

DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
CENTRE MARTINIQUE

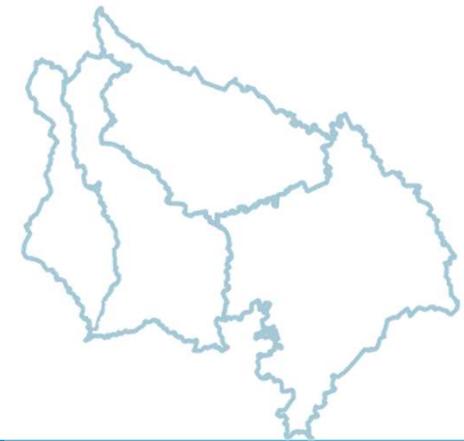


**PRESENTATION CDHH – 22 NOVEMBRE 2018**



# Sommaire

- I. L'exercice de la compétence Habitat et la gouvernance du PLH**
- II. Les enjeux majeurs du PLH de la CACEM**
- III. Un programme d'actions en lien avec le SCoT et les attentes de l'Etat**
- IV. La définition du volume de production de logements par communes**
- V. Les axes majeurs du programme d'actions et la projection financière**
- VI. Les objectifs prioritaires de mise en œuvre**



# Compétence Habitat de la CACEM

## L'exercice de la compétence habitat, une ambition ...

**Un premier PLH qui doit afficher la CACEM comme pilote de la politique de l'habitat, nécessitant :**

- **une projection financière** pour faciliter cette montée en compétence par des premiers outils opérationnels
- **une ingénierie et des besoins en moyens humains** pour l'animation du partenariat et la mise en œuvre des premières actions
- **un portage politique fondamental** pour mettre en œuvre les dispositifs définis

## Le Programme Local de l'habitat

**Un outil de planification stratégique et opérationnelle**, il constitue, la pierre angulaire de la politique locale de l'habitat de la CACEM en :

- ... définissant la **conduite des politiques locales de l'habitat pour une durée de 6 ans**
- ... planifiant la **stratégie de gestion** élaborée à l'échelle du territoire, et sa mise en œuvre
- ... établissant un **cadre de dialogue** pour un projet commun à tous les acteurs locaux de l'habitat

# Un PLH élaboré en concertation avec les partenaires financiers et les acteurs du logement

- **Entretiens préalables avec les Maires ou leurs représentants**
- **Désignation des référents Villes**
- **Collecte de données auprès des Villes et des partenaires** : *bailleurs sociaux, DEAL, acteurs du logement et de l'hébergement*
- **Avec les services de l'Etat :**
  - ❖ *Sur le volume de logement à produire par Communes*
  - ❖ *Sur les objectifs de rattrapage SRU pour les Villes de Saint-Joseph et Schœlcher*
  - ❖ *Sur la bonne prise en compte des orientations du Plan logement Outre-Mer Martinique (PLOM)*
- **Réunions spécifiques avec chacune des Villes membres :**
  - ❖ *Sur le volume à construire*
  - ❖ *Sur le type de produits*
  - ❖ *Sur les objectifs de mobilisation du parc de logements vacant*
  - ❖ *Sur les conditions d'atteintes des objectifs quantitatifs et qualitatifs*
- **Organisation de deux séminaires regroupant les Elus Ville, les Elus communautaires et l'ensemble des partenaires du logement et de l'hébergement,**
  - ❖ *autour d'ateliers thématiques de partage du diagnostic du territoire*
  - ❖ *groupes de travail sur les besoins du territoire en matière de produits logement et hébergement, sur les actions prioritaires*
  - ❖ *Échanges avec les partenaires financiers du PLH*

# Les étapes de la procédure d'élaboration

Phases	Dates	Contenu
<b>ELABORATION DU DIAGNOSTIC</b>	24 janvier 2017 Janvier à Mai 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Entretiens préalables avec les acteurs du logement : Maires, DEAL, bailleurs sociaux, etc.</li> <li>› Séminaire de lancement de l'élaboration du PLH</li> <li>› Elaboration du Diagnostic : collecte des données entretiens avec l'ensemble des acteurs</li> </ul>
<b>ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'ACTIONS</b>	29 et 30 mai 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Ateliers de Partage du diagnostic et réflexions sur la situation du secteur :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>définition des orientations du PLH</i></li> <li>○ <i>identification des actions concrètes à conduire</i></li> </ul> </li> </ul>
	31 mai 2017	› Séances de travail avec les villes membres sur la déclinaison de la production de logements sur les 6 années
	Septembre 2017	› Présentation aux Elus des propositions d'orientations stratégiques et du pré-programme d'actions et échanges sur le budget du PLH
<b>PROGRAMME D'ACTIONS</b>	17 Octobre 2017	› Ateliers thématiques sur le programme d'actions avec l'ensemble des partenaires
	19 octobre 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Séance de travail CACEM, DEAL, CTM, et EPFL Martinique :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Echanges autour de la délégation des aides à la pierre</i></li> <li>○ <i>Présentation du volume et de la répartition des logements à produire sur le territoire CACEM sur les 6 années</i></li> <li>○ <i>Présentation des fiches actions du PLH, intégrant les rendus des ateliers</i></li> </ul> </li> </ul>
<b>APPROBATION</b>	7 février 2018 13 mars 2018 26 septembre 2018 30 octobre 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Arrêt du Projet de PLH par la CACEM</li> <li>› Transmission du Projet aux Villes membres pour avis</li> <li>› Nouvel arrêt du Projet de PLH avec l'intégration des avis des communes</li> <li>› Transmission du projet aux services de l'Etat pour avis</li> </ul>



## **Les enjeux majeurs identifiés dans le diagnostic du territoire**

# LES ENJEUX MAJEURS

## 1 . Renforcer l'attractivité de la CACEM

- ❖ En stabilisant la population
- ❖ En accentuant le renouvellement urbain et en traitant la vacance de logements particulièrement marquée dans le parc privé

## 2. Améliorer la qualité de l'offre :

- ❖ En améliorant la structuration de l'offre de logements par la réhabilitation du parc et l'adaptation des typologies à l'évolution de la population

## 3. Adapter l'offre aux besoins de la population :

- ❖ En générant une meilleure répartition des logements sociaux sur le territoire
- ❖ En développant de nouvelles opérations pour faire face aux besoins de la population

## 4. Répondre aux besoins spécifiques de logements et d'hébergements pour :

- ❖ les personnes âgées
- ❖ les personnes en situation de handicap
- ❖ Les personnes défavorisées
- ❖ les jeunes et les étudiants



## **Un programme d'actions en lien avec les attentes de l'Etat et le SCoT**

# Un programme d'actions en lien le Porté à Connaissance de l'Etat et le Plan Logement Outre Mer

✓ **L'ensembles des actions du programme d'actions de la CACEM tiennent compte des orientations définies dans le cadre**

## ❖ **Du Plan logement Outre-Mer Martinique (PLOM)**

- › Une priorité donnée **à la construction neuve de logements de qualité et la réhabilitation** du parc (libérer et aménager le foncier nécessaire, encourager la réhabilitation/construction de logements tout en maîtrisant les coûts).
- › Un besoin de proposer des biens répondant **aux niveaux de ressources de la population et de favoriser l'accession à la propriété.**
- › Une volonté de **lutter contre l'habitat indigne** (en développant des solutions innovantes) et d'engager la transition énergétique du secteur du bâtiment.
- › Développer **les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété**

## ❖ **Des attentes de l'Etat**

- › Connaître et veiller à la bonne réponse en **solutions d'hébergements dans le territoire**
- › Interroger **les enjeux émergents en matière de copropriétés dégradées**
- › **La définition d'une politique foncière et la production de fonciers aménagés pour les logements aidés**
- › Poursuivre le travail sur le renouvellement urbain dans un contexte de disponibilités foncières limitées
- › Production de logements sociaux : **sortir d'une logique d'opportunité foncière** et localiser la production dans une logique de densification du tissu urbain et proximité .
- › Engager la **réhabilitation du parc social et privé de logements**
- › Maintenir et **développer une offre de logements adaptés aux jeunes** dans le parc privé
- › L'élaboration d'une programmation du développement des hébergements à destination des personnes âgées

# Un programme d'actions en lien avec la stratégie définie dans le SCoT

L'ensemble des actions du PLH vient renforcer la stratégie définie dans le cadre du SCoT, en particulier l'orientation 2 :

Une production de logements prioritairement dans les centralités définies dans le SCOT, dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et de prioriser l'action sur la remise sur le marché des logements vacants.

Une priorisation de la requalification du parc existant dans les secteurs ciblés dans le SCOT, particulièrement les centre-bourgs et centre-ville, pour favoriser des centralités mixtes et dynamiques.

Le SCoT prévoit la construction de 18 780 logements d'ici 2035.

Lors du temps 1 (2014-2024), 9150 logements devront être réalisés dont :

- **60%, correspondant à devront être programmés en renouvellement urbain**, soit 5490 logements
- **40% dans les zones d'extension urbaine**, soit 3660 logements lors du temps 1

Les communes de Schœlcher et Saint-Joseph doivent atteindre les objectifs SRU en s'appuyant sur les centralités.

## 2.1

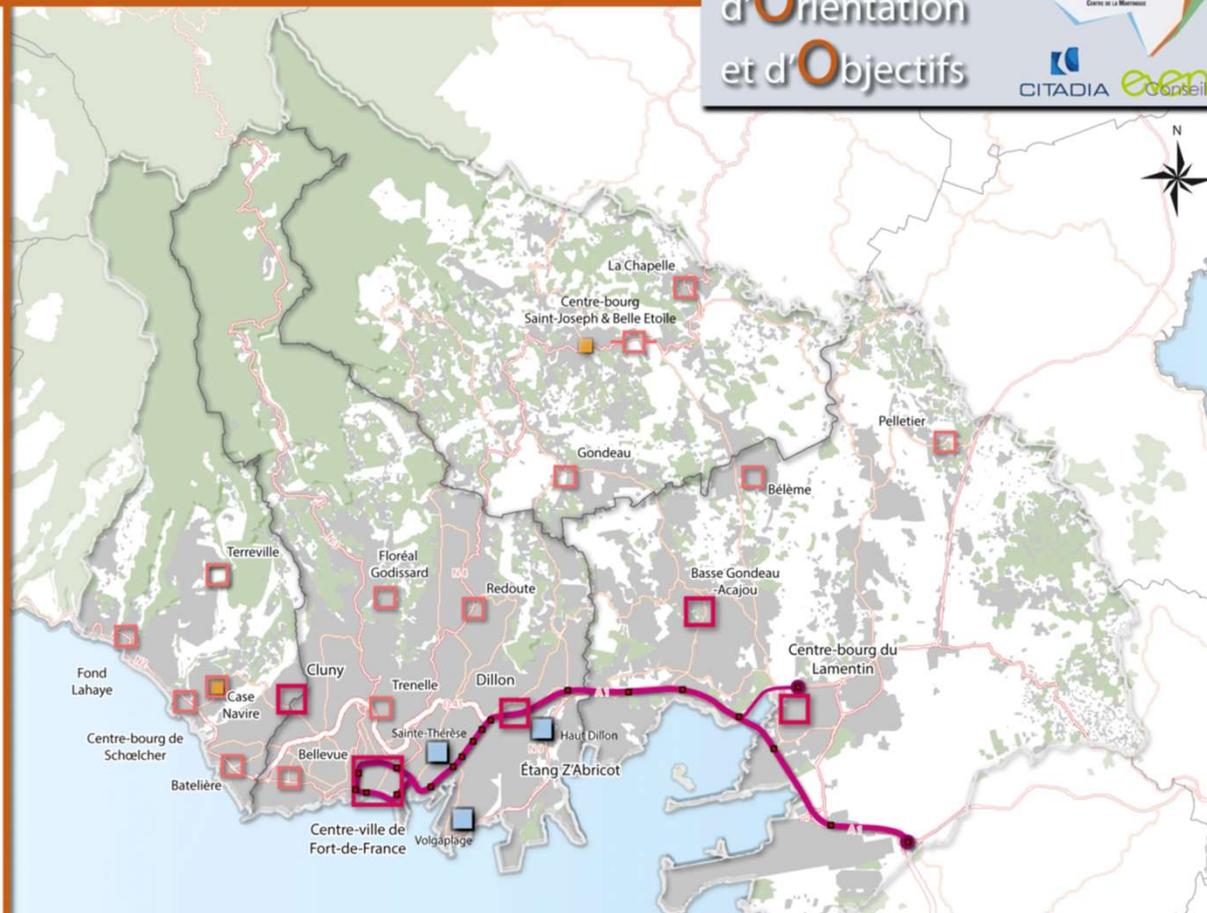
### Des centralités programmées et phasées

Document  
d'Orientation  
et d'Objectifs



Les centralités urbaines de la CACEM

- Centralités urbaines majeures
- Centralités urbaines de proximité
- Centralités urbaines de proximité fortement équipées
- Quartiers prioritaires non inclus dans les centralités
- TCSF Le Lamentin / Fort-de-France
- Enveloppe urbaine
- Végétation





## **Les objectifs de production de logements du PLH**

# Répartition des logements sociaux

		SRU non atteint Objectif triennal 80 lgts sociaux/ an	SRU non atteint Objectif triennal SRU 61 lgts sociaux/ an	
<b>Fort de France</b> 120 à 135 logements sociaux/an	<b>Le Lamentin</b> 60 à 70 logements sociaux/an	<b>Saint-Joseph</b> 35 à 50 logements sociaux/an	<b>Schoelcher</b> 40 à 61 logements sociaux/an	<b>Total CACEM</b> 255 à 316 logements sociaux/an
LLTS : 30% LLS : 35% PLS : 35%	LLTS : 20% LLS : 35% PLS : 45%	LLTS : 30% LLS : 60% PLS : 10%	LLTS : 30% LLS : 40% PLS : 30%	LLTS : 27,5 % LLS : 42,5% PLS : 30%

LES et PSLA: Une volonté de développement de l'accèsion maîtrisée

# Synthèse globale pour la CACEM

	Objectif de production/an		Objectif de production de logements sociaux	Objectif de production de logements privés	Objectif de remise sur le marché de logements vacants (sur la production globale)
	Fourchette « basse »	Fourchette « haute »			
Fort-de-France	400	450	120 à 135 (30%)	300 à 315 (70%)	60 à 67 (15%)
Le Lamentin	200	250	60 à 70 (30%)	140 à 180 (70%)	20 à 25 (10%)
Schoëlcher	72	112	40 à 61 (50%)	32 à 51 (50%)	10 à 22 (15%)
Saint-Joseph	70	100	35 à 50 (50%)	35 à 50 (50%)	20 à 30 (30%)
Total	742	912	255 à 316 (35%)	487 à 596 (65%)	110 à 144 (15%)

*Nécessité d'une mise en compatibilité des PLU avec le PLH*

Cet objectif de production ne prend pas en compte intégralement le rattrapage SRU du fait des contraintes, notamment foncières des communes. Pour autant, lors de la répartition des logements à la commune, **un accent est mis sur la production de logements sociaux dans les communes concernées pour le rattrapage SRU**. Schoëlcher et Saint-Joseph s'engagent à concentrer leurs efforts sur le développement de l'offre sociale et à augmenter le poids du logement social jusqu'à tendre vers, puis atteindre l'objectif réglementaire.



## **Le programme d'actions du PLH de la CACEM**

# Projection financière du programme d'actions du PLH

		Montant estimatif des besoins	
		Part CACEM/an	Part CACEM sur 6 ans
<b>Axe 1.</b> Endiguer le phénomène de vacance de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incitation à la remise sur le marché avec un dispositif intercommunal de lutte contre la vacance</li> <li>• Accompagnement à la sortie de l'indivision et de la vacance</li> </ul>	245 000 €	1 470 000 €
<b>Axe 2.</b> Maîtriser l'offre en logements et en hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition d'une stratégie foncière intercommunale</li> <li>• Approche concertée des opérations (<i>volume, taille, produits, intégration urbaine</i>)</li> <li>• Co-financement d'opérations : LES, PSLA, LLTS sur les villes en rattrapage SRU</li> <li>• Maîtrise des coûts: sur les opérations nouvelles, réhabilitation du parc, innovations</li> </ul>	493 000 €	2 958 000 €
<b>Axe 3.</b> Promouvoir la réhabilitation du parc privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation du PILHI (<i>Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne</i>)</li> <li>• Abondement d'aides aux propriétaires occupants en situation de précarité</li> <li>• Co-financement des bilans d'opération RHI</li> <li>• Etat des lieux des copropriétés privés : <i>veille et accompagnement des plus fragiles</i></li> </ul>	250 000 €	1 500 000 €
<b>Axe 4.</b> Accompagner les publics spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement de l'offre spécifique en logements et en hébergement : <i>publics fragilisés, seniors, jeunes, primo-accédant,</i></li> <li>• Abondement d'aides pour l'adaptation au vieillissement</li> <li>• Intermédiation locative</li> </ul>	144 166 €	865 000 €
<b>Axe 5.</b> Mettre en place les outils partenariaux et financiers de gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place de la Conférence intercommunale du logement sur la stratégie d'attribution des logements</li> <li>• Délégation partielle des aides à la pierre de l'Etat vers la CACEM (<i>réflexion en cours</i>)</li> <li>• Observatoire/ Evaluation de la politique</li> </ul>	10 000 €	60 000 €
		<b>1 142 166 €</b>	<b>6 853 000 €</b>

# Les objectifs prioritaires de mise en œuvre de ce PLH

## Temporalité 1: 2018-2020

### ***Mettre en place la compétence habitat et assoir le rôle de pilote de la CACEM sur l'animation de la stratégie Habitat***

1. *Mise en place des outils et instances issus de la réforme des attributions de logements sociaux : Conférence intercommunale du Logement*
2. *Lancement du Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI)*
3. *Définition d'une stratégie foncière intercommunale permettant :*
  - *De créer les conditions du rattrapage SRU pour les Villes de Saint-Joseph et Schœlcher*
  - *D'identifier et mobiliser le foncier en renouvellement urbain*
  - *De définir des objectifs de densifications dans les secteurs prioritaires*
4. *Approfondissement des éléments de connaissances pour affiner les stratégies d'intervention : étude sur la vacance, étude foncière, connaissance des copropriétés...*
5. *Appui aux dispositifs déjà engagés sur le territoire : NPNRU, Action Cœur de Ville, Redynamisation des centre-ville de l'agglomération*
6. *Mise en place des instances de suivi et pilotage*
7. *Renforcement des partenariats*
8. *Mise en place de l'observatoire de l'habitat*
9. *Suivi et évaluation de l'avancée du PLH*

## Temporalité 2 : 2021 – 2023

### ***Mettre en œuvre les premières actions prioritaires pour atteindre les objectifs fixés***

1. *La poursuite de la mise en œuvre des actions*
2. *Préparation de la montée en charge du 2ème PLH*