

Compte rendu et relevé de décisions du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement du 7 juillet 2016

Étaient présents :

M. LISE Claude - PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE DE MARTINIQUE
M. RIGOULET-ROZE Fabrice - PREFET DE LA MARTINIQUE
M. DEBONS Cédric - SOUS PREFET chargé de mission à la cohésion sociale et à la jeunesse auprès du Préfet de la Martinique
Mme NORCA Stéphanie – MEMBRE DE L'ASSEMBLEE DE MARTINIQUE
Mme DARSOULANT Jocelyne - COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE
M. DERNE Daniel - COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE
Mme FANON-ALEXANDRE Frédérique - COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE
M. LOUIS GUSTAVE Stéphane - COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE
M. LAURENCE Pierre-Yves - CAP NORD
Mme. SULIO Manuëla - CAP NORD
M. ZIDEE Etienne - CAP NORD
M. LARCHER Eugène – PRESIDENT DE L'ESPACE SUD
M. PATTERY Johnny - ESPACE SUD
Mme BARRAT Marlène - ESPACE SUD
Mme ALEXANDRE-SABIN Karyne – ADJOINTE AU MAIRE DE SAINT PIERRE
Mme SAXEMARD Natacha - CCAS DE SAINT PIERRE
Mme HUANG Emilie – AFD
M. DUFEAL Rodrigue – CAF MARTINIQUE
M. SOBESKY Ivan – EPFL MARTINIQUE
Mme DOLMEN Nicole – ADIL MARTINIQUE
Mme PALMYRE Béatrice – ADIL MARTINIQUE
M. BEN M'BAREK Kalthoum - ALS
Mme SERALINE Nadia – COMMISSION DALO
Mme ELISABETH Annie-Claude - CLLAJ
M. ADELAIDE Patrick - UDAF
M. NATTES Michel - UDAF
Mme JOSEPH-ROSE-DUVILLE Chrislaine - SIAO
Mme PETERMANN Anne - ADUAM
Mme PITEL Aurore - ADUAM
M. MELOS Daniel – CSAIM
M. BILLARD Raymond - OZANAM
M. HENRY Jean-Marc - SMHLM
M. PHILIAS Alain – SMHLM
Mme PITROLLE Crystelle - SMHLM
Mme RASCAR Priscilla - SMHLM
M. GALY Jean-Luc – SIMAR
M. MOUNOUCY Alain - SIMAR
M. TARPAU Thierry - SIMAR
M. LEGRAND Ludovic – ORDRE DES ARCHITECTES

M. BORAN Philippe - SEBTPAM
M. BOUBOUILLON Eddy – UNION DES MAISONS FRANCAISES
M. ANDRE Ralph – OPERATEURS SOCIAUX ASSOCIATION
M. BEAUDRY Jean-Michel – OPERATEURS SOCIAUX ASSOCIATION
M. BOURROUILLOU Paul-Louis – GIDOS
M. VERDAN Joël – GIDOS
Mme BINE Nathalie – accompagne le GIDOS
M. SURIC Roland – ARS
M. NORTON Hervé - DJSCS
M. BOURVEN Patrick - DEAL
Mme BOUVIER Florence - DEAL
Mme DU COUEDIC Sylvie - DEAL
Mme EDMOND Prisca - DEAL
Mme GRANVILLE Gislaine - DEAL
M. GREBIC Eric - DEAL
Mme JOSEPH Marie-Thérèse - DEAL
Mme KLAH Karine - DEAL
Mme NOUVEL Emilie - DEAL
M. MARGER Olivier - DEAL
M. VAUDELIN Frédéric - DEAL

Monsieur Claude Lise, président de l'Assemblée de Martinique et président du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH), ouvre la séance en remerciant les participants de leur présence.

Il rappelle que la compétence de cette instance est étendue pour la première fois au secteur de l'hébergement en application de la loi ALUR. Cette évolution vise à faciliter le parcours de l'hébergement vers le logement.

Il affirme sa conviction que tous partagent la volonté de garantir le droit au logement. Il souligne à cet égard que la reconduction par la Collectivité Territoriale de Martinique de l'ensemble des dispositifs d'aide à l'habitat mis en place par les ex-collectivités départementale et régionale a été approuvée à l'unanimité dans l'attente de leur harmonisation. Il appelle à ce que chacun fasse preuve d'imagination pour proposer de nouvelles pistes d'action et de financement, afin que l'offre en logements soit à la hauteur des besoins.

En effet, malgré des efforts pour juguler la crise du logement que connaît la Martinique : crédits au logement, mise en place de l'EPFL, mesures d'aide à la sortie de l'indivision, élaboration du Plan Logement Martinique (PLM), il subsiste une importante pression de la demande en logements sociaux. Le déficit persiste et pourrait même s'aggraver au vu des difficultés des ménages à payer leur loyer (sous l'effet de la paupérisation, ou du coût de sortie des loyers). Enfin, la hausse du niveau de vacance vient aggraver encore ce déficit. Monsieur Lise réaffirme le maintien de l'engagement de la CTM en faveur du logement, dans un souci de cohésion sociale, une préoccupation qu'il croit partagée dans cette instance.

En sa qualité de président du CDHH, monsieur Lise se propose d'en réactiver le bureau et d'organiser des ateliers de réflexion thématiques. Il cite à titre d'exemple le sujet du financement du logement social, celui de la constitution de l'apport personnel ou encore la question des critères d'éligibilité aux subventions.

Monsieur Fabrice Rigoulet-Roze, Préfet de la Martinique rappelle l'importance de cette

réunion en termes de partage d'informations, de comptes-rendus, d'échanges sur des politiques placées au cœur de l'action gouvernementale. Elle permet de trouver les meilleures solutions possibles, par l'articulation de toutes les actions dans les secteurs du logement et de l'hébergement.

Il insiste sur la finalité du Plan Logement Martinique, voulu par la Ministre des Outre-Mer, dont l'objectif principal est de se donner la capacité collective à proposer un logement à tous ceux qui en ont besoin, et notamment un logement social.

Il évoque la richesse des évolutions législatives récentes, dont la simplification du processus de financement avec en particulier la suppression de l'agrément préalable pour le crédit d'impôt applicable à la production de logements sociaux.

Il salue le travail d'optimisation des financements affectés à la production de logements sociaux, qui a permis d'atteindre des niveaux de programmation qui n'avaient pas été connus depuis de nombreuses années en Martinique. La dépense publique dans ce domaine est triplement efficace : elle répond à un besoin social immédiatement tangible ; c'est un levier important de mobilisation de crédits et de travaux de commande publique (effort de lisibilité dans la programmation pluriannuelle pour le BTP), d'où l'objectif de 1000 logements programmés par an à partir de 2017 ; elle participe des politiques d'aménagement du territoire des collectivités, et particulièrement des intercommunalités.

Monsieur Rigoulet-Roze conclut en réaffirmant l'engagement des services de l'État et de la Ministre des Outre-mer pour être toujours plus efficace dans les politiques de logement social et d'amélioration de l'habitat.

Après ces propos liminaires, le Président invite les membres du CDHH à débiter les travaux et annonce l'ordre du jour :

- Bilan 2015 et tendances 2016 de la politique du logement et de l'hébergement ;
- Programmation de logements sociaux 2016 ;
- Plan d'actions du Plan Logement Martinique ;
- Plan Local de l'Habitat de CAP Nord.

I -Rapport de la politique de l'habitat et de l'hébergement 2015 et tendances 2016 **Exposé par monsieur Patrick Bourven, Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) et monsieur Hervé Norton, chef du Pôle Cohésion Sociale à la Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DJSCS)**

L'exposé n'appelant aucune question ni observation, l'avis du CDHH sur ce rapport est favorable à l'unanimité.

II – Programmation 2016 de logements sociaux **Exposé par monsieur Bourven (DEAL)**

Monsieur Alain Mounouchy, directeur général de la SIMAR, appelle l'attention du CDHH sur l'écart entre la programmation proposée et celle retenue par la DEAL. Ainsi, la responsabilité des bailleurs sociaux en matière de faiblesse de production de logements est pointée alors qu'ils ont présenté plus d'opérations que les seules retenues. Pour la SIMAR, même si 211 logements ont été retenus, soit environ le double des années précédentes, presque 40% des opérations proposées ont été refusées. Il affirme que les bailleurs sociaux partagent bien le souci de mobiliser leurs moyens pour présenter des projets qui correspondent à la demande en logements.

Monsieur Eugène Larcher, Président de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud, considère que les stratégies de développement territorial des intercommunalités se heurtent à une logique de programmation de l'État qui privilégie la production dans le Centre. Cette approche amène une répartition inéquitable en faveur de la CACEM, alors que des projets de bailleurs sociaux localisés dans les autres EPCI sont encore en attente de financement. Il en découle une raréfaction de l'offre et une difficulté à se loger pour les ménages, malgré les objectifs quantitatifs du PLH de l'Espace Sud. De plus, le déficit en logements sociaux génère des prélèvements sur les recettes fiscales des communes. Il s'agit donc de trouver le moyen d'équilibrer la programmation.

Monsieur Lise partage le souci d'une équité au niveau de l'aménagement du territoire, mais ne peut répondre aux observations des deux orateurs et passe la parole au DEAL. Il rapporte au préalable les propos de certains élus qui critiquent les marges importantes dégagées par les bailleurs sociaux.

Monsieur Bourven s'associe aux deux interventions de la SIMAR et de l'Espace Sud. Il précise que la quasi-totalité des opérations proposées a été retenue dans la programmation, par contre, il note la nécessité d'un effort collectif à faire pour diversifier les propositions. En effet, celles-ci ne concernent que 17 communes, ce qui induit une dissymétrie entre des communes de petite taille avec un fort foncier disponible et des communes avec des besoins importants et aucune proposition, d'où l'importance des PLH pour que les partenaires puissent anticiper une mise à disposition du foncier pour équilibrer la localisation des opérations.

Il évoque la programmation complémentaire qui intervient généralement en fin d'année et qui permettra de répondre aux demandes de la SIMAR et de l'Espace Sud.

Concernant les projets importants situés sur des petites communes, une approche pluri-annuelle est privilégiée. En effet, étaler la construction sur plusieurs années permettra de ne pas surcharger la commune et d'anticiper les besoins en équipements liés aux nouveaux logements.

Le directeur de la DEAL exprime son inquiétude quant-à la mobilisation du foncier : il craint de se trouver confronté à une impossibilité d'atteindre l'objectif de 1000 logements sociaux par an fixé par le Plan Logement Martinique, non pas par manque de financement ou d'opérateurs, mais faute de foncier disponible. Il insiste sur cette nécessité absolue de mobiliser du foncier pour pouvoir construire des logements sociaux.

Monsieur Philippe Boran, représentant du SEBTPAM, salue le travail récent de la DEAL et notamment l'initiative de réunions mettant autour de la table les bailleurs sociaux et les professionnels du bâtiment. Il souligne l'importance de la programmation et de l'objectif affiché de 1000 logements financés par an, qui permet aux entreprises du bâtiment de se structurer et de programmer les formations.

En revanche, il considère que le PLM présente des contradictions entre les objectifs d'amélioration de la qualité des logements et ceux de réduction des prix (« baisser les prix de 5% »). Le sujet des niveaux de prix est un préalable, qui risque de rendre difficile l'atteinte de l'objectif quantitatif de construction de logements sociaux.

Monsieur Lise souligne que c'est un des thèmes proposés pour une réflexion en commission.

Monsieur Bourven rappelle que ce thème a été discuté lors de l'élaboration du PLM, et

également lors des travaux menés par le Haut Conseil à la Commande Publique (HCCP). Après un an de réflexion, il convient désormais de passer en phase opérationnelle, mettre en œuvre des mesures concrètes, ce qui passe par un travail d'optimisation des bilans, de transparence, de contrôle, etc.

Mais c'est un chantier structurant et de longue haleine, dont les effets se feront sentir à moyen terme.

Monsieur Larcher revient sur la programmation et sur la revendication des élus de l'Espace Sud de voir programmée toute l'opération de Saint Esprit. C'est une ZAC dont les équipements ont été réalisés et qu'il faut à présent rentabiliser. Il appelle de ses vœux une révision des critères de sélection des opérations. L'Espace Sud n'est pas satisfait, et est prêt à mener une action pour promouvoir une répartition différente des projets retenus.

Monsieur Lise propose de prévoir dans les ateliers une réflexion en vue d'une meilleure définition des critères.

Monsieur Bourven indique que la programmation des 864 logements prévus ne changera pas, mais que les demandes de Saint Esprit et de la SIMAR pourront être prises en compte lors de la programmation complémentaire de 2016.

L'avis favorable est adopté, accompagné des réserves et commentaires exprimés par les membres du CDHH sur les points suivants : demande de rattrapage en faveur de la SIMAR et de l'Espace Sud dans le cadre de la programmation complémentaire 2016, engagement de réflexions sur les critères de sélection des opérations de logements sociaux et sur les prix du secteur du bâtiment.

III. Plan d'Actions du Plan Logement Martinique (PLM) 2015–2020

Exposé par Monsieur Frédéric Vaudelin chef de l'Unité Aménagement Foncier et Amélioration de l'Habitat de la DEAL

Monsieur Raymond Billard, directeur d'OZANAM, s'exprime au nom de l'ensemble des bailleurs sociaux. Ceux-ci se sont inscrits très tôt dans le projet de PLM, car il correspond à leur démarche stratégique de réponse à la demande en logement et de vision territoriale. Leur adhésion aux principes du PLM s'inscrit dans la lignée de leurs actions depuis de nombreuses années :

adhésion au principe directeur n°1 : les bailleurs ont mobilisé leur foncier avant l'élaboration de critères de sélection des opérations, dans une démarche territoriale. Ils saluent par ailleurs le recensement du foncier réalisé par l'État ;

adhésion aux principes directeurs n°2 et n°3 : système de financement solide et durable, qui permet une activité pérenne, et la production de logements aux loyers accessibles. Ils remercient les financeurs car leur intervention permet de produire des programmes en dégagant des capacités d'autofinancement (fonds propres) qui permettent d'entretenir et réhabiliter le parc, notamment depuis la disparition de la PALULOS.

Par ailleurs, les bailleurs redéployent leur activité dans tous les champs de la satisfaction des besoins, allant du logement des jeunes au logement des aînés : prise en compte du vieillissement avec ou sans perte d'autonomie, et de la nécessité de construire des logements adaptés et des établissements spécialisés. Le vieillissement fait désormais partie des parcours de vie. L'insertion et le maintien des aînés dans le logement social sont aujourd'hui un élément fort du « vivre ensemble ».

Enfin, les bailleurs insistent sur le fait qu'il faut que les sociétés dégagent des résultats, et

soient en capacité de maîtriser les coûts de production et de les adapter aux loyers de sortie, pour pouvoir garantir l'accès à l'hébergement d'urgence, l'accès et le maintien dans le logement.

Pour ces raisons, les trois bailleurs « historiques » mais aussi les nouveaux adhèrent au PLM.

Monsieur Jean-Marc Henry, directeur général de la SMHLM, complète les propos de ses collègues bailleurs sociaux et rappelle que leur activité ne se résume pas à la construction : l'accompagnement des ménages est une activité importante pour laquelle ils sont souvent assez seuls. Les fonds propres servent aussi à cet accompagnement.

Monsieur Lise remercie pour cette contribution très complète. Il perçoit qu'il y a des incompréhensions entre partenaires, et propose que l'orateur vienne devant la Commission logement de la CTM pour expliciter pourquoi ces marges sont importantes pour l'activité des bailleurs.

Monsieur Boran insiste sur le fait que le prix des logements est une donnée importante pour atteindre l'objectif des 1000 logements. Il affirme l'intérêt du SEBTPAM pour l'atelier de réflexion sur ce sujet. Il considère que la question des marges des bailleurs sociaux et leur logique de rentabilité devront y être discutées.

Monsieur Joël Verdan, représentant le GIDOS, s'interroge sur le chiffre affiché de 670 logements réhabilités pour les propriétaires occupants, différent du chiffre de 530 présenté plus tôt dans l'année.

Il évoque les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du dispositif d'Aide à l'Amélioration de l'Habitat (AAH) :

- l'apport personnel porté à 20 % (soit environ 6000€ en moyenne), difficile à mobiliser pour les personnes les plus défavorisées ;
- la question des critères d'éligibilité (cas des personnes qui n'habitent plus dans le logement parce qu'il est devenu trop indigne, la vacance le rendant inéligible).

Il souligne que des propositions d'évolution de l'arrêté préfectoral ont été émises dans le cadre du PLM par le GIDOS pour l'adapter à des évolutions locales (notamment le vieillissement de la population). Enfin, le GIDOS innove et est force de propositions, avec par exemple la rénovation sociale et solidaire de logements de plus de 20 ans pour les détenteurs d'un titre de propriété. Des dispositifs permettent de sécuriser le maître d'ouvrage, notamment la « dommage ouvrage » en réhabilitation et la « garantie financière d'achèvement » (caution solidaire entre les membres du GIDOS).

Madame Nathalie Bine, qui accompagne ici le GIDOS, évoque la mise en œuvre depuis 2013 du financement de la réhabilitation par la défiscalisation. En Martinique, 150 réhabilitations ont été concernées par ce dispositif depuis 2013, avec sortie de l'indivision le cas échéant et si possible.

Elle relève deux obstacles majeurs :

- l'obligation légale d'un minimum de 5% de fonds publics, souvent inutiles au bouclage du plan de financement en cas de défiscalisation, et qui complique le dispositif ;
- la fin programmée en décembre 2017 de l'article 199 undécies sur lequel les opérateurs s'appuient. Madame Bine demande l'appui des élus pour faire en sorte que ce dispositif soit prolongé.

Monsieur Lise rappelle que les élus sont très favorables à ces politiques et ces dispositifs de réhabilitation, dont ils font une priorité.

Monsieur Norton de la DJSCS lance un appel à minimiser les contraintes pour les professionnels de l'accompagnement pour leur permettre de consacrer plus de temps et de budget à leur activité : il évoque notamment une diminution des frais de structure et la mise à disposition de logements dans le parc social pour l'insertion.

Monsieur Stéphane Louis-Gustave, chef du service logement au sein de la direction des solidarités de la CTM, rappelle qu'en dehors des dispositifs partenariaux, la CTM met en œuvre ses propres dispositifs d'aide à l'habitat : ainsi, environ 1000 logements ont été aidés en 2015 en dehors des dispositifs partenariaux.

Monsieur Lise confirme que cette politique constitue une priorité pour les élus malgré les difficultés budgétaires que chacun connaît.

Madame Stéphanie Norca, membre de l'Assemblée de Martinique, présidente de la commission sociale et membre de la commission logement, demande qu'on enrichisse le PDALPD/PDAHI sur le volet accompagnement social, en l'axant sur de nouveaux champs tels que l'adaptation aux problématiques de vieillissement, dépendance, handicap.

Monsieur Bourven précise que le PLM ne traite pas des champs relevant de la politique sociale du logement, et ce dans un souci de complémentarité des dispositifs. En effet, le PDALPD/PDAHI a vocation à les traiter.

Madame Kalthoum Ben M'Barek, directrice de l'Association pour le Logement Social (ALS), constate qu'avec l'augmentation du nombre des cas de troubles de santé mentale (passage de 55 à 130 dossiers en moyenne), le besoin réel actuel réside dans la coordination, non seulement entre partenaires du secteur social, mais surtout avec le secteur médical. Seules une volonté politique et une évolution réglementaire permettraient une intervention pluridisciplinaire pour la prise en charge à domicile et le maintien dans le logement social du public concerné par ce type de trouble.

Monsieur Lise rejoint ces propos.

L'avis favorable est adopté accompagné de l'ensemble des commentaires émis par les membres du CDHH.

IV. PLH de CAP Nord

Exposé par Madame Manuëla Sulio, responsable du Pôle Habitat de CAP Nord, et Madame Aurore Pitel, chargée d'études à l'ADUAM

L'exposé n'appelant ni observation ni question, l'avis du CDHH est favorable à l'unanimité.

En l'absence de points divers, Monsieur Lise clôt la séance en rappelant que la vocation du CDHH est avant tout de mettre en relation les partenaires de la politique de l'habitat et de l'hébergement, professionnels et élus.

Le Président de l'Assemblée de Martinique

Claude LISE