

UN NUMERO DU MAGAZINE «AKOZ» SUR LE LOGEMENT A LA REUNION

« Kaz atèr, kaz anlèr »

Le dernier numéro de la revue «Akoz» entre dans la maison. Menu complet au programme, entre histoire, géographie, sociologie et politique.

Passer en revue – c'est le cas de le dire – le logement à la Réunion, tel est le vaste programme auquel s'est attelé «Akoz», «revue de réflexion et de débat sur la ville, l'aménagement du territoire et les solidarités» (*). Tout commence avec un peu d'histoire :

Alex Maillot explique comment il faut attendre la départementalisation pour que se loger devienne un élément du statut social : on montre dès lors sa réussite à travers sa maison principale et sa résidence secondaire. Ensuite, les communes s'emparent de la lutte contre les bidonvilles, les immeubles sortent de terre et le logement social est mis en place.

Jean-Denis Compain, architecte au CAUE, clôt ce volet historique avec la saga des modèles et des modes en matière d'habitat réunionnais : habitat rustique en bois pour les petits blancs, apparition de la villa néoclassique et du «façadisme», naissance du «cube béton» après la seconde guerre mondiale, de la société d'aide technique et de coopération (Satec), organisme financier créé en 1961, construction des barres d'immeubles de la Source et du Chaudron (1968 et 69) et leur remise en question, pour arriver à un constat assez pessimiste sur la situation actuelle. «En ces périodes de trouble, la peur du futur entraîne un repli sur soi se traduisant par la quête d'un bien-être passé idéalisé (...) Les plans sont généralement faits par des dessinateurs et reproduits quels que soient les terrains disponibles et leur orientation. La symétrie disparaît, l'accès se fait où il peut. On fait fi



Illustré par Mickaël Elma, Akoz fait un tour du propriétaire complet : architecture, urbanisme, histoire, prospective...

des rapports de politesse en tournant le dos à son voisin». Est né «un style néo-régional dénaturé» qui met bas de faux chalets savoyards en Savoie, de fausses fermes normandes en Normandie et de fausses cases créoles à la Réunion».

Dans «Kroyans la Kaz», Daniel Honoré rappelle comment on prend soin de l'âme de sa maison : suspendre une guirlande de feuilles à l'entrée, poser un flacon d'eau bénite au-dessus du lit, ne pas balayer après 18 heures, laisser une pe-

tite lumière la nuit, placer une pièce de monnaie sur la porte ou sous la maison, ne pas siffler la nuit. L'écrivain explique aussi pourquoi on convie le prête malbar à baptiser la maison neuve, et de quelle façon on emménage...

Retour à la réalité avec Florence Desnost, architecte-urbaniste qui rappelle que la kaz atèr, grande consommatrice d'espace, doit laisser la place, pour le million de Réunionnais de 2025, à d'autres formes urbaines, sans pour autant retomber dans les «immeubles inhumains». Une pédagogie du logement reste à inventer.

Plus loin, Alain Dreneau plaide en faveur des moribondes salles vertes, «lieu de retrouvailles où se nourrit l'identité festive des Réunionnais», dont l'habitat collectif a signé l'arrêt de mort, comme celui de la kour ou de la varanque. Comment recréer un espace familial pour faire la fête, en dehors des salles à louer ? Comment «tisser la toile entre les générations» et maintenir le lien social, si le terrain de jeu a disparu ?

Dans le même temps, Michel Watin et Eliane Wolff rappellent que ce passage de la kaz atèr à la kaz anlèr a beaucoup apporté sur le plan du confort et de la sécurité. Et qu'en ce qui concerne l'espace familial manquant, la «sociabilité de la bache bleue» – ces quelques mètres carrés qui matérialisent une réunion privée sur un lieu public – a pris le relais de la salle verte. Le pique-nique a ses règles (premier arrivé, premier servi), ses contraintes (repro-

duire le chez-soi à l'extérieur suppose une logistique ambiguë) et une vraie fonction sociale : cette extension de la kour pallie la dispersion des familles et amis, autant que le rétrécissement des logements modernes.

L'étude sociologique de Nicolas Roinsard montre aussi que les HLM ne tuent pas inéluctablement le lien familial, et qu'elles peuvent être créatrices d'autres formes de solidarité. Ainsi, l'opposition entre tradition/solidarité et modernité/individualisme est une vision trop schématique de la réalité.

Yves Colette apporte son point de vue de paysagiste, rappelant qu'en 1970, il n'y avait pas une seule pépinière de plantes ornementales, et qu'il a fallu attendre les années 90 pour voir pousser les espaces verts... Il nous parle aussi de la kour lointain et de ses transformations, concluant joliment que si «nos ancêtres ont «tagué» avec des arbres pour nous laisser des repères», nous n'avons pas su les transmettre à nos propres enfants... dont les tags sont d'une toute autre nature que végétale.

La fondation Abbé Pierre parle du mal-logement à la Réunion et du piètre accueil fait aux populations migrantes, Mahorais en tête. On parle ici de marchands de sommeil, d'insalubrité, et on réalise le lien étroit entre mal-logement et mauvaise intégration sociale.

Alex Maillot revient en fin de magazine pour raconter l'histoire entre une case et ses habitants, tandis qu'une classe de CM2 du Chaudron écrit ses rêves d'habiter une maison à la campagne avec une piscine, un 4X4... et les avantages et inconvénients de la cité qu'ils habitent.

Enfin, Guillaume Dekkil, urbaniste, fait un peu de prospective avec «les futurs de l'habitat», expliquant qu'il faut dépasser les oppositions binaires (urbain/rural, atèr/anlèr, qualité/quantité d'espace) et les visions réductrices (fonction de la voiture, des grands centres commerciaux) pour progresser.

On termine avec des scènes d'émeutes à Cambaïpolis, racontées par Patrice Marcel, une ville qui en ce 20 décembre 2037 n'a pas franchement progressé en humanité... Projection plus que pessimiste qu'adoucissent le dernier texte, signé Patricia de Bollivier et intitulé «la Casanoé, utopie à réaliser soi-même», et qui nous parle d'autoconstruction : construire un logement qui nous ressemble avec ces maisons en kit dont la ville du Port envisage actuellement l'industrialisation.

Stéphanie BUTTARD

*Akoz, n°27, disponible en kiosques

LA CHRONIQUE DE L'ADIL

Défiscalisation : gare à l'anticipation

Dans le domaine immobilier et plus encore en matière fiscale, la prudence est de mise. Même si la fin de l'année fait naître des craintes chez les contribuables qui souhaitent défiscaliser en 2006, il convient de ne pas confondre vitesse et précipitation.

L'article 199 du Code général des impôts dispose que les logements doivent, pour être défiscalisables en 2006, être achevés cette même année. Pour être considéré comme achevé, un logement doit être habitable dans des conditions normales : il doit par exemple être accessible, branché aux réseaux (eau, électricité). Malgré l'opinion largement répandue, y compris chez certains professionnels mal informés ou peu scrupuleux, il est donc faux de penser que la mise hors d'eau et hors d'air suffit. De crainte de perdre le bénéfice de cette réduction d'impôts, certains sont tentés de tout faire pour que le logement soit achevé avant la date fatidique du 31 décembre 2006, voire de déclarer achevé un logement qui ne l'est pas. C'est faire là un calcul très risqué qui peut se révéler extrêmement préjudiciable.

Dépêchez-vous... d'attendre

Même si c'est le propriétaire du logement qui le déclare achevé et s'il peut sembler facile de joindre une déclaration d'achèvement des travaux anticipée, la mairie ne contrôlant pas l'habitabilité du logement, les services fiscaux ne sont pas dépourvus de moyens de contrôle. En cas de doute – et un achèvement des travaux en pleine période de congés du bâtiment peut toujours entraîner un doute – les services fiscaux peuvent non seulement demander la production du certificat de conformité mais aussi des factures d'eau et d'électricité. Difficile alors pour un propriétaire occupant qui prend l'engagement d'habiter le logement à titre de résidence principale dès l'achèvement

de prétendre qu'il s'éclaira à la bougie et puise son eau à la fontaine.

Grosse prise de risque également pour un propriétaire qui souhaite louer le logement car il doit, sous peine de perdre le droit à défiscalisation, trouver le premier locataire dans les six mois de l'achèvement. Or en cas de déclaration anticipée et avec une reprise des chantiers au mieux en février, c'est environ trois mois de moins pour trouver un locataire solvable. La volonté de vouloir «forcer» la défiscalisation en 2006, outre qu'elle peut pousser à accepter des malfaçons ou des non-conformités, expose alors à un contrôle fiscal, puis à un redressement fiscal et à la perte de la défiscalisation.

La fraude : un très mauvais calcul

Quel bénéfice les fraudeurs, volontaires ou involontaires, peuvent-ils espérer tirer de cette manœuvre ? D'un côté : bénéficier de la défiscalisation un an plus tôt, mais déclarer achevé son logement dans les temps ne fait que décaler la défiscalisation d'un an et les réductions d'impôts s'étalement sur la même durée (cinq ou dix ans selon que vous louiez ou que vous occupiez le logement). Et de l'autre côté : subir un redressement fiscal, payer une amende et être catalogué par les services fiscaux comme fraudeur, perdre ses droits à réduction d'impôts et en payer d'autres qui auraient pu être économisés (les taxes foncières et d'habitation sont dues pour les logements habitables au 1^{er} janvier 2007), consentir à une qualité moindre des travaux. Voilà de bien piètres bénéfices pour qui souhaitait... simplement faire des économies d'impôt. Dans ce domaine, anticiper, c'est rater sa cible.

Les conseillers juristes de l'ADIL assurent tous les jours un service d'information rapide par téléphone, et tiennent sur rendez-vous des permanences dans toutes les communes de l'île. Tel : 02 62 41 14 24. Sur le site de l'ADIL (www.adil974.com), vous trouverez d'autres informations utiles.



Un propriétaire trop pressé peut perdre sa défiscalisation.

Construire en zone 4

La Réunion a été découpée en 4 zones afin de mieux répondre aux exigences climatiques en matière de construction. La zone 4 est la zone des Hauts, au-dessus de 800 m d'altitude. La température annuelle moyenne y varie de 8°C à 18°C et l'hygrométrie y est souvent élevée. En zone 4, la construction doit donc permettre de capter et conserver la chaleur et d'évacuer l'humidité.

Les préconisations de construction sont les suivantes :

* Pour empêcher les remontées d'humidité, l'habitation sera construite sur un vide sanitaire (permettant également l'écoulement des eaux de pluies). Il faut prévoir une bonne ventilation des combles pour évacuer l'humidité.

* On favorisera une circulation naturelle de l'air grâce à une porosité minimale des façades principales de 10%, et grâce à des passages pour la circulation de l'air dans les pièces de la

maison.

* Pour capter et stocker la chaleur : des cloisons et planchers épais, à forte inertie.

* La toiture et les murs extérieurs doivent être correctement isolés et les fenêtres doivent être à double vitrage.

* On pourra mettre en place des systèmes de chauffage passif comme une serre ou une véranda vitrée sur toute sa longueur qu'il est possible de fermer l'hiver et d'ouvrir l'été.

* Enfin, pour l'installation des panneaux solaires (chauffe-eau solaire ou système photovoltaïque), prévoir une orientation Nord-Est de la toiture et une inclinaison un peu supérieure à 21, permettant de prendre en compte la couverture nuageuse de l'après-midi.

Agence Régionale de l'Energie Réunion. Conseils gratuits au 0262 257 257



Rangement Surabaya
2 portes Jail
teck huilé ciré
100x45x200

890€

645€

Meuble télévision Martina
Teck huilé ciré - 130x50x75

385€

Meuble télévision Santos
teck huilé ciré
80x45x75

435€

Meuble Télévision Rachmat Jail
Teck huilé ciré - 90x50x70

MEUBLES TECK DIMEX OI

Bois d'Orient
meubles & décoration

8 Rue B.Hoareau
Z.I.3. St Pierre

0262 20 30 30 **0262 35 06 79**

www.boisdorient.com www.dimexoi.com