

Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne de la CACEM



Séminaire LHI – 5 juillet 2022

Sommaire

1. Données saillantes du diagnostic et enjeux
2. Les orientations du PILHI
3. Les secteurs prioritaires et les modalités de traitement
4. Le Plan d'action
5. Avancement de la démarche



Le PILHI une déclinaison du PLH

LE PLH

LE PILHI

Mise en œuvre de l'axe 3 du Programme d'actions du PLH, portant sur **l'amélioration du parc privé de logements**

Un PILHI en 3 phases :

- Diagnostic territorial de l'habitat indigne
- Propositions d'actions
- Programmation prévisionnelle des actions à engager

... qui intègre les actions en cours :

- Les opérations RHI
- Les opérations d'aménagement impactant des quartiers d'habitat précaire ou indigne
- Le NPNRU
- Action Cœur de Ville



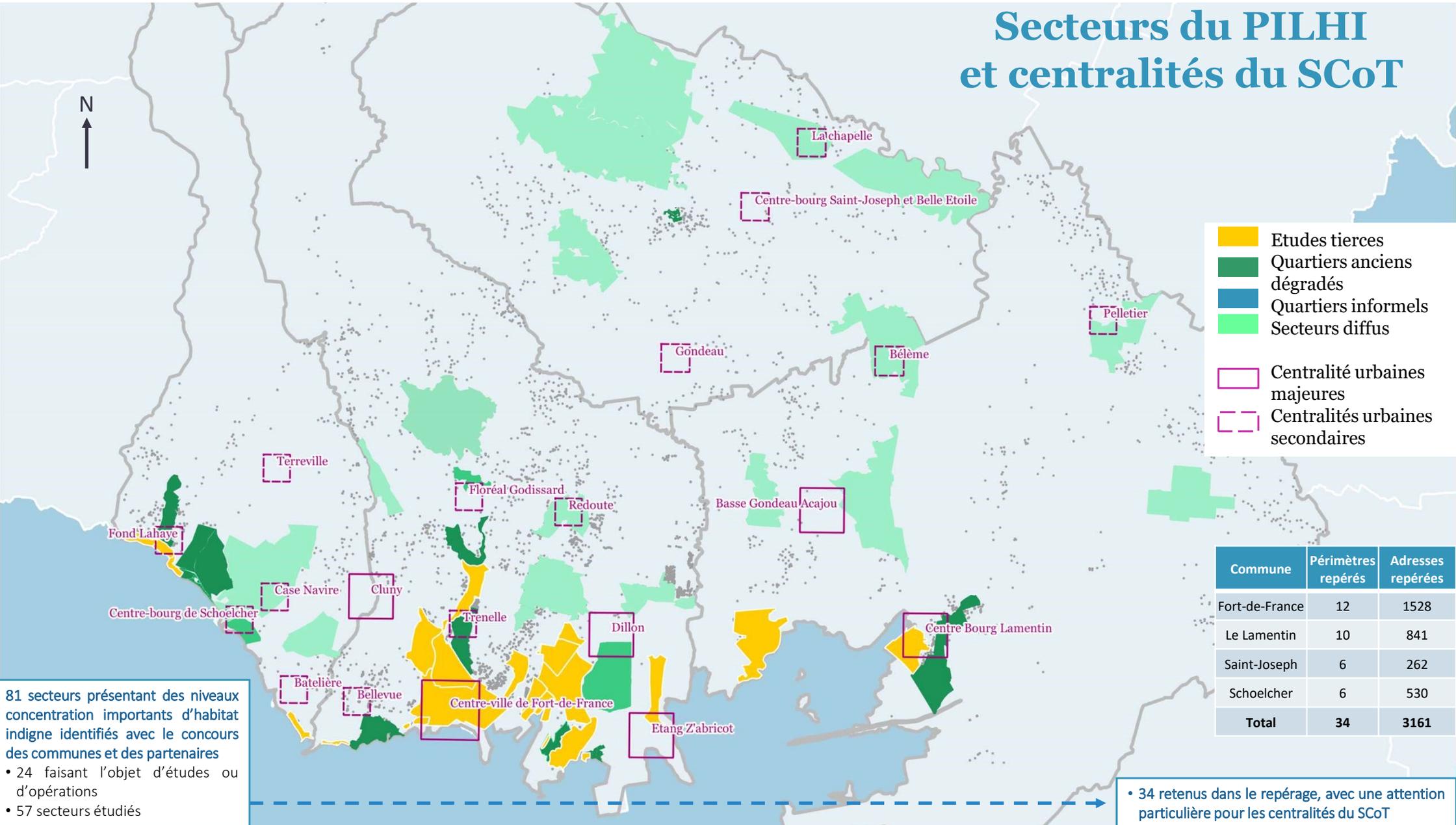
1. Données saillantes du diagnostic et enjeux

Le parc de logements dégradés du territoire

	Nombre de logements dégradés et très dégradés en 2019	%
Fort-de-France	9347	69 %
Le Lamentin	2138	16 %
Saint-Joseph	1005	7%
Schoelcher	1093	8%
CACEM	13583	100 %

Les logements dégradés et très dégradés représentent 15 % du parc total de logements

Secteurs du PILHI et centralités du SCoT



- Etudes tierces
- Quartiers anciens dégradés
- Quartiers informels
- Secteurs diffus
- Centralités urbaines majeures
- Centralités urbaines secondaires

Commune	Périmètres repérés	Adresses repérées
Fort-de-France	12	1528
Le Lamentin	10	841
Saint-Joseph	6	262
Schoelcher	6	530
Total	34	3161

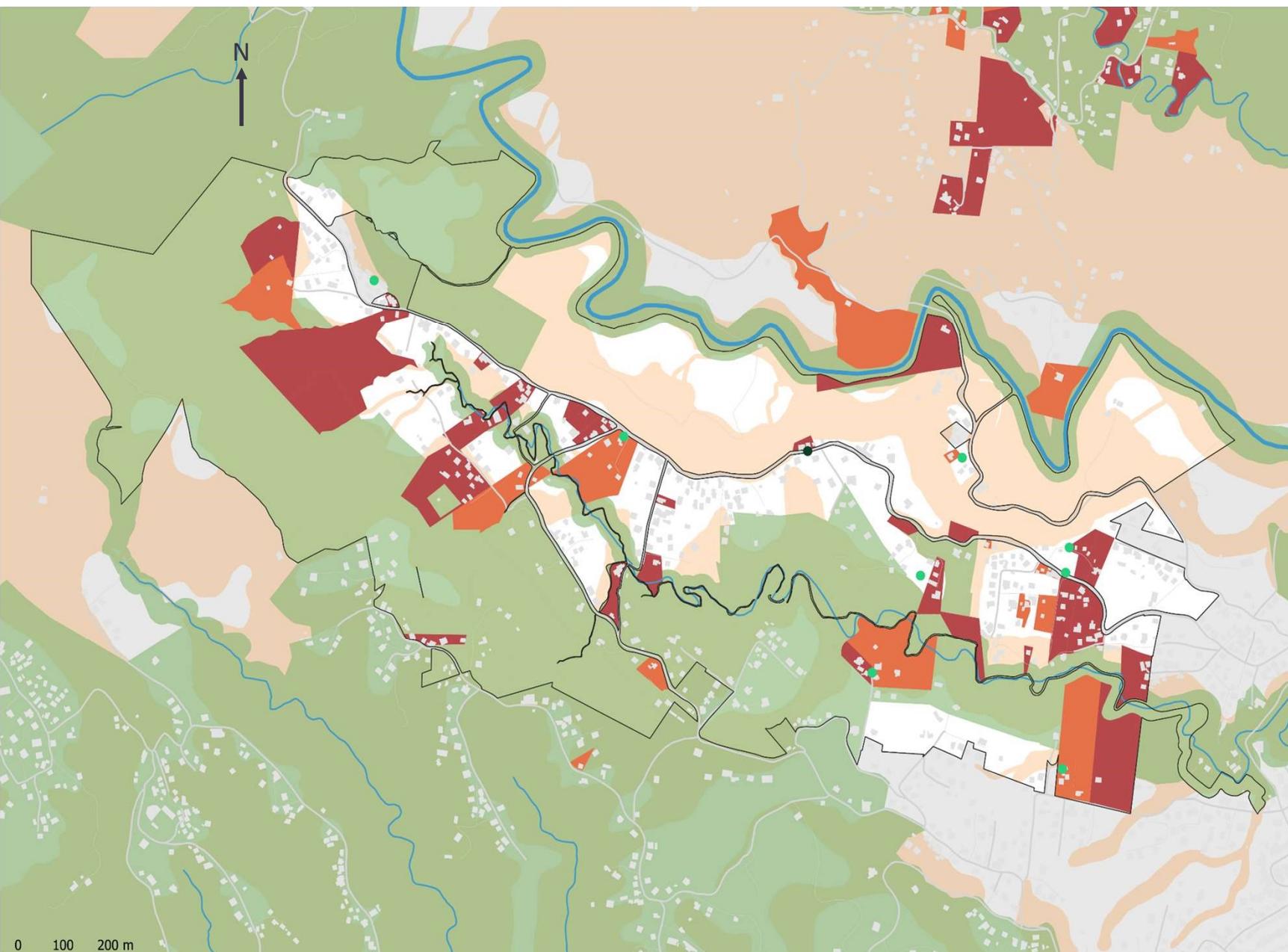
81 secteurs présentant des niveaux concentration importants d'habitat indigne identifiés avec le concours des communes et des partenaires

- 24 faisant l'objet d'études ou d'opérations
- 57 secteurs étudiés

• 34 retenus dans le repérage, avec une attention particulière pour les centralités du SCoT

Portrait des périmètres repérés

Saint-Joseph Secteur Durand



- Logement identifiés comme dégradés
 - Dégradés
 - Très dégradés
- Potentiel de développement
 - Ruine
 - Vacance ou abandon
 - Habitations informelles
 - Zones naturelles du PLU
 - Zones de risques renforcés
 - Périmètres des repérages

Les besoins spécifiques des communes

BESOINS SPÉCIFIQUES
ENJEUX
CONTEXTE

Fort-de-France

- Des **quartiers informels**, avec des opérations de traitement de l'habitat indigne en cours
- Un **centre historique** avec des enjeux urbains spécifiques, et des **poches d'insalubrité plus diffuses**
- **Des opérations de RHI très anciennes à achever**
- Réussir le **relogement** dans les RHI engagées **Accompagner les procédures juridiques** (DUP) ;
- Favoriser **l'acceptabilité du relogement**, communiquer ;
- Mieux **définir les stratégies habitat** et notamment les logements à produire.

Le Lamentin

- Des poches d'indignité et de vacance en **périmètre ACV**
- **Un périmètre en risque technologique** (PPRt-SARA)
- **Une opération à achever** : Vieux Pont
- Des quartiers avec un habitat dégradé diffus
- Une volonté **d'action de proximité**, avec le CCAS
- **Conforter les constructions et traiter la vétusté** (financement complémentaires secteurs à risques) ;
- Expérimenter à Vieux Pont l'accèsion sociale et la réhabilitation menées en **Atelier Chantier Insertion (ACI)**
- Contribuer au projet Action Cœur de Ville

Schoelcher

- Des **quartiers littoraux** concentrant habitat indigne
- De **faibles réserves foncières**
- Une **stratégie communale de maintien de l'offre** de logement anticipant la perte d'habitant du territoire
- Prendre en compte **problématique de gestion des risques** et d'**assainissement**
- Revitaliser les **dents creuses, lutter contre la vacance de logements**
- Promouvoir une **offre d'habitat inclusif** ;
- Définir une **offre en accession sociale**

Saint-Joseph

- Un habitat dégradé diffus
- **Peu de disponibilités foncières** du fait des zones inconstructibles du PPRn, des **difficultés d'accès**
- Une LHI à intégrer dans la **revitalisation du centre-bourg**
- Pas de relogement sur site possible dans les zones exposés aux risques
- **Un accompagnement de proximité**
- **3 secteurs prioritaires** : centre-bourg, Rivière-l'Or, le diffus
- **Expérimenter** sur les parcelles exposées au risque de ruissellement (zone orange/bleu du PPRn)
- Mobiliser **l'ingénierie de l'intercommunalité**

Des problématiques communes

- Des freins propres aux propriétés irrégulières ou aux zones inconstructibles
- **Des freins à la revitalisation des dents creuses du fait de l'indivision, l'abandon** des logements, vacance
- Un enjeu de **reste à charge pour les propriétaires pour l'amélioration et l'accession, renforcer dans les secteurs à risques**
- Des logements indignes occupés par des **séniors très modestes**
- Des locations abusives

La LHI est fortement liée à plusieurs politiques sectorielles

Freins	Politique	Cadre de référence
Aléas naturels et technologiques	Prévention des risques	PPRn / PPRt
Défaut des réseaux	Gestion des eaux Gestion autres réseaux	SDAGE PPI des concessionnaires
Irrégularité des constructions	Urbanisme réglementaire	PLU / Règlement des 50 pas
Vacance, indivision	Lutte contre la vacance	PLH axe 1 / GIP Sortie de l'indivision et Titrement Martinique
Précarité économique et sociale	Accompagnement social des ménages	PDALHPD / PLH

Les 4 enjeux majeurs du diagnostic

- ❖ **ENJEU N°1 : Les dispositifs opérationnels de résorption de l'habitat indigne et d'aménagement des quartiers informels en cours sont localisés sur les secteurs qui concentrent le plus l'habitat indigne**
 - Quand bien même ils ne peuvent pas forcément les couvrir entièrement
 - Une complexité opérationnelle conduisant à des interventions longues, et un enjeu d'achever ces opérations

- ❖ **ENJEU N°2 : Un habitat indigne globalement dispersé, avec une large part de situations diffuses**
 - Les dispositifs opérationnels sont aujourd'hui surtout engagés sur les secteurs de concentration, et beaucoup sur les secteurs d'habitat informel

- ❖ **ENJEU N°3 : Des secteurs d'habitat indigne dans des secteurs difficiles d'accès, assez atypiques au regard de la typologie et des modes d'intervention**
 - Dans plusieurs quartiers de Saint-Joseph, par exemple, un habitat indigne présent dans des zones résidentielles/rurales avec des problématiques d'accessibilité et de réseau souvent de faible échelle, et des situations foncières complexes

- ❖ **ENJEU N°4 : L'absence d'un socle commun préexistant d'indicateurs pour permettre le repérage et la qualification des situations rencontrées**
 - Des acteurs utilisant des grilles de caractérisation de l'état du bâti qui sont spécifiques aux problématiques propres traitées
 - Conduisant à une hétérogénéité des données récoltées et au constat de process de repérage rendant difficiles l'exploitation de ces données

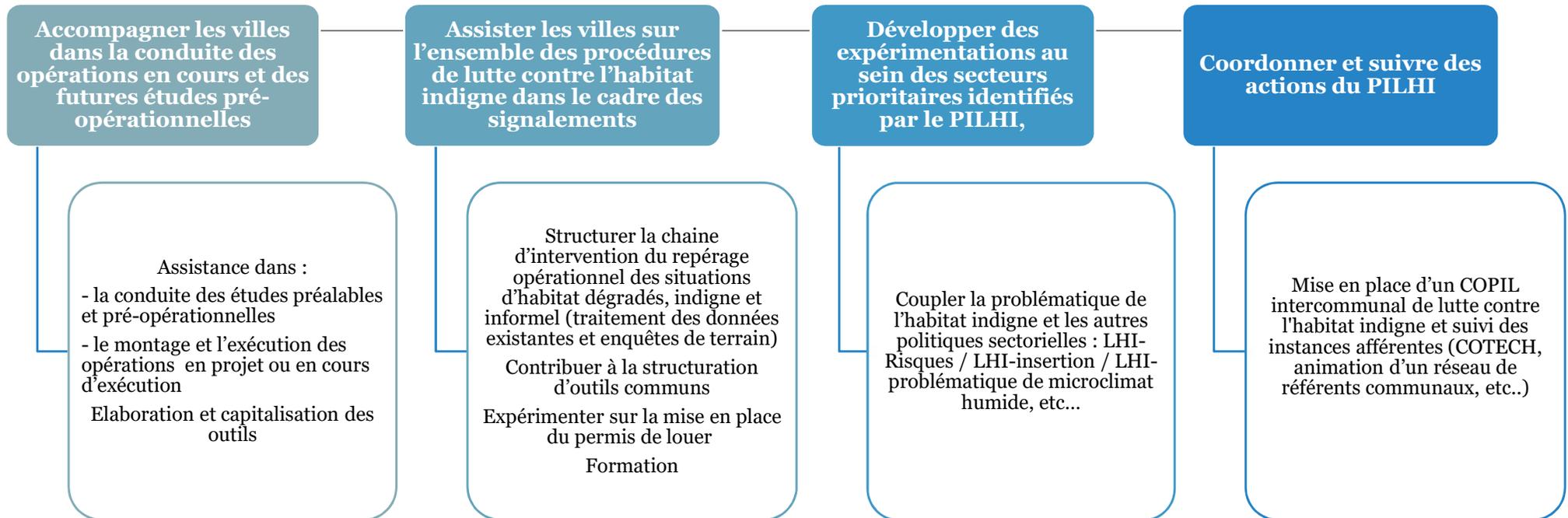
2. Les orientations

Les orientations

La définition des priorités et des objectifs s'appuie sur des enjeux formulés avec l'ensemble des partenaires et sur les besoins exprimés par chaque commune sur son territoire.

- **Les priorités définies pour la période 2023-2028**
 - **Achever les opérations** de résorption de l'habitat indigne et les opérations d'aménagement dans des quartiers d'habitat indigne qui courent actuellement ;
 - **Développer l'ingénierie et les mode d'intervention spécifiques à la LHI**, à travers un appui renforcé de la CACEM auprès des Villes ;
 - **Outiller la LHI hors périmètre opérationnel** (dans le diffus).
- **Des conditions de réussite pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs,**
 - Une liste constituée avec les partenaires pendant l'élaboration du PILHI
 - Une démarche de capitalisation à animer pendant l'exécution

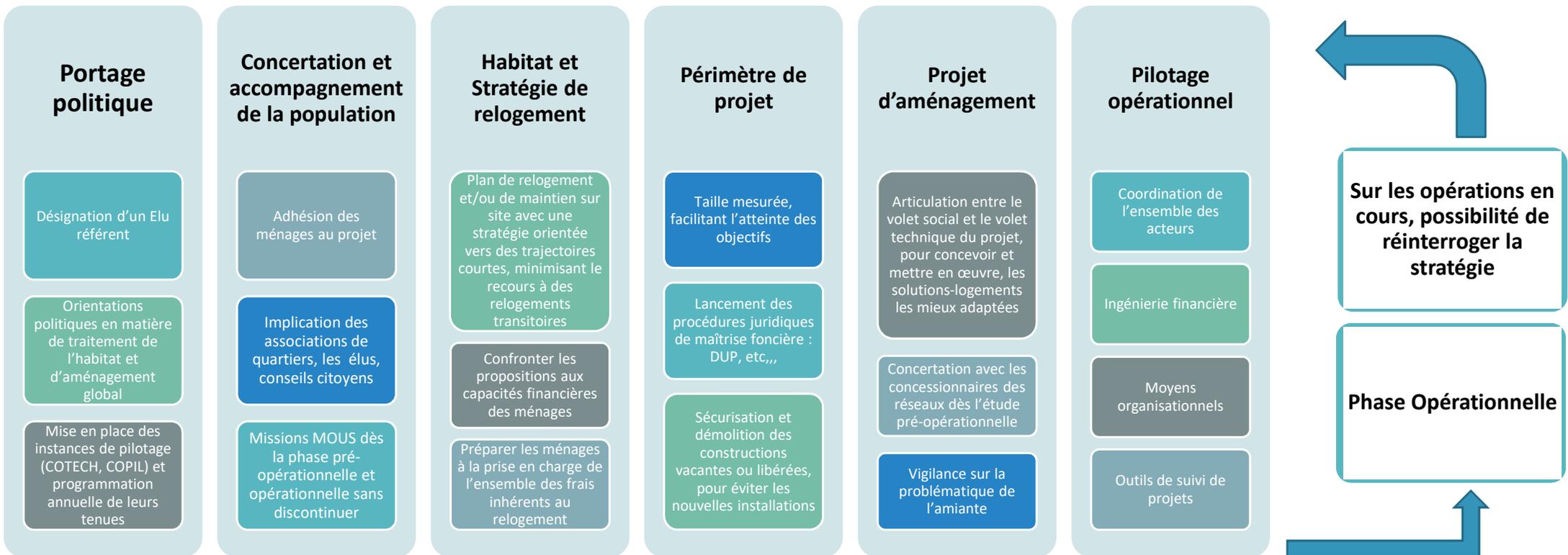
L'apport du PILHI aux communes



- **Une montée en charge de l'ingénierie CACEM, financée en grande partie dans le cadre de l'orientation n°4 du Plan Logement Martinique** visant à : « Accompagner les collectivités dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets et conforter le rôle de stratèges de la politique de l'habitat des EPCI ».

Les conditions de réussite des opérations

Des objectifs conditionnés par la stratégie d'intervention



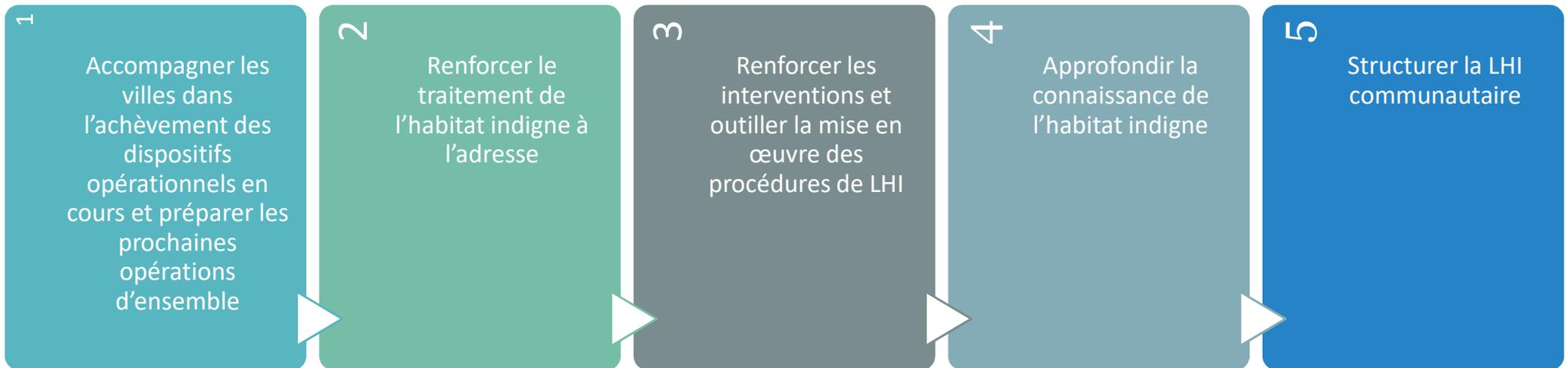
3. Les secteurs prioritaires et les modalités de traitement

Les modalités de traitement

Niveau de priorité	Approche	Outils	Pilote	Objectifs fixés dans le PILHI
Secteurs de rang 1	Accompagner les villes dans l'achèvement des opérations en cours	<ul style="list-style-type: none"> Opérations de RHI, d'aménagement en quartier informel, OPAH avec volet LHI Etudes et appui stratégique 	Maîtres d'ouvrages déjà en place Cacem	<ul style="list-style-type: none"> - 204 démolitions - 435 réhabilitations - 151 relogements
Secteurs de rang 2	Préparer dès aujourd'hui les prochaines opérations d'ensemble	<ul style="list-style-type: none"> Etudes pré-opérationnelles 	Multiples	<ul style="list-style-type: none"> - 1 étude en cours - 13 études à lancer
Secteurs de rang 3	Traiter à l'adresse les situations d'habitat indigne	<ul style="list-style-type: none"> MOUS Insalubrité en veille accrue AMO auprès des villes dans la mise en œuvre des procédures de police 	Cacem	A minima 315 sorties d'insalubrité en 5 années d'exécution
Diffus	Traiter à l'adresse les situations d'habitat indigne signalées	<ul style="list-style-type: none"> MOUS Insalubrité AMO auprès des villes dans la mise en œuvre des procédures de police 	Cacem	Mobilisation des opérateurs sociaux agréés pour une priorisation de ces périmètres

4. Le plan d'action

Un plan d'action structuré en 5 axes



Axe n° 1 : Accompagner les villes dans l'achèvement des dispositifs opérationnels en cours et préparer les prochaines opérations d'ensemble

	Action n°1 : Poursuivre les opérations engagées avec des objectifs en matière de LHI	Action n°2 : Actualiser ou compléter les études sur les opérations en cours	Action n°3 : Mener des études pré-opérationnelles complètes sur les secteurs pressentis en opérations futures
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> Des opérations engagées sur trois communes depuis plusieurs années, restant à achever 	<ul style="list-style-type: none"> Des études pré-opérationnelles datées nécessitant une actualisation ou n'ayant pas atteint le niveau d'exigence nécessaire à la réussite des opérations 	<ul style="list-style-type: none"> De nouveaux secteurs d'habitat indignes répertoriés par les villes nécessitant la définition d'une stratégie d'intervention et de dispositif opérationnel
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les villes dans l'achèvement des opérations en cours 	<ul style="list-style-type: none"> Actualiser et compléter les études en cours dans la temporalité du PILHI en renforçant notamment la prise en compte des ménages dans le cadre du relogement 	<ul style="list-style-type: none"> Mener des études pré-opérationnelles complètes visant à définir les dispositifs opérationnels adaptés qui resteraient à déployer ultérieurement
SECTEURS IDENTIFIÉS	<ul style="list-style-type: none"> Opérations en phase opérationnelle à achever : <ul style="list-style-type: none"> Fort-de-France : RHI Trénelle tr.1, RHI Ravine Bouillée tr.2, La Joyau Le Lamentin : RHI Vieux Pont Schoelcher : RHI Fond Batelière tr.1 Passage en phase opérationnelle une fois les études pré-opérationnelles complètes : <ul style="list-style-type: none"> Fort-de-France : RHI Trompeuse – Point des sables, Volga-Plage (OGRAL), Le Lamentin : Lamentin Grand Cœur, SARA 	<ul style="list-style-type: none"> Opérations prioritaires avec des volets d'études pré-opérationnelles à actualiser : <ul style="list-style-type: none"> Fort de France : Fond Populaire, RHI Canal Alaric Opérations prioritaires avec des compléments d'études pré-opérationnelles nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> Fort de France : Volga Plage Schoelcher : RHI Fond Batelière tr.2 	<ul style="list-style-type: none"> Secteurs prioritaires de rang 2, à engager en études pré-opérationnelles au cours du PILHI (12): <ul style="list-style-type: none"> Fort-de-France : Baie des Tourelles, Pointe des Carrières, Crozanville, Berges de Briand, Bas-Cité de Briand, Trompeuse-Charmeuse Lamentin : Ressource Saint-Joseph : Centre-Bourg, Durand, Rivière l'Or Schoelcher : Fond Bernier, Fond Lahaye, Bourg, Démarche

Axe n° 2 : Renforcer le traitement de l'habitat indigne à l'adresse

CONSTATS

Action n°4 : Qualifier et traiter l'habitat indigne diffus au moyen d'une MOUS Insalubrité

- Des situations d'habitat indigne dans le diffus
- Des problématiques multiples, nécessitant un appui en ingénierie spécifique

OBJECTIFS

- **Intervenir dans le diffus pour qualifier les situations d'habitat indigne et définir la stratégie de traitement ; accompagner la mise en œuvre de cette stratégie**

SECTEURS IDENTIFIÉS

- **Secteurs de rang 3 prioritairement, diffus en rang 2 et hors secteurs.**
- Pour les logements frappés d'un arrêté d'insalubrité ou répondant aux critères d'insalubrité, Immeubles menaçant ruine, Habitat précaire ou informel, notamment impropres à l'habitation
- Objectif de **315 sorties d'insalubrité en 5 ans**

Action n°5 : Accompagner les villes dans la mise en œuvre ou la coordination des mesures de police

- Des mesures de police peu mobilisées et suivies au regard des besoins

- **Accompagner les villes dans la mise en œuvre des procédures de police et faciliter la prise d'arrêtés et leur suivi**
- **Coordonner les actions juridiques, sociales et opérationnelles**

- **Ensemble des secteurs couverts par la MOUS**

Axe n° 3 : Renforcer les interventions et outiller la mise en œuvre des procédures de Lutte contre l'habitat indigne

	Action n°6 : Mobiliser conjointement les outils de LHI et de prévention des risques	Action n°7 : Mobiliser le parc privé, a fortiori vacant, pour les besoins en relogement des ménages en habitat indigne	Action n°8 : Développer un dispositif expérimental de logements abordables par la mobilisation d'ateliers chantier insertion (ACI)	Action n°9 : Expérimenter le permis de louer
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> Des situations conjuguant indignité et vulnérabilité face au risque 	<ul style="list-style-type: none"> Le relogement est déterminant et souvent bloquant dans les opérations de LHI 	<ul style="list-style-type: none"> Un enjeu de production de logement abordable pour des ménages souhaitant rester propriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> Des pratiques locatives abusives Des logements dégradés remis en location, malgré la connaissance de leur caractère indigne
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> Etudier la faisabilité opérationnelle et financière de projets résolvant les deux problématiques 	<ul style="list-style-type: none"> Capter le parc privé pour augmenter le stock de logements conventionnés bénéficiant aux ménages à reloger 	<ul style="list-style-type: none"> Développer un mode de production adéquat aux ménages issus de logements indignes 	<ul style="list-style-type: none"> Prévenir la mise en location de logements indignes ; permettre un contrôle accru de l'habitabilité des logements locatifs privés ; mieux connaître ce parc
SECTEURS IDENTIFIÉS	<ul style="list-style-type: none"> RHI Fond Batelière et Rivière L'Or Expérimentation sur des sous-secteurs d'une dizaine d'adresses impactées par le risque et l'indignité 	<ul style="list-style-type: none"> Deux secteurs d'expérimentation à définir sur Saint-Joseph et Schoelcher 	<ul style="list-style-type: none"> Expérimentation en cours dans le cadre de la RHI Vieux Pont au Lamentin et une réplique envisagée dans le cadre de la RHI Fond-Batelière 	<ul style="list-style-type: none"> Périmètre Lamentin Grand Cœur Expérimentation possible pour l'OPAH Cœur de ville de Fort de France

Axe n° 4 : Approfondir la connaissance de l'habitat indigne

	Action n°10 : Homogénéiser les données et mettre en place l'observatoire de l'habitat indigne de la CACEM	Action n°11 : Poursuivre les repérages dans les secteurs non couverts par le PILHI
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none">Absence de socle commun au repérage et à la qualification des situations rencontrées	<ul style="list-style-type: none">Des secteurs d'habitat indigne potentiel n'ayant pas fait l'objet de repérage de terrain dans le diagnostic du PILHI, nécessitant une poursuite du repérage
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none">Définir un socle commun d'indicateurs et harmoniser le repérage de l'habitat indigne	<ul style="list-style-type: none">Mener les repérages complémentairesProgrammer une actualisation régulière des données de repérages de terrain
SECTEURS IDENTIFIÉS	<ul style="list-style-type: none">Ensemble de la CACEM	<ul style="list-style-type: none">Plusieurs secteurs identifiés dans le cadre du PILHI devant faire l'objet d'un repérage dans la continuité du diagnostic, un volume correspondant à environ 1189 adresses :<ul style="list-style-type: none">18 secteurs à Fort-de-France2 secteurs au Lamentin2 secteurs à Schoelcher

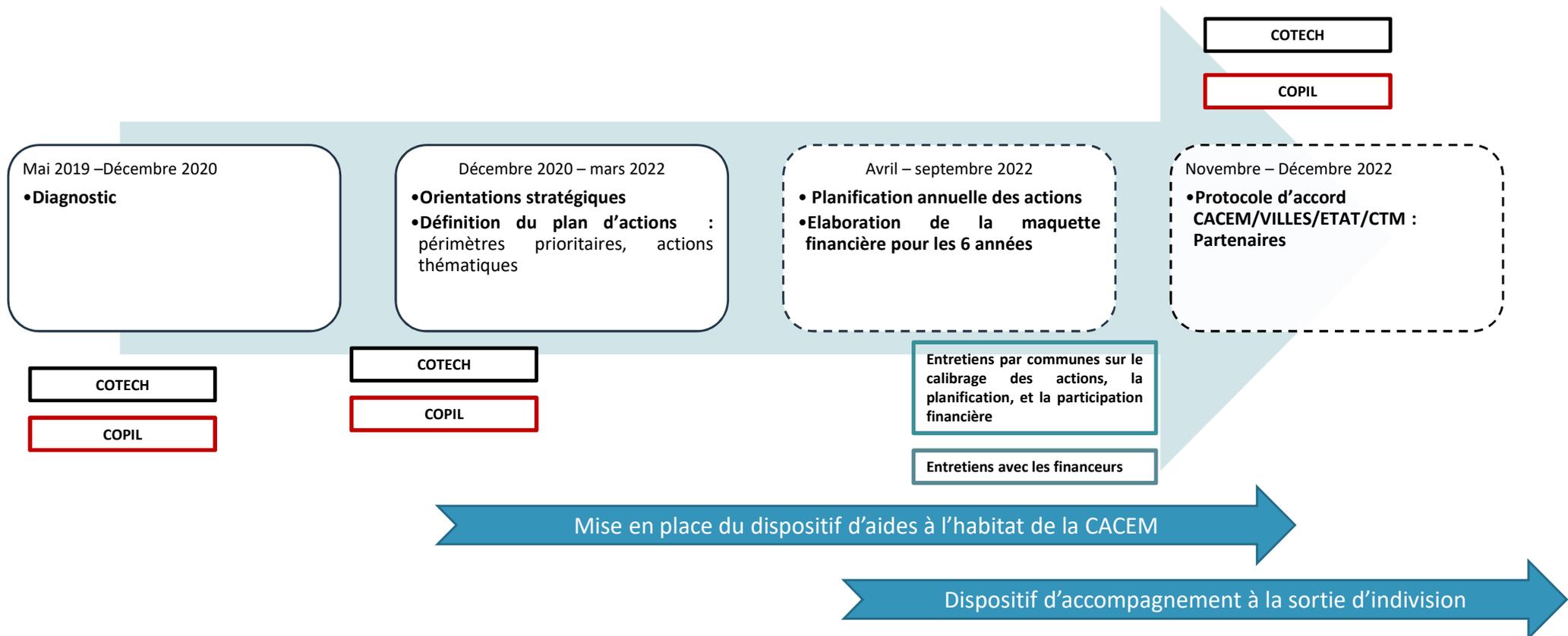
Axe n° 5 : Structurer la LHI communautaire

	Action n°12 : Développer une ingénierie communautaire dédiée à la LHI	Action n°13 : Suivre et animer le protocole d'accord LHI
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none">• La LHI est une politique multisectorielle et partenariale et les collectivités et maitres d'ouvrage disposent de peu d'agents dédiés.• Des besoins en matière de qualification et de traitement des situations, de conduite d'opération, de pilotage, de coordination, de formation.	<ul style="list-style-type: none">• De multiples maîtres d'ouvrage pilotent les interventions contribuant à la LHI• Un enjeu de tenue régulière des instances de pilotage des opérations de RHI
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none">• Appuyer en ingénierie les maîtres d'ouvrages d'opérations avec un volet Habitat indigne et les collectivités et développer des compétences stratégiques, techniques et opérationnelles, mutualisées à l'échelle intercommunale	<ul style="list-style-type: none">• Animer le partenariat autour des objectifs du PILHI (groupe de travail partenarial, comités de pilotage)• Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PILHI
SECTEURS IDENTIFIÉS	<ul style="list-style-type: none">• CACEM	<ul style="list-style-type: none">• CACEM

5. Avancement de la démarche

Les prochaines étapes

- ❑ Une échéance : valider le PILHI au plus tard en décembre 2022



Merci de votre attention
