

Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement



Jeudi 07 Juillet 2016

Rapport sur la politique de l'habitat et de l'hébergement mise en œuvre à la Martinique en 2015 et tendances pour 2016

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	5
2 - STRATÉGIE.....	6
3 - CONNAISSANCE DE L'HABITAT.....	8
4 - PLANIFICATION.....	10
4.1 - Le projet de PLH de CAP Nord.....	10
4.2 - La politique locale de l'habitat de l'Espace Sud - bilan 2015 et perspectives 2016.....	11
5 - INTERVENTIONS SUR LE FONCIER.....	15
5.1 - La mobilisation du foncier pour la construction de logements sociaux.....	15
5.2 - L'Établissement Public Foncier de Martinique (EPF Martinique).....	15
5.3 - Un outil financier : le Fonds Régional Aménagement Foncier Urbain (FRAFU).....	18
5.4 - L'aide à la sortie de l'indivision.....	19
6 - CONSTRUCTION DE LOGEMENTS.....	20
6.1 - Un aperçu de la construction globale de logements en Martinique.....	20
6.2 - La production de logements locatifs sociaux.....	21
6.3 - Une mesure législative en faveur de la mixité sociale : l'article 55 de la loi SRU.....	23
6.4 - La construction de logements évolutifs sociaux.....	24
7 - AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT.....	25
7.1 - Pour les propriétaires occupants : le dispositif d'AAH.....	25
7.2 - Pour les propriétaires bailleurs : les aides de l'Anah.....	27
7.3 - Les autres aides à l'amélioration de l'habitat.....	28
7.4 - La réhabilitation du parc social : confortement parasismique.....	28
8 - LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.....	29
8.1 - Les activités du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).....	29
8.2 - Un volet incitatif : les aides à l'amélioration de l'habitat.....	29
8.3 - Un volet opérationnel : les opérations de RHI et de RHS.....	30
8.4 - Un volet coercitif : la police de l'insalubrité.....	33
8.5 - Un volet stratégique : les Plans Communaux ou Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI / PILHI).....	34
8.6 - Un vade mecum sur la LHI dans les Outre-Mer.....	35
9 - POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT.....	36
9.1 - Le PDALPD/PDAHI.....	36
9.2 - Les attributions de logements sociaux.....	36
9.3 - La mise en œuvre du Droit Au Logement Opposable (DALO).....	40
9.4 - Le suivi et la prévention des expulsions locatives.....	41

9.5 - Les Allocations Logement versées par la CAF.....	42
9.6 - Les aides à la personne : le Fonds Départemental de Solidarité pour le Logement (FDSSL) .	42
9.7 - La mise en place du dossier unique et la création des conférences intercommunales du logement.....	43
10 - POLITIQUE DE L'HÉBERGEMENT.....	45
10.1 - Le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'insertion (PDAHI).....	45
10.2 - Le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO).....	46
10.3 - Les places et les opérateurs.....	47
10.4 - Le Diagnostic Territorial Partagé à 360° « du sans-abrisme au mal-logement »	51
10.5 - Les tendances et perspectives 2016-2017.....	54
11 - ANNEXES.....	55

1 - Introduction

Le Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement est invité à émettre chaque année, sur la base d'un rapport présenté par le Préfet, un avis portant sur la politique menée dans le département en matière d'habitat et d'hébergement.

Cette édition 2016, élaborée par la DEAL Martinique, réunit les éléments relatifs aux stratégies et actions menées dans les champs de l'habitat et de l'hébergement, par l'État et par les principaux acteurs impliqués dans la conception, le financement et la mise en œuvre des politiques concernées.

Ce document ne prétend pas être exhaustif. Toutefois, du neuf à la réhabilitation, de la pierre au social, du financier à l'ingénierie, le choix a été fait d'une vision large des champs de l'habitat et de l'hébergement.

Grâce à l'association de plus de dix structures à sa rédaction, il revêt un caractère partenarial qui reflète la diversité et la complémentarité des approches et des acteurs impliqués dans ces domaines.

Enfin, pour la première fois, en application d'une évolution législative, le thème de l'hébergement s'ajoute à celui de l'habitat. Le rapport fait apparaître entre ces deux champs des synergies existantes et à développer, dans la poursuite d'un unique objectif : offrir à tous les ménages présents en Martinique des conditions de vie dignes et répondant à leurs attentes.

2 - Stratégie

Plan Logement Martinique 2016-2020

Le « Plan Logement Outre-Mer 2015-2020 », signé en 2015 par les ministères en charge du logement, des Outre-mer et de la politique de la ville et 13 partenaires, traduit la volonté du gouvernement d'apporter des réponses concrètes aux problématiques de construction et de rénovation qui se posent dans les territoires d'Outre-mer.

Les engagements et les actions de l'État pour relancer le logement dans les Outre-mer portent notamment sur la priorisation de la ligne budgétaire unique (LBU) sur la construction neuve et la réhabilitation, la stabilisation jusqu'en 2017 des dispositifs d'aides fiscales à l'investissement et la mobilisation et l'adaptation aux Outre-mer des outils nationaux de financement. L'intégration des dispositifs de financement du logement social au régime de service d'intérêt économique général (SIEG), l'identification de 22 sites Outre-mer dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour un investissement de l'ordre de 450 millions d'euros et la mise en place d'une aide aux maires bâtisseurs constituent également des actions concrètes en faveur du logement en Outre-mer.

Cette ambition nationale a été déclinée à la Martinique pour l'adapter aux spécificités et aux enjeux territoriaux. Le Plan Logement Martinique, signé en juin 2015, recense les engagements de 24 partenaires sur les 7 axes d'intervention prioritaires que sont :

- 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 faibles ressources ;
- engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment.

Au-delà de ces engagements individuels, une feuille de route a été définie de façon collective, visant à recenser les actions communes qui puissent durablement orienter le secteur du logement en Martinique. Fruit d'un travail collaboratif de plusieurs mois associant une cinquantaine de partenaires, le plan d'action du Plan Logement Martinique fixe, pour chaque axe d'intervention, des objectifs opérationnels ambitieux, déclinés en actions concrètes. Pour chacune d'entre elles, une (ou plusieurs) structure pilote a été identifiée, un calendrier précis de réalisation a été fixé, ainsi que des indicateurs et des valeurs cibles.

Le plan d'action est articulé autour de 7 enjeux :

- 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 dégradé dans un souci de développement de l'offre de logements et de lutte contre l'habitat indigne ;
- maîtriser les coûts de production et de réhabilitation des logements ainsi que les besoins de financement associés ;
- renforcer le volet ingénierie de la lutte contre l'habitat indigne ;
- développer les parcours résidentiels et l'accès sociale à la propriété ;
- engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment.

Ce plan d'action est un document vivant dont l'animation continue sera assurée par la DEAL. Il pourra être enrichi tout au long de sa vie pour s'ajuster au mieux aux besoins du territoire. Un bilan des actions menées sera présenté annuellement au CDHH.

3 - Connaissance de l'habitat

Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat est un site internet : www.habitat972.fr destiné à mettre à disposition de l'ensemble des acteurs intervenant sur le champ de l'habitat à la Martinique un véritable outil de connaissance et d'aide à la décision.

Cet observatoire a été conçu de façon à :

- regrouper le maximum de données relatives à l'habitat dans toutes ses composantes et les analyser ;
- être un lieu d'échange sur l'actualité du logement et de l'habitat du département ;
- faire le lien avec les actions mises en œuvre par les différents partenaires ;
- permettre à l'utilisateur d'accéder à des données brutes concernant un thème relatif à l'habitat ou un secteur géographique ;
- disposer d'une analyse succincte des principaux éléments à retenir par thème et secteur géographique.

Ce site partenarial est porté historiquement par la DEAL mais également par :

- le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) ;
- la CAF ;
- la CTM ;
- l'ADIL ;
- les bailleurs sociaux ;
- le GIDOS (Groupement Inter-entreprises Des Opérateurs Sociaux) ;
- l'ADUAM ;
- la FEMEC et COBATY.

De nouveaux partenariats sont actuellement en train de se mettre en place avec des structures telles que l'ARS, l'EPF, la FNAIM, etc...

A ce jour, les données disponibles sur le site sont relatives :

- au parc immobilier existant ;
- au parc social existant ;
- au parc privé existant ;
- à l'habitat indigne/insalubre/indécent ;
- à l'offre sur le parc existant ;
- à l'offre nouvelle ;
- au profil de la population.

Elles sont restituées annuellement dans un comité de pilotage en présence du prestataire qui présente les données de l'année écoulée et les dernières actualités en termes d'habitat.

Dernières évolutions mises en œuvre :

- création de fiches territoire : ces fiches au format « pdf » recensent toutes les données relatives à un territoire sélectionné ;
- développement de cartographie dynamique ;
- intégration des documents de nos partenaires ;
- mise à jour régulière du site ;

- mise à disposition des données et fichiers des années antérieures.

L'observatoire, conçu comme un outil à enrichir au fil du temps, va se développer en intégrant prochainement l'observatoire de l'habitat indigne et l'observatoire des coûts de la construction.

4 - Planification

4.1 - Le projet de PLH de CAP Nord

CAP Nord, EPCI compétente en matière d'habitat a élaboré son premier Programme Local de l'Habitat, en conformité avec les textes en vigueur, afin de mieux prendre en compte les enjeux du territoire et les nombreuses évolutions réglementaires et législatives.

Le processus d'élaboration et d'approbation du PLH

Par délibération du 20 octobre 2011, le Conseil Communautaire a décidé de lancer la procédure d'élaboration d'un PLH, outil de programmation et de pilotage des actions en matière d'habitat et d'hébergement qui se décline à l'échelle des 18 communes de CAP Nord, pour la période 2016-2022.

En s'appuyant sur le « Porter à connaissance » de l'État de décembre 2013, le projet de PLH a été élaboré en concertation étroite avec les communes, l'État et l'ensemble des partenaires associés, Les travaux se sont déroulés de 2012 à 2015 avec l'appui de l'ADUAM.

Après un long processus de validation, le passage en CDHH constitue une des dernières étapes obligatoires avant l'approbation définitive du PLH par délibération du Conseil Communautaire de CAP Nord prévue en septembre 2016.

Le contenu du PLH de CAP Nord

Le projet de PLH 2016-2022 de CAP Nord comprend trois documents :

- **le diagnostic** : Il analyse les données socio-démographiques, le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat à l'échelle de l'intercommunalité. ;

- **le document d'orientations** : il dégage, sur la base des enjeux issus du diagnostic, six orientations stratégiques afin de définir la politique communautaire de l'habitat :

- 1- produire des logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants du territoire : préciser le rythme de construction neuve et sa territorialisation ;
- 2- mettre en œuvre une politique foncière publique : se doter de moyens de maîtriser localisation, rythme et qualité des opérations, notamment en milieu urbanisé ;
- 3- mobiliser le parc ancien, réhabiliter les quartiers et reconquérir les centralités : pallier à la réduction de la construction neuve par la réhabilitation de logements vacants, la valorisation du patrimoine et la poursuite de la résorption de l'habitat insalubre ;
- 4- poursuivre le développement d'une offre abordable et adaptée : définir les objectifs des logements sociaux en locatif et en accession ;
- 5- répondre aux besoins des publics spécifiques : spécifier la production très sociale dédiée aux plus démunis, tant en neuf qu'en réhabilitation. Localiser des logements locatifs ou des dispositifs d'hébergement à proximité des centres de formation pour les jeunes, dans les centres urbains, favoriser les partenariats et l'intermédiation ;
- 6- organiser le suivi et l'évaluation du PLH : se donner les moyens de mettre en œuvre les actions du

PLH, d'en assurer les effets, d'organiser le partenariat et de préparer le bilan annuel, l'évaluation triennale pour adapter éventuellement son contenu.

- **le programme d'actions territorialisées** : il décline les 6 orientations stratégiques en dix-huit actions concrètes qui seront menées avec l'ensemble des acteurs de l'habitat.

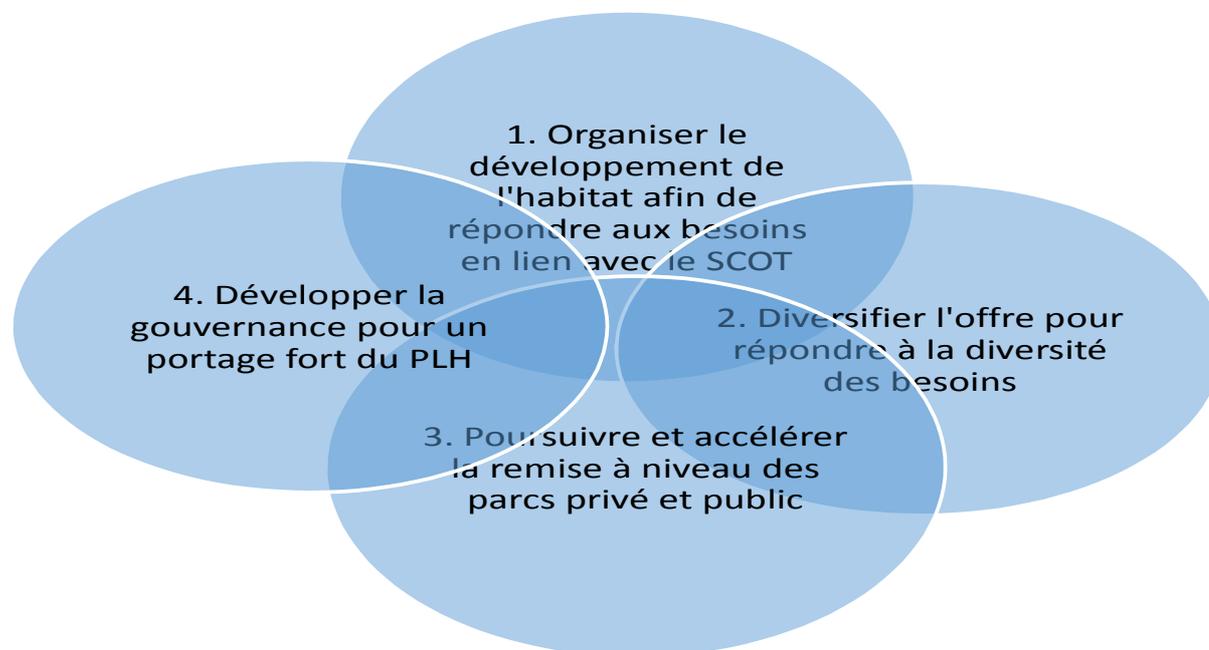
4.2 - La politique locale de l'habitat de l'Espace Sud - bilan 2015 et perspectives 2016

Le document de programmation : le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Conformément à ses compétences, la Communauté d'Agglomération a adopté son PLH en juin 2013. Ce document de programmation entend répondre aux enjeux et besoins identifiés en matière de logement. Il définit la politique de l'habitat de l'agglomération pour la période 2013-2019, autour d'orientations fortes en matière de développement et de diversification de l'offre de logements.

Le PLH de l'Espace Sud repose sur des enjeux majeurs de régulation et de développement durable face aux déséquilibres constatés. L'ambition est de mettre en œuvre une dynamique de solidarité et de cohésion sociale à travers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de favoriser le logement des publics les plus vulnérables et de tendre vers la réalisation, de manière prioritaire, de logements sociaux dans les communes déficitaires en logements sociaux.

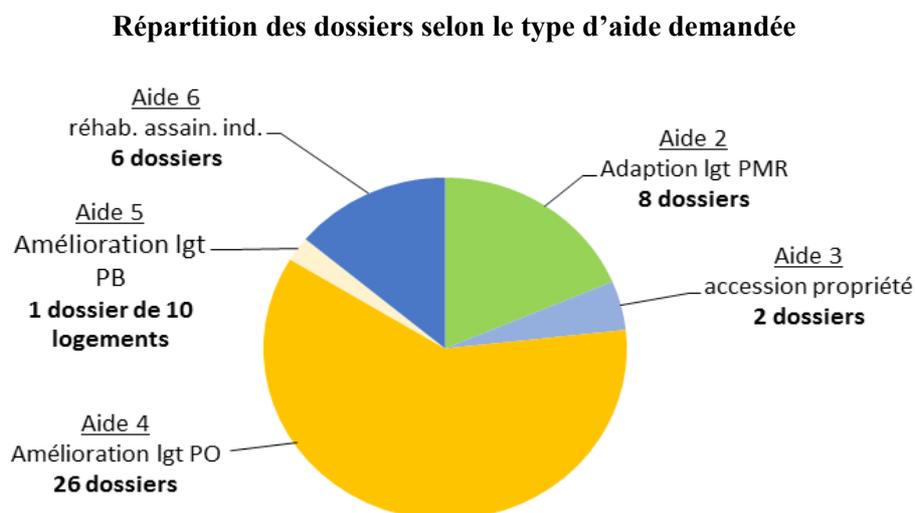
Les orientations du PLH sont les suivantes :



Le PLH, c'est encore 9 actions, 30 sous-actions, et un règlement des aides communautaires au logement approuvé en juillet 2014. Ce document définit, pour chaque action du PLH la qualité des bénéficiaires, les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique.

Focus sur le bilan des aides octroyées en 2015

Sur les 43 dossiers examinés, 39 ont fait l'objet d'un avis favorable pour un montant total de subvention de 114 909,44 €. 2 dossiers ont fait l'objet d'un sursis à statuer et 2 autres ont reçu un avis défavorable :



Source : SPUH

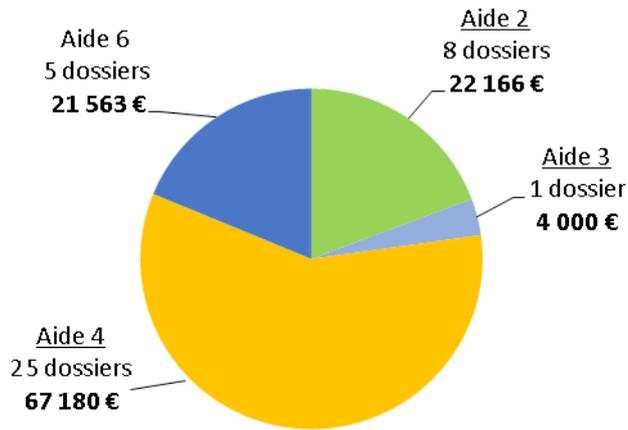
Les données clés :

Dossiers déposés			Avis de la Commission			Subvention sollicitée Commission			Subvention attribuée Bureau
Type d'aide demandée	Nombre de dossiers	Répartition des dossiers (%)	Favorable	Sursis à statuer	Défavorable	Avis favorable	Sursis à statuer	Total	Montant (€)
Aide 2	8	18,6	8			22 166,44		22 166,44	22 166,44
Aide 3	2	4,7	1		1	4 000,00		4 000,00	4 000,00
Aide 4	26	60,5	25	1		67 180,00	3 000,00	70 180,00	67 180,00
Aide 5	1	2,3		1			48 000,00	48 000,00	
Aide 6	6	14,0	5		1	21 563,00		21 563,00	21 563,00
Total	43	100,0	39	2	2	114 909,44	51 000,00	165 909,44	114 909,44

Source : SPUH

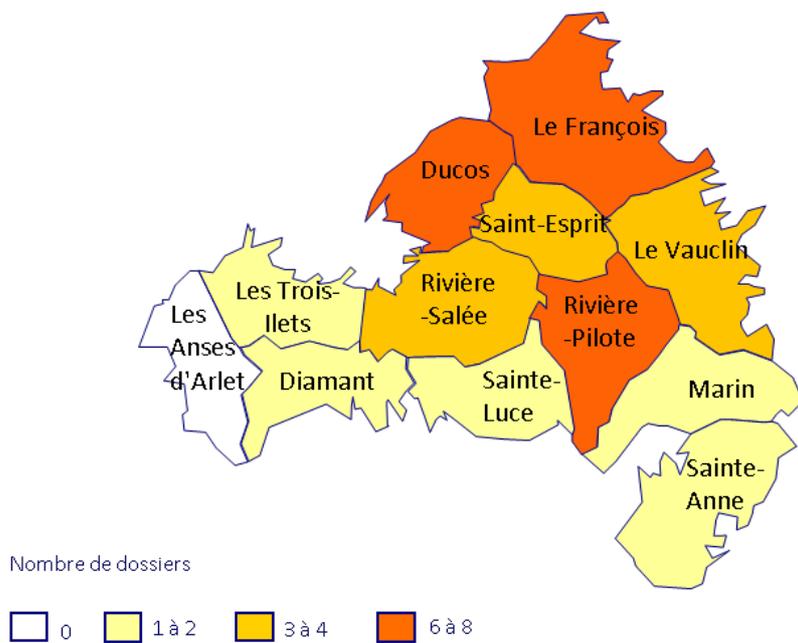
L'aide la plus sollicitée est l'aide n° 4 pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants avec 26 dossiers, car les demandeurs bénéficiaires de l'aide de l'État (AAH), bien qu'aides par d'autres financeurs (Région, département, CAF, CGSS), éprouvent des difficultés à boucler leur apport personnel.

Répartition des dossiers selon les subventions attribuées



Source : SPUH

Répartition des dossiers par commune



Source : SPUH

Une aide aux bailleurs sociaux pour combler le déficit en logements locatifs sociaux

En 2015 l'Espace Sud a contribué au financement d'une opération de 27 logements (21 LLS – 6 LLTS) de la SMHLM sur le territoire des Anses d'Arlet pour un montant de 56 712€. Les travaux ont débuté en fin d'année.

L'insertion des jeunes par le logement et l'accompagnement social des locataires du parc HLM

Ces deux préoccupations se concrétisent par le soutien de deux associations intervenant sur ces publics, le CLLAJ et L'ALS, pour un budget total de 40 000 €.

L'observation permanente en matière d'habitat/logement et de cohésion sociale

Elle apporte aux acteurs et partenaires des éléments de connaissance et de compréhension des situations.

L'ESPACE SUD dispose d'un observatoire de l'habitat et de la cohésion sociale qui se positionne comme une aide à la décision politique.

L'observatoire a produit en 2015 3 parutions, 2 lettres sur le logement social et 1 Chiffre clé de L'ESPACE SUD.

Les perspectives pour 2016 :

- poursuivre les actions engagées et le programme d'aides avec un budget prévisionnel de plus de 500 000 € en investissement et 200 000 € en fonctionnement ;
- assurer une meilleure gouvernance des politiques du logement avec les évolutions introduites par la loi ALUR pour une plus grande transparence dans les procédures d'attribution et de gestion de la demande de logement social ;
- renforcer l'observation et l'analyse du territoire par une formalisation des partenariats notamment avec la CAF et la Caisse Générale de Sécurité Sociale ;
- travailler avec les acteurs du logement sur les modalités de qualification du parc social à partir d'un diagnostic partagé ;
- mobiliser le parc de logements vacants afin de produire du logement abordable ; et redynamiser les centre-villes ;
- lutter contre les logements indignes avec la mise en place du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI).

5 - Interventions sur le foncier

5.1 - La mobilisation du foncier pour la construction de logements sociaux

Foncier État

En avril 2016, le Préfet s'est engagé auprès du délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat à céder 2 parcelles du foncier de l'État aux bailleurs dans le but de réaliser du logement social. Ces cessions seront éligibles au dispositif de décote prévu par la loi Duflot.

Aujourd'hui, on constate que les seules cessions de terrain de l'État sont effectuées sur le domaine public maritime géré par l'Agence des 50 pas géométriques. Pour répondre à l'objectif du Préfet, un travail d'identification et d'analyse du foncier de l'État cessible à destination du logement social a été effectué en mai 2016. Il a été réalisé sur la base d'un travail commencé par la DEAL en 2013. Les bailleurs avaient été consultés afin de lancer des études de faisabilité sur ce foncier et proposer des programmes sociaux. Cette première liste a été complétée avec les parcelles proposées par les services des Domaines. Ainsi, les bailleurs ont été de nouveau consultés en juin 2016 sur l'ensemble de ces éléments.

L'objectif est d'identifier les 2 parcelles et les bailleurs intéressés pour juillet 2016 pour permettre aux services des Domaines d'enclencher la procédure avant septembre.

Conventions d'Action Foncière

Une convention d'action foncière (CAFO) est un programme contractualisé par une commune avec l'État. Elle vise à définir les parcelles que la commune réserve pour établir du logement social. En contrepartie, l'État priorise ses aides financières sur la commune.

Quatre CAFO ont été signées en Martinique et arrivent à échéance cette année. Ces CAFO n'ont pas été suivies et évaluées dans la durée comme prévu. Seule la commune de Sainte-Marie s'est rapprochée des services de l'État pour reconduire sa CAFO. Celle-ci est en cours de rédaction sur la base de la liste des parcelles fournies par la Ville.

5.2 - L'Établissement Public Foncier de Martinique (EPF Martinique)

L'EPF Martinique est un outil d'action foncière à l'échelle intercommunale créé par un arrêté préfectoral le 6 juin 2011. Il est opérationnel depuis le 15 novembre 2012.

L'EPF de la Martinique est né de la volonté de la CAESM et de la CACEM, Communautés d'Agglomération compétentes en matière de PLH (Programme Local de l'Habitat), ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) et SCOT (Schéma de Cohérence Territorial), auxquelles sont venus s'adjoindre le Conseil Régional et le Conseil Général, qui sont membres de droit. La Communauté d'Agglomération CAP Nord a adhéré en 2014.

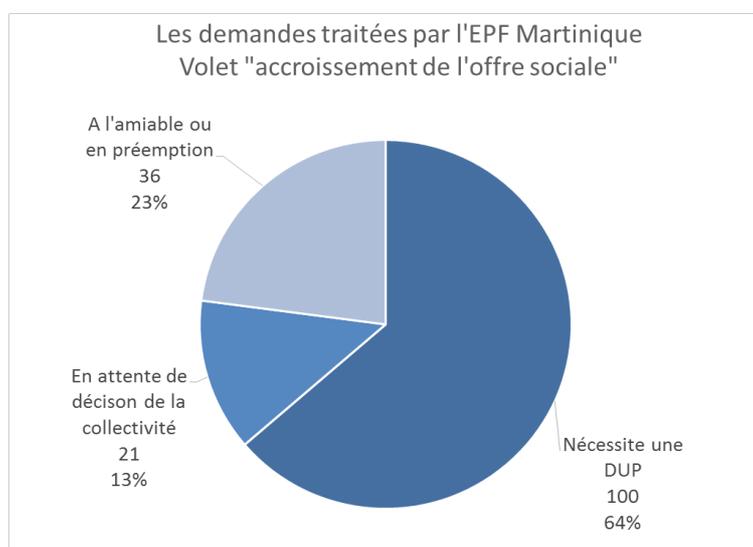
L'EPF Martinique a pour vocation d'assister les collectivités dans leur projet d'aménagement en assurant le portage et la gestion de la composante immobilière et foncière de ces derniers. Il réalise

ainsi, pour son compte, celui de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière (bâtie ou non bâtie) en vue de constituer des réserves foncières ou de réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme (CU) ou, depuis la loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005, les acquisitions foncières nécessaires à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains.

Favoriser la création de logements sociaux

Si la compétence de l'EPF est exclusivement foncière, le champ de ses interventions est, en revanche, très large, allant de l'économique à la préservation des espaces naturels et agricoles en passant par le renouvellement urbain et l'habitat. Le développement de l'habitat, et plus particulièrement du logement social, représente d'ailleurs un axe fort des orientations de son Programme Pluriannuel d'Intervention, en y consacrant 20% de son budget, soit 6,4 millions d'euros sur 5 ans.

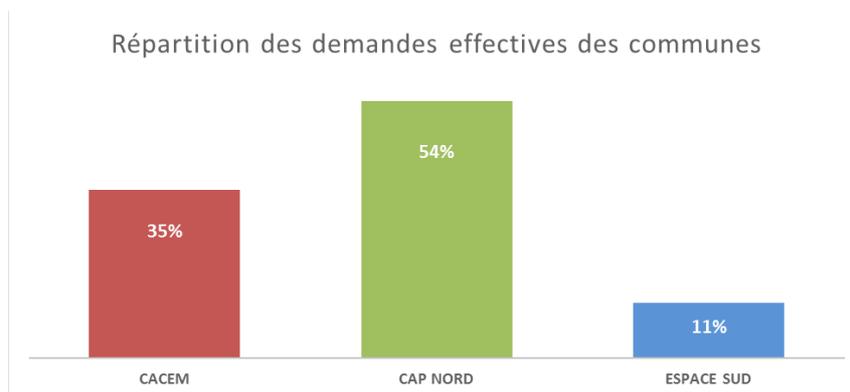
Face au renouveau des enjeux fonciers sur le territoire, l'originalité de l'action de l'EPF réside dans le croisement des besoins des communes avec des objectifs de restructuration urbaine. Ce sont ainsi des interventions d'acquisitions de dents creuses, de friches urbaines, de bâtis dégradés ou vacants, voire de bâtiments en bon état mais inscrits dans un périmètre de renouvellement, ou de restructuration urbaine identifiée par la collectivité. L'objectif étant de fournir un foncier permettant aux communes de produire des logements sociaux d'une nouvelle forme (opérations plus petites, moins massives, plus mixtes) et une offre plus complète et diversifiée en matière d'habitat.



En termes d'activité, sur le seul volet « accroissement de l'offre sociale », ce sont 157 parcelles qui sont traitées par l'Établissement, représentant une surface cumulée de 40,7 ha, répartie sur 21 communes.

La répartition sur le territoire étant inégale avec une prépondérance des dossiers dans le Nord et dans une moindre mesure dans le Centre.

Les modes d'acquisition sont la négociation amiable, privilégiée entre tous, la préemption et l'expropriation.



La minoration foncière

Depuis 2013 et la loi du 18 janvier (Loi Duflot), les Établissements publics fonciers sont réceptionnaires des prélèvements subis par les communes déficitaires en logements sociaux. Ces sommes perçues sont exclusivement destinées à activer des mécanismes de minoration foncière dans des programmes de logements sociaux localisés sur des territoires en déficit. Concrètement, il s'agit de mettre à disposition des collectivités ou des bailleurs sociaux, du foncier à un coût inférieur au prix d'acquisition de façon à équilibrer les programmes de construction de logements sociaux, en finançant, par exemple, les surcoûts liés à la démolition, dépollution, remise en état, ...

Mais pour aller plus loin dans la mise en œuvre de ces outils, l'EPF a développé une mission de conseil et d'assistance à destination des collectivités locales. Il propose ainsi aux collectivités une véritable ingénierie d'accompagnement, que ce soit en matière de veille ou d'observation foncière, d'élaboration de stratégies foncières (en lien avec les SCoT, PLU et PLH notamment), de réalisation d'études de faisabilité, de conseil sur le choix des opérateurs ou des procédures d'aménagement.

Les Protocoles d'Intervention Foncière

C'est dans ce cadre que l'Établissement s'est lancé dans l'élaboration de protocole d'intervention foncière (PIF) en partenariat avec les communes de Martinique. Basé sur un diagnostic fin des potentialités foncières de la commune et le recensement des projets de cette dernière, ce document fait la synthèse des interventions de l'EPF au regard des orientations stratégiques de la commune et programmées sur une durée déterminée (5 ans).

Le PIF permet de planifier les interventions de l'EPF dans une commune, en fonction des objectifs définis par cette dernière et mettre en regard les mécanismes à activer pour y parvenir. Il incite la commune à anticiper ses besoins fonciers et à les hiérarchiser dans le temps. L'élaboration de ce protocole s'appuiera sur un plan d'action foncière et en amont, sur une étude urbaine, ou une réflexion menée dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Il pourra, le cas échéant, prévoir des modalités spécifiques en matière de durée de portage ou de mise en œuvre du fonds de minoration.

5.3 - Un outil financier : le Fonds Régional Aménagement Foncier Urbain (FRAFU)

L'une des difficultés dans la production de logements sociaux tient à la non-disponibilité de foncier aménagé. La rareté du foncier disponible s'explique pour plusieurs raisons :

- la localisation du foncier destiné à l'urbanisation ;
- son exposition aux risques naturels (inondations, glissements de terrain, cyclones, séismes) qui nécessitent des études et des aménagements spécifiques ;
- la protection des espaces naturels, en particulier du littoral ;
- le statut particulier des terrains (indivision) notamment en zones urbaines vouées à être densifiées.

Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) constitue un outil privilégié pour la dynamisation de l'offre de logements sociaux et la production de foncier aménagé.

Il coordonne l'intervention financière des partenaires institutionnels locaux (État, ex-Conseil Général, ex-Conseil Régional) en intervenant au niveau de toutes les phases encadrant la construction de logements aidés. Il finance la conduite d'études pré-opérationnelles, d'acquisitions foncières et les travaux d'équipements primaires, secondaires et de proximité.

En 2015, le FRAFU a engagé 6,04 millions d'euros dont 1,57 M€, soit 25,9 % du total, pour financer les mesures spécifiques créées par le FRAFU (hors surcharge foncière).

La part de l'État s'élevait à plus de 4,1 millions d'euros soit 68,8% des subventions attribuées. Son intervention dans la surcharge foncière a constitué près de 98 % de sa subvention.

Le Conseil Régional a contribué à hauteur de 24 % du montant total des subventions accordées et était représenté dans 4 des 5 types d'intervention sollicitées.

La participation du Conseil Général a porté sur la surcharge foncière soit 6,7 % du total mobilisé.

La ligne Europe n'a pas été sollicitée en 2015. Les dossiers notamment d'équipement primaire et secondaire n'ont pas pu être instruits car en attente des modalités pratiques de mise œuvre des fonds FEDER par la Région.

Type D'intervention	Montants des subventions	Europe	État	Conseil Régional	Conseil Général
Acquisitions foncières pré-opérationnelles	235 416,41 €			235 416,41 €	
Acquisitions foncières à moyen terme	946 875,00 €			946 875,00 €	
Équipements de viabilisation secondaire	160 000,00 €		86 160,00 €	73 840,00 €	
Surcharge foncière	4 478 711,76 €		4 071 556,12 €		407 155,64 €
Équipement de proximité	224 383,20 €			224 383,20 €	
TOTAL	6 045 386,37 €	0,00 €	4 157 716,12 €	1 480 514,61 €	407 155,64 €

Tableau de répartition des subventions FRAFU attribuées en 2015

Le FRAFU est encadré par un protocole d'accord des financeurs qui définit les modalités d'intervention du dispositif. Le dernier protocole 2010-2013 a été prorogé par avenant jusqu'à la signature du nouveau protocole.

Le nouveau protocole, qui sera élaboré en 2016, devra prendre en compte : la création de la CTM (décembre 2015) en lieu et place des Conseils Régional et Général, l'arrivée de nouveaux financeurs, l'adoption de nouveaux critères et niveau de subvention pour tenir compte des résultats de l'étude bilan évaluation et perspectives du FRAFU menée en 2015.

5.4 - L'aide à la sortie de l'indivision

La Martinique se caractérise par un très grand nombre de situations d'indivision qui constituent un frein à différents volets de la politique de l'habitat : impossibilité d'intervenir sur la réhabilitation des logements, obstacle aux transactions foncières et donc à la mobilisation du foncier pour la construction de logements sociaux.

L'action de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

L'ADIL Martinique informe et conseille les ménages qui souhaitent sortir de l'indivision et instruit également les dossiers de demande d'aide à la sortie de l'indivision. À ce titre, 135 ménages ont été reçus en consultation en 2015. Les ménages en situation d'indivision interrogent majoritairement l'ADIL au sujet de la procédure de sortie de l'indivision (68.85%). 21.31% des ménages souhaitent obtenir des informations sur le régime juridique de l'indivision. Sur les 68.85% de ménages interrogeant l'ADIL sur les procédures de sortie de l'indivision (soit 84 consultants), 78.57% sont éligibles à un dispositif d'aide à la sortie de l'indivision. Seuls 16.67% des ménages potentiellement éligibles à l'aide ont déposé un dossier d'aide à la sortie de l'indivision en 2015, soit 11 demandeurs au total.

Elle a également participé avec l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement à la rédaction du Vade-Mecum sur la Lutte contre l'Habitat Indigne, en collaborant à la rédaction d'une fiche relative à l'indivision successorale et en élaborant une fiche illustration sur l'instruction d'un dossier d'aide à la sortie de l'indivision. Enfin, elle a créé un volet spécifique sur la sortie de l'indivision sur son site internet dans le cadre du développement de l'information des usagers sur les aides locales en Martinique.

L'action de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Les dossiers d'aide à l'indivision traités par la CAF Martinique sont complexes à l'instruction mais aussi pour le paiement. La CAF ne payant qu'après service fait et la Chambre des Notaires ne produisant l'acte de sortie qu'après paiement. La présence de co-indivisaires est aussi une autre contrainte pour la sortie de ces actes. La CAF a dû revoir son règlement intérieur en vue de pouvoir ordonnancer dans de bonnes conditions.

Aucun nouveau dossier n'est arrivé en 2014, ni en 2015. 2 dossiers ont été payés en 2015 (1 de 2011 et 1 de 2013). Le retour à une « stabilité » administrative de l'ADIL courant 2015 a eu pour effet l'arrivée de 6 dossiers au premier semestre 2016, 4 dossiers payés (2 de 2004, 1 de 2012 et 1 de 2013). La problématique des co-indivisaires non allocataires demeure.

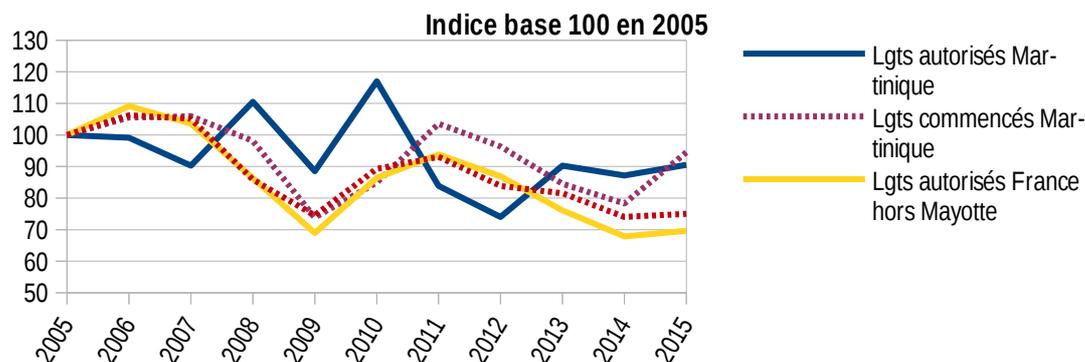
6 - Construction de logements

6.1 - Un aperçu de la construction globale de logements en Martinique

Le nombre de logements autorisés à la construction en Martinique a augmenté de 3,85% entre 2014 et 2015, proportion similaire à celle observée en France métropolitaine (+3%). Durant cette période, les projets ont augmenté de 8% pour atteindre 16 620 autorisations de construire délivrées sur la Martinique, soit 3 320 logements en moyenne par an (1 500 maisons individuelles, 1 820 appartements et logements en résidence).

À noter qu'en 2015 les logements sociaux ont représenté 1/3 des autorisations de construction de logements collectif en Martinique.

Evolution de la construction de logements



Entre 2014 et 2015, les autorisations de maisons individuelles enregistrent une hausse de 12% tandis que le collectif régresse seulement de 2%. Pour les cinq dernières années, les logements individuels représentent 45% des autorisations délivrées et les logements collectifs 55% (y compris les logements en résidence).

Cependant, la proportion de logements collectifs a fortement progressé puisqu'ils ne représentaient que 35% il y a 10 ans et pèsent pour 55% des autorisations de construction accordées au cours des cinq dernières années.

En 2015, les trois communautés d'agglomération du territoire ont vu, globalement, leurs autorisations de construire évoluer de façon positive :

- la CACEM concentre 49,5% des autorisations, en hausse de 19% par rapport à 2014 ;
- la CAESM qui attirait en 2014 d'importantes réalisations, voit sa part diminuer de 18% pour ne représenter en 2015 que 27,2% des projets autorisés contre 34,4% l'année précédente ;
- parallèlement, la CAP Nord Martinique continue d'évoluer de façon très positive : + 8% d'autorisations de construire par rapport à l'année précédente, avec une forte augmentation du nombre de logements individuels.

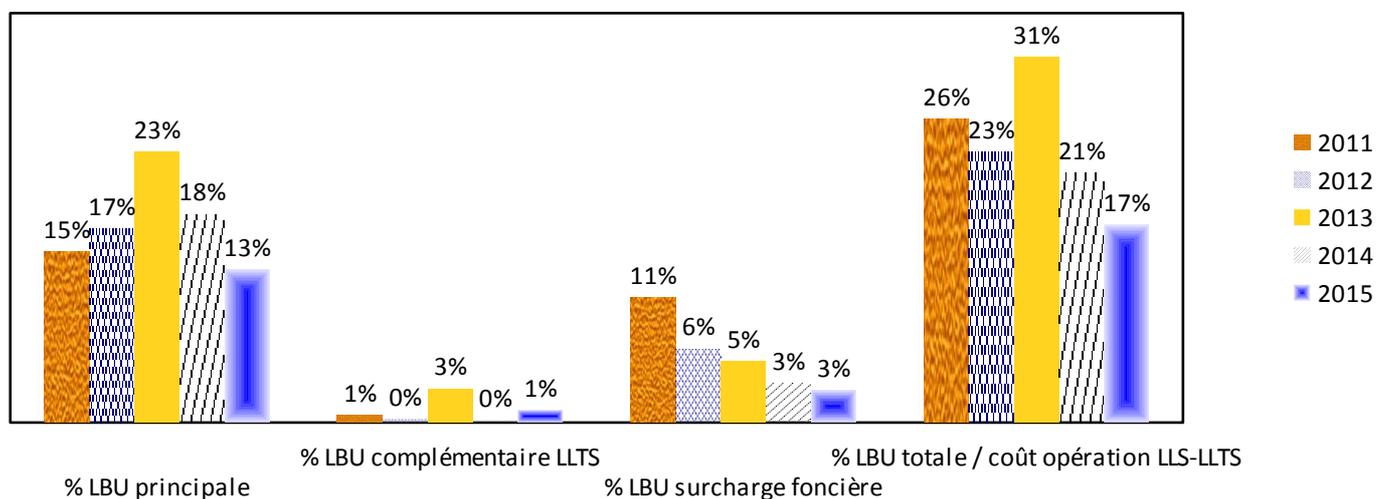
Les mises en chantier de logements sur l'année 2015 représentent 2 900 logements, soit une augmentation de 21% par rapport à 2014. Les logements individuels représentent 35% et leur progression est moindre que celle des logements collectifs (+42%) qui atteignent 65% des mises en chantier en 2015.

6.2 - La production de logements locatifs sociaux

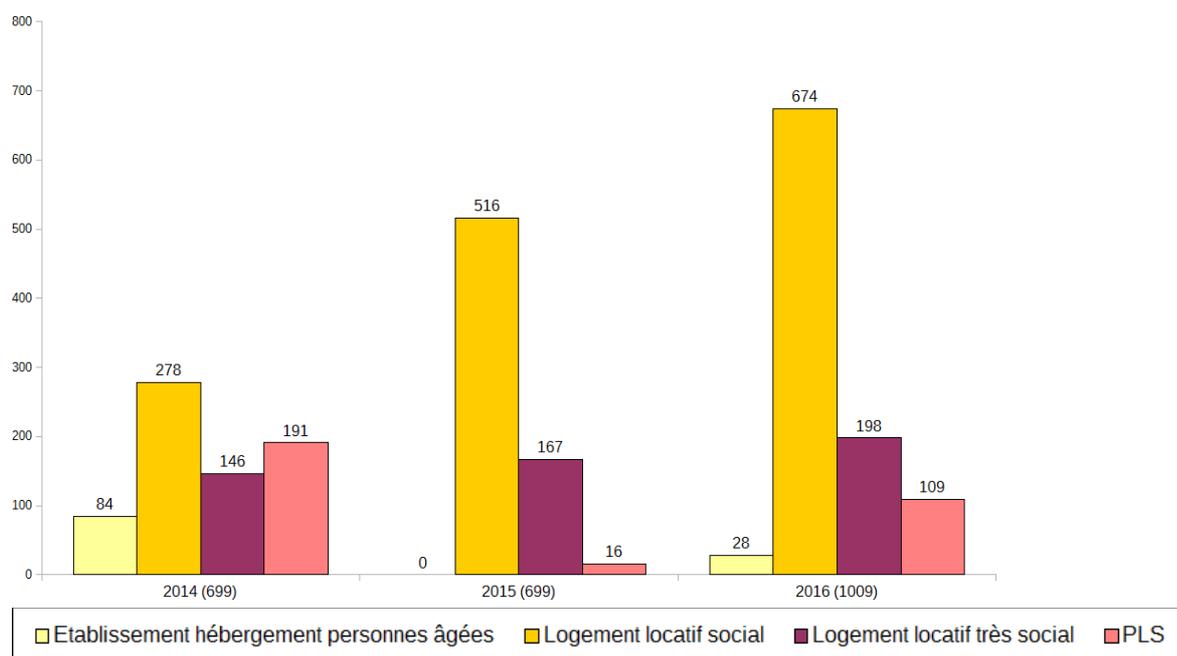
Logements financés et montants engagés

	Nb LLS-LLTS	Montant total LBU pr-compl-sf des montages opérations	LBU Totale moyenne / LLS-LLTS	Prix moyen LLS-LLTS	SF moyenne LLS-LLTS	Prix m2 SF LLS-LLTS
2011	532	16,67 M€	31 352 €	120 835 €	69 €	1 758 €
2012	657	21,47 M€	32 690 €	141 236 €	80 €	1 764 €
2013	531	21,51 M€	40 513 €	129 538 €	74 €	1 750 €
2014	508	15,3 M€	30 132 €	141 126 €	78 €	1 798 €
2015	683	15,45 M€	22 618 €	133 880 €	72 €	1 847 €

% LBU / coût opération LLS-LLTS 2011-2015

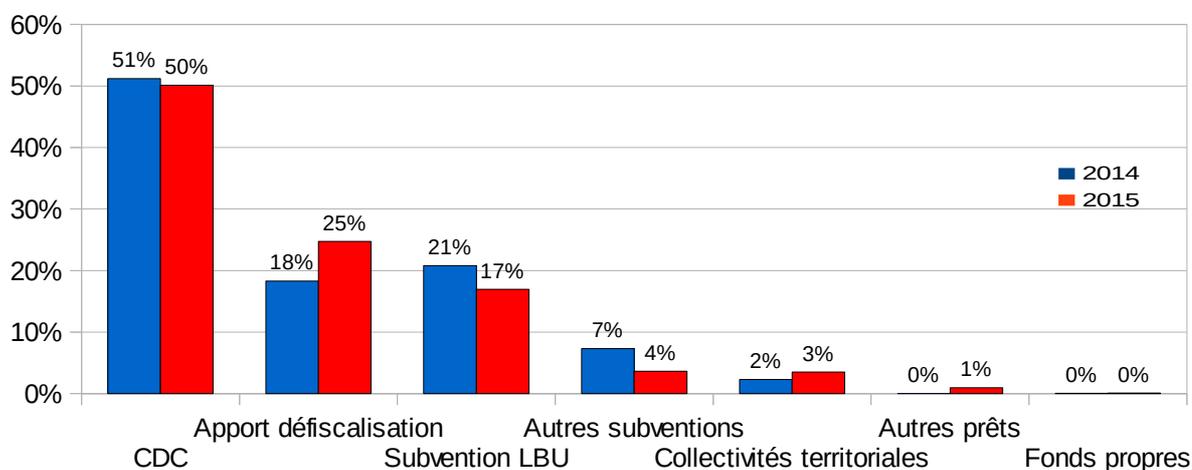


Répartition des logements financés par catégorie en 2014 et 2015 et perspective 2016



L'analyse de ces données montre :

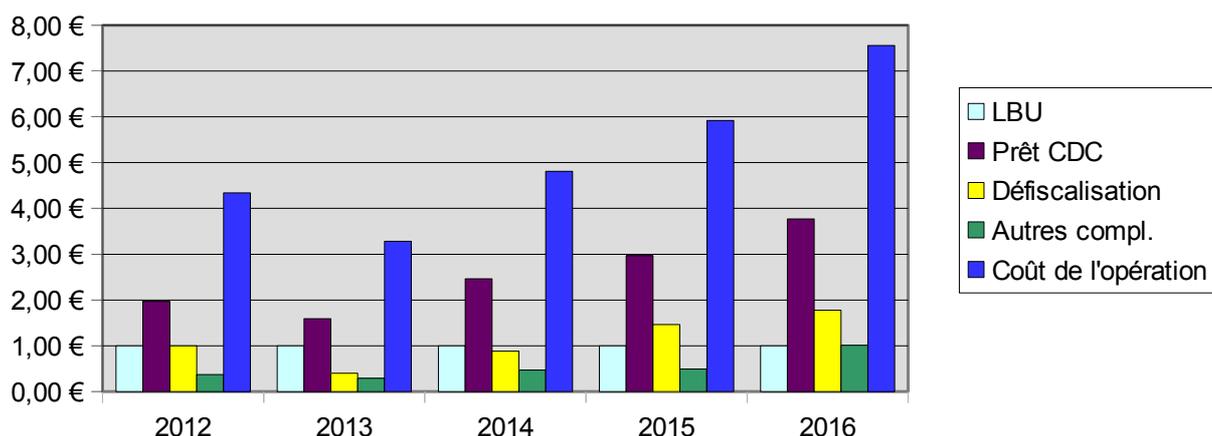
- qu'à volume constant de LBU entre 2014 et 2015, 30 % de logements locatifs sociaux en plus ont été financés. La réduction de subvention par logement s'inscrit dans une démarche d'optimisation de la LBU afin justement d'augmenter le nombre d'opérations financées ;
- une augmentation des coûts de constructions : le prix moyen du m² de logement a augmenté de 2,7 %, alors que la surface des logements a diminué de 13 %
- une offre locative qui se maintient mais avec des variations entre les produits : la production de LLS augmente, celle des LLTS reste constante, quant au PLS, le recul important dénote les difficultés de mise en location de ce produit ;
- la programmation 2016 confirme la tendance à l'augmentation du nombre de logements financés, la répartition entre LLS, LLTS et PLS étant susceptible d'évoluer lors de la finalisation des programmes proposés par les bailleurs.



Le montant global généré par la construction de logements locatifs s'élève à plus de 80 M€ pour 2015.

La part principale du financement des opérations est constituée par les prêts contractés par les bailleurs auprès de la Caisse des Dépôts, viennent ensuite l'apport de la défiscalisation et la subvention LBU. D'autres subventions des collectivités territoriales, ou d'organismes publics, ainsi que des prêts additionnels complètent le montant financier. La part des fonds propres reste quasiment inexistante.

Effet de levier des financements (LLS et LLTS) sur l'économie locale



Ce dernier graphique montre l'incidence que génère 1€ de subvention LBU en chiffre d'affaires sur l'économie locale.

Depuis 2013, on observe que l'optimisation de la LBU porte ses fruits, en permettant le financement d'un nombre croissant de logements. Cela se traduit par l'injection d'une manne financière plus importante au travers des prêts de la Caisse des Dépôts, de la défiscalisation et autres apports, qui profite à l'économie globale de la région et en particulier au secteur du BTP.

6.3 - Une mesure législative en faveur de la mixité sociale : l'article 55 de la loi SRU

L'inventaire annuel 2015 montre que sur 27 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, 6 respectent les seuils minimums de logements sociaux, comme l'indique le tableau ci-dessous. Plus de 8 400 logements sociaux restent à construire pour satisfaire aux obligations de la loi SRU (à noter que l'objectif à atteindre évolue chaque année en fonction du développement du parc de logements non sociaux).

Les logements sociaux sont concentrés sur la CACEM qui regroupe 54 % de l'offre sociale de la Martinique alors que cette communauté d'agglomération ne représente que 42 % des résidences principales du département. Il s'agit de la communauté d'agglomération où il manque le moins de logements sociaux au regard des critères SRU.

La communauté d'agglomérations de l'Espace Sud présente la situation la plus critique avec plus de 4 400 logements sociaux manquant pour respecter la loi SRU. Ce bilan est néanmoins à relativiser. En effet, toutes les communes sauf une atteignent 10 % de logements sociaux.

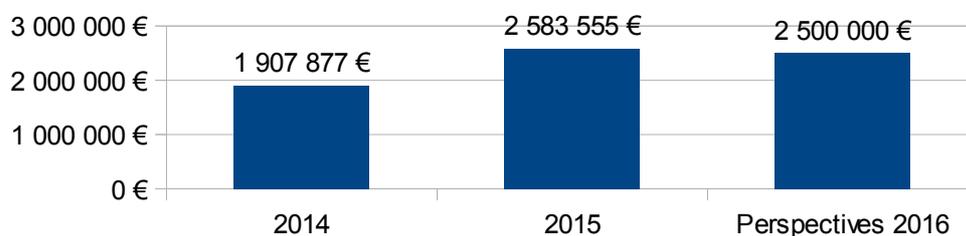
Quant à CAP Nord, ses communes ont un effort moindre à fournir, expliquant le retard à rattraper inférieur à celui de l'Espace Sud. Cependant, cet EPCI regroupe cinq communes parmi les six les plus en retard (moins de 10 % de logements sociaux) de la Martinique.

Communauté d'agglomérations	Population	Rés principales	logts sociaux au 01/01/2015	logts soc manquants	% log soc
CACEM (soumis à 25%)	162 118	68 550	17 235	1 356	25,14%
	communes déficitaires : 2		non déficitaires : 2		non soumises SRU: 0
Espace Sud (à 25%)	120 268	50 273	8 247	4 460	16,40%
	communes déficitaires : 11		non déficitaires : 1		non soumises SRU : 0
CAP Nord (à 20%)	105 978	43 442	6 723	2 423	15,48%
	communes déficitaires: 8		non déficitaires : 3		non soumises SRU : 7
TOTAL 972	388 364	162 265	32 205	8 239	19,85%

NB : le projet de loi « Égalité et Citoyenneté », présenté lors du Comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté en faveur de la mixité sociale du 6 mars et du Conseil des ministres du 15 avril dernier, prévoit de supprimer le critère de la déprise démographique pour instaurer un critère de « tension » de la situation du logement social, mesurée à partir du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).

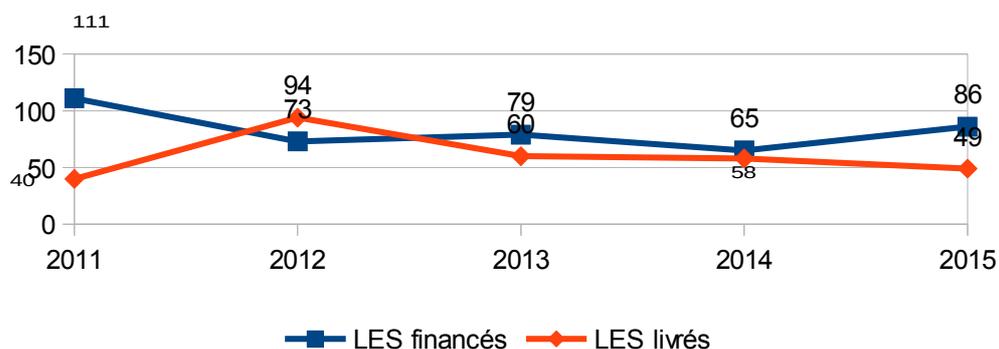
6.4 - La construction de logements évolutifs sociaux

LES: montants LBU annuels 2014-2015 et perspectives 2016



Avec 2 583 555€ de LBU engagés en 2015 et une enveloppe prévisionnelle sensiblement équivalente pour 2016, le logement évolutif devrait confirmer sa reprise. Cette filière accession sociale, malgré les contraintes techniques, sociales et économiques, présente un intérêt majeur pour l'insertion de personnes en difficultés mais disposant d'un foncier à valoriser.

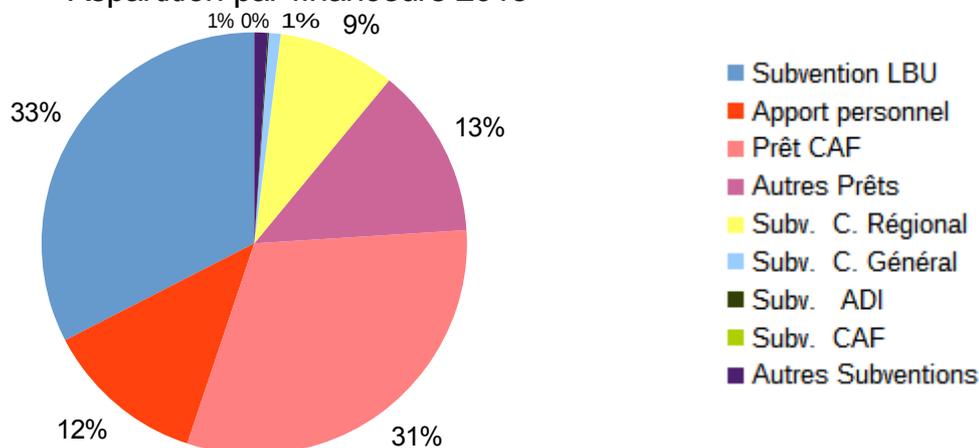
LES: Nombre financés et livrés 2011-2015



86 logements évolutifs sociaux ont été engagés en 2015.

En tenant compte du décalage entre l'obtention de la décision de subvention et la livraison du LES, on constate que, ces 4 dernières années, le nombre de LES construits est sensiblement inférieur aux LES engagés. La raison principale étant la difficulté des ménages à apporter leur contribution aux travaux, il faut travailler sur la fiabilisation du bouclage financier des dossiers. Une des pistes envisagées est de combiner les aides publiques avec la défiscalisation.

Répartition par financeurs 2015



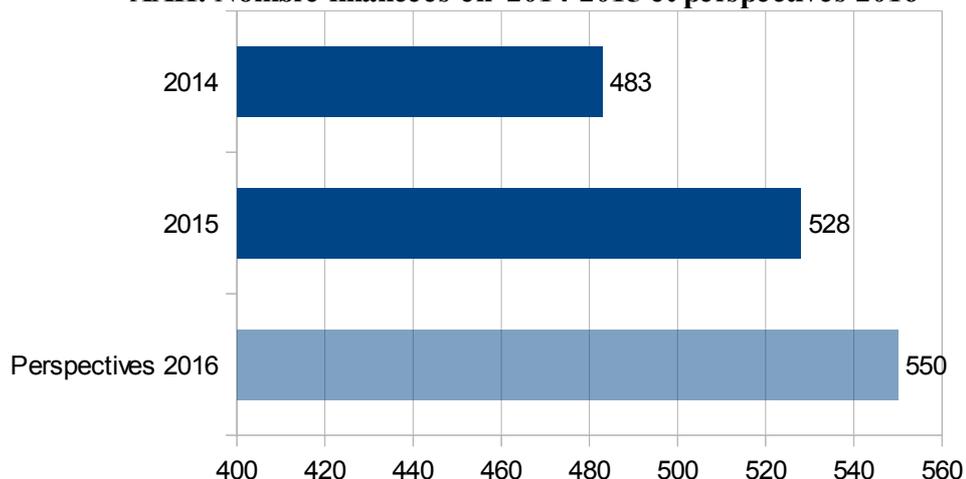
7 - Amélioration du parc existant

7.1 - Pour les propriétaires occupants : le dispositif d'AAH

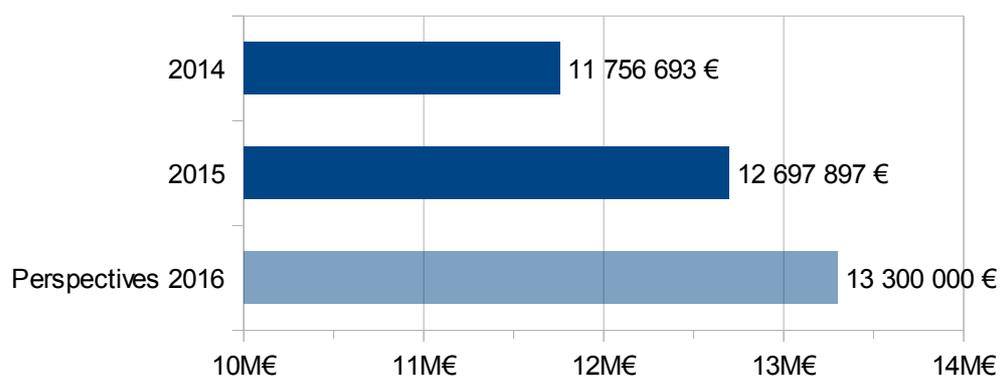
L'aide à l'amélioration de l'habitat, destinée aux propriétaires occupants à faibles revenus, a, en 2015, pleinement contribué à la résorption de l'habitat indigne. Elle a atteint son objectif de porter prioritairement sur des logements très dégradés, qui représentaient plus de 85% des dossiers engagés.

En 2015, l'État a financé 528 dossiers d'AAH pour 12,7 M€. En 2016, avec une enveloppe prévisionnelle plus importante, ce nombre devrait encore augmenter, d'autant plus que la CTM, fortement impliquée dans le domaine de l'amélioration de l'habitat a reconduit pour cette année les aides attribuées par le Conseil Général et le Conseil Régional sur la base des réglementations applicables par chacune de ces collectivités.

AAH: Nombre financées en 2014-2015 et perspectives 2016

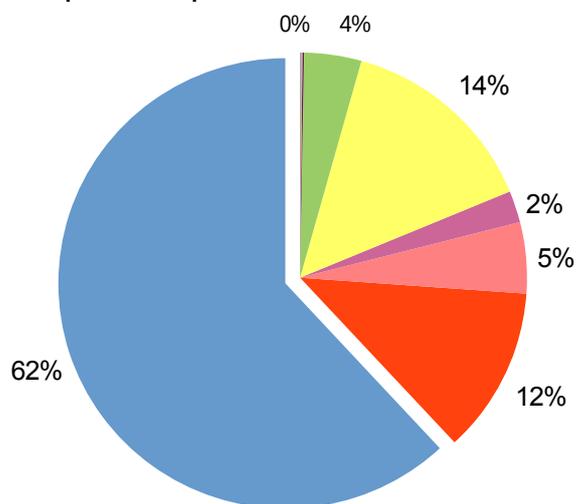


AAH: Montants LBU engagés en 2014-2015 et perspectives 2016

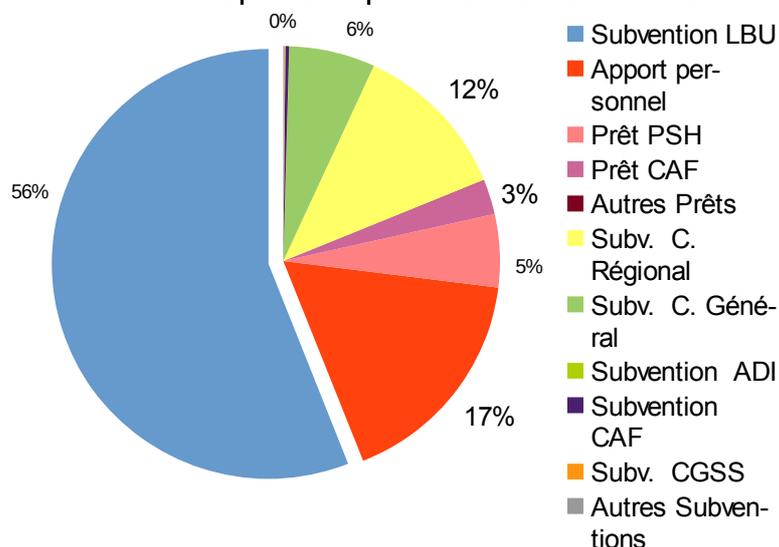


Le montant moyen d'une opération AAH en 2015 était de 42 700€ contre 38 000€ en 2013, soit 12 % d'augmentation. Cela s'explique par des interventions nécessairement plus lourdes sur les logements très dégradés.

Répartition par financeurs AAH 2014



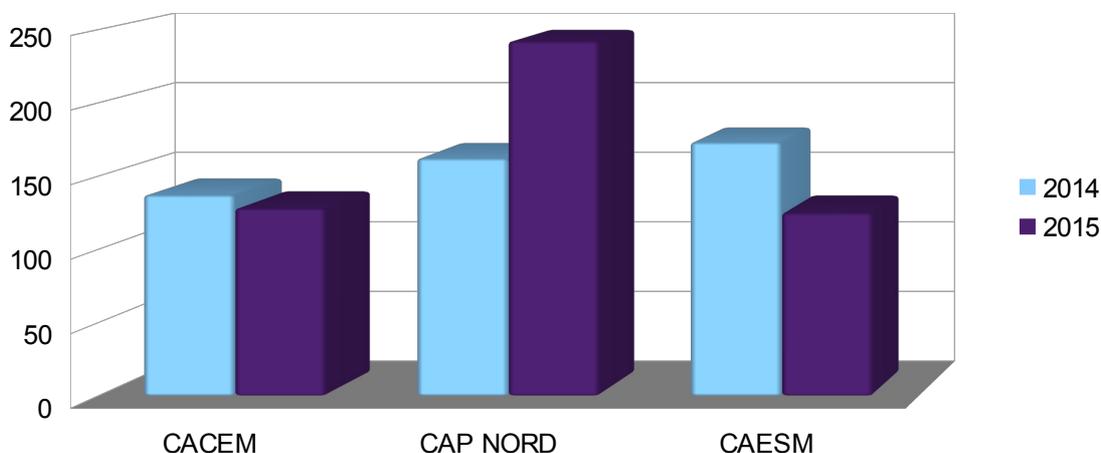
Répartition par financeurs AAH 2015



Depuis 2014, les dossiers d'AAH comportent un plan de financement où les aides publiques ne doivent pas dépasser 80 % de la dépense subventionnable, ce qui a généré la modification de l'arrêté préfectoral portant la subvention LBU de 70 % à 60 % du plafond des travaux subventionnables. La part des collectivités s'élève, quant à elle, à 19 % alors qu'elle était de 25 % en 2014.

L'appoint personnel, hors prêts, est ainsi passé de 8,4% en 2013 à 17% en 2015, ce qui, cumulé aux montants des prêts engagés, amène un effort personnel du demandeur de 25 % du montant du projet.

Répartition des AAH engagées par communauté d'agglomération



Les attributions d'AAH ont été plus concentrées sur le territoire de CAP Nord, qui a bénéficié d'une augmentation de près de 50 % du nombre d'aides par rapport à 2014. Cela s'explique au regard de l'identification de l'habitat très dégradé qui représente plus de 6 % des logements sur CAP Nord contre moins de 3,8% sur les deux autres communautés d'agglomération.

Perspectives 2016 : 3 renouvellements d'agrément d'opérateurs sociaux ont été effectués sur les 4 prévus en début d'année. 2 autres opérateurs sociaux vont voir leur agrément arriver à échéance courant 2016.

7.2 - Pour les propriétaires bailleurs : les aides de l'Anah

L'activité de la délégation de l'Anah a porté principalement sur la régularisation des anciens dossiers au fur et à mesure de leur forclusion ou de la sollicitation des propriétaires. L'année 2016 verra la poursuite de ce travail avec le traitement des dossiers engagés en 2012.

Peu de crédits ont été engagés, cependant les montants sont comparables à ceux des autres DOM. En effet, 207 k€ de financement Anah ont été engagés en Martinique sur un total de 661 k€ dans les DOM. Les seuls dossiers engagés en 2015 sont des opérations de transformation d'usage créant 20 logements conventionnés. Aucun dossier dans le diffus (hors OPAH) n'a pu être engagé cette année. Les propriétaires considèrent peu attractif le dispositif, ils remettent en cause les apports de l'Anah au vu des conditions imposées. Les dossiers à venir en 2016 seront vraisemblablement des opérations de transformation d'usage ou des projets de propriétaires de bâtiments regroupant plusieurs logements.

ANNEE engagement	2011	2012	2013	2014	2015	Perspectives 2016
Dotation	5,74 M€	6,87 M€	7,66 M€	0,00 M€	1 M€	550 k€
Mnt engagé	5,41 M€	6,78 M€	7,58 M€		207 k€	550 k€
Nb dossiers	100	139	149	0	2	20
Nb logt	295	388	409	0	20	50

Plusieurs opérations programmées devaient être lancées en 2015 (OPAH-RU du centre-ville de Fort-de-France, PIG du Lamentin, PIG du Vauclin), cependant ces programmes n'ont pas pu être lancés et n'ont pas donné lieu à des réhabilitations pour les propriétaires bailleurs ou occupants. Ces opérations programmées sont à finaliser en 2016 (partenariats financiers, verrouillage des objectifs) et ne permettent pas pour l'instant d'évaluer les besoins en financement ANAH pour les aides aux travaux. Par ailleurs, en 2016 des études pré-opérationnelles seront programmées sur le Nord de la Martinique. En effet, la CAP Nord prévoit des opérations programmées dans le cadre de son PLH qui sera approuvé à l'automne 2016. Un premier repérage de l'habitat a été effectué sur les centres-bourgs afin d'aider les élus à définir les secteurs d'OPAH.

7.3 - Les autres aides à l'amélioration de l'habitat

D'autres aides existent, notamment :

Le « Volet 2 » des aides de l'ex-Conseil Régional

	Nombre de dossiers 2014 subventionnés	Montant Subventions 2014	Nombre de dossiers 2015 subventionnés	Montant Subventions 2015
Volet n° 2 + Finitions	1316	4 984 832 €	1005	3 657 278 €

Outre le volet 1 qui concerne l'aide régionale complémentaire au dispositif d'État de l'AAH avec des opérateurs agréés, le volet 2 de l'aide de l'ex-Conseil Régional est une aide régionale autonome pour des travaux inférieurs à 5000 € sans opérateur.

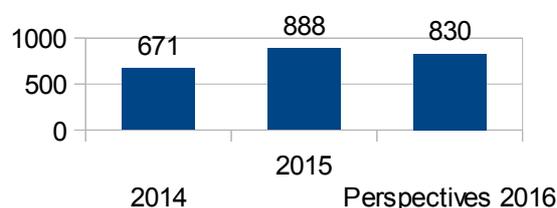
Le Fonds Social Habitat

En application du volet amélioration de la délibération cadre CG/ 83-98 du 28 octobre 1998, mais également des délibérations CP/ 828-12 du 25 octobre 2012 relative à l'insertion par le logement des bénéficiaires du RSA et CP/821-13 du 5 décembre 2013 relative au Fonds social Habitat (FSH), le conseil général a permis à 139 personnes âgées et à 35 allocataires du RSA d'améliorer leurs conditions de vie pour un volume financier de 940 123€. 81% de cet investissement a contribué au maintien à domicile des propriétaires occupants à faible revenus.

Toujours dans l'optique de diversifier l'offre locative, le Conseil Général accorde des subventions complémentaires à l'aide de l'Anah ou au titre du FSH pour permettre aux bailleurs privés de rénover des logements afin de les remettre sur le marché locatif avec un loyer conventionné pendant une période de 9 ans.

15 propriétaires privés ont pu ainsi rénover leurs logements pour un montant total de 91 470€

7.4 - La réhabilitation du parc social : confortement parasismique



Les bailleurs sociaux poursuivent leurs efforts de rénovation du parc locatif. Les travaux visent le confortement parasismique, en lien étroit avec le plan séisme Antilles, qui a pour objet d'offrir rapidement la meilleure sécurité possible aux résidents antillais.

Ainsi, en 2015, le confortement parasismique de 888 logements a été financé dans le cadre du Plan Séisme Antilles, pour un montant de 3,05M€ en LBU, et 5,14M€ par le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs, dit Fonds Barnier.

8 - Lutte contre l'habitat indigne

Avec 6 à 10 000 logements concernés (3 à 5% du parc total), l'habitat indigne est une problématique majeure en Martinique et sa résorption constitue une priorité pour les pouvoirs publics.

8.1 - Les activités du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Le PDLHI fédère depuis fin 2011 l'ensemble des acteurs impliqués dans ce domaine. Ses trois objectifs prioritaires sont :

- 1/ améliorer et amplifier le repérage de l'habitat indigne ;
- 2/ améliorer et amplifier le traitement des situations d'habitat indigne ;
- 3/ informer les usagers, former et accompagner les acteurs.

En 2015, son instance de pilotage s'est réunie ainsi que les trois groupes de travail chargés de la déclinaison des trois objectifs prioritaires, le 1^{er} et le 3^{ème} coordonnés par la DEAL, le 2^{ème} par l'ARS.

Les principaux travaux ont porté sur :

- la préfiguration d'un observatoire de l'habitat indigne ;
- la clarification des rôles dans le traitement des situations d'insalubrité et la désignation de référents dans les différents services ;
- la concertation sur le traitement de situations concrètes ;
- l'établissement d'une grille de prérepérage des logements indignes à l'usage des agents de terrain ;
- deux actions de formation destinées aux collectivités.

La lutte contre l'habitat indigne comporte différents volets :

8.2 - Un volet incitatif : les aides à l'amélioration de l'habitat

Les aides à l'amélioration de l'habitat, en particulier celles destinées aux propriétaires occupants (AAH) concernent dans leur très grande majorité des logements très dégradés et constituent donc un levier important de la lutte contre l'insalubrité.

Se reporter au chapitre 6-1 (AAH)

8.3 - Un volet opérationnel : les opérations de RHI et de RHS

La résorption de l'habitat insalubre (RHI) est un outil à la fois de lutte contre l'insalubrité et d'aménagement. Sous maîtrise d'ouvrage publique (commune ou EPCI), une opération de RHI vise la résorption totale de l'insalubrité à l'échelle d'un quartier entier : traitement de l'habitat (démolition des logements insalubres irrémédiables, travaux de réhabilitation des logements insalubres rémédiabiles), mais également mise à niveau des équipements publics : eau, assainissement, électricité, voirie. La RHI poursuit un objectif de requalification du quartier (aménagement d'espaces publics) et de réinsertion dans le tissu urbain environnant. Enfin, la RHI organise et accompagne le relogement, sur le site ou à proximité, des occupants de logements voués à la démolition pour raison d'insalubrité ou contrainte d'aménagement.

Ces opérations sont très fortement soutenues par l'État puisque la LBU finance jusqu'à 80% du déficit du bilan d'aménagement.

2015 fut une année de réforme des pratiques, en application des dispositions introduites par l'instruction interministérielle du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne et informel dans les départements d'Outre-Mer.

Ainsi, de nouveaux outils ont été créés, en particulier l'opération de Résorption de l'Habitat Spontané (RHS) spécifique au traitement des quartiers dominés par l'habitat informel. L'instruction a par ailleurs renforcé la phase préopérationnelle et le pilotage des opérations afin d'éviter les blocages trop souvent constatés et les difficultés à mener à leur terme les différents volets, travaux et relogements. Enfin le texte prévoit une évaluation de toutes les opérations très anciennes (plus de 10 ans) ou « en panne ». Ces évaluations doivent permettre au Comité Technique Départemental de RHI (CTD RHI) de statuer sur leur poursuite, leur clôture ou leur réorientation.

Les RHI en Martinique

La Martinique compte à ce jour 8 « anciennes » opérations de RHI parmi lesquelles 4 sont entrées en phase opérationnelle depuis plus de 10 ans, 3 depuis plus de 5 ans (dont 2 connaissent d'importants blocages). 6 opérations entrent donc dans le champ de l'évaluation demandée par l'instruction du 31 mars 2014.

Une autre opération est entrée en phase opérationnelle en 2013.

Les 4 opérations en phase opérationnelle depuis plus de 10 ans :

Rivière Pierre à Ducos ;
Nord Plage à Macouba ;
Le Fort à Saint Pierre ;
Trénelle à Fort de France.

Les 3 opérations en phase opérationnelle depuis plus de 5 ans et moins de 10 ans :

Fond Bourg à Basse-Pointe ;
Usine et Reynoird au Robert ;
Ravine Bouillé à Fort-de-France.

1 opération entrée en phase opérationnelle depuis moins de 5 ans :

Fond Batelière à Schoelcher.

Un audit en régie

À la demande du CTD RHI, lors de sa séance de juillet 2015, un premier audit a été mené par la DEAL. Le choix de la régie a été fait pour permettre d'apprécier l'importance et la nature des bilans et investigations nécessaires à de telles évaluations, en vue de rédiger un cahier des charges adapté pour l'externalisation des 5 autres audits.

Le Service Logement Ville Durable de la DEAL a donc mené, entre fin 2015 et début 2016, un audit de la RHI de Nord Plage à Macouba.

Cette opération a été choisie en raison de son état d'avancement et l'expérience de CAP Nord qui en assure la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Les conclusions ont été présentées au CTD RHI au cours de sa séance du 4 mai 2016 : la durée excessive de l'opération est soulignée (entrée en phase opérationnelle en 2006) mais l'audit conclue à sa réussite globale et à l'atteinte des objectifs fixés, grâce à l'action conjointe du maître d'ouvrage (mairie), du maître d'ouvrage délégué (EPCI) et de la MOUS pour l'accompagnement des ménages. L'audit insiste sur le caractère incontournable de ce dernier volet : une RHI ne peut aboutir sans l'adhésion durable des occupants. À ce jour, les travaux restant concernent la construction des LES dont la livraison est prévue en fin d'année.

S'agissant de l'externalisation des autres évaluations, un cahier des charges doit être élaboré en vue du choix d'un prestataire. Cette consultation est prévue d'ici à la fin de l'année 2016.

En tout état de cause, compte tenu des délais à respecter dans la consommation des subventions de l'État, certaines de ces anciennes opérations devront être clôturées en l'état en 2016.

Trois nouvelles opérations : deux RHI et une RHS

Le CTD RHI, lors de sa séance de juillet 2015, a acté l'engagement de trois nouvelles opérations en phase pré-opérationnelle. S'inscrivant dans les critères de l'instruction de 2014 mentionnée ci-dessus, ces projets sont notamment conditionnés par l'établissement d'un certificat d'insalubrité par l'ARS (ou par le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) à Fort-de-France). Ce certificat doit comporter une évaluation sommaire de l'état du bâti, de la part de constructions informelles et de la part de logements pouvant être conservés).

Les 3 nouvelles opérations :

RHI Vieux Pont au Lamentin :

RHS Crochemort-Redoute au Lorrain

RHI Pointe Chaudière au Vauclin

Ces 3 opérations ont fait l'objet de visites par l'ARS à la demande des communes, de l'agence des 50 pas ou de Cap Nord en vue de l'émission du certificat d'insalubrité.

OPERATIONS EXISTANTES

Commune	Opération	Année engagement		Montant subvention	Montant versé	Avct financier	Avancement
		Pré-opérationnel	Opérationnel				
BASSE-POINTE	Fond Bourg	1993	2009	2 187,9 k€	668,7 k€	31%	Les travaux de construction des logements (LLTS) ont été remis en cause. Le bailleur social reste dans l'attente de la décision de la ville. Les marchés d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de la MOUS sont arrivés à terme et n'ont pas été renouvelés.
MACOUBA	Nord Plage	2004	2006	2 346,6 k€	546,9 k€	23%	Les logements locatifs sociaux sont livrés et 9 ménages issus de la RHI ont été relogés. La construction des LES est en cours. Sur 10 chantiers : 3 sont achevés, 5 vont démarrer en 2016 et 2 sont en cours de financement.
DUCOS	Rivière Pierre	2002	2006	1 735,2 k€	372,2 k€	21%	La phase opérationnelle est terminée. Un programme de logements sociaux a été livré en juillet 2012 et 8 ménages issus de la RHI ont été relogés en LLTS. Il reste à réaliser la construction de 9 LES.
LE ROBERT	Usine Reynoird	2002	2009	2 783,5 k€	1 494,2 k€	54%	Le relogement est en cours et permettra le lancement des travaux de reboisement. L'aménagement du site de relogement porte sur sa viabilisation. Le programme prévoit la construction de 11 LES dont 3 sont déjà livrés.
SAINT-PIERRE	Quartier du Fort	1993	2002	3 728,3 k€	128,2 k€	3%	La quasi-totalité des habitants du site sont relogés provisoirement. L'acquisition de la parcelle destinée au relogement vient d'aboutir. Sur les autres parcelles, les démolitions sont réalisées.
FORT-DE-FRANCE	Trénelle	2003	2006	15 560,1 k€	1 269,8 k€	8%	Seule la tranche concernant la voie de désenclavement a été achevée. Tous les autres travaux de la RHI Trénelle sont suspendus depuis 2012.
	Ravine Bouillé	2002	2007	1 100,0 k€	00,0 k€	0%	La livraison imminente d'un immeuble de logements sociaux permettra le relogement des occupants du site, ce qui devrait permettre de lancer les travaux de démolition et la suite de l'aménagement du site.
SCHOELCHER	Fond Bâtelière	2006	2013	2 781,6 k€	114,4 k€	4%	Un arrêté d'insalubrité concernant 34 constructions insalubres remédiables ou irrémédiables a été pris en 2013. Pour permettre le relogement, un appel à projet a été lancé pour la construction des LES et des logements sociaux. La MOUS est relancée en 2016.
TOTAL				32 223,2 k€	4 594,2 k€	14%	

OPERATIONS ENGAGEES EN 2015

Commune	Opération	Année engagement	Montant subvention	Montant versé	Avct financier	Avancement
LE LORRAIN	Crochemort-Redoute	2015				RHS
LE LAMENTIN	Vieux Pont	2015	538,2 k€	0,00 €	0%	Deux opérations expérimentales d'auto-construction ont été livrées. L'Agence des 50 Pas Géométriques doit lancer les études urbaines, sociales, bâti et réseau en 2016 pour définir le plan d'aménagement.
LE VAUCLIN	Pointe Chaudière	2015	20,0 k€	0,00 €	0%	La Ville doit lancer en 2016 les études sur les poches d'insalubrité présentes sur la point Chaudière en vue de leur résorption.
TOTAL			558,2 k€			

OPERATIONS A VENIR EN 2016

Commune	Opération	Montant subvention	Objectifs
TRINITE	Petite Rivière-Salée	187,0 k€	Quartier issu d'une ancienne exploitation dite « Merveilleuse ». Îlot d'1 ha à désenclaver et développer durablement. Équipements à augmenter et améliorer. Nombre de ménages : 12
FORT-DE-FRANCE	La Trompeuse	222,9 k€	Le terrain d'assiette du quartier est enclavé et ne bénéficie d'aucune infrastructure primaire (voirie, réseau électrique ...). Les familles sont en situation de risques (pipe-line, activités secondaire et tertiaire). 8 ménages sont concernés.
SAINT-PIERRE	OPAH – RHI Centre Bourg	45,0 k€	Dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt porté par la Commune de Saint-Pierre, il est prévu d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) expérimentale dans le centre bourg, intégrant le suivi de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) du Quartier du Fort. Pour ce faire, la Ville doit lancer des études pré-opérationnelles sur le centre bourg (OPAH) et actualiser les anciennes études de la RHI du Fort.

8.4 - Un volet coercitif : la police de l'insalubrité

Les procédures d'insalubrité sont mises en œuvre par l'ARS, pour le compte du Préfet, sur l'ensemble du territoire de la Martinique à l'exception du périmètre de Fort-de-France où la mairie, dotée d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), exerce cette compétence pour le compte du préfet.

Procédures d'insalubrité mises en œuvre sur le territoire de Fort-de-France

Pour la première fois à Fort-de-France, une procédure d'insalubrité a été menée : un immeuble du quartier Sainte Thérèse a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable, instruit en 2015 et signé le 26 mai 2016. Cet arrêté prévoit l'interdiction d'occuper et la démolition de l'immeuble. Il va permettre de mettre fin à une situation d'habitat mettant en danger plusieurs familles avec enfants.

De nouvelles procédures sont en cours de traitement par le SCHS de Fort-de-France et devraient conduire à la prise de nouveaux arrêtés d'insalubrité en 2016.

Interventions de l'ARS en diffus

Le diffus désigne tous les secteurs non inclus dans un périmètre de RHI ou RHS. Dans ces territoires, l'ARS intervient sur la base de signalements adressés par les particuliers, les travailleurs sociaux, les mairies ou le secrétariat de la commission de médiation DALO. En 2015, l'ARS a reçu une quarantaine de signalements. Mais seuls 7 d'entre eux ont entraîné une procédure. En effet, certains ont été réorientés vers les mairies des communes concernées car relevant de la mise en œuvre du Règlement Sanitaire Départemental qui est une compétence du maire, d'autres ont été abandonnées à la demande du locataire ou suite à un règlement amiable.

Au total, en 2015, 9 procédures qui ont été menées, 12 arrêtés d'insalubrité ont été pris concernant 27 logements (il peut y avoir un décalage dans le temps entre la période à laquelle est menée une procédure et la date à laquelle est pris l'arrêté, par ailleurs un arrêté peut concerner plusieurs logements).

En charge du suivi de la bonne exécution des arrêtés, l'ARS a poursuivi ses missions de contrôle. Ainsi, une quinzaine de contrôles de travaux a permis la prise de trois arrêtés de mainlevée.

Procédures d'insalubrité menées l'ARS en secteur diffus en 2015

Insalubrité diffuse traitée en 2015					
Nombre de logements concernés par une procédure en diffus	Types de procédures menées en diffus	Nombre de procédures menées en diffus pour prise d'arrêtés	Nombre d'arrêtés pris	Nombre de logements concernés par des arrêtés	Nombre de mainlevées
24	L1331-26 CSP art.10 Letchimy L1331-26-1 CSP	9 avec 8 passages en CoDERST	12	27	3

La procédure majoritaire est celle de l'article L1331-26 du CSP : insalubrité remédiable ou irrémédiable. Chaque dossier nécessite au minimum 6 mois d'instruction avec interrogation des hypothèques voire des archives départementales, rapport détaillé, respect du contradictoire en lien avec la préfecture et les mairies concernées, CoDERST, au moins une vingtaine de courriers, arrêté d'insalubrité, notification).

L'article 10 de la loi Letchimy du 23 juin 2011 permet de déclarer insalubre, remédiable ou irrémédiable, un logement « informel », à savoir édifié sans droit ni titre sur terrain d'autrui, et de faire peser les obligations (prescription de travaux, charge du relogement) sur le propriétaire du bâti et non sur le propriétaire foncier.

L'article L1331-26-1 du CSP permet de prescrire des mesures à réaliser en urgence pour mettre fin à un danger imminent pour la santé ou la sécurité (rétablissement de l'eau ou de l'électricité, mise en sécurité de l'équipement électrique...).

Une opération de travaux d'office

Pour la première fois en Martinique, un chantier de travaux d'office de sortie d'insalubrité a été mené en 2015 à Schoelcher dans un logement, occupé par une mère et son enfant, qui n'était plus alimenté en eau ni en électricité.

Ce chantier a été organisé conjointement par l'ARS et la DEAL qui en a assuré la maîtrise d'œuvre. Il convient à présent de procéder au recouvrement à l'encontre du propriétaire des sommes engagées.

Interventions de l'ARS en secteur opérationnel

Outre les certificats d'insalubrité, décrits au paragraphe 7-3, qui consistent en une estimation sommaire du statut foncier et de l'état du bâti du périmètre concerné par un projet de RHI ou de RHS, l'ARS instruit, les procédures permettant de traiter l'ensemble des logements insalubres des dits périmètres. Ainsi, en 2015, l'ARS s'est attachée à contrôler la bonne exécution d'un arrêté groupé portant sur 34 logements de la RHI Fond Batelière à Schoelcher. Elle a pu prendre un arrêté de mainlevée partielle en faveur de 3 propriétaires bailleurs ayant mis en œuvre les prescriptions les concernant.

8.5 - Un volet stratégique : les Plans Communaux ou Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI / PILHI)

La loi Letchimy du 23 Juin 2011 puis l'instruction interministérielle du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat insalubre et informel dans les départements d'Outre Mer invitent les communes ou les intercommunalités à élaborer un Plan Local (Communal ou Intercommunal) de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI ou PILHI). Sa mise en œuvre peut faire l'objet d'une contractualisation avec l'État et d'autres partenaires associés (Collectivités, GIP, institutionnels du logement, autorité de santé...). À cet égard, la Région Martinique a lancé en 2012 un appel à projet pour accompagner, sur les plans méthodologique et financier, les communes et intercommunalités volontaires. Elle a notamment mis à leur disposition un cahier des charges type pour le recrutement d'un bureau d'étude.

À ce jour, Fort-de-France et Cap Nord ont lancé cette démarche avec la participation financière de la

CTM et de l'État.

L'Espace Sud doit lancer sa procédure d'élaboration d'un PILHI dans l'année 2016.

À noter que la loi LADOM du 14 octobre 2015 a rendu obligatoire cette démarche qui devra donc être généralisée à l'ensemble des EPCI ou communes de la Martinique.

Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne de Cap Nord

Ayant déjà engagé plusieurs opérations de résorption de l'habitat insalubre sur son territoire, l'EPCI veut poursuivre la LHI, politique complémentaire à celle qui vise la reconquête de ses centralités et l'amélioration des bourgs. Le PILHI constituera ainsi le volet obligatoire « habitat indigne » du Plan Local de l'Habitat (PLH) en cours d'approbation.

L'élaboration du PILHI de Cap Nord se déroulera en trois phases : une première phase de diagnostic et de repérage de l'habitat indigne, une deuxième phase de définition des modalités de traitement et de proposition d'un plan d'action, et enfin une phase d'élaboration du programme prévisionnel des actions de LHI sur 6 ans.

Le marché correspondant à la première phase a été attribué le 20 janvier 2016 à un groupement d'étude et un comité de pilotage a été constitué.

Le Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne de Fort-de-France

L'élaboration du PCLHI de Fort-de-France se déroulera en deux phases : une première phase de diagnostic, avec l'exploitation de toutes les études existantes, complétée par un recensement exhaustif de toutes les situations d'habitat indigne. La deuxième phase du PCLHI consistera en l'élaboration d'une stratégie de résorption des poches d'insalubrité, et sa déclinaison en mesures opérationnelles.

Le marché de la première phase a été attribué à un groupement d'étude et doit être mis en œuvre dans le cadre du budget 2016.

8.6 - Un vade mecum sur la LHI dans les Outre-Mer

Plusieurs acteurs martiniquais impliqués dans cette politique ont contribué activement à l'élaboration du « vade mecum relatif à la lutte contre l'habitat indigne et informel dans les Outre-Mer » piloté par le ministère des outre-mer et le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI).

Très attendu, ce guide traite de tous les volets de la LHI en mettant l'accent sur les spécificités des Outre-mer, en particulier la prégnance de l'habitat informel qui a motivé l'adaptation des dispositifs nationaux. Privilégiant une approche pratique des dispositifs, il constitue un outil à l'usage de tous les acteurs œuvrant dans la lutte contre l'habitat indigne.

Ce guide vient d'être officiellement publié et peut désormais être téléchargé sur le site internet du ministère des Outre-mer à l'adresse suivante :

<http://www.outre-mer.gouv.fr/?vade-mecum-relatif-a-la-lutte-contre-l-habitat-indigne-et-jinformel.html>

9 - Politique sociale du logement

9.1 - Le PDALPD/PDAHI

Plan Départemental d'Actions Pour le Logement Des Personnes Défavorisées/Plan Départemental Accueil, Hébergement et Insertion de la Martinique (PDALPD/PDAHI)

Le PDALPD vise à définir dans chaque département et pour une période donnée, les objectifs et les moyens devant permettre aux personnes en difficulté d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir. En application des dispositions de la loi MOLLE du 25 Mars 2009, il est annexé le Plan Départemental Accueil, Hébergement et Insertion (PDAHI) au 5^e PDALPD (2011-2015).

Le prochain plan pluriannuel intégrera l'ensemble de ces champs et prendra le nom de Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le Comité Responsable du Plan, instance de pilotage, est co-présidé par le Président du Conseil Exécutif de la CTM (auparavant la Présidente du Conseil Général) et le Préfet.

En Martinique, le principe d'une présidence et d'un secrétariat alternés a été adopté. Toutefois, compte tenu de la création de la CTM, l'État a accepté d'assurer ces missions durant trois années consécutives, 2014, 2015 et 2016.

Le PDALPD/PDAHI a été prolongé de deux années par décision conjointe de la Présidente du Conseil Général et du Préfet.

Il s'articule autour de six grandes orientations :

- redynamiser le dispositif ;
- connaître et observer les besoins des ménages défavorisés ;
- favoriser l'accès et le maintien dans le logement en vue d'une insertion durable ;
- faciliter la mobilisation et le développement de logements en direction des ménages défavorisés ;
- lutter contre l'habitat indigne ;
- accueillir, héberger et insérer les personnes sans abri ou mal logées (Axe 6 relevant du PDAHI).

Une évaluation de ce plan doit être menée en 2016. Le cahier des charges ayant été validé par le Comité Responsable du Plan le 26 novembre 2015, la consultation devrait être lancée rapidement..

L'élaboration du PDALHPD 2018-2023 s'appuiera sur les éléments issus de l'évaluation du Plan 2011-2017 et sur des groupes de travail qui réuniront l'ensemble des acteurs garantissant le droit au logement ou à l'hébergement des plus démunis.

9.2 - Les attributions de logements sociaux

Le contingent préfectoral

Le principe du droit de réservation des logements sociaux de l'État au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées, est posé par les articles L.441-1, 441-3 et 441-5

du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Il est fixé à 25 % des logements livrés ou remis à la location. A ce contingent s'ajoutent 5 % réservés aux agents fonctionnaires de l'État gérés par le Bureau du Logement de la Préfecture.

Les 25 %, gérés par la DEAL, sont affectés aux publics prioritaires, notamment les personnes ou ménages démunis cumulant des difficultés sociales et financières, notamment les familles reconnues prioritaires au titre du dispositif DALO (voir chapitre 8-3).

Cette mise à disposition de 30% des logements sociaux, appelé "contingent préfectoral", constitue la contrepartie des aides de l'État au financement des constructions du parc de logements sociaux.

Le contingent préfectoral est aujourd'hui un des outils essentiels de la stratégie dite "logement d'abord" développée par l'État puisqu'il permet au représentant de l'État de proposer aux bailleurs sociaux l'attribution de logements aux publics les plus défavorisés.

Il existe également un contingent de logements sociaux pour les collectivités territoriales et les organismes collecteurs du 1% logement.

2015 : année de signature des 5 conventions de réservation de l'État

L'obligation de conclure une convention de réservation entre l'État et les bailleurs est issue du décret du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable. Le contenu de ces conventions est régi par un arrêté du 10 mars 2011.

La convention vise à définir les modalités et les conditions pratiques de la mise en œuvre du droit de réservation de l'État et à améliorer les conditions d'utilisation de son contingent.

Par cette convention, les bailleurs publics s'engagent à réserver chaque année des nouveaux logements issus de leur parc au profit du contingent préfectoral.

Les cinq bailleurs publics sociaux implantés en Martinique : SIMAR, SMHLM, OZANAM, SEMAG et SEMSAMAR, ont chacun co-signé avec le Préfet la convention de réservation préfectorale en mai 2015.

La convention de réservation, qui est valable pour une période de trois ans, prévoit une mise à jour annuelle de la liste de tous les logements du parc du bailleur social et de la sous-liste des logements relevant du contingent préfectoral. Elle prévoit également une évaluation annuelle dont les conclusions pourraient justifier, le cas échéant, des modifications par avenant.

2015 : année d'aboutissement des travaux d'actualisation du Règlement Départemental d'Attribution (RDA) des LLTS

Le Règlement Départemental d'Attribution (RDA) des LLTS définit les conditions et critères d'attribution, la procédure d'instruction des dossiers et le fonctionnement des pré-commissions et commissions d'attribution. Il garantit ainsi une meilleure prise en compte des priorités et une plus grande transparence du dispositif.

Le précédent RDA, datant de décembre 1999, était devenu caduque. Le PDALPD 2011-2015 a donc inscrit dans ses priorités (action 2.2 : attribuer des LLTS dans les meilleures conditions d'intégration locale) le principe de sa ré-écriture. Il était notamment nécessaire d'y inclure la priorité donnée au relogement des publics labellisés au titre du dispositif DALO.

La DEAL et l'ALS ont été désignées dès 2011 pour piloter la révision du RDA LLTS. Après 4 années de travaux menés collégalement par les principaux partenaires concernés (État, bailleurs sociaux, CCAS, CAF, Association des Maires de Martinique, ex-Conseil Général), le nouveau RDA a été validé par le Comité Responsable du PDALPD/PDAHI le 26 novembre 2015.

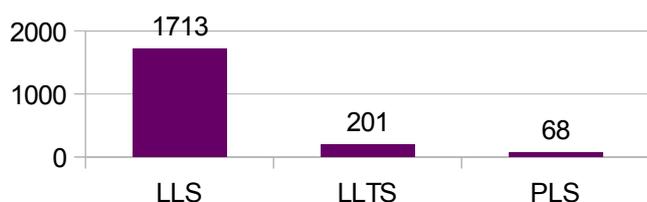
Ce document, approuvé par les co-responsables du Plan, est entré en vigueur le 1^{er} Janvier 2016. Il s'impose à tous les partenaires concernés par le dispositif des LLTS.

Toutefois, pour tenir compte des observations émises, notamment par les bailleurs sociaux et intégrer les évolutions sociétales, le RDA des LLTS pourra faire l'objet d'amendements.

Ainsi, à l'initiative de la DEAL, une séance de travail à laquelle participait l'ensemble des bailleurs sociaux s'est tenue en avril 2016. Une nouvelle version du RDA est en cours d'élaboration sur la base des observations recueillies à cette occasion.

Les attributions de logements sociaux en 2015

Nombre de baux signés par type de logement



En 2015, 1982 logements sociaux ont été attribués en Martinique (nouvelles attributions, hors mutation de ménages déjà logés dans le parc social) dans le parc des cinq bailleurs sociaux.

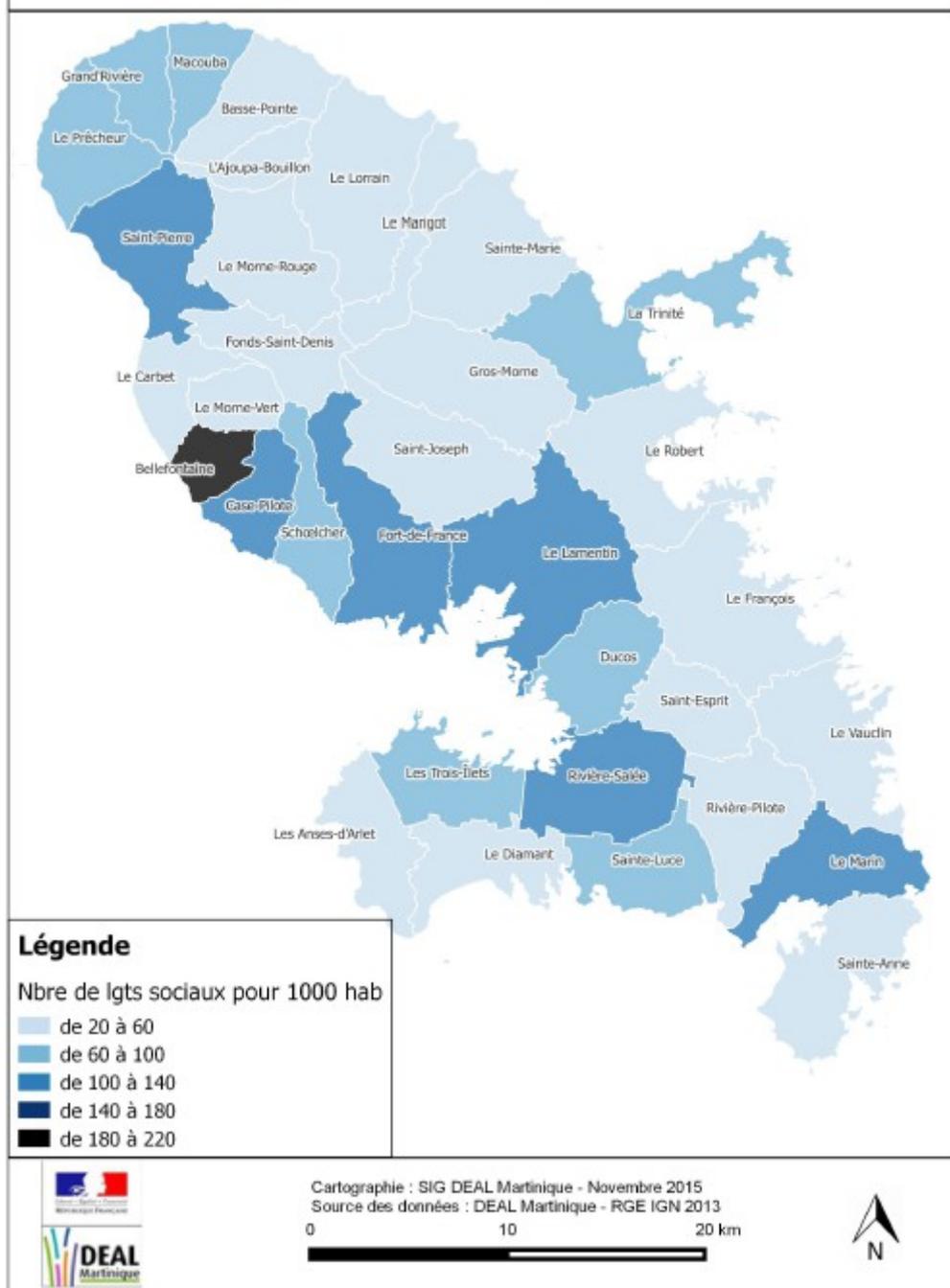
Evolution du stock de demandes de début janvier à fin décembre 2015

		Demandes en cours début période	Nouvelles Demandes	Total Radiées	dont Radiation abandon	dont Radiation attribution	dont Radiation irrecevabilité	dont Radiation non renouvellement	dont Radiation non réponse	Demandes en cours fin période
France(DOM inclus)	nombre de demandes	1796164	1303754	1213155	49933	487769	469	671434	3550	1886763
Martinique	nombre de demandes	11400	7947	7737	111	1982		5641	3	11610
	% Région	100%	100%	100%	100%	100%	%	100%	100%	100%
	% Département				1,43%	19,27%	%	79,26%	0,04%	

En un an, la demande en logements sociaux s'est accrue de 1,8 %, quand le parc de logements sociaux s'est accru de 1,6 %. Le taux de vacance est passé de 3,1 % en 2012 à 3,7 % en 2015. L'accélération dans le nombre de logements sociaux financés en 2015 ne se fera pas ressentir avant 2017-2018, du fait du délai de livraison.

La demande se concentre à 55 % sur le territoire de la CACEM, qui accueille 54% du parc social. L'Espace Sud et la CAP Nord représentent respectivement 23 % et 22 % de la demande, et 26 % et 20 % du parc social.

Densité de logements sociaux par commune en 2015



Logements sociaux

	2003	2013	2014	2015	Variation 2014/2015
Logements collectifs	23 666	28 563	29 435	29 931	1,69%
Logements individuels	95	115	138	129	-6,52%
Total	23 761	28 678	29 573	30 060	1,65%

Source : RPLS 2015 – DEAL Martinique

9.3 - La mise en œuvre du Droit Au Logement Opposable (DALO)

Instauré par la loi du 5 mars 2007, le dispositif s'adresse aux personnes dont les démarches en vue de louer un logement ou de se maintenir dans le logement qu'elles louent n'ont pas abouti.

Deux recours sont prévus par la loi : un recours amiable devant la commission de médiation, puis, en cas de décision favorable non suivie de l'attribution d'un logement dans le délai de 6 mois, un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Les critères d'éligibilité au dispositif

1. dépourvu de logement ;
2. menacé d'expulsion ;
3. hébergé dans une structure d'hébergement ;
4. logé dans des locaux impropres à l'habitation ;
5. logé dans un local manifestement sur-occupé ou non décent ;
6. demandeur de logement locatif social depuis un délai supérieur au délai anormalement ; long (8 ans en Martinique selon l'arrêté préfectoral n° 08-02446 du 21 juillet 2008).

La mise en œuvre du DALO à la Martinique

Les requêtes déposées au titre du DALO font l'objet d'une enquête sociale menée par la CAF. Cette enquête est complétée par un diagnostic technique sur l'état du logement si le requérant a coché les motifs 4 ou 5 d'éligibilité. Le Service Logement Ville Durable de la DEAL assure le secrétariat de la commission de médiation, instruit les dossiers et reçoit tous les demandeurs. Les requêtes sont ensuite présentées devant la commission de médiation DALO qui statue sur leur caractère éligible et prioritaire.

2015 : une année marquée par l'amélioration de la qualité et de la lisibilité du dispositif

Après six années de mise en œuvre, il est apparu nécessaire de revoir les règles d'analyse des dossiers par la commission et de clarifier les critères d'éligibilité appliqués. Des séances de travail ont été menées en ce sens en 2015.

Par ailleurs, un nombre croissant de dossiers non éligibles au DALO parvenait au secrétariat de la commission de médiation, entretenant de faux espoirs chez les requérants et alourdissant inutilement le travail d'instruction et les ordres du jour des séances.

Aussi, un séminaire à la fois de travail, d'information et de sensibilisation a été organisé le 11 juin 2015 à l'attention de tous les travailleurs sociaux. Les objectifs principaux étaient :

- procéder à l'examen des conditions et des pratiques actuelles guidant l'orientation des familles vers le DALO, afin de dégager des pistes d'amélioration ;
- rappeler le contenu et le fonctionnement du DALO, afin de le replacer dans sa fonction première, c'est-à-dire l'ultime recours et non une solution classique de demande de logement social ;
- présenter ce qu'est la commission de médiation, afin que les participants appréhendent mieux sa mission et son fonctionnement, et que son travail puisse être recentré sur les dossiers qui relèvent réellement du DALO ;

QUELQUES CHIFFRES

Années	Nombre de demandes examinées	Nombre de dossiers Prioritaires	Nombre de relogés dans le parc social	Nombre de relogés dans le Parc Privé	Relogés dans commune souhaitée	Nombre de non relogés
2008	154	39	34	5	32	0
2009	138	45	43	2	34	0
2010	129	32	30	2	22	0
2011	182	34	29	4	25	1
2012	235	44	41	2	32	1
2013	181	38	32	0	27	4
2014	152	35	28	0	20	7
2015	99	22	10	0	8	12
TOTAL	1270	289	247	15	200	25

9.4 - Le suivi et la prévention des expulsions locatives

La lutte contre l'exclusion par le logement, au travers de la prévention et du traitement des situations pouvant conduire à une expulsion locative, est de la responsabilité de l'État en lien avec les acteurs du logement et de l'habitat notamment la Collectivité Territoriale de Martinique et la Caisse d'Allocations Familiales de la Martinique.

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « loi MOLLE », a rendu obligatoire pour chaque département la création d'une Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) conçue à la fois comme outil du PDALPD et levier de la Charte de prévention des expulsions locatives. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite « loi ALUR », est venue renforcer le rôle des CCAPEX et leur articulation avec le FDSL.

La CCAPEX a pour objectif principal la mobilisation de l'ensemble des partenaires locaux du logement et de l'habitat pour le traitement préventif et curatif de la situation des locataires de bonne foi menacés de perdre leur logement en raison d'une fragilité financière, d'un surendettement établi, d'un handicap social ou médico-social ou d'une menace d'expulsion.

La CCAPEX doit également jouer un rôle d'expertise auprès du Préfet lors de l'octroi du concours de la force publique quand il est requis par un huissier de justice.

En Martinique, la CCAPEX a été créée par arrêté conjoint État/Département le 24 décembre 2010 et installée le 5 octobre 2012. Son règlement intérieur en confiait le secrétariat et la gestion à l'ADIL, mais la situation administrative de cette dernière ne lui a pas permis d'assurer ces missions. Ainsi, la CCAPEX de la Martinique n'a jamais pu être réunie.

À défaut, l'examen et le suivi des procédures d'expulsion sont assurés par le Service Logement Ville Durable de la DEAL et par les deux Sous-Préfectures. L'ADIL quant-à elle assure, à toutes les étapes de la procédure, l'information et le conseil des usagers qui la consultent.

À titre illustratif, sur le seul territoire de la CACEM, 190 décisions de justice ont été prises en 2015, donnant lieu à 30 mesures d'expulsion locative, dont 18 ont été validées pour concrétisation par le Préfet.

Dans le contexte du renouvellement des instances politiques locales, la DEAL ainsi que les membres de la CCAPEX avec voix délibérative (CAF, CTM, Espace Sud et Cap Nord) se mobilisent afin de désigner un organisme secrétaire de la CCAPEX en vue de faire fonctionner cette commission.

Par ailleurs, la mise en œuvre du décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 impliquera une révision de la composition de la CCAPEX, l'actualisation de son règlement intérieur ainsi que la fixation des seuils d'ancienneté et du montant de la dette au-delà desquels les commandements de payer seront émis.

9.5 - Les Allocations Logement versées par la CAF

	Montants annuels versés en 2014 (€)	Montants annuels versés en 2015 (€)	Evolution 2014-2015	Bénéficiaires au 31/12/2014	Bénéficiaires au 31/12/2015	Evolution 2014-2015
Allocation de Logement Familiale (ALF)	87 533 394	86 423 748	-1,27%	21758	21361	-1,82%
Prime de déménagement	9 493	15 233	60,46%			
Allocation de Logement Sociale (ALS)	41 130 259	41 875 346	1,81%	16829	17028	1,18%
Allocation de Logement aux Associations (ALT)	90 318	138 506	53,35%			
Aide Personnalisée au Logement	49 905	51 902	4%			
Total	128 713 560	128 400 932	-0,24%	38587	38389	-0,51%

L'allocation personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS) s'adressent aux personnes à ressources modestes, qui payent un loyer ou remboursent un prêt pour leur résidence principale. Elles ne sont pas cumulables, et la plupart des conditions d'ouverture du droit sont identiques. L'ordre de priorité est le suivant : APL, ALF, ALS.

L'ALF concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont des enfants ou certaines autres personnes à charge, ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints. L'ALS s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF.

9.6 - Les aides à la personne : le Fonds Départemental de Solidarité pour le Logement (FDSL)

Le FDSL, qui est un dispositif à l'articulation des politiques du logement et de l'action sociale contribue à l'accès et/ou au maintien des ménages défavorisés dans le logement, en leur allouant des aides ou des prêts. Au titre de 2015, le budget total du fonds de solidarité pour le logement (FDSL) s'est élevé à 1 693 468€, avec une contribution du Conseil général de 1 441 902,00€, la part des autres financeurs s'élevant à 282 000€.

Ainsi en 2015, ce sont 1367 ménages qui ont été aidés pour un volume financier de 1 648 853€ réparti comme suit :

- 1 057 584€ dont 30 704€ d'abandons de créance au titre de l'accès et ou du maintien dans le logement de 1876 ménages bénéficiaires ;
- 200 000€ pour le financement de 203 mesures d'accompagnement social lié au logement (accompagnement des ménages à la gestion budgétaire, au « mieux vivre ensemble » etc...) ;
- 44 667,85€ au titre du financement de 479 enquêtes de prévention des expulsions locatives ;
- 235 760,57€ pour la prise en charge de la rémunération des agents.

9.7 - La mise en place du dossier unique et la création des conférences intercommunales du logement

Le dossier unique

L'organisation de la demande de logement social fait l'objet d'une réforme prévue par l'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR ». Ses objectifs sont :

- une amélioration du service rendu au demandeur ;
- une collaboration et une mutualisation entre les acteurs de la demande ;
- un demandeur d'avantage acteur de sa demande ;
- une transparence accrue des pratiques ;
- une responsabilisation et un autocontrôle de chaque acteur de la demande.

La mise en place du « dossier unique » vise l'amélioration du service rendu. Concrètement, le demandeur de logement social n'aura à fournir qu'en un seul exemplaire les pièces servant à la qualification ou à l'instruction de sa demande, tant que la pièce en question n'est pas jugée obsolète. Toute pièce demandée sera partagée afin d'éviter qu'elle ne soit redemandée une nouvelle fois.

Les pièces seront rendues disponibles, via le système national d'enregistrement, à l'ensemble des acteurs ayant accès aux données nominatives pour faciliter l'instruction, et au demandeur lui-même qui pourra gérer ses pièces, via le portail grand public.

Un travail est aujourd'hui en cours entre la DEAL, les bailleurs sociaux et le CIL Martinique pour définir les nouvelles modalités d'enregistrement de la demande afin de satisfaire aux ambitions de la loi ALUR.

Les EPCI sont associés à ce travail. En effet, cette même loi ALUR prévoit l'élaboration obligatoire d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs pour les EPCI dotés d'un PLH approuvé. Ce plan est recommandé pour les autres EPCI.

Les conférences intercommunales du logement

La création d'une conférence intercommunale du logement (CIL) prévue par l'article 97 de la loi ALUR revêt un caractère obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH. Elle est fortement recommandée pour les autres. La CIL définit les orientations en matière d'attribution de logements. Les orientations pourront prendre place dans le volet « Attributions » à venir d'un PLH qui n'en traiterait pas encore.

Les orientations élaborées par la conférence intercommunale du logement portent sur les thèmes suivants :

- les objectifs en matière de :
 - attributions de logements (concilier le droit au logement et l'objectif d'équilibre du peuplement) ;
 - mutations sur le parc social, essentielles pour la fluidification des parcours résidentiels nécessaire au rééquilibrage de la politique des attributions définie au niveau intercommunal ;
- les modalités de relogement des personnes :
 - relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires au titre du DALO ;
 - relevant des projets de rénovation urbaine ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de

réservation (possible mutualisation d'une partie des contingents de réservation prévue par les mesures arrêtées par le gouvernement lors du comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté en faveur de la mixité sociale du 6 mars et du conseil des ministres du 15 avril dernier).

Bien que non spécifiés dans la loi, d'autres thèmes peuvent également être abordés, tels que :

- la révision de la politique des loyers, fixés en fonction d'objectifs de mixité sociale ;
- l'harmonisation des jurisprudences des CAL, ...

Les propositions d'orientations définies par la conférence intercommunale du logement sont approuvées par l'EPCI, par délibération, et par le Préfet.

Ces orientations, une fois approuvées, deviennent véritablement la politique des attributions sur le territoire de l'intercommunalité et prennent la forme d'un document cadre.

L'Espace Sud a délibéré sur la mise en place de sa CIL pour 2016. La désignation des représentants est en cours afin de réunir la CIL mi 2016.

10 - Politique de l'hébergement

La politique AHI (Accueil, Hébergement, Insertion) relève de la prévention et de la lutte contre les exclusions des populations vulnérables. La mise en œuvre de cette politique procède principalement, pour le budget de l'État, du Programme 177 qui regroupe les crédits de la politique d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées.

Les dispositifs qui sont mis en place dans le cadre de cette politique ont pour objectif, tout en garantissant des réponses aux situations d'urgence, de permettre l'accès au logement en apportant l'accompagnement nécessaire, garant de l'intégration durable dans le logement.

Les outils de pilotage au service de cette politique sont multiples.

10.1 - Le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'insertion (PDAHI)

Le PDAHI (2011-2015) relève du 6^{ème} axe du PDALPD et vise explicitement à « *accueillir, héberger et insérer les personnes sans abri ou mal logées* ».

Il est articulé autour de 3 axes prioritaires qui ont été retenus par les différents partenaires :

- s'inscrire dans la dynamique du « logement d'abord » ;
- organiser l'offre pour mieux prendre en compte les besoins des personnes ;
- améliorer l'orientation et assurer la continuité de la prise en charge.

Pour y parvenir une stratégie d'actions prioritaires a été mise en place :

- faciliter l'accès aux logements existants (avec la SIAO pour la coordination) ;
- développer des services d'accompagnement (AVDL notamment) ;
- développer les pensions de famille (maisons-relais).

En s'appuyant sur toute la palette des réponses possibles :

- **la veille sociale** qui organise des actions d'accueil immédiat et sans discrimination envers ceux qui en ont besoin. Elle s'appuie sur 4 piliers que sont le 115 (**le GCSMS-SIAO**), les équipes mobiles (**ACISE et OMASS**), l'hébergement d'urgence (**nuitées d'hôtels gérées par le GCSMS-SIAO**) et les lieux d'accueil de jour (**ACISE et OMASS**). Ces dispositifs permettent de réaliser le premier contact, de procurer une aide matérielle (douche, vestiaire, restauration, parfois de petits soins...) et de réaliser une orientation vers un hébergement ou un logement.
- **l'hébergement d'urgence** dont le principe est la mise à l'abri pour un accueil qui doit être de courte durée. Les situations sont évaluées, les personnes sont accompagnées dans leurs démarches d'accès aux droits et orientées vers un hébergement ou un logement adapté à leur situation. Urgence : **ACISE** – Urgence accompagnée : **ALEFPA, ALLO HEBERGE MOI** – stabilisation : **ACISE**.
- **l'hébergement d'insertion (CHRS)** propose une prise en charge individualisée et globale par

le biais d'un projet d'insertion, visant l'autonomie du ménage. Les prestations fournies sont : l'accueil, l'écoute, l'information et l'orientation / l'hébergement / des actions permettant l'adaptation à la vie sociale / des actions permettant l'accès au logement autonome / des actions concernant la formation professionnelle et l'emploi. **CROIX ROUGE**: hommes isolés, toxicomanes en voie d'insertion, sortants de prison – **ALEFPA** : femmes victimes de violence – **ALLO HEBERGE MOI** : familles avec ou sans enfants.

- **le logement adapté** dans lequel les ménages ont des conditions de logement autonome, tout en bénéficiant d'un accompagnement adapté à leur situation. On distingue :

1) **Les maisons relais et les résidences d'accueil** qui offrent une alternative au logement des personnes en situation de grande exclusion, trop fragilisées pour vivre de façon autonome. Elles ont vocation à accueillir des personnes dont les perspectives d'insertion et de retour à l'autonomie sont très faibles. **ALLO HEBERGE MOI, ALEFPA, ACISE, LA MYRIAM** ;

2) **L'intermédiation locative** qui propose des solutions d'accueil dans le parc privé aux ménages à faibles ressources tout en offrant des garanties aux propriétaires. Elle peut prendre 2 formes : le mandat de gestion et la sous-location. **SIRES**.

Un accompagnement vers et dans le logement (AVDL) est porté par le **GCSMS-SIAO**. Il vise à apporter un accompagnement renforcé et territorialisé en mobilisant les réseaux locaux (AS de circonscription, SPEL, CAF, Territoires de santé...) pour surmonter les difficultés économiques, psychologiques ou relationnelles éventuelles pour donner le maximum de chance aux personnes concernées pour permettre leur intégration pérenne dans un logement autonome.

Enfin, (hors programme 177) **l'allocation de logement temporaire (ALT)** versée par la CAF, permet l'accueil temporaire de personnes ou de familles orientées par le SIAO pour des durées moyennes (6 mois) dans des logements gérés par les opérateurs : **102 places pour ALEFPA(21), AADPAS (devenue croix rouge)(13) et SIRES(41)**.

10.2 - Le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO)

Le SIAO constitue la porte d'entrée unique du réseau des opérateurs concernés par les personnes sans abri, risquant de l'être ou mal-logées. Ses missions sont :

- orienter vers une solution adaptée ;
- garantir la continuité de la prise en charge ;
- participer à l'observation et à l'ajustement de l'offre aux besoins.

En Martinique, il est constitué sous la forme d'un groupement de coopération sociale et médico-sociale (GCSMS) qui réunit depuis 2012 tous les opérateurs de l'hébergement dans une structure intégrée.

Une application - le SI SIAO – a été développée au niveau national pour permettre à tous les SIAO de disposer d'un outil standardisé de gestion de ses activités. Elle fonctionne sans interruption et peut-être saisie par toute personne, collectivité ou organisme concerné par les personnes sans abri ou risquant de l'être. Cette application gère l'ensemble du parc d'hébergement et de logement adapté. Elle bénéficie de mises à jour et d'évolutions régulières et a été utilisée en 2015 en Martinique pour 88% des admissions en urgence et en insertion.

10.3 - Les places et les opérateurs

Les restitutions de 2014 et 2015 permettent d'apporter des données fiabilisées et des éléments d'appréciation aux dialogues de gestion entre l'État et les opérateurs de l'hébergement.

L'offre en places

Types de places	Année 2012	Année 2013	Année 2014	Année 2015
Hébergement d'urgence	24	32	32	32
Places de stabilisation en CHRS	28	34	34	34
Places d'insertion en CHRS	95	93	93	93
Maison relais	98	98	103	137
Intermédiation locative (mandat de gestion)	0	22	30	43
Intermédiation locative(en sous location)	0	0	7	10
ALT	75	96	93	102
TOTAL	320	375	392	451

On observe une évolution du logement adapté (Maison relais et intermédiation locative), conformément aux orientations ministérielles et aux besoins régionaux exprimés

Localisation

EPCI	Hébergement d'Urgence	Stabilisation	Insertion	Maison relais	ALT	TOTAL
CACEM	32	34	63	60	67	256
CAP NORD			20	21	29	70
CAESM			10	56	6	72

La couverture du territoire se poursuit. En 2014, seules 36 places étaient disponibles sur la CAP Nord, en fin d'année 2015 on en répertorie 70.

Financement des actions en 2015

Actions du BOP 177	
Allocations simples	148 000 €
Prévention de l'exclusion	91 018 €
Veille sociale	691 429 €
Nuitées	50 000 €
Hébergement d'urgence hors CHRS	49 493 €
Total Hébergement hors CHRS	99 493 €
Urgence en CHRS	260 000 €
Insertion en CHRS	1 569 555 €
Stabilisation en CHRS	278 000 €
Autres actions CHRS	66 804 €
Total CHRS	2 174 159 €
Maison relais	797 080 €
Intermédiation	110 000 €
Total logement adapté	907 080 €
Ingénierie gouvernance	13 329 €
Total général	4 124 508 €

Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)

Pour l'année 2015, le volume financier mobilisé pour financer les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale s'élève à **2 107 555,00 €** et se ventile comme suit :

CHRS	Insertion	urgence	TOTAL
ALLO HEBERGE-MOI	508 800,00 €	62 500,00 €	571 300,00 €
ALEFPA	473 004,00 €	87 500,00 €	560 504,00 €
CROIX-ROUGE française	587 751,00 €		587 751,00 €
ACISE	278 000,00 €	110 000,00 €	388 000,00 €
TOTAL GENERAL	1 847 555,00 €	260 000,00 €	2 107 555,00 €

L'offre en CHRS et son coût sur les quatre dernières années

	Exécution 2012		Exécution 2013		Exécution 2014		Exécution 2015	
	Montant	Nombre de places						
CHRS : places d'hébergement urgence	180 000	24	211 003	32	260 000	32	260 000	32
CHRS - places d'hébergement insertion ou stabilisation	1 544 855	123	2 020 788	127	1 924 557	127	1 847 555	127
CHRS - places d'hébergement (0177-01-05-12-10)	1 724 855	147	2 231 791	159	2 184 557	159	2 107 555	159
CHRS - autres activités (0177-01-05-12-11)					15 000		66 804	
TOTAL	1 724 855	147	2 231 791	159	2 199 557	159	2 174 159	159

Les coûts à la place dans les CHRS

	2012		2013		2014	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
Ecart des coûts moyens CHRS					7 185,19	16 960,00
Coûts moyens CHRS			13 255,06		13 255,06	

Part des personnes sortant de CHRS qui accèdent à un logement en %

	Prévision nationale 2015	Réalisation nationale 2013	Réalisation régionale 2013	Prévision réalisation 2014	Cible régionale 2015
Part des personnes sortant de CHRS qui accèdent à un logement accompagné	21	15	11	12	20
Part des personnes sortant de CHRS qui accèdent à un logement autonome	35	29	27	28	35

Détail de l'offre /Coût Moyen

Hébergement (hors ALT) Nombre de places en :	2011 Coût moyen 2011	2012 Coût moyen 2012	2013 Coût moyen 2013	2014 Coût moyen 2014	2015 Coût moyen 2015					
Hébergement d'urgence	47	7 617	52	7 846	66	8 208	66	8 208	66	8 208
<i>dont HU</i>	19	6 842	24	7 500	32	8 241	32	8 241	32	8 241
<i>dont stabilisation</i>	28	8 143	28	8 143	34	8 176	34	8 176	34	8 176
Places d'hôtels	3	46	3	46	3	46	3	46	3	46
CHRS - places d'hébergement		17 262		17 262	-	17 026	93	17 026	93	17 026
<i>dont en mode collectif</i>							39		39	
<i>dont en mode diffus</i>							54		54	
Pensions de famille	78	5 840	98	5 840	98	5 840	103	5 840	137	5 840
Résidences sociales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	128		153		167		265		295	

Pension de famille

	En montant	En place
Exécution 2011	385 400,00	78
Exécution 2012	541 660,00	98
Exécution 2013	572 320,00	98
Exécution 2014	601 520,00	103
Exécution 2015	979 080,00	137

Bénéficiaires de l'aide sociale

	2013	2014	2015
Nombre de bénéficiaires de l'allocation simple	19	16	16
Nombre de bénéficiaires de l'allocation différentielle	18	16	16

10.4 - Le Diagnostic Territorial Partagé à 360° « du sans-abrisme au mal-logement »

Le diagnostic Martinique réalisé de février à juillet 2015

Contexte

La politique d'hébergement et d'accès au logement est une priorité du gouvernement. Elle se caractérise par une stratégie centrée, d'une part, sur l'accès prioritaire au logement, et d'autre part, sur la réponse aux besoins par une offre d'hébergement pour laquelle des efforts importants ont été réalisés afin d'améliorer, tant les capacités d'accueil, que les conditions d'hébergement des personnes accueillies.

Le plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013 a confirmé cette stratégie et a souligné la nécessité pour la mettre en œuvre de s'appuyer sur des diagnostics territoriaux dits à 360°.

Les enjeux du diagnostic étaient de :

- disposer sur le territoire, d'une vision objectivée, globale et partagée, des problématiques des personnes-de la rue aux difficultés d'accès ou de maintien dans le logement-mise en perspective avec l'offre existante ;
- renforcer les capacités de synthèse et d'arbitrage au niveau national et régional, grâce à des outils de consolidation ;
- identifier et diffuser les solutions trouvées au niveau local sur des problématiques liées à une inadéquation offre/besoins, un manque de fluidité des parcours ou d'articulation des acteurs.

Ce diagnostic avait ainsi vocation à alimenter et à orienter le contenu des différents documents de planification ou de programmation, tant de l'État que des collectivités qui le souhaitent, dont en particulier le futur plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

La vision à 360° devait permettre de mieux comprendre les besoins des ménages dans leur diversité, de dépasser les approches sectorielles, de renforcer les dynamiques territoriales et d'adapter de ce fait les réponses institutionnelles par une meilleure coordination des acteurs.

La démarche

La démarche mise en œuvre s'est articulée autour de 3 phases successives et a fait alterner durant 6 mois des temps de travaux et de préparation en comité de projet départemental et des temps de concertation avec les acteurs :

Étape 1 : Lancement et cadrage de la démarche. Cette phase avait pour objectif de mettre en place la méthode de travail propice à la mobilisation des partenaires (désignation des chefs de projets DJSCS et DREAL), installation par le préfet du comité de projet départemental, état des lieux des documents existants et des systèmes d'informations),

La gouvernance s'est appuyée sur deux instances :

- Le **comité projet départemental** : Direction de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale DJSCS, ARS, DEAL, CAF, Conseil Général, Conseil Régional, CACEM, CAP Nord, CAESM ;
- L'**instance de concertation** : collectivités (EPCI, CCAS), bailleurs, associations, services

de l'État et associés (services préfectoraux, SPIP, CAF), acteurs sociaux. Une soixantaine de personnes ont participé à ces différents travaux.

Étape 2 : Conduite des analyses et formalisation du diagnostic. Il s'agissait à l'issue du travail collectif d'analyse de déboucher sur un diagnostic partagé devant mener à des propositions d'actions (recueil des données nécessaires, exploitation des travaux d'analyse avec des groupes de travail, formalisation et validation du document).

Étape 3 : Restitution finale des travaux - Exploitation du diagnostic au niveau local et au niveau national.

La mobilisation des acteurs régionaux résidait dans la légitimation de leur positionnement et la mise en évidence des interactions entre les politiques publiques.

Les analyses des problématiques soulevées lors des différents séminaires ont reposé sur diverses approches dont **une analyse des indicateurs statistiques** les plus pertinents pour produire des éléments de constats sur l'hébergement et le logement au sein du département Martinique et éclairer les orientations futures des démarches programmatiques.

Les données ont été reprises pour partie des travaux préexistants : SDPA, PLH, Observatoire de l'Habitat et PDALPD-PDAHI mais également issues de fichiers de l'INSEE, de la CAF, de l'IEDOM, du Conseil Général, etc.

Pour une meilleure définition des besoins des publics, **une approche par parcours** a été privilégiée. Le diagnostic s'est penché sur les mobilités des publics pour lesquels les parcours sont les plus complexes et moins fluides et sur les raisons des ruptures de parcours constatés. L'**approche géographique** a permis des analyses entre les différents EPCI afin de mettre en exergue des problématiques spécifiques à certains territoires.

A l'issue des 3 séminaires partenariaux, trois problématiques ont été retenues et des préconisations ont été proposées

- **la décroissance démographique ;**
- **les difficultés économiques liées à un fort taux de chômage ;**
- **une cohésion sociale fragile.**

Priorisation des enjeux et recommandations

Analyse des priorités et urgences

- prévenir et limiter les ruptures de parcours (hébergement-logement) en articulant les dispositifs d'accompagnement ;
- résoudre la problématique des publics invisibles pour favoriser leurs accès et maintien dans le logement (repérage et adaptation de la prise en charge) ;
- poursuivre l'adaptation du parc social aux problématiques démographiques (vieillesse, desserrement des ménages, revenus médians de plus en plus modestes...) ;
- réduire la croissance du volume des nuitées hôtelières en développant des solutions alternatives ;
- améliorer la prise en charge médico-sociale des personnes (handicapés, vieillissement de la population, détention, jeunes en rupture familiale, etc.).

Recommandations d'axes prioritaires

Problématique des situations de vie et spécificités démographiques

- personnes vivant dans la rue
 - couvrir l'ensemble du territoire par l'intervention des équipes mobiles ;
 - organiser au niveau du territoire la prise en charge psychiatrique et addictive ;
 - mettre à l'abri les personnes qui le souhaitent sur l'ensemble du territoire ;
 - réaliser un diagnostic du « sans-abrisme » sur l'ensemble du territoire ;
 - mettre en place un observatoire du sans-abrisme pour mutualiser et croiser les données.
- Jeunes en ruptures familiales
 - augmenter l'accompagnement social pour avoir plus de « sortie vers le haut » ;
 - concevoir des formes d'habitat en semi-collectif (vie de groupe).
- Sortants de prisons
 - analyser les besoins en termes de logements et d'hébergements adaptés à la spécificité de ce public (problématiques médicales, difficultés de réinsertion sociale, etc.).
 - conventionner entre les bailleurs sociaux et le centre pénitentiaire ;
 - poursuivre le travail de réflexion commencé par Le Comité Local du Logement Autonome des Jeunes et les missions locales dans le cadre de la garantie jeune.
- Sortants d'institution psychiatriques
 - mettre en place une procédure et un protocole entre les différents acteurs en jeu lors de l'accès et du maintien de ces publics dans les logements et/ou hébergements.
- Personnes victimes de violences ayant fait une demande d'hébergement
 - trouver des solutions alternatives à celles existantes (notamment pendant les périodes où la demande est systématiquement plus forte : les périodes festives).

10.5 - Les tendances et perspectives 2016-2017

➤ **Une meilleure prise en compte de l'errance :**

Avec pour objectifs stratégiques de :

- renforcer la coordination santé-social
- générer de la fluidité dans l'offre de l'ACISE tout en y apportant de meilleures conditions de prises en charge
- développer des ressources hors de la Ville de Fort de France

➤ **Des réflexions à mener dans le cadre de :**

- la feuille de route 2015-2017 du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale de la DGCS

Prévenir les difficultés et les ruptures (logement/hébergement : sortir de la gestion d'urgence de l'hébergement et développer les solutions pérennes de logement)

- Action 1 : limiter le recours aux nuitées hôtelières et développer des alternatives pour permettre une prise en charge de qualité des familles et des publics les plus vulnérables
- Action 2 : améliorer la gestion et le pilotage des dispositifs d'hébergement en unifiant les SIAO
- Action 3 : renforcer l'articulation des politiques départementales du logement et de l'hébergement en systématisant les diagnostics à 360° et les PDALHPD

- La circulaire n°DGCS/SD1A/2015/325 du 17 décembre 2015 relative à la mise en œuvre des dispositions de l'article 30 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relatif au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)

L'organisation actuelle est assez conforme aux textes, avec un SIAO unique qui :

- recense en temps réel toutes les places d'urgence, d'insertion, et de logements adaptés ;
- fait des propositions d'orientations ;
- suit le parcours des intéressés.

Cependant l'analyse des limites de l'organisation actuelle en cours avec l'ensemble des opérateurs démontre qu'il est nécessaire d'y apporter quelques réorganisations.

Des groupes de travail sur les thèmes suivants sont à organiser :

- parcours résidentiel : le référent et ses missions/ Le suivi ;
- gestion des situations complexes et CTCO ;
- identification des personnes en demande de logement ;
- l'outil SYPLO ;
- production de données statistiques et Observation sociale ;
- SI-SIAO : Les référents et leurs missions/ son utilisation par la CTM ;
- organisation de l'hébergement d'urgence après 23h ;
- le transport des personnes dans le dispositif et leur alimentation ;
- la participation des usagers dans l'ensemble du dispositif ;
- l'accueil inconditionnel (dont le public étranger) et la durée de séjour ;
- coordination du SIAO et du SPIP.

11 - ANNEXES

- 1 – ADIL
- 2 – AFD
- 3 – ARS
- 4 – CAF
- 5 – CAP Nord
- 6 – Conseil Général
- 7 – Conseil Régional
- 8 – EPF Martinique
- 9 – Espace Sud
- 10 – Programme d’actions ANAH
- 11 – Bilan mixité sociale
- 12 – LBU : volumes et montants engagés

Bilan de l'année 2015 et perspectives 2016

Depuis 1993 l'Agence Départementale d'Information sur le Logement est au service du public et des acteurs de l'habitat dans le département de la Martinique.

Agréée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et conventionnée par le Ministère du Logement, l'ADIL a pour mission d'offrir une information personnalisée et gratuite, un conseil neutre, objectif et complet sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux relatifs à l'habitat. Globalement, au cours de l'année 2015, elle a dispensé aux ménages, usagers du logement et de l'habitat 2213 consultations.

L'ADIL remplit aussi une mission particulière qui lui a été confiée par la Caisse d'Allocations Familiales et l'ex-Conseil Général : l'Aide à la Sortie de l'Indivision. Pour l'exécution de cette mission, elle a dispensé des conseils et traité les dossiers de 135 usagers.

Elle met également un accent particulier sur le conseil donné pour la prévention des expulsions, dans le cadre de la mission de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives, qui lui a été confiée par l'État, le Conseil Général et la Caisse d'Allocations Familiales. Dans le cadre de cette mission, ce sont 350 consultations qui ont été dispensées.

Enfin, l'ADIL Martinique participe à des actions partenariales dans des groupes de travail, lors de réunions d'information, de tables rondes, à l'occasion d'actions de formation, en participant à des forums, des foires ou encore aux instances locales.

I - L'information juridique et fiscale (2.019 consultations)

Elle représente 91% des consultations dispensées par l'ADIL Martinique.

1 - Les rapports locatifs

Les rapports locatifs représentent 75% des questions soumises à l'ADIL, soit 1648 consultations. Les consultations portent en majorité sur la location de droit commun (84%), puis la location meublée (10%) et enfin la location HLM qui passe de 3% en 2014 à près de 6%. Au cours de l'année 2015, beaucoup de changements sont intervenus au niveau de la réglementation en matière de location avec la parution de plusieurs décrets d'application de la loi ALUR et l'entrée en vigueur de la loi MACRON, ce qui a entraîné beaucoup de questionnements venant aussi bien des bailleurs que des locataires. Les questions portent principalement sur : le congé, les impayés et les expulsions, la révision du loyer, les charges, le dépôt de garantie, la rédaction du bail, les obligations des parties, les réparations et l'état des lieux.

2 - L'accession à la propriété

Les questions liées à l'accession représentent 10% des consultations juridiques, soit, 221 consultations. 91% des projets concernent la construction ou l'achat d'une maison individuelle avec éventuellement l'achat du terrain. L'achat d'un appartement concerne seulement 9% des candidats à l'accession à la propriété. 61% des questions sont liées au droit de la famille et concernent pour la plupart, les situations d'indivision. Les conseils portent également sur les différents contrats en matière de construction. En cas d'acquisition, ce sont les contrats de réservation, promesse de

vente, compromis de vente et contrats de vente qui font l'objet des consultations. Enfin, quelques cas de conflit sont également soumis à l'ADIL. Ils portent essentiellement sur les augmentations de prix en cours de travaux, les malfaçons ou abandons de chantier ou sont liés à la réception des travaux.

3 – les autres questions juridiques

Les autres consultations concernent en premier lieu la fiscalité et principalement la défiscalisation en outre-mer, par les accédants à la propriété qui investissent dans leur résidence principale ou portent sur la taxe foncière ou la taxe d'habitation. En second lieu, les consultations portent sur les relations de voisinage avec notamment les questions liées aux bruits de voisinage ou aux servitudes. En matière d'amélioration de l'habitat, ce sont les relations avec les opérateurs sociaux ou les entreprises, l'exécution des travaux, le droit de la famille et enfin l'analyse des contrats qui font l'objet des consultations. En copropriété, les questions portent principalement sur les charges et les travaux et c'est un sujet qui fait l'objet de conseils, même quand il n'y a pas de demande, à l'occasion de l'accession à la propriété d'un logement en copropriété. Enfin très peu de questions concernent l'urbanisme et elles portent principalement sur le permis de construire ou la déclaration de travaux.

II - Les conseils financiers (194 consultations)

Les questions financières représentent 9% des consultations dispensées. Celles-ci concernent principalement l'accession à la propriété et l'amélioration de l'habitat

1 - L'accession à la propriété

L'accession à la propriété (108 consultations) concerne surtout les locataires en quête d'un premier logement. Plus rarement, il peut s'agir d'un investissement locatif. 46% des consultations font l'objet de simulations financières qui permettent au candidat à l'accession à la propriété soit de connaître son budget, soit de vérifier la faisabilité de l'opération envisagée. Les usagers de l'ADIL Martinique, qui sont souvent de modeste condition, s'intéressent principalement aux aides qui sont proposées par l'Etat, la Caisse d'Allocations Familiales et l'ex Conseil Général. En second lieu, ils font appel aux prêts aidés par l'Etat, comme le prêt à taux zéro, le prêt à l'accession sociale, le prêt d'épargne-logement et aussi au prêt 1% logement ainsi qu'au prêt bancaire.

2 – L'amélioration de l'habitat

En matière d'amélioration de l'habitat (86 consultations), ce sont en majorité les propriétaires occupants, souvent âgés, qui nous consultent. Ceux-ci recherchent généralement des aides, car compte tenu de leur âge et de leurs moyens financiers, ils n'ont plus accès aux prêts. Les aides les plus sollicitées sont celles de l'Etat, de la Caisse d'Allocations Familiales, de l'ex-Conseil Général, du Conseil Régional et des caisses de retraite. Les prêts bancaires et les autres financements sont nettement moins sollicités.

III - Les missions spécifiques de l'ADIL

1 - L'aide à la sortie de l'indivision

L'aide à la sortie de l'indivision est proposée par la Caisse d'Allocations familiales, à ses allocataires ayant des prestations familiales et par l'ex Conseil Général aux allocataires du Revenu de Solidarité Active, sous certaines conditions. L'aide couvre l'ensemble des frais directs inhérents à la procédure de sortie de l'indivision, amiable ou judiciaire : frais de géomètre, frais de notaire, frais d'avocat, frais de procédure judiciaire. Dans le cadre de cette mission, l'ADIL Martinique informe et conseille les ménages qui souhaitent sortir de l'indivision et instruit également les dossiers de demande d'aide à la

sortie de l'indivision, et à ce titre, 135 ménages ont été reçus en consultation en 2015. Les ménages en situation d'indivision interrogent majoritairement l'ADIL au sujet de la procédure de sortie de l'indivision (68.85%). 21.31 % des ménages souhaitent obtenir des informations sur le régime juridique de l'indivision. Sur les 68.85% de ménages interrogeant l'ADIL sur les procédures de sortie de l'indivision (soit 84 consultants), 78.57% sont éligibles à un dispositif d'aide à la sortie de l'indivision. Seuls 16.67% des ménages potentiellement éligibles à l'aide ont déposé un dossier d'aide à la sortie de l'indivision en 2015, soit 11 demandeurs au total.

L'ADIL Martinique est aussi chargée de mettre en œuvre les moyens et les outils spécifiques pour une information dynamique susceptible de favoriser la sortie de l'indivision et d'accompagner l'allocataire afin de prévenir le contentieux de l'indivision. A ce titre, elle a participé au « Vendredi de la Place » organisé la ville du Gros-morne pour présenter les dispositifs d'aide au cours d'une conférence sur le thème de l'indivision. Elle a également participé avec l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement à la rédaction du Vade-Mecum sur la Lutte contre l'Habitat Indigne, en collaborant à la rédaction d'une fiche relative à l'indivision successorale et en élaborant une fiche illustration sur l'instruction d'un dossier d'aide à la sortie de l'indivision. Enfin, elle a créé un volet spécifique sur la sortie de l'indivision sur son site internet dans le cadre du développement de l'information des usagers sur les aides locales en Martinique.

2 – La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives

Dans le cadre de la mission de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives, l'ADIL Martinique assure le suivi de l'ensemble des ménages faisant l'objet d'une procédure d'expulsion. Elle informe, conseille et oriente les ménages assignés devant le tribunal d'instance suite à un impayé de loyer. L'objectif est toujours, de trouver ensemble les solutions les plus adaptées à chaque situation. L'ADIL intervient à toutes les étapes, c'est-à-dire, dès le commandement de payer, lors de l'assignation, lorsque le jugement est rendu et à l'occasion du commandement de quitter les lieux. Dans le cadre de cette mission, ce sont 350 consultations qui ont été dispensées par l'ADIL en 2015. Ces consultations représentent 21% des questions qui lui sont soumises en matière de location et près de 16% de l'ensemble des consultations. En 2015, l'ADIL Martinique a reçu 100 signalements de commandements de payer provenant des huissiers et des sociétés d'HLM. La Préfecture et les Sous-Préfectures lui ont transmis ensemble, 610 assignations. Le nombre de jugements reçus s'est élevé à 200. Sur ces 200 jugements, 69 plans d'apurement ont été accordés et 131 ménages ont fait l'objet d'une mesure d'expulsion. Cette mission s'est achevée le 31 décembre 2015.

III - Les actions partenariales

En 2015 l'ADIL Martinique a participé à différents groupes de travail, dans le cadre du Plan Départemental pour le Logement des Personnes défavorisées, du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, du Plan Logement Outre-Mer et des Politiques Publiques « Logement » de la Caisse d'Allocations Familiales.

Elle a également participé à différentes réunions d'information et tables rondes avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne ainsi qu'au sein de la Commission de Médiation du Droit Au Logement Opposable (DALO).

Des actions de formation ont été menées en direction des conseillers info-énergie de l'ADEME, de ménages en difficulté sélectionnés par le Centre Communal d'Action Sociale de Fort-de-France et le Secours Catholique et aussi d'agents territoriaux des services concernés par la lutte contre l'habitat indigne.

L'ADIL a également participé à différents forum comme le forum « D'Clic Logement » organisé par le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes de Martinique, les «Vendredi de la Place » organisés par la Ville du gros-Morne, et le « Salon de l'Immobilier, du Logement et du Crédit ».

IV – En perspective pour 2016

S'agissant de sa mission d'aide à la sortie de l'indivision, l'ADIL Martinique envisage d'une part, d'étendre sa mission en direction de nouveaux publics, dans le cadre d'une convention avec la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique et d'autre part, de se rapprocher de ses usagers avec l'ouverture d'une permanence sur le territoire de la Ville de Saint-Joseph. L'année 2016 est aussi celle du changement de logo de l'ADIL Martinique et de la refonte de son site internet : www.adilmartinique.org

Bilan 2015 et perspectives 2016 de l'AFD

Bilan 2015

En 2015 l'AFD a financé trois opérations concernant le logement et l'hébergement :

- deux concernaient le logement et relevaient du secteur privé (cf. point a infra) ;
- une concernait l'hébergement des personnes âgées dépendantes et relevait du secteur public (cf. point b infra).

Par ailleurs, concernant le logement social, l'AFD dispose en Martinique d'une filiale immobilière : la SIMAR créée en 1955. Pour mémoire, son capital social s'élève à 34 M€. L'AFD en détient 22,27 % et en porte 40,8% pour le compte de l'État. Le reste est détenu par :

- La ville de Fort de France : 14,85% ;
- Le Conseil Général : 11,14% ;
- Différentes communes de Martinique : 10,9%.

La situation fin 2015 de la SIMAR est la suivante :

- Une mise en service de 276 nouveaux logements ;
- La cession de logements ainsi que la démolition d'immeubles vétustes et non conformes aux normes parasismiques ont porté le nombre de logements en gestion locative à 11.078 fin 2015.

Concernant le FGHM (fonds de garantie à l'habitat), l'AFD assure, pour le compte de la Bpifrance, le secrétariat du fonds. 96 dossiers ont été accordés pour 1.32 M€ au titre de l'exercice 2015.

Financement du logement

En 2015, l'AFD a financé deux opérations privées du logement intermédiaire pour un montant cumulé de 8,4M€. Ces prêts, en co-financement avec les partenaires bancaires, ont permis de favoriser les investissements d'un montant total de 23,3M€ dans le secteur du BTP.

Les deux opérations consistent en la construction de 118 logements collectifs au total en secteur intermédiaire sur la commune du Lamentin. Ces logements seront donnés en location dès leur livraison durant 6 ans avec un loyer modéré aux personnes physiques respectant les plafonds de ressources. Au terme de la période locative, les locataires pourront se porter acquéreur de leur logement pour un prix au-dessous du marché grâce au mécanisme de rétrocession du gain fiscal.

Il a pour objectif de rendre l'acquisition des résidences principales accessible à une population bien ciblée, qui, d'une part, n'a pas l'accès aux HLM lors que ses ressources dépassent les seuils d'éligibilité des logements sociaux, d'autre part n'est pas en mesure d'acheter sa résidence principale aux prix de marché.

Financement d'un EHPAD

Il s'agit du nouvel EHPAD du François de 50 places attaché au Centre hospitalier de la Pointe Courbet et construit dans le cadre de l'amélioration de l'offre médico-sociale du bassin Sud Atlantique de la Martinique.

Il est constitué de 5 unités de vie : 1 unité spécialisée personnes âgées désorientées de 14 chambres, 2 unités de vie de 28 chambres pour les personnes âgées lucides et 1 unité « Passerelle » diversifiée entre le domicile et l'institution de 8 places. Bâti de plain-pied, l'ouvrage est conforme au plus haut niveau d'exigence parasismique et est certifié "Haute Qualité Environnementale".

Quatre millions d'euros ont été octroyés dans ce cadre à l'Hôpital du François dont 2 M€ sur-bonifiés sur une durée de 25 ans et 2 M€ en préfinancement de subventions européennes.

À noter également en 2015:

- l'engagement d'une réflexion en partenariat avec l'ARS d'une réflexion sur l'adaptation de solutions alternatives aux EHPAD classiques en ligne avec les préconisations nationales issues du rapport BROUSSY et la législation sur l'adaptation au vieillissement de la population ;
- la relance d'une réflexion sur la reconstruction de l'EHPAD de l'hôpital du Lorrain. Une étude de faisabilité est en cours et devrait permettre de préciser la nature et l'étendue de la structure d'accueil à prévoir pour répondre aux besoins du Nord Atlantique ;
- la poursuite du financement et de la construction de l'EHPAD des Anses d'Arlet de 50 places également ;
- la signature de la convention de financement en vue de la construction d'un EHPAD d'une centaine de places à Fort-de-France sous maîtrise d'Ouvrage de la SIMAR.

Perspectives 2016

Les perspectives de l'intervention de l'AFD en Martinique sur le logement se déclinent comme suit :

- par son rôle d'actionnaire et de financeur de la SIMAR, l'AFD va continuer à accompagner la politique de renforcement du parc locatif social et de rénovation du parc ancien ;
- au-delà, l'AFD est en relation avec des opérateurs privés pour instruire leur projet de construction de logements intermédiaires. Les mécanismes innovants seront encouragés répondant aux doubles objectifs : favoriser les investissements dans le secteur BTP et l'accession à la propriété pour des populations modestes.
- l'AFD se positionne également en appui aux initiatives privées de rénovation d'immeubles délabrés en centre-ville dans un souci d'aménagement urbain, de valorisation/redynamisation des centre-ville, enfin d'offre de logements sociaux à proximité des commerces et services.
- Pour 2016, l'AFD souhaite accompagner diverses associations :
 - o la Croix Rouge française, pour la création d'un Accueil de Jour Autonome pour les personnes âgées souffrant de la maladie d'Alzheimer ou d'une maladie apparentée d'une capacité de 12 places d'accueil quotidien ;
 - o l'Association Laïque pour l'Éducation, la Formation, la Prévention et l'Autonomie (ALEFPA) Martinique. L'ALEFPA envisage dans le cadre de son projet de reconfiguration de son offre immobilière d'hébergement des femmes et enfants en grande difficulté sociale ou victime de violences conjugales et intrafamiliales, la construction d'un ensemble immobilier regroupant des unités de vie (Maison Relais, CHRS, résidence d'accueil) et une unité administrative (services administratifs et sociaux). Cette reconfiguration de l'offre

immobilière est intégrée au contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) signé en 2013 entre l'Etat et l'association. La SIMAR aura la responsabilité de la réalisation du programme immobilier qui sera défini avec l'ALEFPA et l'architecte. Le programme est constitué de 3 unités :

- Une maison relais (16 logements) et une maison d'accueil (20 logements) ;
 - Un CHRS (Centre d'hébergement et résidence sociale - 21 logements) ;
 - Une unité administrative et un espace de rencontre.
- L'association LA MYRIAM qui souhaite l'extension de son foyer de vie pour adultes handicapés psychiques.



Bilan 2015 et perspectives 2016 concernant les actions de l'ARS en faveur de l'hébergement et du logement

Préambule :

Dans le traitement de l'habitat indigne, l'ARS Martinique intervient pour le compte du Préfet, dans le domaine de la lutte contre l'habitat insalubre, sur tout le département sauf Fort-de-France qui dispose d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) qui est compétent pour l'ensemble des procédures, sur cette commune.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre, l'action de l'ARS s'inscrit dans les orientations du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne notamment en termes de traitement (50 logements insalubres faisant l'objet d'un traitement/an, pilotage du groupe traitement du PDLHI), d'information et de formation des partenaires (fiche de signalement, formations CNFPT).

Bilan 2015

- Traitement de l'habitat insalubre

L'Agence Régionale de Santé intervenant tant dans le traitement de l'habitat insalubre diffus que de l'habitat insalubre groupé (opérations de RHI/RHS), l'objectif de 50 logements insalubres traités s'est décliné de la manière suivante : 30 logements traités par des procédures individuelles en diffus et 20 traités par des procédures portant sur un groupe de logements.

Traitement du diffus

Pour ce qui concerne le traitement de l'habitat insalubre diffus, l'ARS engage des procédures coercitives visant à la prise de ce qui est communément appelé un « arrêté préfectoral d'insalubrité », cette notion couvrant en réalité plusieurs types de procédures et d'arrêtés qui dépendent de la situation rencontrée mais aussi de la propriété foncière du terrain d'assiette.

Une quarantaine de signalements est parvenue à l'ARS en 2015

La majorité des signalements reçus n'a pas entraîné de traitement par une procédure d'insalubrité (plus de 60%).

En effet, ces signalements ne relevaient pas d'un traitement par l'ARS :

- 22% des dossiers non traités concernaient le SCHS
- 59% de ces dossiers avaient été mal orientés vers l'ARS
- Les autres dossiers ont entraîné des enquêtes téléphoniques, parfois des rapports et courriers mais sans suite du fait d'une demande d'arrêt de la procédure venant du locataire ou d'un règlement de la situation à l'amiable.

7 procédures ont été engagées (avec passage en CoDERST) sur les signalements reçus en 2015, sur un total de 9 procédures conduites cette année. Ces procédures concernaient 24 logements.

Il s'en est suivi des arrêtés d'insalubrité au nombre de 12 et qui concernent 27 logements

Les actions de contrôle entamées en 2014 se sont poursuivies en 2015. Elles ont nécessité une quinzaine de contrôles de travaux. Trois arrêtés de mainlevée ont été pris en diffus

Le tableau ci-dessous résume le bilan des actions menées

Insalubrité diffuse traitée en 2015					
Nbre de logements concernés par une procédure en diffus	Types de procédures menées en diffus	Nbre de procédures menées en diffus pour prise d'arrêtés	Nbre d'arrêtés pris	Nbre de logements concernés par des arrêtés	Nbre de mainlevées
24	-L1331-26 CSP -Art.10 Letchimy -L1331-26-1 CSP	9 avec 8 passages en CoDERST	12	27	3

NB : La procédure majoritaire est celle de l'article L1331-26 du CSP (pour chaque dossier, minimum 6 mois d'instruction avec interrogation des hypothèques voire des archives départementales, rapport détaillé, respect du contradictoire en lien avec la préfecture et les mairies concernées, CoDERST, au moins une vingtaine de courriers, arrêté d'insalubrité, notification)

Traitement du groupé

Pour ce qui concerne le traitement de l'habitat insalubre groupé, l'ARS intervient dans le cadre d'opérations de RHI ou de RHS menées à l'initiative des communes, des communautés d'agglomération ou de l'agence des 50 pas.

Ces opérations bénéficient de financements publics et visent à améliorer les conditions de vie des occupants dans une optique de protection des habitants vis-à-vis des risques sanitaires liés à l'état des logements ou du secteur mais aussi de restructuration du quartier pour une meilleure intégration dans le tissu urbain.

- *Nouvelles opérations*

S'agissant des opérations de RHI/RHS, 2015 est une année de réforme des pratiques en application de l'instruction ministérielle du 31 mars 2014 qui redéfinit les étapes des opérations publiques de RHI/RHS et impose notamment l'établissement d'un certificat d'insalubrité préalablement à la validation par le CTDRHI d'un type d'opération. Ce certificat sera établi sur la base d'une évaluation sommaire de l'état des logements.

Dans ce contexte, 4 opérations ont fait l'objet de visites à la demande des communes, de l'agence des 50 pas ou de Cap NORD, pour une première évaluation du niveau d'insalubrité des constructions des quartiers concernés en vue de l'émission d'un certificat.

Les quartiers visités comportaient respectivement : 13, une poche de 27 constructions sur 90, 37 et 165 constructions. Les visites se sont déroulées entre fin mai et mi décembre 2015.

Au total, 242 habitations étaient concernées.

2 certificats ont été délivrés pour 50 logements au total

- *Anciennes opérations*

S'agissant des anciennes opérations, l'action de l'ARS a porté sur le dernier arrêté pris en application de l'article 9 de la loi 2011-725 du 23 juin 2011.

Cet arrêté fixant des prescriptions de travaux aux propriétaires bailleurs, avec en corolaire, une suspension des loyers dès la notification de l'arrêté, les bailleurs ont dû mettre en œuvre les

prescriptions faites pour retrouver leurs loyers.

3 bailleurs ont respecté les injonctions faites et la mainlevée partielle de l'arrêté a été faite, les concernant.

- Pilotage du Groupe Traitement du PDLHI

L'ARS pilote le groupe Traitement du PDLHI toujours dans le cadre des objectifs d'amélioration du traitement de l'habitat indigne fixés au sein du pôle.

Ce GT2 regroupe 9 membres : DEAL, CAF, SCHS, Cap Nord, Espace Sud, DJSCS, Collectivité Territoriale de Martinique, Agence des 50 pas, ARS. Il s'est réuni 2 fois en 2015.

Une première réunion a permis la clarification du rôle de chacun des acteurs de la LHI, des étapes des procédures menées et l'identification de référents LHI par institution et par commune.

Dès la seconde réunion, 10 situations d'indignité ont été évoquées afin que chacun des acteurs concernés soit informé et oriente au mieux le dossier avec un objectif d'optimisation du traitement et de protection de la santé des occupants.

- Repérage, Information et formation

Toujours conformément aux objectifs du pôle, l'ARS a pris part aux actions menées s'agissant du repérage, de l'information et de la formation sur la LHI.

Cela s'est traduit en 2015 par une participation active au sein du groupe 1 et du groupe 3 en charge de la formation et de l'information.

C'est ainsi que l'ARS a contribué à l'élaboration d'une fiche de signalement à destination des partenaires (CCAS, CAF) qui ne sont pas des professionnels spécialistes de l'évaluation de l'habitat.

Par ailleurs, 2 actions de formation à la LHI des agents des collectivités ont été assurées pour le CNFPT, à la demande de Nancy BOUCHE, en juillet et novembre 2015.

Perspectives 2016

La lutte contre l'habitat insalubre reste une priorité de l'ARS en 2016.

L'agence continuera donc son action au sein des 3 groupes de travail du PDLHI.

Elle maintient donc les mêmes objectifs s'agissant du nombre de situation à traiter.

Dans l'habitat insalubre diffus, toutes les situations signalées feront, autant que possible, l'objet d'investigations.

Par ailleurs, les arrêtés déjà pris feront l'objet d'une planification, s'agissant des contrôles, afin d'améliorer le taux de sortie d'insalubrité, au besoin par des travaux d'office.

S'agissant des opérations publiques, des évaluations de bâti concernant les deux nouvelles opérations arrivées au stade des études pré-opérationnelles devraient être menées d'ici la fin de l'année en vue de la prise des arrêtés d'insalubrité nécessaires.

Enfin, concernant l'observatoire de l'habitat Indigne, le travail engagé en 2015 aux côtés de la DEAL, au sein du Groupe de travail 1 du PDLHI (observatoire, repérage), sera poursuivi en 2016.



CDHH 2016 : Chiffres et Commentaires CAF

La CAF Martinique entend poursuivre sa politique engagée en faveur du logement. Elle contribue à l'amélioration du logement des familles et de leur cadre de vie en apportant son soutien financier à ses allocataires et aux partenaires bailleurs et associatifs. Elle participe aux côtés des autres partenaires institutionnels à la mise en œuvre des Politiques Publiques sur le territoire.

a. L'habitat :

La baisse des engagements s'explique surtout par le recul du nombre de dossiers LES et de la relative paupérisation de nos allocataires et de l'augmentation des apports personnels en dépit de l'arrivée d'autres financeurs (Conseil régional en 2015).

En 2013, la baisse des dépenses est liée en grande partie à l'approbation tardive du budget CAF en lien avec la signature tardive de la nouvelle convention d'objectifs et de Gestion 2013 – 2017. Pas de lien direct avec le nombre de dossiers reçus mais plus l'obligation d'appliquer la règle du douzième jusqu'au mois de Novembre 2013. Les paiements ont été reportés en grande partie pour 2014 d'où l'augmentation des dépenses de 81.4 % sur la période puis retour à des niveaux plus « conformes » en termes de paiements en 2015.

b. Equipement du Logement :

Stabilisation des dépenses après une baisse entre 2013 et 2014 s'expliquant par la précarisation des allocataires et le recours plus systématique au Secours (Aide de dépannage) par les Travailleurs Sociaux pour y répondre, mais aussi au recours au partenariat financier.

c. Sortie de l'indivision

Dossiers complexes à l'instruction mais aussi pour le paiement. La CAF ne payant qu'après service fait et la Chambre des Notaires ne produisant l'acte de sortie qu'après paiement. La présence de co-indivisaires est aussi une autre contrainte pour la sortie de ces actes. La CAF a dû revoir son règlement intérieur en vue de pouvoir ordonnancer dans de bonnes conditions.

Pas de dossiers arrivés en 2014, ni en 2015. 2 dossiers payés en 2015 (1 de 2011 et 1 de 2013). Le retour à une « stabilité » administrative de l'ADIL courant 2015 a eu pour effet l'arrivée de 6 dossiers au premier semestre 2016, 4 dossiers payés (2 de 2004, 1 de 2012 et 1 de 2013)

La problématique des co-indivisaires non allocataires demeure

**EVOLUTION DES AIDES A LA
PIERRE DE LA CAF**

	2011	2012	2013	2014	2015	Evolution 2014-2015	
ENGAGEMENTS en millions d'euros	4,57	3,92	3,64	2,93	2,73	-6,83%	
BENEFICIAIRES	280	233	201	271	277	2,21%	
		0	1	1	0	-100,00%	Accession
		169	142	192	185	-3,65%	Amélioration
		64	58	78	89	14,10%	LES

ENGAGEMENT DES AIDES A LA PIERRE (tous budgets cumulés)

	2011	2012	2013	2014	2015	
CONSTRUCTION LES + AMELIORATION + ACHAT HLM	4 569 263	3 928 285	3 642 536	2 930 150	2 736 742	
CONSTRUCTION HLM						
CONST Logts Spécifiques	0					
TOTAL	4 569 263	3 928 285	3 642 536	2 930 150	2 736 742	

ENGAGEMENT ET DEPENSES AIDES A LA PIERRE

	2011	2012	2013	2014	2015	Evolution 2014-2015
engagement	4 569 263	3 928 295	3 642 936	2 930 150	2 736 742	-6,60%
dépenses	2 818 802	2 550 399	2 066 189	3 748 361	2 346 055	-37,41%

DOTATION GLOBALE DE LA CAF

				2013	2014	2015	évolution 2014/2015
INVESTISSEMENT							
construction HLM				190 080	1 220 325	109 816	-91,00%
Logements spécifiques						0	#DIV/0 !
autres							
total investissement				190 080	1 220 325	109 816	-91,00%
FONCTIONNEMENT							
Subventions de fonctionnement				435 056	428 603	463 080	8,04%
FDSL				177 000	177 000	177 000	0,00%
autres frais				223 365	216 329	214 793	-0,71%
total fonctionnement				835 421	821 932	854 873	
AIDES FINANCIERES							
amélioration, construction, accession HLM et LES groupés				2 740 000	2 030 000	2 325 000	14,53%
équipement du logement				400 000	340 000	350 000	2,94%
Subv aide sortie de l' indivision				1 000	5 000	5 000	0,00%
total aides financières				3 141 000	2 375 000	2 680 000	12,84%
TOTAL DOTATION				4 166 501	4 417 257	3 644 689	-17,49%

Allocations logement

	Montants annuels versés en 2014	Montants annuels versés en 2015	Evolution 2014-2015	Bénéficiaires au 31/12/2014	Bénéficiaires au 31/12/2015	Evolution 2014-2015
Allocation de Logement Familiale (ALF)	87 533 393,81 €	86 423 748,30 €	-1,27%	21758	21361	-1,82%
Prime de déménagement	9 492,98 €	15 232,83 €	60,46%			
Allocation de Logement Sociale (ALS)	41 130 258,87 €	41 875 346,38 €	1,81%	16829	17028	1,18%
Allocation de Logement aux Associations (ALT)	90 318,40 €	138 506,17 €	53,35%			
Aide Personnalisée au Logement	49 904,55 €	51 901,62 €	4,00%			
Total	128 713 559,51 €	128400932,06 €	-0,24%	38587	38389	-0,51%

PROGRAMMATION 2016 DE LA CAF

	Primitif 2016
INVESTISSEMENT	
construction HLM	64 000
logements spécifiques	
total investissement	64 000
FONCTIONNEMENT	
Subventions de fonctionnement	478 080
FDSL	177 000
Dépenses techniques	234 359
total fonctionnement	889 439
AIDES FINANCIERES	
amélioration, construction, accession HLM et LES groupés	2 290 000
équipement du logement	350 000
Subv aide sortie de l' indivision	5 000
total aides financières	2 645 000
TOTAL	3 598 439



CAP Nord Martinique
Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique

Note de proposition relative au projet de Programme Local de l'Habitat de CAP Nord MQUE

La communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique compétente en matière d'habitat a élaboré son premier Programme Local de l'Habitat, en conformité avec les textes en vigueur, afin de mieux prendre en compte les enjeux du territoire et les nombreuses évolutions réglementaires et législatives.

Cadre législatif :

Les PLH ont été créés par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 (art. 76 et suivants ; R 302-2 à R 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Ils ont été renforcés par la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991.

La loi du 13 août 2004 fera de cet instrument l'élément central du dispositif 'habitat' des collectivités territoriales.

Avec la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement (dit loi ENL), modifiée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dit loi MOLLE), un PLH est obligatoirement élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans toutes les communautés d'agglomération et toutes les communautés urbaines, ainsi que pour les communes de plus de 20 000 habitants, non membres d'un EPCI.

La loi MOLLE impose notamment au PLH plus de précisions territoriales dans les orientations et le programme d'action.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, (loi SRU) réforme les procédures de lutte contre l'insalubrité et le péril, instaure le droit à un logement décent. Par son article 55, les communes de + 3500 habitants ont l'obligation de rattraper leur retard de programmation de logements sociaux, pour atteindre un taux de 20% des résidences principales, d'ici 2025 (articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

La définition d'un programme d'actions territorialisé est obligatoire (article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation),

Les lois Grenelle rappellent la nécessité d'intégrer l'habitat dans un projet de territoire tenant compte de la desserte en transport, de l'emploi, des services et des commerces, et fournissent les outils nécessaires à la mise en place d'une politique globale d'amélioration de la performance énergétique des logements neufs.

Rappel du contexte et de la portée du PLH :

Par délibération du 20 Octobre 2011, le Conseil Communautaire a décidé de lancer la procédure d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat. Le PLH est un outil de programmation et de pilotage des actions en matière d'habitat et d'hébergement qui se décline à l'échelle des 18 communes de CAP Nord, pour la période 2016-2022. Cette mission a été confiée à l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la Martinique (ADUAM), dans le cadre de son programme partenarial.

En s'appuyant sur le Porter à connaissance de décembre 2013, le projet de PLH a été élaboré en concertation étroite avec les communes, l'Etat et l'ensemble des partenaires associés, à l'occasion de plusieurs réunions de travail et de pilotage, d'un séminaire et d'une conférence des Maires au Morne Rouge, au cours de la période de 2012 à 2015.

Les élus communautaires ont été également impliqués à cette démarche de travail (réunions commission Aménagement/Habitat/infrastructures, Commission Finances, le bureau Communautaire ...), notamment pour suivre l'avancement du dossier et examiner le rendu des documents pour chacune des phases du PLH de CAP Nord (diagnostic, le document d'orientations et le programme d'actions).

Le Projet de PLH pour la période 2016-2022 de CAP Nord comprend trois documents :

- **Le Diagnostic** analyse les données socio démographiques, le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat à l'échelle de l'intercommunalité. Les constats issus du diagnostic sont les suivants :

Un territoire en déprise démographique,

Une inversion de croissance entre population et logements

Une part de la population vieillissante plus accentuée, sur le territoire du Nord,

Des difficultés pour les ménages de devenir propriétaires,

Un déficit constaté en logements sociaux pour certaines communes; la demande de T3 est prépondérante

Un potentiel de logements vacants à remettre sur le marché immobilier

- **Le document d'orientations** : de ce constat, découlent des enjeux qui ont permis de définir les **Six (06) orientations stratégiques pour** élaborer la politique de l'habitat communautaire :

1/Produire des logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants du territoire : préciser le rythme de construction neuve et sa territorialisation,

2/Mettre en œuvre une politique foncière publique : se doter de moyens de maîtriser localisation, rythme et qualité des opérations, notamment en milieu urbanisé,

3/Mobiliser le parc ancien, réhabiliter les quartiers et reconquérir les centralités : pallier à la réduction de la construction neuve par la réhabilitation de logements vacants, la valorisation du patrimoine et la poursuite de la Résorption de l'habitat insalubre,

4/Poursuivre le développement d'une offre abordable et adaptée : définir les objectifs des logements sociaux en locatifs et en accession,

5/Répondre aux besoins des publics spécifiques : spécifier la production très sociale dédiée aux plus démunis, tant en neuf qu'en réhabilitation. Localiser des logements locatifs ou des dispositifs d'hébergement à proximité des centres de formation pour les jeunes, dans les centres urbains, ..., favoriser les partenariats et l'intermédiation....

6/Organiser le suivi et l'évaluation du PLH : se donner les moyens de mettre en œuvre les actions du PLH, d'en assurer les effets, d'organiser le partenariat et de préparer le bilan annuel, l'évaluation triennale pour adapter éventuellement son contenu.

- **Le Programme d'actions territorialisées** la période de six ans (2016-2022) : En s'appuyant sur un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, les six orientations stratégiques sont déclinées en dix huit actions constituent :

Orientation 1 : Produire des logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants du territoire

Action 1.1 : Traduire les objectifs du PLH dans des documents d'urbanisme

Action 1.2 : Lancer des opérations expérimentales auprès de 4 communes pour renforcer la qualité des projets

Orientation 2 : Mettre en œuvre une politique foncière publique

Action 2.1 : Conventionner avec l'EPFL sur les objectifs de requalification urbaine

Action 2.2 : Lancer un Programme d'Intervention Foncière Intercommunal

Orientation 3 : Mobiliser le parc ancien, réhabiliter les quartiers et reconquérir les centralités

Action 3.1 : Accompagner les opérations de réhabilitation sur les opérations en cours

Action 3.2 : Mettre en place des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat.

Action 3.3 : Élaborer un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI)

Orientation 4 : Poursuivre le développement d'une offre abordable et adaptée

Action 4.1 : Intégrer le développement de l'offre en locatif social dans les centralités

Action 4.2 : Aider au développement de l'offre dans l'accession très sociale – LES diffus et groupés

Action 4.3 : Aider au développement de l'accession des primo-accédants

Action 4.4 : Organiser un partenariat avec les bailleurs et opérateurs publics

Action 4.5 : Assurer une cohérence intercommunale du système de demande et d'attribution du logement social

Orientation 5 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 5.1 : Répondre aux besoins de logements des publics aux très faibles ressources et/ou ayant des problèmes particuliers d'insertion sociale

Action 5.2 : Développer l'adaptation du parc à destination des personnes âgées et /ou handicapées

Action 5.3 : Identifier les besoins spécifiques des jeunes et notamment en hébergement individuel et/ou collectif

Action 5.4 : Apporter une aide ciblée à la sortie d'indivision successorale

Orientation 6 : Organiser le suivi et l'évaluation du PLH

Action 6.1 : Développer la compétence habitat de la Communauté d'Agglomération - Mutualiser les connaissances et pratiques

Action 6.2 : Créer un observatoire de l'Habitat à l'échelle de CAP Nord

Ce programme d'actions territorialisées du PLH sur Six ans (période 2016-2022) est estimé à 3 130 000,00 Euros soit 521 666,67 Euros par an. Certaines actions seront subventionnées entre 40% et 80% par des partenaires financiers.

La procédure Adoption du PLH

La procédure d'adoption du PLH est organisée conformément aux dispositions du Décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et à l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En 2016, cette élaboration du PLH est entrée dans une procédure de validation administrative en vue de son adoption avec des dates clés :

- le 16 février 2016 1^{er} arrêt du projet de PLH : par Délibération du conseil communautaire
- le 02 mars 2016 transmission du Projet de PLH arrêté aux 18 communes membres pour avis des conseils municipaux, qui ont 2 mois pour délibérer,
- le 10 mars 2016 réunion d'information des Maires et des services urbanismes sur le Projet de PLH afin de préparer les avis des conseils municipaux
- recueil de l'avis des communes dans un délai de deux mois soit le 02 mai 2016,
- le 17 juin 2016 validation du projet de PLH après avis des communes, par délibération communautaire

Prochaines étapes :

- transmission du Projet de PLH au Représentant de l'État pour présentation au CDH de juillet 2016
- recueil de l'avis de l'État (délai de 2 mois),
- délibération communautaire d'adoption définitive du PLH pour la période 2016-2022 (prévue juillet ou septembre 2016)



Bilan 2015 du Conseil Général

En 2015, le conseil général a maintenu son effort en faveur du logement social en inscrivant à son budget primitif 8 171 480,00 euros.

Ce budget a été engagé à 86% soit 7 101 513,43€.

Le montant mandaté s'est élevé à 3 998 034€.

L'action du Conseil général a porté aussi bien sur l'aide à la personne que sur celle à la pierre.

L'aide à la personne

Au titre de 2015, la contribution du Conseil général au Fonds de solidarité pour le logement (FDSL) s'est élevée à 1 441 902,00€, celle des autres financeurs s'élevant à 282 000€, portant ainsi le budget total de FDSL à 1 693 468€.

Le FDSL qui est un dispositif à l'articulation des politiques du logement et de l'action sociale contribue à l'accès et ou au maintien des ménages défavorisés en leur allouant des aides ou des prêts.

Ainsi en 2015, ce sont 1367 ménages qui ont été aidés pour un volume financier de 1 648 853€ réparti comme suit :

1 057 584€ dont 30 704€ d'abandons de créance au titre de l'accès et ou du maintien des quelque 1876 ménages bénéficiaires.

200 000€ pour le financement de 203 mesures d'accompagnement social lié au logement (Accompagnement des ménages à la gestion budgétaire, au mieux vivre ensemble etc...).

44 667,85€ au titre du financement de 479 enquêtes de prévention des expulsions locatives.

235 760,57€ pour la prise en charge de la rémunération des agents.

L'aide à la pierre.

En application du volet amélioration de la délibération cadre CG/ 83-98 du 28 octobre 1998, mais également des délibérations CP/ 828-12 du 25 octobre 2012 relative à l'insertion par le logement des bénéficiaires du RSA et CP/821-13 du 5 décembre

2013 relative au Fonds social Habitat (FSH), le conseil général a permis à 139 personnes âgées et à 35 allocataires du RSA d'améliorer leurs conditions de vie pour un volume financier de 940 123€.

81% de cet investissement a contribué au maintien à domicile des propriétaires occupants à faible revenus.

De même afin de contribuer au développement de l'offre locative publique, le conseil général, outre la garantie des emprunts contractés par les bailleurs sociaux pour financer la construction de logements sociaux, octroie à ces bailleurs des subventions au titre des crédits d'insertion pour la construction de logement locatifs très sociaux (LLTS) ou au titre de la surcharge foncière dans le cadre du FRAFU.

C'est ainsi que 42 LLTS ont pu être financés pour un montant de 595 475€. De même 693 logements sociaux ont bénéficié d'une aide au titre de la surcharge foncière pour un montant total de 432 711€. Enfin, toujours dans l'optique de diversifier l'offre locative, le conseil général accorde des subventions complémentaires à l'aide de l'ANAH ou au titre du FSH pour permettre aux bailleurs privés de rénover des logements afin de les remettre sur le marché locatif avec un loyer conventionné pendant une période de 9 ans.

15 propriétaires privés ont pu ainsi rénover leurs logements pour un montant total de 91 470€. Au total ce sont 2 059 779,00€ que le conseil général a consacré en 2015 à l'aide à la pierre.

Tendance 2016

Pour 2016, ce sont 14 122 940,00€ qui ont été inscrits au Budget primitif 2016 de la CTM pour le logement social et l'habitat dont 13 622 439,00€ en investissement.



Bilan 2015 du Conseil Régional

Le Conseil Régional a traité **plus de 4 000 demandes de subvention** en 2015.
Plus de 2 500 aides ont été **accordées** pour un **montant total de 12 M€**.

Les deux mesures portant sur la réhabilitation des logements individuels privés, le volet 1 et le volet 2, représentent 64% de ce montant et 65% des subventions accordées.

Le volet 1 concerne l'aide régionale complémentaire au dispositif d'Etat de l'AAH avec des opérateurs agréés, et le volet 2 porte sur l'aide régionale autonome pour des travaux inférieurs à 5 000 € sans opérateur.

Les aides régionales au logement ont augmenté de plus 28% en volume et de plus 18% en montant par rapport à 2014. La répartition des aides a sensiblement évolué avec une diminution de la proportion du volet 2 en raison notamment de la modification des modalités du dispositif.

655 logements HLM ont été subventionnés pour un montant de 1,7 M€, représentant 16,5% du total des subventions au logement.

Les **Crédits de Paiement** du budget du logement s'élevaient au total à **10,5 M€** et ont été mandatés à plus de 95%.

	Nombre de dossiers 2014 subventionnés	Montant Subventions 2014	Nombre de dossiers 2015 subventionnés	Montant Subventions 2015
Volet n° 1	273	2 025 655 €	704	4 213 505 €
Volet n° 2 + Finitions	1316	4 984 832 €	1005	3 657 278 €
Volet n° 3	57	623 849 €	42	341 931 €
ARCD	84	1 000 000 €	69	722 000 €
Apport personnel LES	63	475 573 €	187	1 430 733 €
Sociétés HLM	238	816 000 €	655	1 711 981 €
TOTAL dossiers subventionnés	2031	9 925 909 €	2 662	12 077 428 €
TOTAL dossiers traités*	3230		4162	

**La différence entre le nombre de dossiers traités et le nombre de dossiers subventionnés vient des dossiers Hors Cadre, des dossiers incomplets en attente de pièces, des dossiers supérieurs à 5 000 € réorientés vers les opérateurs, et des dossiers en attente de passage en commission.*



Bilan 2015 et perspectives 2016 de l'EPF Martinique

L'Établissement Public Foncier de Martinique (EPF Martinique) est un outil d'action foncière à l'échelle intercommunale créé par un arrêté préfectoral le 6 juin 2011. Il est opérationnel depuis le 15 novembre 2012. L'EPF de la Martinique est né de la volonté de la CAESM et de la CACEM, Communautés d'Agglomération compétentes en matière de PLH (Programme Local de l'Habitat), ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) et SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), auxquelles sont venus s'adjoindre le Conseil Régional et le Conseil Général, qui sont membres de droit. La Communauté d'Agglomération CAP Nord a adhéré en 2014.

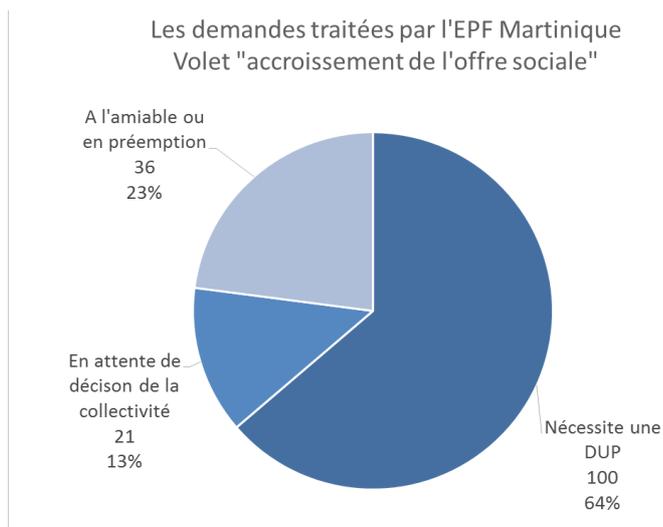
L'EPF Martinique a pour vocation d'assister les collectivités dans leur projet d'aménagement en assurant le portage et la gestion de la composante immobilière et foncière de ces derniers. Il réalise ainsi, pour son compte, celui de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière (bâtie ou non bâtie) en vue de constituer des réserves foncières ou de réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme (CU) ou, depuis la loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005, les acquisitions foncières nécessaires à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains.

FAVORISER LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

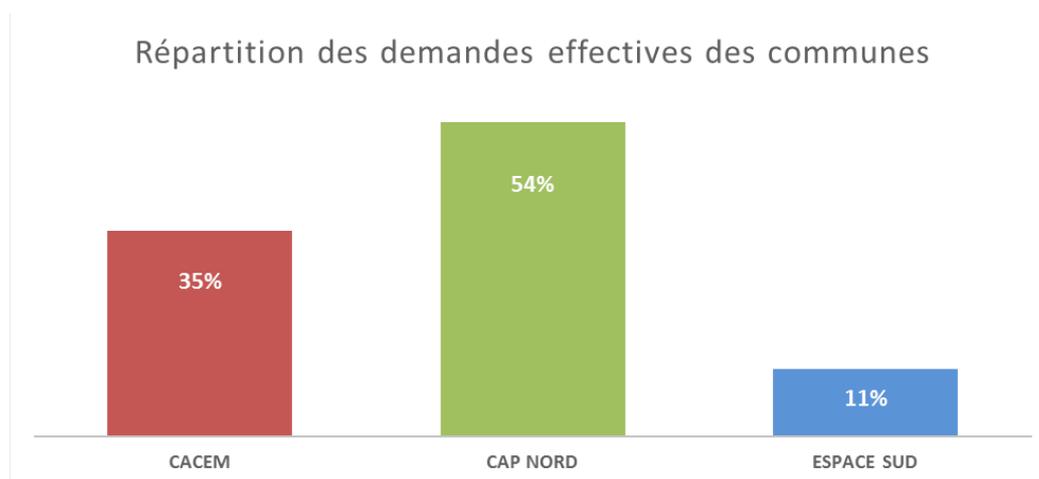
Si la compétence de l'EPF est exclusivement foncière, le champ de ses interventions est, en revanche, très large, allant de l'économique à la préservation des espaces naturels et agricoles en passant par le renouvellement urbain et l'habitat. Le développement de l'habitat, et plus particulièrement du logement social, représente d'ailleurs un axe fort des orientations de son Programme Pluriannuel d'Intervention, en y consacrant 20% de son budget, soit 6,4 millions d'euros sur 5 ans.

Face au renouveau des enjeux fonciers sur le territoire, l'originalité de l'action de l'EPF réside dans le croisement des besoins des communes avec des objectifs de restructuration urbaine. Ce sont ainsi des interventions d'acquisitions de dents creuses, de friches urbaines, de bâtis dégradés ou vacants, voire de bâtiments en bon état mais inscrits dans un périmètre de renouvellement, ou de restructuration urbaine identifiée par la collectivité. L'objectif étant de fournir un foncier permettant aux communes de produire des logements sociaux d'une nouvelle forme (opérations plus petites, moins massives, plus mixtes) et une offre plus complète et diversifiée en matière d'habitat.

En termes d'activité, sur le seul volet « accroissement de l'offre sociale », ce sont 157 parcelles qui sont traitées par l'Établissement, représentant une surface cumulée de 40,7 ha, répartie sur 21 communes.



La répartition sur le territoire étant inégale avec une prépondérance des dossiers dans le Nord et dans une moindre mesure dans le Centre.



Les modes d'acquisition sont la négociation amiable, privilégiée entre tous, la préemption et l'expropriation.

LA MINORATION FONCIERE

Depuis 2013 et la loi du 18 janvier (Loi Duflot), les Etablissements publics fonciers sont récepteurs des prélèvements subis par les communes déficitaires. Ces sommes perçues sont exclusivement destinées à activer des mécanismes de minoration foncière dans des programmes de logements sociaux localisés sur des territoires en déficit. Concrètement, il s'agit de mettre à disposition des collectivités ou des bailleurs sociaux, du foncier à un coût inférieur au prix d'acquisition de façon à équilibrer les programmes de construction de logements sociaux, en finançant, par exemple, les surcoûts liés à la démolition, dépollution, remise en état, ...

Mais pour aller plus loin dans la mise en œuvre de ces outils, l'EPF a développé une mission de conseil et d'assistance à destination des collectivités locales. Il propose ainsi aux collectivités une véritable ingénierie d'accompagnement, que ce soit en matière de veille ou d'observation foncière, d'élaboration de stratégies foncières (en lien avec les SCoT, PLU et PLH notamment), de réalisation

d'études de faisabilité, de conseil sur le choix des opérateurs ou des procédures d'aménagement.

LES PROTOCOLES D'INTERVENTION FONCIERE

C'est dans ce cadre, que l'Établissement s'est lancé dans l'élaboration de protocole d'intervention foncière (PIF) en partenariat avec les communes de Martinique. Basé sur un diagnostic fin des potentialités foncières de la commune et le recensement des projets de cette dernière, ce document fait la synthèse des interventions de l'EPF au regard des orientations stratégiques de la commune et programmées sur une durée déterminée (5 ans).

Le PIF permet de planifier les interventions de l'EPF dans une commune, en fonction des objectifs définis par cette dernière et mettre en regard les mécanismes à activer pour y parvenir. Il incite la commune à anticiper ses besoins fonciers et à les hiérarchiser dans le temps. L'élaboration de ce protocole s'appuiera sur un plan d'action foncière et en amont, sur une étude urbaine, ou une réflexion menée dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Il, pourra, le cas échéant, prévoir des modalités spécifiques en matière de durée de portage ou de mise en œuvre du fonds de minoration.



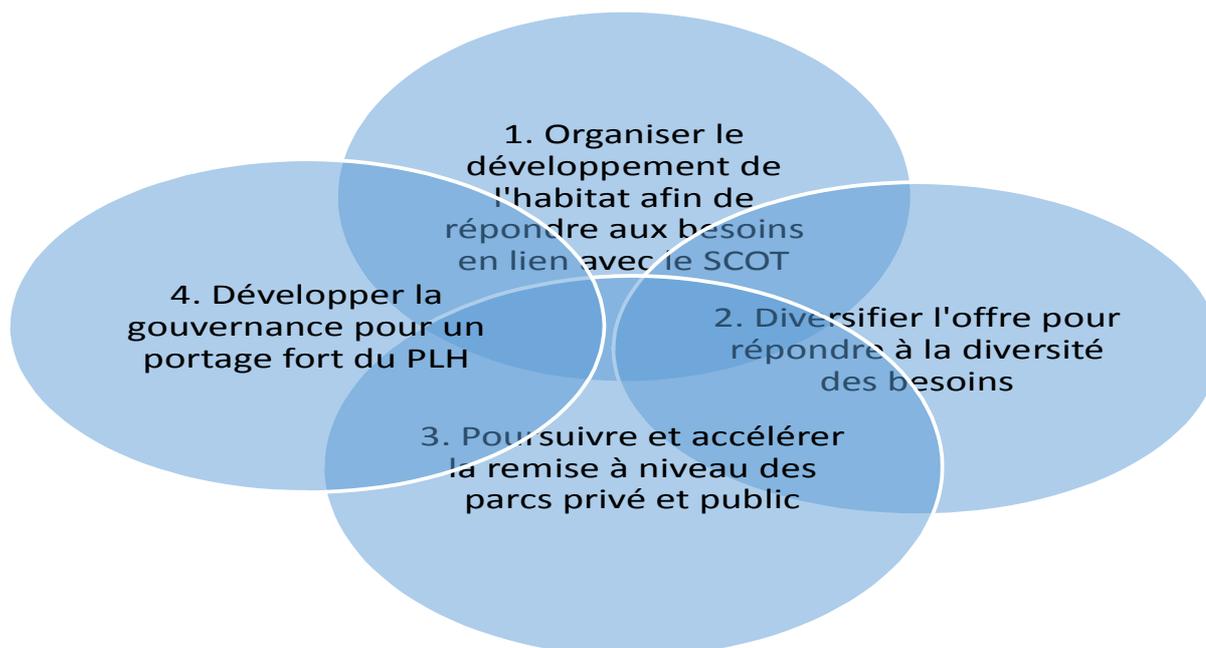
Bilan 2015 et perspectives 2016 de la politique locale de l'habitat de l'Espace Sud

Le document de programmation : le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Conformément à ses compétences, le Communauté d'Agglomération a adopté son PLH en juin 2013. Ce document de programmation entend répondre aux enjeux et besoins identifiés en matière de logement. Il définit la politique de l'habitat de l'agglomération pour la période 2013-2019, autour d'orientations fortes en matière de développement et de diversification de l'offre de logements.

Notre PLH repose sur des enjeux majeurs de régulation et de développement durable face aux déséquilibres constatés. L'ambition est de mettre en œuvre une dynamique de solidarité et de cohésion sociale à travers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de favoriser le logement des publics les plus vulnérables et de tendre vers la réalisation, de manière prioritaire, de logements sociaux dans les communes déficitaires en logements sociaux.

Les orientations du PLH sont les suivantes :

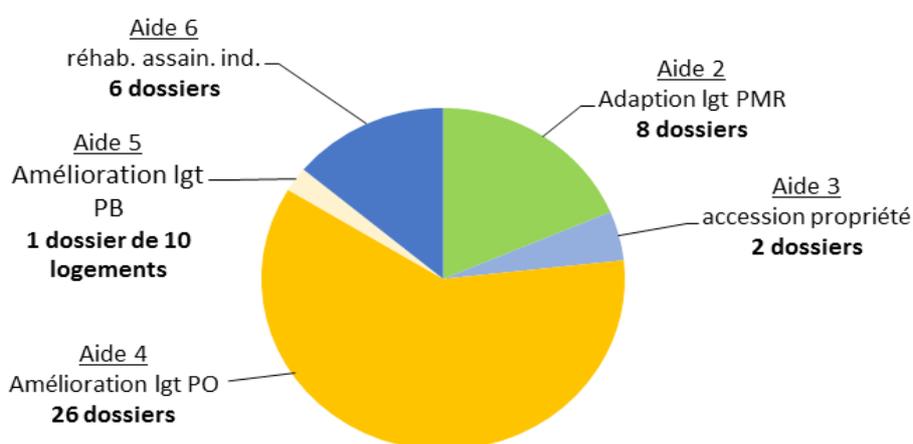


Le PLH, c'est encore 9 actions, 30 sous-actions, et un règlement des aides communautaires au logement approuvé en juillet 2014. Ce document définit, pour chaque action du PLH la qualité des bénéficiaires, les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique.

Focus sur le bilan des aides octroyées en 2015

Sur les 43 dossiers examinés, 39 ont fait l'objet d'un avis favorable pour un montant total de subvention de 114 909,44 €. 2 dossiers ont fait l'objet d'un sursis à statuer et 2 autres ont reçu un avis défavorable :

Répartition des dossiers selon le type d'aide demandée



Source : SPUH

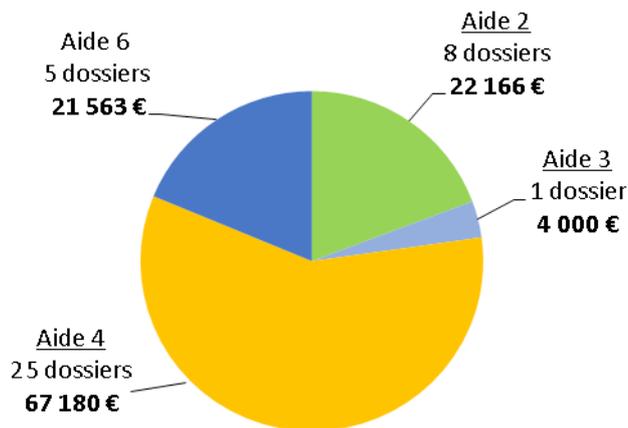
Les données clés :

Dossiers déposés			Avis de la Commission			Subvention sollicitée Commission			Subvention attribuée Bureau
Type d'aide demandée	Nombre de dossiers	Répartition des dossiers (%)	Favorable	Sursis à statuer	Défavorable	Avis favorable	Sursis à statuer	Total	Montant (€)
Aide 2	8	18,6	8			22 166,44		22 166,44	22 166,44
Aide 3	2	4,7	1		1	4 000,00		4 000,00	4 000,00
Aide 4	26	60,5	25	1		67 180,00	3 000,00	70 180,00	67 180,00
Aide 5	1	2,3		1			48 000,00	48 000,00	
Aide 6	6	14,0	5		1	21 563,00		21 563,00	21 563,00
Total	43	100,0	39	2	2	114 909,44	51 000,00	165 909,44	114 909,44

Source : SPUH

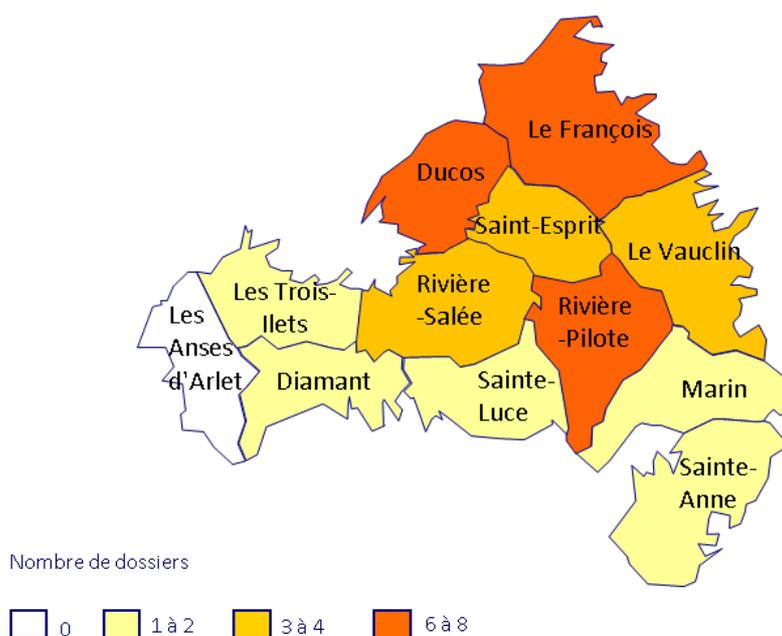
L'aide la plus sollicitée est l'aide n° 4 pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants avec 26 dossiers, car les demandeurs bénéficiaires de aide de l'Etat (AAH), bien qu'aïdés par d'autres financeurs (Région, département, CAF, CGSS), éprouvent des difficultés à boucler leur apport personnel.

Répartition des dossiers selon les subventions attribuées



Source : SPUH

Répartition des dossiers par commune



Source : SPUH

Une aide aux bailleurs sociaux pour combler le déficit en logements locatifs sociaux

En 2015 l'Espace Sud a contribué au financement d'une opération de 27 logements (21 LLS – 6 LLTS) de la SMHLM sur le territoire de Les ANSES D'ARLET pour un montant de 56 712 €. Les travaux ont débuté en fin d'année.

L'insertion des jeunes par le logement et l'accompagnement social des locataires du parc HLM

Ces deux préoccupations se concrétisent par le soutien de deux associations intervenant sur ces publics, le CLLAJ et L'ALS, pour un budget total de 40 000 €.

L'observation permanente en matière d'habitat/logement et de cohésion sociale

apporte aux acteurs et partenaires des éléments de connaissance et de compréhension des situations.

L'ESPACE SUD dispose d'un observatoire de l'habitat et de la cohésion sociale qui se positionne comme une aide à la décision politique.

L'observatoire a produit en 2015 3 parutions, 2 lettres sur le logement social et 1 Chiffres clé de L'ESPACE SUD.

Les perspectives pour 2016 :

- Poursuivre les actions engagées et le programme d'aides avec un budget prévisionnel de plus de 500 000 € en investissement et 200 000 € en fonctionnement.
- Assurer une meilleure gouvernance des politiques du logement avec les évolutions introduites par la loi ALUR pour une plus grande transparence dans les procédures d'attribution et de gestion de la demande de logement social.
- Renforcer l'observation et l'analyse du territoire par une formalisation des partenariats notamment avec la CAF et la Caisse Générale de Sécurité Sociale.
- Travailler avec les acteurs du logement sur les modalités de qualification du parc social à partir d'un diagnostic partagé.
- Mobiliser le parc de logements vacants afin de produire du logement abordable et redynamiser les centre-villes.
- Lutter contre les logements indignes avec la mise en place du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI).



Programme d'actions 2016-2018 et Bilan 2015 ANAH

Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R. 321-11 du code de la construction et de l'habitation, le préfet de département, délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) dans le département le programme d'actions sur son territoire de compétence.

Ce programme d'actions doit être présenté pour avis à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH).

Le présent programme d'actions s'applique sur l'ensemble du département de la Martinique.

Ce programme d'actions est le cadre de référence des décisions d'octroi ou de rejet des aides de l'agence pour l'amélioration de l'habitat privé.

Conformément aux principes d'attribution des subventions de l'Anah, une subvention de l'agence n'est jamais de droit.

L'opportunité de financement de travaux est donc appréciée, après avis de la CLAH, en fonction :

- de l'intérêt économique, social, environnemental ou technique du projet ;
- des orientations générales fixées par le Conseil d'Administration de l'Anah et des critères d'éligibilité qu'il adopte annuellement ;
- des priorités locales d'intervention et des critères de sélectivité des projets exposés dans le présent document.

Située dans l'archipel des petites Antilles, la Martinique est la plus petite région française avec une superficie de 1 100 km². Sa densité est de 390 habitants/km². Cette région mono-départementale est marquée par un nord montagneux et préservé, un centre industriel et très habité et un sud bordé de plages très touristiques.

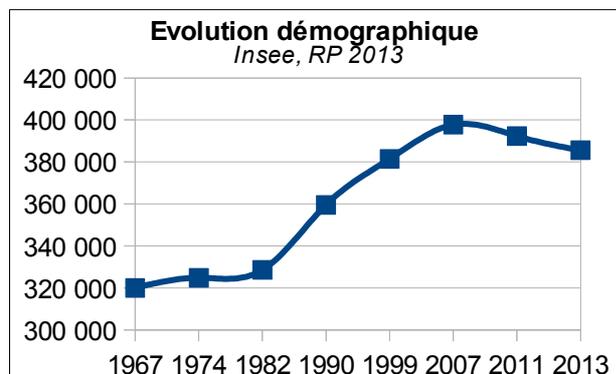
Département depuis 1946, sa structure administrative et politique est identique à celle des départements de la métropole. Siège de la Préfecture, Fort de France est le chef-lieu administratif et commercial de l'île. Le territoire est divisé en 4 arrondissements : Fort de France, le Marin, la Trinité et Saint Pierre. Il comporte 34 communes, 45 cantons, trois communautés d'agglomération :

- Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique (CAESM)
- Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique (CACEM)
- Communauté d'Agglomération du Pays Nord de la Martinique (CAP Nord)

I – Le contexte Martiniquais

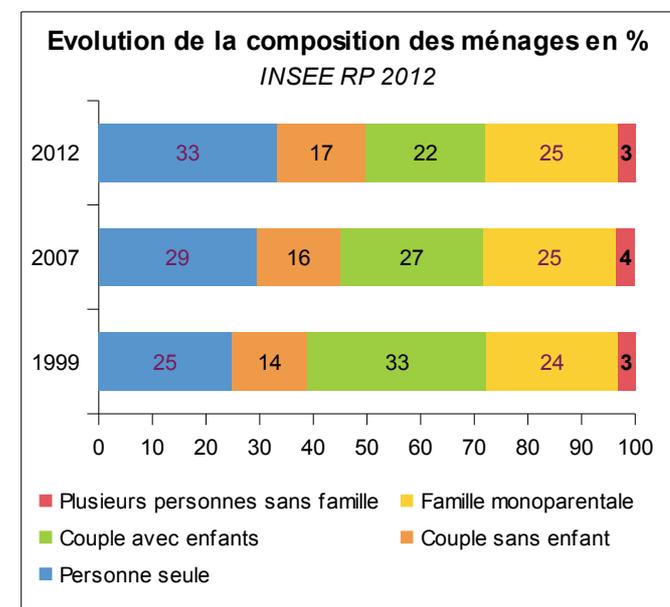
1. Une population en baisse et vieillissante

Avec 385 500 habitants au 1er janvier 2013¹, la Martinique compte 12 000 habitants de moins qu'en 2008, soit une baisse annuelle moyenne de 0,6 %. La croissance démographique des années 80 s'est atténuée au fil des décennies pour laisser place aujourd'hui à une diminution de la population. Malgré cette baisse de population, la Martinique reste densément peuplée (342 habitants par km²), niveau trois fois supérieur à celui de la France métropolitaine.



La population martiniquaise est marquée par un phénomène de vieillissement : l'âge médian de la population est passé de 22 ans en 1982 à 42 ans aujourd'hui, dépassant l'âge médian de la France métropolitaine. De plus, la projection des tendances démographiques conduit à un doublement de la part des personnes de plus de 60 ans. Elle passerait de 18 % en 2007 à 36 % en 2030 dont 57 % de femmes dans les deux cas. La Martinique deviendrait alors le deuxième département le plus âgé de France après la Corse². Ceci s'explique par le vieillissement des générations du baby-boom suite à l'augmentation massive des naissances entre 1945 et 1975. La baisse de la natalité, l'émigration des jeunes actifs et le retour des séniors accentuent le phénomène.

2. Un phénomène de desserrement conduisant à l'augmentation du nombre de ménages



Les personnes seules sont de plus en plus nombreuses : elles représentent un tiers des ménages martiniquais en 2012, contre un quart en 1999. Quelle que soit la tranche d'âge, la proportion de personnes vivant seules a augmenté entre 1999 et 2012. Cette part reste néanmoins quatre fois moins importante en Martinique qu'en France métropolitaine chez les jeunes adultes de 15-24 ans (3 % contre 12 %). A contrario, les Martiniquais de 40-79 ans vivent plus fréquemment seuls qu'en moyenne nationale. L'évolution de la composition familiale des ménages est à relier avec la forte diminution de la taille des ménages. En 2013, la Martinique compte en moyenne 2,3 personnes par ménage (2,9 en 1999) et a presque rejoint la taille moyenne observée en France Métropolitaine (2,2). C'est la région française qui connaît le plus fort desserrement des ménages sur la période (- 20 % contre - 7 % en moyenne nationale).

Les ménages restent longtemps dans leur logement puisque 54% des ménages sont présents dans leur logement depuis au moins 10 ans. La répartition des ménages selon leur ancienneté dans le logement diffère selon l'EPCI. En effet, 60% des ménages de la Cap Nord habitent leur logement depuis 10 ans ou plus contre 52% sur les autres intercommunalités.

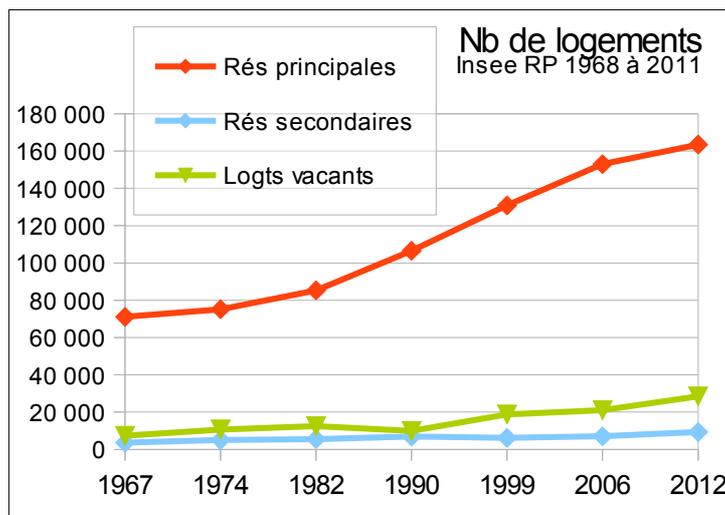
1 INSEE Analyse Martinique, n°8 janvier 2016

2 INSEE Antilles Guyane, ARS, Antianéchos - n°25 Janvier 2012

3. La structure du parc de logement en Martinique

Le nombre de logements progresse en Martinique de + 27 % entre 1999 et 2011 pour atteindre 198 588 logements. Le parc de logement a augmenté en moyenne de 2,3% par an, ce qui est comparable à l'augmentation des résidences principales (2,3% par an en moyenne).

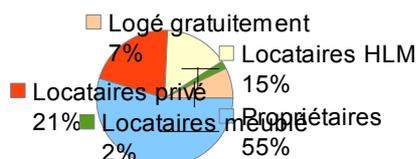
Cependant l'augmentation du nombre de logements n'a pas favorisé la reconquête des logements vacants. En réalité le nombre de logements vacants a continué à augmenter. La vacance se maintient ainsi autour de 13% du total du parc, ce qui reste élevé.



Les résidences principales sont occupées à 55 % par des propriétaires occupants. C'est légèrement moins qu'en France entière (57,7% en 2011). A ces propriétaires occupants s'ajoutent les occupants à titre gratuit qui représentent 7% du total du parc contre 2,5 % en France. Ces occupants sont assimilables en grande partie à des propriétaires sans titre concernés par une indivision. Cela représente un potentiel supplémentaire de propriétaires occupants et porterait leur part à près de 62 %. Si le parc locatif est équilibré entre le parc privé et le parc public social, leur poids respectif est moindre qu'en France entière (22,8 % et 14,5%), surtout pour le secteur libre.

Statuts d'occupation des résidences principales

Insee RP 2012

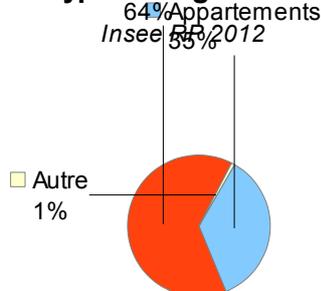


Le parc public représente un peu plus de 15% des résidences principales. La précarité des ménages étant relativement importante en Martinique (38% de ménages imposables contre une moyenne nationale de 58%), le parc de logements privés joue donc à la Martinique un rôle social de fait non négligeable.

En réalité, ce rôle social n'est pas limité au parc locatif mais concerne aussi le parc de propriétaires, qui accueille des propriétaires occupants modestes, notamment des personnes âgées. Plus de 80% des personnes âgées de 60 ans et plus sont propriétaires de leur logement. Les ménages habitent souvent des maisons (à 64%) et relativement grandes (4 pièces en moyennes).

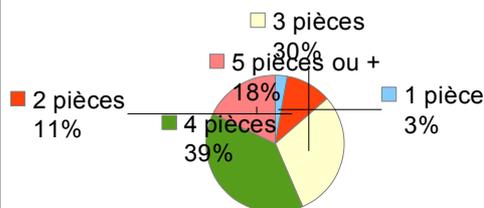
Type de logements

Insee RP 2012



Taille des logements

Insee RP 2012



4. Le parc privé potentiellement indigne

Peu de données existent en Martinique pour caractériser ce phénomène. Le fichier parc privé potentiellement indigne (PPPI) développé par l'Anah ne concerne que les régions métropolitaines. Les principales informations disponibles proviennent donc des enquêtes du recensement INSEE. Il existe ainsi une information sur l'aspect du bâti, information spécifique aux DOM, qui permet une première approche du phénomène.

On voit que le poids des habitations de fortune et cases traditionnelles a considérablement reculé entre 2006 et 2012.

En 2012, plus de 95 % des maisons ou immeubles étaient en dur. Cependant, cela ne préjuge pas de l'état de dégradation de ces bâtiments ni de l'équipement intérieur de ces derniers.

On constate ainsi que sur la période 2006-2012 le confort s'est amélioré de manière continue.

Cependant, même si l'ensemble des éléments d'équipements progressent, **il subsiste des points de vétusté.**

Ainsi, en 2012, 2 278 résidences principales n'ont toujours pas l'électricité et 2 332 ne sont pas équipées de baignoire (ou douche) et WC à l'intérieur.

Ces chiffres doivent ensuite être complétés avec les analyses cadastrales sur la vétusté individuelle du logement. Il s'agit en effet de pouvoir quantifier les logements « en dur » qui ont été équipés (électricité, salle d'eau et WC à l'intérieur, etc...) mais qui ne répondent pas aux conditions d'habitabilité du fait, par exemple, de défauts de conception (mauvaise circulation d'air, problème d'éclairage, etc...) ou de problèmes d'entretien.

Le parc privé à la Martinique se heurte en effet parfois à quelques facteurs aggravants en ce qui concerne la capacité d'entretien des logements. Il s'agit par exemple de l'importance de la taxation foncière sur le bâti (ou des dettes fiscales accumulées), l'importance de l'indivision, du caractère spéculatif des transactions, des difficultés d'accès au crédit pour les personnes à faibles ressources, du coût élevé de la réhabilitation.

Un premier travail de repérage des logements dégradés a été réalisé par la D.E.A.L en 2011, basé sur les données cadastrales 2009. Ce travail a été actualisé en 2013 pour intégrer les données cadastrales 2011. Il s'agit principalement de pouvoir identifier facilement, avec les collectivités concernées, les secteurs à enjeux sur lesquels engager un travail plus fin de vérification des situations et de réflexions aux actions possibles pour les améliorer (par exemple lors d'étude pré-opérationnelle).

Résidences principales selon l'aspect du bâti

	2006	%	2012	%
Ensemble	152 998	100%	163 445	100%
Habitations de fortune	2 727	1,8%	1 130	0,7%
Cases traditionnelles	1 834	1,2%	884	0,5%
Maisons ou immeubles en bois	5 419	3,5%	5 500	3,4%
Maisons ou immeubles en dur	143 019	93%	155 932	95%

Source : Insee, RP2006 et RP2012 exploitations principales.

	2006	%	2012	%
Ensemble	152 998	100%	163 445	100%
Électricité dans le logement	149 601	98%	161 167	99%
Eau chaude dans le logement	85 750	56%	102 910	63%
Baignoire ou douche et WC à l'intérieur			161 113	99%
Chauffe-eau solaire	16 049	10%	24 746	15%
Pièce climatisée	21 050	14%	36 705	22%
Tout à l'égout	65 433	43%	74 098	45%

Sources : Insee, RP2006 et RP2012 exploitations principales.

5. La stratégie en faveur de l'habitat privé

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu prioritaire pour l'État et les collectivités et concerne à la fois les propriétaires occupants par le biais de l'aide à l'amélioration de l'habitat et les propriétaires bailleurs par le biais des aides de l'Anah.

La Stratégie de l'État en faveur du logement

En 2012, l'État a précisé sa stratégie d'action en Martinique autour de quatre axes :

- la résorption de l'habitat indigne
- la production de foncier aménagé
- le développement de l'offre de logement dans le parc social
- le développement de l'accession sociale

Cette stratégie, validée lors du comité départemental de l'habitat du 22 octobre 2012 oriente ainsi l'action sur l'habitat privé et vers la résorption de l'habitat indigne.

Par ailleurs, les autres services de l'État et des collectivités compétents dans cette lutte sont désormais associés dans l'instance de travail dédiée au PDLHI, évoqué précédemment.

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées/Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion (PDALPD/PDAHI)

La loi du 31 Mai 1990 introduit le principe du droit au logement pour tous et invite l'Etat et le Département à se doter d'un Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Conformément aux dispositions de la loi MOLLE du 25 Mars 2009, le Plan Départemental Accueil, Hébergement et Insertion (PDAHI) a été annexé au PDALPD qui couvre la période 2011-2015 et qui s'articule autour de 6 grandes orientations :

- Redynamiser le dispositif
- Connaître et observer les besoins des ménages défavorisés
- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement en vue d'une insertion durable
- Faciliter la mobilisation et le développement de logements en direction des ménages défavorisés
- Lutter contre l'habitat indigne
- Accueillir, héberger et insérer les personnes sans abri ou mal logées.

Le PDALPD/PDAHI 2011-2015 arrivant à son terme en 2015 est prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 afin de poursuivre le suivi des actions et de finaliser les objectifs fixés. Cette prorogation d'une durée de deux ans, prévue par la loi, permettra également de mettre à profit la procédure d'évaluation des actions et l'élaboration du nouveau PDALHPD en application de la loi ALUR du 24 Mars 2014.

Les Programmes locaux de l'habitat

Un programme à l'échelle de la CACEM a été élaboré. Il n'est cependant pas approuvé. Il a été relancé par la Collectivité en 2011, le programme d'action a été arrêté en 2012 et en phase d'approbation auprès des partenaires.

L'Espace Sud (CAESM) a approuvé son PLH en 2013.

La Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord) a elle aussi lancé l'élaboration de son PLH. La démarche a été lancée en 2012 et le diagnostic a été remis aux partenaires pendant l'été 2013. La CAP Nord a pour objectif d'approuver définitivement son PLH mi 2016. Le PLH prévoit le lancement de plusieurs opérations programmées sur les centre-bourg des communes.

PLOM

Afin de relancer la politique du logement dans les territoires ultramarins, le gouvernement a mobilisé 13 acteurs du logement (financeurs, établissements publics de l'État, bailleurs sociaux, professionnels et associations) autour de cette ambition commune. Le « Plan logement Outre-mer » signé en mars 2015 reprend les engagements de ces partenaires qui ont ensuite été déclinés localement. C'est ainsi qu'a été signé le plan logement Martinique en juin 2015.

Ce plan régional comprend un diagnostic partagé de la situation et reprend les 7 axes d'intervention définis au niveau national qui ont pour objet de répondre :

- Aux besoins importants pour rattraper les retards en matière de production de logements;
- A la faiblesse du revenu moyen par habitant ;
- Aux disponibilités foncières limitées ;
- A la fragilité financière des collectivités locales ;
- A l'importance de l'habitat précaire et indigne (70 000 logements dans les 5 DOM) ;
- A la nécessité de mieux structurer les filières de la construction ;
- A la précarité énergétique dans les zones insulaires.

L'enjeu pour 2016 est de dégager un véritable calendrier d'actions pour la Martinique. Il s'agit de définir collectivement une liste d'actions communes qui puisse durablement orienter le secteur du logement en Martinique. À chaque actions devra correspondre des indicateurs qualitatifs et quantitatifs de suivi qui permettent d'évaluer l'atteinte des objectifs du « Plan Logement Martinique » tout au long de sa durée de vie.

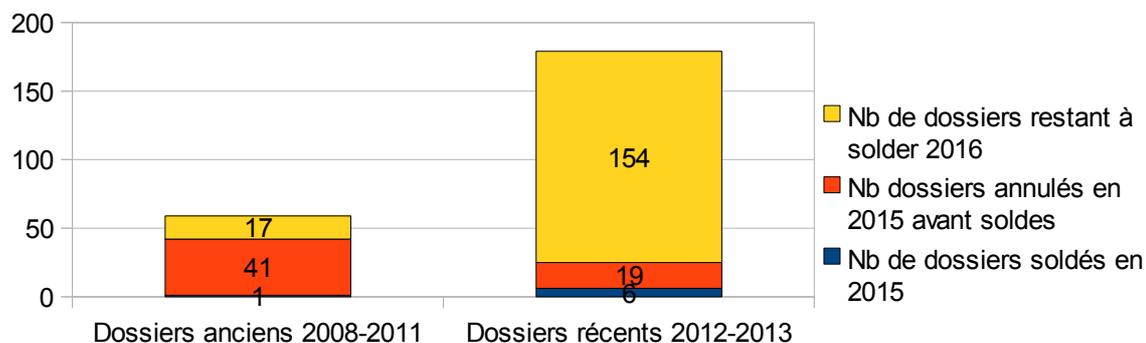
II – Le bilan 2015

1. Le bilan d'activité d'instruction de la cellule Anah en 2015

Fin 2014, 238 dossiers étaient engagés. Parmi ces dossiers en cours, 59 avaient été engagés avant 2011 et étaient donc arrivés à forclusion début 2015³. La délégation de l'ANAH a principalement travaillé à régulariser ces dossiers comme le témoigne le montant de reversement de 1,14 M€ prononcé en 2015. Le travail des instructrices a permis de clore 42 de ces dossiers (solde ou annulation) et d'en proroger 8. Parmi les 7 dossiers soldés en 2015, 2 relevaient de l'OPAH de Fort-de-France. Les 9 dossiers qui n'ont pas abouti à un solde ou une prorogation ont néanmoins fait l'objet d'échange avec les propriétaires afin de compléter leur dossier. Le stock des dossiers anciens est passé de 59 à 17.

En parallèle du traitement du stock, les instructrices ont travaillé sur les 179 dossiers récents engagés à partir de 2012. 25 de ces dossiers ont été clôturés. Il est à noter que sur tous les dossiers de 2012, les propriétaires ont été contactés par courrier pour être avertis de l'échéance du délai pour terminer les travaux.

Traitement des dossier en 2015



Dossiers soldés, prorogés ou annulés avant solde en 2015

ANNEE engagement	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Dossiers restant à solder fin 2014	7	13	10	29	50	129	238
Nb de dossiers soldés en 2015	1				1	5	7
Nb de dossiers prorogés			1	7	7		15
Nb dossiers annulés en 2015 avant soldes	6	9	9	17	7	12	60
Dont avec reversement	6	6	5	3	2	5	27
Retraits effectués en 2015 avant solde	198 314 €	299 857 €	200 134 €	271 206 €	90 961 €	77 474 €	1,14 M€
Nb de dossiers restant à solder 2016	0	4	1	12	42	112	171

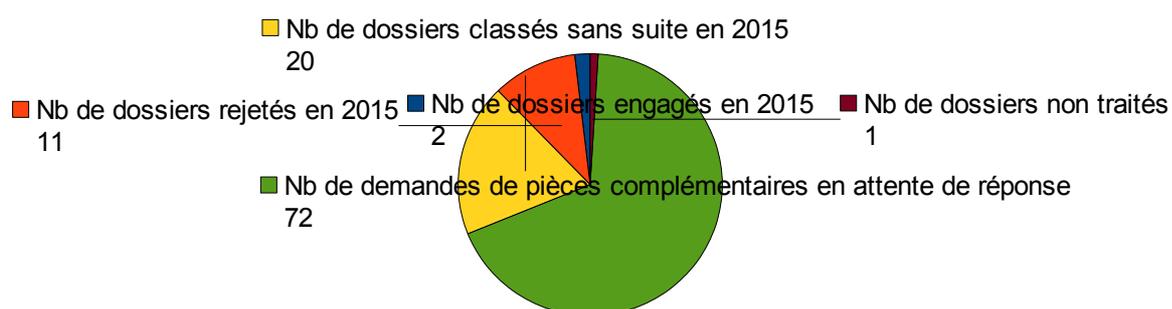
³ Les propriétaires ont, à compter de la décision de financement :
 1 an pour commencer les travaux,
 3 ans pour achever les travaux
 et peuvent demander une prorogation maximale de 2 ans.

De nombreux dossiers ont été déposés en 2013. Il a été fait le choix avec l'Anah centrale d'enregistrer les dossiers déposés après mi 2013. Les dossiers déposés avant cette date et non engagés sont conservés sous le format papier mais ne sont pas examinés si le propriétaire ne se manifeste pas. Sur les 84 dossiers déposés entre mi 2013 et fin 2014, tous les propriétaires ont été contactés par courrier pour compléter leur dossier et aboutir à un engagement. Cela a permis de rappeler les conditions de financement de l'Anah aux propriétaires notamment s'ils n'avaient pas été informés. Les démarches ont abouti (engagement, classement sans suite ou rejet) pour 29 de ces 84 dossiers. Pour le stock des 55 dossiers restant à compléter, s'est ajouté 18 dossiers déposés en 2015 et non aboutis.

Dossiers en instance depuis mi 2013

ANNEE de dépôt	2013	2014	2015	TOTAL
Nb de dossiers déposés en instance à fin 2014	74	10	22	106
Nb de dossiers engagés en 2015	1	1		2
Nb de dossiers rejetés en 2015	9	1	1	11
Nb de dossiers classés sans suite en 2015	16	1	3	20
Nb de demandes de pièces complémentaires	48	7	17	72
Nb de dossiers instruits au total en 2015	74	10	21	105

Traitement des dossiers déposés entre mi 2013 et fin 2015



2. Le bilan financier et en nombre de logements de l'année 2015

La délégation de l'ANAH a eu une activité de redémarrage en 2015 suite aux affaires de malversations et à la réorganisation réalisée en 2014. Peu de crédits ont été engagés par rapport aux années précédentes, cependant les montants engagés sont comparables à ceux des autres DOM. En effet, 207 k€ de financement ANAH ont été engagés en Martinique sur un total de 661 k€ dans les DOM. Dans le cadre de ce redémarrage, les versements ont repris avec 187 k€ de paiements instruits. La délégation de l'ANAH a principalement effectué des régularisations dans les dossiers comme le témoigne le montant de reversement de 1,14 M€ prononcé en 2015. Pour prendre en compte les opérations annulées, le bilan financier est présenté en 3 parties :

- Le bilan des engagements totaux
- Le bilan des montants annulés
- Le bilan corrigé (engagements totaux – montants annulés)

ANNEE engagement	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Mnt engagé	3,99 M€	6,09 M€	6,34 M€	9,04 M€	5,94 M€	5,74 M€	6,87 M€	7,66 M€	51,67 M€
Nb dossiers	114	136	125	178	102	108	142	154	1059
Nb logt	626	309	288	729	243	314	391	409	3309

Retrait dossiers annulés	53 013 €	111 650 €	592 532 €	1 674 777 €	1 773 276 €	326 281 €	90 961 €	77 474 €	4,70 M€
Nb dossiers annulés	1	4	11	26	24	8	3	5	82
Nb logt annulés	1	15	19	66	76	19	3		199

Mnt engagé corrigé	3,94 M€	5,98 M€	5,75 M€	7,37 M€	4,17 M€	5,41 M€	6,78 M€	7,58 M€	46,97 M€
Nb dossiers corrigés	113	132	114	152	78	100	139	149	977
Nb logement	625	294	269	663	167	295	388	409	3110

Les objectifs en nombre de logements de l'année 2015 n'ont pas été atteints. En effet, les seuls logements engagés en 2015 concernent des travaux de transformation d'usage de locaux de service dans le cadre de l'OPAH-RU du centre-ville de Fort-de-France. Ces logements répondent à la priorité locale de favoriser les opérations programmées. Peu de demandes de subvention dans le diffus ont été déposées à la DEAL et parmi ces demandes, aucune n'a pu être proposée (inéligibilité, incomplétude du dossier, etc.).

Type d'intervention	Propriétaires Bailleurs						
	Réalisé 2012	Objectif 2013	Réalisé 2013	Objectifs 2014	Réalisé 2014	Objectifs 2015	Réalisé 2015
Lutte contre l'habitat indigne	76	125	19	90	0	35	0
Logements très dégradés	297	110	367	230	0	115	0
Logements dégradés	18	75	23	55	0	50	20
Total	391	310	409	375	0	200	20

Pour l'ensemble des secteurs PO et PB, le bilan pluriannuel est repris ci après :

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
AAH	981	1323	1262	1005	991	882	878	739	750	469	666	799	482	464	530
ANAH (logements conventionnés)	168	152	110	168	237	307 (*)	294	114	345 (*)	243	295	388	409	0	20
Total	1149	1475	1372	1173	1228	1189	1172	853	1095	636	961	1187	891	464	550

(*) ANAH: en 2006 et 2009, s'ajoutent 318 logements au titre de la cité Bon air

3. Le bilan des opérations programmées

Le Lamentin

La Ville souhaite mettre en place un PIG sur l'ensemble de la commune tout en définissant des secteurs prioritaires d'intervention depuis 2013. Le projet de convention présenté en CLAH en 2015 n'a pas été signé. Le GIP-DSU du Lamentin doit relancer la signature du PIG.

Fort de France

Convention « Vivre Foyal » sur la ville basse:

La convention d'OPAH-RU intégrée à la convention de rénovation urbaine de la ville portait sur trois secteurs du cœur de ville (Terres Sainville- Centre ville – Rive droite-l'Hermitage) a été signée avec l'Anah, l'Etat le 19 juin 2006 pour une durée de 5 ans. Elle a été signée par le Conseil Général début 2007. L'animation de l'OPAH RU confiée à la SEMAFF, SEM de la ville, n'a pu démarrer qu'au cours du premier trimestre 2007.

Suite aux bons résultats de l'OPAH en 2011 et à la prolongation de la convention ANRU en 2012, l'Anah a signé, en octobre 2012, un avenant exceptionnel, augmentant les objectifs de réhabilitation des propriétaires bailleurs passant de 300 à 400 logements et prolongeant pour cela la convention d'OPAH-RU jusqu'en décembre 2013. Le bilan de l'OPAH a montré que l'objectif initial avait été atteint, contrairement au nouvel objectif qui ne prenait pas en compte l'évolution des aides de l'Anah en 2011. Par ailleurs, l'OPAH a peu bénéficié aux propriétaires occupant (10% de l'objectif réalisé).

Un projet de reconduction de l'OPAH-RU du centre-ville est portée par le GIP II de Fort-de-France pour intervenir sur les logements restant identifiés. Le projet de convention sera présenté en CLAH en 2016

Convention « Porte Caraïbe » sur le quartier Sainte-Thérèse:

La convention « Porte Caraïbe » s'inscrit dans le projet National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)

Ce dispositif national qui combine des actions en matière de renouvellement urbain (avec des interventions de l'ANRU), de Résorption de l'Habitat Insalubre (avec des interventions de l'Etat via la RHI), de construction neuve (de logements diversifiés locatifs sociaux, locatif libre et accession) et d'amélioration de l'habitat (avec les interventions de l'Anah et de l'Etat via l'AAH).

La ville de Fort de France a été retenue pour mettre en oeuvre ce projet sur le quartier Sainte-Thérèse, secteur qui va connaître une transformation urbaine importante avec l'arrivée du TCSP. Une convention globale regroupant l'ensemble de ces interventions a été signée le 17 décembre 2011. La convention OPAH-RU « Porte Caraïbe », qui en constitue le volet Anah, a été signée pour tous les partenaires au cours de l'année 2012 et est effective depuis le 17 décembre 2012 jusqu'en 2017. La Ville et le GIP II souhaitent étoffer l'équipe de suivi-animation pour relancer cette OPAH-RU. Ils réfléchissent également à une nouvelle organisation en lien avec le PNRQAD.

Le Vauclin

Le protocole du PIG a été signé à l'été 2014 pour 2 ans. La ville du Vauclin n'a pas recruté d'équipe de suivi-animation et aucun dossier de financement n'a été déposé sur ce programme.

Saint Pierre

La ville de Saint Pierre est engagée dans une démarche de projet urbain intégré à travers l'opération Grand Saint Pierre (G.S.P) portée par la Région Martinique. Afin d'accompagner cette revitalisation urbaine, le Service Logement et Ville Durable a proposé à la ville de Saint Pierre d'étudier l'opportunité d'intervenir en matière d'habitat.

Il s'avère que le centre-bourg de Saint Pierre comprend aujourd'hui de nombreux logements très dégradés (au sens du cadastre).

Saint Pierre étant « ville d'arts et d'histoire », son centre bourg cristallise aussi d'autres enjeux en matière de valorisation patrimoniale, d'attractivité touristique et commerciale.

Il s'agit donc pour la ville de Saint Pierre, de réussir à lancer une opération programmée d'amélioration de l'habitat qui tienne compte de l'ensemble de ces problématiques et qui apporte des réponses à l'ensemble des freins éventuels (juridiques, techniques, financiers).

Pour toutes ces raisons, il est envisagé une opération programmée expérimentale ciblée sur le centre bourg et intégrant la dimension patrimoniale. Il s'agirait de réhabiliter environ une centaine de logements (P.O et P.B confondus). Une étude pré-opérationnelle va être lancée pour définir les objectifs et les méthodes de travail à mettre en place.

CAP Nord

Dans le cadre de l'élaboration de son programme local de l'habitat, la CAP Nord prévoit de mettre en place des opérations programmées sur les centre-bourg de plusieurs communes. Un travail de repérage sur le terrain a été effectué par l'ADJAM qui s'est vu confiée l'élaboration du PLH. 6 OPAH seraient programmées dès son approbation.

4. Conclusions du bilan 2015

L'activité de la délégation de l'Anah a porté principalement sur la régularisation des anciens dossiers au fur et à mesure de leur forclusion ou de la sollicitation des propriétaires. L'année 2016 verra la poursuite de ce travail avec le traitement des dossiers engagés en 2012.

Le niveau des engagements est bas. Les seuls dossiers engagés sont ceux d'ARCAVS, AMO spécialisée dans la transformation d'usage de locaux d'activité. Aucun dossier dans le diffus n'a pu être engagé. Les particuliers remettent en cause les apports de l'Anah au vu des conditions imposées. Les dossiers à venir en 2016 seront vraisemblablement proposés par ARCAVS ou par des propriétaires de bâtiments regroupant plusieurs logements.

Plusieurs opérations programmées devaient être lancées en 2015 (OPAH-RU du centre-ville de Fort-de-France, PIG du Lamentin, PIG du Vauclin), cependant ces programmes n'ont pas pu être lancés et n'ont pas donné lieu à des réhabilitations pour les propriétaires bailleurs ou occupants. Ces opérations programmées sont à finaliser en 2016 (partenariats financiers, verrouillage des objectifs) et ne permettent pas pour l'instant d'évaluer les besoins en financement ANAH pour les aides aux travaux. Par ailleurs, en 2016 des études pré-opérationnelles seront programmées sur le Nord de la Martinique. En effet, la CAP Nord prévoit des opérations programmées dans le cadre de son PLH qui sera approuvé à la mi 2016. Un premier repérage de l'habitat a été effectué sur les centres-bourgs afin d'aider les élus à définir les secteurs d'OPAH.

III – Les objectifs et le plan d’action 2016-2018

1. Les priorités nationales

Le régime des aides de l’ANAH s’articule autour de quatre axes prioritaires :

- Lutte contre l’habitat indigne et très dégradé ;
- Lutte contre la précarité énergétique ;
- Maintien à domicile des personnes âgées et handicapées ;
- Redressement des copropriétés en difficulté.

Selon les thématiques, l’aide peut être conditionnée à la réalisation préalable d’un diagnostic de l’état du logement (pour les propriétaires bailleurs), d’une évaluation des besoins (pour les propriétaires occupants), ou d’une évaluation énergétique (quel que soit le statut du demandeur).

2. Les priorités de la délégation locale

Les priorités nationales rappelées ci-dessus sont déclinées localement dans le cadre du programme d’actions en tenant compte du contexte du département. En Martinique, les aides de l’ANAH ne peuvent être attribuées qu’aux propriétaires bailleurs. Les propriétaires occupants sont éligibles aux Aides à l’Amélioration de l’Habitat (AAH) relevant de la Ligne Budgétaire Unique. L’axe de travail de lutte contre la précarité énergétique n’est pas retenue en Martinique.

Les enjeux retenus localement en complément de la stratégie nationale sont :

- Poursuivre le développement d’une offre de logements à loyers maîtrisés de façon à générer une offre alternative au parc public social ;
- Inciter à la remise sur le marché de logements vacants.

Ces orientations sont articulées avec le PDALPD. Les demandes de LCTS pourront être refusées si elles ne correspondent pas aux orientations du PDALPD, des priorités DALO, voire du pôle local inter services LHI, notamment en cas de sur représentation locale. Par ailleurs les logements conventionnés LCTS seront réservés en priorité à des personnes du PDALPD, du DALO. Pour ce faire, les propriétaires devront se rapprocher de la commission PDALPD qui en lien avec l’unité politique sociale du logement de la DEAL proposera une liste d’au moins quatre ménages candidats. En cas de non présentation du propriétaire auprès de la commission, la subvention pourra être minorée au niveau du LCS.

Pour toute nouvelle opération programmée, les études préalables devront identifier les enjeux du territoire et ses potentiels afin de cibler les actions à mener. Elles intégreront systématiquement un volet lutte contre l’habitat indigne ou dégradé.

La priorisation définie au niveau local tient compte des enjeux nationaux. Les logements situés en opération programmées seront traités en priorité. Les critères retenus pour chaque priorité sont décrits dans le tableau ci-dessous.

Hiérarchie	Cible	Critères
Priorité 1	Demandes en secteur programmé (OPAH, PIG)	Dans la limite des objectifs quantitatifs définis dans les conventions pour chaque niveau de loyer (LCTS, LC, LI) : <ul style="list-style-type: none"> • Les logements indignes ou dégradés, notamment ceux frappés d'arrêté d'insalubrité réparable ou, • Logement comportant des travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement ainsi que des travaux permettant des économies d'énergie ou des travaux liés à la prévention des risques naturels Au delà des objectifs quantitatifs définis dans les conventions par niveau de loyer : <ul style="list-style-type: none"> • mêmes critères que précédemment mais priorité est donnée aux logements à loyer très social puis social
Priorité 2	Demandes en secteur diffus répondant aux enjeux nationaux et locaux	répondant à l'un des critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> • lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ; • maintien à domicile des personnes âgées et handicapées ; • redressement des copropriétés en difficulté. ET répondant à l'un des critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> • logement à loyer maîtrisé très social ou social • logement vacant
Priorité 3	Demandes en secteur diffus répondant aux enjeux nationaux uniquement	répondant à l'un des critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> • lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ; • maintien à domicile des personnes âgées et handicapées ; • redressement des copropriétés en difficulté.

3. Les objectifs 2016-2018

Les objectifs départementaux sont repris dans le tableau ci après :

Type d'intervention	Propriétaires Bailleurs								
	Objectif 2013	Réalisé 2013	Objectifs 2014	Réalisé 2014	Objectifs 2015	Réalisé 2015	Objectif 2016	Objectif 2017	Objectif 2018
Lutte contre l'habitat indigne	125	19	90	0	35	0	10	10	10
Logements très dégradés	110	367	230	0	115	0	30	30	30
Logements moyennement dégradés	75	23	55	0	50	20	10	10	10
Total	310	409	375	0	200	20	50	50	50

4. Autres règles locales sur les modalités financières d'intervention et la gestion du stock

L'Anah intervient en Martinique selon les modalités prévues dans le règlement général en vigueur. Depuis 2012, il n'y a plus de stock de dossiers déposés sous l'ancienne réglementation.

5. Dispositions relatives aux loyers conventionnés

L'attribution de subventions aux propriétaires bailleurs est conditionnée au conventionnement du ou des logements objets des travaux. La règle nationale prévoit trois niveaux de loyers : loyer « social » (LCS), loyer très social (LCTS) et le loyer « intermédiaire » (LI). Ces trois niveaux sont retenus au niveau local.

Les plafonds de loyer mensuels définis sont exprimés en euro par m² de surface habitable dite « fiscale » (surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² par logement). Ils s'établissent comme suit au 1^{er} janvier 2015 (plafond des loyers DOM, zone B) :

Plafond de loyer national 2016	LCS	LCTS	Loyer intermédiaire
Plafond de loyer	6,02 €/m ²	5,85 €/m ²	10,07 €/m ²
Plafond de loyer dérogatoire	8,20 €/m ²	7,00 €/m ²	so

L'instruction n°I.2007-04 du 31 décembre 2007 de l'Anah précise les conditions d'application pour les loyers dérogatoires et intermédiaires. Ces plafonds sont applicables si l'écart entre le loyer du marché et le loyer social est au moins de 30 %. De plus, le loyer intermédiaire n'est possible que pour les secteurs locatifs tendus.

Un premier travail de qualification du marché locatif a permis de conclure à un écart de 94 % entre le loyer moyen pratiqué en Martinique et le loyer social. Cet écart s'accroît sur les communes de Fort-de-France, Lamentin et Schoelcher, notamment sur les petits logements (T1 et T2) et atteint jusqu'à 190 %. Ce travail d'analyse du marché est à approfondir en 2016. La mobilisation des professionnels de l'immobilier sera poursuivie afin de disposer de données plus précises sur le marché locatif privé. Dans un premier temps, il est possible d'appliquer des loyers dérogatoires sur les communes de Fort-de-France, du Lamentin et de Schoelcher qui relèvent de la zone dense dans les limites précisées ci-dessous :

Conventionnement avec travaux :

	Fort-de-France, Lamentin, Schoelcher		
	T1/T2	T3/T4	T5 et +
Loyer intermédiaire	10,07 €	8,92 €	8,68 €
Loyer social	6,02 €	6,02 €	6,02 €
Loyer social dérogatoire	7,10 €	6,94 €	6,84 €
Loyer très social	5,85 €	5,85 €	5,85 €
Loyer très social dérogatoire	6,42 €	6,06 €	6,02 €

Conventionnement sans travaux :

	Fort-de-France, Lamentin, Schoelcher		
	T1/T2	T3/T4	T5 et +
Loyer intermédiaire	10,07 €	9,45 €	9,19 €
Loyer social	6,02 €	6,02 €	6,02 €
Loyer social dérogatoire	7,10 €	7,10 €	7,10 €
Loyer très social	5,85 €	5,85 €	5,85 €
Loyer très social dérogatoire	6,42 €	6,42 €	6,42 €

6. Dispositions relatives aux opérations programmées

Afin de cibler les aides de l'ANAH sur des territoires définis et limiter les dérives de financement pour le diffus, les collectivités sont encouragées à mettre en place des opérations programmées (OPAH ou PIG). Le suivi opérationnel de ces programmes peut être confié à un opérateur agréé par l'État. L'opérateur assiste la collectivité pour la mission de pilotage du programme et assure les missions définies dans le programme.

Les communes concernées par une opération programmée sont : Le Lamentin, Fort-de-France, le Vauclin et Saint-Pierre.

Le Lamentin

Un nouveau PIG est en projet et a été déposé début 2014 à la DEAL. Ce projet de conventionnement a fait l'objet d'une approbation en CLAH en 2015. Ce PIG est relancé pour être signé pour l'année 2016.

Fort de France

La convention d'OPAH-RU « Vivre Foyal » s'est achevée en décembre 2013. Elle a fait l'objet d'un bilan transmis à la DEAL et à l'ANAH. Les conditions de sa reconduction doivent être étudiées avec la commune de Fort-de-France.

La convention d'OPAH-RU « Porte Caraïbe » doit encore rentrer en phase opérationnelle. La ville de Fort de France devra identifier les équipes en charge du suivi-animation du volet réhabilitation, aide aux propriétaires.

Le Vauclin

Une convention de PIG a été signée à l'été 2014. Il vise à favoriser la revitalisation du centre bourg en luttant contre l'habitat dégradé et indigne qui s'y trouve et en le remplaçant par une offre de logements à loyer maîtrisé. La Ville n'a pas désigné d'équipe de suivi-animation. Ce PIG devra être relancé en 2016.

Saint Pierre

La ville de Saint Pierre est engagée dans une démarche de projet urbain intégré à travers l'opération Grand Saint Pierre (G.S.P) portée par la Région Martinique. Afin d'accompagner cette revitalisation urbaine, le Service Logement et Ville Durable a proposé à la ville de Saint Pierre d'étudier l'opportunité d'intervenir en matière d'habitat.

Il s'avère que le centre-bourg de Saint Pierre comprend aujourd'hui de nombreux logements très dégradé (au sens du cadastre).

Saint Pierre étant « ville d'arts et d'histoire », son centre bourg cristallise aussi d'autres enjeux en matière de valorisation patrimoniale, d'attractivité touristique et commerciale.

Il s'agit donc pour la ville de Saint Pierre, de réussir à lancer une opération programmée d'amélioration de l'habitat qui tienne compte de l'ensemble de ces problématiques et qui apporte des réponses à l'ensemble des freins éventuels (juridiques, techniques, financiers).

Or l'Anah a ouvert la possibilité, dans le cadre de la circulaire de programmation Outre Mer 2013 n°2013-02, de proposer des opérations programmées expérimentales visant à apporter des réponses adaptées à chaque contexte territorial et à favoriser l'émergence de projets intégrés.

Pour toutes ces raisons, il est envisagé une opération programmée expérimentale ciblée sur le centre bourg et intégrant la dimension patrimoniale. Il s'agirait de réhabiliter environ une centaine de logements (P.O et P.B confondus). Une étude pré-opérationnelle sera lancée prochainement pour définir les besoins, les objectifs et les moyens à mettre en œuvre.

Opération programmée PPRT

L'opportunité de mettre en place des opérations programmées sur les périmètres de protection du risque technologique (PPRT) de la SARA au Lamentin et du GIE Croix Rivail à Rivière Salée sera étudiée avec les collectivités.

Objectifs des opérations programmées					
Opération programmée	Etat convention	Objectif annuel inscrit à la convention			
		Petite LHI	Grosse LHI	Amélior°	Total
PIG du Lamentin	<i>En cours d'élaboration</i>	10	30	10	50
PIG du Vauclin	Signée	7	8	0	15
OPAH de FdF - centre-ville	<i>Reconduction en cours</i>	0	31	46	77
OPAH FdF - PNRQAD	Signée	1	11	4	16
OPAH de St-Pierre	<i>En cours d'élaboration</i>	nc	nc	nc	nc
TOTAL		18	80	60	158

Objectifs des opérations programmées													
Opération programmée	Etat convention	Objectif retenu au PA pour 2016				Objectif retenu au PA pour 2017				Objectif retenu au PA pour 2018			
		Pt LHI	Grosse LHI	Amélior°	Total	Pt LHI	Grosse LHI	Amélior°	Total	Pt LHI	Grosse LHI	Amélior°	Total
PIG du Lamentin	<i>En cours d'élaboration</i>					10	30	10	50	10	30	10	50
PIG du Vauclin	Signée	5	5	0	10								
OPAH de FdF - centre-ville	<i>Reconduction en cours</i>					0	30	30	60	0	30	30	60
OPAH FdF - PNRQAD	Signée	0	10	0	10	0	20	0	20	0	30	0	30
OPAH de St-Pierre	<i>En cours d'élaboration</i>	nc	nc	nc	nc								

7. Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre

Une charte de contrôle a été validée lors de la CLAH du 21 décembre 2009. Celle-ci définit les dossiers sensibles. Un plan de contrôle a été établi en 2013 et actualisé en 2015.

8. La politique de contrôle et les actions à mener

Les modalités d'instruction sont décrites dans une fiche de procédure interne. Elle détaille l'instruction d'un dossier et le rôle de l'ensemble des agents : instructrices, contrôleurs, chef d'unité et chef de service.

Un bilan annuel est prévu dans la charte de contrôle. Il est élaboré en décembre de chaque année par la délégation et présenté à la première CLAH de l'année suivante. Ce bilan doit permettre un suivi et une évaluation du dispositif adopté afin de faire évoluer le cas échéant les modalités d'instruction et de contrôle pour les rendre plus efficaces. Il est détaillé et comporte des indications chiffrées sur les dossiers soumis à ces modalités particulières. En outre, sont précisés les cas dans lesquels des manquements ont été constatés ainsi que les procédures mises en œuvre.

9. Application et modification du programme d'actions 2016

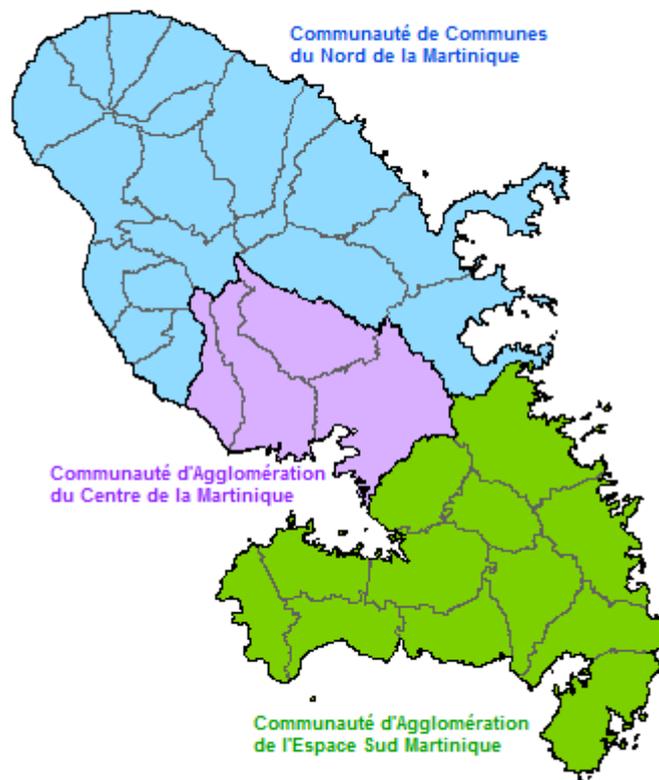
Le présent programme d'action prend effet à compter du 01 janvier 2016 et produira ses effets jusqu'au 31 décembre 2018. Un bilan annuel sera produit en fin de chaque année concernée. La CLAH pourra l'amender par avenant en fonction des priorités locales. Les instructions nationales à venir y seront intégrées si leur portée concerne le département.

Diagnostic SRU Martinique 2015

1. Le contexte martiniquais

Le département de la Martinique est organisé selon trois EPCI :

- La communauté d'agglomération du pays nord Martinique (CAP Nord)
- La communauté d'agglomération du centre de la Martinique (CACEM)
- La communauté d'agglomération de l'espace sud Martinique (Espace Sud)



Les communes de CAP Nord sont soumises à une obligation de 20 % de logements sociaux et celles de la CACEM et de l'Espace Sud à 25 %.

Aucun office public de l'habitat n'est présent en Martinique. Le parc social est géré par 3 sociétés d'HLM : la SIMAR, la SMHLM et la OZANAM ; et 2 sociétés d'économie mixte : la SEMSAMAR et la SEMAG.

2. Le bilan au 01/01/2014

Inventaire annuel 2014

L'inventaire annuel 2014 montre que sur 27 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, 7 respectent les seuils minimums de logements sociaux comme l'indique le tableau page suivante. Plus de 8 400 logements sociaux restent à construire pour satisfaire aux obligations de la loi SRU, sans prendre en compte le développement du parc de logements.

Les logements sociaux sont concentrés sur la CACEM qui regroupe 54 % de l'offre sociale de la Martinique alors que cette communauté d'agglomération ne représente que 42 % des résidences principales du département. Il s'agit de la communauté d'agglomération où il manque le moins de logements sociaux.

La communauté d'agglomération de l'Espace Sud présente la situation la plus critique avec plus de 4 400 logements sociaux manquant pour respecter la loi SRU. Ce bilan est néanmoins à relativiser. En effet, toutes les communes atteignent 10 % de logements sociaux excepté les Anses d'Arlet.

Quant à CAP Nord, ses communes ont un effort moindre à fournir expliquant le retard à rattraper inférieur à celui de l'Espace Sud. Cependant, cet EPCI regroupe cinq communes parmi les six les plus en retard (moins de 10 % de logements sociaux) de la Martinique.

Communes	Résidences principales 2014	logements locatifs sociaux notifié à la commune au 01/01/2014	logements sociaux manquants	% logements sociaux
----------	-----------------------------	---	-----------------------------	---------------------

CACEM (soumis à 25%)	68 265	17 120	1340	25,08
Fort-de-France	37 319	10 619	0	28,45
Lamentin	15 326	3 937	0	25,69
Saint-Joseph	6 209	798	754	12,85
Schoelcher	9 411	1 766	586	18,77

Espace Sud (soumis à 25%)	49 725	8 149	4444	16,39
Les Anses d'Arlet	1 614	129	274	7,99
Le Diamant	2 485	272	349	10,95
Ducos	6 795	1 267	431	18,65
Le François	7 506	876	1000	11,67
Le Marin	3 594	900	0	25,04
Rivière-Pilote	5 019	510	744	10,16
Rivière-Salée	5 303	1 491	0	28,12
Saint-Esprit	3 429	556	301	16,21
Sainte-Anne	2 146	291	245	13,56
Sainte-Luce	4 255	766	297	18,00
Les Trois-Ilets	3 378	556	288	16,46
Le Vauclin	4 201	535	515	12,74

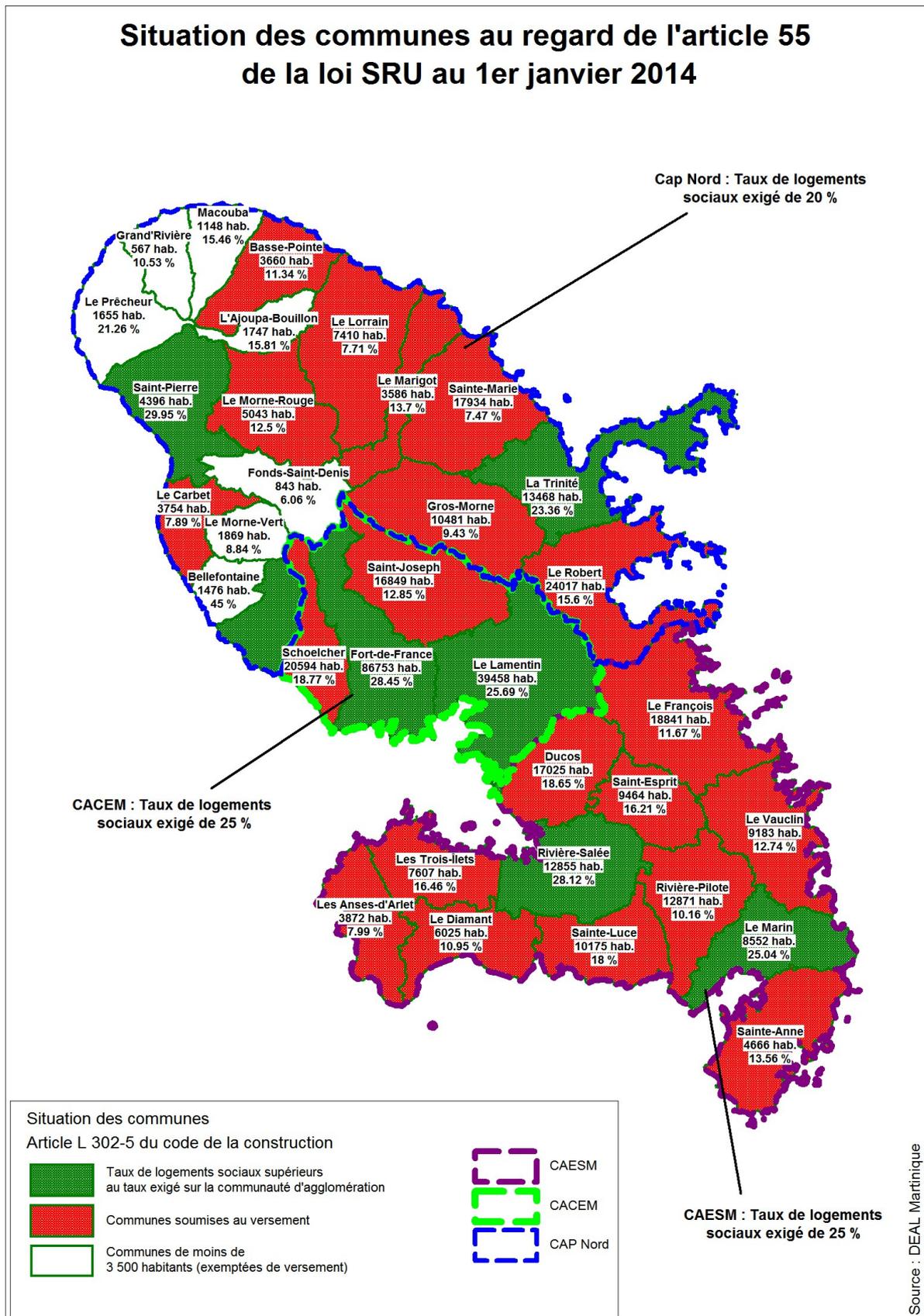
en gras	non soumises à l'article 55 (pop<3500 hab)
	Art 55 déjà respecté
	Art 55 non respecté

Communes	RP	LLS	logements sociaux manquants	% logements sociaux
----------	----	-----	-----------------------------	---------------------

CAP Nord (soumis à 20%)	43 142	6 409	2656	14,86
L'Ajoupa-Bouillon	721	114	0	15,81
Basse-Pointe	1 525	173	132	11,34
Bellefontaine	640	288	0	45,00
Le Carbet	1 471	116	178	7,89
Case-Pilote	1 746	449	0	25,72
Fonds-Saint-Denis	330	20	0	6,06
Grand-Rivière	323	34	0	10,53
Gros-Morne	3 936	371	416	9,43
Le Lorrain	3 150	243	387	7,71
Macouba	485	75	0	15,46
Le Marigot	1 416	194	89	13,70
Le Morne-Rouge	2 016	252	151	12,50
Le Morne-Vert	803	71	0	8,84
Le Prêcheur	701	149	0	21,26
Le Robert	9 182	1 432	404	15,60
Saint-Pierre	2 047	613	0	29,95
Sainte-Marie	7 176	536	899	7,47
Trinité	5 474	1 279	0	23,36

TOTAL	161 132	31 678	8 440	19,66
--------------	----------------	---------------	--------------	--------------

Situation des communes au regard de l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2014



Inventaire triennal 2011-2013

L'ensemble des communes ont respecté leur objectif triennal sur la période 2011-2013 à l'exception de la commune de Sainte-Marie. Cette dernière mène une politique volontariste de développement de son parc social. Elle a contractualisé une convention d'action foncière (CAFO) pour identifier et réserver du foncier destiné à la production de logements sociaux. Des programmes sociaux sont en cours de réalisation sur cette commune. Pour ces raisons, la commune de Sainte-Marie n'a pas été carencée.

Communes	Bilan triennal 2011-2013	Objectif de réalisation	Taux de réalisation
CACEM (soumis à 25%)			
Fort-de-France	132	0	
Lamentin	238	0	
Saint-Joseph	203	89	228,09%
Schoelcher	23	23	100,00%
Espace Sud (soumis à 25%)			
Les Anses d'Arlet	52	34	152,94%
Le Diamant	35	31	112,90%
Ducos	185	32	578,13%
Le François	151	84	179,76%
Le Marin	1	0	
Rivière-Pilote	71	69	102,90%
Rivière-Salée	213	0	
Saint-Esprit	108	34	317,65%
Sainte-Anne	21	20	105,00%
Sainte-Luce	39	24	162,50%
Les Trois-Ilets	35	26	134,62%
Le Vauclin	51	48	106,25%
CAP Nord (soumis à 20%)			
L'Ajoupa-Bouillon	62	0	
Basse-Pointe	20	19	105,26%
Bellefontaine	0	0	
Le Carbet	51	26	196,15%
Case-Pilote	48	0	
Fonds-Saint-Denis	1	0	
Grand-Rivière	0	0	
Gros-Morne	79	59	133,90%
Le Lorrain	58	55	105,45%
Macouba	0	0	
Le Marigot	19	11	172,73%
Le Morne-Rouge	81	36	225,00%
Le Morne-Vert	5	0	
Le Prêcheur	57	0	
Le Robert	120	58	206,90%
Saint-Pierre	185	0	
Sainte-Marie	58	112	51,79%
Trinité	37	0	

3. Le calendrier des réunions partenariales

La programmation de logements

Le plan logement Outre-Mer (PLOM) de la Martinique, déclinaison locale du plan de relance pour le logement, a été signé en juin 2015. Ce programme a notamment pour ambition de favoriser la construction neuve de logements de qualité. Pour y répondre, les acteurs locaux ont choisi de mettre en place une programmation pluriannuelle dans le but d'améliorer la visibilité sur la réalisation des logements sociaux et conforter leur financement. Celle-ci sera concertée avec les bailleurs sociaux et sera arrêtée d'ici la fin de l'année 2015.

La mobilisation du foncier

Un travail d'identification du foncier de l'Etat disponible a été mené en 2014. Il a permis d'organiser une réunion pilotée par le préfet pour répartir ce foncier disponible entre les bailleurs sociaux.

Depuis, l'Agence des 50 Pas Géométriques a réalisé un bilan des parcelles publiques disponibles ou partiellement disponibles sur son territoire d'intervention. Ce bilan a été croisé avec le foncier identifié par la DEAL pour échanger avec les communes concernées sur les potentiels fonciers et les projets éventuels. Ces échanges devraient aboutir d'ici fin 2015 pour convenir avec les communes des parcelles destinées à accueillir du logement social.

Les communes du Lorrain, de Case-Pilote, du Carbet et de Sainte-Marie se sont engagées dans une convention d'action foncière (CAFO) en faveur du logement social. Ces conventions identifiaient les parcelles à réserver aux bailleurs sociaux pour développer l'offre sociale. Ces CAFO arrivent à échéance entre 2015 et 2016. Il conviendra de réaliser un bilan de ces conventions pour évaluer la nécessité de les reporter.

Les documents de planification

CAP Nord est une communauté d'agglomération en décroissance démographique. Le PLH en cours d'élaboration est en phase de finalisation. CAP Nord souhaite approuver son PLH d'ici le 1^{er} janvier 2016. Conformément à l'article L302-5 du CCH, les communes de CAP Nord seront exemptées de l'obligation de prélèvement une fois le PLH considéré exécutoire. Il est à noter que le PLH de CAP Nord fixera des objectifs de développement du parc social par commune.

De même, le PLH de la CACEM a été élaboré. Une fois ce dernier approuvé les communes de la CACEM ne seront plus soumises au prélèvement.

Nom EPCI	Nb communes EPCI	Population municipale EPCI 2015	Population municipale EPCI 2010	Evolution démographique EPCI
CAP Nord	18	105 978	110 500	-4,09%
Espace Sud	12	120 268	119 269	0,84%
CACEM	4	162 118	167 961	-3,48%

Un seuil de décroissance démographique est en cours de définition et fera l'objet d'un décret à paraître. Cependant les taux de décroissance démographique de CAP Nord et de la

CACEM sont tels qu'on peut considérer que ces EPCI resteront en état de décroissance démographique.

Quant au PLH de l'Espace Sud, il a été approuvé en juin 2013.

Les contrats de mixité sociale

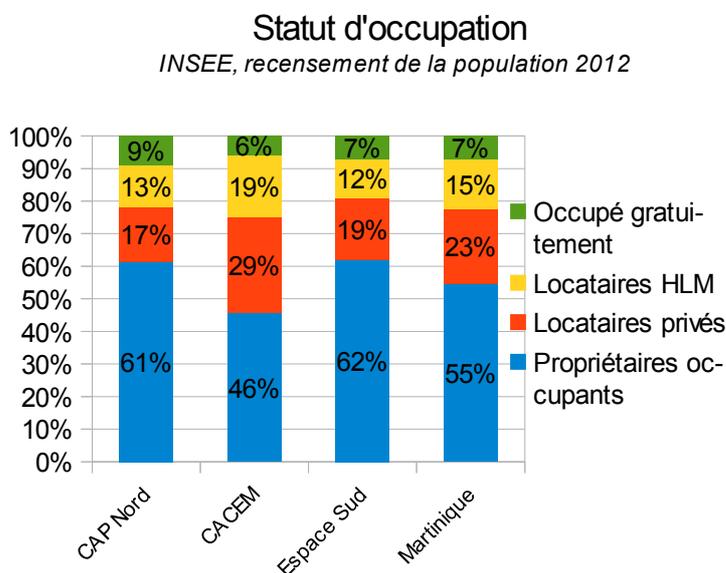
Aucun contrat de mixité sociale (CMS) n'a été signé en Martinique. Les communes de l'Espace Sud seront interrogées dès septembre 2015 sur leur volonté d'élaborer un CMS sur leur territoire.

4. Les difficultés réglementaires liées à l'état des besoins et de la demande de logements sociaux

Le statut d'occupation

La part des locataires sur l'ensemble du parc de logement est de 35 % en Martinique contre 39 % au niveau national. Les locataires sont logés de manière prépondérante dans le parc privé qui représente 23 % des occupants contre 15 % d'occupants dans le parc social. Le parc privé est comparable en accession (55%) comme en location (23%) au niveau national (respectivement 58% et 22%). Les propriétaires restent cependant majoritaires.

Les ménages logés gratuitement sont surreprésentés (7% contre 3% au niveau national) et, surtout, ne connaissent pas de baisse depuis 1999, témoignant d'une spécificité très forte. Ce phénomène est identique sur les 3 communautés d'agglomération et diminue de fait les besoins en logements sociaux du département.



Selon le recensement 2012, on observe que sur la CACEM et l'Espace Sud, 4 communes ont moins de 25 % des résidences principales occupées par des locataires et 3 communes ont moins de 35 %. Pour les communes soumises à l'article 55 de CAP Nord, une commune a une part de locataire inférieure à 20 % et 6 autres communes ont une part inférieure à 30 %. Pour l'ensemble de ces communes, un rééquilibrage entre la part de locataires du privé et HLM ne suffira pas pour satisfaire aux objectifs de la loi SRU.

Communes	RP 2012	Propriétaires occupants	%PO	Rés princ occupées Locataires en 2012 (princ)	% loc/RP	Occupé gratuitement	% occupé gratuitement/RP	Légende % loc/RP
CACEM	70 748	32 301	45,66%	34 205	48,35%	4 242	6,00%	
Saint-Joseph	6802	4229	62,18%	1893	27,84%	679	9,98%	Loc <25 %
Schoelcher	9033	4355	48,21%	4277	47,35%	402	4,44%	Loc <35 %
Espace Sud	49 491	30 322	61,27%	15 727	31,78%	3 442	6,96%	
Les Anses d'Arlet	1497	1038	69,31%	342	22,88%	117	7,81%	Loc <25 %
Le Diamant	2457	1454	59,18%	905	36,83%	98	3,99%	Loc <35 %
Ducos	6728	3895	57,89%	2470	36,71%	363	5,40%	
Le François	7378	5046	68,40%	1700	23,04%	631	8,56%	
Rivière-Pilote	5319	3600	67,69%	1171	22,02%	547	10,29%	
Saint-Esprit	3621	2400	66,28%	903	24,92%	319	8,80%	
Sainte-Anne	1971	1252	63,52%	555	28,14%	165	8,35%	
Sainte-Luce	4496	2448	54,45%	1785	39,70%	263	5,85%	
Les Trois-Ilets	3418	1619	47,37%	1623	47,48%	176	5,15%	
Le Vauclin	3949	2694	68,20%	996	25,21%	260	6,59%	
CAP Nord	43 206	26 755	61,92%	12 356	28,60%	4 094	9,48%	
Basse-Pointe	1528	1006	65,84%	351	22,97%	171	11,19%	Loc <20 %
Le Carbet	1558	1011	64,89%	428	27,47%	119	7,64%	Loc <30 %
Gros-Morne	4283	2936	68,54%	825	19,27%	522	12,19%	
Le Lorrain	3029	2049	67,65%	704	23,24%	276	9,10%	
Le Marigot	1397	930	66,55%	374	26,79%	93	6,66%	
Le Morne-Rouge	1912	1272	66,55%	498	26,04%	142	7,41%	
Le Robert	9437	5746	60,88%	2940	31,15%	752	7,97%	
Sainte-Marie	6971	4576	65,65%	1431	20,53%	964	13,82%	
TOTAL	163 445	89 378	54,68%	62 288	38,11%	11 778	7,21%	

Communes	RP 2012	% loc/RP	Dont locataires privés	%loc privé/RP	Dont locataires HLM	%loc HLM/RP
CACEM	70 748	48,35%	20 821	29,43%	13 384	18,92%
Saint-Joseph	6802	27,84%	1402	20,62%	491	7,22%
Schoelcher	9033	47,35%	3106	34,39%	1171	12,96%
Espace Sud	49 491	31,78%	9 247	18,68%	6 480	13,09%
Les Anses d'Arlet	1497	22,88%	271	18,10%	72	4,78%
Le Diamant	2457	36,83%	665	27,07%	240	9,77%
Ducos	6728	36,71%	1455	21,62%	1016	15,09%
Le François	7378	23,04%	1029	13,95%	671	9,09%
Rivière-Pilote	5319	22,02%	691	12,99%	480	9,03%
Saint-Esprit	3621	24,92%	542	14,96%	361	9,96%
Sainte-Anne	1971	28,14%	306	15,51%	249	12,63%
Sainte-Luce	4496	39,70%	1099	24,45%	686	15,25%
Les Trois-Ilets	3418	47,48%	1205	35,25%	418	12,23%
Le Vauclin	3949	25,21%	545	13,79%	451	11,42%
CAP Nord	43 206	28,60%	7 335	16,98%	5 021	11,62%
Basse-Pointe	1528	22,97%	182	11,91%	169	11,06%
Le Carbet	1558	27,47%	327	20,99%	101	6,48%
Gros-Morne	4283	19,27%	485	11,33%	340	7,94%
Le Lorrain	3029	23,24%	477	15,75%	227	7,49%
Le Marigot	1397	26,79%	208	14,88%	166	11,91%
Le Morne-Rouge	1912	26,04%	389	20,33%	109	5,71%
Le Robert	9437	31,15%	1825	19,34%	1115	11,81%
Sainte-Marie	6971	20,53%	1061	15,22%	370	5,31%
TOTAL	163 445	38,11%	37 403	22,88%	24 885	15,23%

La répartition de la demande de logements sociaux

La demande de logements sociaux est la plus forte sur la CACEM, notamment sur les communes de Fort-de-France et du Lamentin qui respectent la loi SRU. Cependant la part de logements vacants et le rythme de libération des logements ne permettent pas de satisfaire l'ensemble de la demande.

La demande sur la CACEM est bien supérieure au nombre de logements sociaux à produire au sens de la loi SRU. A contrario, la demande de logements est inférieure aux objectifs de production sur Espace Sud. Cet objectif représente 1,6 fois le nombre de demandes. On retrouve un déséquilibre comparable sur 7 communes de l'Espace Sud : le Diamant, Saint-Esprit, Le François, le Vauclin, Sainte-Anne, Rivière Pilote et les Anses d'Arlet.

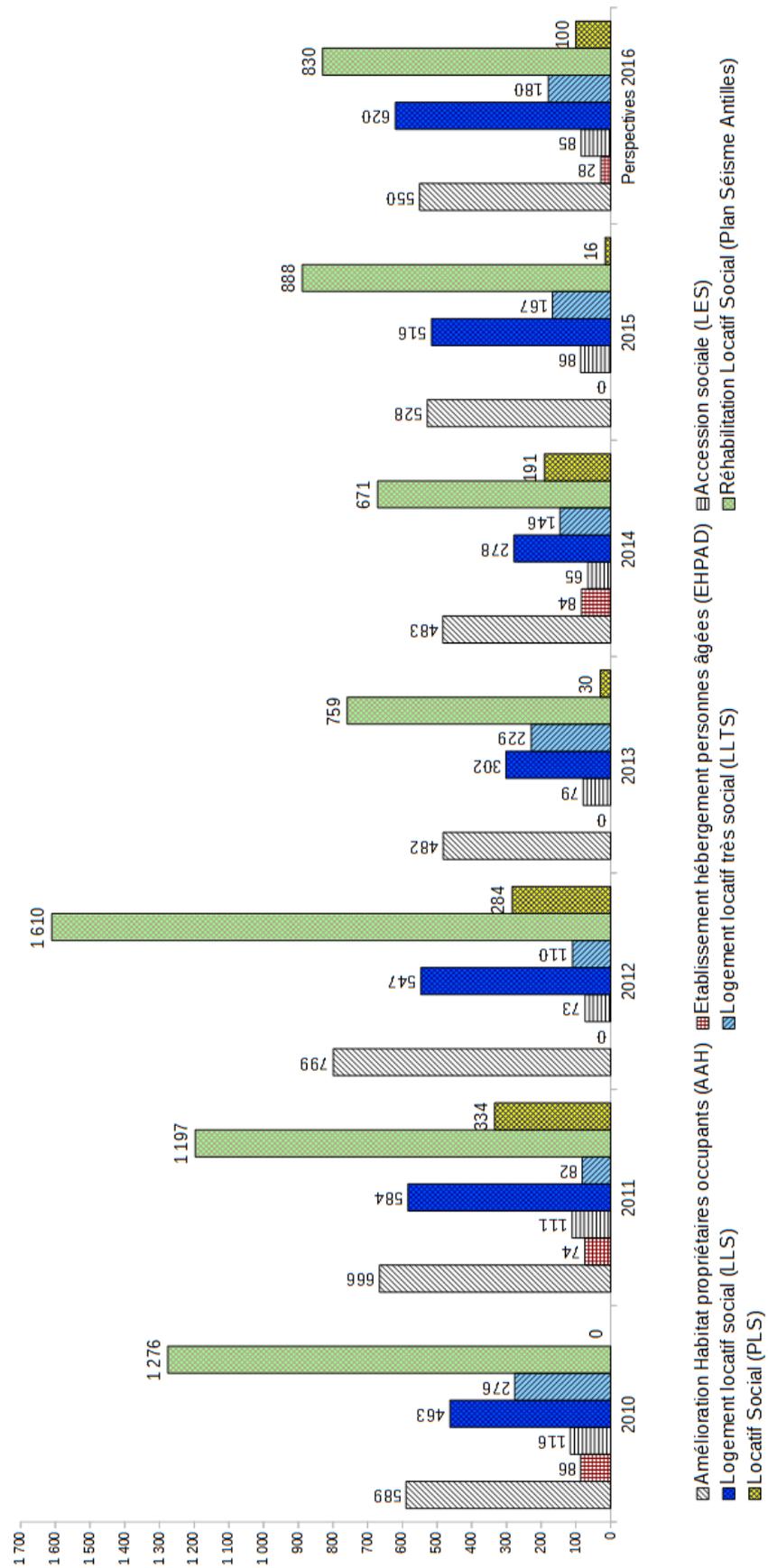
Sur CAP Nord, le niveau de la demande apparaît équilibré au regard de l'objectif. Néanmoins la répartition de l'objectif par commune fait ressortir 4 communes avec un objectif élevé par rapport à l'état actuel de la demande. Il s'agit des communes du Morne-Rouge, de Sainte-Marie, de Basse Pointe et du Gros Morne.

Communes	logements sociaux manquants	nombre de demandes actives au 01/01/2014 dans numéro unique	part de logements vacant au 01/01/2014
CACEM	1340	5 971	
Fort-de-France	0	3 409	3,50%
Lamentin	0	1 538	2,37%
Saint-Joseph	754	432	7,24%
Schoelcher	586	592	3,38%

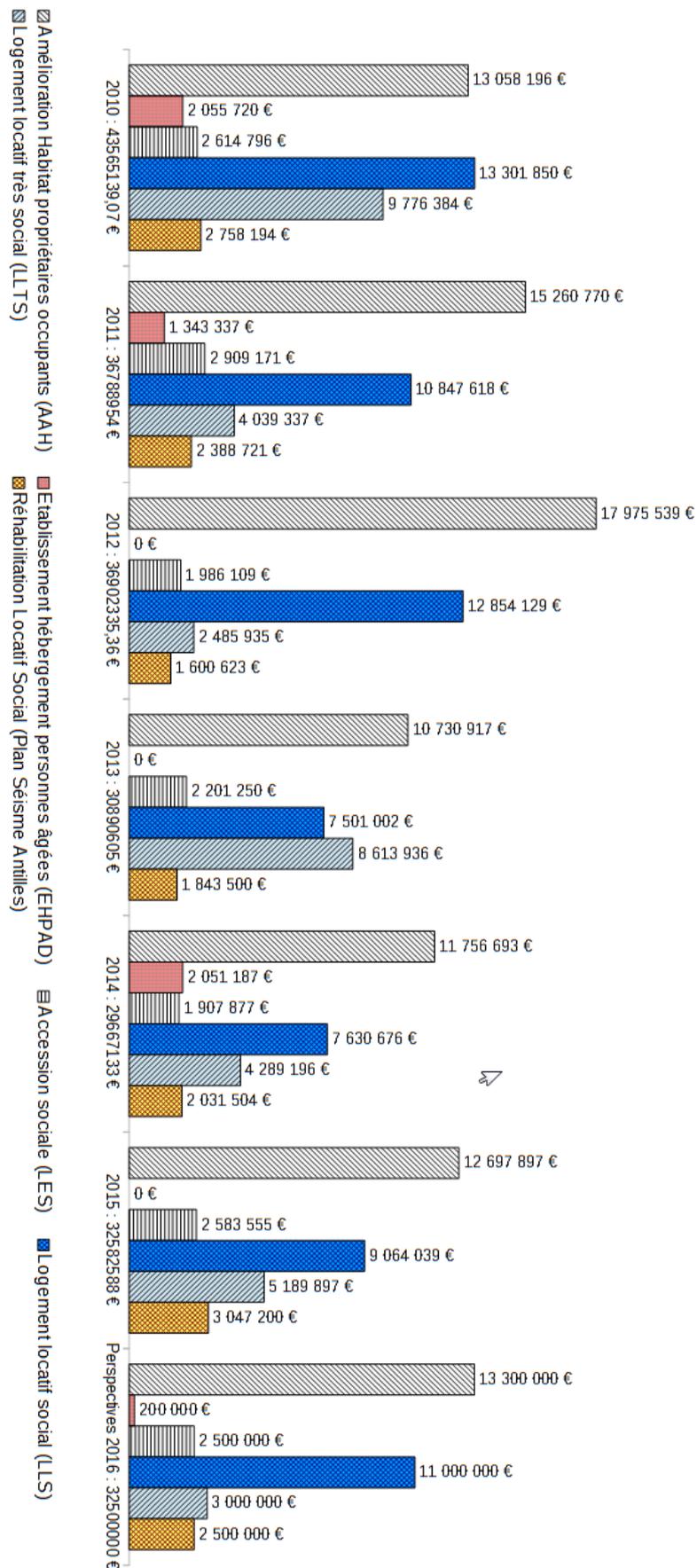
Espace Sud	4444	2 812	
Les Anses d'Arlet	274	25	2,42%
Le Diamant	349	186	3,46%
Ducos	431	740	2,44%
Le François	1000	384	4,62%
Le Marin	0	221	3,96%
Rivière-Pilote	744	94	3,34%
Rivière-Salée	0	267	2,30%
Saint-Esprit	301	137	3,23%
Sainte-Anne	245	47	6,67%
Sainte-Luce	297	350	5,60%
Les Trois-Ilets	288	209	11,73%
Le Vauclin	515	152	3,32%

Communes	logements sociaux manquants	nombre de demandes actives au 01/01/2014 dans numéro unique	part de logements vacant au 01/01/2014
CAP Nord	2656	2 770	
L'Ajoupa-Bouillon	0	79	0,96%
Basse-Pointe	132	42	4,09%
Bellefontaine	0	132	4,12%
Le Carbet	178	130	2,04%
Case-Pilote	0	70	1,79%
Fonds-Saint-Denis	0	1	15,00%
Grand-Rivière	0	1	0,00%
Gros-Morne	416	128	3,69%
Le Lorrain	387	297	2,12%
Macouba	0	9	0,00%
Le Marigot	89	102	5,24%
Le Mome-Rouge	151	85	9,71%
Le Morne-Vert	0	20	3,28%
Le Prêcheur	0	25	1,48%
Le Robert	404	648	2,83%
Saint-Pierre	0	149	2,28%
Sainte-Marie	899	288	1,27%
Trinité	0	564	3,15%
TOTAL	8 440	11 553	

Quantitatif annuel 2010 à 2016 de logements financés par catégories



Montants engagés LBU 2010 à 2016 sur la partie logement social, neuf et amélioration



**Direction de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
MARTINIQUE**

**BP 7212 Pointe de Jaham
97274 Schoelcher cedex**

**Tél. : 05 96 59 57 00
fax : 05 96 59 59 32**



**Direction de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
MARTINIQUE**

**BP 7212 Pointe de Jaham
97274 Schoelcher cedex**

**Tél. : 05 96 59 57 00
fax : 05 96 59 59 32**

