup d'actions en cours ou en projet dans les Outre-mer restent méconnues. Caroline Acosta et Brayen Sooranna semblent regretter que les territoires eux-mêmes ne cherchent pas assez à mettre en avant leurs succès, pour les porter à la connaissance de tous.

Mais pensent-ils aussi que les services de l'Etat pourraient mieux prendre en compte toutes ces innovations ?

Peut-être, répond Brayen Sooranna, même si les Outre-mer travaillent bien avec les services de l'Etat et la DGOM et

font remonter leurs besoins. En réalité, ajoute-t-il après un temps : « Ce qui manque surtout du côté de l'État, c'est la stabilité ! »

« Ce qui manque surtout du côté de l'État, c'est la stabilité ! »

Depuis deux ans, les territoires ont le sentiment de faire un pas en avant, un pas en arrière, un nouveau pas puis de reculer encore, alors qu'ils connaissent déjà beaucoup de difficultés. C'est compliqué pour eux ! L'exemple d'un amendement sur les EHPAD, resté en attente au Parlement, est significatif ; s'il avait été adopté il y aurait eu de quoi mobiliser du crédit d'impôt pour construire des EHPAD à la Réunion, en Guadeloupe et en Martinique, un vrai regret...

Plus de stabilité confirme Caroline Acosta et aussi faire davantage confiance aux territoires qui savent ce qui est bon pour eux. Les bailleurs sociaux non plus n'attendent pas tout de l'État, ajoute-t-elle, il suffirait de « prendre davantage en considération les particularités d'un territoire quand on vote les lois ».

« Prendre davantage en considération les particularités d'un territoire quand on vote les lois ».

Et elle conclut avec l'évocation d'un « carré magique », idéal à ses yeux : confiance, respect, soutien, stabilité. Brayen Sooranna applaudit. Quand on saura répondre à ces quatre points, les Outre-mer iront mieux !

Directeur de la publication
Franck Martin

Écriture
Dominique Rousset

Suivi de projet
Manon Grangeot, Audrey Pelan

© Afpols 2025



Association pour la formation professionnelle continue
des organismes de logement social

47 rue Popincourt - 75011 Paris. Tél. 01 40 75 52 74
www.afpols.fr