

Programme d'action pour la Martinique

**Bilan annuel 2009
Actualisation 2010**

Validé en CAH le 26 avril 2010

Délégation locale de l'ANAH
Direction départementale de l'Équipement de la Martinique
Pointe de Jaham
97 233 SCHOELCHER
Accueil du public le lundi et le mercredi matin de 8h à 12h
ou sur rendez-vous en dehors de ces plages horaires
05 96 59 57 31 – 05 96 59 57 78 - 05 96 59 57 99

I - Le département de la MARTINIQUE

Situé dans l'archipel des petites Antilles entre le tropique du cancer et l'équateur, ses côtes sont baignées par l'océan atlantique à l'est et par la mer des Caraïbes à l'ouest. Elle mesure environ 80km de long et a une superficie de 1 100km² ce qui en fait la plus petite région française. Environ 7 000 km la séparent de Paris.

I-1 – Géographie

Région monodépartementale, la Martinique a une densité de 390 habitants/km², d'origine volcanique, son relief est tourmenté et culmine au nord avec la montagne Pelée à 1397 m. Une seule plaine importante tranche dans cet ensemble celle du Lamentin. Un nord montagneux et préservé, un centre industriel et très habité, un sud bordé de plages très touristiques en constituent les principales caractéristiques.

I-2 – Organisation administrative

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, deux communautés d'agglomération (Espace sud de la Martinique et du centre de la Martinique) et une communauté de communes (du Nord Martinique).

II - Le contexte départemental en MARTINIQUE

II-1- Une population en croissance

Au dernier recensement 1999 de la population, la Martinique avec un peu plus de 381 000 habitants, se caractérise par une **progression** de sa population supérieure à la moyenne nationale, puisque celle ci s'est accrue de + 6,1% alors qu'elle augmentait de + 3,4% France entière.

INSEE RGP 1999	Martinique	Guadeloupe	Guyane	Réunion	France entière
population	381 427	422 496	157 213	706 300	58 518 395
taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 1990	0,66	0,98	3,57	1,87	0,37
* dont solde naturel	0,99	1,22	2,73	1,58	0,36
* dont solde migratoire	-0,33	-0,24	0,84	0,29	0,01

La population s'accroît grâce à une natalité au-dessus de la moyenne nationale, ce qui permet de compenser un déficit migratoire en faveur des autres régions. La Martinique reste relativement jeune, puisque les moins de 20 ans représentent 29,5 % des habitants du département (contre 24,8 % France entière), les plus de 60 ans en représentent toutefois 16,6% (contre 21,3 % France entière). Avec une taille des ménages de 2,9, le nombre moyen de personnes par ménage apparaît supérieur à la moyenne nationale, ce qui conjugué avec un indice de jeunesse également supérieur à la moyenne nationale, traduit une **réserve de besoins en logements particulièrement soutenue**.

La prise en compte des données disponibles au 1^{er} janvier 2005 dans le cadre de la mise en œuvre des nouvelles modalités de recensement de la population, confirme l'accroissement de la population de la Martinique qui passe à 397 820 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,7 contre 0,6 France métropolitaine; le solde naturel contribue entièrement à cette croissance. Le solde migratoire qui était négatif sur la période 1990-1999 semble être devenu légèrement positif, selon les observations issues des deux premières enquêtes de recensement. Cependant, il reste trop faible par rapport au solde naturel pour contribuer à la croissance de la population. La croissance de la population Martiniquaise accuse toutefois un léger recul relatif, ce qui se traduit

par un vieillissement de sa population, puisque le taux des moins de 20 ans représente 29,4% des habitants (contre 25,4% France entière), les plus de 60 ans progressant à 17,6% (contre 25,4% France entière).

II-2- La structure du parc de logements en Martinique.

Il se décompose conformément au tableau suivant :

INSEE RGP 1999	Martinique	Guadeloupe	Guyane	Réunion	France
Résidences principales	84%	81%	85,4%	90,3%	82,9%
Résidences secondaires	3,4%	4,8%	3,1%	1,3%	9,2%
Logements occasionnels	0,6%	1,2%	1,5%	0,4%	1,0%
Logements vacants	12%	13%	10%	8%	6,9%
Total Logements	155 733	178 448	54 043	238 196	28 702 012

Le parc de résidences principales, avec 84%, reste dominé par la maison individuelle. Les logements sont plutôt grands ou moyens puisque 87% du parc de résidences principales comporte 3 pièces ou plus (France 81%). *Même si le nombre de logements progresse en Martinique de +14,2% entre 1999 et 2005 avec 177 841 logements, bien plus marquée du fait de la décohabitation que celle de la population, une tendance à la redistribution entre le parc secondaire et occasionnel (3,4%) au profit des résidences principales est observée sur la même période avec 84,6%. France entière, le parc s'est accru sur la même période de 9,5% avec 31 416 363 logements, dont 83,9% de résidences principales et 9,9% de résidences secondaires et occasionnelles.*

Le poids des propriétaires occupants reste important avec environ 57,6% du parc de résidences principales, contre 56,2% France entière. Le parc locatif avec 35,6% traduit un certain équilibre entre le parc privé et le parc public social en faveur de ce dernier avec un peu plus de 18% des résidences principales.

Le parc de logements privé joue à la Martinique un rôle social de fait non négligeable. Plus de 80% des personnes âgées de 60 ans et plus sont propriétaires de leur logement. *Le vieillissement de la population constatée entre 1999 et 2005, conduit naturellement à orienter de manière privilégiée l'aide à l'amélioration de l'habitat vers les personnes âgées qu'il s'agit de maintenir le plus possible à leur domicile, faute de disposer d'alternative dans des établissements spécialisés type MAPAD.*

En dépit d'une régression significative de l'insalubrité et d'une amélioration du confort, cet habitat, surtout le traditionnel, est marqué par sa vétusté. Ainsi, 3 560 ménages n'ont toujours pas l'électricité. Ce parc se caractérise par un fort taux de vacance qui s'élevait à 12% en 1999 soit 18 743 logements. Il connaît des facteurs aggravants comme la lourdeur de la taxation foncière sur le bâti, l'importance de l'indivision, le caractère spéculatif des transactions, les difficultés d'accès au crédit pour les personnes à faibles ressources, le coût élevé de la réhabilitation.

Le marché de la réhabilitation de l'habitat des propriétaires occupants a déjà un impact fort sur l'activité du B.T.P. et constitue pour l'avenir un potentiel important. Depuis trois ans, au moins cinquante pour cent des crédits de l'ex Ligne Budgétaire Unique, sont consacrés à cette activité. Ce secteur représente désormais plus de 400 entreprises artisanales et 2 100 salariés soit 20% de la masse salariale du B.T.P.. Compte tenu du caractère tendu du marché du logement, l'action sur le parc privé doit s'intensifier et constituer une alternative de qualité à la forte pression sur le marché.

Les orientations de la politique locale s'articulent donc autour d'un axe majeur avec la réhabilitation du parc privé, en priorité dans les centres bourgs : lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, la sélectivité des interventions en matière de loyer maîtrisé.

II-3 Le parc de logements privés potentiellement indigne

Peu de données existent. Le fichier PPPI développé par l'Anah ne concerne que les régions métropolitaines. Il est prévu la mise en place d'un Pôle local de compétence habitat indigne interservices. Cette démarche sera coordonnée avec la révision du PDALPD.

II-4 La stratégie en faveur de l'habitat privé

II-4-1 Les Programmes locaux de l'habitat

Un programme à l'échelle de la CACEM a été élaboré. Il n'est cependant pas approuvé.

II-4-2 Le PDALPD

Il est actuellement en cours de révision. Le PDALPD révisé devrait prendre en compte la lutte contre l'habitat indigne comme un de ses objectifs prioritaires.

II-4-3 Le PNRQAD

La ville de Fort de France a été retenue sur un périmètre restreint dans le cadre du PNRQAD. Dans ce cadre et sur la durée du programme, une OPAH RU devrait se mettre en place. Le calendrier et la mise au point de son planning sont à définir.

BILAN 2009

2-1 Evolution différenciée des crédits d'engagement concernant le parc d'habitat privé

En 2009, les crédits mobilisés en faveur de la requalification et l'amélioration du parc de logements privés sont globalement en augmentation avec 25 207 806 € soit + 4,6% par rapport à 2008. La diminution avec 16 301 594 € dans le cadre de la ligne budgétaire unique au profit des propriétaires occupants sous condition de ressources, malgré une intervention dans le cadre des logements sinistrés par le cyclone DEAN qui s'élève à 5 809 017€, n'a pu être compensée que par l'intervention des aides de l'ANAH sur le parc locatif privé avec 8 906 212 dont 1 331 661€ au titre du PIG DEAN.

Ces crédits ont permis de financer 751 logements occupés par leur propriétaire, dont 238 au titre de DEAN et 411 logements locatifs, dont 48 au titre de DEAN et 60 logements au titre de la lutte contre l'indignité ou très dégradés. Par ailleurs, 318 logements ont été financés dans le cadre de la copropriété Cité Bon Air à Fort de France. La production réalisée au titre de l'ANAH correspond à 411 logements à loyer bas ou maîtrisé, soit 325 logements à loyer conventionné très social, 59 logements à loyer conventionné social et 27 logements à loyer intermédiaire.

Les orientations de la politique locale s'articulent autour d'un axe majeur avec la réhabilitation du parc privé, en priorité dans les centres bourgs, pour lutter contre la vacance, développer l'offre de logements décents à loyer maîtrisé, lutter contre l'insalubrité et permettre le maintien à domicile des personnes âgées. Ainsi ces aides ont un impact notable sur la redynamisation des bourgs.

Il faut souligner l'importance des outils leviers permettant de mettre en œuvre cette politique. Ceux ci sont constitués par des démarches contractuelles engagées avec les communes qui assurent la maîtrise d'ouvrage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH et OPAH-RU), et des Programmes d'intérêt général (PIG), dont le financement de l'ingénierie est porté par l'ANAH.

Ainsi en 2009, deux OPAH RU étaient vivantes (Fort de France et St Joseph) ainsi que deux PIG (Le François et St Esprit). L'effet incitatif des opérations programmées explique la forte mobilisation des crédits sur le territoire de la CACEM puisque avec 237 logements subventionnés (hors Cité Bon Air pour 318 logements), ce territoire à lui seul consomme 56% des crédits ANAH, la CA de l'espace sud avec 107 logements consomme 26% des crédits contre 67logements aidés sur le territoire de la CC Nord Martinique pour 18% de l'enveloppe.

L'intervention de l'ANAH et de l'Etat au travers de la mobilisation de la ligne LBU sont repris dans le tableau suivant :

Secteur	Logements financés		Financements engagés en Euros	
	PB (ANAH)	PO (LBU AAH)	PB (ANAH)	PO (LBU AAH)
OPAH RU Fort de France	78	12	1 495 132	229 872
OPAH RU St Joseph	0	10	0	200 023
MOUS DEAN		238		5 809 017
PIG Fort de France- Ste Thérèse -Renéville	12	6	249 776	123 636
PIG St Esprit	14	33	352 620	643 700
PIG François	5	32	79 039	768 041
PIG DEAN	48		1 331 661	
Total programmé	157	183	3 508 228	7 774 289
Diffus	254	556	5 397 984	8 527 305
Cité bon air	318		24 726	

Le coût total des travaux subventionnés HT s'élève à 14 899 790€ (10 651 073€ en 2008) ce qui représente un coût moyen au logement de 36 253€, (36 980€, en 2008) pour un montant moyen de subvention de 21 610€ (21 770€ en 2008).

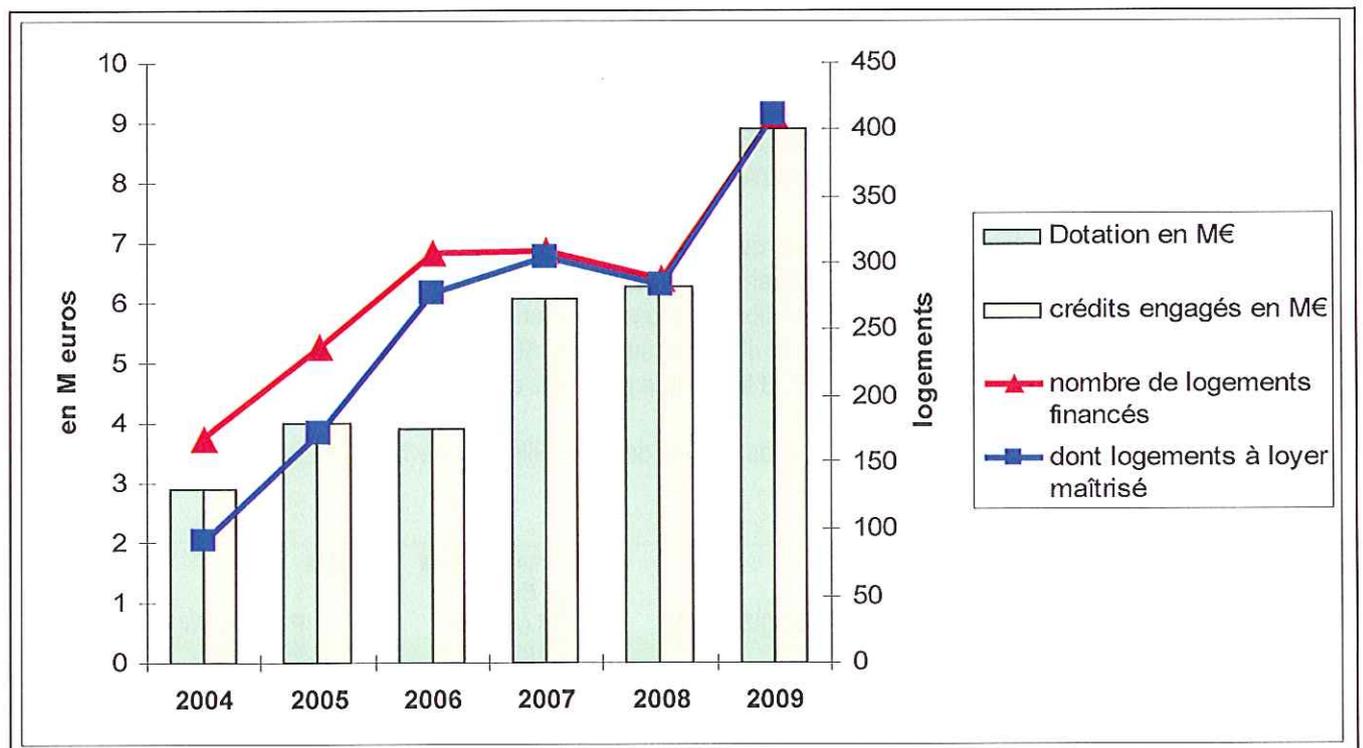
2-2 l'évolution pluriannuelle

L'action de l'ANAH dans le département s'inscrit principalement dans la poursuite des objectifs prioritaires suivants :

- la maîtrise des loyers en recoupant les objectifs du Plan de Cohésion Sociale avec les exigences nouvelles issues de la mise en œuvre de la loi Droit au Logement Opposable (DALO)
- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- les aspects environnementaux et développement durable.

<i>Anah</i>	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Dotation en millions €	2,9	4,0	3,9	6,07	6,27	8,91
Crédits engagés en millions €	2,9	4,0	3,9	6,07	6,27	8,91
nombre de logements financés	168	237	626 (1)	309	288	729(1)
<i>dont Secteur Programmé (OPAH et PIG)</i>	20	8	337(1)	88	98	157
<i>dont logements à loyer maîtrisé</i>	92	172	278	305	284	411

(1) dont 318 logements au titre du plan de sauvegarde de la cité Bon Air

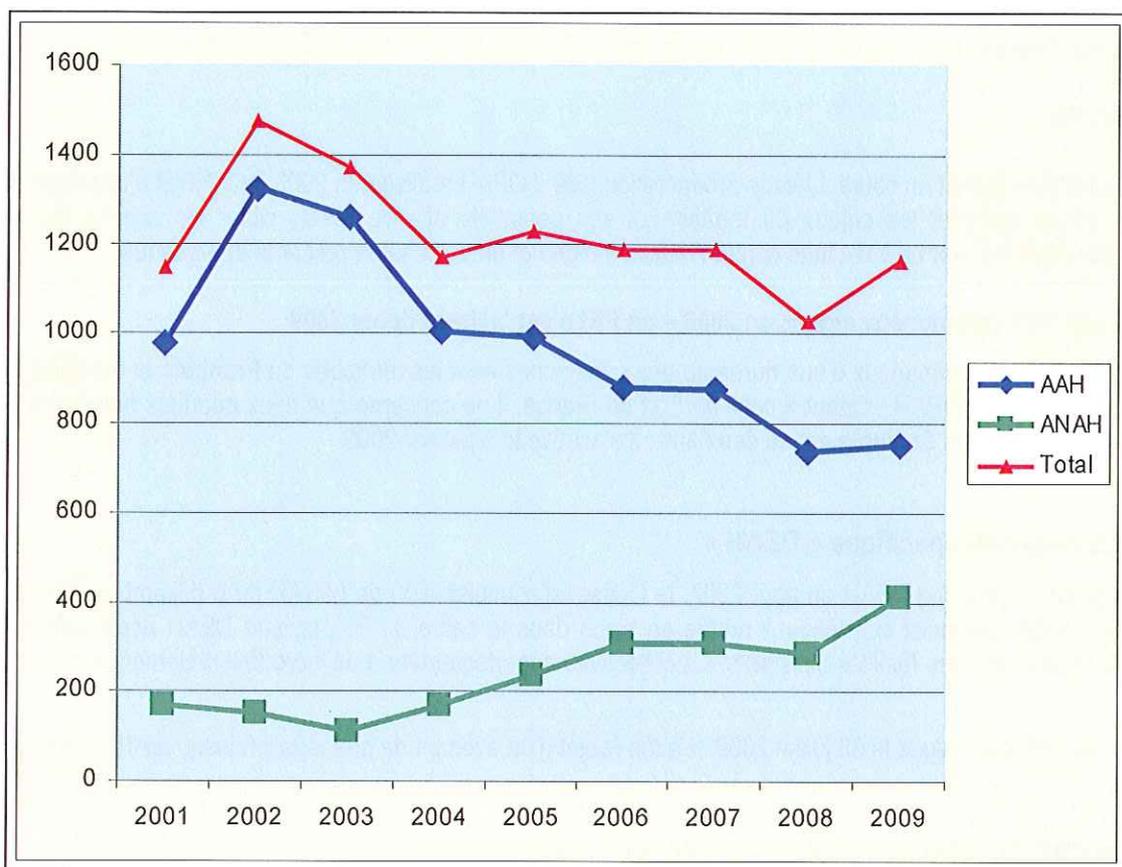


Hors Cité BON AIR

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

Année/Produits	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
AAH	981	1323	1262	1005	991	882	878	739	750
ANAH	168	152	110	168	237	308	309	288	411
Total	1149	1475	1372	1173	1228	1190	1187	1027	1161

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



Hors Cité Bon Air

2-3 le secteur programmé

* Le Lamentin

L'opération s'est achevée en décembre 2006 après cinq ans de mise en oeuvre. Un PIG communal a été signé le 18 mars 2010 .

* Saint Joseph

L'OPAH-RU est dans sa cinquième année. Des difficultés ont pu être identifiées. Une évaluation pourra apporter les éclairages nécessaires. Les premières opérations de réhabilitation ont commencé en 2007.

* Fort de France

La convention d'OPAH-RU intégrée à la convention de rénovation urbaine de la ville porte 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. 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. Un avenant financier est en cours de signature.

* Sainte Anne

L'étude a été lancée en fin d'année 2006. Elle concerne le bourg ancien de cette commune du sud de l'île et s'inscrit dans le cadre du plan de développement durable et solidaire réalisé par la commune. L'étude pré-opérationnelle a été confiée à la SEM SUD. Les résultats ont été présentés courant 2007. La convention a reçu un avis favorable de la CAH en octobre 2008.

•Le Vauclin

Le montage d'une convention d'OPAH est en cours. Sa mise au point devrait être reprise en 2010.

•Trinité

Les réflexions sont en cours. L'étude préopérationnelle d'OPAH réalisée en 2003 fera l'objet d'une mise à jour afin de mieux identifier les enjeux du territoire et ses potentiels afin de mieux cibler les actions, qui devraient notamment intégrer un volet lutte contre l'habitat indigne et un volet sur la précarité énergétique .

* Deux PIG communaux signés en 2008 – un PIG s'est 'achevé début 2009

Les deux PIG communaux d'une durée de deux ans concernent les territoires du François et du Saint Esprit. Ils font suite à une OPAH. Quant à celui de Fort de France, il ne concerne que deux quartiers nouveaux, Renéville et Sainte Thérèse. Sa durée est de deux ans ; il s'achève le 5 janvier 2009.

* Le dispositif spécifique « DEAN »

Suite au passage du cyclone DEAN en août 2007, le Conseil d'administration de l'ANAH du 6 décembre 2007 a délibéré favorablement sur le dispositif spécifique à mettre en place dans le cadre du PIG sinistré DEAN départemental afin de permettre le relogement des familles sinistrées. La collectivité départementale a délibéré favorablement sur le portage du dispositif.

Ce PIG a été signé le 08 juillet 2008 et a fait l'objet d'un avenant de prolongation jusqu'au 15 décembre 2009.

*Le plan de sauvegarde de la cité Bon Air à Fort de France

Le financement de l'ingénierie a fait l'objet d'une décision d'attribution de subvention au syndicat des copropriétaires de la cité Bon Air en novembre 2007 à titre exceptionnel. Cette opération est soldée.

Une étude technique a conclu à l'impossibilité de réhabiliter durablement les bâtiments et présentant comme solution la démolition-reconstruction, une demande de prise en charge dans le cadre d'un avenant à la convention de rénovation urbaine, a fait l'objet d'un accord de principe de l'ANRU.

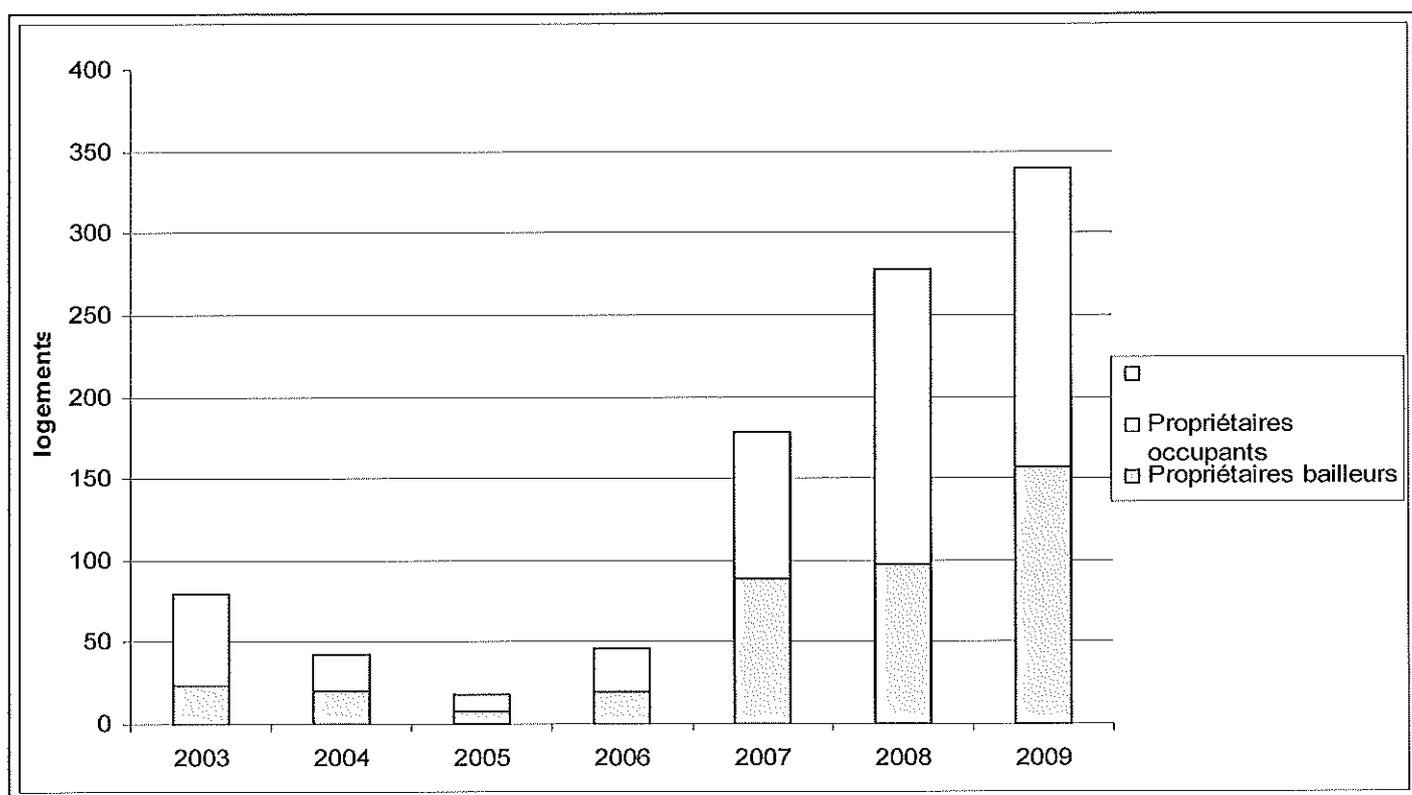
Une subvention a été accordée en 2009 pour des travaux conservatifs nécessités suite au passage de Dean sur décision de la direction de l'Anah.

Le tableau ci après récapitule pour 2009 l'intervention de l'Anah en secteur programmé :

	réserve annuelle 2009 conventionnelle	reliquat 2008 non utilisé	réserve annuelle 2009	consommé au 31/12/09	consommation globale au 31/12/2009 sur durée OP	réserve totale sur la durée OP	reste au 31/12/2009	Durée OP	durée restante au 1/1/2010
Anah Opération programmée									
OPAH RU de Fort de France	1 028 200		1 028 200	1 495 132	4 300 552	5 890 000	1 589 448	5	2
OPAH RU de St Joseph	180 000	472 295	652 295	0	247 705	900 000	652 295	5	0
PIG Ste Thérèse	0	336 765	336 765	249 776	613 011	700 000	86 989	2	0
PIG du François	400 000		400 000	79 039	60 460	800 000	720 961	2	1
PIG de St Esprit	600 000		600 000	352 620	269 937	1 200 000	714 264	2	1
PIG DEAN	480 000	675 858	1 155 858	1 331 661	1 775 803	1 600 000	-175 803	1,5	0
PIG Lamentin			165 000	0	0	990 000	990 000	2	2
OPAH de Ste Anne								5	non signée
OPAH du Vauclin									non signée

L'évolution pluriannuelle de la production en opération programmée est reprise ci:

Secteur programmé	Propriétaires bailleurs					Propriétaires occupants	Total annuel
	Logements à loyer très social	Logements à loyer social	Logements à loyer intermédiaire	Logements à loyer libre	total	AAH	
2003	19	2		3	24	55	79
2004	12	2	4	2	20	23	43
2005	5	3			8	10	18
2006	5	8	4	2	19	27	46
2007	38	23	25	2	88	90	178
2008	68	16	11	1	96	180	278
2009	113	22	22	0	157	183	340



2-4 le plan de relance

Au titre de l'Anah, dans le cadre du plan de relance, 974 726€ de crédits ont été engagés permettant le financement de 407 logements dont 318 au titre de la cité Bon Air, ce qui a généré un peu plus de 3 440 000€ de travaux.

3- ANALYSE QUALITATIVE DES RESULTATS

3 - 1 Une priorité forte aux logements à loyers maîtrisés

Ils représentent 100% des logements subventionnés. (hors Cité Bon Air)

3 - 2 Une concentration de la réhabilitation dans la zone centre

L'effet incitatif des opérations programmées explique la forte mobilisation des crédits sur le territoire de la CACEM puisque avec 237 logements subventionnés (hors Cité Bon Air pour 318 logements), ce territoire à lui seul consomme 56% des crédits ANAH, la CA de l'espace sud avec 107 logements consomme 26% des crédits contre 67logements aidés sur le territoire de la CC Nord Martinique pour 18% de l'enveloppe.

Sur l'ensemble du territoire de la ville de Fort de France 166 logements ont été financés en 2009 dont 124 à loyer conventionné très social, 17 conventionnés social et 25 à loyer intermédiaire, représentant un engagement financier de l'ANAH de près de 3,4 M€ soit plus de 38,4 % de la dotation départementale. Pour l'Etat sur la ligne LBU, 215 logements ont été financés pour 4 441 000€ (dont 67 en catastrophe naturelle) soit 27,2% de la dotation départementale (115 logements pour 2 933 000€ en 2008).

OBJECTIFS ET PLAN D'ACTION 2010

1 Les priorités nationales pour 2010

En ce qui concerne les priorités d'intervention, les nouvelles orientations ministérielles pour la période 2010-2012 renforcent la dimension solidaire et écologique de l'action de l'agence :

- solidarité renforcée à l'égard des occupants d'habitat indigne ou très dégradé

- solidarité à l'égard des propriétaires occupants modestes, tout particulièrement en milieu rural avec deux axes principaux : favoriser la rénovation thermique et l'adaptation à la perte d'autonomie.

Ces orientations se démarquent notablement des anciens objectifs : en particulier, pour les logements locatifs, c'est le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé qui justifiera au premier chef l'intervention de l'Anah, la production de logements à loyer et charges maîtrisés en étant le plus souvent le corollaire

L'année 2010 sera une année charnière conduisant à une nécessaire clarification des dispositifs en cours pour encourager les territoires à s'inscrire avec détermination dans les nouvelles orientations qui devront impérativement se traduire dans les programmes d'action territoriaux.

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé, notamment à travers le PNRQAD et les OPAH RU : pour l'essentiel, les logements améliorés devront respecter des conditions de loyer et charges maîtrisés ;

- Les copropriétés en difficultés

2 – L'adaptation locale des interventions

2-1 les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets

I-les priorités

Les priorités nationales rappelées ci-dessus doivent être déclinées localement dans le cadre du programme d'actions en tenant compte du contexte du département.

La situation du parc de logements et les besoins en réhabilitation font bien ressortir que le département de la Martinique est concerné par l'ensemble des préoccupations de niveau national.

- renforcer la lutte contre l'habitat indigne

- 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 seront articulées avec le PDALPD.

Pour toute nouvelle opération programmée, les études préalables devront mieux identifier les enjeux du territoire et ses potentiels afin de mieux cibler les actions à mener. Elles intégreront systématiquement un volet lutte contre l'habitat indigne et un volet sur la précarité énergétique .

II – La hiérarchisation des priorités

La traduction locale des priorités nationales définies par la circulaire n° C-2010-01 relative aux orientations pour la programmation 2010 de l'action et des crédits gérés par l'Anah.

Plutôt que d'appliquer une sélectivité des dossiers qui pouvaient se traduire par un rejet systématique de certains dossiers répondant malgré tout aux critères de recevabilité aux subventions de l'ANAH, la délégation locale de la Martinique propose d'établir une hiérarchisation des dossiers.

Tout en respectant les priorités nationales et en tenant compte du contexte local, cette hiérarchisation des dossiers peut s'appuyer sur les priorités suivantes:

Priorité 1 – Les demandes en secteur programmé (OPAH-RU, OPAH, PIG).

– Les logements indignes

Priorité 2 – En secteur diffus les demandes répondant à au moins deux des caractéristiques suivantes :

* logements indignes

* logement à loyer maîtrisé

* logement vacant

* 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

Priorité 3 – En secteur diffus les demandes répondant à au moins une des caractéristiques suivantes :

* logements indignes

* logement à loyer maîtrisé

* logement vacant

*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

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 la mission solidarité habitat de la DDE 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.

III– les objectifs 2010

Les crédits : dotation initiale notifiée : **non connue au 24 mars 2010**

AE reçues au 31 janvier 2010 : 1 590 000€

Les logements :

Les objectifs départementaux sont repris dans le tableau ci après :

Type d'intervention	Propriétaires Bailleurs	
	objectif 2010	réalisé 2009
logements à loyer maîtrisé	230	411
dont LCTS	90	325
dont LCS	100	59
dont LI	40	27
lutte contre l'habitat indigne	25	11
lutte contre l'habitat très dégradé	75	49

2-2 les modalités financières d'intervention

Secteurs programmés	Taux de base maximum ANAH	Majorations X + X ANAH + C.G.	Taux maximum de subvention	
OPAH – PIG				
Loyer conventionné très social (LCTS)	70 ou 60	oui	75+5 ou 65+5	70 en cas de processus de relogement des ménages (RHI-DALO)
Loyer conventionné social (LC)	50	oui	55+5	
Loyer intermédiaire (LI)	30	oui	35+5	
Secteur diffus				
Loyer conventionné très social	60 ou 70	non	70	70 en cas de processus de relogement des ménages (RHI-DALO)
Loyer conventionné	50	non	50	
Loyer intermédiaire (LI)	30	non	30	

Tous les logements financés devront respecter les normes de décence et le RSD.

2-3 dispositif relatif aux loyers conventionnés

L'observation du fonctionnement des marchés et la connaissance des loyers locaux sont indispensables pour fixer les loyers plafonds à appliquer par zone. Des outils du type CLAMEUR, mais non disponibles dans les départements d'outre mer y contribuent ; pour certains territoires les observatoires quand ils existent, les études pré opérationnelles ou les dire d'experts peuvent constituer une source d'information des valeurs de loyers pratiqués. Cette observation permet de fixer les conditions de subventions de loyers intermédiaires.

En effet, les marchés locatifs fonctionnent différemment suivant les territoires. Ils peuvent être tributaires de facteurs externes ou internes. Le parc privé doit distinguer le marché du neuf du marché de l'occasion. Au sein même du marché de l'occasion, il faut également tenir compte du parc confortable et du parc inconfortable. Par ailleurs, le marché peut lui-même être influencé par le besoin et la demande des ménages quant à la taille des logements confrontée à l'offre et au rapport entre ressources et coût du logement..

Sur la base de la connaissance nécessairement partenariale et à dire d'expert à appréhender au travers de l'observation, des études ou diagnostics, des critères communs peuvent être définis, afin d'identifier des territoires si possible homogènes afin d'en faciliter les comparaisons. Cette analyse peut être fine et détaillée au prix d'une multiplication trop lourde, si par exemple l'échelle retenue est celle du quartier. (Définition de l'aire de marché). => pertinence de l'échelle

Aussi pourra t-il être proposé de ne retenir que quatre à six territoires avec à chaque fois des correctifs qualitatifs (indicateurs) à apporter, comme la densité du parc public social, mais également le peuplement comme l'impact du logement étudiant dans certains secteurs, l'impact du logement touristique, l'impact des équipements ou des zones d'activité développées dans certains secteurs, comme des territoires en requalification urbaine à fort ou faible potentiel, le rural et l'urbain, la banlieue et le centre bourg. La tension (stock et analyse des flux) caractérisant les marchés, comme les taux de rotation dans le parc locatif et par segment du parc, le niveau et la valeur des mutations rapportés aux valeurs locatives correspondantes peuvent dessiner une tendance. => analyse globale et analyse dynamique.

Cet observatoire des loyers ainsi constitué, en présentant le zonage et les niveaux de loyers par zone et par type de logement (de préférence au m² de SU afin de caler ceux ci par rapport aux loyers de conventionnement réglementaires), constituera le volet maîtrise des loyers du programme d'action territorial de l'ANAH et du même coup contribuera à la préparation des décisions de la CAH.

L'ensemble du territoire départemental est classé en zone B.

Dans l'attente de cet observatoire et de la mise à disposition des éléments caractéristiques des territoires, notamment au travers des PLH il est proposé de ne pas recourir en 2010 à un zonage particulier pour distinguer des secteurs plus ou moins tendus ou des secteurs où les objectifs sont « prioritaires » et de faire application de la grille des loyers suivante:

LOGEMENTS SOCIAUX ANAH

Plafond des loyers DOM au 1er Janvier 2010

	Taux maximum de subvention		
	60 ou 70 % selon les engagements du propriétaire	50 %	30 %
Taux au m² par tranche	LCTS	L C	LI
jusqu'à 28 M2	6,60 €	7,74 €	9.30 €
Entre 28 et 42 M2 (14 m² au plus)	6,07 €	6,72 €	8,06 €
Au dessus de 42 M2	5,54 €	5,70 €	6,84 €

Nota : le calcul du loyer se fait par application progressive du prix au m² par tranche de surface.

L'exemple qui suit est une

illustration de ce procédé.

Soit un logement de 60 m² de surface habitable dont les travaux de réhabilitation sont subventionné au taux de 50 %

(colonne LC).

Montant du loyer = 28 m² X 7,74 € + 14 m² X 6,72 € + 18 m² (60 – 42) X 5,70 € = 413,40 €

LES REVENUS FISCAUX DE RÉFÉRENCE DES **LOCATAIRES POUR L'ANNEE 2008 NE
DEVONT PAS DÉPASSER LES PLAFONDS SUIVANTS**

Catégorie de ménage	Logement conventionné très social LCTS	Loyer conventionné LC	Loyer intermédiaire LI
personne seule	10 424	18 955	34 243
Couple	15 188	25 313	45 726
personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	18 264	30 441	54 988
personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	20 323	36 748	66 381
personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	23 778	43 231	78 087
personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	26 796	48 720	88 000
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 2 988	+ 5 435	+ 9 816

2-4 les opérations programmées

* Le Lamentin

Un PIG communal a été signé le 18 mars 2010.

* Fort de France

La convention d'OPAH-RU intégrée à la convention de rénovation urbaine de la ville porte 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. 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. Un avenant financier est en cours de signature.

* Sainte Anne

L'étude a été lancée en fin d'année 2006. Elle concerne le bourg ancien de cette commune du sud de l'île et s'inscrit dans le cadre du plan de développement durable et solidaire réalisé par la commune. L'étude pré-opérationnelle a été confiée à la SEM SUD. Les résultats ont été présentés courant 2007. La convention a reçu un avis favorable de la CAH en octobre 2008.

* Le Vauclin

Le montage d'une convention d'OPAH est en cours. Sa mise au point devrait être reprise en 2010.

* Trinité

Les réflexions sont en cours. L'étude préopérationnelle d'OPAH réalisée en 2003 fera l'objet d'une mise à jour.

* Deux PIG communaux signés en 2008

Les deux PIG communaux d'une durée de deux ans concernent les territoires du François et du Saint Esprit. Ils font suite à une OPAH.

	consommation globale au 31/12/2009 sur durée OP	réserve totale sur la durée OP	reste à consommer au 01/10/2010	Durée totale OP	durée restante au 1/1/2010
Anah Opération programmée					
<i>OPAH RU de Fort de France</i>	4 300 552	5 890 000	1 589 448		51,5 an
<i>PIG du François</i>	60 460	800 000	720 961		21an
<i>PIG de St Esprit</i>	269 937	1 200 000	714 264		21an
<i>PIG Lamentin</i>	0	990 000	990 000		22 ans
<i>OPAH de Ste Anne</i>					5 non signée
<i>OPAH du Vauclin</i>					non signée

y compris avenant

Une OPAH RU sur Fort de France est prévue dans le cadre du PNRQAD.

2-5 la politique de contrôle et les actions à mener en matière de contrôle

Une charte de contrôle a été validée lors de la CLAH du 21 décembre 2010. Celle ci définit les dossiers sensibles.

- sur les travaux :

Les visites de chantiers seront systématiques lors du paiement du solde. Les visites préalables ou intermédiaires seront ciblées sur les dossiers sensibles.

- sur l'occupation des logements :

Lors du paiement du solde sont exigés, la production du bail et pour les logements en loyers maîtrisés la convention de modération des loyers et les justificatifs de revenus des locataires. Un contrôle des engagements de location est effectué par envoi de courrier dans la 4^{ème} et la 7^{ème} année suivant l'année de versement du solde de la subvention. Ce contrôle portera sur un minimum annuel de 20 logements.

2-6 les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en oeuvre

Un tableau de bord des actions menées sera présenté et commenté lors de chaque CLAH.

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 oeuvre