

SÉMINAIRE SUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Une réponse adaptée aux enjeux de la Martinique



SYNTHESE
Jeudi 2 février 2017

Espace Sonate - ZAC Etang Z'abricots - Fort-de-France



INTRODUCTION



Allocution de M. Claude LISE, président de l'Assemblée de la Collectivité Territoriale de Martinique

L'amélioration de l'habitat privé constitue un des principaux leviers permettant à des populations fragiles d'habiter ou de conserver un logement répondant aux normes de confort actuelles. Elle est gage de cohésion sociale sur le territoire.

En effet, face à l'insuffisance de l'offre du parc public (10 000 demandes non satisfaites à ce jour), le secteur privé doit pouvoir répondre à une demande grandissante provenant de foyers de plus en plus défavorisés. Leur mobilité résidentielle est contrainte par des loyers trop élevés et des problèmes de solvabilité importants. On assiste ainsi à une augmentation du nombre de familles faisant appel au FSL :

- 2 300 familles pour l'accès au logement pour un montant de 1,8 millions d'euros,
- 1 400 familles pour le maintien au domicile, pour un montant de 1,2 millions d'euros.

En Martinique, l'amélioration de l'habitat revêt plusieurs aspects :

- la lutte contre la dégradation et l'indignité
- la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- la lutte contre la vacance
- le soutien aux TPE/PME
- le maintien à domicile
- la mise aux normes de l'assainissement non collectif
- la lutte contre l'étalement urbain
- la revitalisation des centralités
- la mise en valeur patrimoniale

En 2016, les membres du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) ont donné un avis favorable au plan d'action du Plan Logement Martinique, initié par 25 acteurs du logement le 16 juin 2015. Parmi les enjeux soulevés dans ce plan, l'amélioration de l'habitat est considérée comme une priorité d'action et doit donner lieu à la mise en place d'une animation du secteur du logement. Dans ce cadre, le séminaire « L'amélioration de l'habitat, une réponse adaptée aux enjeux de la Martinique » du 2 février 2017 réunit les professionnels concernés par cette thématique : collectivités locales, communautés d'agglomérations, syndicats d'assainissement, établissements publics, services de l'État, bailleurs et opérateurs sociaux, chambres consulaires, professionnels du BTP...

4 enjeux ont été retenus dans le cadre du séminaire :

- la lutte contre la vacance, afin de développer l'offre dans le privé, plus rapide et moins consommatrice de foncier.
- la revitalisation des centralités, afin de restaurer l'attractivité des centres bourgs, notamment via une réflexion sur une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble du territoire.
- le maintien à domicile, dès le lancement des travaux de réhabilitation.
- la mise aux normes de l'assainissement non collectif, souvent délaissée alors qu'il s'agit aussi d'une question de santé publique.

« Il nous faut trouver des solutions innovantes permettant de faire face au déficit de logements disponibles, et œuvrer pour le logement pour tous », Claude Lise.



Allocution de M. Fabrice RIGOLET-ROZE, préfet de la Martinique

La dépense publique est triplement vertueuse :

- elle répond au besoin d'assurer un logement pour tous : accès au logement, accompagnement des personnes, accompagnement des processus de décohabitation, amélioration de l'habitat.
- elle est génératrice de commande publique et constitue ainsi un levier économique important, notamment pour les TPE.
- elle permet de développer le logement social.

Le bilan des actions de l'État menées en 2016 dans le cadre du Plan Logement Outremer :

- une augmentation de plus de 30 % de l'accès à la propriété pour les ménages aux revenus modestes ;
 - 472 dossiers de réhabilitation financés ;
 - 413 ménages sortis d'habitats insalubres ;
 - 2 580 logements financés, dont 1100 constructions neuves ;
 - 25 % d'augmentation des solutions de financement au bénéfice du logement ;
 - l'augmentation de 20% des mises en chantier. Plus de 1 000 mises en chantier en 2016 contre 800 en 2015.
- Le budget : 41 millions d'euros au titre de la Ligne Budgétaire Unique (LBU). Plus de 100 % ont été consommés en Martinique, grâce à la performance des services de l'État. De ce fait, 2 millions d'euros supplémentaires ont été accordés en 2016.

La priorité de l'État en 2017 repose en partie sur la mise en place de nouveaux outils :

- Créer un Observatoire du foncier, qui fera l'inventaire des disponibilités de terrains. L'État mettra à disposition du foncier lui appartenant pour la construction de logements sociaux.
- Mettre en place un Observatoire de l'habitat indigne, pour raisonner à l'échelle du territoire.
- Reconstituer une Cellule économique régionale de la construction afin de développer la connaissance des marchés et d'augmenter la visibilité sur les crédits mobilisables.
- Étendre à l'échelle du territoire la mise en place de Commissions qualité architecturale et paysagère comme celle de CAP Nord.

En 2017, les objectifs fixés pour augmenter le nombre de logements sont :

- la construction de 1 000 logements neufs ;
- la réhabilitation de 600 logements de propriétaires occupants ;
- le renforcement des démarches de partenariats. Des rendez-vous sont programmés, comme l'évaluation du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et la rédaction du nouveau plan 2018/2023.
- la mise en place d'approches innovantes dans l'accompagnement de la dépendance. Dès la conception d'un programme, il est nécessaire d'intégrer l'accompagnement dans le cahier des charges. Les bailleurs sociaux doivent proposer des expérimentations sur la conception, sur la décohabitation, sur l'intégration d'équipements au logement pour les primo-locataires...
- la question des délaissés urbains : aux Terres Sainville, les bailleurs sont associés aux opérations de restructuration.

« L'État s'engage au quotidien dans un travail de mobilisation et de financement pour assurer un logement décent à tous les concitoyens. L'État et la Collectivité de Martinique œuvrent ensemble pour atteindre cet objectif », Fabrice RIGOLET-ROZE.

Thème 1

MOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS



Une vacance en partie liée à la dégradation

M. Faïch KERQUELEN, Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL)

La vacance se définit par un logement inoccupé.

Les 2 composantes de la vacance :

- la vacance temporaire, entre 2 contrats de location ou pendant la mise en vente ;
- la vacance prolongée. Celle-ci pose problème et est hors marché.

En 2013, on compte 204 000 logements en Martinique dont 30 000 vacants, ce qui représente 15 % du parc locatif, presque 2 fois plus qu'en France hexagonale.

De plus, ce chiffre est en augmentation avec 8 200 logements vacants supplémentaires comptabilisés en 6 ans (2007 – 2013). Compte tenu du potentiel de logements mobilisables, la résorption de la vacance est donc un enjeu fort.

Or la vacance est liée à la dégradation avec 18 % des logements dégradés qui sont vacants, principalement dans les centres bourgs. Les outils d'intervention publics de lutte contre la dégradation peuvent être donc être efficaces pour diminuer le taux de vacance.

La libération du parc immobilier existant : une condition à l'amélioration de l'habitat

M. Jean-Jérôme IZAMBARD, Agence de Réhabilitation et Construction de Vocation sociale (ARCAVS)

La prospection est la première étape pour détecter la vacance afin de savoir où se situent les biens vacants et afin de connaître leur typologie.

Les projets menés par ARCAVS portent sur des immeubles représentant 200 à 1000 m² de surface habitable, composés de 3 à 15 logements par unité.

Les chiffres clés de la prospection effectuée par ARCAVS :

- 30 000 logements vacants (source : DEAL).
- 200 000 m² de surface disponible, propriété des collectivités, de l'État, d'associations, de privés, représentant en surface 4000 logements. Ce sont des logements, des écoles, des administrations, des locaux associatifs, commerces, bureaux (source : ARCAVS).

Les raisons de la vacance (source nationale EDF / Observatoire du logement) :

- l'obsolescence des biens (perte de valeur, logements hors marché inadaptés à la demande, logements ne trouvant pas d'acquéreurs, délai de transaction...) - 20 %
- une rénovation en cours, une indivision non réglée, ou avec un propriétaire en maison de repos, retraite... - 33 %
- des raisons familiales ou patrimoniales (attente de transmission à des héritiers, attente spéculative)
- le désintérêt des propriétaires
- la complexité des démarches pour rénover son bien - 20 %.

En Martinique d'autres raisons peuvent être avancées :

- la politique de Diagnostic Stratégique de Patrimoine (DSP) pas ou peu mise en œuvre
- le refus de vente de propriétaires à cause de l'écart important entre la valeur d'expertise et la valeur de marché
- la mutation de certains quartiers ou zones géographiques entraînant une perte de valeur du bien (position attentiste dans l'espoir d'une remontée des prix)

- des désordres structurels engendrant l'impossibilité de location (méconnaissance des démarches, du traitement des désordres et des coûts inhérents).

La prospection est une exploration méthodique qui doit mettre en relation un bien immobilier avec un besoin ou une « sortie potentielle » (cession, mise en location, bail emphytéotique, BEFR...). Elle nécessite une connaissance approfondie :

- des besoins : par secteur géographique, typologie de foyer, par acteurs
- des financements. L'ingénierie financière est nécessaire (connaissance de toutes les aides, des nouveaux outils mobilisables notamment par les Entreprises Sociales et Solidaires - ESS - comme l'épargne solidaire)
- du marché : il faut définir un coût d'acquisition au m², qui détermine la possibilité de réaliser ou non une opération
- des critères d'amélioration : la prospection s'oriente vers des bâtiments réhabilitables, sécurisés au niveau parasismique, permettant une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Notre stratégie est guidée par 4 points :

- savoir quand acheter ;
- savoir où acheter ;
- savoir anticiper des situations ;
- proposer des alternatives.

Les points de blocage :

- Il n'y a pas de stratégie foncière clairement définie sur le territoire alors que cela permettrait de libérer du foncier.
- Les outils coercitifs ne sont pas utilisés jusqu'au bout.
- La politique patrimoniale est attentiste.
- La mobilisation des aides sur l'amélioration de l'habitat est compliquée. Il faut travailler sur la fluidité du parcours.
- L'accès aux outils de financement du type fonds solidaires est difficile bien que porteuse.

Les pistes d'amélioration :

- Fluidifier le parcours administratif d'obtention des agréments ESS.
- Développer un Fond d'investissement ou de garantie assurant sous conditions le financement des opérations de réhabilitation.
- Obliger les propriétaires à réaliser des travaux de conformité ou à céder leur(s) bien(s), y compris pour le parc des collectivités.
- Développer l'outil de Diagnostic Stratégique de Patrimoine permettant d'offrir une visibilité complète sur les vacances existantes aux différents opérateurs.
- Créer ou renforcer l'action d'un organisme compétent public/privé permettant d'accompagner la libération de surfaces vacantes ou la réhabilitation de logements.



TABLE RONDE :

Comment l'amélioration de l'habitat peut-elle contribuer à la lutte contre la vacance ?

M^{me} BORNE (ville du Vauclain) / M. IZAMBARD (ARCAVS) / M. LESAGE (Syndicat national des professionnels de l'immobilier) / M. PAVADE (SOLIHA) / M. VAUDELIN (DEAL)

Question 1 : Quelles sont les causes du désintérêt des propriétaires de logements vacants ?

> M. LESAGE (Syndicat national des professionnels de l'immobilier)

En général le désintérêt du propriétaire a pour origine la question de la rentabilité : le propriétaire est freiné par l'impôt foncier, le prélèvement général de l'IRPP, la CSG sur les revenus immobiliers qui représentent 60 % de prélèvement. La gestion du bien confié à des professionnels représente elle 10%.

> M^{me} BORNE (ville du Vauclain)

Le désintérêt des propriétaires vient aussi des problèmes liés à l'indivision. De plus, les logements ne sont plus adaptés aux modes de vie actuels (locataires jeunes ou âgés). Dans le cas des collectivités, les orientations politiques données lors d'une mandature ne sont pas reprises par les mandatures suivantes, la priorité étant donnée aux nouveaux projets. De plus, les coûts sont équivalents à ceux de la construction neuve, ce qui est dissuasif.

> M. PAVADE (SOLIHA)

La vacance peut être due aux investissements importants avant la mise en location et à la peur des impayés. Tous les propriétaires ne peuvent pas bénéficier des dispositifs de garantie.

> M. LESAGE (Syndicat national des professionnels de l'immobilier)

Le démembrement de la propriété peut être une solution : le propriétaire cède à un usufruitier la propriété pour une durée de 15 à 20 ans. L'usufruitier sous-loue la propriété à des personnes en difficulté. Dans ce cas, le propriétaire n'est plus bailleur, mais porteur passif du bien. Le paiement de l'usufruit se fait sur des critères fiscaux et en fonction de la valeur du bien au moment de la concession de l'usufruit. Il faut pouvoir accompagner ce système d'une exonération quasi totale de taxation pour le bailleur. Cela allège les efforts financiers, concentrés sur la remise en état des logements.

> M. PAVADE (SOLIHA)

Il existe des dispositifs de défiscalisation pour renforcer l'apport personnel du propriétaire occupant. Il doit créer une SCI et sous louer pendant 5 ans. Une autre solution d'incitation : la prime versée au propriétaire quand le logement est confié à une agence immobilière sociale. On prévoit dans ce cas un conventionnement sans travaux, avec une exonération d'une partie du revenu locatif. Cette solution est à l'étude sur le territoire de la CACEM.

Question 2 : A-t-on étudié le règlement des successions ? La taxe foncière est-elle payée par les propriétaires qui ne s'occupent pas de leur bien ?

Xavier Bouvard (GIP de Fort-de-France)

> M. LESAGE (Syndicat national des professionnels de l'immobilier)

Le règlement d'une succession ne met pas fin à une indivision qui peut être maintenue pendant 5 ans.

> M. PAVADE (SOLIHA)

Pour prévenir les impayés, nous mettons en place un système de garantie comme la garantie Visal. Elle a été pensée pour les nouveaux salariés mais a obtenu une dérogation de l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) pour loger des publics bénéficiant des minimas sociaux. Un des critères : le taux d'effort du locataire (50 à 60 %).

D'autres dispositifs ont été mis en place avec des partenaires comme la caisse de garantie (5% du montant des loyers prélevés pour constituer une caisse de garantie propre).

Avec la CTM, une garantie de 2^{ème} rang a été créée. Si l'impayé est constaté, la mobilisation de cette garantie permet le remboursement des dettes de loyers.

> M. Toussaint (CTM)

Une proposition pour la mise sur le marché des logements vacants : mettre en place la taxe d'habitation sur ces logements pour inciter les propriétaires à mettre sur le marché leurs biens.

> M^{me} MARIE-CALIXTE (ville du Gros Morne)

Le dispositif a été testé mais sans résultat.

> M. VAUDELIN (DEAL)

Les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) :

- le conventionnement sans travaux : abattement sur les revenus locatifs pendant 6 ans pour le locataire. La contrepartie : un loyer maîtrisé et la location à des personnes aux revenus modestes
- le conventionnement avec travaux : abattement sur les revenus locatifs et subvention de 25 à 30 % en fonction des travaux.
- opération programmée par les collectivités : accompagnement des propriétaires (dépôt des dossiers, suivi des travaux...).

> M^{me} BORNE (ville du Vauclain)

Les opérations groupées représentent une vraie opportunité car pour les propriétaires occupants, il est difficile de faire face à la facture élevée des travaux, malgré les aides. L'autre limite : le dispositif s'appuie sur le volontariat.

Question 3 : L'Établissement Public Foncier Local (EPFL) pourrait-il acquérir directement un bien pour le revendre à des propriétaires occupants qui auraient été décaisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ?

M^{me} Jean Baptiste (bureau d'études Territoire et Développement)

> M. SOBESKI (EPFL)

L'achat s'avère difficile. Dans le cas de la vacance, si le propriétaire ne veut pas rénover, l'État va opter pour le démembrement. A l'EPFL, la phase d'acquisition au niveau du propriétaire se fait à travers des outils coercitifs (expropriation) difficiles à mettre en place. Sur proposition de la collectivité, l'EPFL peut ensuite céder le bien à un particulier.

REVITALISER LES CENTRALITÉS



Le développement urbain de la Martinique

M. Vaudelin (DEAL)

Aujourd'hui 22 % du territoire est urbanisé, davantage qu'en île de France (18 %). À partir des années 1950, une urbanisation a débuté avec de fortes augmentations entre 1950 et 1990 et un ralentissement à partir des années 2000. La surface urbanisée a été multipliée par 7,5 depuis 1950. Le phénomène ralentit mais se poursuit.

L'urbanisation est diffuse, avec une vaste conurbation qui englobe Fort-de-France.

Autre constat : la diminution forte de la densité par surface urbanisée due à une aspiration à plus d'espace et à la place prise par les équipements publics.

La population a fui les centres bourgs, où le bâti s'est dégradé.

Pourtant de nombreuses potentialités sont identifiées en centre bourg :

- l'équipement en services de proximité ;
- l'accessibilité ;
- le réservoir de foncier mutable : aujourd'hui il y a nécessité de les densifier pour préserver les espaces agricoles.

Conclusion : il existe en centre bourg de réels enjeux d'amélioration de la qualité du logement, d'animation urbaine et de maintien des personnes âgées à leur domicile. Pour cela, il faut rendre les centralités attractives à travers leurs espaces publics, leurs activités économiques et culturelles, la gestion du stationnement...

Une démarche de revitalisation : l'exemple de Rennes Métropole

M^{me} Monpin (Rennes Métropole)

La problématique du centre ancien de Rennes :

- Une agglomération de plus de 250 000 habitants, et une progression démographique de 1,2 % par an.
 - Pas de banlieue : c'est une ville archipel avec 43 communes, et des centres bourgs.
 - Le centre ancien est habité malgré une diminution du nombre d'habitants et des conditions d'habitat dégradé.
 - Le marché est plutôt porteur dans le centre ancien. Les valeurs sont 20 à 30 % plus élevées que dans le reste de la ville. Malheureusement, de nombreuses copropriétés sont dégradées, notamment les parties communes.
 - Le centre est attractif en matière d'équipement public : 2 stations de métro, bientôt une 3^{ème}, un conservatoire, une université, bientôt un centre de congrès et en 2017 l'accueil de la ligne de TGV.
- Le contexte est porteur mais pas suffisant pour répondre aux besoins en logements.

La politique dans le centre ancien est ambitieuse, avec la production de 4 000 logements par an, dont 50 % grâce aux produits aidés, notamment pour des logements sociaux.

En 2011, a été mise en place une politique de requalification.

La première étape a consisté en un diagnostic de l'état du bâti. Les résultats :

- la majorité du parc de logement antérieur à 1948 ;
- 88 % de logements en copropriétés, petites et très morcelées ;
- 2,2 locataires pour 1 propriétaire (beaucoup de propriétaires bailleurs) ;
- de petits logements essentiellement occupés par une population étudiante, captive pour les propriétaires bailleurs ;
- 660 immeubles dégradés dont 200 immeubles très dégradés sur 1600 immeubles au total dans le centre ancien.

L'opération de requalification du centre ancien est une opération d'aménagement, intégrant l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) avec un volet copropriétés dégradées. La maîtrise d'ouvrage communale est concédée à un opérateur, la SPLA Territoires Publics. Les dispositifs mobilisés :

- l'OPAH RU (incitatif) : 118 immeubles traités.
- des outils coercitifs à cause des difficultés à convaincre les copropriétaires de réaliser les travaux. Des opérations de restauration immobilière (ORI) avec déclaration d'utilité publique de travaux (DUP) sont mises en place si nécessaire (36 immeubles traités).
- le portage et recyclage immobilier (acquisition de lots ou d'immeubles par la collectivité loués à des investisseurs avec obligation de travaux). C'est compliqué à mettre en œuvre car les coûts de rénovation sont souvent supérieurs à ceux de la reconstruction.
- la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) : difficile et coûteuse. Le déficit foncier et immobilier est assumé par Rennes Métropole.

En amont de l'OPAH, une démarche d'analyse est mise en œuvre par la SPLA et les services de la ville pour repérer les immeubles éligibles :

- des visites systématiques d'îlots organisées en collaboration avec le service Santé et Environnement de la ville de Rennes (20 à 25 immeubles visités par an) ;
- des visites de logements dans le cadre des Déclarations d'Intention d'Aliéner (50 immeubles par an visités) ;
- des visites ciblées de la SPLA sur des secteurs prioritaires ;
- des visites de recevabilité OPAH RU sur demande des syndicats ou de propriétaires (20 par an).

Le coût des travaux :

Le coût moyen des travaux par lot est de 66 800 euros (50 % du coût de construction d'un logement neuf) mais il existe des écarts importants (jusqu'à 100 000 euros par lot).

Le montant de la subvention financée par la collectivité Rennes Métropole et l'ANAH et en moyenne de 22 600 euros par lot.

Entre 2011 et 2015, 78 immeubles ont été réhabilités pour 92 dossiers déposés.

Les objectifs de l'OPAH 2016 -2021 :

- 120 immeubles réhabilités (1200 logements) ;
- la mise en place d'une démarche de prévention dans le cadre d'une stratégie patrimoniale ;
- la création de près de 400 logements conventionnés ;
- l'aide de 65 propriétaires occupants.

Les règles de financement de l'OPAH 2016 -2021 :

- l'aide de l'ANAH : pour les syndicats de copropriétaires, 30 % du montant des travaux HT, complétée par un taux en fonction de la contrepartie sociale ou en fonction des ressources du propriétaire occupant ;
- l'aide complémentaire de Rennes Métropole : 2 500 à 7 500 euros pour les propriétaires bailleurs et jusqu'à 95 % du montant des travaux HT pour les propriétaires occupants.

Les acteurs du projet et les instances :

- un groupe de suivi du centre ancien (SPLA, ville de Rennes et Rennes Métropole, avec un pilotage technico-politique mensuel) ;
- un comité technique (ANAH, Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, Service Départemental d'Incendie et de Secours) ;
- un Comité de pilotage annuel avec l'ensemble des 2 groupes et la Préfecture, l'ARS et la DIECCTE.



TABLE RONDE :

L'OPAH, un outil adapté à la revitalisation des centralités ?

M. BOUVARD (GIPII FdF) / M^{me} EULOGA (CED) / M. LERANDY (Ville de Saint-Pierre) / M^{me} MONPIN (Rennes Métropole) / M. SOBESKY (Établissement public foncier local)

Les contextes entre Rennes et la Martinique sont différents : Rennes représente 50 % de l'agglomération alors qu'ici les agglomérations sont éclatées.

> M. LERANDY (ville de Saint-Pierre)

Un travail de réflexion sur la requalification urbaine de Saint-Pierre a été entamé par la ville et CAP Nord. La ville a remporté un appel à manifestation d'intérêt « revitalisation des centre-bourg » en 2014 et met en place dans ce cadre une OPAH sur les quartiers Mouillage et Centre (plus de 20% de vacance, un bâti très dégradé, un manque d'animation patrimoniale). Les études pré-opérationnelles doivent s'achever au premier semestre 2017. Il est important de communiquer vers les habitants qui ont des craintes, notamment sur leur logement.

> M. BOUVARD (GIPII Fort-de-France)

A Fort-de-France, la dégradation est due au manque d'attractivité et à la concurrence avec les résidences construites grâce à la défiscalisation et les commerces partis en périphérie. Sur le territoire de la CACEM, 3 communes ont lancé des OPAH (Lamentin, Fort-de-France, Saint-Joseph). Mais il faut créer les conditions de l'attractivité.

En Martinique, la réhabilitation des logements des propriétaires occupants est financée par la LBU et non pas par l'ANAH. La lutte contre l'insalubrité globale et la réhabilitation des centres sont plus ciblées.

Question 1 : A Rennes, la collectivité intervient jusqu'à 23 000 euros par logement et le niveau d'aide atteint 95 %. Pouvons-nous avoir des précisions sur ces aides ?

M. LOUIS-GUSTAVE (CTM)

> M^{me} MONPIN (Rennes Métropole)

C'est un des taux les plus élevés de France à cause de la dégradation du bâti et du coût des travaux. La Ville intervient aussi en assumant le déficit de la concession d'aménagement. Car la rénovation du centre ancien compte parmi les opérations prioritaires de la Ville. A Rennes, les élus ont pris conscience en 2010 de la réalité de la dégradation du bâti et de leur responsabilité en la matière. Notre maire porte donc le projet avec force.

Par ailleurs, nous choisissons de maintenir les propriétaires dans leur logement : ils sont donc plus attentifs au devenir de leur patrimoine.

Question 2 : Quel est le taux de réalisation de l'OPAH de Fort-de-France ? Quel est son coût ?
M^{me} TURIAT (ville de Case-Pilote)

> M. BOUVARD (GIPII Fort-de-France)

L'opération des Terres Sainville est terminée. Elle doit être renouvelée. Le taux de réalisation pour les propriétaires bailleurs approche les 100 %.

Pour les propriétaires occupants, c'est plus difficile car la population est plus compliquée à atteindre et le montant des chantiers élevés (40 000 euros d'aide en moyenne pour le propriétaire, mais souvent jusqu'à 70 000 euros de coûts réels, car il faut intervenir sur tout le bâtiment). Les occupants pourraient louer une partie de l'immeuble et passer à un financement qui mixe les dispositifs « propriétaire bailleur » et « propriétaire occupant ». Mais les délais sont importants.

Le centre-ville et la rive droite de Fort-de-France seront inclus dans les opérations. Il restera Volga et Trénelles, qui sont en RHI.

Le coût pour la ville est peu important et porte uniquement sur les opérations de façade (2 000 à 4 000 euros de subvention) et le suivi animation du groupe d'animation, ce qui représente 20 % du budget total, les 80 % restant étant financés par les ex-Conseil Régionaux et Généraux, l'ANAH et l'État.

> M. SOBESKY (Établissement public foncier local)

Procéder à des expropriations est souvent obligatoire, ce qui prend 18 à 24 mois. Avant la signature de l'OPAH, il est important d'avoir identifié les mesures à prendre (plans d'actions fonciers à avoir en amont).

Question 3 : Quels dispositifs sont mis en place pour obtenir l'adhésion des propriétaires ?

M^{me} EULOGA (CED)

> M^{me} MONPIN (Rennes Métropole)

Des dispositifs sont intégrés dans l'opération d'aménagement. L'OPAH est un outil incitatif de l'opération de requalification. Cette dernière s'appuie sur une opération d'aménagement. Le suivi d'animation du dispositif est très lourd : 125 000 euros financés par l'ANAH, sur 900 000 euros au total. La SPLA rencontre et accompagne les propriétaires, du diagnostic à la livraison.

Notre objectif est aussi la prévention, à travers le financement de diagnostic par Rennes Métropole pour qu'il y ait un entretien avant que les immeubles soient dégradés. L'accompagnement post travaux est aussi important, avec des points de vigilance à observer.

A Rennes, le travail avec les institutions politiques est important. Nous pensons que c'est nécessaire à la réussite de ces dispositifs.

Question 4 : Il existe un plafond légal de 80 % de financement pour les bénéficiaires les plus modestes, comment arrivez-vous à un taux de 95 % ?

M. OULY (GIDOS)

> M^{me} MONPIN (Rennes Métropole)

Notre taux de financement est calculé sur le montant éligible ANAH qui est Hors Taxe. La réglementation impose de ne pas dépasser 80 % TTC. Il y a aussi des dérogations possibles.

Question 5 : L'OPAH est-il un outil adapté à la réhabilitation des centralités ?
M^{me} Marie (Association de consommateurs et membre de la commission de l'ANAH)

> M. BOUVARD (GPII Fort-de-France)

Les bilans des OPAH de Grand-Rivière et du Saint-Esprit sont positifs. À Grand Rivière, les maisons sont bien entretenues. Au Saint-Esprit, ont été réhabilités des maisons patrimoniales et des immeubles de caractère en centre-ville. L'OPAH n'a pas été renouvelée.

> M^{me} EULOGA (CED)

L'OPAH s'inscrit dans une stratégie d'aménagement d'un périmètre. Au niveau local, il faut analyser les interventions à opérer sur les territoires et trouver les outils adaptés aux diagnostics.

> M. TOUSSAINT (CTM)

Avec la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvelé (ALUR), complétée par la loi Macron, un fond de travaux a été rendu obligatoire pour l'entretien et la conservation des copropriétés (5% du budget annuel de la copropriété).

Thème 3

ADAPTER LE LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION



Adaptation du logement et maintien à domicile

Dr AUDEL (Agence Régionale de Santé)

Vivre dans son logement est un puissant symbole d'autonomie. Il est important d'adapter l'habitat aux personnes vulnérables et d'organiser pour cela une coordination d'action entre les organismes.

Il est important de faire converger nos problématiques pour accueillir les personnes âgées dans un contexte de vieillissement rapide.

Les constats :

- Des projections démographiques inquiétantes :
- 2011 : 18,7 % de plus de 60 ans (2 habitants sur 10).
- 2020 : 27,6 % de plus de 60 ans.
- 2040 : 4 personnes sur 10 de plus de 60 ans et plus de 40 000 personnes âgées de plus de 80 ans.
- Des revenus faibles des personnes âgées par rapport à l'Hexagone :
- 85 % des bénéficiaires du revenu minimum vieillesse vivent à domicile (61 % en France hexagonale).
- 2009 : les bénéficiaires du revenu minimum vieillesse sont 7 fois plus nombreux qu'en France hexagonale.
- 95% des personnes âgées vivent avec moins de 1 300 euros par mois.

Une offre de logement diversifiée mais limitée :

- La disparité territoriale : des structures regroupées dans le centre, un peu dans le sud. Depuis plusieurs années, une réflexion est menée sur un meilleur maillage du territoire et la création de nouvelles structures.
- Pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans, il y a 63 places contre 127,6 en France hexagonale.
- 43 établissements sont autorisés par l'ARS ou la CTM. Seuls 39 sont installés, faute d'anticipation (terrains difficiles à construire, peu de porteurs).
- Il n'y a pas d'habitat intermédiaire (unités de vie, petites maisons) pour personnes autonomes mais vivant seules.

Les enjeux :

- le maintien à domicile le plus longtemps possible ;
- le maintien de la qualité de la prise en charge (même qualité de soin qu'en établissements médico-sociaux ou sanitaires) ;
- une répartition équitable avec d'autres types d'accueil (de jour, mobile)

Les réponses :

- l'aide aux aidants à travers des actions d'associations d'aide à domicile pour accompagner et aider les familles, comme le baluchonnage au Québec ;
- la diversification de l'offre en proposant la même prestation qu'en structure, y compris pour l'animation ;
- les Services Polyvalents d'Aide et de Soins à Domicile (SPASAD) intéressants pour les secteurs les plus éloignés ;
- le renforcement des soins au domicile avec les Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD).

Présentation d'une opération de réhabilitation avec adaptation du logement

M^{me} PINAUD-RONGIER - Prismaccess

Prismaccess propose des solutions techniques, fonctionnelles et adaptées permettant le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite :

- un accompagnement de A à Z de la personne (étude sur place, diagnostics, préconisations) ;
- des solutions sur mesure ;
- l'aide au financement en trouvant des solutions pour un public fragilisé.

Le produit phare de Prismaccess : les travaux d'adaptation de la salle de bain. Le coût moyen : 5 000 euros. Les subventions financent les projets jusqu'à 80 %, avec une moyenne constatée de 60 %. 300 foyers martiniquais ont bénéficié de nos prestations en 6 ans.

Les difficultés :

- les délais d'instruction ;
- les prêts bancaires inaccessibles ;
- des arbitrages faits au détriment de l'accessibilité (les travaux d'assainissement ou de résorption de l'insalubrité souvent prioritaires) ;
- des problématiques d'indivision ;
- les coûts élevés (plus de 20 % à la charge de l'habitant).

Les propositions :

- Concernant la prise en charge du handicap (AAH), 2 dispositifs existent avec des délais d'instruction différents. Il serait judicieux d'avoir un même portail d'entrée pour synchroniser les interventions.
- Il faut constituer et fédérer un réseau d'acteurs (travaux, santé, services à domicile) œuvrant pour l'adaptation du logement au vieillissement de la population et le maintien à domicile.



TABLE RONDE :

Quelle coordination des dispositifs ?

Dr. AUDEL (ARS) / M^{me} CHEVON (Caisse générale de la sécurité sociale) /
M^{me} DESORMEAUX (MDPH) / M. LOUIS-GUSTAVE (CTM) / M. OULY (GIDOS) /
M^{me} PINAUD-RONGIER (Prismaccess) / M. REMY (AMDOR)

Les pistes d'action identifiées :

- la dématérialisation des dossiers et la mise en place d'un guichet unique proposé par le GIDOS dans le cadre de l'appel à projet validé par le Ministère de l'Outre-Mer ;
- la réduction du nombre d'intervenants ;
- la simplification des critères d'éligibilité ;
- le contrôle et le suivi des travaux en présence des bénéficiaires ;
- l'intégration des contraintes ergonomiques pour le handicap et les personnes âgées ;
- face à la multitude d'acteurs et de dispositifs, la nécessité de mutualiser et de travailler ensemble.

> M^{me} CHEVON (Caisse Générale de la Sécurité Sociale)

La CGSS propose une aide à amélioration de l'habitat pour les retraités. Deux dispositifs existent, avec la possibilité de solder les avances de frais ou non (dans ce cas le choix d'un prestataire agréé est obligatoire).

Les critères d'éligibilité :

- être retraités du régime général ;
- habiter la maison à réhabiliter ;
- disposer d'un titre de propriété ou de l'autorisation des héritiers.

> M^{me} DESORMEAUX (MDPH)

Il faut noter que le handicap tel que défini légalement depuis 2005 ne prend pas l'âge en compte, même si dans les faits l'âge est encore un critère pour l'accès aux aides.

Les dispositifs d'aide de la MDPH :

- pour les personnes âgées de plus de 60 ans et présentant un handicap antérieur à cet âge, on peut accéder aux aides. Depuis la loi de 2005, il existe un nouveau droit à la compensation : la Prestation de Compensation du Handicap (PCH), pour un montant maximum de 10 000 euros.
- pour les personnes de plus de 60 ans ayant une perte d'autonomie liée à l'âge, il existe le Fond Départemental de Compensation, géré par la MDPH, financé par l'État, la CTM, la CGSS et la CAF. Il concerne les dossiers d'adaptation de logements à la situation de handicap (élargissement de portes, aménagement de salles de bain...).

> Dr. AUDEL (ARS)

L'ARS propose des aides particulières aux EHPAD, comme celles pour l'aménagement de chambres. Selon l'ARS, mettre la santé au cœur de la problématique du logement est intéressant et novateur. L'organisme mène actuellement une réflexion sur l'organisation de l'acheminement des personnes âgées ou handicapées pour les rendez-vous médicaux (portes trop étroites, soins pas encore faits au moment du départ, tables d'examen adaptées dans les lieux de consultation...).

> M^{me} PINAUD-RONGIER (Prismaccess)

La réflexion à mener est effectivement celle du parcours (le stationnement, les escaliers, les passages de porte...). Il nous faut tendre vers le guichet unique pour améliorer une prise en charge plus complète et globale.

> M. OULY (GIDOS)

90% des personnes faisant des demandes de réhabilitation sont âgées de plus de 65 ans, avec un revenu moyen de 400 euros par mois.

> M^{me} PINAUD-RONGIER (Prismaccess)

De nombreuses solutions en domotique existent pour les personnes à mobilité réduite, leurs familles et les soignants. Mais le critère de sélection des dossiers étant le plus souvent l'insalubrité, la question de l'accessibilité est traitée en second plan car moins prioritaire comparativement à des besoins primaires permettant de vivre dans des conditions plus décentes. Une piste : une enveloppe dédiée à l'accessibilité à coupler avec la mise aux normes du système d'assainissement.

Question 1 : qui est en mesure de faire l'avance sur les travaux ?

> M^{me} CHEVON (Caisse Générale de la Sécurité Sociale)

Il est possible de choisir la répartition équitable entre les 2 dispositifs. Le délai de remboursement peut être court, si la coordination est rapide. Dès que nous recevons la facture, nous sommes en mesure de rembourser sous 15 jours.

Question 2 : Est-ce que les dispositifs d'amélioration de l'habitat sont adaptés aux enjeux de la Martinique ?

> M LEONARD (ILOM)

Avec les dispositifs existants, on ne peut pas répondre aux attentes des personnes âgées aux revenus modestes. En plus de la coordination des dispositifs, il faudrait les adapter à notre territoire. Par exemple, l'AAH pourrait porter sur un champ élargi de problématiques. Une approche multicritère permettrait de viser plusieurs objectifs à la fois (insalubrité et adaptabilité logement).

> M OULY (GIDOS)

Face à une multitude d'objectifs parfois contradictoires, il faut nécessairement définir des priorités puisque nous devons faire face à des enveloppes de financement limitées.

> M^{me} BINE (Société NB Finances et Patrimoine)

La rénovation peut être financée par des fonds d'investisseurs privés. En 2016, 13 millions d'euros ont ainsi été levés, dans le cadre de la défiscalisation. L'enveloppe moyenne des travaux est de 50 000 euros. Le propriétaire investit 3 000 euros, payables sur 5 ans (50 euros par mois).

> SOLIHA (anciennement SIRES)

Dans les cas d'indivision, il est impossible d'obtenir un financement. Une piste : l'assouplissement des conditions de montage de dossier. Depuis 2014, le financement est limité à 80% mais cela est souvent allé au-delà. Cela dépend donc d'une volonté politique.

LES PROPOSITIONS DU GROUPE DE TRAVAIL :

1^{ère} proposition : Coordonner les dispositifs des principaux financeurs.

1) À très court terme, mettre en œuvre une concertation préalable des deux principaux financeurs, avant la rédaction du prochain arrêté préfectoral et de la prochaine délibération cadre de la CTM qui sont en préparation (afin d'éviter des orientations ou des modalités incompatibles qui empêchent le bouclage des dossiers).

2) Associer les acteurs et partenaires avant validation définitive des modalités d'applications* des nouveaux dispositifs.

*Veiller notamment à préciser les points suivants :

- les critères d'appréciation de la notion de « propriété » ;
- les critères de nature et de volume des travaux à réaliser (sortie d'insalubrité ou prévention d'insalubrité, travaux urgents...), en cohérence avec l'enveloppe financière dédiée par dossier.

3) À moyen terme, mettre en place une procédure d'instruction commune, dématérialisée et simultanée (les contours restant à préciser) dans le cadre du futur guichet unique.

2^{ème} proposition : Mettre en place des financements distincts pour les travaux d'adaptation (afin d'éviter un arbitrage de l'enveloppe disponible du dossier au détriment des travaux d'adaptation).

3^{ème} proposition : Systématiser un minimum d'adaptation personnes à mobilité réduite dans tous les dossiers d'AAH des personnes de plus de 70 ou 75 ans.

4^{ème} proposition : Arbitrer clairement les différentes priorités et ajuster les niveaux de subvention par dossier à ces priorités et aux contraintes budgétaires des financeurs de façon réaliste.

Thème 4

GARANTIR UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF AUX NORMES



L'assainissement non collectif en Martinique

M^{me} BOUDRE (Office de l'eau) / M. LAMBERT (DEAL)

Le cadre réglementaire :

Depuis 1992, les communes sont compétentes dans le domaine de l'assainissement.

Dans le PLU, sont définies les zones d'assainissement collectif (AC) et d'assainissement non collectif (ANC).

- Dans les zones d'AC, la commune est tenue d'assurer la collecte, le transport, le traitement, le rejet ou la réutilisation des eaux.
- Dans les zones d'ANC, la commune est chargée de la vérification du fonctionnement des équipements, voire de leur entretien.

En Martinique, on compte 60% d'ANC, contre 20% en France hexagonale (source ODE).

Les acteurs publics de l'ANC :

Depuis 2017, les 3 communautés d'agglomération (CAP Nord, CACEM, Espace Sud) sont en charge des Services Publics d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les autres acteurs :

- les entrepreneurs poseurs (une vingtaine est agréée), les fournisseurs (environ 15),
- les vidangeurs agréés par le préfet,
- les structures de traitement,
- les financeurs.

La mission de contrôle des SPANC a porté sur les installations d'ANC. Les ANC non conformes sont ceux qui représentent un danger pour la sécurité, la santé, l'environnement ou présentent un dysfonctionnement majeur.

En fonction de la dangerosité et de la zone dans lesquels les systèmes d'ANC sont situés, des délais de travaux de réhabilitation sont indiqués (1an ; 4 ans ; pas de délai imposé).

Les zones à enjeu sanitaire sont les zones de baignade ou de captage public par exemple ; les zones à enjeu environnemental sont les zones risquant une contamination (définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux -SDAGE).

Les dispositifs d'ANC non conformes ont un impact sur les masses d'eau, comme la mortalité des coraux ou l'apparition d'algues. Le risque sanitaire est aussi présent, avec la transmission de maladies, la contamination microbiologique, les dégagements d'odeurs...

En 2016, 90% de non conformité ont été relevés par les SPANC.

Les raisons de la non conformité :

- des filières incomplètes (fosse septique sans traitement des eaux de cuisine) ;
- des fosses inaccessibles ;
- des trous à fond perdu ;
- aucun dispositif d'assainissement.

Dans le cadre de l'amélioration de l'habitat, les interventions de mise en conformité des systèmes d'ANC restent minoritaires : entre 3 et 13% des opérations entre 2013 et 2016.

Les objectifs du SDAGE pour la période 2016 – 2021 :

- diminuer les pollutions domestiques et urbaines grâce à la mise en conformité des dispositifs d'ANC ;
- lancer avec les SPANC un programme de réhabilitation des installations non conformes avec l'accompagnement de particuliers ;

- mettre en place un guichet unique (géré par l'ODE et accompagné par l'État) permettant de faciliter les démarches des particuliers et d'intervenir financièrement.

Les objectifs dans le cadre de l'amélioration de l'habitat :

- définir des zones de réel enjeu sanitaire (eaux de baignade, périmètre de captage d'eau potable) ;
- mettre aux normes les équipements d'ANC défectueux et à risque dans le cadre d'un projet d'amélioration de l'habitat global prenant en compte la lutte contre la dégradation, le confortement aux risques naturels ...

Les coûts de l'ANC :

- coûts d'installation : entre 5000 et 15 000 euros (7500 euros si le terrain est plat).
- coûts d'entretien variables et fonction de la qualité du système : vérification, nettoyage, contrôle, vidange.

Les dispositifs financiers existants

M^{me} BARRAT (Espace Sud) / M^{me} BLENY (CTM)/ M. LAMBERT (DEAL) / M^{me} LESTE-LASSERRE (DEAL)/ M. MANGEOT (ODE) / M^{me} RENARD (Caisse d'Allocations Familiales) / M. ROLAS (Bred)

Chaque organisme présente les dispositifs qui permettent d'accompagner financièrement la mise aux normes de l'ANC.

M^{me} LESTE-LASSERRE (DEAL)

L'Aide à l'Amélioration de l'Habitat

- L'objectif : améliorer l'ensemble du bâti des bénéficiaires avec en priorité la lutte contre l'insalubrité. L'ANC rentre dans ce cadre.
- Le montant de la subvention : 60% du coût des travaux, avec un plafond de 26 500 euros, + 6000 euros pour l'ANC.
- Les bénéficiaires : les propriétaires occupants dont le revenu est inférieur au plafond du logement locatif très social
- Un complément est possible par d'autres aides dans la limite de 80% de subventions publiques.

M^{me} BLENY (CTM)

Le Fond Social Habitat (FSH)

Les objectifs :

- diminuer la pollution liée aux systèmes d'ANC ;
- préserver la ressource naturelle en eau.
- Le montant de la subvention : 50% coût des travaux dans la limite de 15 000 euros.

Les bénéficiaires : propriétaires occupants à revenu modeste (plafond LLS) et les propriétaires bailleurs remplissant les conditions d'éligibilité LBU et ANAH.

Les conditions d'attribution :

- obtention de l'accord du SPANC ;
- un taux de financement public de 80% maximum.

Les modalités de versement : 50% au début des travaux et le solde à l'achèvement du chantier.

La procédure : une demande sur papier libre, des documents (avis du SPANC, justificatifs de ressources, de domicile, RIB, avis d'imposition). Une visite technique est aussi prévue, avant la délibération et la notification.

- Les chiffres : 21 opérations ont été menées pour un montant de 110 882 euros de 2014 à 2016, essentiellement dans le Nord.
- La difficulté majeure : la mobilisation de l'apport personnel.

M. MANGEOT (ODE)

L'ODE opère une déclinaison des actions des dispositions du SDAGE.

L'action de l'ODE pour l'ANC :

- la formation : appui des SPANC, formation des vidangeurs...
- l'assistance technique aux SPANC et l'appui juridique des particuliers et professionnels
- les subventions : primes aux SPANC pour le contrôle des dispositifs ANC, opérations de réhabilitation ANC groupées pour les particuliers par l'intermédiaire des collectivités (SCISM, agence des 50 pas géométriques)

Les objectifs du Plan pluriannuel d'intervention 3 (PPI) (2017/2022) :

Il s'agit de mettre à niveau l'assainissement non collectif et de pérenniser son fonctionnement.

- réhabiliter les dispositifs d'ANC, en ouvrant les dispositifs aux maîtrises d'ouvrage privé. La difficulté : trouver un opérateur. Il existe des conventionnements avec les propriétaires.
- Mettre en place des projets pilotes pour des filières à base de végétaux.
- Mettre en place un guichet unique de l'ANC, avec un regroupement.

Le montant : 5,6 millions d'euros.

M^{me} BARRAT (Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud)

L'EPCI met en place le Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé en 2013, rassemblant toutes les actions que la collectivité se propose de mettre en place pour répondre aux besoins en logement de la population.

La problématique : la proportion de dispositifs d'ANC non conformes sur le territoire. Sur les 17 400 dispositifs contrôlés par le SPANC, 95% sont non conformes.

Les objectifs de l'aide :

- aider les ménages à la mise aux normes ;
- préserver l'environnement en diminuant la pollution, en protégeant la ressource naturelle en eau et les eaux de baignade.

Le montant de la subvention : 5 000 euros maximum

Les bénéficiaires : les personnes défavorisées

Les conditions d'attribution : obtenir un avis favorable du SPANC

Les modalités de versements : 40 % au démarrage des travaux, le solde à l'avis favorable du SPANC.

La procédure : une demande sur papier libre, le devis des travaux et des justificatifs (identité, ressources, avis d'imposition, RIB). La demande est soumise à délibération. Les travaux doivent être terminés dans un délai de 6 mois à compter de la notification de la subvention.

Les chiffres :

- 9 dossiers entre 2014 et 2016.

Prévision : 20 dossiers en 2017

M^{me} RENARD (Caisse d'allocations familiales)

Les objectifs de la CAF :

- développer l'offre de logement équilibrée ;
- lutter contre l'indécence et l'insalubrité ;
- favoriser le maintien dans le logement dans des logements adaptés.

Il existe une aide pour l'amélioration des dispositifs d'ANC.

Les conditions d'éligibilité :

- être allocataire et recevoir l'allocation famille ou de base
- disposer de ressources inférieures au plafond
- être propriétaire occupant

L'aide porte sur l'installation ou la mise aux normes de fosses septiques et ne doit pas dépasser 90% du coût total des travaux, avec un plafond de 10 000 euros. 60% de l'aide est versée à la convention, le solde quand la facture est acquittée.

M. ROLAS (Bred)

Les propriétaires peuvent bénéficier d'un prêt Eco PTZ pour financer leurs travaux de réhabilitation si le système d'ANC fonctionne avec un dispositif ne consommant pas d'énergie. Entre 2010 et 2013, seulement 10 dossiers ont été déposés !

Les conditions d'éligibilité :

- être propriétaire de logements datant d'avant 1990 ;
- un éco-PTZ par logement ;
- la réalisation des travaux dans les 3 ans au maximum.

Les bénéficiaires :

- propriétaires occupants ou bailleurs ;
- pas de condition de ressources ;
- SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les caractéristiques :

- un prêt plafonné à 10 000 euros, cumulable avec d'autres aides ;
- taux : 0% ;
- durée d'amortissement : entre 3 et 10 ans.
- prise en compte possible de certains travaux induits (terrassement, modification d'installations électriques...)

Les documents à fournir : un formulaire, des justificatifs de revenus, un titre de propriété.

M^{me} SALOMON (Action logement)

Il s'agit de l'ancien 1% logement (Réforme 2016).

Plusieurs prêts sont proposés, notamment le prêt pour travaux d'amélioration de la résidence principale.

Les bénéficiaires :

- salariés d'entreprises de plus de 10 salariés ou préretraités ;
- propriétaires occupants.

Les projets éligibles :

- projets d'accessibilité et d'adaptation (mises aux normes ANC compris) ;
- dépenses d'entretien ;
- dépenses de revêtement de surfaces.

Le montant : 10 000 euros maximum, sans plafond de coût des travaux.

Le taux d'intérêt : 1% hors assurance.

La durée maximale : 10 ans



TABLE RONDE :

Comment optimiser ces outils de financement ?

M^{me} BARRAT (Espace Sud) / M^{me} BLENY (CTM) / M. LAMBERT (DEAL) /
M. LANES (CAIALI) / M^{me} LESTE-LASSERRE (DEAL) / M. MANGEOT (ODE) /
M^{me} RENARD (Caisse d'Allocations Familiales) / M. ROLAS (BRED)

Question 1 : pourquoi n'y-a-t-il pas de campagne d'information sur tous ces dispositifs ?
M^{me} BLENY (CTM)

> M. MANGEOT

L'ANC représente 80 000 installations sur le territoire. Le budget de mise en conformité serait de 800 millions d'euros.

Les SPANC vont notifier aux maires leurs préconisations en termes de priorité.

Pour plus d'efficacité, il faut que les travaux soient financés à 90%. Le guichet unique permettra de mieux informer les demandeurs.

> M^{me} LESTE-LASSERRE (DEAL)

L'AC représente 420 000 équivalents habitants en Martinique. On pourrait donc augmenter la part de foyers raccordés à l'AC, dans les zones où il est présent.

> M. LANES (CAIALI)

Il faut veiller à l'entretien plutôt que de vouloir vendre à tout prix.

> M^{me} BELIARD (Agence Habitat - Crédit Agricole)

A savoir : pour bénéficier de l'éco-PTZ, il faut être agréé RGE.

> M. MANGEOT (ODE)

Nous programmons des opérations groupées, possibles quand il y a accession à la propriété. Nous travaillons avec l'Agence des 50 pas géométriques.

> M^{me} BARRAT (Espace Sud)

Nous avons encore peu de dossiers mais les diagnostics commencent à remonter. Il faut définir des priorités notamment sur les zones les plus vulnérables et pour les foyers qui ne sont pas du tout raccordés.

Question 2 : existe-t-il des dispositifs de financement pour l'entretien ?

> M. LAMBERT (DEAL)

L'entretien est de la responsabilité du propriétaire. Si un propriétaire a bénéficié d'une première subvention pour la mise aux normes, il ne peut avoir pas de 2ème subvention 10 ans plus tard.

> M. MANGEOT (ODE)

Le financement de contrats d'entretien peut être envisagé dans certains cas.

CONCLUSIONS DU SÉMINAIRE

> Thème 1 : mobiliser les logements vacants

La mobilisation de la vacance est une des réponses à la crise du logement en Martinique et permet de redynamiser les centres bourgs.

Il existe des freins :

- la peur de mettre le logement en location ;
- l'absence de stratégie foncière des collectivités ;
- l'absence de garantie de paiement du loyer.

Des solutions sont évoquées :

- la garantie de risques locatifs et celle de second rang ;
- la mobilisation de fonds privés ;
- la fluidification du parcours administratif des aides de l'Anah ;
- la création d'outils stratégiques pour les collectivités ;
- la mise en œuvre d'outils coercitifs ;
- le démembrement de propriété ;
- la concertation et les partenariats entre les acteurs ;
- la communication sur les dispositifs.

Thème 2 : la revitalisation des centralités

Elle est possible sous certaines conditions :

- l'existence d'une volonté politique forte ;
- le renforcement du suivi et de l'animation ;
- une meilleure connaissance du foncier et du bâti en amont des OPAH ;
- la coordination avec d'autres outils que l'OPAH : RHI, ZAC,...

Thème 3 : adapter le logement au vieillissement de la population

Il est nécessaire de coordonner les dispositifs.

Des pistes d'actions :

- créer une enveloppe dédiée à l'accessibilité ;
- accompagner les personnes concernées ;
- coordonner les financeurs ;
- réduire les délais d'instruction ;
- apporter souplesse et adaptabilité aux dispositifs. Il faut trouver, notamment avec les EPCI, des solutions financières ;
- prévoir des critères d'éligibilité des demandes ;
- formaliser un guichet unique.

Thème 4 : garantir un assainissement non collectif aux normes

Les besoins sont importants et les financeurs nombreux.

Les pistes d'action :

- créer un guichet unique ;
- coordonner les financeurs ;
- programmer une campagne d'information de la population, via un document de synthèse ;
- définir les zones à enjeux (sanitaire et environnemental) pour l'ANC et y définir une stratégie d'intervention prioritaire de l'amélioration de l'habitat.





DEAL Martinique
Pointe de Jaham - BP 7212
97274 Schœlcher Cedex
Tél : 05 96 59 58 09 - Fax : 05 96 59 57 57