

Conférence logement

18/03/2019



DIRECTION
DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT

MARTINIQUE

Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
de la Martinique

www.martinique.developpement-durable.gouv.fr

Présentation de la démarche

- Lancement de la conférence logement le 31/01/2019 : révision du PLOM pour une nouvelle dynamique 2019-2022
- Ateliers nationaux en février :
 - « mieux connaître pour mieux construire »
 - « Coûts du logement et filières du bâtiment »
 - Accompagner les collectivités dans leurs projets de développement territorial et d'aménagement urbain
 - Consolider la dimension sociale de la politique du logement
- Ateliers locaux en mars
- Ateliers nationaux en avril
- Restitution en juin
- Déclinaison locale en septembre

Attendus - méthode

- produire un « diagnostic de la déclinaison du Plan Logement Outre-mer dans le territoire »
- « documenter ce que la révision du PLOM devrait introduire en termes de méthodes, d'instruments et d'indicateurs de suivi».



DIAGNOSTIC DU PLAN LOGEMENT MARTINIQUE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION
DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT

MARTINIQUE

Architecture du plan logement Martinique

- Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements
- Favoriser la construction neuve de logements de qualité
- Encourager la réhabilitation et l'amélioration du parc existant dans un souci de développement de l'offre de logements
- Maîtriser les coûts de production et de réhabilitation des logements ainsi que les besoins de financement associés
- Développer les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes pour les populations à faible ressources
- Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment

Libérer et aménager le foncier

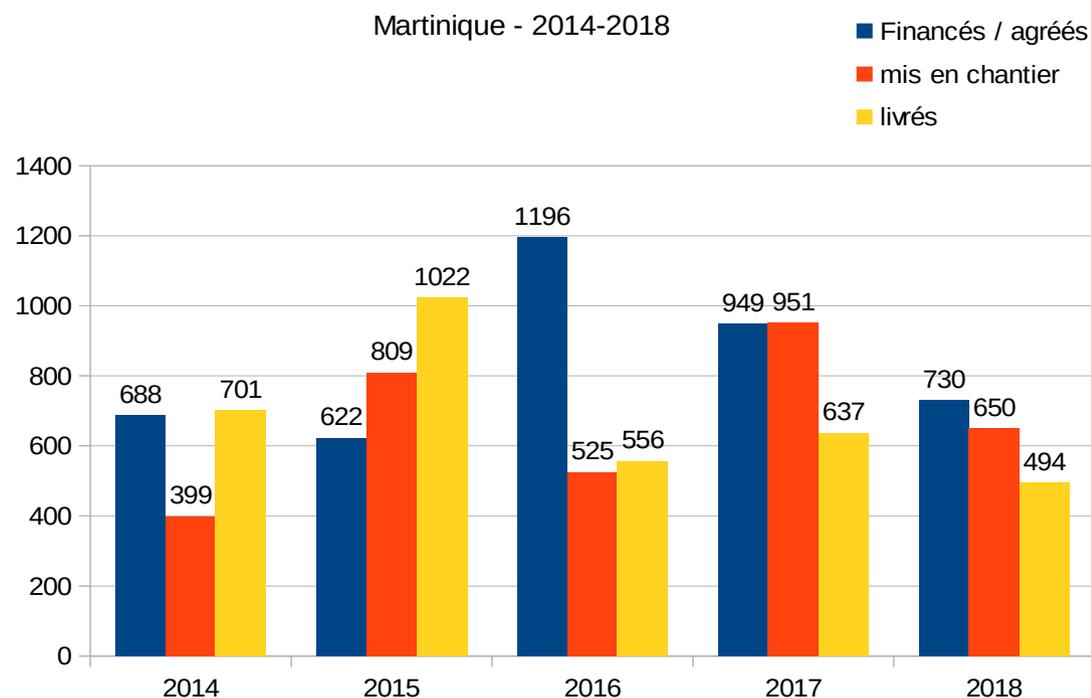
- L'observatoire a été installé dans une logique partenariale (hébergé par l'ADDUAM) et doit devenir un outil incontournable.
- EPFL à conforter+ GIP reconstitution des titres à mettre en place (délibération CTM).
- Le foncier aménagé ou aménageable disponible est très rare. Cela pose la question de l'étalement urbain et de création de vacance. Les emplacements réservés sont peu nombreux dans les PLU.



Favoriser la construction neuve de logements sociaux de qualité

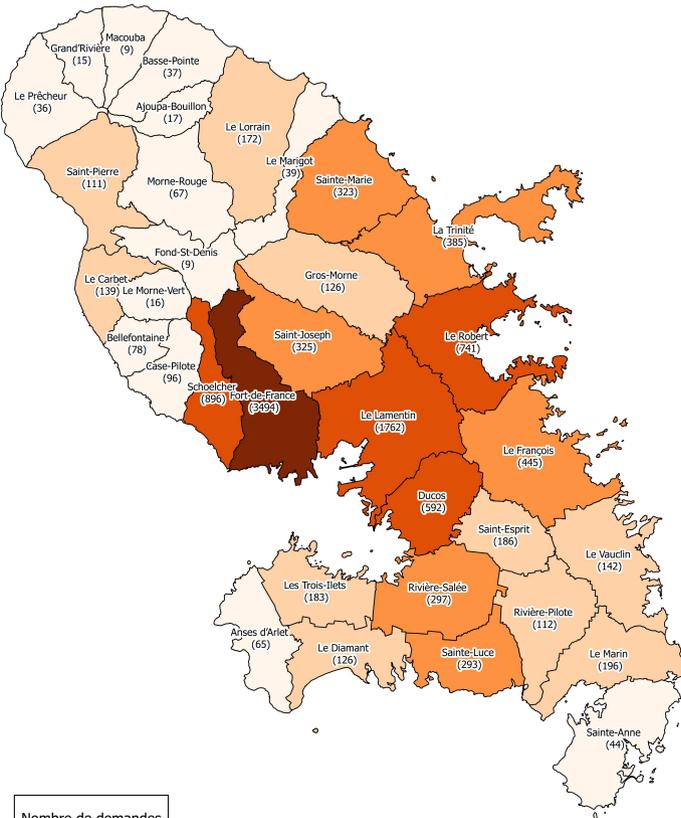
- Financer 1000 LLS/LLTS par an : *difficultés pour atteindre ce chiffre*
- Donner la priorité aux opérations respectant le mieux la stratégie de mixité sociale et les enjeux du territoire : *en pratique, peu de priorisation effectuée du fait de l'insuffisance du nombre de projets*

Production de logements sociaux (LLS-LLTS-PLS)

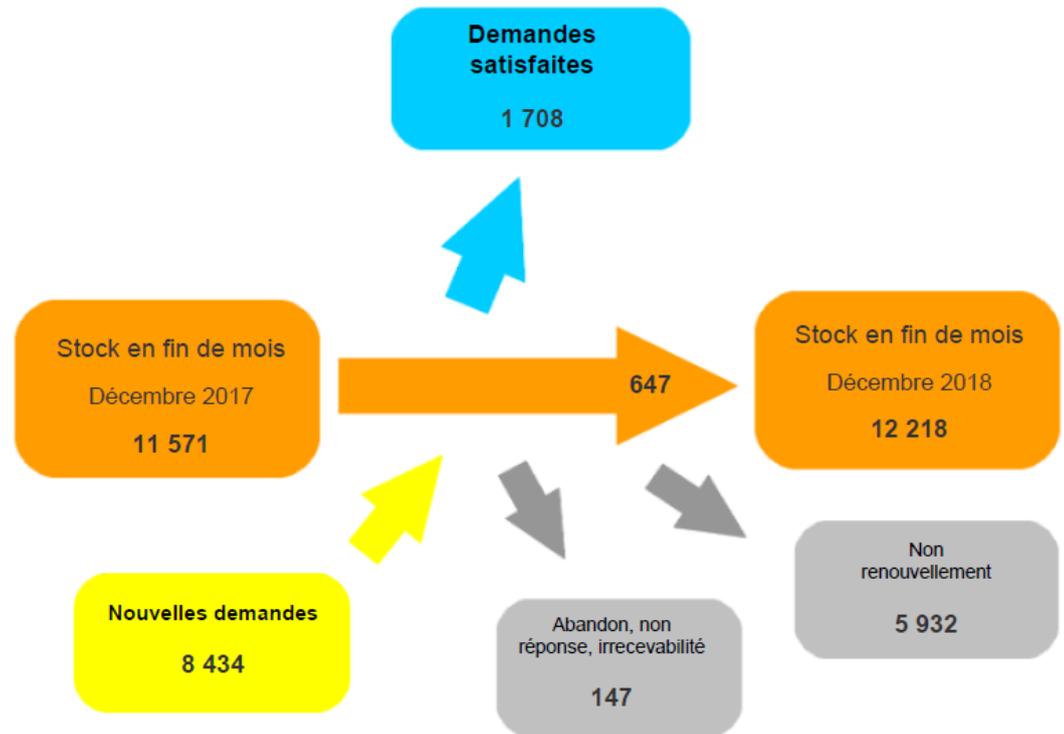


Favoriser la construction neuve de logements sociaux de qualité

La demande de logements sociaux par commune au 31/12/2017



Cartographie DEAL/SLVD Novembre 2018
Source: Infocentre SNE

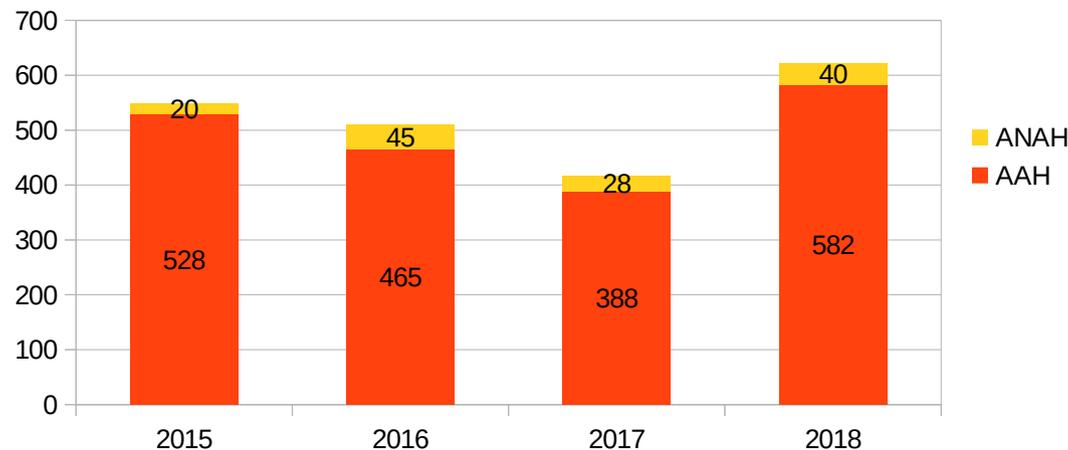


Encourager la réhabilitation et l'amélioration du parc existant dans un souci de développement de l'offre de logements

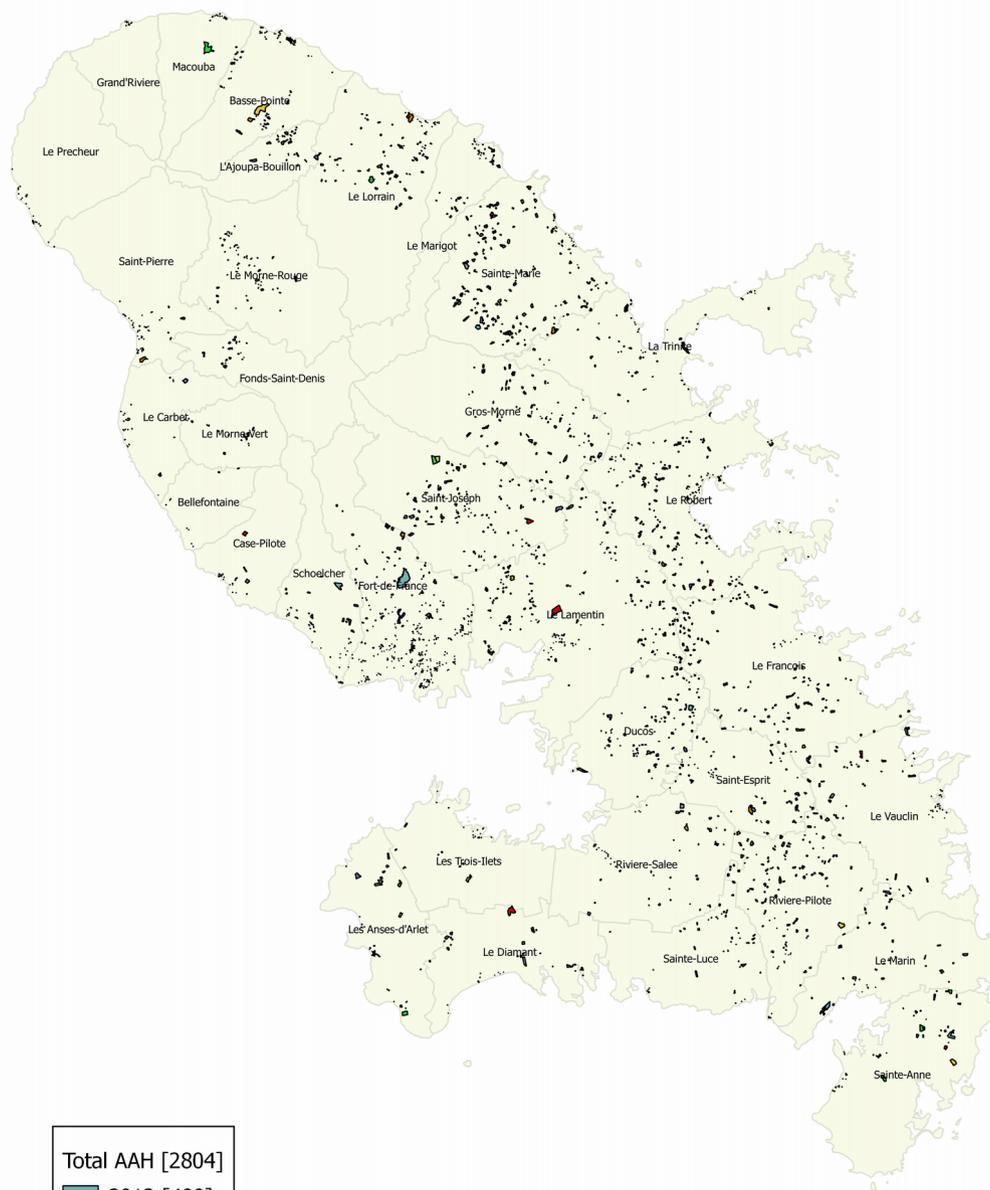
- Parc vacant et dégradé très important en Martinique (>30000 logements vacants, >30 000 logements « potentiellement indignes »)
- Tissu entrepreneurial a priori insuffisant sur le sujet de la réhabilitation (en quantité et en qualité)

Nombre de logements financés

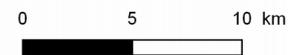
2015-2018



Répartition des Aides à l'Amélioration de l'Habitat (2013-2018)



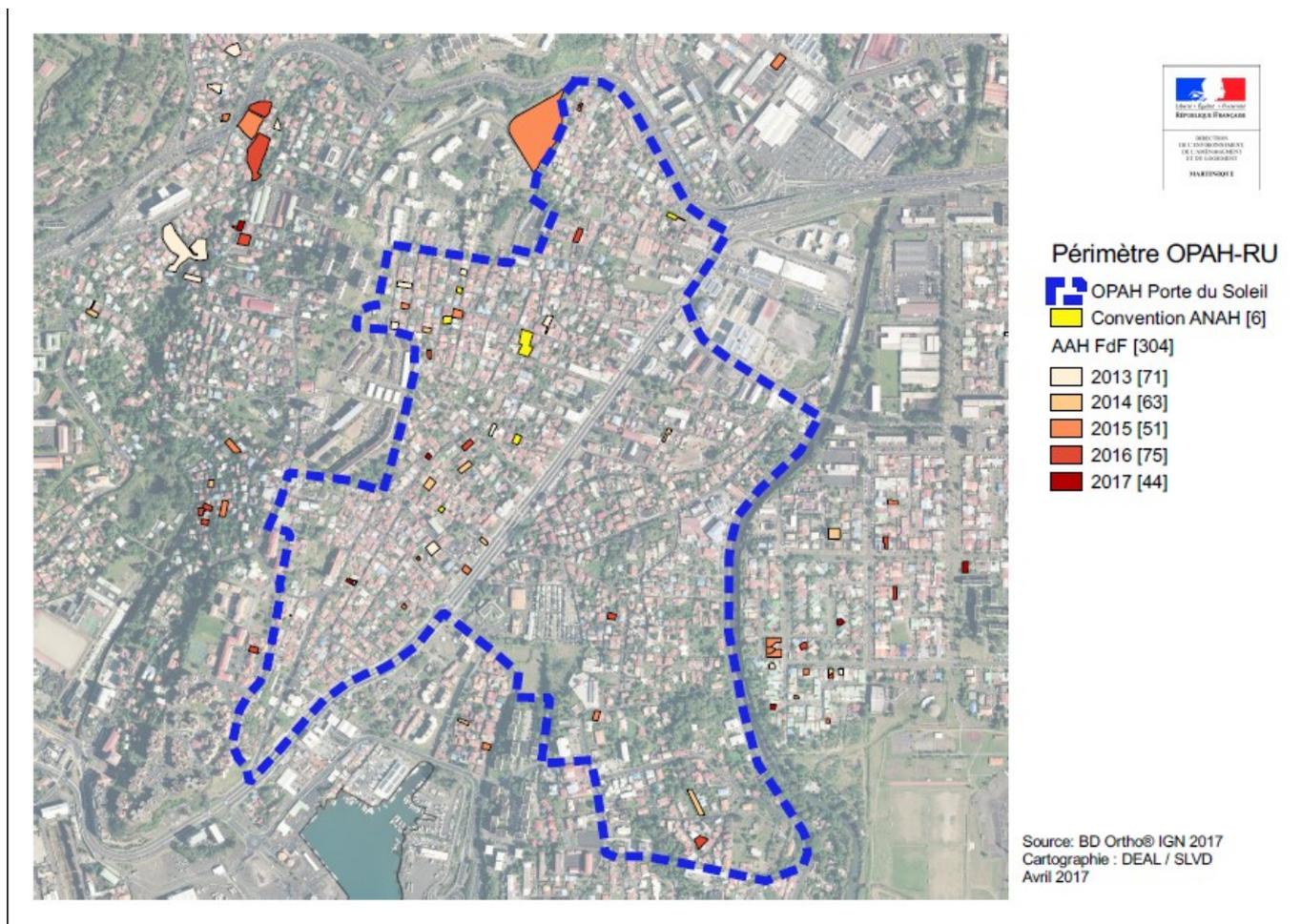
Total AAH [2804]	
2013 [490]	
2014 [448]	
2015 [482]	
2016 [450]	
2017 [365]	
2018 [569]	



Cartographie DEAL/SLVD Février 2019

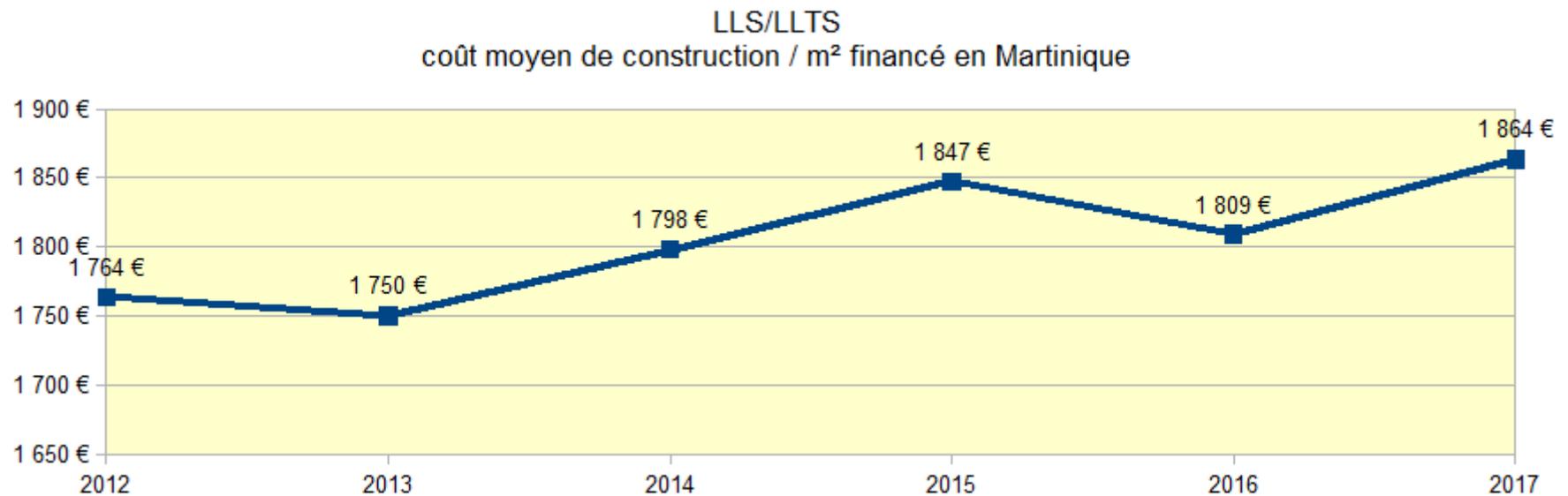
Encourager la réhabilitation et l'amélioration du parc existant dans un souci de développement de l'offre de logements

- OPAH peu efficace (aides ANAH seules peu incitative, peu de plus-value AAH)



Maîtriser les coûts de production et de réhabilitation des logements ainsi que les besoins de financement associés

- Création de la CERC en 2018. Simplification des normes de construction : difficile à mettre en place (renoncer aux normes de sécurité / de bien être(?))
- Question de l'amiante : nécessité de consolider une filière de traitement pour pouvoir



Renforcer le volet ingénierie de la lutte contre l'habitat indigne

- Les trois EPCI élaborent leurs PILHI. Les pouvoirs de police du Maire sont peu utilisés. Une première vague de cloture des RHI les plus anciennes a été effectuée suite à l'adoption du PLOM, mais les opérations en cours ont pour la plupart plus de 10 ans.
- Insuffisance de l'articulation des différentes autorités chargées de la LHI (ARS, SCHS, communes, DEAL, EPCI, CAF), notamment au moyen d'un outil partagé de suivi des procédures (ORTHI)

Développer les parcours résidentiels et l'accèsion sociale à la propriété

- Parcours résidentiel inversé : logement social après « propriété »
- Dynamique LES retombée suite à la suppression de l'AL. Le LES diffus et la défiscalisation 199uc sont restés les principaux outils d'accèsion
- Expérimentation SMHLM pour la mobilité au sein du parc social (dérogation sur les loyers appliqués)



Engager la transition énergétique dans le bâtiment

- Plate-formes de rénovation énergétique mises en place dans les EPCI. Projets particuliers innovants. Manque de connaissance de l'état zéro pour orienter les politiques publiques
- Développement des chauffe-eau solaires



PERSPECTIVES



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION
DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT

MARTINIQUE

Constats

- EPCI tous dotés d'un PLH, en cours élaboration PILHI et CIA

Orientations récurrentes	CAP NORD	CAESM	CACEM
Développer l'offre et l'accompagnement social, prise en compte des spécificités des publics	Produire logements adaptés /poursuivre offre abordable et adaptée/répondre aux besoins des publics spécifiques	Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins	Accompagner plus fortement les publics présentant un besoin spécifique / promouvoir un habitat durable par un dpt concerté
Reconquête des centralités, lutter contre la vacance	Mobiliser le parc ancien, reconquérir les centralités	Organiser le développement de l'habitat en lien avec le SCOT	Lutter contre la vacance et le renouvellement urbain
Réhabiliter	Mobiliser le parc ancien, reconquérir les centralités	Poursuivre et accélérer la remise à niveau du parc social et privé	Améliorer les conditions d'habitat du parc privé

Constats

- Caractéristiques démographiques, sociales et environnementales très différentes d'un département ultramarin à un autre
- En Martinique : vacance dans le parc privé, importance du parc dégradé, contraintes foncières fortes, déclin des centralités, résilience aux risques, nécessité d'adapter le parc aux profils des ménages, insuffisance de l'offre de logement social en réponse à la demande sont les enjeux qui émergent des différents plans.
- EPCI dotées de PLH



Organisation du débat

- Objectif : proposer des points de méthode et d'orientation au niveau national
- Organisation du débat :
 - Propositions de méthode
 - Propositions de grandes orientations
 - Propositions de premières pistes d'actions



Propositions de méthodes



Propositions de méthodologie

- Il est proposé de faire remonter aux Ministres les points méthodologiques suivants :
 - Au regard des enjeux très variables d'un département à l'autre, élaborer un PLOM qui soit issu des contributions des territoires et non un document national à décliner, et en tenir compte dans le calendrier
 - Mettre au débat le rapport préparé par la mission d'inspection interministérielle commanditée par le cabinet du Premier Ministre suite à la suppression de l'allocation logement
 - Proposer la mise en place d'un partenariat technique local pour organiser la déclinaison du plan d'investissement volontaire d'Action Logement
 - Lancer dès à présent en concertation avec les territoires la révision des arrêtés/décrets qui définissent les conditions d'accompagnement financier des ménages (AAH, LES, ANAH) et des bailleurs sociaux.



Propositions d'orientations



DIRECTION
DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT

MARTINIQUE

Propositions d'orientations

Il est proposé de faire remonter aux Ministres les propositions d'orientations suivantes :

- **Résorber le parc de logements vacants et/ou dégradés** : en mobilisant les outils fonciers, d'aménagement et d'aide aux ménages.
- **Reconquérir les centralités** : orienter la production du logement social vers le tissu urbain, accompagner les collectivités dans les projets d'aménagement liés au logement dans ces périmètres, résorber la vacance
- **Développer un parc social intégré au tissu urbain et à son environnement**, adapté à la demande, notamment au travers de l'acquisition amélioration ou de la démolition -reconstruction.
- **Accompagner les collectivités dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets** Conforter le rôle de stratèges de la politique de l'habitat des EPCI et les accompagner dans l'élaboration de leurs plans et projets comme dans leur mise en œuvre

Propositions d'actions

Mieux connaître pour mieux construire	Coûts du logement et filières du bâtiment	Accompagner les CT dans leurs projets de développement territorial et d'aménagement urbain	Consolider la dimension sociale de la politique du logement	Réhabiliter et produire des logements

