



Plan Logement Outre-Mer Martinique 2015-2020 Accord régional du 16 juin 2015

« Un logement digne pour tous et adapté à chacun »



Un plan qui s'inscrit dans une dynamique nationale

A . Plan national

Après un travail de plusieurs mois, jeudi 26 mars 2015, au ministère de l'outre-mer, les ministères en charge du logement, des outre-mer et de la politique de la ville ont signé avec 13 partenaires le « Plan Logement Outre-Mer 2015-2020 ». Ce plan 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. Ce plan est un engagement de tous ses signataires pour mettre en œuvre sept axes d'intervention prioritaires :

- 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.

Ce plan précise des engagements concrets et chiffrés de la part des treize partenaires signataires. Pour ce qui concerne l'État, il s'engage à stabiliser la ligne budgétaire unique dite LBU qui aide à financer le logement social outre-mer. En outre, il renforce l'attractivité du dispositif de défiscalisation maintenu jusqu'en 2017 et incite au crédit d'impôt pré-financé par la Caisse des Dépôts et Consignations; il lance un nouveau programme de renouvellement urbain pour 34 quartiers d'outre-mer à hauteur de 450M€ et soutiendra les maires bâtisseurs avec une enveloppe de 19M€ par an pour l'outre-mer.

B . Plans locaux

Cette ambition nationale, portée par le Gouvernement, se concrétise dans le cadre d'accords régionaux adaptés aux enjeux territoriaux. Ces accords régionaux sont adaptés aux spécificités et aux enjeux de chaque territoire. Ils visent à optimiser les différentes sources de financement mobilisées par l'État, les collectivités locales et les ressources des opérateurs locaux dans le cadre d'une programmation annuelle voire pluriannuelle de l'ensemble des moyens de financement. Une démarche de concertation locale est prévue qui associe les correspondants locaux de l'ensemble des partenaires signataires du plan, les collectivités locales et leurs établissements ainsi que tout autre acteur utile à l'élaboration du plan local. L'accord régional définit la stratégie locale adaptée aux enjeux territoriaux à partir des orientations nationales et précise, pour chaque principe directeur, les objectifs et actions retenus par l'ensemble des signataires.

Les caractéristiques de la politique du logement en Martinique

A. Éléments de contexte

La Martinique est un département d'outre-mer de moins de 400 000 habitants dont la démographie est en baisse avec un vieillissement accéléré. Ainsi, en 2020, ce sera le département dans lequel la population sera la plus âgée de France. A ce phénomène, il faut ajouter un niveau de revenu moyen par habitant bien inférieur à la moyenne nationale et de ce fait, une forte demande de logement social d'environ 10 000 par an. La construction de logements locatifs sociaux, qui connaît des difficultés notamment liées à l'accès au foncier aménagé, ne répond que partiellement aux besoins locaux. Elle ne correspond pas non plus aux modes de vie des personnes âgées qui sont réticentes à emménager dans un immeuble collectif. L'enjeu principal se situe donc sur l'habitat privé, sur son fort niveau de dégradation et sur son inadaptation au vieillissement de ses occupants.

À noter également des collectivités locales en situation financières très précaires et des difficultés de qualification et de formation des professionnels de la construction, de l'ingénierie et de structuration des filières.

B. Politique locale du logement

Une stratégie de l'État pour le logement en Martinique 2012-2016 a été présentée par le Préfet lors du CDH (conseil départemental de l'habitat) du 22/10/13 et mise en œuvre depuis lors de façon volontariste auprès de l'ensemble des opérateurs du logement en Martinique. Cette stratégie présente quatre axes de travail : la lutte contre l'habitat indigne, la production de foncier aménagé pour les logements aidés, le développement de l'offre de logements dans le parc social et la facilitation de l'accession sociale à la propriété.

La lutte contre l'habitat indigne reste la priorité avec 12M€ en moyenne consacrés annuellement à l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants. 470 maisons individuelles sont ainsi sorties de l'indignité en 2014. Pour les propriétaires bailleurs, l'Anah finance la réhabilitation de logements remis sur le marché à des loyers plafonnés pour des locataires à revenus également plafonnés.

L'accession sociale à la propriété, via le financement de LES (logements évolutifs sociaux) est également peu active avec 65 maisons financées pour 2M€ de subvention en 2014. Ce ralentissement s'explique en partie par les fortes difficultés liées à la gestion de l'indivision.

La production de logements locatifs sociaux mobilise une enveloppe de 14M€ pour la construction neuve et de 3,6M€ pour la surcharge foncière, soit un total de 17,6M€ pour cet axe stratégique. En 2014, 552 logements ont pu être financés dont 448 LLS et 104 LLTS.

Le choix des opérations financées par l'État se fait depuis 2014 au regard des critères suivants :

- présence de LLTS ;
- mode de financement (défiscalisation) ;
- taux d'intensité de LBU (moins de 20%) ;
- localisation : périmètre ANRU, RHI, communes ayant signé une CAFO (convention d'action foncière), non atteinte du pourcentage exigé par l'article 55 de la loi SRU, centre-bourg ;

Ces critères, difficilement acceptés par les bailleurs sont corroborés par l'évaluation menée par le ministère des outre-mer sur la construction neuve de logement social aux Antilles publiée fin 2014.

La montée en puissance de l'EPFL (établissement public foncier local) lancé en 2013, ainsi que l'offre locale, certes modeste, de cession gratuite par l'État, devrait permettre une amélioration du processus d'acquisition foncière.

A noter enfin le travail sur la qualité architecturale des opérations de logement social : reprises concrètes de plans, étude en cours sur l'identification des filières innovantes de matériaux et de process et projet de chantier exemplaire.

Méthode et calendrier

A. Méthode

Selon le principe de subsidiarité, le plan logement Martinique établit une stratégie adaptée aux enjeux locaux à partir des sept principes directeurs du plan logement outre-mer. Une concertation des principaux acteurs locaux du logement a été conduite afin de construire la déclinaison régionale. Cette concertation s'est faite en trois temps :

- l'envoi d'un courrier signé du Préfet sur la déclinaison régionale du plan logement outre-mer 2015-2020 à 45 acteurs du logement en Martinique
- l'organisation de réunions thématiques sur les sept principes directeurs avec les acteurs locaux
- la rédaction d'outils de travail comme des fiches type et un tableau synoptique de suivi des actions prévues qui pourra également servir pour le suivi et l'évaluation du plan Martinique
- l'organisation d'un CDH dédié à la signature du plan logement Martinique

B. Calendrier

- 23 septembre 2014 : congrès de l'USH : annonce par la ministre de l'outre-mer du plan logement outre-mer et des 7 principes directeurs
- 26 mars 2015 : signature du plan logement outre-mer par les ministres de l'outre-mer, du logement et de la politique de la ville avec 13 partenaires
- 31 mars 2015 : envoi par la ministre des outre-mer d'un courrier aux élus ultramarins pour les mobiliser sur le plan logement
- 19 mai 2015 : envoi d'un courrier signé par le Préfet de Martinique aux 45 acteurs locaux du logement
- 18 et 19 mai 2015 : réunions thématiques avec les acteurs locaux du logement sur les 7 principes directeurs du plan national
- 29 mai 2015 : date limite de retour des engagements des acteurs locaux
- 17 juin 2015 : signature du plan logement Martinique lors d'un CDH dédié en présence de la secrétaire d'État à la politique de la ville

Les objectifs du Plan Logement Martinique 2015-2020 État des lieux à juin 2015

1. Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements

La production de logements en Martinique est conditionnée par de fortes tensions foncières. Les risques naturels, la présence d'espaces naturels protégés, la préservation des terres agricoles et la problématique de l'indivision concentrent les zones urbanisables dans des espaces restreints.

Trois outils existent en Martinique pour favoriser la libération de foncier pour construire du logement social : le FRAFU, l'EPFL et la mobilisation du foncier public en faveur du logement.

Le FRAFU Martinique a pour objectif de dynamiser la réalisation ou l'insertion de logements aidés et leurs équipements d'accompagnement. Ainsi, il coordonne les interventions financières de l'État, du Conseil régional, du Conseil général et de l'Union européenne, en vue d'assurer la constitution de réserves foncières et la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être. Créé en 2000, Le FRAFU Martinique a permis d'engager 79,7 M€ répartis comme suit : 46,8 M€ par l'État, 17,8 M€ par le CG, 12,0 M€ par le CR et 3,1 € par l'Europe. Le premier poste de financement du FRAFU Martinique est la surcharge foncière pour laquelle entre 50% et 75% de l'enveloppe annuelle de financement est réservée chaque année. Le deuxième poste le plus important est les équipements primaires et secondaires permettant l'aménagement du foncier et représentant entre 15% et 25% des financements annuels.

L'EPFL a été créé le 6 novembre 2011 et est opérationnel depuis le 15 novembre 2012. Il contribue, aux côtés des collectivités locales, à la mise en œuvre effective et réussie des opérations d'aménagement. Il possède 4 champs d'intervention : le logement, les équipements publics, le développement économique et les réserves foncières. Son PPI (plan pluriannuel d'intervention) 2015-2019 prévoit un budget de 35M€ dont 18 % sera consacré au logement. Un fond de minoration d'1,1M€ est mis en place afin de financer les surcoûts des opérations en restructuration urbaine, en complément du FRAFU (démolitions, dépollutions et remise en état). L'EPFL a commencé à agir sur le logement dans les communes du Vauclin, de Schoelcher, Fort-de-France et les Anses d'Arlet.

Enfin, l'identification du foncier de l'État disponible pour de la construction de logement social est maintenant terminée et des opérations sortent de terre sur des parcelles cédées à titre gracieux notamment sur la bande des cinquante pas géométriques. Ainsi, en 2014, 74 logements ont été financés dans ce cadre. Une contractualisation pourrait être faite avec l'Agence des 50 Pas et/ou l'EPFL afin d'obtenir des terrains pour le logement social. La même démarche pourrait également être faite avec les bailleurs afin d'initier des opérations innovantes en contrepartie de la gratuité du foncier.

2. Favoriser la construction neuve de logements de qualité

En 2015, 19M€ seront attribués à la construction de 552 logements locatifs sociaux en Martinique dont 104 logements locatifs très sociaux, ce qui correspond à la demande locale. En 2014, 508 logements avaient été financés. Cette enveloppe correspond à 14M€ pour la construction à proprement parler contre 12M€ en 2014 et à 5M€ pour la surcharge foncière. Une augmentation de 2M€ de l'enveloppe construction neuve va donc dans le sens du plan national qui vise à prioriser la LBU sur la construction neuve et la réhabilitation. Les dispositifs d'aide fiscales à l'investissement sont quant à eux stabilisés jusqu'en 2017.

Les projets proposés par les bailleurs pour financement continueront à être sélectionnés au vu de critères pré-établis : localisation (Anru-RHI-CAFO-densification urbaine et article 55 de la loi SRU) d'une part et financement (défiscalisation ou crédit d'impôt-taux d'intensité de LBU-LLTS) d'autre part. Ces critères ont été posés et explicités par le Préfet en 2013 et ont été confirmés par l'évaluation de la production de logement locatif social aux Antilles menée en 2014 par le Ministère de l'Outre-Mer. De ce point de vue, la Martinique est en avance sur les préconisations de l'évaluation nationale.

Enfin, le travail sur la qualité architecturale continuera également avec la sortie d'un document de promotion de 10 opérations « exemplaires » et le travail de l'architecte-conseil sur toutes les opérations proposées au financement et sur la durabilité et l'accessibilité des opérations. L'accent sera mis sur les petites opérations en centre -bourg.

Sur la période 2015-2020, il s'agira d'accompagner la mise en œuvre systématique de concours d'architecture sur les opérations de construction de logement social à enjeux situées dans le périmètre du NPNRU.

Une étude menée par le cabinet parisien Reezome a été rendue le 20 mars 2015 identifiant d'une part des filières de construction innovantes tant sur les matériaux que sur les modes constructifs déjà opérationnels et éprouvés mais n'accédant pas à la construction sociale et proposant l'organisation, sur du foncier maîtrisé par l'État, d'appels à projets thématiques pour la réalisation de petits collectifs. Cette procédure s'adresserait à des équipes complètes (conception, construction et exploitation) et les lauréats se verraient attribuer gratuitement le foncier et garantir une subvention LBU pour l'année suivante. Il s'agira de réaliser annuellement au moins un de ces projets thématiques sur la période du plan logement outre-mer.

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

Dans la lutte contre l'habitat indigne, les aides à l'amélioration et à l'acquisition de logements par les propriétaires impécunieux jouent un rôle fondamental à la fois dans le maintien à domicile de cette population mais également dans la conservation d'un parc de bonne qualité. Une enveloppe de 12M€ leur est attribuée sur la LBU soit 500 logements rénovés par an. Pour les propriétaires bailleurs, l'Anah intervenait jusqu'en 2014 à hauteur de 8 à 9M€ soit environ 400 logements rénovés par an. Ce budget d'environ 20M€ est de la même ampleur que celui qui est attribué à la construction neuve de logements locatifs sociaux et permet de réhabiliter près de 900 logements par an. La mise en place d'opérations programmées pilotées et portées par les collectivités permet de cibler les aides de l'ANAH sur des périmètres estimés prioritaires et faire effet levier sur l'habitat indigne.

De plus, des opérateurs mobilisent, dans le cadre de la défiscalisation et en complément des subventions de l'ANAH, des apports d'investisseurs pour la réhabilitation de bâtiments afin d'en faire du logement social qui intégrera à terme le parc d'un bailleur. De la même manière pour l'aide à l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants, des opérateurs proposent de pallier le déficit d'apport du propriétaire par celui d'investisseurs défiscalisant. Une démarche de mobilisation de ces opérateurs pourrait être menée afin de favoriser les réhabilitations en centre-ville. Elle serait accompagnée d'un examen minutieux de ces dispositifs innovants tant dans leur sécurité juridique et réglementaire que dans la qualité des logements réhabilités.

Il s'agira enfin de mettre en œuvre la convention entre l'ANRU, l'ANAH et le ministère des outre-mer pour le financement du renouvellement urbain.

La réhabilitation du parc social existant mobilise une enveloppe LBU de 2 à 3M€ par an et est priorisée sur le confortement parasismique en complément du Fonds Barnier et de la mise de fonds propres par les bailleurs (un tiers chacun environ).

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

Plusieurs initiatives ont été prises tant localement par le Cobaty que nationalement par la DEGOM pour faire un état des lieux des coûts de la construction neuve du logement social aux Antilles. Ces études montrent que les coûts de construction sont inférieurs en Martinique par rapport à la Guadeloupe pour des raisons qui ne sont pas explicitées et qui posent question.

Par ailleurs, les deux principaux surcoûts identifiés sont d'une part le foncier et d'autre part les frais d'honoraires liés à la VEFA. Une des préconisations du rapport DEGOM est donc d'inciter les bailleurs à limiter au maximum le mode productif en VEFA.

Un travail avec la fédération locale du BTP pourrait être conduit notamment sur la structuration des entreprises. En effet, il faut noter que le marché local est lourdement handicapé par la faiblesse des entreprises, ce qui fragilise et retarde la construction de logements sociaux et par la situation monopolistique de certaines d'entre elles (problèmes de disponibilité et de coûts). Ainsi, le planning de réalisation des opérations est conditionné par le plan de charge et les priorités définies par certaines entreprises.

En ce qui concerne la maîtrise du coût du foncier, outre la montée en puissance attendue du nouvel acteur EPFL, nous tablons, suite à l'évaluation menée sur le FRAFU et dont les conclusions sont attendues au premier trimestre 2015, sur une baisse significative de l'intervention du FRAFU en surcharge foncière dans les prochaines années en généralisant un modèle économique ne mobilisant pas de surcharge foncière comme celui développé par la SEMAG. Des travaux sur les impacts de la réglementation, en particulier thermique, sur les coûts de production et de réhabilitation des logements seront réalisés et si besoin est, une évolution des textes réglementaires proposée.

Enfin, la DEAL va mettre en place, au sein de l'observatoire de l'habitat, un volet observatoire des coûts de la construction incluant le coût du foncier.

En ce qui concerne les besoins de financement associés, le CDH du 20 mai 2014 avait acté pour 2015 les objectifs suivants :

1) pour le LLS, un taux de LBU principale de 13,5 % maximum du prix de revient de référence (légèrement inférieur au coût réel de l'opération) et de 4,4 % de LBU surcharge foncière (part État du FRAFU)

2) pour le LLTS, des taux de 19 % et 4,4 %.

Pour respecter l'objectif de ne pas augmenter le loyer, il reste donc 5 à 7 % à compenser par la défiscalisation ou le crédit d'impôt ou encore par des fonds propres.

En 2015, il faudra aller plus loin afin de financer plus de logements. Ainsi, avec un plafonnement à 10 % de la subvention de LBU principale, 100 logements supplémentaires pourront être financés car 2M€ auront été économisés. Cela fera 14M€ de commande publique supplémentaire pour le secteur du BTP.

5. Développer les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété et le logement intermédiaire constituent deux produits complémentaires aux logements locatifs sociaux utiles au développement des parcours résidentiels. En Martinique, le financement par la LBU de logements évolutifs sociaux (LES), une centaine par an, aide des familles à se loger malgré des ressources très limitées et irrégulières compliquant par ailleurs leur accès au logement locatif social. Avec les opérations de RHI en cours, le nombre de LES financés pourrait augmenter dans les prochaines années. Afin de pouvoir faciliter l'accès à ces financements, les financeurs du FGHM (fonds de garantie de l'habitat en Martinique) ont décidé, en juillet 2014, de ne plus demander de caution solidaire aux demandeurs de plus de 65 ans. Il sera également nécessaire de mieux mobiliser le prêt à taux zéro et les aides fiscales comme le crédit d'impôt (prêt social location accession) encore très peu utilisés.

Afin de favoriser les parcours résidentiels, des actions sont menées dans le cadre du PDALPD (plan départemental d'aide au logement des personnes défavorisées) copiloté par le Conseil

Général et l'Etat ainsi que dans le cadre du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale et le travail d'envergure autour d'un diagnostic territorial partagé du sans abris au mal logement dit à 360° qui est mené en Martinique sous le pilotage de la DJSCS. Cette démarche vise à disposer d'un état des lieux précis des besoins, à évaluer l'offre à créer et à renforcer la dynamique partenariale.

6. Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes pour les populations à faibles ressources

La Martinique compte de 6000 à 10 000 logements indignes soit de 3 à 5 % du parc global. L'ensemble des acteurs œuvrant pour la lutte contre l'habitat indigne est réuni dans un pôle départemental mis en place en 2012. Une cartographie interactive du parc indigne est disponible à la DEAL et actualisée depuis 2013 sur la base des fichiers fiscaux. Huit opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sont en cours de réalisation ainsi qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur la ville basse de Fort-de-France. Plusieurs nouvelles opérations sont en projet actuellement. Chaque année, 50 logements sont visés par une procédure d'insalubrité et 450 logements dégradés réhabilités grâce aux aides à l'amélioration de l'habitat. La Région Martinique a lancé en 2012 un appel à candidature auprès des communes pour une aide technique et financière à l'élaboration de leur plan communal de lutte contre l'habitat indigne mais aucune des 8 communes ayant répondu n'a encore élaboré son plan à ce jour. En revanche, Cap Nord est sur le point de lancer son PILHI (plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne). Enfin, un accompagnement au travers du dispositif LES (logement évolutif social) sera à disposition des porteurs de projets souhaitant mettre en place un produit logement en auto-construction.

7. Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment

La politique de maîtrise de la demande en énergie (MDE) menée en France repose en grande partie sur le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) lancé par les ministres de l'écologie et du logement en septembre 2013. En Martinique, le secteur de la construction et du logement est le deuxième plus gros consommateur d'énergie. Le PREH prévoit d'améliorer le confort thermique des habitants et de réduire la consommation électrique principalement due à l'usage de la climatisation dans les bâtiments d'habitation. Il s'agit notamment de mieux protéger les bâtiments contre le rayonnement solaire et de développer le recours aux énergies renouvelables dans les bâtiments et les îlots urbains (eau chaude solaire, géothermie, réseaux de chaleur et de froid). La loi de finances pour 2015 renforce le PREH par la mise en place de dispositifs financiers : le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) à 30 % pour des travaux facturés après le 1^{er} septembre 2014 pour l'isolation des murs et des toitures ; l'éco-conditionnalité des entreprises martiniquaises dès le 1^{er} octobre 2015 ; l'éco-PTZ est aligné sur le CITE et la liste des travaux induits a été harmonisée ; les certificats d'économie d'énergie bénéficient d'une bonification.

Dans la convention cadre de mise en œuvre du programme « Martinique Île Durable, territoire à énergie positive pour la croissance verte » signée par la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et les présidents des conseils régional et général de Martinique en mai 2015 suite à un appel à projets visant à mobiliser 200 « territoires à énergie positive pour la croissance verte » en France, un volet entier concerne la réduction de la consommation d'énergie dans le bâtiment et l'espace public. Les quatre objectifs de plan sont : équiper les logements en chauffe-eau solaires et de développer la filière des chauffe-eau solaires en Martinique entre 2015 et 2030 ; développer l'autoconsommation et la mobilité électrique ; rénover le bâtiment et lutter contre la précarité énergétique et enfin, renouveler l'éclairage public. Dans le volet de rénovation des bâtiments, il s'agira d'optimiser l'isolation thermique afin de limiter l'impact de la climatisation. L'État mobilise un fonds de financement de la transition énergétique doté de 1,5Md d'€ sur 3 ans pour aider ces territoires lauréats en complément des aides existantes comme celles de l'ANAH ou de l'ADEME.

Signature des partenaires


En la présence de la secrétaire d'État à la Politique de la Ville



Myriam EL KHOMRI

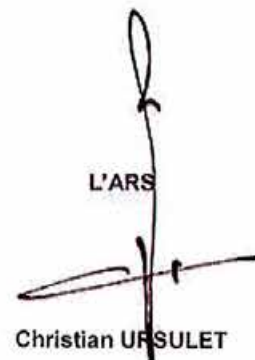
L'État

Le Préfet



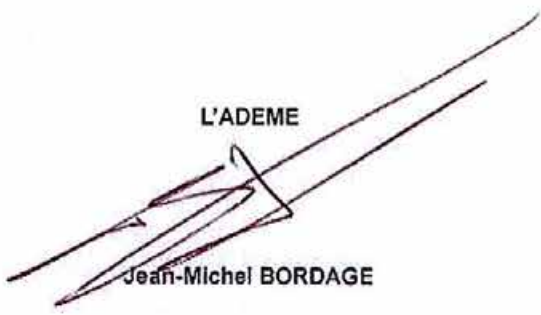
Fabrice RIGOLET-ROZE

L'ARS



Christian UPSULET

L'ADEME



Jean-Michel BORDAGE

Les Collectivités (sous réserve, le cas échéant, de la délibération concordante de l'Assemblée délibérante)

Le président du CONSEIL RÉGIONAL La présidente du CONSEIL GÉNÉRAL




Serge LETCHIMY



Josette MANIN

Le président de la CACEM



Athanase JEANNE-ROSE

Le président de l'Espace Sud



Eugène LARCHER

Le président de CAP NORD



Alfred MONTHIEUX

Le Maire de FORT-DE-FRANCE



Didier LAGUERRE

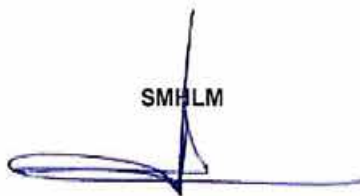
Les Bailleurs et autres partenaires

SIMAR



Mr le DG
A.MOUNOUCY

SMHLM



Mr le DG
JM.HENRY

OZANAM



Mr le DG
R.BILLARD

SEMAG



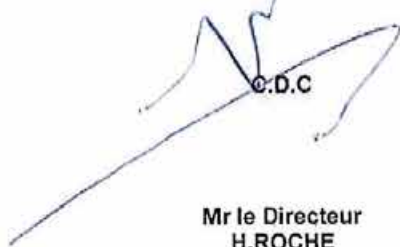
Mr le DG
L.BOSSIN

SEMSAMAR



Pour la DG
Le chargé d'opération
représentant la SEMSAMAR
R.ALEXANDRE

C.D.C



Mr le Directeur
H.ROCHE

A.F.D



Mr le Directeur
H.BOUGAULT

C.A.F



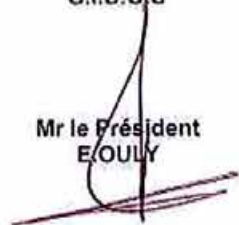
Mr le Directeur
M.MANGATALLE

P.A.C.T / H et D



Mr le Président
R.VAUGIRARD
Agence des 50 Pas Géométriques

G.I.D.O.S



Mr le Président
E.OULY

CLUSTER ILOM



Mr le Président
JM.LEONARD

E.P.F.L



Mr le Directeur
I.SOBESKI

A.D.I.L

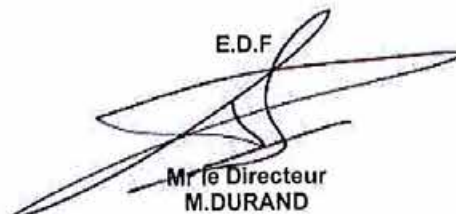


Mme la Présidente
S.SAÏTHSOOTHANE

Mr le Président
J.BOUQUÉTY



E.D.F



Mr le Directeur
M.DURAND

Les engagements des partenaires
« Pour un logement pour tous et adapté à chacun »

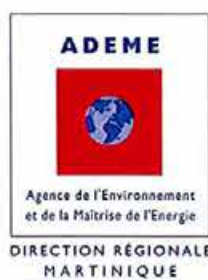
PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements de l'Agence Régionale de Santé

	<p>Compte tenu des risques pour la santé liés à un hébergement dégradé (affections respiratoires, troubles psychologiques, prolifération de germes, etc.), la lutte contre l'habitat insalubre correspond à une préoccupation forte de l'Agence Régionale de Santé.</p> <p>A cet égard, dans le cadre du Plan Logement Outre Mer 2015-2020, l'Agence Régionale de Santé de Martinique s'attachera à mettre en œuvre une série d'actions concourant essentiellement à un traitement plus efficace et collectif des situations connues d'insalubrité, mais également à soutenir les actions de formation et d'information des acteurs de proximité pour une meilleure efficacité dans le traitement administratif des dossiers.</p> <p>L'essentiel de l'action de l'Agence Régionale de la Santé s'inscrit dans le principe directeur n°6 : Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes pour les populations à faibles ressources</p>
<p>Principe directeur n°6 :</p> <p>Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes pour les populations à faibles ressources</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre d'une politique interministérielle de sortie d'insalubrité de logements, associant à la fois des outils incitatifs d'amélioration de l'habitat et coercitifs, le traitement de 50 logements insalubres par an, par les procédures d'insalubrité prévues au Code de Santé Publique et dans la loi du 23 Juin 2011 dite loi Letchimy. Cela représenterait environ 250 logements traités par des procédures coercitives d'insalubrité dans le cadre d'une réponse globale aboutissant à environ 2500 logements décents sur le marché. - La participation active au Pôle départemental de Lutte contre l'habitat indigne - Le pilotage du groupe de travail issu du pôle chargé du suivi régulier des procédures d'insalubrité menées, visant à, s'assurer de l'aboutissement des procédures grâce à une meilleur coordination et collaboration des différents acteurs, de l'amont à l'aval des arrêtés, garantir la réalisation des travaux soutenue si nécessaire par des aides à l'amélioration de l'habitat, sécuriser les droits des occupants (suspension de loyers en lien avec la caisse d'allocations familiale, hébergement ou relogement prescrit si nécessaire ..). Ce suivi pourra aboutir à la mise en œuvre de démarches visant à l'exécution de travaux d'office, avec recouvrement des créances, voire à des signalements au Procureur de la République. - La participation active aux démarches de formation des acteurs de proximité (collectivités, CCAS, polices municipales, etc.)

	<p>impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La participation active à un groupe de travail inter-régional Antilles Guyane visant à l'amélioration des pratiques professionnelles, au partage de connaissances, à relayer un plaidoyer commun auprès des instances nationales dans la perspective d'intégrer aux dispositions nationales les spécificités Outre Mer (contribution à la rédaction des instructions ou circulaires, Vademecum ,etc), au déploiement d'outils métiers. - La participation active au traitement de l'habitat insalubre par la mise en œuvre des procédures adéquates dans le cadre d'opérations groupées de RHI, RHS ou OGRAL,
--	--

<p>Principaux objectifs annuels chiffrés 2015-2020</p>	<p>À compléter</p>
---	--------------------



PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Principe Directeur n° 7

Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment

<p>État des lieux en Martinique</p>	<p>Depuis plusieurs années, l'ADEME anime et soutient le réseau des EIE de Martinique afin que tous les particuliers aient accès à un conseil gratuit et indépendant sur les questions énergétiques.</p> <p>La transition énergétique passe également par les professionnels de la construction, pour cela, chaque année des opérations exemplaires de constructions et de réhabilitations sont soutenues et valorisées.</p> <p>Mais la réussite des projets passe également par la formation des acteurs et la mise en place de référentiels. L'ADEME a ainsi participé à la mise en œuvre d'ECODOM+ ainsi que de plateaux techniques de formation sur le chauffe-eau solaire et le photovoltaïque.</p>
<p>Engagements nationaux du principe directeur n°7</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ sur le volet information : développer l'information, le conseil, l'ingénierie sociale, technique et financière, et encourager l'intégration de travaux de rénovation énergétique lors d'opérations de réhabilitation et d'amélioration du parc privé ➤ sur le volet besoin : établir un diagnostic des besoins et ressources disponibles en matière de rénovation énergétique pour développer les outils d'accompagnement adéquats d'une politique de maîtrise de la demande énergétique et de rénovation énergétique de l'habitat ➤ sur le volet formation : promouvoir une évolution de la formation professionnelle et continue adaptée aux enjeux de la transition énergétique dans le bâtiment, au développement de nouvelles filières de matériaux et aux procédés constructifs alternatifs, encourager le développement de RGE (label « Reconnu Garant de l'Environnement) dans les outre-mer ➤ sur le volet financement : favoriser la mobilisation des certificats d'économie d'énergie (CEE) dans le secteur de l'habitat ➤ sur le volet innovant : expérimenter dans chaque DOM des approches en coûts complets permettant de viser une maîtrise des charges et d'affiner l'équilibre entre investissement et fonctionnement ; encourager la construction bioclimatique et l'utilisation des écomatériaux.

<p>Engagements locaux du principe directeur n°7</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer la visibilité et la proximité du réseau des Espaces Info Energie, notamment grâce à la mobilisation de l'Enerji Bus. Formation et spécialisation des conseillers sur la thématique du bâtiment. ➤ Produire régulièrement, à destination des particuliers, des supports simples informant sur les travaux énergétiques et les soutiens financiers existants ainsi que réaliser des campagnes TV et radiophoniques d'information à destination du grand public. Vulgariser et diffuser le guide de l'habitat écologique. ➤ Développer et soutenir la mise en place de plateformes de la rénovation énergétique de l'habitat afin que les particuliers aient accès facilement à un parcours complet d'amélioration énergétique de leur logement. ➤ Lancer et soutenir une animation régionale dédiée à la qualité environnementale des bâtiments à destination des professionnels du bâtiment : entreprises, maîtres d'ouvrage, maître d'œuvre... ➤ Participer à l'établissement d'un référentiel des procédés techniques utilisables aux Antilles afin d'obtenir un gain affiché en économie d'énergie (ex : tôles isolantes, chauffe-eau, ...), notamment via la réalisation de fiches techniques de mise en œuvre.
<p>Principaux objectifs annuels chiffrés 2015-2020</p>	
<p>Soutien au réseau des EIE du territoire</p>	<p>Un minimum de 100 000 € / an sera consacré au soutien du réseau, à la communication et à la réalisation d'animations</p>
<p>Production de supports d'information</p>	<p>Réalisation sur la période d'un minimum de 3 supports et participation à une campagne de communication tous les 2 ans.</p>
<p>Plateformes de la rénovation énergétique</p>	<p>Un minimum de 100 000€ / an sera consacré à la création et la réalisation des plateformes énergétiques de la rénovation</p>
<p>Réalisation de plateaux techniques de formation</p>	<p>Un budget annuel de 30 000 € sera consacré à la réalisation d'équipements pédagogiques de formation sur les métiers de la transition énergétique</p>
<p>Appel à projet bâtiments exemplaire</p>	<p>Un minimum de 150 000€ / an sera réservé pour accompagner les démarches exemplaires de construction dans le cadre d'un appel à projets. Les lauréats seront définis par un jury de spécialistes.</p>

Avis des élus des commissions Logement
Plan pour le Logement Outre-Mer 2015-2020

Lors de la Commission Logement Habitat du 10 juin 2015, en présence des responsables du service Sur-Sol, les élus ont émis les remarques et propositions suivantes sur les engagements locaux inhérents aux différents principes directeurs.

Principe Directeur n°1

Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements

Remarques et amendements proposés :

- Pour sortir les terres de l'indivision, il faut mettre en œuvre les PLH et leur donner toute la place qu'il convient.
- Réserves émises sur la création d'un GIP indivision
- Proposition d'élargir simplement, les missions de l'EPFL
- En l'absence de chiffrages financiers, des réserves sont émises sur les engagements financiers des partenaires

Principe Directeur n°2

Favoriser la construction neuve de logements de qualité

Remarques et amendements proposés :

- Il faut que les L.E.S. rentrent dans le quota éligible
- Répartition injuste, notamment, par rapport au LES
- Proposition de construction de **500 LLTS** et **100 LLS** (au lieu de 500 LLS et 100 LLTS)
- Favoriser l'accès à la propriété aux locataires et prévoir un volet de co-propriété pour les parties communes

Principe Directeur n°3

Encourager la réhabilitation et l'amélioration du parc existant

Validé en l'état

Principe Directeur n°4

Maîtriser les coûts de production et de réhabilitation ainsi que les besoins de financements associés

Remarques et amendements proposés :

- Création d'une SEM d'aménagement ayant pour but la viabilisation des terrains constructibles.

Principe Directeur n°5
Développer les parcours résidentiels et l'accèsion sociale à la propriété

Remarques et amendements proposés :

- Les quatre derniers engagements locaux de ce principe relèvent du PLH

Principe Directeur n°6
Lutter contre l'habitat indigne

Validé en l'état

Principe Directeur n°7
Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment

Remarques et amendements proposés :

- Il faut que l'Etat étende aux DOM, les dispositions financières existantes en France



Conseil Général
de la Martinique

3.5

REPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

Réf. : DGSD/DGA1/ADGA1_2/DLS/N° 30752
Affaire suivie par : DERNE Daniel
Poste : 2733 (w)

18 JUIN 2015

**RAPPORT
A
MESDAMES ET MESSIEURS LES MEMBRES
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

OBJET : PLAN LOGEMENT OUTRE-MER

PROPOSITIONS D'ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ DÉPARTEMENTALE

Date d'arrivée de la demande au Conseil Général	Date de réception du dossier complet au service instructeur	Date de passage en Commission sectorielle	Date de rédaction du rapport CP
7 avril 2015	14 avril 2015		1 ^{er} juin 2015

AVIS FAVORABLE DE LA PRESIDENTE DE LA COMMISSION HABITAT POUR PASSAGE DIRECT EN CP COMPTE TENU DE LA DATE DE SIGNATURE DE L'ACCORD TERRITORIAL DU PLAN LOGEMENT OUTRE-MER PREVU LE 16 JUIN 2015

Le présent rapport a pour objet la présentation des propositions d'engagements du Conseil Général dans le cadre de l'accord territorial du Plan logement Outre-mer 2015- 2020 qui sera signé le 16 juin 2015 entre l'Etat, les collectivités locales et les acteurs locaux du logement.

Cet accord territorial s'inscrit dans le prolongement du Plan pour le logement Outre-mer signé le 26 mars dernier et conçu sur le fondement d'engagements partagés de l'Etat, de ses opérateurs, des financeurs, des bailleurs, des professionnels et des associations impliqués dans le domaine du logement.

.../...

Les objectifs du Plan logement Outre-mer sont déclinés autour des 7 principes directeurs suivants :

- 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'accès social 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 logement.

Aussi, afin de contribuer à faire en sorte que le droit à un logement décent et à un coût abordable pour tous devienne une réalité en Martinique, le Conseil Général entend, dans le prolongement de la politique volontariste qu'il mène depuis de nombreuses années, réaffirmer son engagement dans le domaine du logement, plus particulièrement sur les actions suivantes, brièvement synthétisées.

Principe directeur 1 : Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements.

L'absence de foncier aménagé, et à un coût abordable pour le logement social, constitue l'un des freins à la production de logements à la hauteur des enjeux. Aussi, le Conseil Général, la collectivité de la solidarité, entend apporter son concours pour contribuer à la réalisation des objectifs poursuivis au travers des actions suivantes:

-1-01 : Contribuer à la constitution d'un observatoire du foncier.

Compte tenu des besoins en foncier, des contraintes liées aux caractéristiques insulaires, volcaniques et sismiques de la Martinique, le Conseil Général (la collectivité territoriale de Martinique) s'engage à contribuer à la mise en place d'un observatoire foncier.

-1-02 : Participer au financement des acquisitions foncières réalisées par les personnes âgées de plus de 65 ans et les bénéficiaires du RSA sur les cinquante pas géométriques.

L'objectif est de permettre à l'occupant sans titre de devenir à terme propriétaire, qualité sans laquelle il ne peut bénéficier des aides pour financer les travaux de réhabilitation de son logement.

L'intervention du Conseil Général (de la Collectivité territoriale de Martinique) permettrait également de contribuer à la lutte contre l'habitat indigne que prône le principe directeur 6.

-1-03 : Poursuivre l'accompagnement des bénéficiaires du RSA dans le règlement de l'indivision et/ou de reconstitution des titres de propriétés.

Le Conseil Général (de la Collectivité Territoriale de la Martinique) s'engage à poursuivre son engagement en faveur du public RSA en ce qui concerne l'aide à la sortie de l'indivision prévue dans le dispositif départemental pour l'insertion par le logement des bénéficiaires du RSA.

Un conventionnement avec l'ADIL, la CAF et les municipalités ou les EPCI pourrait permettre sur des territoires déterminés de connaître les besoins et d'accompagner financièrement et en matière d'ingénierie la sortie de l'indivision.

-1-04 Développer des stratégies de maîtrise foncière comprenant un volet sur l'immobilier permettant de constituer des réserves foncières à moindre coût pour l'habitat et les équipements publics et de lutter contre la rétention et la spéculation foncières.

Le Conseil Général (de la Collectivité Territoriale de la Martinique) s'engage à réaliser l'inventaire du foncier et du bâti départemental susceptible de pouvoir servir de terrain d'assiette, pour du logement, ou d'autres formes d'habitat (résidences sociales, résidences Co-locatives ou intergénérationnelles) ainsi que pour accueillir des équipements publics en lien avec la construction de logements neufs (STEP, jardins pour amélioration de cadre de vie).

Cette réservation foncière pourrait s'entendre, soit par méthode d'emplacements réservés à intégrer aux PLU, soit par cession à l'EPFL, aux communes, bailleurs, EPCI.

-1-05 Renforcer la capacité de l'ingénierie en matière d'aménagement dans les territoires où elle est insuffisante

Le Conseil Général (de la Collectivité Territoriale de la Martinique) poursuit son engagement financier en faveur de la mise en place de MÔUS Urbaine ayant vocation à suivre les opérations d'AAH ou de construction dans le cadre des opérations programmées de l'habitat ou dans le cadre des quartiers désignés par la géographie prioritaire ou l'intérêt régional.

-1-06 Encourager les formes urbaines peu consommatrices d'espaces

Le Conseil Général (de la Collectivité Territoriale de la Martinique) pourrait instaurer un système de financement modulable, complémentaire à la LBU pour le LLTS, en fonction de la prise en compte ou non des critères d'économie d'espaces en zones urbaines ou d'utilisation de matériaux durables

Le Conseil Général (de la Collectivité Territoriale de la Martinique) s'engage à accompagner la mise en œuvre d'éco quartiers dans le cadre des contrats de ville.

Principe directeur n°2 : Favoriser la construction neuve de logements de qualité

-2-01 : Optimiser les différentes sources de financement

Le Département s'engage à maintenir l'aide complémentaire à la construction des logements locatifs très sociaux par l'établissement d'une programmation pluriannuelle des moyens de financements au titre des crédits d'insertion et du FRAFU pour la construction de logements neufs.

La participation départementale à la construction de LLTS représente 2,5 M€/an à 5 M d'€/an de crédits votés par autorisation de programme

-2-02 : Garantir les emprunts contractés par les bailleurs sociaux pour la construction de logements sociaux.

Afin d'encourager la production de logements neufs, le Conseil Général s'engage à contribuer à la réduction des délais d'instruction des demandes de garantie en mutualisant l'instruction.

-2-03 : optimiser les mesures d'accompagnement social lié au logement afin de faciliter l'accès dans le logement.

Le Conseil Général s'engage à rechercher avec les autres partenaires du logement des pistes de solutions pour un meilleur accompagnement des familles ayant obtenu un avis favorable de la commission DALQ

-2-04 : Développer des mesures adaptées concernant la contribution du FDSL aux objectifs du PDALPD -PDAH1

Le Conseil Général s'engage, en lien avec les autres financeurs, à poursuivre l'adaptation du Règlement intérieur du FDSL afin de mieux l'adapter aux défis à relever.

- 2-05 : Adapter l'art. 55 de la loi SRU aux réalités de certaines communes martiniquaises

Certaines communes martiniquaises sont aujourd'hui pénalisées pour le non respect de l'article 55 de la loi SRU. Aussi cherchent-elles à implanter des logements sociaux sur leur territoire, mais ces derniers une fois construits ne trouvent pas toujours d'attributaires en raison du coût du loyer mais également leur éloignement des bassins d'emplois. De plus, certaines communes du fait de l'application du Plan de Prévention des Risques ne disposent pas de foncier pour la construction des logements sociaux. C'est pourquoi, il convient d'adapter l'obligation de l'article 55 de la loi SRU aux réalités géographiques et socio-économiques de certaines communes.

Par ailleurs, il y a lieu d'intégrer dans le décompte de logements sociaux les L.E.S diffus ou groupés qui sont, par nature, des logements sociaux car permettant de loger des familles défavorisées.

Principe Directeur 3 : Encourager la réhabilitation et l'amélioration du parc existant dans un souci de développement de l'offre de logements

-3-01 : Aide complémentaire au ravalement de façade des logements des propriétaires âgées occupants

Le Département s'engage au titre des contrats de ville à participer à l'amélioration du cadre de vie en apportant une aide complémentaire au financement des opérations de ravalement de façades des logements des personnes âgées par la création d'un fonds de travaux légers urbains.

-3-02 : Mettre en place, en lien avec les opérateurs agréés et les financeurs, un dispositif d'aide au désamiantage dans le cadre des dispositifs LBU et ANAH en faveur des familles défavorisées.

Le rapport Letchimy a révélé la nécessité de lutter contre l'habitat informel, un habitat pour l'essentiel construit en fibrociment, matériau contenant en partie de l'amiante, et dont les propriétaires sont généralement des personnes défavorisées.

Aussi il convient de venir en aide à ces familles compte tenu du coût du désamiantage et leur permettre ainsi d'améliorer leur cadre de vie.

Cette proposition fait écho au principe directeur n° 5 car elle permet de conforter l'accession à la propriété.

- 3-03 : Mieux informer les personnes défavorisées sur les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat.

La durée de vie administrative des demandes d'aide à l'amélioration de l'habitat, jugée trop longue, s'explique en partie par la méconnaissance des dispositifs et par conséquent des nombreuses relances qu'il convient d'effectuer pour qu'un dossier soit réputé complet.

A cet égard un système d'info-bus pourrait être mis en place.

Principe directeur n°4 : Maîtriser les coûts de production et de réhabilitation des logements ainsi que les besoins de financement associé

- 4-01 : Participer à la mise en place d'un observatoire de la qualité de l'habitat (mesure SRCAE) et de l'application des normes risques et thermiques

Le Conseil Général s'engage à poursuivre sa politique de développement de la culture du risque.

Principe directeur n° 5: Développer les parcours résidentiels et l'accèsion sociale à la propriété

- 5-01 : Développer une offre de logement en faveur des jeunes sortent des dispositifs de l'aide sociale à l'enfance et de la protection judiciaire de la jeunesse accompagner les sorties d'indivision

Le logement étant à bien des égards la première clé de l'inclusion sociale, il conviendra de prévoir dans le prochain PDALHLPD (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et de Logement des Personnes Défavorisées) un volume de logements destiné en priorité aux jeunes les plus en difficulté éprouvant des difficultés pour accéder à un logement autonome au moment de leur majorité ou de la fin de leur contrat jeunes majeur, faute de pouvoir bénéficier des minima sociaux en raison de leur âge.

Principe directeur n° 6 : lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes pour les populations à faibles ressources

- 6-01 Aide complémentaire à l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants défavorisés devenus propriétaires dans la zone des cinquante pas géométriques

Si l'insalubrité collective est traitée par le financement des RHI relatif à la réalisation et au raccordement des réseaux, il en est différemment de l'insalubrité des logements.

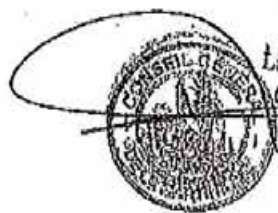
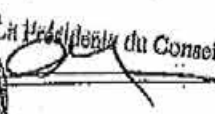
Aussi afin de contribuer à la lutte contre l'habitat indigne, le Conseil Général procédera à la révision de sa délibération cadre définissant la politique départementale dans le domaine du logement et de l'habitat afin d'y intégrer un dispositif d'aide complémentaire à l'amélioration de l'habitat des propriétaires âgés défavorisés ayant régularisé leur situation d'occupant sans titre sur la bande des 50 pas géométriques.

Au regard des estimations de l'Agence des 50 pas, ce sont quelques 369 occupants qui pourraient ainsi devenir propriétaires et de fait devenir éligibles aux dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat. Pour répondre à cette demande, la dépense est estimée à 1,3Md'€.

Sur ces 369 personnes, seules 114 relèvent du public cible du Département soit un besoin en financement de 380 000 € avec une aide plafonnée à 7 000 € par personne.

Telles sont les propositions d'engagements du Conseil Général que je tenais à vous soumettre en vue de leur intégration dans l'accord territorial du Plan pour le logement Outre-mer 2015-2020.

Je vous demande, chers collègues, de bien vouloir en délibérer et m'autoriser à signer l'accord territorial.

 La Présidente du Conseil Général

Josette Minde

PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique dans le cadre de son Programme Local de l' Habitat (PLH) 2013-2019

<p>Mesures correctrices au Plan</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❶ Solliciter l'exclusion des DOM à l'application de l'article 93 de la loi de finance 2015 car cette mesure va entraîner l'effondrement des mécanismes de financement des dispositifs LES et AAH ❷ Préserver la capacité financière des bailleurs sociaux Maintenir les subventions pour surcharge foncière notamment en centre-bourg ❸ Surseoir à l'application de la grille de dégradation, pour l'instruction des dossiers de demande de financement AAH, jusqu'à son adaptation au contexte DOM ❹ Maintenir l'AAH pour un logement inhabité depuis 6 mois et moins pour cause d'insalubrité – modification de l'arrêté préfectoral ❺ Assouplissement des conditions d'éligibilité relatives à l'indivision des terrains pour les demandes en AAH et LES ❻ Demander de déploiement de FILOCOM dans l'Outre-Mer ❼ Engager une réflexion d'ensemble sur la problématique de l'amiante à la Martinique
<p>Principe directeur n°1 : Foncier</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Aider à la sortie de l'indivision sous conditions (4 500 €/dossier) ● Passer une convention avec l'ADIL pour mener des actions de sensibilisation et d'information sur l'indivision et le suivi des dossiers de demande d'aide pour la sortie d'indivision pour les ménages non bénéficiaires des minimas sociaux et non attributaires ● Mise en place d'un référentiel foncier et participation à la mise en place d'un observatoire du foncier de la DEAL ● Participer à la mise en place d'outils réglementaires de SCOT et PLU destinés à développer le logement social en centre urbain ● Mise en place d'un service d'ingénierie dans le cadre de la mutualisation des services
<p>Principe directeur °2 : Construction neuve</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Favoriser l'accession sociale par le soutien aux opérations comprenant des PSLA (point supplémentaire dans le barème d'attribution de la subvention communautaire) ● Soutenir la production de logements locatifs sociaux neufs ou en amélioration/réhabilitation par une aide aux bailleurs sociaux (de 1 500 € à 5 000 €/logement) ● Favoriser la réalisation d'opérations individuelles (I) ou collectives (C) exemplaires reproductibles par le lancement d'un concours primé en conception et en réalisation – formes urbaines ; éco-matériaux ; procédés constructifs innovants ; développement durable... – (I : 6 000 €/10 000 € - C : 10 000 €/30 000 €)

<p>Principe directeur n°3 : Réhabilitation et amélioration</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Mieux accompagner le vieillissement et soutenir le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées : Aide de 3 000 € pour l'adaptation du logement des personnes âgées ● Valoriser et améliorer le parc privé par une aide complémentaire pour l'amélioration du logement des propriétaires occupants (3 000 €/logement) et des propriétaires bailleurs ANAH (6 000 €/logement) ● Soutenir les études pré-opérationnelles OPAH /OPAH/RU et PIG (15 % du montant de l'étude plafonnés à 9 000 €/par étude) ● Mettre en place un repérage des copropriétés dégradées et des actions de prévention associées à partir de FILOCOM
<p>Principe directeur n°4 : Coûts de production</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Relayer l'information sur les 50 mesures de simplification des règles et normes de construction sur les supports de communication de l'Espace Sud (site internet...)
<p>Principe directeur n°5 : Parcours résidentiels</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Soutenir l'accession sociale à la propriété par une aide complémentaire pour le LES (7 000 €/dossier) ● Fluidifier les parcours résidentiels par l'accession sociale par une aide aux primo-accédants en complément d'un PTZ+, prêt CAF (4 000 €/dossier) ● Aider la création de maisons-relais (soutien de 25 000 € pour l'étude de faisabilité) ● Diffuser l'information sur les produits d'accession sociale sur les supports de communication de l'Espace Sud (site internet – lettre du PLH)
<p>Principe directeur n°6 : Logement indigne</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Contribuer activement au PDLHI ● Mettre en place une démarche partenariale visant au repérage et au traitement de l'habitat indigne (établir un PILHI – lancement de l'appel d'offre en 2015)
<p>Principe directeur n°7 : Transition énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Sur le plan de l'information : Actions de sensibilisation et d'information menées par le Conseiller Info Energie de l'Espace Sud.

Signature:

Le Président de la Communauté de
d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique



Eugène LARCHER

PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements de CAP Nord Martinique

Contexte et enjeux

En mars 2015, la signature de « Plan Logement Outre-Mer » par la Ministre du Logement, de l'égalité des Territoires et de la Ruralité, par la Ministre des Outre-Mer et par la Secrétaire d'Etat chargée de la Politique de la Ville a pour objectif de relancer la construction pour répondre aux difficultés que les Français connaissent pour se loger et soutenir un secteur en crise. C'est un plan complémentaire au plan de relance de la construction neuve du gouvernement d'août 2014, qui s'articule autour de cinq priorités :

- Favoriser l'accès à la propriété,
- Simplifier les règles de constructions et développer l'innovation,
- Augmenter l'offre de logements neufs, sociaux et intermédiaires,
- Renforcer la mobilisation du foncier,
- Rénover les logements.

Ainsi, la Ministre des Outre-Mer s'est engagée avec 13 partenaires dans la mise en œuvre de ce plan logement 2015-2020 eu égard aux spécificités ultramarines. Dans ce cadre, la déclinaison locale des engagements nationaux de ce plan doit aboutir à la signature d'un « Plan Logement Martinique » par le Préfet de Région et l'ensemble des partenaires du secteur, à la mi-juin 2015.

Compétente en matière d'habitat, la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord Martinique) procède actuellement à l'achèvement de l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat. Le diagnostic a permis de mettre en exergue les éléments clés sur le contexte local, sur la situation du marché du logement, sur les projets. Et notamment :

- des évolutions socio-démographiques majeures,
- des ménages à revenus très modestes,
- une dissociation entre le coût du logement et la capacité d'accès au logement,
- un développement de la construction neuve essentiellement en dehors des centres urbains,
- un parc ancien dégradé surtout dans les bourgs,
- une croissance massive des logements vacants,
- la présence de nombreux logements indignes et l'existence de poches de pauvreté,
- un marché de l'habitat déséquilibré et peu adapté à la population.

De ce constat découlent les enjeux ainsi que les orientations définissant la politique de l'habitat du Nord. Ces orientations sont les suivantes :

- Produire les logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants du territoire
- Mobiliser le parc ancien et reconquérir les centralités : *pallier la réduction de la construction de logements neufs par la réhabilitation de logements vacants, la valorisation du patrimoine et la poursuite de la résorption de l'insalubrité.*
- Poursuivre le développement d'une offre abordable et adaptée : *définir les objectifs de logements sociaux en locatifs et accession.*
- Répondre aux besoins des publics spécifiques : *spécifier la production très sociale dédiée aux publics démunis, tant en neuf qu'en réhabilitation. Localiser des logements locatifs à proximité des centres de formation, dans les centres urbains, ..., favoriser les partenariats et l'intermédiation, ...*
- Mettre en œuvre une politique foncière publique
- Organiser le suivi et l'animation du PLH

Le PLH devrait être adopté en décembre 2015.

C'est dans ce contexte que CAP Nord s'engage à mettre en place une politique de l'habitat en lien avec les principes directeurs du PLOM.

<p style="text-align: center;">Principe directeur n°1 :</p> <p>Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements</p>	<p>Engagements nationaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dynamiser la reconstitution des titres de propriété pour libérer les ressources foncières et accélérer le règlement de l'indivision notamment les sorties - Développer des stratégies de maîtrise foncière comprenant un volet sur l'immobilier permettant de constituer des réserves foncières à moindre coût pour l'habitat et les équipements publics et de lutter contre la rétention et la spéculation foncières - Assurer l'aménagement primaire des réserves foncières et proposer sur le marché des parcelles viabilisées à coût maîtrisé - Renforcer la capacité d'ingénierie en matière d'aménagement dans les territoires où elle est insuffisante - Mobiliser les fonds européens au service de l'aménagement foncier (FRAFU, FEDER) - Prendre en compte l'environnement et l'énergie dans les projets d'aménagement et de rénovation des quartiers avec la possibilité de développer des approches environnementales de l'urbanisme - Encourager les formes urbaines peu consommatrices d'espace permettant de réduire l'impact du foncier dans le prix de revient des logements. <p>Engagements locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner de façon plus élargie les familles dans le règlement de l'indivision: extension des missions de l'ADIL, création d'une mission indivision au sein de l'EPFL (loi ALUR), d'un GIP indivision - Accompagner de façon plus élargie les familles dans la reconstitution des titres de propriétés: remembrement sur les 50 pas - Mise en place d'un observatoire du foncier (en lien avec l'Observatoire de l'Habitat et le SIG de CAP Nord) - Intégrer systématiquement un volet foncier dans les documents de planification: SAR, ScoT et PLU - Prioriser les interventions de l'EPFL sur des secteurs à enjeux (centre bourgs, quartiers RU, politique de la ville, proximité services, équipements, commerces) - Objectif chiffré sur le nombre d'AEU réalisée et spécification des types de projets (2) - Faire évoluer les critères de sélection du logement social - Objectif chiffré sur le nombre de chartes écoquartiers (2) - Actions sensibilisation/formation
<p style="text-align: center;">Principe directeur °2 :</p> <p>Favoriser la construction neuve de logements de qualité</p>	<p>Engagements nationaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimiser les différentes sources de financement mobilisées par l'État, les collectivités locales, Action Logement et les ressources des opérateurs locaux dans le cadre d'une programmation annuelle, voire pluriannuelle de l'ensemble des moyens de financement nécessaires au développement de l'offre de logements du territoire - Associer les caisses d'allocations familiales au montage financier des projets en faveur du logement social et à leurs financements, dans la limite des fonds d'action sociale mobilisables et du respect des objectifs inscrits dans les conventions pluriannuelles d'objectifs et de gestion - Développer un parcours résidentiel pour les ménages à revenus intermédiaires par la création de produits adaptés - Mettre en place un observatoire des loyers du parc privé (en lien avec l'Observatoire de l'Habitat et le SIG de CAP Nord) <p>Engagements locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une programmation quantitative et qualitative annuelle et pluriannuelle validée selon des critères financiers, environnementaux, sociaux et évaluée en Conseil Départemental de l'Habitat - Accompagner les bailleurs dans la gestion des impayés (dans le cas des opérations de relogements locatifs en RHI) - Privilégier le Prêt à Taux Zéro et le prêt CIL en accession sociale LES - Mise en place de mécanismes innovants et de schémas expérimentaux de financement prenant en compte par exemple l'autoconstruction ou la participation des familles en accession sociale - Favoriser la qualité par l'innovation en initiant, en suivant et en évaluant 1 à 2 réalisations expérimentales multi thématiques pilotées par les bailleurs et les opérateurs sociaux

<p>Principe directeur n°3 :</p> <p>Encourager la réhabilitation et la rénovation du parc existant dans un souci de développement de l'offre de logements</p>	<p>Engagements nationaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre la convention entre l'ANAH et le ministère des outre-mer pour le financement de renouvellement urbain avec la participation d'Action Logement <p>Engagements locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les collectivités ayant répondu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) "revitalisation des centres bourgs" pour la définition de leur stratégie d'intervention et réservation de crédits dédiés dans le CPER (Saint-Pierre) - Accompagner le développement de la défiscalisation dans la réhabilitation sociale pour les propriétaires occupants et bailleurs - Améliorer l'habitat dans les opérations programmées en privilégiant la mise aux normes sécurité, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et les économies d'énergie
<p>Principe directeur n°4 :</p> <p>Maîtriser les coûts de production et de réhabilitation des logements ainsi que les besoins de financement associés</p>	<p>Engagements nationaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Expérimenter de nouveaux modes constructifs et procédés innovants, y compris en matière de désamiantage, optimiser les circuits d'approvisionnement en matériaux et encourager les filières locales pour maîtriser les coûts d'aménagement et de construction
<p>Principe directeur n°5 :</p> <p>Développer les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété</p>	<p>Engagements nationaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mieux utiliser les produits d'accession très sociale à la propriété notamment groupée et meilleure mobilisation du Prêt à Taux Zéro + et des aides fiscales, notamment du crédit d'impôt - Promouvoir l'accession sociale intermédiaire notamment la location accession financée par un prêt social location-accession - Développer l'information et le conseil des accédants sur le montage financier et juridique de l'opération - Développer une offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires pour faciliter le changement de logement en fonction de l'évolution des besoins du ménage - Accompagner les personnes en très grandes difficultés dans le cadre d'un parcours résidentiel sécurisé de l'hébergement d'urgence à la résidence sociale ou à un logement locatif social voire à l'accession très sociale <p>Engagements locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner juridiquement et financièrement les sorties d'indivision - Faire le point sur les études et initiatives en cours: LES verticaux, LES collectifs, PSLA, location accession sociale en démembrement - Information régulière collective à l'attention de nouveaux bénéficiaires dont les dossiers sont en cours d'instruction - Information régulière en mairie sur les produits logement - Accompagnement social et technique de la famille pendant la garantie de parfait achèvement du LES - adapter l'occupation des logements aux besoins des locataires pour répondre au mieux à la demande - Mise en place d'un observatoire des loyers (lien entre plafonds de ressources, loyer et lieu, future accession...) - en lien avec l'Observatoire de l'Habitat et le SIG de CAP Nord - Connaissance de la demande: utilisation du numéro unique, alimentation de l'observatoire de l'habitat, gestion locative des bailleurs - Connaissance de l'évolution future: démographie, taille des ménages, actualisation de l'étude sur les modes d'habiter dans le logement social en partenariat avec bailleurs

<p style="text-align: center;">Principe directeur n°6 :</p> <p>Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes pour les populations à faibles ressources</p>	<p><u>Engagements nationaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Coordonner la lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire et avec la revitalisation des centres-bourgs - Développer des solutions innovantes s'appuyant sur un aménagement simplifié et le recours à l'auto-construction encadrée <p><u>Engagements locaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à la constitution d'un observatoire de l'habitat indigne et informel et l'alimenter périodiquement - Contribuer activement au partenariat départemental autour de la LHI, notamment les travaux du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et désignation d'un référent - Établir un PILHI afin de disposer d'une description du territoire intercommunal au regard de l'habitat indigne et informel et d'arrêter une stratégie de traitement - Coordonner la lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain dans la nouvelle géographie prioritaire (Robert et Sainte-Marie) - Prévoir l'amélioration de l'habitat privé dans les nouveaux programmes de rénovation urbaine et mobiliser les dispositifs de droit commun dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville - Coordonner la lutte contre l'habitat indigne avec la revitalisation des centres-bourgs (Saint-Pierre et autres ...) - Conduire à leur terme les opérations de RHI ou les clôturer - Développer l'autoconstruction de groupe et encadrée hors structure porteuse dans un cadre réglementaire AAH ou LES (expérience de Vieux-Pont menée par l'A50P) - Mettre en œuvre les nouvelles opérations issues de l'instruction interministérielles du 31 mars 2014 (RHI, RHS, OGRAL) sur la base des diagnostics issus du PILHI, lorsqu'ils existent
<p style="text-align: center;">Principe directeur n°7 :</p> <p style="text-align: center;">Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment</p>	<p><u>Engagements nationaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le volet information : Développer l'information, le conseil, l'ingénierie sociale, technique et financière, et encourager l'intégration de travaux de rénovation énergétique lors d'opérations de réhabilitation et d'amélioration du parc privé - sur le volet besoin : Etablir un diagnostic des besoins et ressources disponibles en matière de rénovation énergétique pour développer les outils d'accompagnement adéquats d'une politique de maîtrise de la demande énergétique et de rénovation énergétique de l'habitat - sur le volet formation : Promouvoir une évolution de la formation professionnelle et continue adaptée aux enjeux de la transition énergétique dans le bâtiment, au développement de nouvelles filières de matériaux et aux procédés constructifs alternatifs, encourager le développement de RGE (label « Reconnu Garant de l'Environnement) dans les outre-mer - sur le volet financement : Favoriser la mobilisation des certificats d'économie d'énergie (CEE) dans le secteur de l'habitat - sur le volet innovant : Expérimenter dans chaque DOM des approches en coûts complets permettant de viser une maîtrise des charges et d'affiner l'équilibre entre investissement et fonctionnement ; encourager la construction bioclimatique et l'utilisation des écomatériaux, <p><u>Engagements locaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Création dans chaque EPCI d'un point info énergie par Cap Nord (Saint-Pierre) - Diffusion du "Guide de l'habitat écologique": plaquettes, campagne TV et radiophonique - Garantir la compatibilité des règles des PLU avec les contraintes du bioclimatique (intégration de ces compétences dans la Maitrises d'Oeuvre des PLU)

Principaux objectifs annuels chiffrés 2015-2020				
Principe directeur n°1	Mise en place de l'observatoire du foncier	Accompagner des ménages dans la sortie de l'indivision (opérations programmées)	Réalisation de 2 projets intégrant une AEU	Elaboration 2 chartres écoquartiers
Principe directeur n°2	Mise en place d'une programmation quantitative et qualitative annuelle et pluriannuelle	35 logements en accession par an		
Principe directeur n°3	1 OPAH énergie et dvpt durable	Développer auto-amélioration AAH encadrée	Prioriser les projet ANAH RHI et PIG	
Principe directeur n°4				
Principe directeur n°5	Alimentation des données du numéro unique	Développer la compétence aménagement et favoriser les opérations de LES groupés	Inciter la participation de la famille dans l'évolutivité LES	
Principe directeur n°6	Elaboration d'un PILHI	Mise en place de 3 RHI ou RHS	Terminer les RHI	500 logements sortis de l'indignité dont 50 par arrêtés
Principe directeur n°7	Prioriser AAH et ANAH volet énergétique			

Signatures :

PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements de Ville de Fort de France Fiche de synthèse

<p>Principe directeur n°1 :</p> <p>Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements</p>	<p><u>Conventions d'intervention :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - NPNRU - Contrat de ville - Bon Air - PDRU <p>Conventions EPFL (4 signées) pour acquisitions foncières sur le centre-ville en faveur de la production de logements</p> <p><u>Information des habitants</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Orientation des administrés par l'information apportée par un livret à l'adresse des locataires, des propriétaires occupants et des bailleurs privés.
<p>Principe directeur °2 :</p> <p>Favoriser la construction neuve de logements de qualité</p>	<p><u>Conventions d'intervention :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - NPNRU - Contrat de ville - Bon Air - PDRU - EPFL <p><u>Connaissance du territoire et anticipation des besoins</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - intégration au niveau de l'Observatoire du Logement de la Ville des données chiffrées et qualitatives du Service Logement - Mise en place d'un Calendrier pour transmission de données facilitant les programmations de logements des Bailleurs <p><u>Pistes de réflexion</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Auto-construction encadrée de leur habitat sur site propre - Implantation de jardins potagers communaux et d'un mini Parcours Santé.
<p>Principe directeur n°3 :</p> <p>Encourager la réhabilitation et la rénovation du parc existant dans un souci de développement de l'offre de logements</p>	<p><u>Conventions d'intervention :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - NPNRU - Contrat de ville <p><u>Accompagnement des habitants à la réhabilitation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - OPAH RU ville basse - OPAH PNRQAD « Porte Caraïbes » - AVAP <p><u>Information des habitants</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Orientation des administrés par l'information apportée par un

	<p>livret à l'adresse des locataires, des propriétaires occupants et des bailleurs privés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Information auprès des Propriétaires occupants et aux bailleurs privés sollicitant la Ville pour des aides financières en vue de l'Amélioration de leur habitat. - Aide à la Sortie de l'indivision : Informations (livret) lors de réception des Administrés (demandeurs de logements) et lors des Enquêtes Techniques (Liens avec le SCHS, l'ADIL La CAF, le CCAS) <p><u>Assistance aux habitants</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intermédiation par le Technicien du Service Logement entre Propriétaires et Locataires - Mise en place d'une Permanence en Mairie avec Technicien et Agent de la DEAL pour constitution dossier réhabilitation (droits et obligations) - Appui de la Ville dans le relogement temporaire du locataire <p><u>Médiation et Prévention</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Formaliser la visite technique systématique de tous les logements proposés pour constat de l'état de décence et de respect des normes locatives prévues par la Loi et si nécessaire, l'accompagnement via la Réhabilitation ou la mise en conformité du Bien avant relocation. Assorti du contrôle de la Ville ou des professionnels compétents en la matière. - Etablir une Convention entre la Ville et les Bailleurs privés proposant leurs biens immobiliers à la Ville pour location ou recherches d'éventuels locataires du Fichier Municipal de logements. <p><u>Pistes de réflexion</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bail à réhabilitation avec un opérateur - viager social - Microcrédit solidaire aux habitants
<p>Principe directeur n°4 :</p> <p>Maîtriser les coûts de production et de réhabilitation des logements ainsi que les besoins de financement associés</p>	<p><u>Conventions d'intervention :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon Air - PDRU <p><u>Accompagnement des habitants à la réhabilitation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une Equipe Mobile de Travaux (Bricolage, Réhabilitation basique) dans le cadre d'un chantier d'Insertion sur appel à projet Contrat de Ville/Axe habitat (ex CUCS)
<p>Principe directeur n°5 :</p> <p>Développer les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété</p>	<p><u>Connaissance du territoire et anticipation des besoins</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place un PASS'Logement en vue « d'un Itinéraire Locatif » (Livret permettant aux ménages d'être suivis depuis leur entrée dans un logement LLTS ou LLS) pour les orienter en

	<p>fonction de leur évolution</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une Banque de données en chargé de faire remonter les besoins pour le suivi du parcours résidentiel en fonction de la typologie des publics et leurs spécificités (Référence au Fichier des demandeurs de logements). <p><u>Médiation et prévention</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une Charte d'occupation du Logement entre la Ville, l'Administré et le Bailleur. <p><u>Pistes de réflexion</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Convention avec une AIVS - mettre en place un Mini diagnostic Social continu
<p>Principe directeur n°6 :</p> <p>Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes pour les populations à faibles ressources</p>	<p><u>Conventions d'intervention :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - PCLHI en cours d'élaboration <p><u>Coordination des actions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place un suivi des dossiers permettant de vérifier dans un délai plus court l'exécution des arrêtés d'insalubrité et mise en demeure. - Mettre en place une procédure visant à alerter les partenaires (CAAF, Service Logement de la Ville, CCAS, etc.) <p><u>Connaissance du territoire et anticipation des besoins</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Etablir une base de données chiffrée des enquêtes techniques - Etablir des grilles d'identification et codifiées à l'attention des techniciens en tenant compte de la réglementation en vigueur pour mesurer lors des visites à domicile les problématiques – Hygiène- insalubrité- non décence-péril.
<p>Principe directeur n°7 :</p> <p>Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment</p>	<p><u>Conventions d'intervention :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eco-quartier BON AIR



Société d'HLM



PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements des organismes de logements sociaux SIMAR, OZANAM, SMHLM.

Fédération des Entreprises Publiques Locales & Union Sociale pour l'Habitat Outre-Mer

Présentation des Organismes en Martinique	<p>Trois organismes de logements sociaux se partagent la quasi totalité du parc, soit près de 30 000 logements locatifs sociaux. La SIMAR, entreprise publique locale et OZANAM et la SMHLM (ESH) . Deux autres SEM sont plus récemment intervenues sur le marché de la Martinique, la SEMSAMAR de Saint-Martin et la SEMAG de Guadeloupe.</p> <p>Aujourd'hui, les trois premiers organismes indiqués sont signataires d'une convention d'utilité sociale et d'un Plan stratégique de Patrimoine (PSP) et proposent chaque année des opérations de LLS-LLTS-PLS au financement de l'État afin de répondre aux nombreuses demandes de logements neufs. Ils sont regroupés au sein de l'association pour le logement social (ALS) en charge de l'accompagnement social des familles les plus défavorisées.</p>
Principe directeur n°1 : Foncier	<p>Favoriser l'intervention de l'EPFL pour l'acquisition et le portage de fonciers destinés au logement social</p> <p>Utiliser le foncier aménageable mis à disposition par l'Etat</p> <p>Développer la stratégie de réserve foncière dans le cadre d'une programmation pluriannuelle de financement des opérations compte tenu des enjeux environnementaux, économiques et sociaux</p> <p>Participer à la réflexion relative à la mise en place d'outils réglementaires de SCOT et PLH, destinés à développer le logement social en centre urbain</p> <p>Favoriser le partenariat avec les sociétés d'aménagement afin de bénéficier de foncier viabilisé compatible avec l'équilibre financier des opérations de logements</p>

<p>Principe directeur °2 : Construction neuve</p>	<p>Proposer une programmation quantitative et qualitative annuelle et pluriannuelle et la mettre en œuvre sous réserve des financements et agréments DEAL et DRFIP</p> <p>Optimiser les dispositifs et sources de financement de manière à obtenir des loyers de sortie adaptés aux profils des ménages de même que des économies de charges et d'amélioration de la performance énergétique notamment dans le cadre de la mise en œuvre d'un partenariat avec EDF.</p> <p>Favoriser la qualité par l'innovation sous réserve de la maîtrise des coûts avec des loyers abordables et compatibles avec les ressources des ménages à loger</p> <p>Poursuivre le développement d'une offre de logement adaptée au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie (résidence séniors, EHPA ...)</p> <p>Favoriser la diversité des produits afin de répondre à la demande exprimée</p>
<p>Principe directeur n°3 : Réhabilitation et amélioration</p>	<p>Poursuivre la réhabilitation, l'amélioration et le confortement parasismique du patrimoine ancien</p> <p>Favoriser l'utilisation d'équipements économes en énergie et d'éclairage performant lors des travaux pour réduire la facture énergétique</p> <p>Poursuivre l'effort d'entretien et de maintenance du parc existant y compris la prise en compte du risque amiante conformément à la réglementation</p> <p>Réaliser 1 ou 2 opérations d'acquisition-amélioration avec l'utilisation de la défiscalisation selon la réglementation applicable.</p>
<p>Principe directeur n°4 : Coûts de production</p>	<p>Déclinaison des engagements de l'USHOM, de la fédération des EPL et de la fédération française du bâtiment sur un partage des données relatifs aux coûts de la construction et la réhabilitation</p> <p>Analyse de l'étude KPMG sur les coûts de construction après communication par la DEAL</p> <p>Inciter à l'émergence de nouveaux systèmes constructifs adaptés à l'environnement insulaire à des coûts compatibles avec l'équilibre financier de nos opérations et sous réserve de l'existence de filières de production et de distribution</p>
<p>Principe directeur n°5 : Parcours résidentiels</p>	<p>Étudier l'opportunité de promouvoir l'accession intermédiaire en Prêt Social Locatif Accession (PSLA) sous réserve de l'éligibilité au crédit d'impôt ou dispositifs équivalents</p> <p>Poursuivre la vente HLM et l'accession à la propriété</p> <p>Développer une offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires pour faciliter le changement de logement en fonction de l'évolution des ressources</p> <p>Poursuivre la stratégie d'adaptation des logements au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie (résidences séniors ; accessibilité ...)</p> <p>Poursuivre l'expérimentation de produits d'hébergement d'urgence en lien avec les associations et les collectivités locales</p>

Principe directeur n°5 : Parcours résidentiels	Information à destination des collectivités locales sur les produits et sources de financements du logement Poursuivre notre implication opérationnelle et financière dans les actions menées par l'ALS pour un accompagnement social de <u>proximité des populations concernées</u>
Principe directeur n°6 : Logement indigne	Contribuer à la recherche de solutions d'habitat adapté
Principe directeur n°7 : Transition énergétique	Étudier les propositions de l'AFD et de l'ADEME pour financer la réhabilitation écologique et énergétique. Favoriser l'installation de dispositifs permettant les économies d'énergie dans le patrimoine existant avec la mise en œuvre d'un partenariat avec EDF notamment. Respecter la RTAA DOM ou RTM dans les opérations Développer l'information, pour encourager le locataire à l'utilisation d'équipements énergétiques économiques

Dans le cadre des engagements pris dans chaque principe directeur et des réserves évoquées, les objectifs quantitatifs cumulés sur la durée du plan sont les suivants :

Principaux objectifs chiffrés 2015-2020	Logements locatifs sociaux		Programmes d'expérimentation
	LLS financés	LLTS financés	
Constructions de logements			
Totaux (en logts) :	2 250	750	1 à 2 opérations

Principaux objectifs chiffrés 2015-2020	Programmes de réhabilitation	Programmes d'adaptation accessibilité
	Travaux d'amélioration et Réhabilitation	
Totaux (en logts) :	3 000	1 000

Principaux objectifs chiffrés 2015-2020	Logements en accession	Logements en accession	Vente HLM
	Accession	PSLA	
Totaux (en logts) :	50	150	150


Fait à : Schoelcher

Le : 28 Mai 2015



Le Directeur Général
de la SIMAR

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL
SOCIÉTÉ OZANAM
SOCIÉTÉ ANONYME
D'HABITAT LOUÉ À LOUER MODÈRE
Pointe de l'Écluse - 97207 SCHÖELCHER
Rég. n° 10112000



Le Directeur Général
d'OZANAM



S.A. au capital de 1 287 904 €
97207 Fort de France CEDEX - BP 897
TEL 0596 75 84 84
SIREN 309 308 376

Le Directeur Général
de la SM HLM



PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements des organismes de logements sociaux SEMAG, SEMSAMAR

Fédération des Entreprises Publiques Locales

<p>Présentation des Organismes en Martinique</p>	<p>Trois organismes de logements sociaux se partagent la quasi totalité du parc, soit près de 30 000 de logements locatifs sociaux. La SIMAR, entreprise publique locale et OZANAM et la SMHLM (ESH) . Deux autres SEM sont plus récemment intervenues sur le marché de la Martinique, la SEMSAMAR de Saint-Martin et la SEMAG de Guadeloupe.</p> <p>Aujourd'hui, la Semsamar et la Semag sont sur le point de signer pour la Martinique, une convention d'utilité sociale et un Plan stratégique de Patrimoine (PSP) et proposent chaque année des opérations de LLS-LLTS-PLS au financement de l'État afin de répondre aux nombreuses demandes de logements neufs.</p>
<p>Principe directeur n°1 : Foncier</p>	<p>Favoriser l'intervention de l' EPFL pour l'acquisition et le portage de fonciers destinés au logement social</p> <p>Utiliser le foncier aménageable mis à disposition par l'Etat</p> <p>Développer la stratégie de réserve foncière dans le cadre d'une programmation pluriannuelle de financement des opérations compte tenu des enjeux environnementaux, économiques et sociaux</p> <p>Participer à la réflexion relative à la mise en place d'outils réglementaires de SCOT et PLH, destinés à développer le logement social en centre urbain</p> <p>Développer une offre de foncier aménagé en direction des bailleurs sociaux OZANAM, SIMAR et SMHLM</p> <p>Favoriser le partenariat avec les sociétés d'aménagement afin de bénéficier de foncier viabilisé compatible avec l'équilibre financier des opérations de logements</p>

<p>Principe directeur n°2 : Construction neuve</p>	<p>Proposer une programmation quantitative et qualitative annuelle et pluriannuelle et la mettre en œuvre sous réserve des financements et agréments DEAL et DRFIP</p> <p>Optimiser les dispositifs et sources de financement de manière à obtenir des loyers de sortie adaptés aux profils des ménages</p> <p>Favoriser la qualité par l'innovation sous réserve de la maîtrise des coûts avec des loyers abordables et compatibles avec les ressources des ménages à loger</p> <p>Poursuivre le développement d'une offre de logement adaptée au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie (résidence seniors ; EHPA, EHPAD ...). Pour la création d'EHPAD notamment il sera nécessaire de revoir les textes relatifs à la défiscalisation et au crédit d'impôt car ce type d'établissement est aujourd'hui, sans raison, exclu de ces montages.</p> <p>Favoriser la diversité des produits afin de répondre à la demande exprimée</p>
<p>Principe directeur n°3 : Réhabilitation et amélioration</p>	<p>Réaliser une ou deux opérations d'acquisition-amélioration avec l'utilisation de la défiscalisation selon la réglementation applicable</p>
<p>Principe directeur n°4 : Coûts de production</p>	<p>Déclinaison des engagements de la fédération des EPL et de la fédération française du bâtiment sur un partage des données relatifs aux coûts de la construction et la réhabilitation</p> <p>Analyse de l'étude KPMG sur les coûts de construction après communication par la DEAL</p> <p>Inciter à l'émergence de nouveaux systèmes constructifs adaptés à l'environnement insulaire à des coûts compatibles avec l'équilibre financier de nos opérations et sous réserve de l'existence de filières de production et de distribution</p>
<p>Principe directeur n°5 : Parcours résidentiels</p>	<p>Promouvoir l'accession intermédiaire en Prêt Social Locatif Accession (PSLA) sous réserve de l'éligibilité au crédit d'impôt ou dispositifs équivalents. Maintenir l'allocation logement sur le PSLA.</p> <p>Développer l'accession à la propriété</p> <p>Développer une offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires pour faciliter le changement de logement en fonction de l'évolution des ressources. A noter que le point de blocage survenu récemment sur le PLS, relatif au 5% minimum de subvention publique, devra être levé.</p> <p>Poursuivre l'expérimentation de produits d'hébergement d'urgence en lien avec les associations et les collectivités locales</p> <p>Information à destination des collectivités locales sur les produits et sources de financements du logement</p>
<p>Principe directeur n°6 : Logement indigne</p>	<p>Contribuer à la recherche de solutions d'habitat adapté</p>

Principe directeur n°7 : Transition énergétique	<p>Étudier les propositions de l'AFD et de l'ADEME pour financer la réhabilitation écologique et énergétique du patrimoine social</p> <p>Respecter la RTAA DOM ou RTM dans les opérations</p> <p>Développer l'information, pour encourager le locataire à l'utilisation d'équipements énergétiques économiques</p>
--	--

Dans le cadre des engagements pris dans chaque principe directeur et des réserves évoquées, la SEMSAMAR et la SEMAG souhaitent s'inscrire dans le cadre des objectifs annuels proposés par l'Etat pour l'ensemble de la production des bailleurs sur la Martinique à savoir :

Principaux objectifs annuels chiffrés 2015-2020	Logements locatifs sociaux		Programmes d'expérimentation
	LLS financés	LLTS financés	P Ex
Constructions de logements			
Totaux :	600	100	

Principaux objectifs annuels chiffrés 2015-2020	Logements en accession	Logements en accession
	PSLA	P Acc
Accession		
Totaux :		

Fait à :

Le :

Le Directeur de la SEMSAMAR

Le Directeur de la SEMAG



PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements des financeurs

Caisse des Dépôts et Consignations

État des lieux en Martinique	<p>Dans le cadre du plan logement outre-mer 2015-2020, les besoins en logements locatifs sociaux sur l'ensemble des départements d'Outre-Mer sont très élevés avec un déficit de logement dépassant les 90 000 dont 11 000 en Martinique. La Caisse des Dépôts (CDC) accompagnera l'ensemble des organismes de logements sociaux (OLS) ultra-marins à hauteur des enjeux portés par le présent document.</p> <p>La contribution de la CDC sur les objectifs relatifs à la production de logements et l'amélioration du parc existant se traduit en Martinique à travers son offre de prêts pour la réhabilitation et le développement du parc locatif social.</p>
Engagements nationaux	<ul style="list-style-type: none">➤ Préfinancement du crédit d'impôt avec un prêt supplémentaire.➤ Prêts LLS, LLTS, PLS et PHARE en construction.➤ Prêt réhabilitation qui englobe les besoins de mise aux normes et d'amélioration des bâtiments existants, les besoins en rénovation énergétique, la mise aux normes parasismiques de l'existant, les travaux de réhabilitation portant mise en conformité aux règles d'accessibilité à l'ensemble des ERP appartenant aux organismes de logements sociaux et enfin le traitement de l'amiante.
Principe directeur n°1 : Foncier	<ul style="list-style-type: none">• Prêt GAÏA pour la production de foncier aménagé.• Prêts PLUS et PLAI sur 50 ans
Principe directeur °2 : Construction neuve	<ul style="list-style-type: none">• Faciliter le financement des opérations en proposant dès 2015, en substitution de la défiscalisation, le préfinancement du crédit d'impôt au taux du prêt initial (LLTS, LLS et PLS).• Accompagner les OLS par la mise en place d'un mécanisme de préfinancement assorti de remboursements anticipés sans pénalité.• Optimiser la prise de décision pour le déblocage des fonds dans les meilleurs délais.

**Principe directeur n°3 :
Réhabilitation et amélioration**

**Principe directeur n°6 : Logement
indigne**

- Face aux enjeux importants liés au vieillissement du parc de logements sociaux, maintenir une offre de prêts réhabilitation adaptée aux besoins.
- Dans le cadre de la deuxième phase du plan séisme Antilles prévue sur 2014-2020, poursuivre la commercialisation du Sismo-prêt destiné au financement des programmes de confortement.
- Lancer en 2015 le financement des opérations de désamiantage portées par les bailleurs sociaux.
- Accompagner les collectivités dans le financement des opérations de Résorption de l'Habitat Indigne (prêts PPU ou PRU pour financer le déficit).

**Principaux
objectifs annuels
chiffrés 2015-2020**

Sans objet

Signatures :

Hubert ROCHE

Directeur territorial

L'AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT

Pour accompagner le plan habitat du Ministère des Outremer, l'AFD prend 7 engagements forts au bénéfice de 3 familles d'acteurs :

En faveur des collectivités locales ultramarines

- ▶ poursuivre son appui et son financement aux collectivités et intercommunalités qui portent des projets urbains durables et des programmes d'investissements d'infrastructures. Le volume des engagements financiers consacré sera au minimum de 300 M€ au cours des deux prochaines années ;
- ▶ faire un effort particulier en faveur des collectivités locales dont le nombre d'habitants est inférieur à 10000 habitants, envers lesquelles l'AFD s'engage à consentir au moins 40% du nombre de ses concours financiers ;
- ▶ dans un contexte économique et fiscal difficile pour les collectivités locales, dialoguer et soutenir financièrement par des mesures adaptées les collectivités locales ultramarines qui rencontrent des difficultés financières pour les aider à infléchir des trajectoires financières compromises ou récessives.

En faveur des opérateurs urbains

- ▶ dans le cadre du programme opérationnel 2014 – 2020, faire ses meilleurs efforts pour mettre au point en 2015, le prototype d'un prêt surbonifié FEDER / AFD destiné à l'ensemble des bailleurs sociaux, pour financer la réhabilitation écologique et énergétique du patrimoine social. Le prototype, pourrait permettre la réhabilitation de 5000 logements sociaux au cours des quatre prochaines années. S'il est validé, il pourra être répliqué dans d'autres régions ultramarines.
- ▶ diversifier et adapter l'offre de financements au bénéfice des opérateurs d'aménagement urbains publics et privés en généralisant ou en déployant :
 - les prêts « sculptés », afin d'adapter l'offre financière à l'irrégularité et aux aléas des besoins de trésorerie des opérations d'aménagement ;
 - les « éco-prêts surbonifiés » pour financer les opérations d'aménagement ayant pour objet la réalisation d'un écoquartier ;
 - les préfinancements des subventions européennes et d'Etat (PS2E) pour assurer le portage financier des investissements des opérateurs urbains en bénéficiant ;
- ▶ financer les plans stratégiques de patrimoines des bailleurs sociaux (PSP), pour sortir de la logique des prêts projets et offrir des paquets de financements globaux adaptés au projet stratégique des bailleurs.

En faveur des acquéreurs et de l'accès à la propriété

L'AFD appuie et finance des projets de crédit adapté dans le secteur de l'habitat dans plusieurs états étrangers. L'AFD va constituer un groupe expert pour capitaliser sur ces expériences et évaluer les perspectives d'adaptation en outre-mer, pour améliorer l'accès au crédit des propriétaires occupants ou bailleurs qui souhaitent mettre aux normes techniques et améliorer le confort de leurs logements. L'AFD s'engage à livrer les conclusions de ces travaux et à en organiser une restitution devant les acteurs du secteur immobilier, idéalement dans le courant de l'année de 2015.

	PRODUITS	BENEFICIAIRES
<ul style="list-style-type: none"> - accompagner les collectivités locales dans l'aménagement et la viabilisation du foncier, 	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts budgétaires bonifiés : (investissement en appui aux politiques territoriales des CL durée 20 ans max) - Prêts projets surbonifiés (plafonné à 5 M.€ écoquartiers, participations des CL dans des projets à forte VA environnementale et sociale) - PSE : Préfinancement des subventions européennes et d'Etat. 	<ul style="list-style-type: none"> - Collectivités locales et Intercommunalités.
<ul style="list-style-type: none"> - accompagner les investissements des acteurs publics pour contribuer à l'amélioration des infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts budgétaires bonifiés : (investissement en appui aux politiques territoriales des CL) - Prêts projets surbonifiés (assainissement, médico-social - plafond 5 M.€) - PSE : Préfinancement des subventions européennes et d'Etat. 	<ul style="list-style-type: none"> - Collectivités locales et Intercommunalités.
<ul style="list-style-type: none"> - contribuer à la structuration de filières, en particulier en lien avec les enjeux de réhabilitation du parc de logement social et de traitement de l'amiante 	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts budgétaires bonifiés (réhabilitation mise aux normes, sécurisation des parcs de logements anciens) - mise au point d'un prototype de prêt surbonifié FEDER en partenariat avec plusieurs Régions comme par exemple la réhabilitation éco-responsable et labélisée du patrimoine de logement social ou le financement des programmes environnementaux et climat des collectivités locales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Opérateurs publics urbains et sociétés immobilières (SEM, SA HLM...)
<ul style="list-style-type: none"> - accompagner les opérateurs de logement dans leurs projets de développement et la mise en œuvre de leurs plans stratégiques de patrimoine dont la constitution de réserves foncières, la création de commerces en pied d'immeubles, la construction de logements intermédiaires, la réhabilitation et de la mise aux normes du parc HLM. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts PSP (plan stratégique de patrimoine) pour couvrir les besoins de financements globaux de logements. 	<ul style="list-style-type: none"> - Opérateurs de logement social (SEM, SA HL, Offices...)

	PRODUITS	BENEFICIAIRES
<ul style="list-style-type: none"> - accompagner les opérateurs d'aménagement dans la mise en œuvre de leurs opérations par le financement des besoins de trésorerie LI des concessions et opérations en propre. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts projets bonifiés classiques (remboursements échéances constantes) ou sculptés (échancier de remboursement variable en fonction du profil des besoins de trésorerie de l'opération sur sa durée de vie) sur les opérations d'aménagement à fort impact social, en concession ou pour compte propre. - Ecoprêts surbonifiés pour la réalisation des écoquartiers (plafond 5 M.€). - Prêts projets à condition de marché sur les opérations d'aménagement, logements et zones d'activités économiques en concession ou pour compte propre des opérateurs foncier et d'aménagement public. - PSE : Préfinancement des subventions européennes et d'Etat bénéficiant aux opérations d'aménagement urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> - Opérateurs publics urbains (EPF, SEM, SPL, SPLA, SA HLM ...) et opérateurs urbains privés
<ul style="list-style-type: none"> - favoriser le développement des structures d'accueil des personnes âgées type EHPAD et contribuer à la réflexion sur les modèles économiques publics finançant ce type de structures notamment la Caisse des Dépôts et Epifrance. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réflexion à mener sur les modes de financement les plus adaptés. 	<ul style="list-style-type: none"> - établissements publics de santé nationaux ou locaux, opérateurs publics urbains (SEM...). - opérateurs associatifs. - opérateurs privés.
<ul style="list-style-type: none"> - appuyer le financement de l'accession sociale différée, notamment en détaxation. 	<ul style="list-style-type: none"> - prêts "hybrides" aux bailleurs sociaux (conçus pour une durée modulée en fonction de la durée de la phase locative et de la destination finale du logement) 	<ul style="list-style-type: none"> - bailleurs sociaux.
<ul style="list-style-type: none"> - lancer une réflexion sur l'accès au crédit des ménages à faible ressources pour l'accession sociale à la propriété - favoriser l'accès des particuliers à des crédits adaptés pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants engagés dans des projets d'amélioration de leur habitat ainsi que pour les futurs propriétaires de logements en accession sociale 	<ul style="list-style-type: none"> - Sur la base d'une capitalisation des interventions de l'AFD dans le secteur des crédits adaptés dans le secteur de l'habitat en états étrangers, mise en place d'un groupe expert sur les perspectives d'adaptation en OM : diagnostic et proposition pour l'accès à des crédits adaptés en OM courant année 2015. 	<ul style="list-style-type: none"> - acquéreurs privés
<ul style="list-style-type: none"> - dresser un bilan des dispositifs de garantie de l'accession sociale outre-mer pour favoriser l'accès aux prêts bancaires de propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants engagés dans des projets d'amélioration de leur habitat ainsi que pour les futurs propriétaires de logements en accession sociale 	<ul style="list-style-type: none"> - Bilan des dispositifs de garanties de l'accession sociale outre-mer et recommandations pour améliorer leur efficacité. 	<ul style="list-style-type: none"> - acquéreurs privés



PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Principe Directeur n° 6

Projet engagements CAF Martinique

- Lutter contre l'habitat indigne
- Faciliter l'accès au logement
- Cofinancer le logement social

<p>État des lieux en Martinique</p>	<p>46% de précarité nécessitent non seulement la construction de logements pour répondre aux besoins de la population mais aussi de permettre à cette quasi moitié de celle-ci d'y avoir accès.</p> <p>Nombre de logements indignes estimé entre 6000 et 10000 selon les sources, (3 à 5% du parc)</p> <p>Ensemble des acteurs impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne fédérés par un PDLHI depuis début 2012 ;</p> <p>Cartographie interactive du parc indigne réalisée et actualisée par la DEAL depuis 2013 sur base de fichier fiscaux ;</p> <p>8 opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) en cours actuellement et une OPAH sur la Ville-Basse de Fort-de-France ;</p> <p>50 logements concernés par une procédure d'insalubrité chaque année ;</p> <p>450 logements dégradés réhabilités chaque année grâce au dispositif d'AAH</p> <p>38000 bénéficiaires d'une aide au logement soit 40% des allocataires, ce qui met en évidence l'importance du logement.</p>
<p>Engagements nationaux du principe directeur n°6</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 Dynamiser les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne pour coordonner l'action des acteurs 2 Soutenir la mise en place de la déclinaison territoriale de la LHI, sensibiliser les collectivités par des actions d'information et de formation, accompagner l'établissement de Plans Communaux ou Intercommunaux de LHI (PCLHI/PILHI) 3 Sécuriser les droits des occupants de logement faisant l'objet de mesures de police en lien avec les caisses d'allocations familiales 4 Optimiser les financements (crédits spécifiques, aménagement, amélioration, construction neuve, accession) et les délais de mise en oeuvre des plans départementaux, intercommunaux et communaux de la lutte contre l'habitat indigne

	<p>5 Coordonner la lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire et avec la revitalisation des centres-bourgs</p> <p>6 Développer des solutions innovantes s'appuyant sur un aménagement simplifié et le recours à l'auto-construction encadrée</p>
<p>Engagements locaux CAF Martinique dans le cadre du PLOM</p>	<p style="text-align: center;"><u>Lutter contre l'habitat indigne</u></p> <p>1 Contribuer à la constitution d'un observatoire de l'habitat indigne et informel et l'alimenter périodiquement</p> <p>2 Participer activement aux travaux du Pôle Départemental de LHI (PDLHI) et désigner un référent représentant la CAF Martinique</p> <p>3 Contribuer à former les acteurs de terrain au repérage des situations d'habitat indigne et les informer sur les différentes procédures pour leur permettre de conseiller les occupants</p> <p>4 Sécuriser les droits des occupants de logement faisant l'objet de mesures de police en veillant à appliquer la réglementation et les orientations de la CNAF en la matière</p> <p>5 Contribuer à repérer les logements indécents, mettre en œuvre les mesures introduites par la loi ALUR prévoyant la conservation des allocations logement jusqu'à mise en décence</p> <p>6 Participer à l'identification des pratiques de marchand de sommeil et en saisir le parquet</p> <p>7 Contribuer à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne et au renouvellement urbain dans la nouvelle géographie prioritaire</p> <p style="text-align: center;"><u>Faciliter l'accès au logement</u></p> <p>8 Association des différentes sources de financement</p> <p>9 Développement des mécanismes innovants</p> <p>10 Simplification des formalités administratives : - Liaisons magnétiques avec les bailleurs sociaux - Simplification et facilitations des demandes d'aide au logement</p> <p style="text-align: center;"><u>Co-financer le logement social</u></p> <p>11 Accompagnement des familles (prévention des expulsions et financement d'actions partenariales)</p> <p>12 Cofinancer la construction de logements sociaux</p> <p>13 Favoriser l'accession à la propriété pour les populations défavorisées</p> <p>14 Accompagnement de l'accès aux équipements (Prêt amélioration à l'habitat, prêt équipement ménager)</p> <p>15 Aide à la sortie de l'indivision</p>

PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements des acteurs

PACT

État des lieux en Martinique	
Engagements nationaux du PACT	<ul style="list-style-type: none"> 5 Renforcer la connaissance de la filière amélioration de l'habitat permettant de mieux répondre aux besoins du territoire et définir des objectifs chiffrés pour l'amélioration de l'habitat notamment dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité et les situations d'habitat indigne 6 Proposer des solutions permettant d'améliorer la solvabilité des candidats à l'accession sociale pour relancer cette filière créatrice d'emplois 7 Assurer l'accompagnement social nécessaire à l'expérimentation de projets d'autoconstruction encadrée 8 Relancer la filière accession très sociale 9 Favoriser la création de caisses d'avance pour les ménages très pauvres, de GIP locaux pour dynamiser les sorties d'indivision, de développer les programmes d'amélioration de l'habitat des personnes en situation précaire, d'étendre les fonds de garantie existants aux propriétaires bailleurs modestes
Principe directeur n°1 : Foncier	<ul style="list-style-type: none"> 10 Mettre en place une opération visant à identifier les "dents creuses" au niveau des centres bourg pour y construire des LES Groupés (structure de petites tailles) 11 Identifier avec l'aide de l'établissement public foncier local les petites parcelles de terrains détenues par les collectivités (non compatibles avec la construction de Grands ensembles HLM) pour y développer une offre de Les Groupés
Principe directeur n°3 : Réhabilitation et amélioration	<ul style="list-style-type: none"> 12 Permettre le développement du bail à réhabilitation à destination des propriétaires bailleurs impécunieux en permettant notamment l'éligibilité de la structure preneuse du bail au Fonds de Garantie afin de sécuriser ses financements 13 Accentuer la communication autour des possibilités d'octroi d'aides financières aux propriétaires bailleurs
Principe directeur n°6 : Logement indigne	<ul style="list-style-type: none"> 14 Plan Départemental d'éradication de l'amiante dans l'habitat diffus 15 Plan Départemental de mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif

Principe directeur n°7 : Transition énergétique	16 Accompagner les familles pour l'équipement de leurs habitations de dispositifs économes en énergie (lampes à LED), système d'éclairage solaire
--	---

Principaux objectifs annuels chiffrés 2015-2020				

Signatures :



PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements des opérateurs sociaux du GIDOS

ETAT DES LIEUX

Historique : Face à l'urgence des familles requérantes de dossiers AAH et LES, les opérateurs "privés" interviennent depuis 1996 dans le cadre d'agrèments à l'initiative du Préfet

de l'époque.

Aujourd'hui la demande se situe autour de 1200 (hors grille de dégradation...) logements à réhabiliter (AAH) et de 150 dossiers pour le LES.

En concertation nous avons décidé, de retenir et faire état des points suivants pour permettre une approche commune des acteurs concernés par le PLOM.

- **Habitat indigne :**
37 000 logements dégradés, 10 600 logements très dégradés. Les différents rapports (observatoire de l'habitat, rapport ECS...) sont plus ou moins en accord sur le chiffre de **6 000 logements très dégradés.**
- **Profil des bénéficiaire :** "Les bénéficiaires des aides AAH sont pour la grande majorité des personnes âgées entre 60 ans et 75 ans et plus. Les personnes âgées sont la tranche d'âge la plus représentative au sein des attributaires entre 2000 et 2010" (source : rapport ECS). **L'AAH a eu un effet manifeste sur le maintien à domicile des personnes âgées, en parfaite adéquation avec le schéma gérontologique.**
- **Les travaux réalisés :**
Les travaux de couverture et de fermeture, les réseaux électriques et assainissement, la confortation du bâti... Une part importante concerne les travaux de désamiantage.
- **Le poids économique de la filière :** la filière (principalement les artisans, fournisseurs...) génère 1100 emplois directs (source : rapport ECS). Une part d'emplois indirects non négligeables (transporteurs, fournisseurs bois, tôles...) reste toutefois à quantifier.
- **De nouveaux financeurs :** Le Conseil Régional (outre les travaux d'amiante financé depuis toujours), l'Espace Sud.
- **La sécurisation des fonds publics :** Depuis la circulaire du 25 janvier 2012 émanant du Délégué Général à l'outre-mer, les opérateurs du GIDOS ont fait le choix de proposer une mission complète (accompagnement social, technique et financier, réalisation des travaux...) pour le compte des attributaires en apportant les garanties financières nécessaires à la gestion de fonds sous mandat. Cette garantie a nécessité la caution solidaire des opérateurs concernés.
- **Quel avenir pour ces 2 dispositifs :** La Martinique détiendra en 2030 le record de dépendance (+75%). La courbe du vieillissement inéluctable montre que pour accompagner cette accélération il faudrait réaliser 2500 chantiers AAH/an (Source : rapport ECS).

Le constat alors que la Martinique était un exemple en matière d'utilisation rationnelle de la LBU par la politique logement menée jusqu'alors (LBU affecté à 50% pour l'AAH), nous assistons depuis les 5 dernières années à des arbitrages favorisant la constructions de logements HLM au détriment de la production de réhabilitation. La filière AAH est devenue singulièrement la variable d'ajustement de la consommation de la LBU.

La situation actuelle paraît paradoxale et en opposition aux réalités démographiques et aux nombres de logements dégradés évoqués précédemment. En 2030 36% de la population aura plus de 60 ans

PRINCIPE DIRECTEUR N°1 LIBERER ET AMENAGER LE FONCIER...

<p>"engager des stratégies locales de mobilisation du foncier public"</p>	<p>Si la problématique semble intéresser principalement les bailleurs sociaux, il nous a semblé néanmoins que le produit LES pouvait faire des propositions.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faciliter la construction de LES diffus sur des terrains vendus par lot par les communes (en remplacement du LES diffus). Cette solution a déjà fait l'objet d'expérimentation par le Groupe LEVILAIN avec succès. Ce point est développé dans le principe directeur n°5. • Conventionner avec les bailleurs sociaux pour la construction de logement individuel dans le cadre des RHI
<p>"Encourager les formes urbaines peu consommatrices d'espaces permettant de réduire l'impact du foncier..."</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Expérimenter la construction de LES en copropriété (centre urbain)

PRINCIPE DIRECTEUR N° 2 CONSTRUCTION NEUVE

<p><i>"Optimiser les différentes sources de financement mobilisés par l'Etat, les collectivités locales..."</i></p>	<p>LE FINANCEMENT DES DISPOSITIF</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer un comité de financeurs (à l'instar de celui qui s'est tenu après le passage de l'ouragan DEAN). • Mise en œuvre d'une programmation chiffrée de construction de LES sur la durée du PLOM. <p>LA FISCALITE DU DISPOSITIF AAH</p> <p>Le taux de T.V.A à 2.10% appliqué dans le logement social à l'instar des constructions HLM et LES, n'est pas prévu dans la législation en vigueur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réactiver la demande d'application du même taux de T.V.A appliqué pour le logement sociale (source de conflits d'interprétation avec l'administration fiscale) pour obtenir une égalité de traitement fiscal.
<p><i>"Développer des mécanismes innovants de financement..."</i></p>	<p>Les produits AAH / LES sont préfinancés par les opérateurs sociaux. Ces derniers font appel à BPI France en sa qualité de factor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en œuvre d'une convention de financement globalisée par la CDC à hauteur des subventions publiques accordées. Les garanties : le nantissement des subventions, la garantie financière apportée par les assurances des opérateurs du GIDOS. <p>Ces mesures permettraient de lisser la production de chantiers sur l'ensemble des 5 prochaines années et garantir à l'ensemble de la filière,</p>

	<p>la trésorerie nécessaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utiliser la défiscalisation sociale (199 undécies c du CGI) pour les familles dépassant de peu les plafonds de ressources éligibles sous conditions de ressources à définir en apportant les fonds publics nécessaires (5% de l'investissement) <p>Ces dispositifs font déjà l'objet d'une expérimentation en Martinique (GLM AAH/NB Finances et Patrimoines). Il s'agirait de les compléter et de les encadrer par les Opérateurs agréés pouvant apporter une garantie financière (GPA), permettant de sécuriser les fonds sous mandat.</p>
<p><i>"Développer un parcours résidentielle pour les ménages à revenus intermédiaires par la création de produits adaptés..."</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la défiscalisation sociale (sous conditions de revenus, compte tenu de la nécessité de fonds publics...). • Maintenir le cumul LBU / PTZ (fin de l'expérimentation prévue en septembre 2015).

— PRINCIPE DIRECTEUR N°3 ENCOURAGER LA REHABILITATION ET L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT...

<p><i>"proposer des pistes d'action pour la professionnalisation des filières et de développement de la formation"</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • La dématérialisation des dossiers AAH/LES • Offrir davantage de responsabilité aux contrôleurs de la DEAL, afin d'éviter un double contrôle technique sur la pertinence des choix techniques retenus. • Croiser les demandes AAH / LES avec les fichiers des bailleurs sociaux, pour éviter la multiplicité des demandes (effet doublon...) • Quantifier la demande annuelle AAH / LES (tenant compte des critères : très dégradés, dégradés... obtenue avec la nouvelle grille...) auprès des opérateurs privés, permettant la mise à jour de l'observatoire du logement de la DEAL et permettre l'ajustement d'une stratégie logement concordante. • Suppression de la grille de dégradation ANAH actuelle non adaptée, jusqu'à la mise en place de la nouvelle grille régionale (en cours de travaux...).
<p><i>"développer des chantiers écoles et organiser des actions de transfert des"</i></p>	<p>Le GIDOS s'engage à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Création de 6 chantiers écoles à partir de 2016 avec le concours du RSMA (expérience déjà menée par le groupe LE VILAIN), soit 2 chantiers / Opérateur. • Rédaction "d'un cahier des charges de la réhabilitation" (Etat

<p><i>savoir-faire entre entreprises"</i></p>	<p>/Gidos / BET), pour une large diffusion auprès des artisans de la filière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organiser avec le concours du service prévention de la CGSS les formations (formation déjà expérimentée par MARTINIQUE REHABILITATION avec ses artisans): <ul style="list-style-type: none"> * les risques et mesures préventives par métiers, * le risque amiante (pour être en parfaite adéquation avec la réglementation en vigueur) * les techniques nouvelles du BTP avec le OPPBTP. • Participer et favoriser l'évolution de la formation professionnelle et continue adaptée aux enjeux de la transition énergétique (prévue dans le cadre du principe directeur n°7).
<p>"favoriser la mise en œuvre de politiques locales d'amélioration de l'habitat privé..."</p>	<p>Harmoniser les arrêtés préfectoraux des DOM pour les produits AAH /LES en faveur des bénéficiaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> • permettre l'accès aux aides AAH aux personnes justifiant d'un droit réel de l'usage du logement (moyen de contrôle : paiement des taxe foncière et taxe d'habitation...) • permettre la réhabilitation des logements vacants (trop souvent abandonnés pour raisons d'insalubrité) pour les familles concernées sous conditions (obligation d'habitation principale sur une durée de 15 ans...) • Permettre les travaux d'achèvement de travaux (le public concerné est souvent locataire auprès des HLM...) sous conditions (obligation d'habitation principale d'une durée de 15 ans, permis de construire accordé...) • Permettre les travaux de finition des anciens LES aujourd'hui très dégradés. • Croiser les fichiers de demandes HLM et AAH pour un meilleur arbitrage du parcours résidentiel des familles et une visibilité de la demande générale. • autoriser la réhabilitation du logement vacant (sous conditions d'occuper le logement sur une durée minimale de 15 ans) par les bénéficiaires concernés. • Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées (adaptation du logement : mobilité réduite...) <p>Optimiser les subventions publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une subvention plafonnée à 70% dans le cas d'habitat très dégradé, de présence d'amiante, pour les familles les plus défavorisées (à titre d'exemple : revenus inférieurs à 50% du plafond de ressources) • Une subvention à hauteur de 65% dans le cadre des OPAH, PIG, personnes âgées... • Une subvention à hauteur de 60% "cas général" • Une subvention minorée de 50% : pour les travaux de conformité électrique et d'assainissement (facteurs de dégradation...). Cette

	mesure permet de prévenir les risques incendies, de santé publique et permet en outre la mise en conformité des familles vis à vis du SPANC.
Problématique amiante et assainissement autonome	<p>Les facteurs inflationnistes : le transport des déchets hors de la Martinique, les mesures libératoires...</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'adaptation d'une décharge locale pour l'enfouissement des déchets contenant l'amiante. • Activer le laboratoire d'analyse départementale en vue de faire procéder aux prélèvements pour les mesures d'empoussièremment. • Mise en place d'un financement complémentaire dédié au désamiantage (Etat, collectivités...) des opérations AAH.

PRINCIPE DIRECTEUR N° 4 : COÛTS DE PRODUCTION

Le GIDOS dans le cadre de son organisation agit déjà en véritable **pôle de compétitivité ou grappe d'entreprise**. A ce titre nous négocions avec nos fournisseurs (secteur bois, tôles...) en amont permettant à ces derniers d'ajuster leurs commandes de matières premières, de limiter leurs stocks et ainsi favoriser la réduction des prix en leur garantissant tout au long de l'année un carnet de commandes.

La mutualisation des moyens de production que représentent les entreprises artisanales est déjà existante par les opérateurs du GIDOS. Cette mutualisation des entreprises doit pouvoir être renforcée par l'ensemble de la filière, puisqu'elle favorise la maîtrise des coûts et alimente de surcroît les carnets de commandes.

Par ailleurs la mise en place avec les services de la DEAL d'une grille de prix avec le concours d'un Economiste du bâtiment est un gage de sécurisation des prix. Les prix seront réévalués à partir de l'indice BTO.

<i>"Diffuser auprès des professionnels et appliquer les 50 mesures de simplification des règles et normes du plan de relance de la construction pour obtenir les coûts de construction"</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager et favoriser les actions du cluster "GIDOS" • Rédiger un nouveau cahier des charges "LES" tenant compte d'une meilleure finition des travaux en corrélation avec les sources de financement possible
---	--

PRINCIPE DIRECTEUR N° 5 : PARCOURS RESIDENTIELS

<p><i>"mieux utiliser les produits d'accession très sociale à la propriété groupés ou en secteur diffus"</i></p>	<p>En remplacement du « L.E.S. GROUPES » qui a disparu parce que trop compliqué à mettre en œuvre.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'obtention du montant de la subvention LES groupé (plus importante) pour le LES diffus en cas de vente du terrain aux ménages par la commune (pour financer une meilleure finition des travaux, les réseaux assainissement et électrique...)
<p><i>"expertiser le fonctionnement des fonds de garantie notamment leur extension aux prêt..."</i></p>	<p>Suppression du codébitteur, en mutualisant le risque à hauteur de 3% par dossier, pour alimenter un fond de garantie intermédiaire à l'instar de celui pratiqué dans le Département de la Réunion.</p> <p>Favoriser le prêt hypothécaire ; la SOFIAG, en relation avec Martinique Habitat, semble favorable à l'augmentation des prêts sous condition garanties supplémentaires.</p>

PRINCIPE DIRECTEUR N°6 LOGEMENT INDIGNE

<p><i>"coordonner la lutte contre l'habitat indigne..."</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une banque de donnée 'logements dégradé' alimentée notamment par les opérateurs sociaux en relation avec les mairies, les services sociaux... • Favoriser la création de PIG dans les zones périurbaines
---	--

PRINCIPE DIRECTEUR N°7 ENGAGER LA TRANSITION ENERGETIQUE

<p><i>"sur le volet information" (prévu par le PLOM)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un cahier des charges pour l'AAH en incluant les travaux de rénovation énergétique.
<p><i>"sur le volet formation" (prévu par le PLOM)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre d'un calendrier de formation pour les artisans avec la CGSS.
<p><i>"sur le volet besoin" (prévu</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la veille technologique (par le cluster GIDOS) en

par le PLOM)	matière de rénovation thermique afin de proposer in-fine des solutions adéquates.
--------------	---

PRINCIPAUX OBJECTIFS DU GIDOS

REHABILITATION	300 DOSSIERS AAH engagés / an soit une programmation de 1300 dossiers sur la durée du PLOM.
CONSTRUCTION NEUVES	LES (diffus et groupés) : 150 dossiers engagés/ an soit une programmation de 480 LES sur la durée du PLOM
EXPERIMENTATION	<ul style="list-style-type: none"> * 6 chantiers écoles dès 2016. Après évaluation nous pourrions envisager d'augmenter le nombre de chantiers école/an. * Rédaction du cahier des charges AAH en intégrant les bonnes pratiques de la transition énergétique, les 50 mesures... * La formation de la filière...



PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements des opérateurs sociaux AMO

<p>État des lieux en Martinique</p>	<p>Huit opérateurs sociaux travaillent aujourd'hui sur l'accession sociale et sur l'amélioration de l'habitat. Le PACT tout d'abord, organisme à gestion désintéressée, l'association AB Stratégia, les entreprises Le Virain, Sibat, GIE Martinique Réhabilitation, et les sociétés l'Opérateur Social, Le Prisme, et ECM.</p> <p>Aujourd'hui, ces huit organismes, agréés localement selon leurs statuts et leurs compétences, contribuent chaque année à répondre aux nombreuses demandes d'aides des ménages pour construire ou réhabiliter leur logement. Cependant, afin d'optimiser au mieux les aides publiques, 80 LES et 600 AAH annuel, les projets d'amélioration sont analysés et sélectionnés selon des critères techniques équivalents à de l'habitat très dégradé, identiques à ceux de l'ANAH</p>
<p>Engagements locaux du Cluster « ILOM »</p>	<p>Plusieurs Opérateurs AMO agréés par la DEAL sur les dispositifs LES et AAH ont souhaité se regrouper avec d'autres acteurs œuvrant dans l'amélioration des conditions d'accessibilité des logements sociaux individuels. Les membres fondateurs de ce groupement sont : OPS, ECM, AB Stratégia, Le Prisme, Prismaccess.</p> <p>L'objet de ce groupement est de développer une dynamique de clusterisation dans le secteur afin d'aider à la structuration de la filière et d'accompagner au mieux les bénéficiaires des 2 dispositifs.</p> <p>Le Cluster « ILOM », (Innovation Logement OutreMer) verra le jour le mercredi 3 juin prochain lors de son assemblée générale constitutive.</p> <p>Les principales missions de ce cluster sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Etre force de proposition auprès des instances publiques locales et nationales en vue de structurer et de pérenniser la filière ✓ Développer un observatoire qualitatif et quantitatif de l'activité réalisée par les membres du cluster et leurs partenaires. Cet observatoire fournira de façon régulière les évolutions des indicateurs clés conçus en partenariat avec la DEAL ✓ Intervenir dans le secteur en favorisant l'innovation sociale et technologique par le biais de partenariats industriels ainsi qu'avec des laboratoires de recherche appliqués (Objectif : développer un nouveau mode constructif respectant les réglementations tout en maîtrisant les coûts de construction)

- ✓ Favoriser une nouvelle dynamique environnementale :
 - En généralisant la notion de chantiers propres au sein du Cluster avec l'avènement d'une sous-filière de gestion des déchets de chantiers,
 - En proposant aux bénéficiaires des dispositifs de maîtrise de leurs coûts de fonctionnement (énergie - eau -)
 - ✓ Développer et adapter de nouveaux produits plus en relation avec les besoins et attentes d'accessibilité de la population de personnes fragiles et/ou âgées,)
 - ✓ Renforcer les compétences des acteurs artisans qui œuvrent dans le secteur avec les membres du Cluster en développant un volet formation (Innovation - Management - Connaissance technique - Savoir-êtreetc.),
 - ✓ Participer activement au développement d'un volet Insertion de jeunes formés par des organismes partenaires (RSMA - Chantiers d'insertion -) au sein des entreprises artisanales agréées par le cluster
 - ✓ Développer une démarche d'excellence et de labellisation chez l'ensemble des acteurs de la filière, notamment les artisans, afin de sécuriser les bénéficiaires et les fonds publics utilisés,
 - ✓ Créer un outil de communication (Portail Internet) dont l'objectif sera de créer un lien entre le Cluster et les bénéficiaires d'une part (Informations sur les dispositifs, les produits, les financements,) et entre le Cluster et la DEAL pour matérialiser l'observatoire du secteur,
 - ✓ Favoriser la Maîtrise des coûts au sein de la filière en développant une stratégie de mutualisation dont bénéficieront tous les acteurs membres, les partenaires du Cluster et les bénéficiaires à terme
- Le projet porté par « ILOM » intervient sur plusieurs directives (2 - 3 - 4 - 6 et 7) du PLOM 2016-2020. Il prendra effet à compter de la création du cluster et s'étalera, pour sa mise en place, sur la période 2016-2018.

Signatures :

« Bon pour Accord »
Bon pour accord
E.C.M SARL
 Cité La Marie - Bât. 65 - App. 88
 97224 DUCOS
 SIRET 435 049 840 00015 - APE 7112 3
 Tél 0596 77 29 27 Fax 0596 39 10 64
 Email: ecm.renov@wanadoo.fr
M. Jean-MAX LEONARD

« Bon pour Accord »
Bon pour accord
P.O. L'Opérateur
 PARTENAIRES
 11, rue de la France
 97224 LE CAMENTIN
 509 77 12 71
 5096 - Capital social : 72 000€
M. Cédric BISTUE

« Bon pour Accord »
Bon pour accord
LE PRISME
M. Alain VILO

« Bon pour Accord »
AB STRATEGIE Opérateur social
 Chemin Simex - Route de Gondeau
 97224 LE CAMENTIN
 Tél 0596 60 72 32 Fax 0596 40 87 231
AB STRATEGIE
Henri COURTEAU



PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements de L'Agence des 50 pas géométriques de la Martinique.

État des lieux en Martinique	<p>L'Agence des 50 pas géométriques intervient sur les espaces classés urbains de cette zone littorale. D'une superficie de l'ordre de 1.000 ha, soit 1 % du territoire, elle accueille près de 15 % de la population martiniquaise soit 60.000 habitants. Les densités d'occupation sont alors de 4.500 à 10.000 hab. au km².</p> <p>Ces quartiers issus d'une occupation illicite sont très anciens et souffrent généralement d'un sous équipement. Il en résulte un fort taux de constructions insalubres souvent occupées par une population âgée. D'une manière générale les familles occupantes ont des ressources financières très limitées.</p> <p>Bien que la question de l'habiter ne soit pas une mission de l'Agence, celle-ci a dû développer les prémices d'une expertise. Il ne pouvait être conçu de régulariser les occupants dans des conditions d'indignité.</p> <p>Des dispositions ont donc été imaginées afin de permettre à cette population sans ressources de pouvoir, enfin, vivre dans des conditions décentes. Un chantier expérimental d'autoconstruction va être lancé dans les jours prochains sur Vieux Pont au Lamentin.</p> <p>Parallèlement et compte tenu du taux de chômage existant chez les jeunes à Volga une réflexion sur la réhabilitation des constructions au travers de chantier école ou de chantiers d'insertion est en cours. Cela permettra aussi d'impliquer les habitants dans le processus de rénovation de leur quartier. Des réflexions sont aussi en cours avec la municipalité du Lorrain au sujet du quartier de Crochemort. Ces tests se feront sur des modèles différents de constructions.</p> <p>Néanmoins il serait nécessaire afin de simplifier les procédures d'identifier le statut actuel de l'Agence et les évolutions possibles pour lui permettre d'être un acteur à part entière.</p> <p>La régularisation des occupations sans titre permettra aux acquéreurs de rentrer dans le cadre commun et de pouvoir prétendre aux aides existants. Il convient de pouvoir examiner les dispositions qui permettraient d'accélérer ce dispositif de régularisation.</p> <p>Néanmoins certains occupants disposent de ressources limitées. Deux réflexions ont été conduite par l'agence qui se sont heurtées à des difficultés momentanée : la mise en place d'une aide intégrée acquisition et amélioration pour laquelle la CAF et le Conseil</p>
-------------------------------------	--

	<p>Général, voire la CGSS étaient plutôt favorable. Cette disposition mérite d'être examinée.</p> <p>La possibilité d'une intervention de la défiscalisation dans l'amélioration de l'habitat. Cela passait par le portage de l'acquisition par un bailleur ou un tiers extérieur mais qui ne pouvait bénéficier de la cession du foncier. Rendre cette disposition possible permettrait de démultiplier les sources de financement.</p>
<p>Principe directeur n°1 :</p> <p>Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements</p>	<p>Examiner avec les services de l'Etat l'ensemble de la chaîne régularisation des occupants sans titre afin de déterminer les points bloquants ou ralentissant et proposer des orientations permettant d'améliorer l'efficacité du dispositif. Mettre en œuvre les actions retenues.</p> <p>Réaliser un inventaire précis des constructions restant à régulariser.</p> <p>Mettre en place un dispositif d'accompagnement individualisé permettant aux occupants de compléter leur dossier, d'accepter les offres et d'acquérir leur parcelle.</p> <p>A partir de l'atlas des potentialités pour le logement social élaboré par l'agence des 50 pas géométriques de la Martinique, réaliser des estimations pour la viabilisation des terrains. Préciser les modalités des constructions qui pourraient être réalisées.</p> <p>Poursuivre au travers des études réalisées par l'agence l'identification des parcelles pouvant accueillir des logements</p> <p>Poursuivre les réflexions et actions sur es sites déjà identifiés en partenariat avec les communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vieux Pont au Lamentin : potentiel de près de 40.000 m2 de SHON • Fond Kérosène et Fond Populaire à Fort de France : (130 logements potentiels) • Volga Fort de France : 180 logements potentiels (besoin en termes de relogement : 120) • Crochemort au Lorrain • Thalémont au François • Sainte Philomène à Saint Pierre • Vatable aux Trois Ilets <p>Examiner les modalités pratiques de cession des dents creuses : type de construction à privilégier, relogement des personnes situées dans les zones à risques...</p> <p>Ecoquartiers : Vieux Pont, Pointe chaudière, Pointe Thalémont, Sainte Philomène, Pointe Lynch...</p> <p>Poursuivre la sensibilisation au travers des « Forums Bodlanmè »</p> <p>Poursuivre les études d'aménagement en réduisant la consommation des espaces.</p>
<p>Principe directeur °2 :</p> <p>Favoriser la construction neuve de logements de qualité</p>	<p>Au travers des opérations de restructuration des quartiers, identifier les potentialités en termes de relogement</p> <p>Améliorer la lisibilité des actions de l'agence avec la mise en place d'un plan pluriannuel d'intervention.</p>

	<p>A partir de l'Atlas des potentialités, identifier les produits qui seraient le mieux adaptés en fonction de la localisation du site (LLS, LLTS, LES, PLS, PLI)</p> <p>Mise en œuvre des schémas expérimentaux de financements : Volga, Vieux Pont et Crochemort comme sites supports</p>
<p>Principe directeur n°3 :</p> <p>Encourager la réhabilitation et la rénovation du parc existant dans un souci de développement de l'offre de logements</p>	<p>Cette thématique pose la question des modalités d'intervention de l'Agence. Une reconnaissance de sa qualité d'opérateur faciliterait son action dans ce domaine : Modalités d'intervention de l'Agence à préciser.</p> <p>Réhabilitation de logements : Volga, Crochemort (Opérations en cours) Fond Populaire et Fond Kérosine...</p> <p>Mobiliser les éventuelles contributions de l'ANRU sur Volga.</p> <p>Préciser et définir les modalités d'intervention de l'Agence dans les quartiers prioritaires situés majoritairement dans la bande des 50 géométriques lui permettant de préciser son intervention dans ces secteurs.</p> <p>Programmer et lancer les réflexions sur Trou terre au Robert.</p> <p>Examiner la faisabilité et lancer des chantiers d'insertion pour la réhabilitation des logements (Vieux Pont, Volga, Crochemort)</p> <p>Contribuer à l'observation de l'habitat indigne, des copropriétés dégradées, mettre à disposition si nécessaire le portail de l'agence.</p> <p>Développer une expertise interne sur le financement de l'amélioration de l'habitat privé pour orienter les occupants.</p>
<p>Principe directeur n°4 :</p> <p>Maitriser les coûts de production et de réhabilitation des logements ainsi que les besoins de financement associés</p>	
<p>Principe directeur n°5 :</p> <p>Développer les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété</p>	<p>Contribuer au développement de l'accession très sociale sur un certain nombre de dents creuses en partenariat avec les communes.</p> <p>Accompagner les occupants dans la question des sortie d'indivision afin d'accélérer le processus de régularisation.</p> <p>Maitriser les modalités de relogement des occupants qui ne peuvent être régularisés et les reloger.</p> <p>Accompagnement des occupants qui doivent être relogés.</p> <p>Contribuer au développement de l'offre d'habitat intermédiaire.</p>
<p>Principe directeur n°6 :</p> <p>Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes pour les populations à faibles ressources</p>	<p>Développer les études de l'agence dans le but d'améliorer la connaissance de l'habitat dégradé dans la bande des 50 pas géométriques,</p> <p>Poursuivre l'intégration des études réalisées dans l'outil de connaissance des bâtiments insalubres, indignes.</p> <p>Se former dans l'identification des situations d'indignité et signaler l'habitat indigne identifié sur le terrain</p> <p>Proposer des axes d'amélioration et de traitement de l'habitat</p>

	<p>indigne dans les sites faisant l'objet de réflexion.</p> <p>Alimenter l'état des lieux des constructions à l'abandon</p> <p>Développer les exemples de construction ou de réhabilitation en autoconstruction (Vieux Pont, Crochemort, Volga...) et valider les process.</p>
<p>Principe directeur n°7 :</p> <p>Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment</p>	

Principaux objectifs annuels chiffrés 2015-2020				

Signatures :



PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements de : EPF MARTINIQUE

	<p>Les besoins en logements sociaux restent très importants en Martinique. En 2014, 21 communes sur 34 n'atteignaient pas le pourcentage requis de logements conventionnés et étaient soumises à prélèvement. Les difficultés d'accès au foncier pour accélérer la production de logements sociaux ont été un des principaux motifs de création de l'EPF Martinique. C'est aujourd'hui encore la principale priorité de son Plan Pluriannuel d'Intervention.</p>
---	--

<p>Principe directeur n°1 : Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements</p>	<p>⑩ Dans la procédure d'acquisition, l'EPF Martinique mène directement la négociation auprès des propriétaires. A ce titre, l'EPF s'engage à accompagner de façon plus élargie les familles dans le règlement de l'indivision.</p> <p>⑪ Mise en place d'un observatoire du foncier : L'EPF Martinique s'engage à exploiter les Demandes de Valeurs Foncières et à en partager les analyses.</p> <p>⑫ Prioriser les interventions de l'EPFL sur des secteurs à enjeux (centre bourgs, quartiers RU, politique de la ville, proximité services, équipements, commerces) : L'EPF Martinique s'engage à</p>
--	--

	<p>accompagner la requalification et la restructuration des bourgs et quartiers anciens au travers d'interventions ponctuelles ou interventions dans un programme d'ensemble ayant pour objectif la réalisation de logement, social et privé. Ces acquisitions s'inscriront dans un conventionnement spécifique avec l'EPF.</p> <p>Ⓜ Minorer le cout du foncier pour les opérations de logement : L'EPF Martinique s'engage à affecter les sommes issues des « prélèvements SRU » à la création d'un fonds de minoration foncière pour favoriser l'équilibre des opérations. Ce fonds de minoration financera en priorité les surcoûts des opérations de logements en restructuration urbaine : démolition, dépollution, remise en état, ...</p> <p>Ⓜ Renforcer la capacité d'ingénierie en matière d'aménagement dans les territoires où elle est insuffisante : L'EPF Martinique s'engage à fournir aux collectivités une aide en ingénierie dans la mise en place de leur stratégie foncière. 5% du budget de son PPI y sera consacré.</p>
<p>Principe directeur n° 2 : Favoriser La construction neuve de logements de qualité</p>	<p>Ⓜ Dans le cadre de l'accompagnement au développement des communes, l'EPF Martinique s'engage à répondre aux besoins en logements au travers d'opérations augmentant l'offre sociale d'une part et développant l'offre résidentielle (en Zones U et Au) d'autre part.</p>

Principaux objectifs annuels chiffrés 2015-2020				
Ingénierie, des travaux de mise en constructibilité et du fonds de minoration	3 millions d'€			
Répondre aux besoins en logement	6,4 millions d'€			
Accompagner la requalification et la restructuration des bourgs et quartiers anciens	8 millions d'€			

Signatures :


Ivan SOBESKI
 Directeur Général



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PLAN LOGEMENT MARTINIQUE 2015-2020

Engagements de l' ADIL MARTINIQUE

Principe directeur n°1 : Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements	Dynamiser la reconstitution des titres de propriété pour libérer les ressources foncières et accélérer le règlement de l'indivision notamment les sorties : Accompagner les familles dans le règlement de l'indivision
Principe directeur n°2 : Favoriser la construction neuve de logements de qualité	
Principe directeur n°3 : Encourager la réhabilitation et la rénovation du parc existant dans un souci de développement de l'offre de logements	Favoriser la mise en œuvre de politiques locales d'amélioration de l'habitat privé : conseil personnalisé aux propriétaires occupants ou bailleurs vers les dispositifs d'aide Développer une politique de rénovation des copropriétés et des quartiers dégradés par des missions de repérage, d'observation ainsi que par des actions opérationnelles de prévention : conseil personnalisé auprès des ménages en copropriété, notamment fragiles et/ou en difficultés
Principe directeur n°4 : Maitriser les coûts de production et de réhabilitation des logements ainsi que les besoins de financement associés	
Principe directeur n°5 : Développer les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété	Mieux utiliser les produits d'accession très sociale à la propriété groupées ou en secteur diffus : Accompagner les sorties d'indivision ; Développer l'information et le conseil des accédants sur le montage financier et juridique de l'opération d'accession à la propriété : information personnalisée des candidats à l'accession à la propriété Contribuer à la connaissance des marchés et des pratiques des ménages en matière de logement en fournissant des informations à l'Observatoire des loyers Améliorer l'accession sociale par une meilleure mobilisation du Prêt à Taux Zéro + et des aides fiscales, notamment du crédit d'impôt dans les DOM (Prêt Social Location Accession) + éco Ptz + PASS ACCESSION: conseil personnalisé des ménages

<p>Principe directeur n°6 :</p> <p>Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes pour les populations à faibles ressources</p>	<p>Participation aux travaux du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)</p> <p>Informers les propriétaires et occupants de logements potentiellement indignes sur leurs droits et leurs obligations : conseil juridique personnalisé auprès des personnes confrontées à une situation d'habitat indigne (propriétaire ou occupant)</p> <p>Accentuer l'information en direction des bailleurs notamment sur l'existence des aides publiques permettant la réalisation des travaux de mise en conformité des logements non-décents. Une attention particulière sera portée sur l'information des bailleurs et des locataires en cas de conservation du montant des aides au logement par les organismes payeurs en cas de constat de non-décence.</p>
<p>Principe directeur n°7 :</p> <p>Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment</p>	<p>Sur le volet information : Conseil personnalisé aux ménages sur les aides financières et fiscales relatives à la performance énergétique lors de la réalisation de travaux dans leur logement.</p>

<p>Principaux objectifs annuels chiffrés 2015-2020</p>				

Signature :



Plan Logement Outre Mer

Contributions d'EDF Martinique

Contexte

Le Plan Logement Outre Mer se donne pour objectif le développement ou la rénovation de 10 000 logements sociaux par an en prenant en compte une dimension énergétique.

13 partenaires dont EDF SEI sont signataires de ce plan qui s'articule autour 7 Principes Directeurs (libérer et aménager le foncier, des constructions neuves de qualités, encourager la rénovation, maîtriser les couts et les besoins financiers, développer l'accession sociale à la propriété, lutter contre l'habitat indigne, engager la transition énergétique)

22 sites à travers les Outremer ont été identifiés dont Fort-de-France et les 3 quartiers suivants : Bon air/St Thérèse/Trennel citron, Ville basse/Terre Sainvilles, Volga centre.

Plan Logement Martinique 2015-2020

La déclinaison locale du PLOM pourrait chaque année concerner 1000 logements sociaux neufs à faible consommation énergétique et la rénovation de 1500 logements sociaux, permettant ainsi d'augmenter l'accession sociale à la propriété de résorber le nombre de logements insalubres.

A travers le Plan Logement Martinique, EDF Martinique s'engage dans une démarche vertueuse pour le territoire de réduction des émissions de CO2, de croissance de l'activité économique mais également pour le pouvoir d'achat des ménages, que seule la maîtrise des consommations d'énergie permet d'augmenter.

EDF Martinique a déjà établi des partenariats avec les bailleurs sociaux et opérateurs sociaux locaux, autour de projet d'économie d'énergie. En vue de mettre ces partenariats au service du Plan logement, EDF Martinique propose la création d'un comité de coordination avec les représentants de la DEAL, des acteurs sociaux, de COBATY, du MEDEF et d'EDF Martinique afin de faciliter les opérations de financement des travaux et la planification des projets de développement ou de rénovation.

Contributions d'EDF Martinique

Acteur depuis de nombreuses années dans le domaine de la Maîtrise de l'Energie, EDF Martinique a développé une expertise technique (référentiel technique, formation) et un savoir faire commercial (développement et animation de filière, offres MDE, communication).

En application des engagements nationaux, EDF Martinique propose de contribuer à la déclinaison du Plan Logement outremer en Martinique sous la forme suivante :

1. Construction et Rénovation énergétique des logements sociaux (Principe Directeur n°2,3,7)

Aujourd'hui, EDF Martinique incite financièrement la réalisation des travaux d'économies d'énergie suivants :

- Protection thermique des bâtiments : isolation des toitures, isolation des murs, utilisation de tôle réfléchissante, vitrages...
- Eau chaude sanitaire : installation de chauffe-eau solaire, utilisation de kit hydro économe (douchette et robinet)
- Eclairage : Solution LED pour les logements, les parties communes, les parkings

D'autres solutions techniques peuvent également être envisagées telles que le bardage bois, les peintures réfléchissantes, les crépis isolants...

EDF Martinique préconise et incite également à l'efficacité énergétique de la mise en

œuvre de brasseurs d'air, de l'éclairage (LBC et LED), des appareils domestiques (frigo, congélateur : A++).

Ainsi dans le cadre du Plan Logement Outremer, EDF Martinique propose de définir un Pack travaux aidés pour le logement social individuel (neuf ou rénovation) parmi les travaux suivants :

Maison individuelle 100 m2, 3/4 personnes	Cout unitaire	Cout moyen par opération	Aides EDF Actuelles via AGIR PLUS	Aides EDF PLOM via AGIR PLUS	Autres aides Actuelles
Isolation toiture (isolant)	15 à 50 €/m2	2500 €	800 €	1200 €	
Surcout Toiture réfléchissante	30 €/m2	3000 €	800 €	1200 €	
Isolation mur (isolant)	50 à 150 €/m2	7000 €	400 €	840 €	
Isolation mur (bardage)	100 à 200 €/m2	10000 €	200 €	420 €	
Chauffe eau solaire individuel	1500 € à 2100 €	1800 € à 2100 €	250 à 350 €	500 € à 700 €	Jusqu'à 350 € Région
Brasseurs d'air	150 €	600 €		200 €	

Pour tous ces travaux, EDF Martinique propose de définir un référentiel technique pour assurer que les économies d'énergies soient au rendez vous.

Le financement des pack travaux peut se faire par les aides EDF, les aides de la Région (FEDER / FSE) et de l'Ademe (Fonds Chaleur), de la DEAL, du Plan Logement Outremer, le dispositif Crédit d'Impôt Transition Energétique (30%), et d'éventuels compléments de l'AFD ou de la CDC.

Les aides CEE d'EDF sont portées par les Partenaires Agir Plus qui se sont engagés dans une démarche de qualité et de professionnalisme.

S'agissant de logements collectifs, ces packs travaux sont de même nature mais les couts différent.

Le modèle économique est également différent et nécessite l'implication des bailleurs sociaux. Un des objectifs pourrait être la baisse du montant des charges pour faciliter l'accession à la propriété.

EDF Martinique propose de communiquer auprès des bailleurs sociaux et des locataires sur les bonnes raisons de consommer et ainsi les impliquer dans la démarche du PLOM.

2. Optimiser les moyens de financement (Principe Directeur n° 2)

EDF Martinique mobilise aujourd'hui des moyens financiers permettant d'inciter à la mise en œuvre de solutions d'économie, en recherchant les effets de leviers avec les autres sources de financement possibles : Fonds chaleur de l'ADEME, FEDER/FSE de la Région, ... en vue d'assurer la complémentarité avec les aides de la DEAL.

EDF Martinique va rejoindre le PRME dans un lequel la déclinaison d'un volet Logement

pourra permettre d'assurer la complémentarité et le cumul des aides diverses. EDF Martinique propose la mise en place d'un fond logement Martinique qui permettrait de consolider les aides et les offres de financements via des crédits (AFD, CDC).

3. Lutter contre l'habitat indigne (Principe Directeur n° 6)

Dans le but d'éradiquer l'habitat indigne, EDF Martinique a mis en place une politique de solidarité envers les plus démunis. Pour les zones identifiées par le PLOM, EDF Martinique peut faire un don pour l'installation de CESI et de kit hydro économes, pour l'installation de protections thermiques et de brasseurs d'air, ou encore de lampes basse consommation. Cette démarche vient en complément des aides attribuées précédemment. La coordination de cette démarche avec les espaces communautaires et les mairies sera assurée par le Pole Solidarité d'EDF Martinique.

4. Structuration des filières locales (Principe Directeur n° 2,7)

EDF Martinique est déjà actif et anime 3 filières professionnelles AGIR PLUS: Chauffe-eau solaire, Isolation et Climatisation. EDF Martinique entretient par ailleurs des relations privilégiées avec un réseau d'électriciens.

EDF Martinique propose de contribuer au passage de l'ensemble de ces Partenaires AGIR PLUS, bientôt sous le label RGE (reconnu garant de l'environnement), gage de qualité et de professionnalisme.

EDF Martinique travaille plus largement au développement de ces filières pour les rendre pérennes et durable : créations d'entreprise, formation, activités industrielles locales, ...

5. Accompagner pour la mise en place d'Observatoire (Principe Directeur n° 4)

EDF Martinique est signataire de la Charte OMEGA (Observatoire Martiniquais de l'Énergie et des gaz à effet de serre) et propose d'y introduire le suivi des effets du Plan logement outremer, en transmettant les données à sa disposition.

EDF Martinique est également membre de l'AME et propose l'étude et l'évaluation des mesures réglementaires et techniques visant à maîtriser les coûts de construction et de rénovation.

6. Développement des compteurs communicant et expérimenter des solutions techniques nouvelles (Principe Directeur n° 4,7)

EDF Martinique étudie aujourd'hui les conditions du déploiement de compteurs communicant à l'échelle de l'Île. Ces compteurs permettront aux occupants de mesurer les économies d'énergie réalisées et de maîtriser leur dépense. Aujourd'hui 1000 compteurs communicant sont en cours de test et font également l'objet d'études sociologiques en partenariat avec l'UGM.

Des solutions techniques nouvelles peuvent réduire la consommation énergétique des bâtiments (nouveaux isolants) mais sont également à même de réduire les coûts d'installations (mise en œuvre facilitée). C'est par exemple le cas de l'accompagnement de Biométal et l'arrivée sur le marché d'une tôle réfléchissante Metaliso.

Par ailleurs, EDF Martinique à travers la reconversion du site de Bellefontaine va créer un espace destiné à la création et au développement d'entreprises innovantes.