



PROGRAMME D' ACTIONS

Département de la Martinique

2016-2018

Délégation locale de l'Anah en Martinique
Direction de l'Environnement de
l'Aménagement et du Logement de la
Martinique (D.E.A.L Martinique)
Pointe de Jaham
97 233 SCHOELCHER

Table des matières

Introduction	2
I – Le contexte Martiniquais	3
1. Une population en baisse et vieillissante.....	3
2. Un phénomène de desserrement conduisant à l'augmentation du nombre de ménages.....	3
3. La structure du parc de logement en Martinique.....	4
4. Le parc privé potentiellement indigne.....	5
5 La stratégie en faveur de l'habitat privé.....	6
II – Le bilan 2015	8
1. Le bilan financier de l'année 2015.....	8
2. Le bilan en nombre de logements réhabilités.....	8
3. Le bilan des opérations programmées.....	9
4. Conclusions du bilan 2015.....	11
III – Les objectifs et le plan d'action 2016-2018	12
1. Les priorités nationales.....	12
2. Les priorités de la délégation locale.....	12
3. Les objectifs 2016-2018.....	13
4. Autres règles locales sur les modalités financières d'intervention et la gestion du stock.....	13
5. Dispositions relatives aux loyers conventionnés.....	14
6. Dispositions relatives aux opérations programmées.....	15
7. Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre.....	17
8. La politique de contrôle et les actions à mener.....	17
9. Application et modification du programme d'actions 2016.....	17

Introduction

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

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

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

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

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

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

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

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

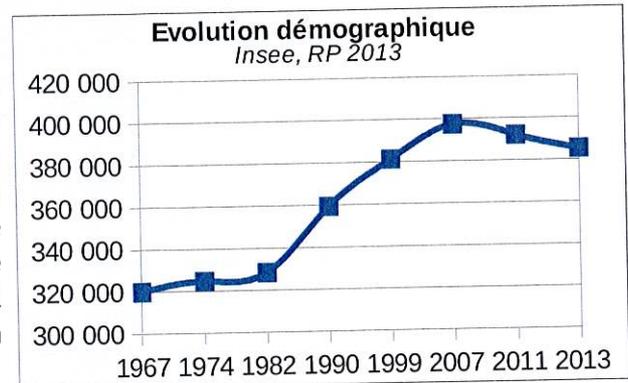
Département depuis 1946, sa structure administrative et politique est identique à celle des départements de la métropole. Sièges de la Préfecture, Fort de France est le chef-lieu administratif et commercial de l'île. Le territoire est divisé en 4 arrondissements : Fort de France, le Marin, la Trinité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

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

I – Le contexte Martiniquais

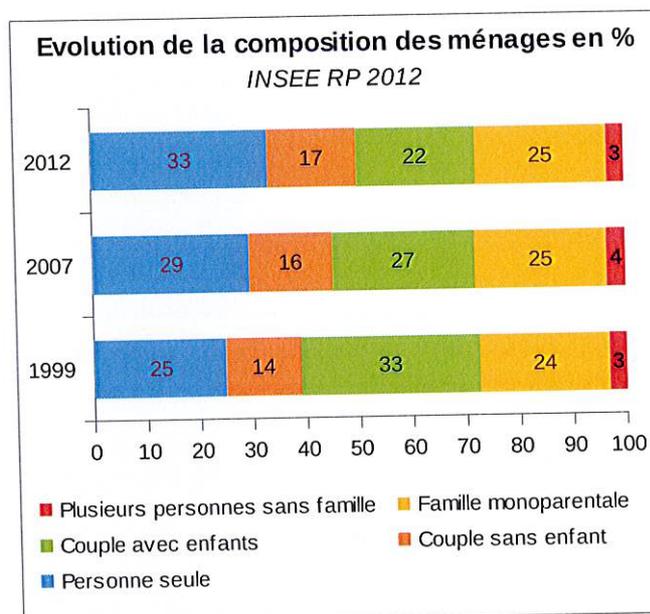
1. Une population en baisse et vieillissante

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



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

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



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

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

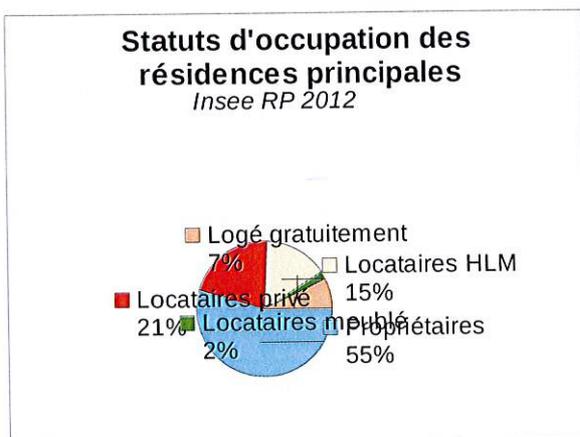
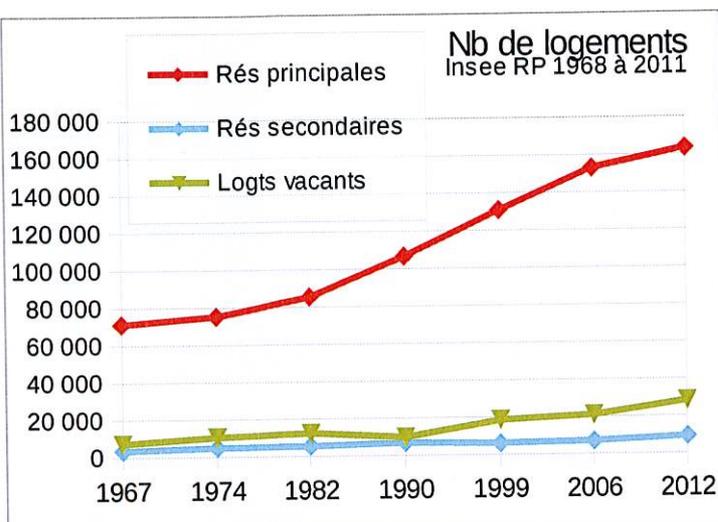
1 INSEE Analyse Martinique, n°8 janvier 2016

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

3. La structure du parc de logement en Martinique

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

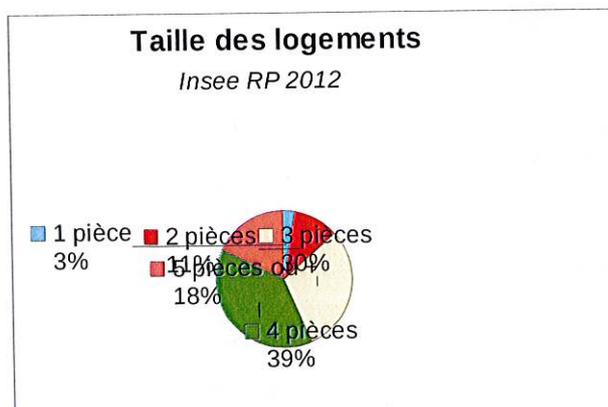
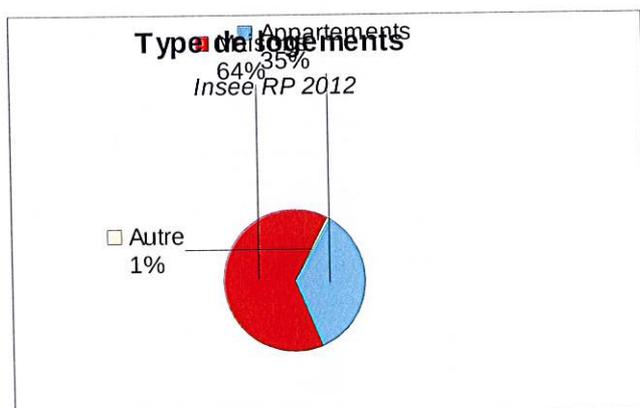
Cependant l'augmentation du nombre de logements n'a pas favorisé la reconquête des logements vacants. En réalité le nombre de logements vacants a continué à augmenter. La vacance se maintient ainsi autour de 13% du total du parc, ce qui reste élevé.



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

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

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



4. Le parc privé potentiellement indigne

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

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

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

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

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

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

Résidences principales selon l'aspect du bâti

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

Source : Insee, RP2006 et RP2012 exploitations principales.

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

Sources : Insee, RP2006 et RP2012 exploitations principales.

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

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

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

5. La stratégie en faveur de l'habitat privé

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

La Stratégie de l'État en faveur du logement

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

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

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

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

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

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

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

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

Les Programmes locaux de l'habitat

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

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

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

PLOM

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

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

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

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

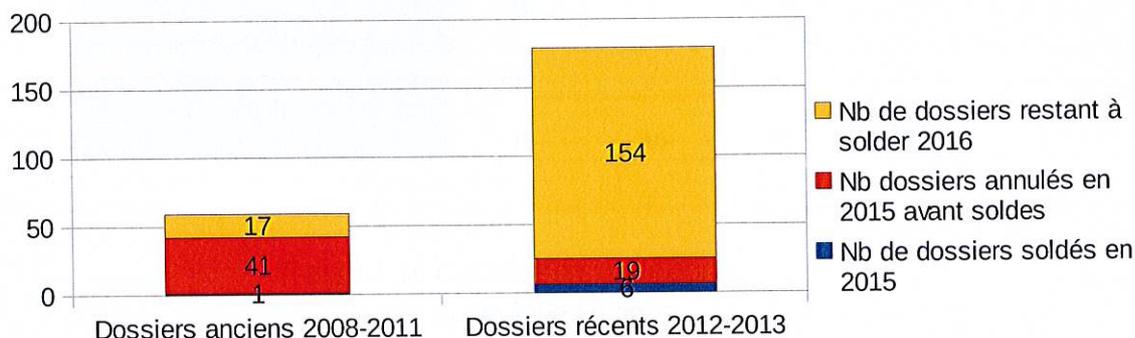
II – Le bilan 2015

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

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

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

Traitement des dossier en 2015



Dossiers soldés, prorogés ou annulés avant solde en 2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Le bilan des opérations programmées

Le Lamentin

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

Fort de France

Convention « Vivre Foyal » sur la ville basse:

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Les objectifs 2016-2018

Les objectifs départementaux sont repris dans le tableau ci après :

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

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

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

5. Dispositions relatives aux loyers conventionnés

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

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

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

L'instruction n°1.2007-04 du 31 décembre 2007 de l'Anah précise les conditions d'application pour les loyers dérogatoires et intermédiaires. Ces plafonds sont applicables si l'écart entre le loyer du marché et le loyer social est au moins de 30 %. De plus, le loyer intermédiaire n'est possible que pour les secteurs locatifs tendus.

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

Conventionnement avec travaux :

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

Conventionnement sans travaux :

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

6. Dispositions relatives aux opérations programmées

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

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

Le Lamentin

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

Fort de France

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

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

Le Vauclin

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

Saint Pierre

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

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

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

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

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

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

Opération programmée PPRT

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

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

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

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

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

8. La politique de contrôle et les actions à mener

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

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

9. Application et modification du programme d'actions 2016

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

A Schoelcher, le

Le directeur de l'environnement de
l'aménagement et du logement
Délégué adjoint de l'Anah dans le département