



Projet de Programme Local de l'Habitat de l'Espace Sud LIVRE II

Document d'Orientation/Programme d'actions territorialisé

Janvier 2013



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIERES.....	2
PREAMBULE.....	5
LE DIAGNOSTIC PARTAGE	7
La physionomie générale du territoire	8
Le logement.....	10
Le marché du foncier et de l'immobilier	15
L'urbanisation et le mode de développement de l'habitat	15
LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH.....	17
LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT	22
Scenario 1 : Un léger ralentissement des tendances antérieures	22
Scenario 2 : Une politique ciblée pour un meilleur accueil des jeunes ménages	23
Scenario 3 : Des actions volontaristes sur le parc existant (renouvellement /vacance) et une politique ciblée en direction des jeunes ménages	23
Un objectif de construction neuve de 1250 logements par an retenu par les élus	24
LA REPARTITION DES OBJECTIFS QUANTITATIFS.....	25
Des cibles et orientations prioritaires pour répondre aux enjeux de l'Espace Sud	25
Une territorialisation à la commune requise par les textes.....	26
Une nécessaire prise en compte des obligations SRU	26
Des modalités de répartition proposées pour freiner l'étalement urbain	27
Une déclinaison locale par produit permettant de répondre aux obligations SRU.....	28
La prise en compte de l'avis des communes lors du Conseil Communautaire du 23 janvier 2013.....	30
Une action foncière à mener dans chaque commune avec le soutien de l'Espace Sud.....	31
DES ORIENTATIONS AUX ACTIONS.....	32
ORIENTATION 1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT	33
Définir et mettre en place une stratégie foncière	33
Poursuivre et renforcer les politiques d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du PLH et à la tenue des objectifs, en cohérence avec le SCOT	40
ORIENTATION 2 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins	44
Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler en particulier les jeunes ménages (programmation dans les différents segments de marché)	44
Mettre en place un système d'aides pour orienter la production locative sociale et très sociale	49
Développer une action sur l'accession à prix modéré.....	52

ORIENTATION 3. Poursuivre et accélérer la remise à niveau des parcs privé et public	57
Améliorer l'image du logement et la qualité de vie des habitants en intervenant sur le parc existant et sur son insertion urbaine	57
Valoriser et améliorer le parc privé	60
ORIENTATION 4. Développer la gouvernance pour un portage fort du projet des collectivités communales et intercommunale partagé avec l'Etat et l'ensemble des acteurs	65
Développer la gouvernance et les partenariats	65
Créer un observatoire pour se donner les moyens de suivre la politique menée et d'en évaluer les résultats.....	70
LE BUDGET DU PLH.....	75

Article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Article R302-1-3 et 4 du code de la construction et de l'habitation

Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

Préambule

L'élaboration du diagnostic du PLH de l'Espace Sud Martinique, les débats du séminaire Habitat de juin 2011, ont permis de mettre en évidence des enjeux stratégiques pour l'agglomération, desquels résultent les principales orientations présentées dans ce document.

Les orientations proposées constituent des axes généraux d'intervention définis à l'échelle de la Communauté d'agglomération.

Elles ont été hiérarchisées et leur mise au point a fait l'objet d'un arbitrage des élus, reposant sur une réflexion conjointe quant aux perspectives d'évolution du territoire.

Trois scénarios ont été élaborés afin de positionner le territoire dans une vision prospective de son développement socio-démographique et de définir les options majeures de la politique de l'habitat à mettre en œuvre.

Le scénario retenu par les élus a permis de définir :

- la programmation quantitative des logements et les options de répartition spatiale sur le territoire,
- le programme d'actions à mettre en œuvre dans les années à venir pour tendre vers les objectifs retenus.

LES GRANDS TRAIS DE L'ESPACE SUD

L'Espace Sud c'est un territoire de 40 900 hectares, 12 communes et plus de 120 000 habitants, soit une densité très élevée de près de 300 habitants/km



....avec une certaine homogénéité d'une commune à l'autre en terme de peuplement et de superficie, ceci à l'inverse de la CACEM ou la CCNM:

	Population en 2008	Superficie (en km ²)	nb hab/km ²
Les Anses-d'Arlet	3826	26	148
Le Diamant	5850	27	214
Ducos	16433	38	436
Le François	19189	54	356
Le Marin	8954	32	284
Rivière-Pilote	13617	36	381
Rivière-Salée	12968	39	329
Saint-Esprit	9045	23	386
Sainte-Anne	4833	38	126
Sainte-Luce	9424	28	336
Les Trois-Îlets	7368	29	258
Le Vaucelin	8947	39	229
CA de l'Espace Sud	120454	409	294

source : INSEE RP2008

Le diagnostic partagé

En Martinique, l'évolution institutionnelle programmée risque d'avoir des conséquences importantes sur le changement des modalités d'intervention des puissances publiques dans les années à venir (Etat et Assemblée Unique). D'une manière générale, la plupart des agglomérations françaises qui réfléchissent à l'évolution de leur politique de l'habitat au travers de la mise en œuvre de leur PLH s'interrogent sur les stratégies publiques à mener dans un contexte d'instabilité économique et financière forte.

Quoi qu'il en soit, les besoins en logement existent. De quelle manière s'expriment-ils sur l'Espace Sud ?

- 1 La forte croissance démographique s'est-elle maintenue ?**
- 2 Comment évolue l'économie locale en regard du centre Martinique ?**
- 3 La production de logements est-elle soutenue ? Où s'est-elle déployée ?**
- 4 Quel état du parc privé existant ?**
- 5 L'offre locative sociale est-elle suffisante et de qualité ?**
- 6 Tous les besoins sont-ils satisfaits ?**

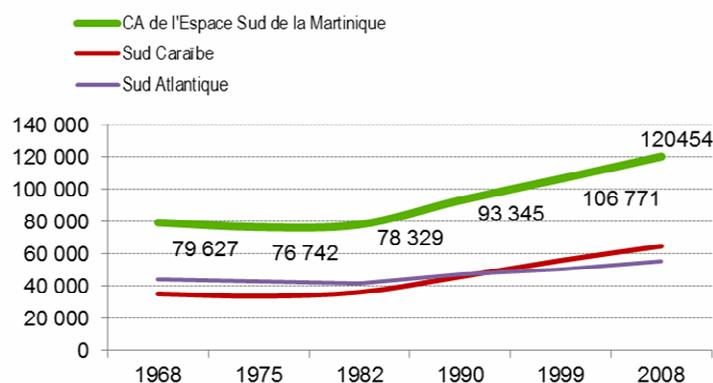
La physionomie générale du territoire

LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

L'Espace Sud est le territoire le plus attractif de Martinique. Il connaît une croissance de sa population très rapide depuis le début des années 80. Celle-ci a été rendue possible par un fort solde naturel (des naissances en nombre beaucoup plus important que les décès) et des apports migratoires importants (des arrivées plus nombreuses que les départs). Cette croissance démographique a été rendue également possible par un niveau de production de logements suffisant pour répondre aux besoins endogènes au territoire mais aussi pour accueillir la population nouvelle.

Evolution de la population depuis 1968 au sein de l'Espace Sud

(Source : RP INSEE 2008)



Dans les années 2000, la dynamique naturelle reste soutenue bien que le nombre des naissances ait tendance à diminuer tandis que les apports migratoires ont nettement progressé. Cette progression traduit l'attractivité de l'Espace Sud, les ménages qui y sont installés, y restent volontiers, tandis que les nouveaux arrivants viennent principalement de l'agglomération de Fort de France et de métropole.

Cependant, les jeunes (20-24 ans) quittent l'Espace Sud pour les études ou démarrer une activité professionnelle et les jeunes couples (25-30 ans) notamment ceux avec des enfants en bas âge ne parviennent pas à s'y maintenir.

Le territoire reste encore jeune et familial, mais le vieillissement de la population s'accroît et les besoins de décohabitation seront importants dans les années à venir.

Globalement, les communes ont émis le souhait de poursuivre dans le futur le développement actuel.

Pour répondre à la pression démographique, le rythme de construction a été beaucoup plus rapide sur l'Espace Sud jusqu'en 2005 que dans les autres territoires. Le niveau de construction a ensuite baissé, à l'image du reste de la Martinique.

LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

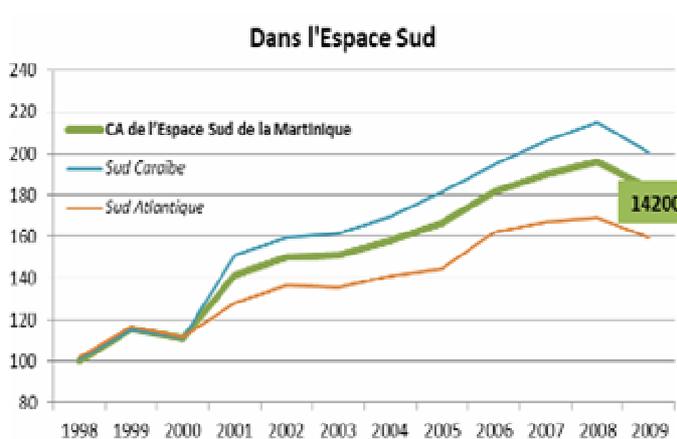
La dépendance économique de l'Espace Sud au Centre Martinique est encore très présente et génère d'importants déplacements quotidiens dont les habitants de l'Espace Sud subissent les désagréments.

Pour autant, le territoire a connu un développement fort de l'emploi local dans toutes ses composantes depuis 1998. L'emploi de l'Espace Sud représente 21% des emplois de l'île en 2007 contre 19% en 1999. Ces dynamiques ont été portées par les secteurs du commerce, de la construction, de l'hébergement et des services à la personne. Elles sont liées en grande partie à la vocation touristique du Sud Martinique.

Néanmoins, le nombre d'emplois offerts sur son territoire reste inférieur au nombre d'actifs y résidant, pour l'ensemble des catégories socioprofessionnelles. Ceci traduit la dépendance encore très forte du Sud à l'agglomération de Fort de France qui s'accompagne d'intenses migrations domicile-travail.

Evolution de l'emploi salarié privé depuis 1998

(source : Pôle Emploi base 100 en 1998)



Ce dynamisme économique a été nettement ralenti par la crise à partir de 2008, ce qui entraîne une remontée du chômage après une baisse régulière. 30% des chômeurs martiniquais (soit plus de 12 000 personnes) vivent dans le Sud.

Le développement économique local constitue un enjeu fort pour l'avenir de l'Espace Sud afin de tendre vers un équilibre emploi/habitat dans une optique de limitation des déplacements.

LES REVENUS DES MENAGES

Revenus 2008 maximum des ménages par unité de consommation, selon les déciles (en €) et par commune (Source INSEE DGI)

	Médiane	2e décile	Rapport inter décile
Les Anses-d'Arlet	9 731 €	3 739 €	42
Le Vauclîn	10 105 €	3 447 €	83
Rivière-Pilote	10 565 €	4 060 €	31
Le Marin	11 017 €	3 698 €	231
Le François	11 316 €	4 542 €	26
Saint-Esprit	11 362 €	4 460 €	21
Sainte-Anne	11 523 €	4 611 €	25
Rivière-Salée	12 178 €	4 144 €	47
Espace Sud	12 208 €	4 635 €	27
Sainte-Luce	14 341 €	5 723 €	19
Ducos	14 964 €	6 059 €	16
Le Diamant	15 401 €	6 295 €	15
Les Trois-Îlets	16 495 €	6 887 €	16

Les niveaux de revenus dans l'Espace Sud sont inférieurs à ceux constatés sur l'agglomération Centre, mais dans la moyenne départementale, et avec des écarts très importants entre les plus pauvres et les plus riches.

Si le parc social public joue un rôle certain dans l'accueil des ménages à faibles revenus, il reste encore largement insuffisant. C'est donc le parc privé qui reste prédominant dans l'accueil de ces publics avec des niveaux de prix conduisant à des taux d'effort élevés.

Les fortes disparités constatées entre communes, et aussi entre ménages, posent la question des équilibres sociaux au sein de l'Espace Sud, mais également celle de la réponse aux besoins en logement des ménages aux revenus les plus faibles.

Le logement

La dynamique de production de logements a accompagné la croissance démographique du territoire. Elle est restée depuis la fin des années 1990 à un rythme soutenu (près de 900 logements par an) malgré la présence de nombreuses contraintes environnementales (PPRN, préservation des espaces naturels sensibles...).

Elle a été portée notamment par les opérations de défiscalisation (en locatif privé et en accession à la propriété). Mais, la crise économique a touché de plein fouet ce segment et a entraîné une chute brutale du niveau de la construction neuve à la fin des années 2000. Une relance est constatée depuis quelques mois, qui pourrait être soutenue par la redynamisation de la construction sociale compte-tenu de la programmation récente.

Elle s'est déployée à proximité des bourgs et a également profité aux écarts (quartiers), générant une forme d'étalement urbain. Elle continue à se développer majoritairement en individuel. Le déploiement de l'habitat dans les mornes (parfois illégal) pose des questions de gestion des flux (transports et assainissement) et des risques (glissements de terrains, imperméabilisation des sols, impact sur les bassins versants...).

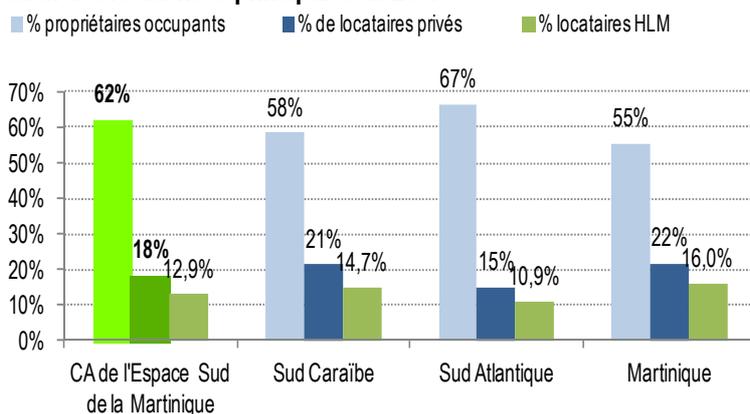
Territoire touristique, l'Espace Sud attire également les résidents secondaires. Du point de vue de la construction, cela se traduit par une mobilisation du parc créé qui ne bénéficie pas toujours aux habitants permanents, ce qui doit être pris en compte dans la programmation future au regard des besoins (particulièrement sur 3 communes : Les Trois-Ilets, Sainte-Anne et Les Anses-d'Arlet où la construction de résidences secondaires représente environ 20% de la construction neuve).

LE PARC PRIVE

Le parc privé est marqué par une forte prédominance du logement individuel de propriétaires occupants (62%). Mais, la moitié de cette population dispose de revenus annuels inférieurs à 13781 €. Un tiers de ce parc est occupé par des plus de 65 ans ; à terme se posera la question de l'adaptation du logement en vue d'un maintien à domicile des personnes âgées, toujours préférable à toute autre solution.

Les principaux statuts d'occupation des résidences principales en 2007

(Source : INSEE RP 2007)



Le parc locatif privé ne représente que 18% des résidences principales. Il est essentiellement constitué d'opérations récentes réalisées en défiscalisation et dont les loyers de sortie correspondent peu à la demande des ménages locaux, et de dessous de villas, un produit très inégal en qualité, dont les propriétaires manquent couramment de « culture de bailleur ».

4000 logements sont classés comme médiocres, voire très médiocres selon le cadastre et principalement dans le diffus.

De plus, ce parc privé se caractérise par un réel problème de l'assainissement autonome, non conforme pour près de 18 000 logements, d'après l'INSEE 2007 et les premiers résultats du diagnostic assainissement non collectif du SICSM.

Quand on sait que les conditions climatiques et environnementales régionales (humidité, air salin, tempêtes et cyclones, mouvements de sol, sismicité) génèrent des besoins en réhabilitation plus fréquents qu'en métropole (ravalement : 5 à 10 ans, toiture : 10 à 20 ans), on peut se poser la question de l'entretien de ce patrimoine. Ce qui amène à s'interroger sur la capacité des ménages à entretenir régulièrement leur habitat qu'ils soient propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants, qu'il s'agisse de villas ou à moyen terme des copropriétés verticales qui ont fleuri sous l'effet de la défiscalisation.

Certaines communes de l'Espace Sud ont mis en place des politiques de soutien et d'aides à la réhabilitation et à l'amélioration du parc privé, qui ont eu des effets plutôt positifs. Actuellement, l'absence d'opérations programmées et animées de l'amélioration de l'habitat sur le territoire de l'Espace Sud ne permet pas un travail ciblé (propriétaires occupants, travaux...) de la réhabilitation et la production de logements conventionnés dans le parc privé.

Des besoins forts de restructuration subsistent dans certains centres-bourgs (et sur les zones de 50 pas géométriques), freinée par la complexité des situations foncières et le souci de préserver le patrimoine créole.

Le locatif social public reste, dans ce contexte où le locatif privé ne joue pas réellement de rôle social (premier logement, logement des jeunes ménages...), synonyme de stabilité et de sécurité dans le logement.

LE PARC PUBLIC

L'offre de logements sociaux (15% des résidences principales) sur le territoire est en progression mais très inégalement répartie entre les communes (seules les communes du Marin et de Rivière-Salée ont plus de 20% de logements sociaux), malgré les efforts entrepris ces dernières années. L'offre globale reste insuffisante au regard des obligations légales à venir en 2014 (manque de 2700 logements sur l'ensemble de la communauté de l'Espace Sud au 1^{er} janvier 2010) et des besoins des habitants.

A l'échelle infracommunale, les programmes sont souvent de grands ensembles d'habitat sociaux (collectifs) dont l'entretien est assuré régulièrement par les bailleurs sociaux. Le parc s'avère plutôt de qualité dans l'ensemble mais pas toujours intégré au reste de la ville. Le développement des opérations récentes s'effectue souvent dans le prolongement des ensembles existants par opportunité foncière et conforte cette situation, bien que des opérations de taille plus réduite aient pu être réalisées dans la plupart des centres-bourgs.

Rappelons également que les jeunes ménages sont peu présents dans ce parc alors qu'ils devraient y trouver logiquement leur place dans le cadre du parcours résidentiel.

Globalement, ce parc est récent et régulièrement entretenu.

Le taux de rotation de 5 à 6% par an permet de l'ordre de 370 attributions hors livraisons de nouveaux logements. Les délais d'attribution doivent être surveillés, c'est en effet ce dernier indicateur qui permet d'apprécier les équilibres/déséquilibres entre offre et demande.

La production s'est considérablement ralentie depuis 4-5 ans et les délais entre engagement financier et livraison effective des logements apparaissent très longs, si ce n'est anormalement longs. Les opérateurs sociaux ont néanmoins des projets en cours de réalisation et prévus pour des livraisons dans les trois – quatre années suivantes.

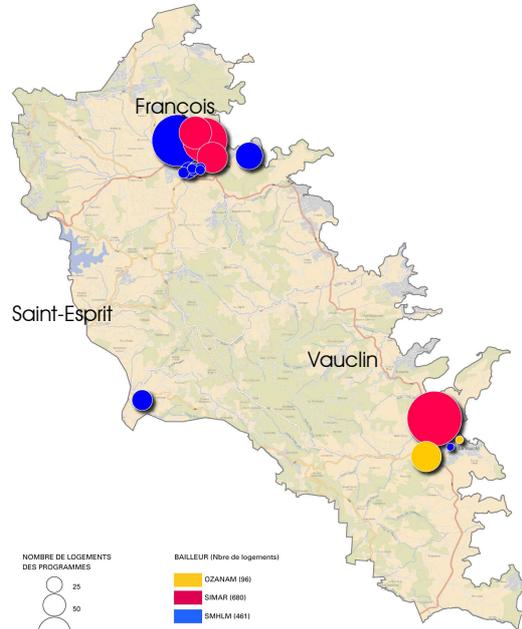
Ce parc apporte peu de réponses aux petits ménages et aux ménages à revenus modestes et très modestes. En effet la part des logements locatifs très sociaux reste insuffisante au regard des besoins; et la typologie des logements produits a évolué vers du locatif intermédiaire (175 PLS – logements financés par les Prêts Locatifs Sociaux - sont actuellement dans les cartons et la défiscalisation du logement social pourrait favoriser le développement de ce produit). Cela peut poser problème, compte-tenu des niveaux de revenus des ménages. Rappelons que pour un ménage de 3 personnes, le plafond de ressource pour un PLS est de 3700€ par mois et que seuls 10% des ménages de cette taille peuvent y prétendre.

Seules deux communes ont actuellement une offre dépassant le taux de 20% de logements locatifs sociaux du parc de résidences principales, Le Marin et Rivière-Salée ; les autres devront se conformer aux prescriptions de l'article 55 de la loi SRU (rattrapage ou prélèvement obligatoire).

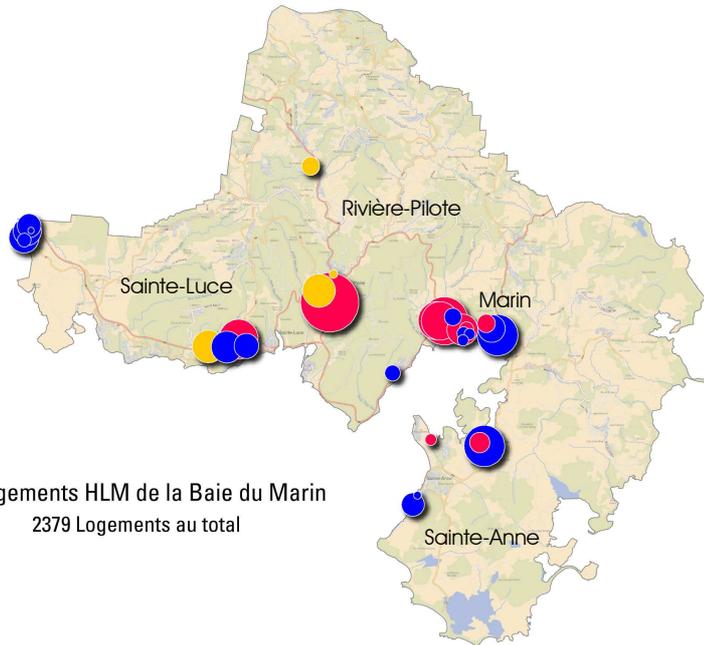
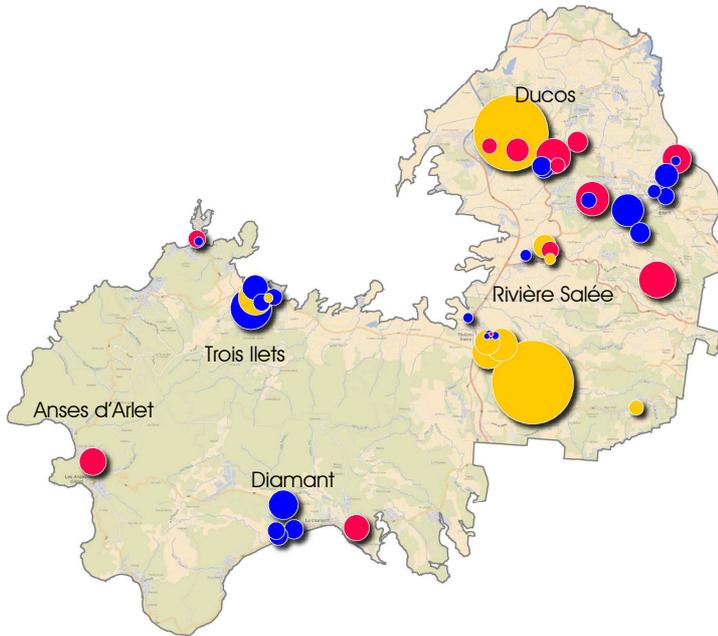
Répartition des logements locatifs sociaux selon les 3 grands bassins de vie au 1^{er} janvier 2011



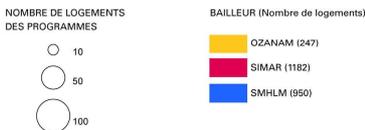
Les logements sociaux de la Côte Atlantique 1237 Logements au total



Les logements HLM de la presqu'île du Diamant 3370 Logements au total



Les logements HLM de la Baie du Marin 2379 Logements au total



ADUM Sources : SIGM - France Rastler® 2010, CARUA 2012
Réalisation : ADUAM, 2012



LE LOGEMENT DES POPULATIONS SPECIFIQUES

Le Programme Local de l'Habitat doit apporter des réponses à l'ensemble des habitants de l'Espace Sud, y compris ceux qui peuvent être définis comme ayant des besoins spécifiques en logement et en hébergement tels que les jeunes, les personnes en perte d'autonomie (âgées ou non) et les plus démunis.

Si le solde migratoire fait état d'un déficit principalement sur la population jeune (15-30 ans), le développement économique de l'Espace Sud peut favoriser son installation sur le territoire. Le logement fait alors partie intégrante de la réponse à leur apporter. Notons que, sur l'Espace Sud, les moins de 30 ans ont un revenu médian inférieur de 2000€ à ceux de l'agglomération foyalaïse. L'offre de logements et d'hébergements en direction de ce public reste tout à fait insuffisante tant en terme quantitatif que qualitatif. Cette absence d'offre dédiée ou spécifique les oblige à se loger dans le parc banal (social ou privé) lorsqu'ils ont des ressources régulières, ou conditionne un maintien (pas toujours choisi) au domicile parental.

Le territoire a connu une forte progression du nombre de personnes âgées, prise en compte par les communes par le lancement de nombreux projets d'habitat ou d'hébergement dédié. Si l'offre dédiée, en établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et maisons de retraite est relativement importante sur le territoire, et actuellement en développement, l'adaptation des logements est encore très insuffisamment prise en compte. Près de neuf ménages âgés (plus de 65 ans) sur dix sont propriétaires de leur logement.

Les hypothèses prises par le Schéma Gérontologique de la Martinique - stabilisation du taux d'institutionnalisation des personnes âgées très dépendantes sur l'ensemble de la période, et surtout nette réduction, au-delà de 2010, du taux d'institutionnalisation pour les personnes peu ou moyennement dépendantes - nécessitent de développer une politique très active en matière d'adaptation des logements et de maintien à domicile, compte tenu de la forte croissance des besoins. En outre, cette population est majoritairement propriétaire occupante avec des ressources limitées. Les communes font état de l'effritement des solidarités traditionnelles (familiales ou de voisinage), ce qui implique la mise en œuvre de mesures d'accompagnement (maintien à domicile, adaptation des logements).

Près de 4 500 personnes sont en situation de handicap sur le territoire. L'offre dédiée reste très limitée et aucun projet n'a été recensé lors des entretiens en commune. Or le Schéma départemental des Personnes Handicapées fait état de besoins importants.

Si 6 communes ont signé une charte Ville-Handicap (qui se définit comme un ensemble de principes du comportement individuel et collectif dans une ville, de recherche d'harmonie collective au bénéfice partagé des citoyens, handicapés ou non), il reste encore à développer à l'échelle de l'Espace Sud une politique prenant en compte les besoins en hébergements et en adaptation des logements pour ces publics.

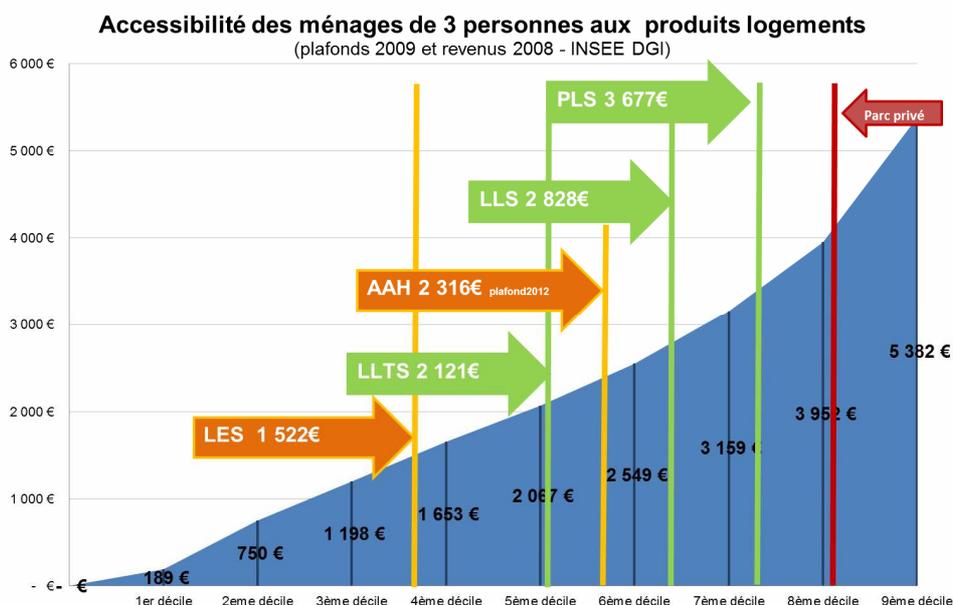
La population fragile de l'Espace Sud se caractérise par 36% de familles monoparentales et 21% de la population qui bénéficient des aides de la CAF. Aussi, l'offre de logements locatifs très sociaux, à peine 800 logements et seulement 11% du parc locatif social, apparaît-elle insuffisante en regard des besoins.

Par contre l'offre dédiée aux publics les plus fragiles apparaît relativement significative à l'échelle de la Martinique. Les études menées par les CCAS devraient permettre d'identifier les besoins de ces populations et donc les manques à combler.

Si certaines communes font face de façon satisfaisante aux questions de l'hébergement d'urgence (certaines n'ont aucune structure), il apparaît nécessaire de mieux organiser l'offre existante et de la compléter pour atteindre les 60 places requises par la loi DALO.

Le marché du foncier et de l'immobilier

Dans le Sud de la Martinique, une disponibilité foncière immédiate relativement réduite sur laquelle s'est exercée une demande particulièrement forte, dopée par la défiscalisation, a entraîné une pression, tirant les prix à la hausse, écartant de facto du marché les ménages à revenu moyen (surtout lorsqu'on sait que près de 75% des ménages de 3 personnes peuvent prétendre à un logement aidé, eu égard au montant de leurs ressources).



On observe une chute brutale du nombre de transactions avec l'effet cumulé de la crise économique débutant en 2008-2009 et de l'adoption de la LODEOM (modification des règles de défiscalisation).

La faiblesse des politiques d'aménagement, ainsi que l'insuffisance des outils d'une politique d'aménagement ont aussi facilité l'utilisation anarchique de la ressource foncière existante.

Enfin face à cela, on constate que les procédures d'aménagement telles que les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ont été très peu utilisées sur le territoire de l'Espace Sud.

L'urbanisation et le mode de développement de l'habitat

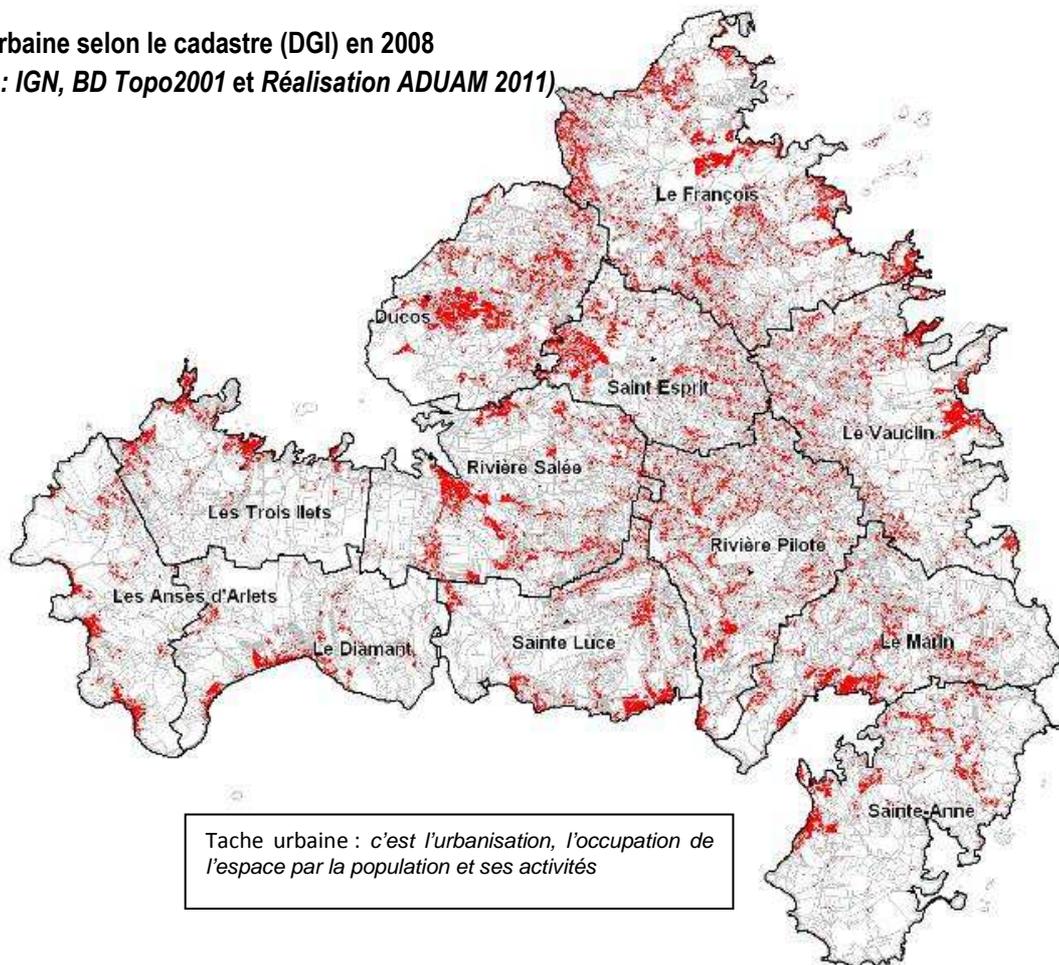
L'aménagement du territoire est de mieux en mieux maîtrisé à travers l'ensemble des documents d'urbanisme, même si du chemin reste à faire (une commune en RNU, 5 communes encore en POS-PLU prescrit).

On constate cependant encore une croissance urbaine spontanée, diffuse, caractérisée par la multiplication des quartiers d'habitat nouveau, parfois précaire et sauvage, à proximité des bourgs, et en particulier sur la zone des Cinquante Pas Géométriques. L'extension urbaine se fait souvent encore au détriment des espaces ruraux naturels ou agricoles.

L'Espace Sud doit faire face à un problème foncier ancien, généralisé en Martinique, de l'identification du foncier disponible pour l'habitat malgré les contraintes s'y appliquant; la question foncière est difficile à résoudre car elle fait ressortir de nombreuses indivisions, ainsi que des occupations sans titre.

Tache urbaine selon le cadastre (DGI) en 2008

(source : IGN, BD Topo2001 et Réalisation ADUAM 2011)



Des pistes de réflexion sont avancées, notamment sur la reconquête des bourgs, sur l'utilisation du foncier Etat, sur la régularisation de l'urbanisation de la zone des 50 pas géométriques.

Il s'agira également de définir une politique opérationnelle vis à vis des zones à risque déjà largement urbanisées et des constructions illégales en zone de risque.

Les orientations stratégiques du PLH

Le Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans des dispositifs nationaux et régionaux, il doit viser la mise en œuvre d'une politique communautaire de l'habitat.

Cette politique ne porte ses fruits que dans la durée et doit être portée localement. L'inertie connue dans le domaine du logement est telle (2 à 3 ans au mieux entre l'engagement d'une opération et sa livraison concrète) que le retrait des projets peut conduire à de véritables situations de pénurie à moyen terme et nécessite d'anticiper pour alimenter régulièrement le marché au plus proche des situations locales.

- Territoire sous multiples pressions, l'enjeu sera **d'organiser le développement de l'Espace Sud** qui à défaut se fera de manière anarchique et au détriment de la population locale (notamment la plus fragile) et des ressources naturelles et environnementales (sources de l'attractivité du territoire).

Le PLH doit définir le « curseur » de développement de l'habitat à court terme afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en s'inscrivant dans les orientations du SCOT. La question est donc double : faire les choix stratégiques et mettre en place les outils communautaires permettant de maîtriser et d'organiser ce développement au service des communes tout en préservant les espaces.

La question la plus prégnante concerne le foncier : une véritable stratégie en la matière doit être élaborée à l'échelle de l'agglomération.

La définition de cette stratégie nécessitera :

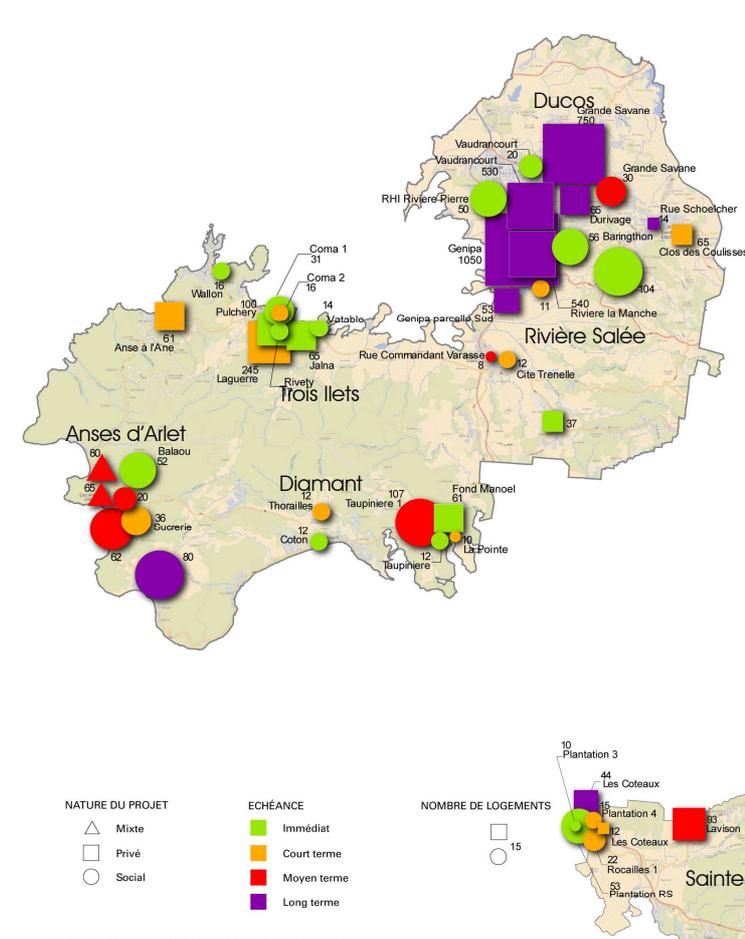
- d'améliorer la connaissance des marchés fonciers et immobiliers,
- de recenser les potentiels pouvant être mobilisés raisonnablement pour l'habitat à l'échelle de chacune des communes, en s'appuyant sur les premières informations données par les communes (cf. cartographie de l'expression des potentialités des communes dans livre 1 diagnostic pages 77 et suivantes),
- de préciser les secteurs stratégiques où l'intervention publique apparaît nécessaire pour permettre la sortie d'opérations répondant au mieux aux besoins,
- et de se doter des moyens permettant à l'agglomération et aux communes de mieux mobiliser le foncier potentiellement affectable au logement, notamment au logement social.

Les cartes présentées ci-après montrent, à l'échelle des 3 bassins de vie de l'Espace Sud, comment se répartissent les projets de logements sociaux et privés qui ont été recensés lors des entretiens en communes et avec les bailleurs sociaux en 2011.

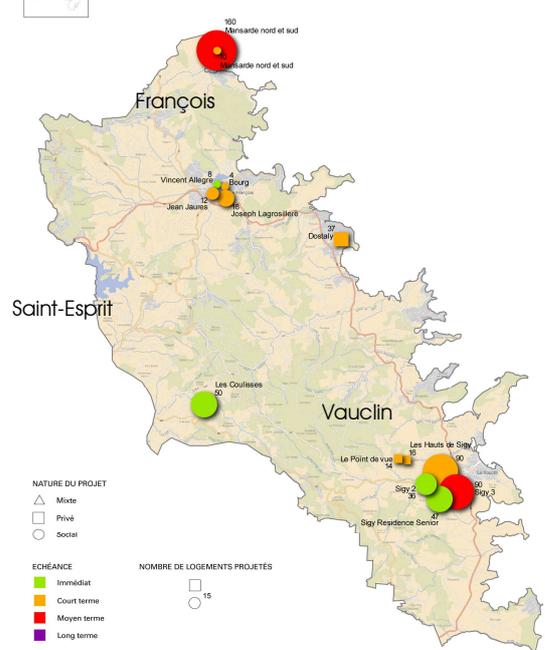
Répartition des projets de logements sociaux et privés selon les 3 grands bassins de vie

(Source entretiens Communes et bailleurs sociaux)

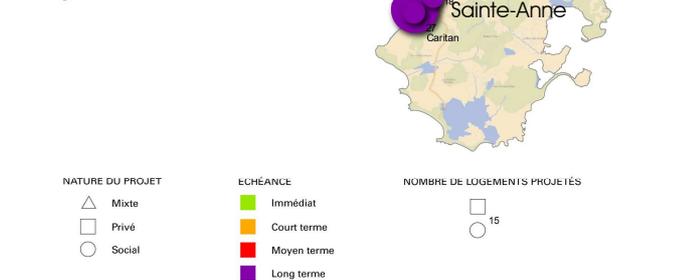
Les projets de logements sur la presqu'île du Diamant
4569 Logements au total



Les projets de logements sur la Côte Atlantique
592 Logements au total



Les projets de logements dans la Baie du Marin
967 Logements au total



L'Espace Sud et les communes qui le composent, pourront s'appuyer sur l'établissement public foncier local (EPFL) qui vient d'être mis en place, mais également pourront apprécier la pertinence des dispositifs tels que le Fonds Régional d'Aménagement Foncier Urbain (FRAFU), les Conventions d'Actions Foncières (CAFO),...pour la mise en œuvre de leur politique foncière.

Cette politique devra également prendre en compte une des difficultés prégnantes du territoire, la complexité des situations foncières (biens sans maître, problèmes d'indivision,.....) qui limitent grandement la mise en œuvre de projets notamment de renouvellement urbain.

A cette stratégie foncière, devra être adossée l'évolution des documents d'urbanisme, qui par leur règlement et les droits à construire qui en découlent ont un impact décisif sur la mobilisation du foncier. Le législateur a ces dernières années mis à disposition des communes des outils pour faciliter la mise en œuvre des politiques de l'habitat (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale,.....).

La tenue des objectifs du PLH que se seront fixés les élus nécessite d'envisager une plus grande intervention publique sur les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements communaux, etc.....), voire des ZAC d'intérêt communautaire. C'est dans ce cadre qu'ils pourront mieux orienter la production de logements pour répondre au mieux aux besoins des habitants de l'Espace Sud et optimiser la consommation foncière sur le territoire. Ceci est particulièrement vrai pour les communes soumises à une forte pression dont une part significative de leur construction neuve est dévolue aux résidences secondaires.

Loin de constituer un effet de mode, les enjeux du développement durable de l'habitat sont considérables. A l'heure où les Martiniquais prennent de plus en plus conscience de leur environnement et de sa nécessaire préservation, il est impératif pour l'Espace Sud que l'offre en matière de logement, qu'il s'agisse d'accession ou de locatif, prenne en compte ces dimensions tant en ce qui concerne les choix urbanistiques que les modes de constructions ou la gestion des charges afférentes à l'utilisation du logement.

Le développement durable est un concept relativement nouveau, dont les implications en Martinique en termes d'urbanisme, de construction, d'équipement sont encore sur bien des points en chantier.

Le PLH doit être l'occasion de recommander un développement de la recherche dans le secteur de la conception et de la construction, de nouveaux procédés constructifs, de nouvelles techniques, l'utilisation de nouveaux matériaux plus durables,...

Il est dans ses missions de trouver les incitations nécessaires à la prise en compte de la durabilité de l'habitat, aussi bien dans l'organisation du bâti, que dans la construction neuve et dans la réhabilitation de l'ancien.

→ **Le deuxième enjeu est celui de la diversification de l'offre pour répondre à la diversité des besoins.**

La recherche d'une programmation équilibrée ne peut être laissée au marché. L'intervention des collectivités est nécessaire pour apporter des réponses aux personnes qui ne peuvent trouver de logement dans les produits privés proposés. Cela est d'autant plus nécessaire que le développement économique local doit s'accompagner de réponses en logement accessibles aux salariés, mais également aux plus jeunes souhaitant engager un parcours résidentiel.

L'analyse des dynamiques démographiques a montré que l'amélioration du solde migratoire des 20-29 ans constitue un enjeu important pour l'équilibre démographique de l'Espace Sud, pour notamment contrecarrer la forte progression des tranches d'âges les plus élevées.

Cela doit se traduire par des actions permettant un meilleur accès à un logement pour cette population dont les revenus sont souvent erratiques, sur tous les segments du parc tant public que privé. Il s'agit tout autant de logements adaptés, que de formules souples pour y accéder ou encore de dispositifs améliorant leur solvabilité ou, à tout le moins, permettant de rassurer les bailleurs.

Parallèlement, compte tenu du vieillissement de la population, il importe d'apporter des solutions pour permettre le maintien à domicile dans de bonnes conditions, à proximité des équipements et des services. Cela joue tout autant dans la programmation neuve que dans l'adaptation des logements existants aux situations de handicaps et de manière d'autant plus significative pour les personnes âgées que le Schéma Gérontologique prescrit la possibilité d'un recours aux établissements de plus en plus tardif.

Une réflexion sur le développement de produits ou de dispositifs d'accompagnement devra également être menée (en lien avec les CCAS) pour les ménages fragiles ayant des besoins spécifiques. L'accession très sociale qui joue, à travers le Logement Evolutif Social (LES), un rôle indéniable d'insertion de ménages en difficulté, doit être repensée et adaptée notamment en termes de financement.

Si certaines communes font face de façon satisfaisante aux questions de l'hébergement d'urgence (certaines n'ont aucune structure), il apparaît nécessaire de mieux organiser l'offre existante et de la compléter pour atteindre les 60 places requises par la loi DALO. Rappelons que lorsqu'un ménage fragile ou simplement modeste subit un taux d'effort après aides au logement de 40% ou plus dans le locatif privé, supérieur à celui du secteur public, il est conduit à solliciter des aides sociales qui, au total, peuvent aussi peser de manière importante sur les finances locales.

- Pour maintenir et renforcer la qualité de vie des habitants de l'Espace Sud, une politique de l'habitat se résumant à de la construction neuve ne suffit pas. Il convient également **d'améliorer le parc existant public et privé tant sur le plan de l'aménagement** (insertion du bâti, notamment HLM, dans la ville, assainissement, gestion des espaces publics...) **que sur la qualité du bâti** (construction parasismique, confort, isolation, adaptation...). Cela passe aussi par la lutte contre l'habitat indigne et la restructuration des îlots dégradés (en centres-bourgs ou ailleurs). Cela peut permettre d'améliorer l'attractivité de certains secteurs et d'en mobiliser une partie en direction des populations à besoins spécifiques telles que les personnes en perte d'autonomie ou les jeunes actifs.

Le problème de l'assainissement autonome, non conforme, des logements doit être pris en compte dans le cadre des actions menées sur le parc existant et des mesures incitatives mises en œuvre.

Des besoins forts de restructuration subsistent dans certains centres-bourgs (et sur les zones de 50 pas). La poursuite des politiques d'améliorations du parc privé (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Programmes d'Intérêt Général) est nécessaire afin de mieux mobiliser tant les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs. C'est dans ce cadre que le repérage détaillé des logements indignes sera le plus pertinent et permettra ensuite leur éradication.

Ces politiques d'amélioration doivent permettre de redonner vie aux centres-bourgs, de les faire évoluer, d'améliorer la qualité de vie de leurs habitants, mais aussi d'y développer un parc conventionné plus accessible aux ménages à ressources modestes. Elles restent toutefois conditionnées par l'évolution des financements de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'implication technique et financière des collectivités.

→ Pour mener à bien l'ensemble de ces orientations, il **conviendra de mettre en place les moyens d'action (financiers et humains) et de suivi et d'évaluation de la politique menée à l'échelle de l'Espace Sud**. La mise en place de la politique de l'habitat nécessitera une implication forte de l'agglomération auprès des communes qui la composent pour qu'elle puisse exercer sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat et leur apporter son soutien pour atteindre les objectifs choisis.

Au-delà, l'animation autour de l'observatoire, l'organisation de groupes de travail sur les enjeux forts du PLH,...seront nécessaires pour mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat,

Les orientations stratégiques retenues par les élus en février 2012 sont les suivantes :

4 orientations pour le PLH

1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT

2 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

3 - Accélérer la remise à niveau des parcs privé et public

4 - Développer la gouvernance pour un portage fort du projet

Les scénarios de développement

Ces scénarios sont bâtis à partir d'hypothèses de développement, qui se fondent sur 3 paramètres fondamentaux :

- L'accroissement de la population, dépendant des dynamiques migratoires et du contexte économique
- Le desserrement des ménages, étroitement corrélé à l'évolution des structures démographiques
- Les mouvements endogènes au parc de logements :
 - Le renouvellement du parc, qui prend en compte les politiques publiques de démolition-reconstruction du parc existant et l'érosion du parc ancien inconfortable (l'hypothèse retenue pour tous les scénarios est un renouvellement annuel de 0,2% du parc)
 - La variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires, sensibles aux mouvements de tension ou de détente du marché (pression démographique, relance de la construction neuve, action sur le parc existant, etc...)

Ces hypothèses permettent de définir le besoin en logement à l'horizon 2019

Scenario 1 : Un léger ralentissement des tendances antérieures

Ce premier scénario a été établi en prenant les hypothèses suivantes :

- Un rythme d'accroissement démographique en retrait avec un ralentissement de l'évolution due au solde naturel et du rythme des apports migratoires
- Un rythme de desserrement de la taille moyenne des ménages moins rapide,
- La poursuite de la progression du nombre de logements vacants et de résidences secondaires

Scénario 1 :

HYPOTHESES		BESOINS EN LOGEMENTS	
1990-2008		2008-2019	PAR AN
1,39%	Taux d'accroissement annuel	0,80%	Point mort 2008-2019 1 067
0,88%	dont solde naturel	0,50%	<i>dont desserrement</i> 707
0,52%	dont solde migratoire	0,30%	<i>dont renouvellement</i> 119
			<i>dont variation des logements vacants</i> 126
			<i>dont variation des rés. secondaires</i> 115
			Effet démographique 448
En 2008		En 2019	Construction neuve 2008-2019 1 515
120 454	Population totale	131 417	Indice de construction / an / 1000 habitants 12,03
46 380	Nombre de résidences principales	59 089	
2,57	Taille moyenne des ménages	2,20	
-1,71%	soit un desserrement 2008-2019	-1,40%	
13,1%	taux de vacance (+1,5%/an du nombre)	12,2%	
8,8%	taux de rés. secondaires (+2%/an du nombre)	8,7%	

Il conduit à un rythme de construction de l'ordre de 1500 logements/an.

Scenario 2 : Une politique ciblée pour un meilleur accueil des jeunes ménages

Ce second se démarque des tendances antérieures et du premier scénario par :

- Un rythme d'accroissement démographique en retrait avec un ralentissement de l'évolution due au solde naturel et une reprise du rythme des apports migratoires.
- Un rythme de desserrement de la taille moyenne des ménages encore moins rapide.
- La poursuite de la progression du nombre de logements vacants et de résidences secondaires, conduisant toutefois à la diminution de leur poids dans le parc des résidences principales.

Scénario 2:

HYPOTHESES		BESOINS EN LOGEMENTS	
1990-2008	2008-2019	Point mort 2008-2019	PAR AN
1,39%	Taux d'accroissement annuel		1 012
0,88%	dont solde naturel	<i>dont desserrement</i>	653
0,52%	dont solde migratoire	<i>dont renouvellement</i>	119
		<i>dont variation des logements vacants</i>	126
		<i>dont variation des rés. secondaires</i>	115
		Effet démographique	683
En 2008	En 2019	Construction neuve 2008-2019 1 695	
120 454	Population totale	Indice de construction / an / 1000 habitants 13,15	
46 380	Nombre de résidences principales		
2,57	Taille moyenne des ménages		
-1,71%	soit un desserrement 2008-2019		
13,1%	taux de vacance (+1,5%/an du nombre)		
8,8%	taux de rés. secondaires (+2%/an du nombre)		

Il conduit à un rythme annuel de construction de près de 1700 logements par an.

Scenario 3 : Des actions volontaristes sur le parc existant (renouvellement /vacance) et une politique ciblée en direction des jeunes ménages

Ce troisième scénario cherche à mieux mobiliser le parc existant, tout en agissant sur la structure démographique par :

- Un rythme d'accroissement démographique en retrait avec un ralentissement de l'évolution due au solde naturel et une reprise du rythme des apports migratoires.
- Un rythme de desserrement de la taille moyenne des ménages moins rapide, comme dans le scénario 2.
- Une récupération du parc vacant et une légère progression du nombre des résidences secondaires.

Scénario 3:

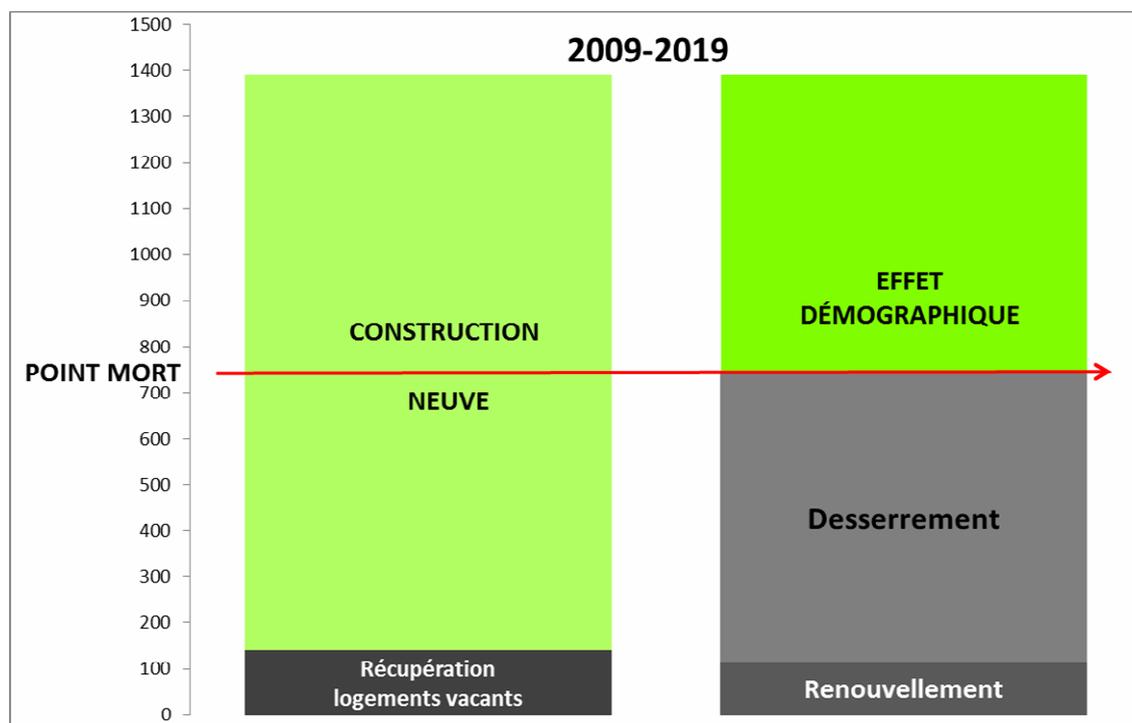
HYPOTHESES		BESOINS EN LOGEMENTS	
1990-2008	2008-2019	Point mort 2008-2019	PAR AN
1,39%	Taux d'accroissement annuel		690
0,88%	dont solde naturel	<i>dont desserrement</i>	653
0,52%	dont solde migratoire	<i>dont renouvellement</i>	119
		<i>dont variation des logements vacants</i>	-106
		<i>dont variation des rés. secondaires</i>	27
		Effet démographique	683
En 2008	En 2019	Construction neuve 2008-2019 1 375	
120 454	Population totale	Indice de construction / an / 1000 habitants 10,65	
46 380	Nombre de résidences principales		
2,57	Taille moyenne des ménages		
-1,71%	soit un desserrement 2008-2019		
13,1%	taux de vacance (-1,5%/an du nombre)		
8,8%	taux de rés. secondaires (+0,5%/an du nombre)		

Il conduit à un rythme annuel de construction de 1375 logements par an.

Un objectif de construction neuve de 1250 logements par an retenu par les élus

Les élus ont souhaité lors de la Commission Ad hoc du 7 février 2012,

- retenir les principes de ce dernier scénario, à savoir actions fortes sur le parc existant tout en développant une offre de logements en direction des jeunes ménages
- et fixer l'objectif de construction neuve à 1250 logements par an.



Cet effort de construction neuve permettrait à la population de l'Espace Sud au 01/01/2019 d'atteindre 135 000 habitants conformément aux prévisions de l'INSEE, avec un ralentissement de la croissance démographique, soit +1,15 %/an contre 1,39 %/an depuis 1999 (la poursuite de la tendance 1990-2008 conduirait à une population de 139 000 habitants). Cette évolution serait due au solde naturel à hauteur de +0,60%/an et au solde migratoire à hauteur de +0,55%/an.

Sur ces 1250 logements à construire par an :

- 600 sont destinés à stabiliser la population à son niveau de 2008, en répondant aux besoins endogènes du territoire liés à la baisse de la taille moyenne des ménages avec un ralentissement du rythme de desserrement [-1,25%/an], à la récupération de logements vacants mais également au renouvellement du parc,
- et 650 sont destinés à accueillir la population nouvelle de l'Espace Sud et les apports migratoires venant de l'extérieur.

Rappelons que, dans le cadre de l'élaboration du SCOT, l'objectif de construction de logements est de 1200 logements par an, mais sur une échéance plus longue au-delà de 2019, et que dans la période récente ce sont 1300 logements qui ont été autorisés entre 2006 et 2010.

La répartition des objectifs quantitatifs

Des cibles et orientations prioritaires pour répondre aux enjeux de l'Espace Sud

Le scénario retenu par les élus vise donc à développer des actions volontaristes sur le parc existant (renouvellement /vacance) et une politique ciblée en direction des jeunes ménages.

Un des enjeux importants sur le territoire est de mieux mobiliser le parc existant,

- en remettant sur le marché les logements vacants
- et en engageant une politique active de renouvellement, notamment sur les centres bourgs, afin de limiter l'étalement urbain et de mieux prendre en compte les objectifs de développement durable

Un autre enjeu d'importance est de développer une offre de logements permettant d'améliorer les parcours résidentiels des habitants sur le territoire de l'Espace Sud et notamment une offre accessible en direction des jeunes. Il apparaît important pour les équilibres démographiques des communes de l'Espace Sud de maintenir sur leur territoire les jeunes le souhaitant et d'accueillir de jeunes couples.

Aussi est-il proposé de diversifier l'offre de logements en la répartissant de la manière suivante :

Logements locatifs sociaux (LLS, LLTS et PLS)	Logements en accession sociale LES, PSLA.....	Logements en accession à coût maîtrisé	Logements en accession libre ou locatif privé
20%	10%	10%	60%

Ainsi, il conviendrait d'orienter 40% de la construction neuve vers des produits plus accessibles aux ménages de l'Espace Sud afin de mieux répondre aux besoins locaux.

Au-delà de la construction neuve, et compte tenu de la volonté des élus d'agir sur le parc existant, le développement de l'offre locative sociale se répartira de la manière suivante :

- 80% en construction neuve représentant 20% de la construction neuve totale de logements
- et 20%, soit en acquisition-amélioration, soit à du conventionnement de logement dans le parc existant

SUR 100 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A PRODUIRE répartition par type de produits :

CONSTRUCTION NEUVE	Acquisition amélioration – Conventionnement de logements privés
80%	20%

répartition par type de financements :

LLS	LLTS	PLS
55%	25%	20%

Les logements familiaux seront réalisés en Logements Locatifs Sociaux / Logements Locatifs Très Sociaux

Le PLS s'avérant beaucoup moins adapté aux revenus et aux besoins des ménages locaux, sera préférentiellement mis en œuvre dans les communes déjà dotées de 20% de logements sociaux.

La part des LLTS sera de l'ordre de 25% sur la majorité des opérations.

Une territorialisation à la commune requise par les textes

C'est le décret n° 2009-1679 du 30 décembre 2009 relatif aux Programmes locaux de l'habitat (PLH) qui précise la portée opérationnelle du PLH. Ce décret fait suite aux modifications apportées par l'article 28 de la loi MOLLE n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Le programme d'actions détaillé est désormais établi par communes et, le cas échéant, par secteurs géographiques (bassins de vie du SCOT) ; il décline le nombre et les types de logements à construire, les moyens mobilisés pour atteindre ces objectifs, ainsi que l'échéancier prévisionnel de leurs réalisations.

Extrait de l'article L.302-1

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique.

Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application :
 - du b de l'article L. 123-2, (*Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit*)
 - des 15° et 16° de l'article L. 123-1 (*la commune peut délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser de son PLU : des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements devront comporter une proportion définie de logements d'une taille minimale (CU : art L. 123-1, 15°) ;*
 - des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'elles définissent dans le respect des objectifs de mixité sociale (CU : art. L. 123-1, 16°).
 - et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme (*majorer les règles de densité (COS, hauteur des bâtiments, emprise au sol, gabarit...) en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux*).

Une nécessaire prise en compte des obligations SRU

L'EPCI qui se dote d'un PLH, a la possibilité de répartir entre les communes membres les obligations de réalisation de logements sociaux résultant de l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), sans toutefois exonérer ces dernières de leur prélèvement.

C'est la loi Engagement National pour le Logement (ENL) qui a conforté cette disposition. Lors de la mise en place de l'article 55, il avait été laissée la possibilité de consolider les obligations des communes au sein de l'EPCI pour une période donnée, le temps que le système monte en régime. Ce qui au début devait être temporaire est désormais inscrit dans les textes.

Ainsi, l'objectif global de l'EPCI ne peut être inférieur à la somme des obligations SRU des communes, on ne peut imposer à une commune non soumise d'assumer les obligations de sa voisine...et les communes soumises doivent faire des efforts et accroître leur taux de logements sociaux pour tendre vers les 20%.

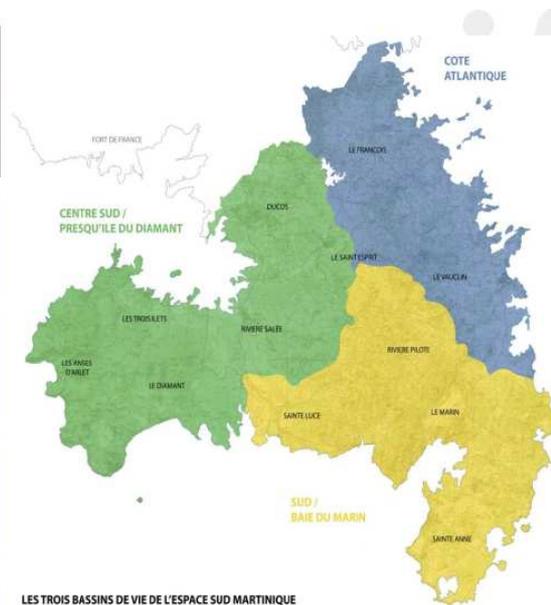
C'est l'article L302-8 du CCH qui précise cela : «*Toutefois, lorsqu'une commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif de 20 %. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.*»

Des modalités de répartition proposées pour freiner l'étalement urbain

Pour la construction neuve, la répartition a été faite au prorata du poids des résidences principales (selon la taxe d'habitation 2011) dans chacune des communes par rapport au total des résidences principales sur l'Espace Sud. Ce mode de répartition conduit à concentrer l'urbanisation sur les secteurs étant déjà urbanisés et par conséquent à freiner l'étalement urbain et à développer l'offre nouvelle à proximité des équipements et services existants.

Cette répartition conduit aux résultats suivants par bassin de vie :

	Nombre de logements par an 2013-2019	Population en 2011 * INSEE	Nb logts /an /1000 hab 2013-2019	Nb logts /an /1000 hab 1999-2008
ESPACE SUD	1250	121 698	10,1	11,3
Centre sud – presqu'île du Diamant	484	47 264	10,1	11,9
Côte Atlantique	380	37 751	9,9	9,0
Sud baie du Marin	386	36 683	10,4	12,8



* date de référence statistique : 1er janvier 2009 mise à jour : décembre 2011

Une déclinaison locale par produit permettant de répondre aux obligations SRU

La règle retenue en la matière est la suivante :

L'offre neuve locative sociale à développer par chaque commune correspond à 20% de la construction neuve globale sur son territoire. Cette offre nouvelle correspond donc à 80% de la production locative sociale, la commune se devant de développer de l'acquisition amélioration ou du logement conventionné équivalent à 20% de la production totale.

La somme du nombre de logements neufs construits et du nombre de logements en acquisition-amélioration et/ou de logements conventionnés est ensuite comparée à l'obligation annuelle résultant de l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Dans le cas où le total de la production locative sociale est inférieur à l'obligation annuelle, un ajustement est réalisé de telle sorte que la programmation prenne en compte cette obligation SRU. L'objectif global de production de logements, tous types de financement confondus, restant le même, la part des logements en accession est diminué d'autant.

De manière plus détaillée à l'échelle communale, les objectifs sont présentés ci-dessous¹.

CENTRE SUD / PRESQU'ILE DU DIAMANT

	Construction neuve de logements /an				obligation annuelle SRU
	TOTAL	TOTAL ACCESSION	Construction neuve logements sociaux (80% production)	Acquisition-amélioration ou conventionnement dans le parc existant	
Les Anses-d'Arlet	41	32	9	3	12
Le Diamant	65	52	13	3	11
Ducos	163	131	32	7	8
Rivière-Salée	131	105	26	6	0
Les Trois-Îlets	84	67	17	4	7
Centre sud - presq Diamant	484	387	97	23	120

Un ajustement a été réalisé sur la commune des Anses d'Arlet, l'application de la règle des 20% de la construction neuve en logements locatifs sociaux, représentant 80% de la production globale locative sociale ne permettant pas à la commune de remplir ses obligations SRU. L'objectif global de production reste le même, le nombre de logements en accession étant diminué d'autant que le nombre de logements locatifs sociaux supplémentaire.

¹ Certains chiffres ont été arrondis, compte tenu des chiffres après la virgule résultant des calculs en %, mais les grands équilibres sont respectés.

COTE ATLANTIQUE

Construction neuve de logements /an						
	TOTAL	TOTAL ACCESSION	Construction neuve logements sociaux (80% production)	Acquisition-amélioration ou conventionnement dans le parc existant	TOTAL PRODUCTION LOCATIF SOCIAL	obligation annuelle SRU
Le François	190	152	38	10	48	30
Saint-Esprit	87	70	17	5	22	8
Le Vauclin	103	82	21	5	26	18
Cote Atlantique	380	304	76	19	95	56

SUD BAIE DU MARIN

Construction neuve de logements /an						
	TOTAL	TOTAL ACCESSION	Construction neuve logements sociaux (80% production)	Acquisition-amélioration ou conventionnement dans le parc existant	TOTAL PRODUCTION LOCATIF SOCIAL	obligation annuelle SRU
Le Marin	93	75	18	4	22	0
Rivière-Pilote	128	102	26	7	33	24
Sainte-Anne	55	44	11	3	14	6
Sainte-Luce	110	88	22	5	27	9
Sud baie du Marin	386	309	77	19	97	39

Ces objectifs de construction communaux apparaissent compatibles avec les données de la construction neuve des années 2006-2010 et respectent les obligations résultant de l'article 55 de la loi SRU.

	Nb de logements autorisés par an Sitadel 2006-2010	Objectifs de construction PLH 2013-2019	obligation annuelle SRU	TOTAL PRODUCTION LOCATIF SOCIAL
Les Anses-d'Arlet	48	41	12	12
Le Diamant	95	65	11	17
Ducos	150	163	8	40
Le François	97	190	30	48
Le Marin	105	93	0	22
Rivière Pilote	79	128	24	33
Rivière-Salée	122	131	0	32
Saint-Esprit	62	87	8	21
Sainte-Anne	51	55	6	14
Sainte-Luce	182	110	9	27
Les Trois-Îlets	145	84	7	21
Le Vauclin	183	103	18	26
Espace Sud	1319	1250	133	313

La prise en compte de l'avis des communes lors du Conseil Communautaire du 23 janvier 2013

Après arrêt du projet par le Conseil Communautaire le 18 septembre 2012, le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Espace Sud a été transmis aux 12 Communes membres afin de recueillir leur avis.

Les Communes disposaient d'un délai de deux mois pour transmettre leur avis, faute de quoi leur avis était réputé favorable. Dans le délai imparti, 5 communes ont délibéré. 3 Communes ont émis un avis favorable, 1 Commune a émis un avis favorable avec réserve, 1 Commune a émis un avis défavorable ; 7 avis sont réputés favorables.

Les remarques des Communes ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet de Programme Local de l'Habitat qui, par une répartition équilibrée de l'offre de logements sur le territoire de l'Espace Sud doit permettre de répondre aux besoins en logements.

Il a été proposé au Conseil Communautaire d'arrêter le projet de PLH après avis des communes en prenant en compte la demande de la Commune Rivière-Salée. Cette commune disposant déjà de 25,56 % de logements sociaux au 01/01/2011, a souhaité voir réduire ses objectifs de constructions neuves. Le Conseil en a délibéré ainsi le 23 janvier 2013.

Cette demande conduit à ramener l'objectif annuel de construction neuve à 1226 logements par an sur l'Espace Sud, au lieu de 1250 logements.

Cette réduction de 24 logements dont 15 logements sociaux concerne le bassin de vie Centre Sud- Presqu'île du Diamant dont l'objectif annuel est réduit de de 484 à 460 logements par an. La nouvelle répartition par produits est la suivante pour le bassin Centre Sud :

Construction neuve de logements /an						
	TOTAL	TOTAL ACCESSION	Construction neuve logements sociaux (80% production)	Acquisition-amélioration ou conventionnement dans le parc existant	TOTAL PRODUCTION LOCATIF SOCIAL	obligation annuelle SRU
Les Anses-d'Arlet	41	32	9	3	12	12
Le Diamant	65	52	13	4	17	11
Ducos	163	131	32	8	40	8
Rivière-Salée	107	93	14	3	17	0
Les Trois-Îlets	84	67	17	4	21	7
Centre sud - Presqu'île Diamant	460	375	85	22	107	38

Et à l'échelle de l'agglomération, la répartition est modifiée de la façon suivante :

Construction neuve de logements /an						
	TOTAL	TOTAL ACCESSION	Construction neuve logements sociaux (80% production)	Acquisition-amélioration ou conventionnement dans le parc existant	TOTAL PRODUCTION LOCATIF SOCIAL	obligation annuelle SRU
Espace Sud Martinique	1226	988	238	60	298	133
<i>pour mémoire version précédente</i>	1250	1000	250	63	313	133

Les priorités du scénario retenu, à savoir des actions fortes sur le parc existant tout en développant une offre de logements en direction des jeunes, restent inchangées, tout autant que

l'orientation forte prônée par le SCOT sur le renouvellement urbain et la maîtrise des extensions urbaines sur les espaces naturels et agricoles.

Une action foncière à mener dans chaque commune avec le soutien de l'Espace Sud

Le recensement réalisé lors des entretiens en commune met en lumière à un instant «t» le foncier mobilisable pour des projets de logements qu'ils soient de caractère privé ou social (voir page 17 la cartographie à l'échelle des bassins de vie)

A ce moment, le potentiel annoncé durant la période du PLH, correspondait à un peu plus d'une année de l'objectif de construction neuve annuelle, ce qui laisse une très faible visibilité.

Depuis, la situation a dû évoluer mais il semble nécessaire de définir une politique foncière qui permettent aux communes de construire et d'anticiper sur cette question, l'Espace Sud ayant pour rôle d'accompagner les communes dans la mise en place d'un référentiel foncier, dans la définition d'un plan d'actions foncières et dans la mobilisation des outils tels que l'EPFL.

Commune	Immédiat	Court terme	Moyen terme	Long terme	projets non renseignés	Total général	avec Nb	
							Nombre de projets	logements renseignés
Les Anses-d'Arlet	52	36	20			108	7	3
Le Diamant	85	22	107			214	6	6
Ducos	70		30	354		454	16	8
Le François	8	81	160			249	7	7
Le Marin		189				189	3	3
Rivière Pilote		84	22			106	4	4
Rivière-Salée	208	23	8			239	7	7
Saint-Esprit	165	65		14		244	6	6
Sainte-Anne			250	152		402	6	5
Sainte-Luce	63	69				132	8	6
Les Trois-Îlets	171	28				199	10	8
Le Vauclin	137	31	90			258	6	5
Total général	959	628	687	520	?	2794	86	72
	vérifier si tout est bien livré avant janvier 2013	= 1315 ce qui rentre dans le PLH		= 520 ++ ce qu'il faudrait faire basculer dans le PLH				

Si les communes souhaitent mieux répondre aux besoins en logements et orienter le développement de l'offre de logements pour ce faire, il importe de mener une politique foncière.

DES ORIENTATIONS AUX ACTIONS

Les tables rondes du 19 avril 2012 et la Conférence des Maires du 4 mai 2012 ont permis de retenir les actions suivantes :



ORIENTATION 1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT

ACTION 1

Définir et mettre en place une stratégie foncière

Constat / problématique

L'Espace Sud doit faire face à un problème foncier ancien et généralisé en Martinique, et d'identification du foncier disponible pour l'habitat. La question foncière est difficile à résoudre car elle fait ressortir l'histoire douloureuse du sol, socle de nombreuses indivisions, ainsi que des occupations sans titre.

Le recensement foncier en lien avec des projets, réalisé lors des entretiens en commune, en 2011 dans le cadre de l'élaboration du PLH fait état de :

89 projets dont 20 ne sont pas renseignés en nombre de logements envisagés et 44 ne sont pas renseignés en termes de superficie.

Ces éléments partiels font état d'un potentiel de près de 2800 logements dont plus de 900 doivent être livrés avant le début du PLH et 1300 dont la réalisation est envisagée durant le PLH, les quelques 600 logements restants sont à une échéance non encore précisée.

Des pistes de réflexion sont avancées, notamment sur la reconquête des bourgs et leur densification, en particulier en périphérie, sur l'utilisation du foncier Etat, sur la régularisation de l'urbanisation de la zone des 50 pas.

Il s'agira également de définir une politique opérationnelle vis à vis des zones à risques déjà largement urbanisées et des constructions illégales en zone à risques.

La création d'un établissement public foncier local (EPFL) permet d'espérer une meilleure mobilisation du foncier potentiellement affectable au logement, notamment au logement social.

Une véritable stratégie foncière doit être élaborée à l'échelle de l'agglomération.

Résultats attendus

- Améliorer la maîtrise du foncier à vocation d'habitat
- Faire émerger des secteurs de redéveloppement
- Mobiliser le foncier pour répondre aux besoins en temps et en heure et assurer une production régulière de logements
- Préparer l'avenir en matière de foncier au-delà de ce premier PLH

Contenu de l'action

Il s'agit de préciser et mettre en œuvre une stratégie foncière assurant la continuité du développement de l'offre sur la durée, et en lien étroit avec le PDU et la politique de développement des transports en commun.

Les orientations du PADD du SCOT, en cours d'élaboration, sont les suivantes : économiser l'espace, intensifier l'urbanisation par notamment le renouvellement urbain et la détermination de seuils minimaux de densité.

La définition de la stratégie foncière nécessite :

1. **la mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL)**
2. **l'actualisation et l'enrichissement du référentiel foncier**
3. **la définition des pôles de densification et des secteurs de redéveloppement**
4. **la réalisation d'études pré-opérationnelles/ faisabilité sur secteurs stratégiques**
5. **la mise en place d'une aide ciblée à la sortie d'indivision**
6. **l'éventuelle mise en œuvre d'un soutien aux communes de l'Espace Sud pour le portage foncier.**

ACTION 1	ORIENTATION 1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT
	Définir et mettre en place une stratégie foncière
1-1	Signer une convention cadre avec l'EPFL

Subvention
 Ingénierie

Etude, aide à la décision
 Animation partenariat

Outil programmation
 Observation

Contenu de l'action

Il s'agira de solliciter l'EPFL en veille et/ou en maîtrise foncière sur les secteurs stratégiques. Son appui sera essentiel pour mobiliser un foncier compatible, notamment en termes de charges foncières, avec des programmes de logements destinés à mieux répondre aux besoins des publics fragiles.
 La signature d'une convention-cadre permettra à l'ensemble des communes de l'Espace Sud de bénéficier de l'expertise de l'EPFL.
 Il s'agira également pour l'Espace Sud d'assister les communes en cas de signature de convention communale avec l'EPFL afin d'assurer la cohérence avec les projets d'intérêt communautaire.

En lien avec l'action, la réalisation du référentiel foncier permettra d'identifier les secteurs stratégiques qui pourront faire l'objet d'un appui de l'EPFL, en veille et/ou en maîtrise foncières.

Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération

Partenaires

EPFL, Communes, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers

Moyens humains et financiers

Préparation de la convention par le service Habitat de l'Espace Sud

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Signature convention cadre avec l'EPFL	<input checked="" type="checkbox"/>					

Indicateurs de résultats
 Indicateurs d'évaluation

- Signature de la convention
- Etat d'avancement de la mobilisation du foncier en lien avec le suivi du passage à l'opérationnel des projets – observatoire foncier
- Suivi de la convention cadre avec l'EPFL et des éventuelles conventions communes - EPFL
- Rythme de consommation des crédits études de faisabilité
- Production de logements en regard des objectifs du PLH et rythme des livraisons

ACTION 1	ORIENTATION 1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT
	Définir et mettre en place une stratégie foncière
1-2	Constituer un référentiel foncier à vocation Habitat

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Contenu de l'action

Le référentiel foncier permettra d'assurer un suivi précis des potentiels disponibles et des marges de manœuvres dont dispose l'Espace Sud. Commune par commune, il est nécessaire d'approfondir le repérage foncier réalisé en 2011, de l'actualiser, de repérer les terrains urbanisables et/ou mutables, à court, moyen et long terme, et d'esquisser la faisabilité des opérations pour déterminer la capacité d'accueil des terrains en nombre de logements et par type.

Une attention particulière doit être portée à la mobilisation de court terme, compte tenu de l'insuffisance actuelle du potentiel foncier qui doit être augmenté pour les trois prochaines années du PLH.

Ce volet foncier de l'observatoire de l'habitat, doit permettre de :

- traduire au plan foncier les objectifs de production retenus,
- préciser le recensement des disponibilités foncières (terrains nus ou tissu pouvant être remodelé) sur les communes à court, moyen et long termes,
- connaître les prix des terrains bâtis et non bâtis et leur évolution,
- identifier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier,
- évaluer en continu les moyens et les effets de la politique définie dans le cadre du PLH en matière de foncier.

Au niveau opérationnel, il s'agit de mobiliser les communes sur cette recherche foncière avec l'appui des services concernés à l'échelle de l'Espace Sud, et de l'EPFL en cours de constitution, et de les inciter à :

- mener une prospection foncière en amont des ventes, notamment pour les terrains susceptibles de recevoir des projets d'intérêt communautaire,
- et exercer une veille foncière lors des transactions, par le biais des DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) afin de capter des parcelles dans les secteurs stratégiques, permettant une politique d'achat ou d'emplacement réservé.

Il sera nécessaire d'assurer l'intégration de cet outil par les services de l'agglomération dans le SIG communautaire et de le consolider en mettant au point un protocole pour en assurer son actualisation, pour :

- définir le socle d'informations à renseigner (périmètre, nature du foncier, nombre d'hectares, vocation [habitat, développement économique], nombre de logements [dont nombre de logements sociaux], opérateurs, date du permis de construire, date de livraison [prévue et réelle], etc.).
- préciser les modalités d'échanges avec les communes.

Cette action nécessite un partenariat très étroit avec les services de l'urbanisme des 12 communes. Il faudra définir avec elles le mode de transmission de l'information (*définition d'une fiche type pour chaque potentiel identifié*) et sa périodicité (*remontée d'information en continu, mise à jour trimestrielle, semestrielle ou annuelle*).

Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en 2013 et 2014 pour la mise en place

Partenaires

Communes, EPFL, Etat, Conseil Général, Conseil Régional, ADIL, SAFER, PNRM, Agence des 50 Pas, ADUAM, bailleurs sociaux, opérateurs, aménageurs

Moyens humains et financiers

Soutien technique de l'agglomération, mobilisation du SIG communautaire, gestion du partenariat avec l'EPFL. Coût AMO 2013 et 2014 : 60 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Constitution du référentiel foncier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
Intégration dans le SIG communautaire	<input checked="" type="checkbox"/>					

Indicateurs de résultats
Indicateurs d'évaluation

- Etat d'avancement de la mobilisation du foncier en lien avec le suivi du passage à l'opérationnel des projets – observatoire foncier
- Production de logements en regard des objectifs et rythme des livraisons

ACTION 1	ORIENTATION 1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT
	Définir et mettre en place une stratégie foncière
1-3	Définir les pôles de densification pour l'habitat et favoriser l'émergence de secteurs de redéveloppement

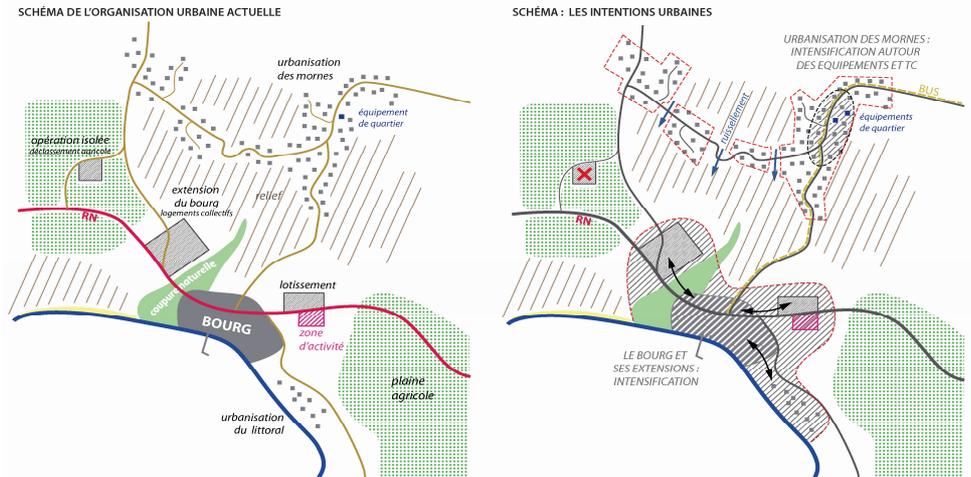
- Subvention
- Etude, aide à la décision
- Outil programmation
- Ingénierie
- Animation partenariat
- Observation

Contenu de l'action

Il conviendra, en liaison avec les travaux du SCOT :

- de définir les périmètres prioritaires dans lesquels la mise en place d'une veille s'avérera nécessaire.
- de révéler des secteurs mutables qui nécessitent une stratégie opérationnelle

Principe d'évolution retenu dans le cadre du SCOT et applicable à chaque commune de l'Espace Sud



Ce principe d'évolution retenu collectivement à l'échelle de l'Espace Sud, devra être décliné à l'échelle de chacune des communes à partir des bilans fonciers communaux, des potentiels de renouvellement urbain, de l'environnement naturel et bâti, des risques....

Il conviendra pour ce faire de s'appuyer également sur l'assemblage des PLU, évoqué dans l'action n°2.

C'est à partir de ce travail d'identification réalisé par chacune des communes que les élus de l'Espace Sud pourront définir les secteurs stratégiques de développement pour l'habitat et les secteurs prioritaires d'aménagement.

Maître d'ouvrage	Communauté d'agglomération/ Communes																					
Partenaires	Etat																					
Moyens humains et financiers	Suivi de définition de la politique + Animation et organisation du groupe de travail appui en ingénierie des services de l'Espace Sud auprès des communes																					
Calendrier de mise en œuvre	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Définition des pôles de densification et secteurs de redéveloppement à l'échelle des communes</td> <td style="background-color: #90EE90;"></td> <td style="background-color: #90EE90;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Définition des secteurs stratégiques à l'échelle communautaire</td> <td style="background-color: #90EE90;"></td> <td style="background-color: #90EE90;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Définition des pôles de densification et secteurs de redéveloppement à l'échelle des communes							Définition des secteurs stratégiques à l'échelle communautaire						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018																
Définition des pôles de densification et secteurs de redéveloppement à l'échelle des communes																						
Définition des secteurs stratégiques à l'échelle communautaire																						
Indicateurs de résultats Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Rythme de consommation des crédits études de faisabilité • Production de logements au regard des objectifs du PLH et rythme des livraisons 																					

ACTION 1	ORIENTATION 1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT
	Définir et mettre en place une stratégie foncière
1- 5	Créer une aide ciblée à la sortie d'indivision

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Contenu de l'action

L'indivision est une problématique très prégnante qui freine la mobilisation d'un foncier potentiellement mutable. Aussi, les communes se retrouvent-elles devant des situations très complexes notamment dans les centres-bourgs (nombreuses dents creuses, avec des procédures de recherche de propriétaires multipliées très longues à mener, ou parfois des biens sans maître).

Du point de vue de l'habitat, cette problématique d'indivision génère une dégradation importante du bâti ou un non-entretien de terrains parfois situés en centre-bourg, agissant comme une véritable gangrène.

Frein récurrent, l'indivision ou le non partage représente aussi aujourd'hui une difficulté importante pour accéder à l'Aide à l'Amélioration de l'Habitat (AAH), malgré l'assouplissement des procédures d'instruction concernant les justificatifs à joindre au dossier, et parmi ceux-ci le titre de propriété, ou à défaut l'autorisation de tous les cohéritiers.

La Caisse d'allocations familiales a mis en place, en partenariat avec l'ADIL, une aide pour permettre à ses allocataires de sortir de l'indivision.

Certaines communes mènent une action volontariste pour aider les copropriétaires indivis à sortir de situations bloquées, d'autres utilisent les procédures (déclaration d'abandon manifeste) qui poussent les copropriétaires à l'action.

La Communauté d'Agglomération peut apporter un appui aux communes qui se traduira à travers deux modalités d'action :

- un appui en ingénierie pour accompagner les communes dans leurs initiatives pour aider les copropriétaires à sortir de l'indivision,
- une aide ciblée sur les secteurs stratégiques (notamment les centres bourgs). Elle est activée lorsque la CAF ne peut pas intervenir, l'objectif étant que le ménage occupant concerné puisse se loger (par réhabilitation ou reconstruction) ou que la sortie d'indivision permette de libérer un terrain et/ou de le remembrer dans le cadre d'une opération d'ensemble. Cette aide serait plafonnée à 4500 €/dossier et à 80% des frais exposés.

Le Groupement d'Intérêt Public (GIP) Indivision est une structure à créer dans chaque Dom (article 35 de la LODEOM). Il pourrait prendre la forme d'un GIP reconstitution de titres de propriété, à l'instar de la structure mise en place en Corse.

Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération

Partenaires

Communes, CAF, ADIL, Notaires

Moyens humains et financiers

appui en ingénierie des services de l'Espace Sud, aides ciblées sur les secteurs stratégiques sorties indivision : 36 000€/an

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mise en place de l'action	<input checked="" type="checkbox"/>					

Indicateurs de résultats et évaluation

- Nombre de dossiers traités

ACTION 1	ORIENTATION 1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT
	Définir et mettre en place une stratégie foncière
1- 6	Mise en place d'un fonds de portage foncier

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Contenu de l'action

Ce fonds sera géré par l'agglomération. Ce fonds pourra être mis en place pour l'acquisition des terrains ou immeubles qui ne seraient pas achetés par l'EPFL et qui entrent néanmoins dans les objectifs prioritaires pour le PLH.

Il cible en priorité l'acquisition de terrains en dents creuses ou de logements à réhabiliter pouvant contribuer au développement dans le diffus d'opérations locatives sociales.

Le portage foncier par les communes ne doit pas excéder 2 ans.

Le fonds fonctionne de la manière suivante : la Communauté d'Agglomération prend en charge le **coût des frais financiers** générés par l'emprunt contracté sur une durée de deux ans, le temps que la commune monte un projet et rétrocède à un bailleur ou un promoteur le foncier acquis. Autrement dit, la commune avance la somme de l'acquisition en contractant un emprunt, et récupère le capital à la vente. La Communauté d'Agglomération prend en charge les frais financiers liés aux intérêts de l'emprunt générés le temps du portage (entre l'acquisition et la vente), sous réserve d'être associée à la définition du projet. Ainsi la partie « remboursement des intérêts » des annuités sera prise en charge par la subvention de l'agglomération.

Ce dispositif peut compléter celui mis en place avec l'EPFL à deux égards :

- Il offre aux élus locaux la possibilité de définir localement les types de projets de logements que l'agglomération souhaite également soutenir.
- Il permet de se positionner de manière rapide et réactive pour saisir des opportunités de mutation dans le tissu diffus et les secteurs de redéveloppement.

Objectif : assurer le portage de 4 - 5 terrains par an.

Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération

Partenaires

Communes, EPFL, FRAFU, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers

Moyens humains et financiers

Fonds de portage : de l'ordre de 50 000 €/an

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Etablissement du Fonds	<input checked="" type="checkbox"/>					

Indicateurs de résultats

Indicateurs d'évaluation

- Rythme de l'acquisition sur l'Espace Sud
- Production de logements en regard des objectifs du PLH et rythme des livraisons

ORIENTATION 1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT

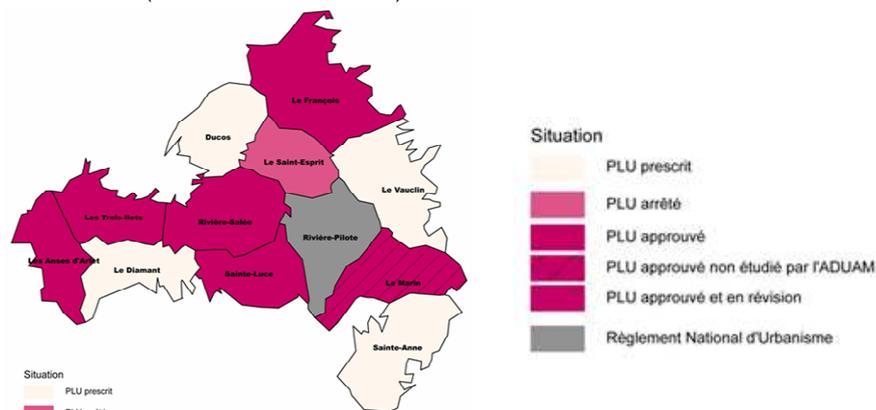
ACTION 2

Poursuivre et renforcer les politiques d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du PLH et à la tenue des objectifs, en cohérence avec le SCOT

Constat / problématique

L'aménagement du territoire est de mieux en mieux maîtrisé à travers l'ensemble des documents d'urbanisme, même si des progrès restent encore à accomplir (une commune en RNU, cinq communes encore en POS-PLU prescrit).

Etat d'avancement des documents d'urbanisme sur l'Espace Sud au 15/12/2010 (Réalisation ADUAM 2010)



On constate cependant encore une croissance urbaine spontanée, sauvage, caractérisée par la multiplication des quartiers d'habitat nouveau, parfois précaire, dans le voisinage des bourgs, généralement à proximité des zones d'habitat diffus et en particulier sur la zone des 50 Pas Géométriques. L'extension urbaine se fait souvent encore au détriment des espaces ruraux naturels. Les communes ont à ce jour peu mobilisé les outils réglementaires permettant de développer une offre de logements.

Résultats attendus

- Mieux maîtriser les extensions urbaines et le renouvellement urbain en optimisant les consommations foncières
- Orienter la production de logements
- Développer à un rythme régulier une offre nouvelle de logements de qualité et accessibles au plus grand nombre

Contenu de l'action

L'objectif sera d'augmenter le foncier mobilisable pour l'habitat dans les documents réglementaires pour rendre réalisables les objectifs du PLH. Il s'agira de :

- Traduire la stratégie de l'Espace Sud en matière d'habitat dans les projets d'aménagement et de développement durable (PADD) des plans locaux d'urbanisme (PLU).
- Transcrire à l'échelle de chacune des communes, les objectifs du PLH dans leur PADD en définissant des périmètres de densification en lien avec l'action 1 –définir et mettre en place une stratégie foncière- et permettre une traduction de cette densification (COS, hauteur,...) et en utilisant l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme permettant d'instituer des servitudes pour des réservations foncières pour l'habitat.
- Soutenir une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) sur quelques quartiers/secteurs stratégiques

ACTION 2	ORIENTATION 1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT
	Poursuivre et renforcer les politiques d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du PLH et à la tenue des objectifs, en cohérence avec le SCOT
2.1	Traduire la stratégie de l'Espace Sud en matière d'habitat dans les PLU

- Subvention Etude, aide à la décision Outil programmation
 Ingénierie Animation partenariat Observation

Contenu de l'action

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat. Lorsque le PLH est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être rendu compatible dans un délai de trois ans (article L.123.1 du code de l'urbanisme). Avec la loi MOLLE de 2009, ce délai est ramené à un an si le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus et localisés dans le PLH.

L'Espace Sud, dans le cadre de réunions de concertation communautaire, afin de porter à la connaissance des communes sa stratégie en matière d'habitat à intégrer dans les PADD des PLU :

- rédigera une introduction commune destinée à s'inscrire dans tous les documents d'urbanisme reprenant les objectifs du PLH, et engageant les communes à les traduire dans la planification et la réglementation
- vérifiera la cohérence des projets des différents PLU, au regard des objectifs d'ensemble du PLH, tant qualitatifs que quantitatifs.
- assemblera l'ensemble des PLU afin d'avoir une vision globale des potentialités permettant de repérer les secteurs stratégiques les plus adaptés à chaque type d'habitat pour permettre ainsi de répartir l'effort de manière équilibrée,

L'espace Sud portera à la connaissance de chacune des communes les éléments spécifiques la concernant et assistera techniquement l'ensemble des communes dans la mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme avec le PLH.

Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération

Partenaires

Communes, DEAL, ADUAM

Moyens humains et financiers

Suivi, et appui auprès des communes, des mises en compatibilité des PLU

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mise en compatibilité des PLU (délai de 3 ans)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Rédaction introduction commune et assemblage des PLU	<input checked="" type="checkbox"/>					
Intégration de l'assemblage des PLU dans le SIG communautaire	<input checked="" type="checkbox"/>					
« Porter à connaissance » de l'Espace Sud au démarrage des mises en compatibilité et suivi des démarches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			

ACTION 2	ORIENTATION 1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT
	Poursuivre et renforcer les politiques d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du PLH et à la tenue des objectifs, en cohérence avec le SCOT
2.2	Transcrire à l'échelle de chacune des communes, les objectifs du PLH dans leur PADD

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Contenu de l'action

Les communes transcriront dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de leur PLU les objectifs du PLH :

- En reprenant l'introduction commune définie précédemment.
- En faisant évoluer les règles de constructibilité afin de favoriser davantage la création de logements en général, et de logements sociaux en particulier, et en choisissant des densités adaptées aux contextes locaux, dégageant une constructibilité supplémentaire, si nécessaire, tout en préservant la qualité des paysages urbains et ruraux, permettant à la commune de remplir la part des objectifs qui lui sont assignés dans le PLH.

Il s'agit de s'assurer qu'il existe suffisamment de secteurs, rendant crédible réglementairement la construction de logements collectifs ou individuels denses. En effet, la réalisation des objectifs du PLH concernant des logements à coûts maîtrisés dépend en partie de la possibilité de proposer des charges foncières plus abordables.

- En définissant des périmètres de densification cohérents avec l'histoire et la géographie, en lien avec l'action 1, et traduisant cette densification (COS, hauteur,...) dans leur règlement.
- En utilisant l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme permettant d'instituer des servitudes pour des réservations foncières destinées à l'habitat.

Maître d'ouvrage

Les 12 communes de l'Espace Sud

Partenaires

L'Espace Sud, DEAL, ADUAM

Moyens humains et financiers

- Soutien technique de l'Espace Sud
- Participation au financement des études : cf. action n°1-4

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mise en compatibilité des PLU dans un délai de 3 ans	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Repérage des secteurs stratégiques et étude pré-opérationnelle	<input checked="" type="checkbox"/>					

Indicateurs de résultats
Indicateurs d'évaluation

- Nombre de POS/PLU compatibles avec le PLH
- Tenue des objectifs du PLH

ACTION 2	ORIENTATION 1 - Organiser le développement de l'habitat afin de répondre aux besoins en lien avec le SCOT
	Poursuivre et renforcer les politiques d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du PLH et à la tenue des objectifs, en cohérence avec le SCOT
2.3	Soutenir l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) sur quelques quartiers de secteurs stratégiques

- Subvention Etude, aide à la décision Outil programmation
 Ingénierie Animation partenariat Observation

Constat / problématique	<p>L'Espace Sud s'organise autour de différents types d'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des bourgs denses avec des besoins d'amélioration importants pour certains, • Une urbanisation qui s'est beaucoup développée sur les « écarts », et qui accueille aujourd'hui une population importante et peu d'équipements structurants, • Des formes d'urbanisation individuelles étalées <p>Les enjeux du développement durable de l'habitat sont considérables. Il est dans les missions du PLH d'organiser la réflexion sur une urbanisation nouvelle, de trouver les incitations nécessaires à la prise en compte de la durabilité de l'habitat, aussi bien dans l'organisation du bâti, des liens sociaux que dans la construction neuve.</p> <p>Il s'agit d'initier en partenariat avec l'ADEME (et d'autres) des études urbaines type Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) ayant pour objectif la production de « pièces urbaines » mettant l'habitant au cœur de la réflexion. Il s'agit d'un accompagnement de la maîtrise d'ouvrage destiné à faire émerger des réponses urbaines et environnementales qui répondent aux grands enjeux d'aujourd'hui : Rationalisation de la consommation d'espace, gestion raisonnée des ressources, économie d'énergies, renforcement de la biodiversité, respect des milieux naturels et valorisation des paysages</p> <p>Il est proposé d'accompagner qualitativement l'action 1-4 (études pré-opérationnelles/ faisabilité sur secteurs stratégiques) en initiant une démarche de développement durable en matière d'aménagement urbain</p>																					
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la qualité de vie des habitants • Initier une démarche de développement durable adaptée au territoire en matière de composition urbaine et de logement • Réaliser des quartiers à vivre (type éco-quartiers) 																					
Maître d'ouvrage	Espace Sud																					
Partenaires	Communes, ADEME, DEAL, CR, DAC, Maîtres d'ouvrage (Bailleurs sociaux, communes, promoteurs)																					
Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> - soutien financier et technique à ce type d'opération sur la partie ingénierie pour des opérations de plus de x ha - Rythme : à raison de 1 par an sur 6 ans - Plafond par opération : 50 000 € HT/opération - Participation Espace Sud : 20% de 50 000 € = 10 000 HT/ an 																					
Calendrier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Etudes de faisabilité</td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> </tr> <tr> <td>Livraison de logements</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Etudes de faisabilité							Livraison de logements						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018																
Etudes de faisabilité																						
Livraison de logements																						
Indicateurs de résultats Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Rythme de consommation de la ligne de crédit - Production de logements labellisés 																					

	ORIENTATION 2 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins
ACTION 3	Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler en particulier les jeunes ménages (programmation dans les différents segments de marché)

Subvention

Ingénierie

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Animation partenariat

Observation

Constat / problématique	<p>La production immobilière, telle qu'observée dans le diagnostic, répond mal aux besoins de certaines catégories spécifiques de la population – jeunes, personnes âgées, ménages économiquement fragiles.</p> <p>L'Espace Sud est un territoire attractif pour toutes les tranches d'âge excepté les jeunes de 20 à 29 ans. Le logement fait partie des préoccupations importantes des jeunes dès qu'ils décident de quitter le noyau familial, même s'ils le font effectivement de plus en plus tard pour des raisons économiques. C'est pourquoi le logement des jeunes doit être l'un des axes forts du PLH de l'Espace Sud.</p> <p>La population âgée progresse en nombre et va continuer à progresser dans les années à venir. Si l'offre dédiée, EHPAD et maison de retraites est importante sur le territoire et en développement, l'adaptation des logements est encore très insuffisamment prise en compte alors que près de neuf ménages âgés (plus de 65 ans) sur dix sont propriétaires de leur logement.</p> <p>Près de 4 500 personnes sont en situation de handicap sur le territoire. L'offre dédiée reste très limitée alors que le Schéma départemental des Personnes Handicapées fait état de besoins importants. Une des questions centrales est bien l'adaptation des logements.</p> <p>Enfin l'offre de logements et d'hébergements destinés aux populations les plus défavorisées apparaît encore insuffisante pour favoriser l'organisation et l'articulation des différentes étapes du parcours résidentiel pour permettre au public qu'il vise, d'accéder ou de se maintenir dans un logement de droit commun, répondant aux normes de décence et de dignité.</p>
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la répartition par produits au bénéfice des populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, ménages fragiles ou en difficulté) • Rééquilibrer la production entre opérations publiques, semi-publiques et privées • Trouver des solutions de logements pour les publics spécifiques • Maintenir et accueillir les jeunes vers l'Espace Sud
Contenu de l'action	<p>Outre la nécessaire mobilisation de l'ensemble des associations qui travaillent sur le champ du logement des populations spécifiques, et avec l'objectif de respecter les orientations des documents réglementaires qui régissent ce secteur (PDALPD, Schéma gérontologique départemental, Schéma départemental des personnes handicapées...etc), le PLH a retenu comme actions :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Accroître l'offre en direction des jeunes 2. Poursuivre le développement d'une politique d'adaptation en direction des personnes âgées et/ou en situation de handicap 3. Augmenter le nombre de LLTS en lien avec le PDALPD 4. Aider à la création d'1 ou 2 maisons relais en fonction des besoins

ACTION 3	ORIENTATION 2 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins
	Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler en particulier les jeunes ménages (programmation dans les différents segments de marché)
3.1	Accroître l'offre en direction des jeunes

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Subvention | <input checked="" type="checkbox"/> Etude, aide à la décision | <input type="checkbox"/> Outil programmation |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie | <input checked="" type="checkbox"/> Animation partenariat | <input type="checkbox"/> Observation |

Contenu de l'action

Certaines actions concernent plus particulièrement les jeunes souhaitant décohabiter, d'autres actions visent plutôt les jeunes couples en formation et les jeunes ménages recherchant un logement autonome soit en locatif social ou accession sociale ou à coût maîtrisé, d'autres enfin peuvent s'adresser à l'ensemble de la cible « jeunes » :

- Envisager la création d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT). C'est une résidence sociale d'environ 60 places, qui pourrait être située de préférence à proximité de l'un des plus importants bassins d'emplois de l'Espace Sud, concernant l'emploi des jeunes, le pôle tourisme-mer de Sainte-Luce/Le Marin. Une mission exploratoire sera nécessaire pour préciser le projet et sa localisation optimale.
- Mobiliser et soutenir le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) pour remplir ses missions sur l'Espace Sud et notamment accompagner socialement les jeunes, avec un objectif d'accès à l'autonomie de logement à terme.
- Augmenter dans la programmation la part de petits logements (studios, T1 et T2) dans le parc locatif en neuf et en réhabilitation pour développer une offre de petits logements accessibles permettant d'initier un parcours résidentiel.
- Mobiliser les propriétaires bailleurs pour qu'ils mettent à la disposition du public « jeunes » des logements adaptés à leurs besoins, dotés des éléments de confort nécessaires, et à des prix compatibles avec leurs moyens financiers.
- Convaincre les propriétaires occupants de grands logements dans le parc privé de diviser leur bien pour accueillir des jeunes.

Ces deux items sont à prendre en compte dans le cadre des actions de l'orientation 3 sur le parc existant tant public que privé.

- Développer le partenariat avec les associations, les communes, les bailleurs pour une meilleure prise en compte de la demande du public jeune.

Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération

Partenaires : Communes, DEAL/ANAH, ARS, DRJSCS, CG, CR, CCAS, Mission Locale, CLLAJ, bailleurs privés et bailleurs sociaux...

Moyens humains et financiers

- Soutien technique de l'Espace Sud
- Mission exploratoire pour préciser le projet FJT : 15 000€ en 2014
- Soutien au CLLAJ sur la base d'une convention précisant les missions et résultats attendus : 20 000€/an

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Soutien technique Espace Sud	<input checked="" type="checkbox"/>					
Mission exploratoire pour préciser le projet FJT	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Soutien au CLLAJ	<input checked="" type="checkbox"/>					

	ORIENTATION 2 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins
ACTION 3	Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler en particulier les jeunes ménages (programmation dans les différents segments de marché)
3.2	Poursuivre le développement d'une politique d'adaptation en direction des personnes âgées et/ou en situation de handicap

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Contenu de l'action

Pour faire face au vieillissement programmé de la population et à la prise en compte du handicap, sont décidées dans le cadre du PLH les actions suivantes :

- Partenariat à renforcer avec les CCAS et les services du Conseil Général pour une meilleure connaissance des besoins des personnes âgées en matière de logement (base de données à constituer)
- Rapprochement de l'Espace Sud auprès du Conseil Général pour le développement d'un CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination pour les personnes âgées) situé sur le territoire pour rapprocher l'offre d'accueil, d'information et de coordination de la population concernée
- Développement d'un partenariat avec les bailleurs publics et privés pour mieux connaître l'offre de logement, travailler sur l'implantation des résidences sénior dans la ville, rendre possible les mutations au sein du parc existant et orienter l'action en matière d'adaptation des logements
- Aide financière de l'Espace Sud aux travaux d'adaptation de 50 logements par an (hors COTOREP), en prévention.

Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération

Partenaires

Conseil Général, Communes, DEAL, ARS, CG, CR, CCAS, Caisses de retraites, Associations, bailleurs publics et privés

Moyens humains et financiers

Soutien technique de l'Espace Sud
Aide financière aux travaux d'adaptation de 50 logements/an : 3000 € pour les pers de plus de 70 ans, 120% du plafond de revenu AAH et hors COTOREP

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Partenariats (CCAS, bailleurs...)	<input checked="" type="checkbox"/>					
Aide financière aux travaux d'adaptation de 50 logements/an	<input checked="" type="checkbox"/>					
Rapprochement CG pour la création d'un CLIC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ACTION 3	ORIENTATION 2 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins
	Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler en particulier les jeunes ménages (programmation dans les différents segments de marché)
3.3	Augmenter le nombre de LLTS en lien avec le PDALPD

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Subvention | <input type="checkbox"/> Etude, aide à la décision | <input type="checkbox"/> Outil programmation |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie | <input type="checkbox"/> Animation partenariat | <input type="checkbox"/> Observation |

Contenu de l'action

L'augmentation de la production de Logements Locatifs Très Sociaux, qui correspondent au niveau de revenus d'un nombre croissant de demandeurs de logements passe à la fois :

- par la mise en œuvre des actions concernant la mise à disposition des bailleurs de foncier aménagé à un niveau de prix compatible avec l'équilibre des opérations (cf. action 1-1 du PLH),
- par la volonté affirmée de l'Espace Sud de voir une part de LLTS réalisée plus systématiquement dans toute opération de construction de logements sociaux, notamment dans les centres bourgs, pour arriver à 25% de la production locative sociale annuelle en LLTS.

Il n'est pas souhaitable d'apporter une aide financière systématique à la production de logements déjà fortement subventionnés. Par contre, l'Espace Sud apportera une aide ciblée à des opérations correspondant à des critères très précis (en nombre de logements LLTS par rapport au total de l'opération, en qualité environnementale, en intégration dans l'espace urbain ou sur des secteurs prioritaires) en fonction d'un barème proposé au sein de l'action 4 du Programme d'actions du PLH.

Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération

Partenaires : Communes, DEAL, bailleurs sociaux, CG, CR, aménageurs

Moyens humains et financiers : Soutiens technique et financier de l'Espace Sud programmés sur les actions 1 et 4

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Définition de la politique d'aide	<input checked="" type="checkbox"/>					
Mise en œuvre	<input checked="" type="checkbox"/>					

ACTION 3	ORIENTATION 2 - Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins
	Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler en particulier les jeunes ménages (programmation dans les différents segments de marché)
3.4	Aider à la création d' 1 ou 2 maisons relais en fonction des besoins

- Subvention Etude, aide à la décision Outil programmation
 Ingénierie Animation partenariat Observation

Contenu de l'action	<p>Le déficit de solutions d'hébergement constaté sur certaines communes de l'Espace Sud, et plus globalement sur l'ensemble du territoire amène à décider d'une mission exploratoire pour la création d'une, voire de deux structures de type maison-relais.</p> <p>Une maison-relais est destinée à l'accueil, sans limitation de durée, de personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS. Il s'agit principalement des personnes isolées, très désocialisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire.</p> <p>Une maison-relais est une structure de taille réduite comportant entre 20 et 25 logements, alliant logements privatifs et espaces collectifs.</p> <p>Elle peut être financée en LLTS pour l'investissement.</p>
---------------------	--

Maître d'ouvrage	Communauté d'agglomération pour l'étude exploratoire
------------------	--

Partenaires	DEAL, DRJSCS, ARS, Communes, CG, CR, associations
-------------	---

Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien technique de l'Espace Sud • Participation aux études à hauteur max de 50%, soit 25 000 €
------------------------------	---

Calendrier de mise en œuvre		2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Etude exploratoire						
	Réalisation						

	ORIENTATION 2. Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins
ACTION 4	Mettre en place un système d'aides pour orienter la production locative sociale et très sociale

- Subvention Etude, aide à la décision Outil programmation
 Ingénierie Animation partenariat Observation

Constat / problématique	<p>Le diagnostic du PLH a permis de constater qu'il existe un certain nombre de déséquilibres dans l'offre locative sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entre les communes du territoire : La plupart des communes, hormis deux d'entre elles, sont déficitaires par rapport à la quotité de logements sociaux exigée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. L'article 55 impose aux communes de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux, mais certaines en sont encore très éloignées tandis que d'autres en sont proches. - Le logement social a souvent été concentré sur des quartiers périphériques au détriment des centres-bourgs dans lesquels il existe parfois des disponibilités foncières réelles. - Le PLH a pour objectif d'accroître l'offre locative sociale et très sociale, cette dernière étant encore nettement insuffisante (11% du parc social) au regard des besoins des ménages à revenus modestes.
-------------------------	---

Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> • Orienter la production de logements sociaux des bailleurs sociaux et des communes vers les objectifs du PLH, par des aides communautaires modulées • Mieux répondre aux besoins des ménages éligibles au logement locatif aidé • Rééquilibrer la répartition géographique de l'offre locative sociale • Optimiser le système d'aides tout en contribuant à l'équilibre des opérations immobilières comprenant du logement social et surtout très social
--------------------	--

Contenu de l'action	<p>La production de logements doit s'accompagner d'un meilleur ciblage et calibrage des produits-logements. Si les communes interviennent d'ores et déjà financièrement de manière plus ou moins importante en faveur du logement il s'agit de mieux préciser les critères retenus pour soutenir la réalisation de logements répondant aux objectifs définis dans le PLH.</p> <p>Cette action vise à mettre en place un dispositif d'aide qui permette d'atteindre les objectifs de la programmation, tout en orientant la production.</p> <p>Le PLH définit des principes de répartition par type de financement : LLS/LLTS/PLS Les logements familiaux seront de préférence réalisés en LLS / LLTS. Le PLS s'avérant beaucoup moins adapté aux revenus et aux besoins des ménages locaux, il ne sera pas aidé financièrement par l'agglomération.</p> <p>La part des LLTS sera de 25% dans les opérations de construction sociale, représentant dans la construction neuve globale, environ 375 logements sur la durée du PLH.</p> <p>Les orientations de programmation en terme de taille de logements seront précisées commune par commune, en fonction des opérations envisagées, du parc existant et des demandes enregistrées en commune (CCAS)</p> <p>.</p> <p>Le dispositif présente plusieurs avantages : sa mise en place rapide, son efficacité immédiate, sa transparence sur les critères d'attribution des</p>
---------------------	---

subventions aux différentes opérations.

Le dispositif s'articule autour d'une aide de l'Espace Sud aux opérations de logements locatifs aidés.

La subvention de base est de 1.500 €/logement. Cette aide est majorée en fonction de la manière dont le programme de l'opération répond aux objectifs du PLH, en fonction d'un barème qui devra être défini.

Exemple de barème

CONDITIONS		POINTS
Financement de l'opération	10% de l'opération financée sur fond propre du bailleur	1
Situation au regard des obligations SRU	Communes SRU <20%	2
Mixité de l'opération	Mixité LLTS - LLS	1
	Mixité LLS-PSLA (> 1/3 de l'opération)	4
Type d'opération	développement classique	1
	renouvellement urbain	2
	extension urbaine d'intérêt communautaire	2
	acquisition-amélioration	3
Qualité urbaine et architecturale et mixité de l'opération	Label Habitat Environnement	1
	Intégration urbaine de l'opération	2
	Opération passive	3
Insertion	Clause d'insertion dans les AO et marchés de travaux	2

- Moins de 6 points = pas de financement
- 6 à 7 points = 1 500 € par logement
- 7 à 9 points = 3 000 € par logement
- Plus de 9 points = 5 000 € par logement

Ce subventionnement pourra donc être modulable, mais il sera également :

- dépendant de la présentation d'un bilan financier prévisionnel justifiant une intervention publique
- forfaitaire (financement au nombre de logements) pour un maximum de clarté et de rapidité
- centralisé pour permettre une instruction unique combinant les différents financements possibles
- contrôlé a posteriori par la Communauté d'agglomération sur l'utilisation des fonds par les bailleurs sous la forme d'une convention passée au montage de l'opération et la vérification de la réalité de l'emploi des aides (surcharge foncière, logement adapté, qualité technique et architecturale, ...)

Les communes ayant moins de 20% de logements sociaux peuvent majorer ce financement si elles le souhaitent, en abondant à la contribution communautaire.

Ce dispositif fera l'objet d'un règlement rédigé par l'Espace Sud qui sera soumis au Conseil Communautaire pour adoption.

La production annuelle de logements locatifs sociaux se répartit entre :

- 250 logements neufs
- 63 logements en acquisition-amélioration ou réhabilitation avec conventionnement.

Le budget annuel, en considérant que 60% de la production neuve est soutenue par l'Espace Sud, peut être estimé à 675 000 €. (150 logements x 4500 € en moyenne)

Maître d'ouvrage	Communauté d'agglomération																					
Partenaires	Communes, DEAL, CG, CR, aménageurs, bailleurs sociaux																					
Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Instruction technique des dossiers et suivi administratif • Budget annuel estimé à 675 000 € à partir de 2014, 360 000€ en 2013 																					
Calendrier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation et adoption par le Conseil Communautaire du règlement régissant les aides</td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Application du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire</td> <td></td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Préparation et adoption par le Conseil Communautaire du règlement régissant les aides							Application du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018																
Préparation et adoption par le Conseil Communautaire du règlement régissant les aides																						
Application du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire																						
Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> • Tableau de bord annuel de la production de logements (construction neuve, acquisition-amélioration) par type de financement et détail pour les publics spécifiques. Il importe de caler ces informations en dernier ressort sur les nombres de logements commencés ou livrés et non sur les logements autorisés ou financés. • Production de logements en regard des objectifs du PLH, répartition et rythme des livraisons 																					
Indicateurs d'évaluation																						

ORIENTATION 2. Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins

ACTION 5 Développer une action sur l'accèsion a prix modéré

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Constat / problématique

Le Logement Evolutif Social (LES) est un logement destiné aux personnes de condition modeste qui désirent acquérir leur résidence principale. Le LES est un outil essentiel de la politique du logement social outre-mer, à l'origine basé sur le principe d'un logement non achevé pour permettre l'accèsion à la propriété des plus modestes.

Entre 75 et 80 LES ont été construits chaque année sur le territoire de l'Espace Sud, l'EPCI sur lequel il y a le plus de réalisations de LES.

Le LES est apparu, dans un bon nombre de cas, comme un réel outil d'insertion sociale, et même de reconstitution familiale... mais de nombreuses opérations doivent être réhabilitées après une dizaine d'années, ce qui pose la question des ressources de ces accédants et de leur capacité à faire évoluer ou simplement entretenir leur logement. De plus, la possession préalable d'un terrain (souvent familial) apparaît comme une condition indispensable.

Il s'agit également d'un produit en perte de vitesse, du fait de l'augmentation constante de son coût (application de nouvelles normes, augmentation du prix des matériaux,...) au regard des subventions et des critères sociaux d'attribution.

Il s'agit, dans le cadre du PLH, de réfléchir sur le devenir de ce dispositif d'accèsion très sociale, afin de définir s'il convient d'abonder au dispositif, de viser d'autres populations, ou d'imaginer d'autres dispositifs complémentaires, notamment en fonction du portage par une collectivité (opérations d'intérêt collectif).

En effet c'est dans les opérations où l'intérêt collectif est en jeu (opération de démolition/ Relogement 50 Pas, Intérêt Public, zone de dangerosité avérée) et où le propriétaire n'est pas souvent demandeur que la collectivité peut avoir un rôle à jouer.

Outre ce produit phare qu'est le LES, il existe d'autres produits d'accèsion ou pouvant la favoriser qu'il sera utile de mobiliser et notamment le système de location-accession, qui n'a jamais été testé en Martinique, dispose d'un financement adapté, le Prêt Social Location Accession (PSLA)

Rappelons que dans la programmation de ce PLH, il est prévu de réaliser sur les 1250 logements à construire :

- 10% en accèsion sociale soit 125 logements / an
- 10% en accèsion à coût maîtrisé, négocié avec les opérateurs (125 logements/an)

Résultats attendus

- Développer l'offre de produits d'accèsion sociale et très sociale
- Optimiser le système d'aides en l'orientant vers des opérations soutenues d'intérêt collectif ou général sur des secteurs particuliers pour le LES

Contenu de l'action

Sur cette problématique du développement d'une offre de produits en accèsion sociale, le PLH retiendra comme actions :

1. **Soutenir la réalisation de LES d'intérêt général**
2. **Soutenir la réalisation de logements en location-accession**
3. **Envisager la mise en place d'une subvention aux primo-accédants en abondement du prêt à taux zéro +**
4. **Favoriser une accèsion à coût maîtrisé dans le cadre d'opérations d'ensemble**

	ORIENTATION 2. Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins
ACTION 5	Développer une action sur l'accession a prix modéré
5.1	Soutenir la production de LES d'intérêt général ou groupés collectifs

Contenu de l'action

- **Soutien des LES d'intérêt Général**
 La formule LES groupés existe et permet en théorie le regroupement de l'habitat individuel sous la forme d'ensemble de 2, 4 voire 20 logements regroupés soit sous la forme d'habitat en bande, d'habitat semi-attaché, ou d'habitat individuel.
 Ce produit est en fait mobilisé dans le cadre d'opérations soutenues par une collectivité publique nécessitées par le relogement de plusieurs familles sur des terrains mis à disposition le plus souvent par la collectivité instigatrice, dans le cadre de RHI (Résorption de l'habitat insalubre), d'opérations de sortie de risque (inondation, submersion, éboulement) ou d'opérations liées à des procédures d'utilité publique. A aucun moment les familles ne sont à l'initiative de cette action et sont souvent réticentes au déménagement. A cette occasion la collectivité locale est la plupart du temps assistée par une AMO/ MOUS (SEM, service technique spécialisé de l'intercommunalité animateur, bureau d'études,)

- **Soutien des LES Groupés Collectifs**
 Lorsqu'il s'agit d'opérations situées dans un bourg, la verticalisation souvent s'impose. Un immeuble collectif, fini, sur un terrain apporté par la collectivité, apparait comme une bonne réponse. L'expérience de ce type de LES groupés collectif doit être tentée ; il faut donc envisager des logements avec le moins possible de communs, des entrées individualisées, une voirie commune très vite rétrocédées à la commune, des charges de copropriété correspondant à de petites mensualités et qui pourraient être prises en charge en partie par l'allocation logement (AL).

Il s'agit que l'Espace Sud apporte de l'ingénierie en pilotage et des subventions plafonnées à 7 000 € par LES pour la réalisation de 5 LES que l'on peut qualifier d'intérêt général par an.

Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération

Partenaires

Communes, DEAL, CG, CR, aménageurs, opérateurs sociaux

Moyens humains et financiers

- Instruction technique des dossiers et suivi administratif
- Ingénierie de pilotage
- Budget annuel estimé à 35 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides						
Application du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire						

Indicateurs de résultats
 Indicateurs d'évaluation

- Tableau de bord annuel de la production de LES d'intérêt général en secteurs sensibles
- Production de logements au regard des objectifs du PLH et rythme des livraisons

	ORIENTATION 2. Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins
ACTION 5	Développer une action sur l'accession à prix modéré
5.2	Soutenir la réalisation de logements en location-accession

Contenu de l'action

Avec la disparition du Pass-Foncier fin 2010, le prêt social location-accession (PSLA) est devenu, en dehors du dispositif du LES, le principal outil de l'accession sociale à la propriété à la disposition des opérateurs et des collectivités.

Le PSLA a été mis en place en 2004, après la création du prêt à taux zéro et la suppression du prêt à l'accession à la propriété (PAP).

Le dispositif du PSLA prend appui sur une formule originale d'accession à la propriété immobilière, la location-accession, qui constitue une solution crédible pour les ménages n'ayant pas ou peu d'apport personnel. Elle leur permet de s'engager dans une accession sûre, accompagnée par un partenaire social fiable et compétent. Elle laisse aux familles un droit à l'essai et préserve leurs intérêts en cas d'échec ou de renoncement.

Largement utilisé en métropole dans les années 80, le contrat de location-accession est tombé en désuétude à la suite de lourdeurs administratives et de l'absence d'un financement dédié.

Soumis à une procédure d'agrément, le PSLA est accessible sous conditions de plafonds de ressources et réservé à la construction de logements neufs.

Ce dispositif n'est pas actuellement utilisé en Martinique.

L'Espace Sud se donne comme objectif de favoriser l'expérimentation de ce produit d'accession, dans le cadre du système d'aide de l'action 4, destiné à orienter la production sociale.

Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération

Partenaires

Communes, DEAL, CG, CR, opérateurs sociaux

Moyens humains et financiers

- Aide technique à la recherche d'opérateur
- Soutien en ingénierie
- Aide financière intégrée dans l'action 4

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides						
Application dans le cadre du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire						

Indicateurs de résultats
Indicateurs d'évaluation

- Suivi de l'expérimentation
- Production de logements en accession sociale au regard des objectifs du PLH et rythme des livraisons

	ORIENTATION 2. Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins
ACTION 5	Développer une action sur l'accession à prix modéré
5.3	Envisager la mise en place d'une subvention aux primo-accédants en abondement du prêt à taux zéro +

Contenu de l'action	<p>Le prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) est réservé aux personnes qui souhaitent acquérir leur première résidence principale.</p> <p>Le logement doit être neuf. Cependant, il peut être ancien s'il est vendu par un bailleur social à ses occupants ou si les travaux qui doivent y être réalisés l'assimile à un logement neuf.</p> <p>Le PTZ+ ne peut financer qu'une partie de l'achat du logement. Il peut être complété par d'autres prêts immobiliers ou des apports personnels.</p> <p>La faiblesse du taux de pénétration de ce produit de financement en Martinique (moins de 500 dossiers financés en 2011 sur l'ensemble du territoire martiniquais) nécessite sans doute une action de la part des collectivités qui souhaitent augmenter l'offre d'accession à destination des ménages primo-accédants.</p> <p>L'Espace Sud a la possibilité d'orienter la production de logements en accession en accordant une aide allant 3 à 5000 €/logement sur des produits neufs dans des opérations d'ensemble situées en secteurs stratégiques privilégiant une optimisation de la consommation foncière et la qualité du bâti en matière environnementale. Cette mesure serait limitée à une cinquantaine de logements par an, répondant aux critères qui seront définis par le règlement régissant les aides.</p>
---------------------	--

Maître d'ouvrage	Communauté d'agglomération
------------------	----------------------------

Partenaires	Banques, Communes, DEAL, CG, CR, aménageurs, opérateurs sociaux, promoteurs privés
-------------	--

Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> - Instruction technique des dossiers et suivi administratif - Ingénierie de pilotage - Budget annuel estimé à 4 000 € en moyenne par logement x 50 logements = 200 000 €
------------------------------	--

Calendrier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides</td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Application du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire</td> <td></td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides							Application du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018																
Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides																						
Application du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire																						

Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> - Tableau de bord annuel de la production de logements en accession - Production de logements au regard des objectifs du PLH et rythme des livraisons
Indicateurs d'évaluation	

	ORIENTATION 2. Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins
ACTION 5	Développer une action sur l'accession à prix modéré
5.4	Favoriser une accession à coût maîtrisé dans le cadre d'opérations d'ensemble

Contenu de l'action	<p>Pour faciliter le parcours résidentiel des habitants, dont le diagnostic a souligné qu'il devait être favorisé, notamment pour débloquer l'accès au logement locatif social de ceux qui en ont le plus besoin, il est nécessaire de favoriser une offre de logements en accession à coût maîtrisé.</p> <p>Il est notamment possible, dans les opérations sous maîtrise publique, de développer la production de logements en accession à coût maîtrisé prioritairement destinée aux locataires du parc social. Cette production de logements devra comprendre une clause anti-spéculative.</p> <p>L'Espace Sud et la commune d'implantation de l'opération pourront l'obtenir en négociant avec les opérateurs et /ou aménageurs, sur une opération d'ensemble (lotissement ou ZAC) qu'une partie de la programmation (de l'ordre de 15 à 20%) soit réalisée en accession à coût maîtrisé (de l'ordre de 20% à 25% en dessous du marché libre) afin de répondre aux besoins de jeunes ménages aux revenus intermédiaires.</p> <p>Cette action devra s'inscrire dans l'action 8.3, à savoir la définition d'une charte entre collectivités et opérateurs / aménageurs pour cadrer les négociations.</p>
---------------------	---

Maître d'ouvrage	Communauté d'agglomération et communes
------------------	--

Partenaires	Communes, bailleurs sociaux, aménageurs, opérateurs publics et privés
-------------	---

Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> - Négociation avec les bailleurs sociaux/aménageurs/opérateurs sociaux - Instruction technique des dossiers et suivi administratif - Ingénierie de pilotage de l'action
------------------------------	---

Calendrier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Principe de négociation inscrit dans la charte prévue en 8.3</td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Application lors de la conception des opérations d'ensemble</td> <td></td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Principe de négociation inscrit dans la charte prévue en 8.3							Application lors de la conception des opérations d'ensemble						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018																
Principe de négociation inscrit dans la charte prévue en 8.3																						
Application lors de la conception des opérations d'ensemble																						

Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> - Production de logements en accession à coût maîtrisé au regard des objectifs du PLH (rappel de production : 125 logements en accession à coût maîtrisé par an sur la durée du PLH) - Rythme des réalisations
Indicateurs d'évaluation	

	ORIENTATION 3. Poursuivre et accélérer la remise à niveau des parcs privé et public
ACTION 6	Améliorer l'image du logement et la qualité de vie des habitants en intervenant sur le parc existant et sur son insertion urbaine

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Constat / problématique

La construction neuve annuelle prévue par le PLH représente 2% du parc total de logements, c'est dire l'importance de veiller à la qualité du parc existant. Et il est dans les missions du PLH, de trouver les incitations nécessaires à la prise en compte de la durabilité de l'habitat et au renforcement de sa qualité.

Produire des logements propres en

- minimisant la consommation d'énergie fossile
- favorisant le stockage de l'eau de pluie
- avec un assainissement conforme et correct
- favorisant une conception intelligente face aux problématiques de protection de l'environnement en incitant à l'utilisation de produits et équipements respectueux de l'environnement et notamment locaux (circuits courts)

La situation en matière d'assainissement est très préoccupante sur l'ensemble de la Martinique et singulièrement sur les communes de l'Espace Sud.

On peut estimer qu'environ 18 000 résidences principales de l'Espace Sud (soit près de 40% du total) auraient une installation de traitement des eaux usées défectueuse.

Trois arrêtés datés du 7 septembre 2009 sont venus abroger et remplacer les arrêtés du 6 mai 1996 en matière d'assainissement non collectif (ANC), eux-mêmes modifiés ou remplacés par les arrêtés des 7 mars et 27 avril 2012. Ils fixent respectivement les prescriptions techniques applicables aux installations d'ANC, les modalités de contrôle de ces installations et la procédure d'agrément des vidangeurs.

Cette nouvelle réglementation suscite beaucoup d'interrogations sur le financement de la mise aux normes des installations individuelles. Une aide aux propriétaires modestes doit être mise en place dans le cadre du PLH.

Par ailleurs, une réflexion doit être amorcée sur l'expérimentation de nouveaux procédés constructifs, d'une nouvelle architecture, d'une nouvelle intégration paysagère des logements, afin d'orienter progressivement la production vers la durabilité de l'habitat et le respect de l'environnement.

L'Espace Sud a décidé d'y contribuer.

Résultats attendus

- diminuer la pollution liée à l'assainissement défectueux
- préserver la ressource naturelle en eau
- diminuer la consommation d'énergie fossile
- limiter la gestion des eaux pluviales en dehors des parcelles

Contenu de l'action

Sur cette problématique, le PLH retiendra comme actions :

1. **Produire des logements « propres »**
2. **Expérimenter la production de logements respectueux de l'environnement martiniquais**

	ORIENTATION 3. Poursuivre et accélérer la remise à niveau des parcs privé et public
ACTION 6	Améliorer l'image du logement et la qualité de vie des habitants en intervenant sur le parc existant et sur son insertion urbaine
6-1	Inciter à la mise aux normes de l'assainissement

- | | | |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Subvention | <input type="checkbox"/> Etude, aide à la décision | <input type="checkbox"/> Outil programmation |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie | <input checked="" type="checkbox"/> Animation partenariat | <input checked="" type="checkbox"/> Observation |

Contenu de l'action	<p>Face au constat du caractère hautement polluant de beaucoup d'habitats individuels, l'Espace Sud a décidé dans le cadre du PLH de favoriser l'intégration des éléments d'équipement « propres », dans le logement neuf, mais surtout dans l'habitat ancien, en instaurant une aide à l'équipement des logements. Cette aide vise essentiellement les logements existants, puisque les logements neufs doivent respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>La mise en conformité de l'assainissement non collectif revient entre 7 000 et 10 000 € ; on sait que de nombreux propriétaires disposant de revenus modestes ou précaires rencontreront de grosses difficultés à mettre leur installation en conformité. Compte tenu de l'importance de l'assainissement pour la préservation de la qualité environnementale des terres et du littoral, l'attribution d'une aide spécifique et incitative de l'Espace Sud sera un élément fort du PLH.</p> <p>Parallèlement à la création de cette aide, et pour en augmenter l'effet d'entraînement, l'Espace Sud propose le conditionnement de l'attribution de l'Aide à l'Amélioration de l'Habitat par l'Etat à la prise en compte, dans le projet de réhabilitation du logement, de la dimension environnementale et la mise aux normes de l'assainissement.</p> <p>Enfin l'Espace Sud aidera à titre exceptionnel des assainissements groupés en réhabilitation lorsque la défaillance avérée des copropriétaires pourrait mettre en danger la santé publique et que la solution individuelle, même compacte, ne peut techniquement être mise en place.</p>
---------------------	--

Maître d'ouvrage	Communauté d'agglomération
------------------	----------------------------

Partenaires	Communes, SPANC SICSM, CR, Etat, ADEME
-------------	--

Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> - Instruction technique des dossiers - Ingénierie d'appui - Aide à l'assainissement non collectif : Budget annuel estimé à 5 000 € par logement x 50 logements/an = 250 000 €/an (en lien avec l'AAH) avec une montée en puissance jusqu'en 2016 - Aide à des assainissements groupés en réhabilitation type micro-stations : 10 000 € pour 2 équipements par an = 20 000 €/an
------------------------------	---

Calendrier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en place du règlement d'attribution des aides</td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Consommation des crédits</td> <td></td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mise en place du règlement d'attribution des aides							Consommation des crédits						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018																
Mise en place du règlement d'attribution des aides																						
Consommation des crédits																						

Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'installations posées • Amélioration du classement des profils de baignade
Indicateurs d'évaluation	

	ORIENTATION 3. Poursuivre et accélérer la remise à niveau des parcs privé et public
ACTION 6	Améliorer l'image du logement et la qualité de vie des habitants en intervenant sur le parc existant et sur son insertion urbaine
6-2	Soutenir la production de logements « intelligents » et conformes aux exigences environnementales de l'Espace Sud

 Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

 Animation partenariat

 Observation

Contenu de l'action

Il convient d'inciter, à travers le PLH, à concevoir également Haute Qualité Environnemental (HQE) dans le logement, et pas seulement soutenir des opérations d'équipements uniques et dont l'expérience est peu reproductible.

Il s'agit donc de favoriser la réalisation d'opérations phares dont l'exemple pourra être adapté et reproduit sur d'autres opérations de même nature : logement individuel, logement collectif

L'Espace Sud décide le lancement d'un concours primé tous les 2 ans. La rédaction d'un cahier des charges et la recherche de partenariat (ADEME, CR, Ordre des Architectes...) et la composition d'un jury de qualité seront un gage de réussite de l'opération.

L'utilisation de produits locaux dans les procédés constructifs sera particulièrement encouragée.

Le résultat de ce concours prendra une double forme :

- ⇒ Prime pour le lauréat en conception
- ⇒ Aide financière à la réalisation

Le concours distinguera à la fois une opération en collectif (> 10 logements sociaux) et une opération en individuel (90 m² de surface habitable maximum)

6 à 10 000 €/ conception
10 à 30 000 € / réalisation de l'opération

Le concours donnera lieu à l'établissement d'un rapport permettant de rédiger un référentiel à adapter pour un suivi par un atelier public ou populaire d'architecture ou le CAUE. Ce rapport pourra également donner des arguments pour des adaptations de la RTAADOM

Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération

Partenaires

Communes, CR, Etat, ADEME, opérateurs, maîtres d'œuvres d'opération, Ordre des Architectes, CAUE

Moyens humains et financiers

- Conception du concours, règlement, constitution du jury
- Primes à la conception : 10 000 € pour le projet logements collectifs et 6 000 € pour le projet logement individuel = 16 000 € tous les 2 ans
- Aide financière à la réalisation : 30 000 € pour le projet logements collectifs et 10 000 € pour le projet logement individuel = 40 000 € tous les 2 ans

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mise en place du règlement du concours						
Consommation des crédits						
Rédaction d'un référentiel et mise à jour régulière						

Indicateurs de résultats
Indicateurs d'évaluation

- Consommation des crédits
- Nombre de réalisations similaires au projets primés (reproductibilité)

ORIENTATION 3. Poursuivre et accélérer la remise à niveau des parcs privé et public

ACTION 7

Valoriser et améliorer le parc privé

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Constat / problématique

L'attrait des cœurs historiques des communes du Sud a eu tendance à s'essouffler à la faveur du développement de l'automobile qui a accéléré la dispersion du bâti et favorisé le mitage des espaces agricoles et des mornes amorcé avec la crise sucrière du 20^{ème} siècle. Il convient de redonner le goût de la ville aux habitants du Sud.

Des études préalables et/ou pré opérationnelles ont été réalisées sur 5 communes qui ont abouti à 3 suivis-animations d'OPAH et 2 PIG aujourd'hui terminés.

On peut noter l'effet accélérateur des OPAH/ PIG sur la réhabilitation (Saint Esprit, François, Rivière Salée) et notamment pour la commune du Saint-Esprit où 5% du parc a été réhabilité en 5 ans). Remarquons à ce titre que l'OPAH du Saint-Esprit entre 1999 et 2003 avait permis la réhabilitation de 43 logements locatifs sociaux en plein centre bourg. Outre les réalisations directement liées aux Opérations Programmées, plusieurs années après la fin de l'animation on constate un effet d'entraînement indéniable.

L'OPAH offre ainsi des résultats visibles et concentrés

Il a été constaté que les OPAH permettaient l'amélioration de logements de propriétaires occupants (PO) ou de propriétaires bailleurs (PB) certes limités (100 logements occupés par leur propriétaires et 50 logements loués sur 5 ans environ par secteur opérationnel) mais sur des secteurs en souffrance et par ailleurs stratégiques

A l'échelle de la Martinique, deux ménages sur cinq vivant en dessous du seuil de bas revenu sont propriétaires de leur logement.

A l'échelle de l'Espace Sud, en 2008, les ménages à faibles et très faibles revenus sont plus présents dans le parc privé que dans le parc locatif social, et comme à l'échelle de la Martinique, la part des propriétaires occupants est significative.

Pour une part significative des propriétaires bailleurs, les loyers représentent leur revenu principal, ayant ainsi des revenus moins élevés que leur locataire, ils se trouvent défaillants dans l'entretien de leur bien. Les propriétaires indivis ont également souvent du mal à s'entendre pour remettre sur le marché locatif un logement vacant, qui se dégrade alors très vite.

Il s'agit d'enrayer, dans les secteurs de densité ou à densifier, la contagion des logements dégradés et de la vacance.

Résultats attendus

- Donner plus de vie et d'attrait aux bourgs par des actions de réhabilitation et de densification
- Soutenir le maintien à leur domicile des plus défavorisés et notamment des retraités
- Permettre la sortie de vacance de logements dégradés, présentant souvent un intérêt patrimonial
- Favoriser dans le parc privé l'émergence d'un parc social locatif réhabilité
- Densifier les bourgs pour économiser l'espace

Sur cette problématique de la valorisation et l'amélioration du parc privé, on retiendra comme actions :

- 1. Repérage de l'indignité, des quartiers informels nécessitant des interventions publiques et études pré-opérationnelles d'Opérations d'Amélioration de l'Habitat**
- 2. Valoriser et améliorer le parc privé dégradé des Propriétaires Occupants**
- 3. Valoriser et améliorer le parc privé des Propriétaires Bailleurs indigne ou dégradé**

ACTION 7	ORIENTATION 3. Poursuivre et accélérer la remise à niveau des parcs privé et public
	Valoriser et améliorer le parc privé
7-1	Repérage de l'indignité/ Etudes préopérationnelles d'OPAH-RU

- Subvention
- Etude, aide à la décision
- Outil programmation
- Ingénierie
- Animation partenariat
- Observation

Contenu de l'action

1/Repérage de l'indignité
L'indignité dans le logement est présente partout sur le territoire de la CAESM, son repérage exhaustif et systématique se révèle très difficile, voire vain. Par contre le systématiser dans les secteurs où l'on envisage des actions prioritaires devient plus cohérent. Il est donc recommandé d'effectuer ce recensement dans les bourgs et gros écarts, en vue d'un traitement appuyé...

2/ Etudes pré-opérationnelles d'OPAH-RU
...avec une priorité aux communes n'ayant pas eu encore d'OPAH ou PIG sur leur territoire.
Ces études préalables d'OPAH sont à coupler de préférence, et prioritairement avec les études dents creuses qu'elles pourraient englober au même titre que les études préalables d'opération façade et repérage de l'indignité et de l'habitat informel.
Ces 3 volets semblant en effet être le socle du renouvellement urbain des OPAH-RU
Il s'agira de soutenir 3 études pré-opérationnelles/ an sur 4 ans

3/ Lancement de suivi-animation d'OPAH ou PIG dont la maîtrise d'ouvrage serait assurée par les communes en veillant à ce que soient pris en compte la réponse aux besoins des publics cibles du PLH dans leurs objectifs

Maître d'ouvrage

Communes pour les études et les suivi-animation,
Communauté d'agglomération pour l'animation de la politique à l'échelle de l'Espace Sud, l'ingénierie auprès des communes le souhaitant et la participation au financement des études

Partenaires

Communes, CR, CG, Etat/ AAH & ANAH

Moyens humains et financiers

Soutien technique de l'Espace Sud (cahier des charges, rédaction des conventions,...)
Participation au financement des études : Coût : 65 000 HT / Opération (regroupant les sous-actions 1 et 2)
Le financement est actuellement assuré à 50 % par l'Etat, 30% par le CG, et 20% par la commune d'implantation.
L'Espace Sud pourra accompagner les communes à hauteur de 15% sur les études avec un montant plafond de 9 000 €HT/ opération soit 27 000 HT/an

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Etablissement des cahiers des charges	<input checked="" type="checkbox"/>					
Etudes préalables/ Repérage Indignité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Suivi -animation		<input checked="" type="checkbox"/>				

- Indicateurs de résultats**
Indicateurs d'évaluation
- Production de 150 logements réhabilités / secteur programmé
 - Augmentation de la population des centres bourgs et quartiers opérationnels

ACTION 7	ORIENTATION 3. Poursuivre et accélérer la remise à niveau des parcs privé et public
	Valoriser et améliorer le parc privé
7-2	Valoriser et améliorer le parc privé/ Propriétaire Occupant

- Subvention Etude, aide à la décision Outil programmation
 Ingénierie Animation partenariat Observation

Contenu de l'action	<p>L'objectif est de poursuivre la politique de réhabilitation du parc privé des propriétaires occupants à revenus faibles et modestes (PO).</p> <p>En direction des propriétaires occupants, les dispositifs AAH et du Conseil Régional apparaissent généralement suffisamment dotés.</p> <p>Cependant, une des difficultés à l'accessibilité des aides tient dans l'obligation de faire preuve d'un handicap pour avoir la majoration adaptabilité du logement (MDPH). Il serait souhaitable de pouvoir définir une règle par exemple sur l'âge, à partir de 70 ans révolus, qui permettrait d'anticiper dans les travaux d'adaptation, mais cette question ne peut être réglée à la seule échelle de l'Espace Sud.</p> <p>L'Espace Sud pourrait apporter une aide au cas par cas pour des dossiers exceptionnels, lourds, sans préjuger de tel ou tel profil mais avec une aide accrue dans les secteurs OPAH-RU pour un budget annuel estimé à 50 000 €. Ceci permettrait à l'Espace Sud d'être présent dans les commissions AAH en direction des propriétaires occupants, au titre de financeur.</p>
---------------------	---

Maître d'ouvrage	Communauté d'agglomération
------------------	----------------------------

Partenaires	Communes, DEAL/AAH, CR, Etat
-------------	------------------------------

Moyens humains et financiers	Suivi des dossiers propriétaires occupants lourds par les services de l'Espace Sud en appui des services sociaux des communes, et appui financier au cas par cas (budget annuel estimé à 50 000 €)
------------------------------	--

Calendrier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides</td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Soutien au PO</td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides							Soutien au PO						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018																
Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides																						
Soutien au PO																						

Indicateurs de résultats	Sortie de la dégradation lourde d'une vingtaine de logements de PO/ an
Indicateurs d'évaluation	Maintien à domicile de populations âgées fragilisées (une trentaine par an)

ACTION 7	ORIENTATION 3. Poursuivre et accélérer la remise à niveau des parcs privé et public
	Valoriser et améliorer le parc privé
7-3	Valoriser et améliorer le parc privé/ Propriétaires Bailleurs

- Subvention Etude, aide à la décision Outil programmation
 Ingénierie Animation partenariat Observation

Contenu de l'action	<p>Les aides aux propriétaires bailleurs (PB) sont désormais ciblées sur les projets dans lesquels il existe un enjeu conséquent en termes d'amélioration de l'habitat (la démonstration devra en être faite par le biais de l'établissement d'une grille de dégradation ou d'insalubrité) Elles sont mobilisées dans le cadre d'un dispositif type OPAH ou PIG Le logement doit être conventionné (intermédiaire à social ou très social)</p> <p>Les simulations montrent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que les dossiers seront très difficiles à boucler financièrement, • qu'à la très grande majorité ils seront traités en loyer intermédiaire (à terme, cela signifie qu'il n'y aura plus de loyer social en réhabilitation. privée) • que plus le logement est petit plus le montant des travaux au m² peut être élevé avec le jeu de la prime du Conseil Régional (1280€/m² pour un 80m², 1430€/m² pour un 50 m²) <p>En regard de ces éléments, se posent les questions de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la production de logements (petits et au niveau intermédiaire) - la pérennité de l'aide complémentaire de la Région - d'une aide éventuelle complémentaire de l'EPCI pour bailleur impécunieux, ou/et d'une garantie de prêt pour bailleur impécunieux - d'un éventuel soutien renforcé aux dossiers où le logement serait dédié à de jeunes locataires. <p>Aussi, il est proposé que l'Espace Sud abonde au dispositif sur la production de logement en locatif très social pour limiter la perte locative, avec une aide complémentaire s'il s'agit de jeunes ménages ; il s'agit d'équilibrer le projet du bailleur et l'inciter à conventionner en logement locatif très social pour une durée de 9 ans. L'aide de l'Espace Sud pourrait être de 6 000 € par logement concerné avec 30 logements la première année en 2015 puis 50 logements par an les années suivantes Un suivi précis de ces logements devra être réalisé en lien avec l'ANAH tant en ce qui concerne leur occupation qu'en terme de conventionnement</p>
---------------------	--

Maître d'ouvrage	Communauté d'agglomération
------------------	----------------------------------

Partenaires	Communauté d'agglomération, Communes, CR, Etat,
-------------	---

Moyens humains et financiers	Instruction technique des dossiers et suivi administratif par le service Habitat Espace Sud Budget annuel estimé à 180 000 € en 2015, 300 000€an les années suivantes
------------------------------	--

Calendrier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides</td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Application du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire</td> <td></td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides							Application du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018																
Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides																						
Application du règlement dès son adoption et ajustement si nécessaire																						

Indicateurs de résultats Indicateurs d'évaluation	Production de logements réhabilités en conventionnement très social Nombre de jeunes ménages concernés Consommation des crédits, nombre de demandes satisfaites
--	---

ORIENTATION 4. Développer la gouvernance pour un portage fort du projet des collectivités communales et intercommunale partagé avec l'Etat et l'ensemble des acteurs

Action 8

Développer la gouvernance et les partenariats

Constat / problématique

L'Espace Sud s'est d'ores et déjà doté des compétences lui permettant d'élaborer une politique de l'habitat et de la mettre en œuvre. Il s'agit maintenant de construire avec les communes les contours du rôle de l'Espace Sud pour exercer la compétence d'équilibre social de l'habitat.

Les démarches d'élaboration du SCOT et du PLH sont conduites parallèlement et pilotées par la Commission d'Aménagement, ce qui permet de s'assurer de la cohérence des travaux menés.

La Communauté d'agglomération ne s'est pas encore dotée d'une Commission dédiée à l'habitat et au logement pour porter politiquement le projet au sein de l'Espace Sud, et également auprès des acteurs de l'habitat et partenaires qu'il conviendra de mobiliser et associer aux objectifs recherchés.

L'organisation actuelle de la compétence Habitat au sein des services de l'Espace Sud, au-delà du recrutement récent d'une Chargée de Mission ESH, et de l'appui de l'ADUAM, devra être renforcée pour que l'action de l'agglomération en matière d'habitat se déploie sur les priorités du PLH.

Les partenariats sont encore peu développés sur les thématiques centrales du projet de PLH.

Le diagnostic a mis en lumière la nécessité d'accompagner les communes à orienter la production de logements en fonction des besoins locaux, à maîtriser les programmes de logements, à encadrer les VEFA et à négocier avec les opérateurs et aménageurs pour atteindre les objectifs du PLH retenus par les élus.

Résultats attendus

- Renforcement de l'esprit communautaire au sein de l'Espace Sud entre Communauté d'Agglomération et communes
- Développement de l'appui, notamment en ingénierie, de l'Espace Sud auprès des communes pour la mise en œuvre de la politique choisie
- Rôle accru de la communauté d'agglomération dans les négociations avec les acteurs et partenaires, en tant que garante de la mise en œuvre de la politique choisie par les élus, en respectant l'esprit et la lettre du PLH
- Mobilisation des partenaires, mise en réseau de l'ensemble des acteurs de l'habitat (échanges d'informations, d'expériences, innovations...), et contractualisation de la politique menée

Contenu de l'action

Pour mener à bien les actions retenues dans ce PLH il est nécessaire de :

- 1. Affirmer le pilotage communautaire du PLH et les choix politiques des élus**
- 2. Mobiliser les acteurs locaux de l'habitat sur les priorités du PLH**
- 3. Définir une charte entre collectivités et opérateurs/aménageurs pour cadrer les négociations**
- 4. Renforcer les moyens humains de l'Espace Sud nécessaires à la mise en œuvre du PLH**

	ORIENTATION 4. Développer la gouvernance pour un portage fort du projet des collectivités communales et intercommunale partagé avec l'Etat et l'ensemble des acteurs
ACTION 8	Développer la gouvernance et les partenariats
8.1	Asseoir le pilotage du PLH par l'instance politique de l'Espace Sud

- Subvention Etude, aide à la décision Outil programmation
 Ingénierie Animation partenariat Observation

Contenu de l'action	<p>L'objectif de cette action est d'affirmer le pilotage communautaire du PLH et les choix politiques des élus auprès des communes et auprès des partenaires. L'expression d'une volonté politique forte est essentielle pour construire et mettre en œuvre ce programme d'actions et en atteindre les objectifs.</p> <p>Une Commission Habitat, dédiée à la mise en œuvre du PLH, sera instituée au sein de l'Espace Sud.</p> <p>Ce pilotage se traduit par l'examen périodique des bilans préparés par l'observatoire et le suivi des aides. Il peut être décidé de modifier les actions menées, d'en définir de nouvelles et, si nécessaire, de modifier les objectifs eux-mêmes.</p> <p>L'implication des élus est nécessaire dans l'ensemble des négociations avec les partenaires concernés pour porter la politique souhaitée par la Communauté d'agglomération en matière de développement d'une offre de logements répondant aux besoins.</p> <p>Au-delà du Vice-Président délégué à l'habitat et au logement, le PLH doit donc être porté par l'ensemble des élus de manière à remplir également ses obligations de transversalité.</p>
---------------------	---

Maître d'ouvrage	Communauté d'agglomération
------------------	----------------------------

Partenaires	L'ensemble des acteurs de l'habitat, de l'Etat aux bailleurs et constructeurs, aux aménageurs, aux financeurs, aux partenaires techniques
-------------	---

Moyens humains et financiers	Implication des élus dans le pilotage de la politique de l'habitat décidée
------------------------------	--

Calendrier de mise en œuvre	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en place de la Commission Habitat</td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Portage politique du PLH</td> <td style="background-color: #00ff00;"></td> </tr> </tbody> </table>		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mise en place de la Commission Habitat								Portage politique du PLH							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018																		
Mise en place de la Commission Habitat																									
Portage politique du PLH																									

Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une Commission Habitat Tenue régulière des Comités Techniques et Comités de Pilotage
Indicateurs d'évaluation	

ORIENTATION 4. Développer la gouvernance pour un portage fort du projet des collectivités communales et intercommunale partagé avec l'Etat et l'ensemble des acteurs

ACTION 8

Développer la gouvernance et les partenariats

8.2

Mobiliser les acteurs locaux de l'habitat sur les priorités du PLH

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Contenu de l'action

La mise en œuvre de ce PLH nécessite de mieux mobiliser les partenaires sur les priorités arrêtées par les élus :

- orienter la production de logement pour répondre au mieux aux besoins, en observant le marché afin d'adapter la programmation et en développant des produits accessibles, notamment pour mieux retenir et accueillir les jeunes ménages
- définir une stratégie foncière permettant d'agir en la matière et travailler activement sur le potentiel de renouvellement urbain
- améliorer et valoriser les parcs existants, publics et privés,

Ce travail avec les partenaires s'appuiera sur des actions de communication et d'information pour ce 1er PLH, autour d'une lettre régulière du PLH diffusée sur le site internet de l'Espace Sud.

Des outils de communication devront être progressivement développés comme le « Guide mode d'emploi du PLH », la tenue périodique d'ateliers pour initier et suivre certaines actions avec les partenaires, permettant également les échanges d'expériences.

Les premières années, autour du bilan annuel, un débat sera organisé sur le résultat de l'observation qui peut prendre la forme d'une « journée habitat » largement ouverte, pour communiquer sur les résultats et intégrer les appréciations des acteurs de terrain.

L'information doit également être mise à jour régulièrement sur le site internet (ou la page facebook) de l'Espace Sud et des articles peuvent être rédigés pour insertion dans les supports de communication communaux.

Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération

Partenaires

L'ensemble des acteurs de l'habitat

Moyens humains et financiers

Animation des partenariats assurée par un service de l'Habitat

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Réunions régulières de la commission habitat, des comités techniques, bilan annuel, journée Habitat	<input checked="" type="checkbox"/>					
actions communication, lettre du PLH	<input checked="" type="checkbox"/>					
ateliers de travail	<input checked="" type="checkbox"/>					

Indicateurs de résultats

Indicateurs d'évaluation

- Nature et rythme des actions d'animation réalisées
- Assiduité des partenaires aux comités et aux ateliers thématiques

	ORIENTATION 4. Développer la gouvernance pour un portage fort du projet des collectivités communales et intercommunale partagé avec l'Etat et l'ensemble des acteurs
ACTION 8	Développer la gouvernance et les partenariats
8.3	Définir une charte entre collectivités et opérateurs / aménageurs pour cadrer les négociations

- Subvention Etude, aide à la décision Outil programmation
 Ingénierie Animation partenariat Observation

Contenu de l'action	<p>L'objectif de cette action est de faciliter la prise en compte par les partenaires de la politique de l'habitat souhaitée par les élus de l'agglomération et d'aider les communes dans leurs négociations.</p> <p>Cette charte de la qualité urbaine, architecturale et environnementale des opérations, est portée à la connaissance des opérateurs privés, et peut être signée avec les opérateurs sociaux sur la qualité des opérations.</p> <p>Elle définit les relations souhaitées entre les collectivités et les opérateurs. Elle incite au respect de prescriptions en matière de qualité dans les opérations (qualité de l'aménagement, intégration environnementale, qualité des matériaux, performance énergétique, mixité sociale et générationnelle, taille des logements, niveau de prix maximum...). Elle indique aussi les informations que la collectivité demande dès l'amorce des projets.</p> <p>Rédigée par le service Habitat, elle est soumise à la Commission habitat avant d'être validée en Conseil Communautaire, afin de remporter l'adhésion de toutes les communes.</p> <p>L'Espace Sud accompagnera les communes le souhaitant dans leurs négociations avec les aménageurs, les opérateurs privés et sociaux, notamment pour le montage des opérations stratégiques pour la tenue des objectifs du PLH</p>
---------------------	--

Maître d'ouvrage	Communauté d'agglomération
------------------	----------------------------

Partenaires	Les communes, les aménageurs, les opérateurs, et les bailleurs sociaux
-------------	--

Moyens humains et financiers	Un service Habitat renforcé Rédaction de la charte en régie à l'Espace Sud Accompagnement des communes le souhaitant par l'Espace Sud
------------------------------	---

Calendrier de mise en œuvre		2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Rédaction de la charte						
	Commission Habitat et Conseil Communautaire						
	Mise en œuvre dès 2013 et appui auprès des communes le souhaitant						

Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> • Application de la charte : nombre de programmes respectant les prescriptions de la charte • Répartition de l'offre locative sociale sur le territoire • Nombre d'adhésions (signatures) de partenaires à la Charte
Indicateurs d'évaluation	

ORIENTATION 4. Développer la gouvernance pour un portage fort du projet des collectivités communales et intercommunale partagé avec l'Etat et l'ensemble des acteurs

ACTION 9

Créer un observatoire pour se donner les moyens de suivre la politique menée et d'en évaluer les résultats

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Constat / problématique

L'observatoire de l'habitat est un outil d'aide à la décision permettant l'élaboration en continu d'une politique locale de l'habitat.

L'Espace Sud ne s'est pas encore doté d'un observatoire de l'habitat en interne et s'appuie sur l'ADUAM pour apprécier les évolutions de son territoire.

La réalisation du diagnostic lors de l'élaboration du PLH a permis d'améliorer la connaissance du territoire sur des thématiques plus spécifiquement habitat.

Le SIG de l'Espace Sud est en cours de constitution. Son lancement officiel est prévu début second semestre 2012

Cinq grandes missions de l'observatoire PLH sont identifiées :

1. Une fonction de tableau de bord des actions du PLH mises en œuvre, individualisées à la fois par registre d'actions et par territoires.
2. Une fonction de veille prospective, de renouvellement et d'actualisation des connaissances sur : les marchés, l'offre par segments, la demande, l'évolution démographique et sociale de la population. Cette fonction doit éclairer les questions d'habitat à plusieurs échelles territoriales.
3. Une fonction de mesure de l'impact des programmes mis en œuvre et de réactivité sur le pilotage du Programme Local de l'Habitat (PLH).
4. Une fonction de réflexion et d'animation du milieu des acteurs de l'habitat.
5. Une fonction de communication tournée vers les différents publics (élus, professionnels, habitants).

L'observatoire doit être le fruit d'un travail partenarial.

Ses publications sont alimentées par les travaux des partenaires : la DEAL, la CAF, l'INSEE, les bailleurs, le Conseil Général, le Conseil Régional...

Ces publications sont au minimum annuelles, pour pouvoir constituer un outil d'aide à la décision efficace. Elles peuvent servir de base à des débats avec les acteurs locaux de l'habitat lors de journées d'information et d'échanges sur la situation de l'habitat et les actions à mener.

L'observatoire est constitué d'un socle de base sur le fonctionnement local du marché de l'habitat, et de modules thématiques spécifiques en fonction des besoins de connaissances sur le territoire.

Résultats attendus

- Amélioration de la connaissance partagée des évolutions de la situation de l'habitat sur le territoire et actualisation régulière de la connaissance du marché local de l'habitat
- Diffusion des résultats aux communes et aux partenaires
- Constitution d'un outil d'évaluation adapté aux enjeux du PLH

Contenu de l'action

Pour constituer cet outil d'observation il est nécessaire de :

1. **Actualiser la connaissance du fonctionnement des marchés de l'habitat**
2. **Développer des modules thématiques**
3. **Contractualiser avec les fournisseurs de données**

	ORIENTATION 4. Développer la gouvernance pour un portage fort du projet des collectivités communales et intercommunale partagé avec l'Etat et l'ensemble des acteurs
ACTION 9	Créer un observatoire pour se donner les moyens de suivre la politique menée et d'en évaluer les résultats
9.1	Actualiser la connaissance du fonctionnement des marchés de l'habitat

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Subvention | <input type="checkbox"/> Etude, aide à la décision | <input type="checkbox"/> Outil programmation |
| <input type="checkbox"/> Ingénierie | <input checked="" type="checkbox"/> Animation partenariat | <input checked="" type="checkbox"/> Observation |

Contenu de l'action	<p>Il s'agit de constituer un socle de données de base, pour analyser les effets des ajustements et de désajustements de l'offre et la demande en logement dans le territoire communautaire.</p> <p>L'observation des marchés de l'habitat doit répondre à plusieurs questions évaluatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est-ce que les évolutions démographiques sont conformes aux objectifs fixés par le PLH ? - est-ce que l'accès au logement s'améliore ? - est-ce que la production de logement contribue à détendre le marché ? - est-ce que les processus de ségrégation socio-spatiale se résorbent ? <p>L'interprétation de quelques indicateurs pourra apporter des éléments de réponses à ces questions :</p> <p><u>1. Indicateurs de demande :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dynamique démographique (taux de variation, solde migratoire) • Pression économique (évolution de l'emploi) • Solvabilité des ménages (revenus) <p><u>2. Indicateurs d'offre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements • Indice de construction • Taux de mobilité dans le parc HLM <p><u>3. Indicateurs de pression :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Evolution des valeurs immobilières et locatives • Evolution de la vacance • Taux d'effort des locataires : taux d'effort moyen, taux d'effort post-aides. • Nombre de demandes pour une attribution de logements sociaux... <p>Afin de renseigner ces indicateurs, la Communauté d'Agglomération privilégiera les sources d'information actualisées régulièrement et pérenne. Certaines sources de données, fournies par des partenaires comme la DEAL ou la CAF, doivent faire l'objet d'une convention (cf. 9.3)</p> <p>A mi-parcours du PLH, l'exploitation de ces indicateurs mettra à jour les premiers résultats de la politique menée et les inflexions sur les points clés du diagnostic.</p> <p>La mesure objective des évolutions aboutira ainsi à une évaluation des impacts de la politique sur le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat en répondant aux questions évaluatives.</p>
---------------------	--

Le tableau ci-dessous décrit le type de données habituellement nécessaire à l'observatoire du PLH :

Thème d'observation	Source	Dernière année disponible	A qui ?
Evolution démographique et caractéristiques du parc de logements	INSEE	2009	Téléchargement sur le site de l'INSEE.
	TH 1386	2011	Communes
Caractéristiques et occupation du parc privé	INSEE : ANAH	2009	INSEE et DEAL
Structure du parc locatif social	RPLS/SRU	2011	DEAL
Occupation du parc social	OPS	2009	Bailleurs sociaux
Dynamique de l'emploi	Pôle Emploi	2010	Téléchargement sur le site Unistatis
Précarité et niveau de vie	CAF	2010	CAF
	Revenus fiscaux	2008	Téléchargement sur le site Statistiques Locales de l'INSEE
Construction de logements	Permis de construire	1 ^{er} trimestre 2012	Communes
	Statistiques production LS	2012	Financements DEAL
	Statistiques production de logements	2010	SITADEL
Marché foncier et immobilier	DIA	1 ^{er} trimestre 2012	Communes

Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération

Partenaires

L'ensemble des acteurs de l'habitat, et notamment les fournisseurs de données au premier rang desquels les communes et les services de l'Etat

Moyens humains et financiers

- Cette action sera assurée par le service Habitat renforcé avec l'appui du Service SIG et du service Urbanisme pour le volet foncier et urbanisme
- Mise en place et actualisation de l'observatoire : 1/2 ETP (voir action 8.3)
- Budget acquisition de données / communication : 5 000 € / an (cf.9.3)
- Animation des partenariats assurée par le service de l'Habitat renforcé

Calendrier de mise en œuvre

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
mise en place du noyau dur de l'observatoire puis actualisation						
actualisation du référentiel foncier						
mise en place du suivi du passage à l'opérationnel						
mise en place progressive des autres volets						

Indicateurs de résultats

- mise en place de l'observatoire
- contenu et rythme des résultats fournis

Indicateurs d'évaluation

- bilans réalisés

LE BUDGET DU PLH

Tableau récapitulatif des coûts identifiables à la charge de l'Espace Sud

Actions		Coût moyen annuel
Action 1	Définir et mettre en place une politique foncière	96 000 €
Action 2	Poursuivre et renforcer les politiques d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du PLH	10 000 €
Action 3	Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler les jeunes ménages	75 900 €
Action 4	Mettre en place un système d'aides pour orienter la production locative sociale et très sociale	622 500 €
Action 5	Développer une action sur l'accession à prix modéré	212 500 €
Action 6	Améliorer l'image du logement et la qualité de vie des habitants	193 000 €
Action 7	Valoriser et améliorer le parc privé	228 000 €
Action 8	Développer la gouvernance et les partenariats	70 000 €
Action 9	Se donner les moyens de suivre la politique menée et d'en évaluer les résultats	5 000 €
	TOTAL MOYEN ANNUEL	1 512 900 €

Soit un budget total de 9 077 400 € sur les 6 ans du PLH

Une montée en puissance progressive vers 15€ / an / habitant

N°	Description de l'action	Estimation Cout total	Budget estimé Espace Sud			
			total sur 6 ans	2013	2014	2015
1	Définition et mise en place d'une stratégie foncière	1 824 000 €	576 000 €	101 000 €	121 000 €	96 000 €
2	Rendre les documents d'urbanisme communaux compatibles avec le PLH	580 000 €	60 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
3	Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler les jeunes ménages	3 012 500 €	455 000 €	55 000 €	80 000 €	80 000 €
4	Mettre en place un système d'aides pour orienter la production locative sociale et très sociale	59 500 000 €	3 735 000 €	360 000 €	675 000 €	675 000 €
5	Développer une action sur l'accession à prix modéré	20 400 000 €	1 275 000 €	100 000 €	235 000 €	235 000 €
6	Améliorer l'image du logement et la qualité de vie des habitants	1 798 000 €	1 158 000 €	5 000 €	76 000 €	185 000 €
7	Valoriser et améliorer le parc privé	22 820 000 €	1 368 000 €	27 000 €	27 000 €	237 000 €
8	Développer la gouvernance et les partenariats	420 000 €	420 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €
9	Développer l'observatoire en fonction des priorités		30 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
TOTAL		110 354 500 €	9 077 000 €	733 000 €	1 299 000 €	1 593 000 €

Un rythme de « croisière » à partir de 2016

N°	Description de l'action	Estimation Cout total	Budget estimé Espace Sud			
			total sur 6 ans	2016	2017	2018
1	Définition et mise en place d'une stratégie foncière	1 824 000 €	576 000 €	96 000 €	96 000 €	66 000 €
2	Rendre les documents d'urbanisme communaux compatibles avec le PLH	580 000 €	60 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
3	Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler les jeunes ménages	3 012 500 €	455 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €
4	Mettre en place un système d'aides pour orienter la production locative sociale et très sociale	59 500 000 €	3 735 000 €	675 000 €	675 000 €	675 000 €
5	Développer une action sur l'accession à prix modéré	20 400 000 €	1 275 000 €	235 000 €	235 000 €	235 000 €
6	Améliorer l'image du logement et la qualité de vie des habitants	1 798 000 €	1 158 000 €	286 000 €	310 000 €	296 000 €
7	Valoriser et améliorer le parc privé	22 820 000 €	1 368 000 €	377 000 €	350 000 €	350 000 €
8	Développer la gouvernance et les partenariats	420 000 €	420 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €
9	Développer l'observatoire en fonction des priorités		30 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
TOTAL		110 354 500 €	9 077 000 €	1 834 000 €	1 831 000 €	1 787 000 €