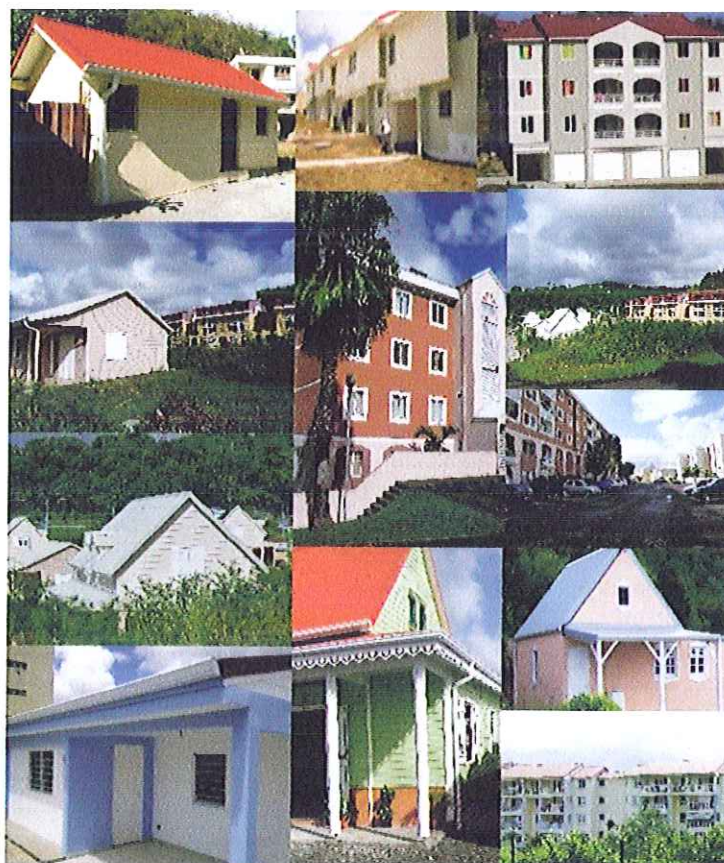




Conseil Départemental de l'Habitat



Lundi 22 octobre 2012

Sommaire

1 - Composition du Conseil Départemental de l'Habitat.....	3
- 1er collège des collectivités locales.....	3
- 2ème collège des professionnels.....	4
- 3ème collège des partenaires sociaux.....	5
2 - Financements en 2011 et 2012.....	7
A) État.....	7
- Logement.....	7
- Frafu.....	11
- Rhi.....	12
- Anru.....	14
- Anah.....	15
- Fprnm.....	16
B) Conseil Général.....	17
II – Bilan financier 2011.....	17
IV – Les perspectives d'actions et budget pour 2012.....	20
C) Caisse d'Allocations Familiales.....	22
D) Conseil Régional.....	23
E) Caisse des Dépôts.....	25
3 - Stratégie 2012 – 2016 de l'État.....	27
Axe 1 : Résorber l'habitat dégradé.....	27
Axe 2 : Produire du foncier aménagé abordable pour les logements aidés.....	29
Axe 3 : Développer l'offre de logement dans le parc social.....	31
Axe 4 : Accession sociale.....	33
Synthèse.....	35
Objectifs.....	35
Financements.....	36
4 - Points d'actualité.....	37
A) Plan Départemental d'Actions Pour le Logement Des personnes Défavorisées.....	37
Définition.....	37
Le PDALPD / PDAHI 2011-2015 de la Martinique	37
B) Droit au logement opposable – Bilan à 4 ans	39
C) Agréments des opérateurs.....	41
D) Article 55.....	42
E) Numéro unique.....	44
F) PDLHI.....	45
G) Programme Local de l'Habitat	47
H) Observatoire de l'Habitat – Repérage de l'habitat indigne.....	48
5 - Quelques données économiques pour conclure.....	50
Annexe 1 : Séminaire DALO.....	53
Annexe 2 : Opérations de construction de logements locatifs sociaux en phase travaux.....	55
Annexe 3 : Séminaire sur l'évaluation des L.E.S. et A.A.H.....	57

1 - Composition du Conseil Départemental de l'Habitat

Arrêté préfectoral 11-02184 du 27 juin 2012

Liste des 37 membres

Présidente: Madame Josette MANIN, Présidente du Conseil Général de la Martinique

- 1er collège des collectivités locales

Conseil Général : 4 représentants

<i>TITULAIRES</i>	<i>SUPPLEANTS</i>
Bruno AZEROT	Gilbert EUSTACHE
Eric HAYOT	Marie-Frantz TINOT
Sylvia SAITHSOOTHANE	Raphaël SEMINOR
Raphél VAUGIRAD	Yolaine LARGEN-MARINE

Conseil Régional : 2 représentants

<i>TITULAIRES</i>	<i>SUPPLEANTS</i>
Catherine CONCONNE	Jenny DULIS-PETIT
Simon MORIN	Christiane MAGE

Ville de FORT-de-FRANCE

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Miguel DELINDE	Judes LARGEN

Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique (CACEM)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Marie GARON	Patricia MILIA-DERSION

Association des MAIRES : 4 représentants

<i>TITULAIRES</i>	<i>SUPPLEANTS</i>
Charles-André MENCE	Raphaël MARTINE
Pierre SAMOT	Marcel MAURICE
André LESUEUR	Max NELZY
Garcin MALSA	

- 2ème collège des professionnels

Comité Économique et Social

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Eric BELLEMARE	Michel CRISPIN

Comité Culture, Education et Environnement

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Alain ZOZOR	Joëlle TAILLAME

Caisse d'Allocations Familiales (C.A.F.)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Lucien NOLBAS	Annie-Claude ELISABETH

Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C.)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
	Charles BAUDIN

Association des Maîtres d'ouvrages sociaux (A.M.O.S.)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Auguste ARCADE	néant

Agence Française de Développement (A.F.D.)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Eric DEBORDES	Florian RAFFATIN

SOCIETE MARTINICAISE d'HLM

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
	Crystelle PITROLLES

SOCIETE OZANAM

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Raymond BILLARD	

SIMAR

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Alain MOUNOUCY	Lawence PORTE

Syndicat des Entrepreneurs en Bâtiment et Travaux Publics (SEBTP)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Serge JEAN-JOSEPH	Philippe GRAND

Groupement interprofessionnel des opérateurs sociaux (GIDOS)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Eddy OULY	Michel AIROLA

Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles (UNCMi)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Michel AIROLA	Guy SCHAPIRA

- 3ème collège des partenaires sociaux**Association Force Ouvrière de Consommateurs (AFOC)**

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
CAMBEL Evelyne	PROCOLAM Annick

Association pour le Logement Social (ALS)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Mme Kalthoum BEN M'BAREK	LEOTURE Catherine

Comité Interprofessionnel du Logement (C.I.L.)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Baudoin LAFOSSE-MARIN	néant

Fédération Régionale des Associations des Consommateurs (F.R.A.C.)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Georges TRIOLE	José TRIOLE

Ordre des Architectes

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Jean-Michel EMELIE	Olivier LAMEYNARDIE

PACT MARTINIQUE

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Marcel MAURICE	Michel BEAUDRY

Centre Local de Logement Autonome pour les Jeunes (C.C.L.A.J.)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
	Annie-Claude ELISABETH

Chambre syndicale des agents immobiliers

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Karl DESBORDES	Philippe SCHAPIRA

Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
	Geneviève DELIN

Association Carré d'As

<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Marie-Yoletta YOYOTTE	Judith BERTIN

Fédération Martiniquaise des clubs et associations du 3ème âge

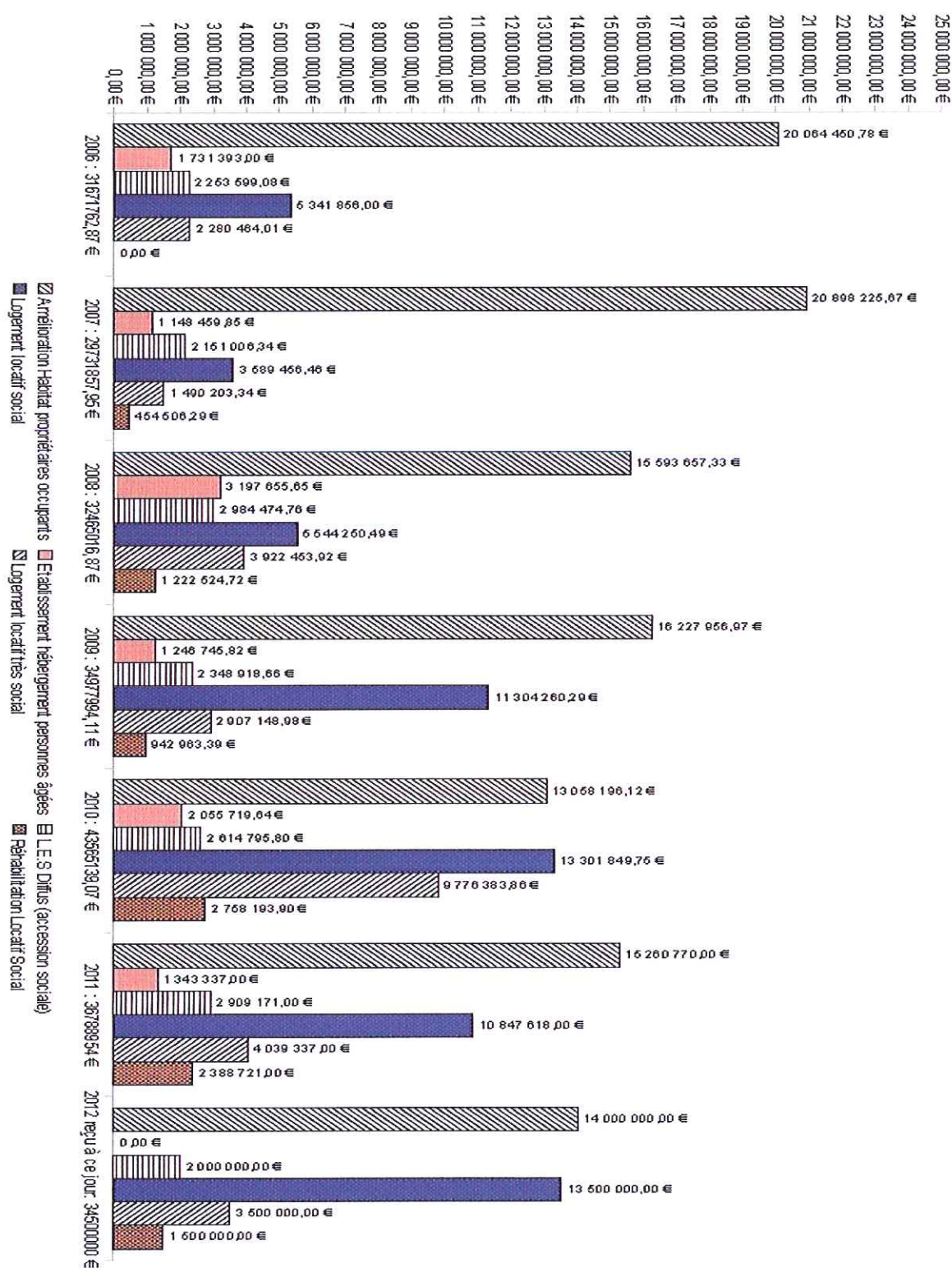
<i>TITULAIRE</i>	<i>SUPPLEANT</i>
Raymond JANVIER	Garcin ARDIN

Monsieur le Préfet de la Martinique assiste de plein droit au CDH (article R 371-3 du code la construction et de l'habitation)

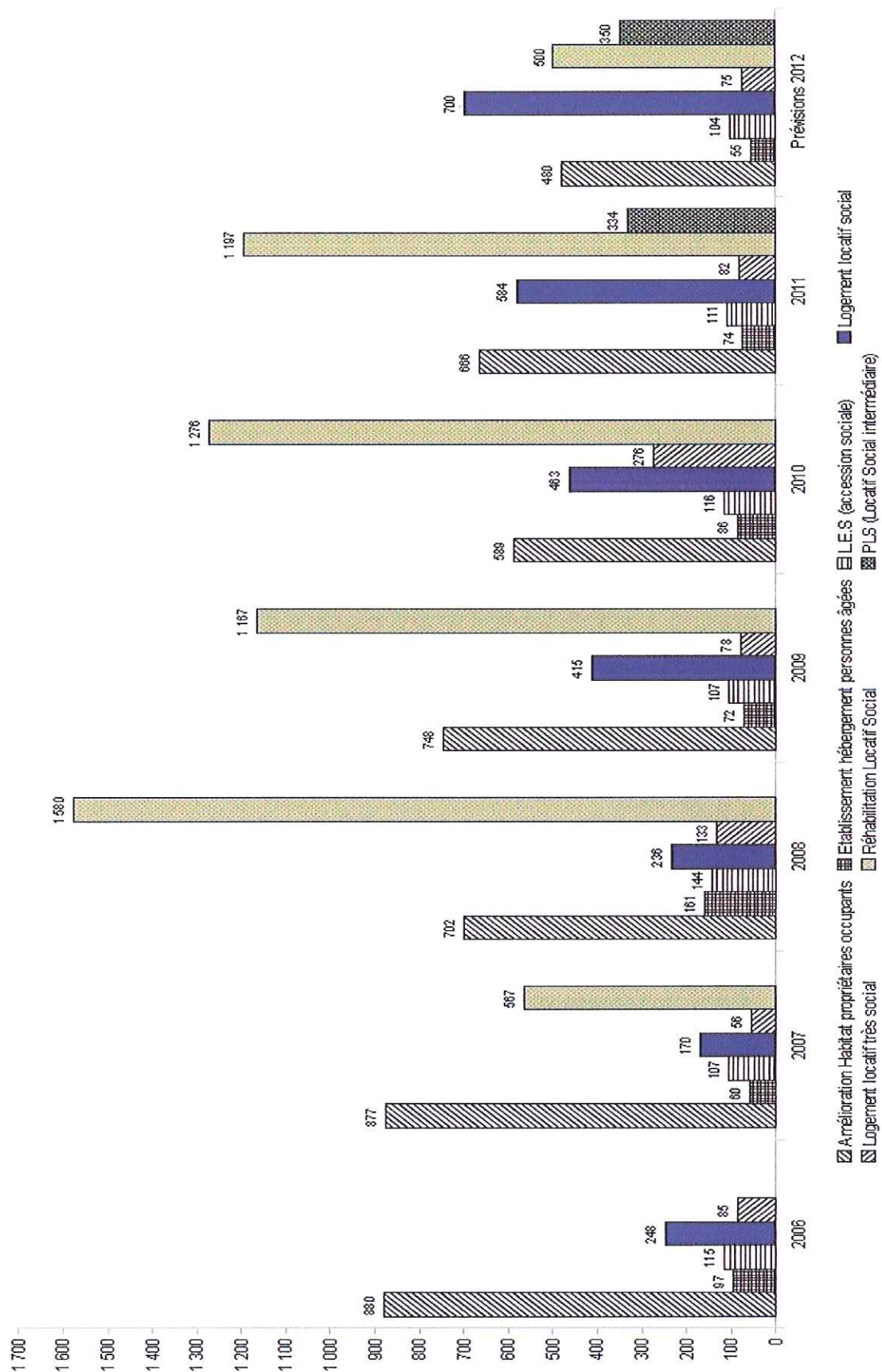
2 - Financements en 2011 et 2012

A) État

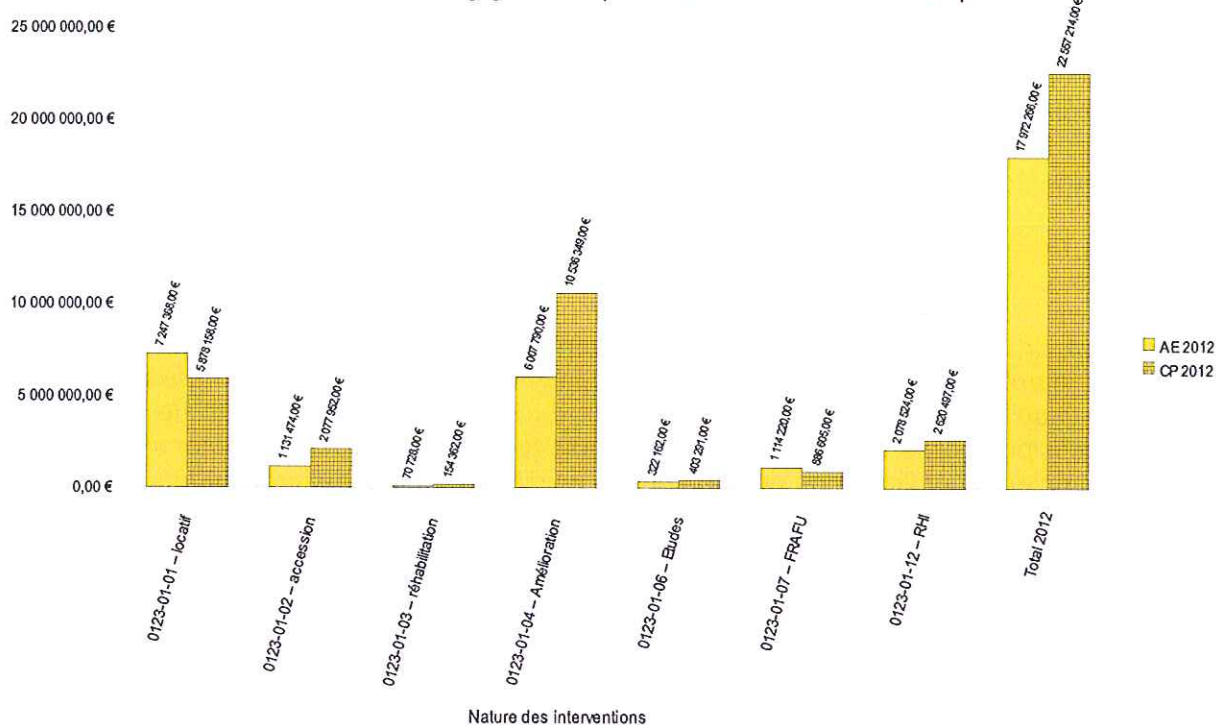
- Logement



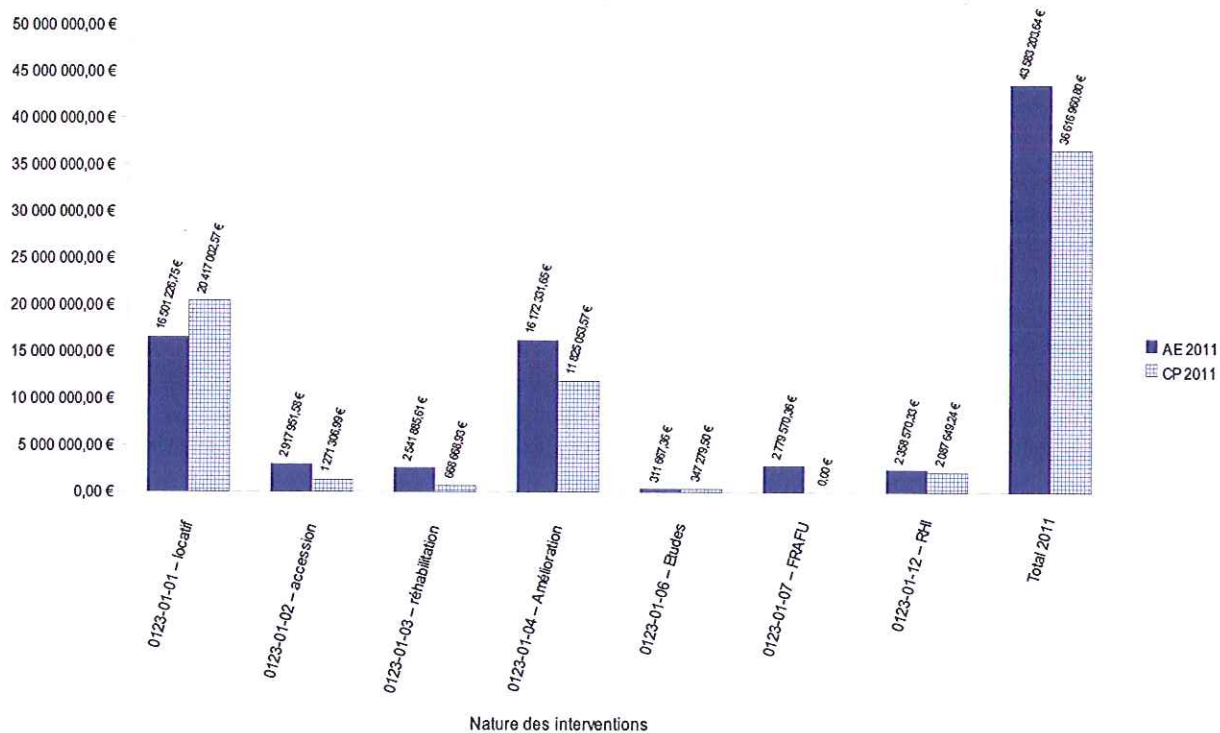
Quantitatif annuel 2006-2012 de logements financés par catégories



Consommations en Engagements et paiements 2012 État - DEAL Martinique



Consommations en Engagements et paiements 2011 État - DEAL Martinique



Les graphiques résumant les engagements LBU 2011 pointent la bonne cadence du logement locatif social (LLS), soulignent les difficultés du locatif très social (LLTS) et confirment la stabilité de l'accession sociale (LES), de l'amélioration de l'habitat (AAH) et de la réhabilitation. En revanche, les engagements 2012 sont à ce jour en deçà des objectifs pour l'accession sociale qui ne semble pas maintenir les résultats moyens des années précédentes. Par ailleurs, le locatif social malgré la mise en place de la défiscalisation et de son apport considérable en équivalent subvention est loin d'atteindre les prévisions 2012 qui prévoyaient à tort une cinquantaine d'opérations.

LES : les raisons de cette baisse sont essentiellement dues aux difficultés que rencontrent les opérateurs à présenter des dossiers équilibrés financièrement. En effet, l'obtention du prêt bancaire est très compliquée et très longue malgré le travail de l'interface Martinique Habitat. Cependant, un arrêté ministériel récent du 20 septembre 2012 autorise le cumul de la subvention LBU avec le prêt à taux zéro plus (PTZ+) en s'appuyant sur des plafonds de ressources revus à la hausse puisqu'il s'alignent aujourd'hui sur ceux du LLTS. L'espoir est donc de mise pour cette filière accession sociale qui malgré les contraintes techniques, sociales et économiques présente un intérêt majeur pour l'insertion des personnes en difficultés, propriétaires du foncier.

LLS et LLTS : la difficulté majeure pour les bailleurs provient du casse-tête qu'ils rencontrent pour pouvoir acheter du foncier à prix raisonnable sans par ailleurs avoir à prévoir des coûts d'aménagement beaucoup trop élevés pour réussir à équilibrer financièrement une opération en respectant les loyers réglementaires du logement locatif. Les engagements financiers 2012 présentés ici sont arrêtés à titre indicatif au 28 septembre afin de présenter la tendance. Cependant ils sont à pondérer dans la mesure où, en règle générale, les mois d'octobre et novembre sont propices aux dépôts de dossiers.

Défiscalisation : depuis fin 2010 et la loi 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer qui aménage la procédure de défiscalisation en faveur du logement social, la grande majorité des opérations de locatif est présentée par les bailleurs sociaux avec un montage financier incluant la défiscalisation. Ainsi, en zone ANRU ou sismique, ces opérations peuvent bénéficier d'un apport atténué de LBU et d'un apport d'investisseurs au titre de l'article 199 Undecies C sur l'impôt sur le revenu ou de l'article 217 undecies sur l'impôt sur les sociétés du code général des impôts, soit un équivalent subvention État, et dont le montant en 2011 s'est élevé à titre indicatif à 15,9 millions d'euros. En 2012, il s'élève actuellement à 10,5 millions d'euros.

PLS : ce type de logement social au loyer 50% plus élevé que le LLS, est également défiscalisable. En 2011, 334 PLS ont bénéficié d'un apport investisseur au titre de la défiscalisation pour un montant de 12,65 millions d'euros.

AAH et Réhalulos : l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants doit cette année maintenir sa tendance à 700 dossiers. Toutefois, une analyse succincte du contenu des devis montre que le lot charpente-couverture-faux-plafond est présent à 92% dans les dossiers pour un montant moyen de 19000 €. A terme, et selon les cas bien entendu, les travaux de confortement de l'existant et de mise aux normes sanitaires ou thermiques devront être plus présents dans le contenu des interventions. La rénovation du locatif donnera également priorité aux confortements parasismiques et à la mise aux normes RTAADOM.

Programmation 2013 : en cours d'élaboration, elle privilégiera les projets situés dans des périmètres reconnus tels que ANRU (rénovation urbaine), PIG, OPAH (propriétaires bailleurs), RHI (habitat insalubre), CAFO (action foncière), logements indignes,... Il est donc demandé aux organismes de logement social de s'assurer de la faisabilité de l'opération dans l'année. Les conséquences sont que des autorisations d'engager de l'État peuvent être perdues ou si possible redéployées en fin d'année vers le secteur de l'AAH ou du FRAFU.

- Frafu

Fonds Régional Aménagement Foncier Urbain

L'une des difficultés dans la production de logements sociaux tient à la disponibilité du foncier. La rareté du foncier disponible s'explique pour plusieurs raisons telles :

- l'insularité et l'exiguïté du territoire
- son exposition aux risques naturels (inondations, glissements de terrain, cyclones, séismes) qui réduit la part des terrains disponibles
- la protection des espaces naturels, en particulier du littoral
- le statut particulier des terrains sur une part importante des territoires (indivision)

D'où l'importance du rôle du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) qui participe au financement de la viabilisation de terrains devant accueillir des logements sociaux. En effet, l'objectif du FRAFU est de contribuer à la constitution d'une offre de foncier adaptée aux besoins du logement social.

Entre 2007 et 2011, plus de 25,4 millions ont été engagés par l'Etat dans le cadre du FRAFU. Au total, près de 2500 logements ont été subventionnés, il s'agit principalement de logements locatifs sociaux et très sociaux.

Rien que pour l'année 2011 ce sont 265 logements qui ont été subventionnés au titre de la surcharge foncière, pour un montant de subvention de l'Etat de 2,779M€.

Bilan des subventions FRAFU pour la surcharge foncière (et déficit d'opération)

	2009	2010	2011	2012	2012 à venir (CGE du 15 Octobre)
nb lgts (LLS/LLTS)	1 080 lgts	530 lgts	166 lgts	99 lgts	524 lgts
Conseil Général	1,4 M€	0,143 M€	-	-	0,645M€
Conseil Régional	<i>Le C.R intervient en amont, en finançant l'acquisition des terrains</i>				
Subv Etat/lgt	8,4 k€/lgt	10,6 k€/lgt	10 k€/lgt	11 k€/lgt	12,3 k€/lgt

Rappel : l'engagement du dossier de demande de subvention FRAFU doit être effectué la même année que celui concernant la demande de subvention LBU pour les logements sociaux

- Rhi

Résorption de l'Habitat Insalubre

En parallèle de la production de logements neuf ou de l'amélioration du logement individuel, il s'agit aussi d'agir sur l'environnement des logements pour améliorer les conditions de vie des habitants.

La DEAL peut ainsi aider les communes à réaliser des opérations d'aménagement de certains quartiers lorsque ceux-ci présentent un grand nombre de logements insalubres. Ce sont les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

L'élaboration de ces opérations nécessite une bonne connaissance des caractéristiques physiques et sociales des quartiers. L'État aide ainsi les communes dans la réalisation des études préalables puis des études pré-opérationnelles ainsi que des missions de Maîtrise d'Oeuvre Sociale et Urbaine (MOUS).

Entre 2007 et 2011, plus de 25M€ ont été engagés par l'Etat au titre de la RHI. Ces montants concernent pour l'essentiel (à plus de 95%) des phases opérationnelles, c'est à dire des projets pour lesquels des travaux sont décidés et ont pu déjà démarrer.

En parallèle, sur la même période 10M€ ont été payés par l'Etat. Ce décalage provient de la durée des opérations, qui s'élève en moyenne à plus de 10 ans. De plus d'importantes opérations ont été engagées ces dernières années, telle l'opération Trenelle à Fort de France qui totalise plus de 9,6M€ d'engagement sur 2009 et 2010.

Au total, une quinzaine d'opérations de RHI ont été étudiées sur la période, mais seulement une dizaine sont passées en phase opérationnelle.

En réalité, l'expérience des années précédentes a montré que les freins au démarrage comme à l'aboutissement des opérations pouvaient être nombreux. Ces opérations sont financièrement lourdes et techniquement complexes avec de fortes interfaces entre des sujets sociaux et urbains. Le faible nombre de passage en phase opérationnelle s'explique aussi par la décision de l'Etat, depuis 2006, de favoriser l'aboutissement des opérations déjà en cours au profit de l'engagement de nouvelles opérations.

Lorsque les opérations sont situées sur le littoral, il s'agit en particulier de confier les études préalables à l'Agence des 50 pas géométriques. Au total, quatre opérations ont ainsi été réorientées.

Enfin, pour favoriser l'aboutissement des opérations, il convient de restreindre les périmètres d'intervention pour limiter les interfaces.

Pour les opérations de grande ampleur il est systématiquement procédé à des découpages par tranches fonctionnelles. A ce titre, l'opération Trenelle à Fort de France est constituée de deux phases et plus d'une dizaine de sous-secteurs opérationnels dont 3 ont déjà été financés et un seul terminé. Aujourd'hui, 27,5 M€ sont engagés pour un montant de paiement de 9,5 M€ soit un taux d'avancement de 34%.

Sites des opérations vivantes au titre de l'année 2011

Basse-Pointe : Fond Bourg

Ducos : Rivière Pierre

Fort-de-France : Ravine Bouillé 2

Fort-de-France : Trénelle - voie sur berge tranche 1- tronçon 1 (1er tronçon terminé)

Fort-de-France : Trénelle - voie sur berge tranche 1- tronçon 2-tranche ferme (en cours)

Fort-de-France : Trénelle-voie sur berge-tranche 1-tronçon2 -tranche conditionnelle

Fort-de-France : Trénelle – reste du quartier - tranche 2 - phase opérationnelle n° 1
Chapelle Citron. (La tranche 2 est décomposée en 6 phase opérationnelles)

Macouba : Nord Plage

Robert : Usine et Reynoird

Saint-Pierre : Fort

Schoelcher : Fond Bâtelière

Trinité : La Crique

- Anru

Agence Nationale de rénovation urbaine

Les projets ANRU: un effort de construction soutenu à Fort de France

Près de 1 400 logements à produire d'ici 2018

Un rythme de construction de plus de 150 logements par an à partir de 2014

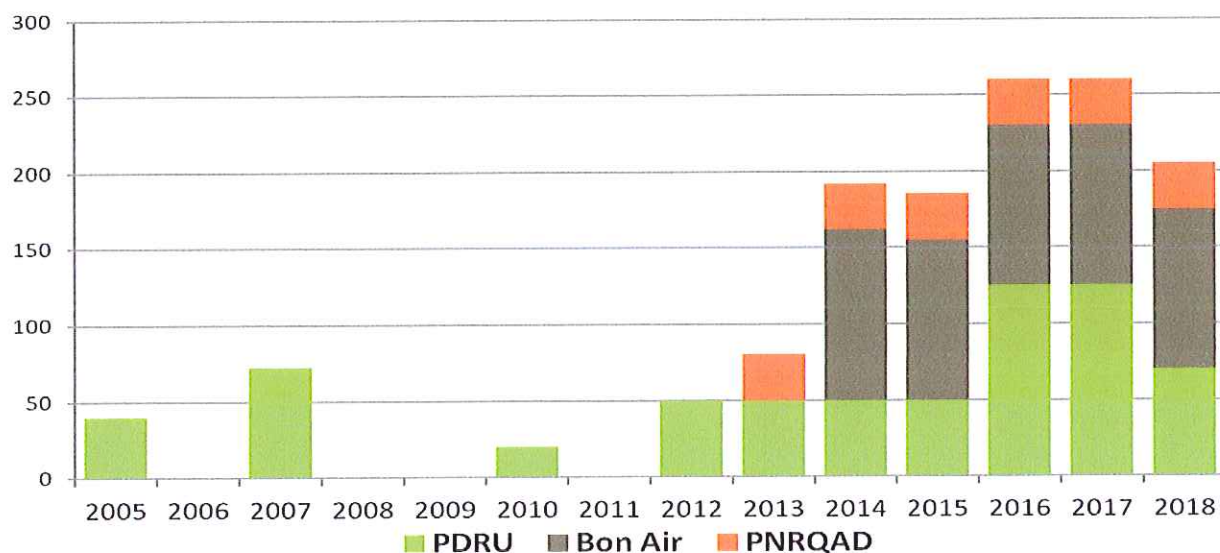
Plus de 250 logements par an en 2016 et 2017

Pour mémoire: 500 logements neufs / an entre 1990 et 2005 (RP Insee)

Sur le territoire de la CACEM, les logements locatifs sociaux financés s'élèvent à 90lgts/an (période 2005-2009)

A Fort-de-France, les logements locatifs sociaux financés s'élèvent à 55lgts/an (période 2007-2011)

Nombre de logements



	PRDU		BON Air		PNRQAD	
cout total du projet	179M€		35,6 M€		47,5 M€	
montant ANRU	48,9M€		16,2 M€		15,3 M€	
dont engagé	37,07 M€		1,36 M€		0	
dont payé	19 M€		0,6M€		0	
Cout total volet Logement (M€)	70	nb lgt neufs	40,3	nb lgt neufs	24,76	nb lgt neufs
		500 lgts sociaux (LLS/TS, PLS)		320 lgts sociaux (LLS/TS+PLS +LES)		184 lgts (LLS/TS+PLS +LES)
Montant LBU	12,6M€		9,5 M€	-	9,2 M€	-
dont engagé	2,2M€	143 lgts livrés ou en cours	-	-	-	-
dont payé	??	91 lgts livrés	-	-	-	-

- Anah

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

Des fonds État & entreprises (« Action logement »), qui financent la réhabilitation de logements privés en faveur des ménages modestes :

subventions aux propriétaires bailleurs contre l'engagement de louer à loyer modéré (social ou très social) et à des ménages modestes.

- Avant 2011: subventions jusqu'à 80% des travaux (si insalubre) en fonction du niveau de loyer (et possibilité loyer « intermédiaire »)
- Depuis 2011 : subvention de 25% à 35% des travaux

Uniquement si les logements sont indécents ou dégradés/insalubres mais indifférent au niveau de loyer (social ou très social)

Anah	2009	2010	2011	2012 programmé	<i>dont insalubrité Programmée en 2012</i>
Dotation (M€)	8,91	5,94	5,74	6,915	
Engagement Anah (M€)	8,91	5,94	5,74	6,715	0,889
Nombre logements subventionnés	729	269	354	373	56
Nombre logements conventionnés	411	246	354	373	56

- Fprnm

Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dit fonds Barnier

D'une manière générale ce fonds peut intervenir dans les cas suivants :

Les mesures d'acquisition de biens

- Expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur
- Acquisition amiable de biens exposés à un risque naturel.
- Acquisition amiable de biens sinistrés par une catastrophe naturelle
- Les dépenses d'évacuation temporaire et de relogements

Les mesures de réduction du risque et de la vulnérabilité face aux risques

- Les opérations de reconnaissance et les travaux de comblement ou de traitement des cavités souterraines et des marnières
- Les études et travaux de réduction de la vulnérabilité imposés par un PPR
- Les études et travaux de prévention des collectivités territoriales

Les dépenses afférentes à l'élaboration des PPR et à l'information préventive

- Les dépenses afférentes à la préparation et à l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles
- Les actions d'information préventive sur les risques majeurs
- Les campagnes d'information sur la garantie catastrophes naturelles

Les dépenses de travaux de confortement parasismique de l'habitat locatif

Dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine la SIMAR a engagé des travaux de réduction de la vulnérabilité sismique de ses bâtiments : démolition des « Orchidées » à Fort-de-France et confortement des résidences « Les Alizés » à Fort-de-France et « La Jetée » au François. Dans la poursuite de cette démarche la SIMAR a engagé le confortement sismique des bâtiments A, B, C, D, E, W, X,Y de la cité Beauséjour construite en 1973 à Trinité. Cette opération concerne 229 logements et les travaux doivent se terminer en 2014. Le plan de financement global est le suivant :

Financements	Montants	%
SIMAR	1 696 500 €	45 %
FPRNM	1 131 000 €	30 %
État Réhalulos	942 500 €	25 %
Total	3 770 000 €	100 %

Par ailleurs, la SIMAR se propose de réaliser le confortement sismique de 108 logements de la cité Callebasse à Fort de France. Le plan de financement global est le suivant :

Financements	Montants	%
SIMAR	731 700 €	45 %
FPRNM	487 800 €	30 %
État Réhalulos	406 500 €	25 %
Total	1 626 000 €	100 %

A court terme, de nouvelles opérations de confortement parasismique doivent voir le jour sur le patrimoine des autres bailleurs notamment Ozanam avec 5 opérations pour un montant total de travaux de 3 086 000 € dont 1 080 000 € de FPRNM. Globalement, le confortement parasismique coûte en moyenne 320 €/m² de surface financée et 16500€ par logement.

B) Conseil Général

Politique et financement en faveur du logement social

I – Rappel du cadre d'intervention

L'action de la collectivité départementale en faveur du Logement des personnes défavorisées s'articule autour de cinq axes principaux à savoir :

- Les aides aux acquisitions foncières et à l'aménagement urbain destinées au logement - FRAFU
- Les aides à la construction de logement sociaux et d'insertion - LLTS
- Les aides financières individuelles pour l'amélioration, la réhabilitation de l'habitat et la construction de LES
- Les aides aux politiques d'habitat, d'équipement et de développement social urbain
- Les aides à l'accès et au maintien dans le logement.
- Les aides aux organismes et associations œuvrant en faveur du droit au logement

II – Bilan financier 2011

Le budget du service du logement social (BP+BS+DM+REPORT) s'est élevé à 9 501 359,22€ au 31/12/11. Pour mémoire, le montant des crédits alloués au titre du BP 2011 était de 8 927 662,00 €.

Les crédits d'investissement s'élevaient à 7 651 120,56 €, soit plus de 82 % du budget.

Les crédits de la section de fonctionnement étaient de 1 850 238,64 €

II - A) Les engagements

Au 31 décembre 2011, les engagements comptables sur les crédits de l'exercice (BP+BS+DM+REPORT) s'élevaient à 8 831 909,96 €, soit plus de 93 % des crédits de l'exercice

II - B) Les mandatements

Au 31 décembre 2011, les mandatements sur les crédits de l'exercice (BP+BS+DM+REPORT) s'élevaient à 6 946 751,43€ soit près de 73% des engagements.

III – Temps forts de l'année 2011

Conscient du rôle déterminant que joue le logement en matière d'insertion sociale et de lutte contre les exclusions, le Conseil général, par le biais du service du logement social, est intervenu tant au travers de l'application de sa délibération-cadre en faveur du logement social et de l'habitat qu'au travers des nombreux dispositifs auxquels il participe tels le PDALPD-PDAHI (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées – Plan départemental d'Accueil, d'hébergement et d'Insertion), le FRAFU (Fond Régional d'Aménagement Foncier et Urbain), les aides complémentaires à l'ANAH ou à la LBU pour l'amélioration de l'habitat ou encore le FDSL (Fond Départemental de Solidarité pour le Logement) afin de répondre aux légitimes attentes des ménages.

Ces actions traditionnelles ont concerné aussi bien l'aide à la personne que l'aide à la pierre

III - A) Les aides à la personne

Le Conseil Général contribue par le biais du FDSL (Fonds Départemental de Solidarité pour le Logement) à garantir le droit au logement à toute personne ou ménage qui connaissent des difficultés pour accéder ou se maintenir dans un logement digne en apportant les aides suivantes :

- L'aide à l'accès au logement à travers l'attribution de subventions pour le dépôt de garanti, le premier loyer, les frais d'agence, les frais de procédures, les équipements de première nécessité, les frais d'assurance, l'ouverture de compteur d'eau et / ou d'électricité
- L'aide au maintien dans le logement par la prise en charge totale ou partielle des impayés de loyer, des aides aux copropriétaires en difficultés, des impayés d'eau et d'énergie
- L'accompagnement social lié au logement
- Le financement des enquêtes de prévention des expulsions locatives

En 2011, ce sont 1080 ménages en difficulté qui ont reçu une aide à l'accès et ou au maintien, pour un montant global de 702 702,05 €. De même, ce sont 202 ménages qui ont bénéficié d'une mesure d'accompagnement social lié au logement afin de les aider dans leur parcours résidentiel.

En matière d'accueil du public, plus de 1200 personnes ont bénéficié de conseils et d'information, soit sur l'état d'avancement des dossiers de demandes de subventions, soit sur les démarches à suivre pour bénéficier d'une aide publique dans le domaine du logement ou de l'habitat.

III - B) Les aides à la pierre

L'aide du Conseil général s'inscrit en complément des subventions attribuées au titre de la LBU ou de l'ANAH.

L'instruction de ces aides est une activité importante du Service. Ces aides sont soit individuelles soit collectives.

- Les aides individuelles.

Le département a assuré le financement complémentaire pour 36 dossiers d'aides à l'amélioration de l'habitat de propriétaires bailleurs dans le cadre du dispositif d'aide de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), soit 67 logements réhabilités pour un montant de subventions global 194 919,02 €.

Les logements ainsi réhabilités sont destinés à accueillir des personnes défavorisées moyennant un loyer conventionné.

Par ailleurs, au titre de l'aide complémentaire à la LBU, le Conseil Général a consacré 1 338 036,28 € au financement des opérations d'aide à l'amélioration de l'habitat confiées aux opérateurs sociaux, ainsi répartis :

192 217,37€ au titre de la LBU 2006 pour 53 logements
717 517,99€ au titre de la LBU 2007 pour 141 logements

428 300,00€ au titre de la LBU 2008 pour 87 logements.

Il convient de rappeler que suite au passage de l'ouragan Dean en 2007, la collectivité départementale a mis en œuvre un plan logement post DEAN qui prévoyait l'intervention financière départementale plafonnée à 15 000 € pour les AAH et 25 000 € pour les L.E.S.

C'est ainsi que 307 logements ont pu bénéficier de l'aide départementale pour un montant de 1 345 773,10€, au titre de l'année 2011, selon la répartition suivante :

- 1 076 989,80 € ont été consacrés à l'aide à l'amélioration de l'habitat (AAH-DEAN) pour 254 logements,
- 185 783,30 € au Logement Evolutif Social (LES-DEAN) en milieu Diffus pour 35 logements
- 83 000,00 € à l'AAH dans le cadre du conventionnement du CAUE pour 18 logements.

- Les aides collectives.

S'agissant du FRAFU (Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain), les crédits affectés au budget ont permis de liquider des opérations déjà engagées au cours des années précédentes, mais n'ont pas permis d'en engager de nouvelles.

Par ailleurs, le Département a participé, en complément de l'État, au financement de la construction des Logements locatifs Très Sociaux (LLTS) en faveur des familles les plus précarisées.

Des accords ont été donnés en 2011 pour financer la construction de 146 LLTS pour un montant total de 1 567 282,00 € (10 opérations).

Enfin, le Conseil Général a participé au financement du suivi animation des Programmes d'Intérêt Généraux sur les communes du FRANCOIS, de FORT DE FRANCE et du SAINT ESPRIT pour un montant de 53 290,00 €.

Toujours dans l'optique d'assurer des conditions de vie décentes pour tous et favoriser la cohésion et la mixité sociale, le Conseil général a alloué des subventions de fonctionnement aux structures associatives intervenant dans le domaine du logement tels l'ADIL (Agence départementale d'Information pour le Logement), le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes), le PACT, le CAUE pour un montant global de 125 000€

Au-delà de ces actions récurrentes, le Conseil général s'est attaché, dans le cadre d'un partenariat local très actif, à impulser toutes une série d'actions nouvelles pour garantir le droit au logement décent pour tous.

C'est ainsi qu'il a contribué à :

1. La Réforme du Fonds de Garantie à l'Habitat Martinique (FGHM) pour faciliter le bouclage des plans de financement AAH et LES a été validée en 2011. Au-delà de l'augmentation de la contribution financière départementale, cette réforme va permettre à un plus grand nombre de ménages de bénéficier des prêts octroyés par l'interface social Martinique Habitat. C'est ainsi qu'a été augmenté le pourcentage des quotités garanties passant de 75% à 85% dans le cas général et à 100% pour les personnes âgées de plus de 65 ans. De même la durée des prêts a été portée de 15 ans à 20 ans. La participation financière annuelle du Conseil général est passée de 75 000,00€ à 135 000, 00€

2. La réforme du Fonds Régional d'Aménagement Foncier Urbain (FRAFU) qui, au-delà de la mise en conformité des documents réglementant le fond avec les dispositions du décret du 23 juin 2009, permettra une meilleure mutualisation des financements nécessaires à la réalisation d'études, aux acquisitions foncières, aux travaux de viabilisation et d'aménagement des terrains pour la construction de logements sociaux.

Le Département pour sa part intervient pour trois dispositifs : la surcharge foncière, les études foncières et l'aide à l'acquisition de foncier.

3. L'élaboration du 5^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD-PDAHI) 2011-2015 signé le 29 juin 2011. Six axes stratégiques ont été identifiés pour assurer le droit au logement des personnes défavorisées et mettre en adéquation l'offre de logement avec les besoins :

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

4. La mise en place d'une Agence Immobilière Sociale (SIRES Martinique), pour faciliter l'accès au Parc privé aux personnes cumulant des difficultés d'insertion économique et sociale.

5. La création d'une Commission Spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives, dénommée « CCAPEX Martinique » ayant pour mission de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement ; d'attribuer des aides financières, sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagner les personnes en situation d'impayés.

6. La révision du marché de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). Ce marché de l'ASLL d'une durée de 3 ans étant arrivé à terme, il convenait de le relancer. Un appel d'offre a été ainsi lancé et a abouti à l'attribution du nouveau marché au CLLAJ et à Perspectives Sociales 972.

IV – Les perspectives d'actions et budget pour 2012

- Organisation de rencontres thématiques sur la politique du logement et de l'habitat du Conseil général, afin d'expliquer au public les dispositifs mis en œuvre pour améliorer leur cadre de vie.
- Poursuite des rencontres entre les services du logement des collectivités régionale et générale dans la perspective de la mise en place de la collectivité unique.
- Poursuite du suivi financier des décisions d'aides complémentaires à la LBU et à l'ANAH déjà prises et à venir.
- Poursuite de la participation départementale dans le cadre du FRAFU.
- Poursuite de la mise en œuvre des politiques urbaines dans les périmètres programmés (OPAH et PIG)

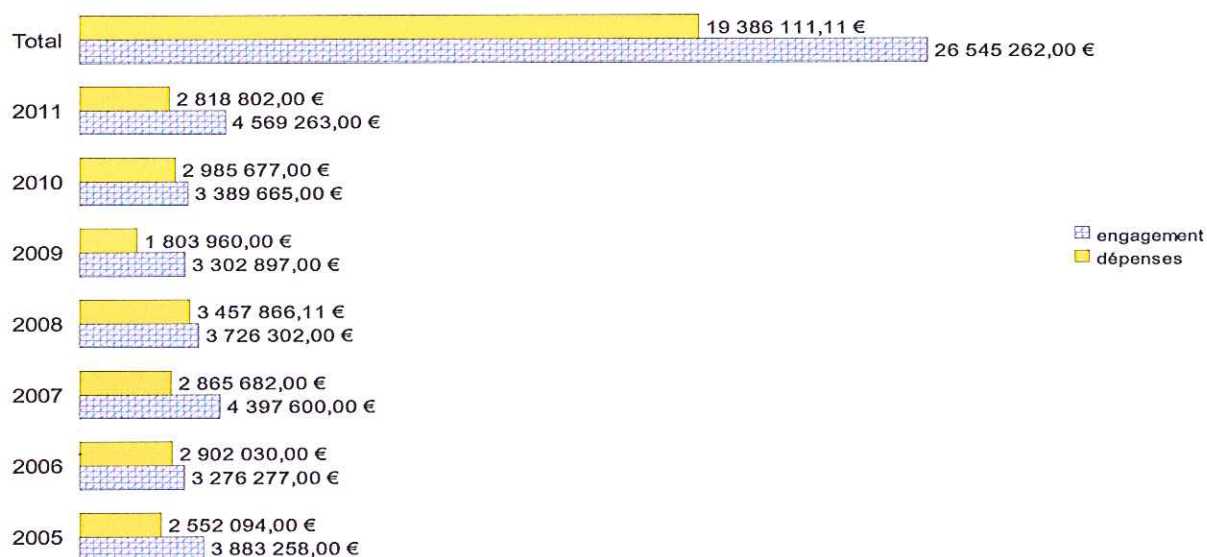
- Reprise du financement des actions précédemment inscrites au volet logement du PDI, géré par l'ex ADI
- Mise en œuvre des actions du nouveau PDALPD signé en juin 2011 comme la mise en place de la cellule d'animation, de coordination et de suivi du PDALPD ou encore le développement de mesures adaptées pour renforcer la contribution du FDSL aux objectifs du plan.
- Mise en place effective des outils visant à diversifier l'offre de logement telle l'agence immobilière sociale qui a pour vocation la mobilisation du parc privé en faveur du logement social en garantissant le risque locatif du propriétaire.
- Contribution à la mise en place des dispositifs d'aide à la décision comme l'observatoire de l'habitat à la Martinique ou de l'observatoire de logement indigne.
- Révision du Règlement intérieur du FDSL.
- Pour ce qui concerne le FDSL, 840 ménages ont été aidés pour un volume financier de 624 285€ dont 309 272€ au titre de l'accès et 315 013€ au titre du maintien dans le logement.

Au 31 juillet 2012, ce sont 10 758 814,56€ de crédits qui ont été alloués au service du logement social pour mener à bien ses missions.

Au 31 juillet 2012, 35% du budget ont été engagés soit 2 960 611,27€ ET 22% mandatés soit 2 344 403,88€.

C) Caisse d'Allocations Familiales

Engagement et dépenses des aides à la pierre de la CAF Martinique



DOTATION GLOBALE 2011 DE LA CAF

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	évolution 2010/2011
INVESTISSEMENT							
construction HLM	398 180	377 600	452 100	353 100	392 700	300 300	-23,53%
Logements spécifiques			64 000	1 994	7 991	0	-100,00%
autres	55 700						
total investissement	453 880	377 600	516 100	355 094	400 691	300 300	-25,05%
FONCTIONNEMENT							
Subventions de fonctionnement	576 000	485 000	430 000	325 000	332 128	362 888	9,26%
FDSL	177 000	177 000	177 000	177 000	177 000	177 000	0,00%
autres frais	137 510	135 500	149 490	186 445	216 374	220 574	1,94%
total fonctionnement	890 510	797 500	756 490	688 445	725 502		
AIDES FINANCIERES							
amélioration, construction, accession HLM et LES groupés	0	1 700 000	2 160 000	2 177 500	2 960 000	3 489 800	17,90%
équipement du logement	450 000	700 000	660 000	528 000	500 000	250 000	-50,00%
Subv aide sortie de l'indivision	20 000	10 000	10 000	10 000	10 000	1 000	-90,00%
total aides financières	470 000	2 410 000	2 830 000	2 715 500	3 470 000	3 740 800	7,80%
TOTAL DOTATION	1 814 390	3 585 100	4 102 590	3 759 039	4 596 193	4 041 100	-12,08%

PROGRAMMATION 2012 DE LA CAF

	Rectifié 2012
INVESTISSEMENT	
construction HLM	128 200
logements spécifiques	9 876
total investissement	138 076
FONCTIONNEMENT	
Subventions de fonctionnement	436 875
FDSL	177 000
Dépenses techniques	228 512
total fonctionnement	842 387
AIDES FINANCIERES	
amélioration, construction, accession HLM et LES groupés	3 485 000
équipement du logement	310 000
Subv aide sortie de l'indivision	5 000
total aides financières	3 800 000
TOTAL	4 780 463

PROGRAMMATION 2013 DE LA CAF (identique à 2012)

	Primitif 2013
INVESTISSEMENT	
construction HLM	128 200
logements spécifiques	9 876
total investissement	138 076
FONCTIONNEMENT	
Subventions de fonctionnement	436 875
FDSL	177 000
Dépenses techniques	228 512
total fonctionnement	842 387
AIDES FINANCIERES	
amélioration, construction, accession H	3 485 000
équipement du logement	310 000
Subv aide sortie de l'indivision	5 000
total aides financières	3 800 000
TOTAL	4 780 463

D) Conseil Régional

Un politique globale du logement et de l'habitat

Le Conseil Régional met en place progressivement, en concertation avec l'ensemble des partenaires, de nouveaux axes d'intervention concrets dans le domaine du logement.

L'intervention régionale dans le secteur du logement, qui concernait principalement l'aide à la construction de logements locatifs sociaux (HLM) et l'aide à la construction parasismique des maisons individuelles privées, a été profondément réformée et étendue à d'autres domaines.

1000 chantiers d'AAH et de LES débloqués par le Plan de Relance Régional d'Urgence :

En 2010, en quelques mois, la Région a mené une opération énergique auprès de l'ensemble des acteurs de cette filière pour débloquer plus de 700 chantiers de réhabilitation ou de construction de maisons individuelles, pour des familles à revenus très modestes dont les dossiers étaient en attente depuis de longues années. Des listes complémentaires votées en 2011 et 2012 portent à près de 1 000 le nombre de bénéficiaires. Il s'agit d'opérations qui ont bénéficié de subventions de l'Etat au titre de la LBU de 2005 à 2009, dont les plans de financement n'avaient pu être bouclés pour diverses raisons, qui sont progressivement mises en chantier grâce à des subventions complémentaires de la Région et à un assouplissement des conditions d'obtention des prêts bancaires. Outre l'amélioration des conditions de vie des familles concernées, cette action a permis d'éviter l'annulation des crédits d'Etat alloués et de fournir de l'activité aux artisans du BTP pour près de 40 M€ de travaux. Près de 70% de ces chantiers ont démarrés.

En dehors des subventions accordées, le Conseil Régional a décidé d'adhérer au Fonds de Garantie à l'Habitat Social de la Martinique (FGHM), afin de contribuer à sécuriser les financements bancaires dans le cadre des dispositifs d'AAH et de LES. Ce fonds est désormais cofinancé par l'Etat, la Région et le Conseil Général. La dotation régionale a été de 674 000 € en 2011 et 674 000 € pour 2012.

Un nouveau dispositif régional pour la réhabilitation des logements individuels :

Dans un second temps, un nouveau dispositif régional portant sur la réhabilitation a été voté lors de l'assemblée plénière du 13 décembre 2011. Il comporte les 4 volets suivants :

1. La participation au financement du dispositif d'AAH mis en place par l'Etat pour les propriétaires occupants,
2. La création d'une filière 100% Région d'aide aux travaux de réhabilitation avec des opérateurs agréés,
3. La participation au financement du dispositif d'ANAH mis en place par l'Etat pour les propriétaires bailleurs,
4. L'expérimentation d'une aide au confortement parasismique des maisons individuelles vulnérables.

Le volet n°1 sur l'AAH a pris le relais de l'intervention exceptionnelle et ponctuelle de la Région au titre du Plan de Relance. Le bouclage des plans de financement des opérations d'AAH est de plus en plus difficile à atteindre et l'intervention de la Région est nécessaire pour éviter l'effondrement de cette filière dont l'utilité sociale et économique n'est plus à démontrer. L'intervention de la Région est, selon les cas, fixée à 15 ou 20% du cout des opérations. Cela représente 3,8 M€ pour 2012.

Le volet n°2 crée une aide encadrée, destinée aux personnes à faibles revenus qui sollicitent directement la Région pour réaliser des travaux d'amélioration de leur logement, sans

avoir recours au dispositif d'AAH de l'Etat. Le dispositif distingue les petits travaux urgents inférieurs à 6 000 €, pour lesquels le recours à un opérateur est facultatif et les travaux importants pour lesquels le recours à l'opérateur est obligatoire. Cette aide pour des travaux importants est réservée aux personnes qui n'ont pas accès à l'AAH et qui dépassent les plafonds dans la limite de 30%. Les prévisions pour 2012 sur le volet n°2 sont de 2,9 M€.

Le volet n°3 concerne les propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux lourds de réhabilitation en vue de la location de leur logement à des personnes à revenus modestes avec les financements de l'ANAH. Ils pourront solliciter une aide régionale complémentaire qui leur permettra d'obtenir une majoration de l'aide de l'Etat d'un montant équivalent.

Le volet n°4 porte sur l'expérimentation d'une aide pour financer des diagnostics sur la vulnérabilité des certaines maisons, puis, lorsque cela sera techniquement pertinent et économiquement possible, les travaux de confortement.

Les aides au logement HLM, modulées en fonction de la taille des opérations et de leur localisation ont été maintenues. Elles se sont élevées à près de 2,5 M€ en 2011. Les prévisions pour 2012 sont légèrement inférieures au vu des demandes reçues des bailleurs à ce jour.

Pour la construction neuve de logements privés, l'**Aide Régionale à la Construction Durable (ARCD)** qui encourage le recours à des professionnels qualifiés (bureau d'étude de sol, architecte, ingénieur et contrôleur technique) afin de garantir le respect effectif des règles parasismiques et paracycloniques à tous les stades du projet, a, elle aussi, été maintenue. Les prévisions sur ce dispositif sont en diminution sensible pour 2012 en raison, notamment, des difficultés des ménages à obtenir des prêts immobiliers.

Bilan Logement CONSEIL RÉGIONAL	2011	prévisions 2012
	Montant	Montant
Plan de Relance	2 583 000 €	1 410 000 €
Dispositif Réhabilitation :		
Volet n° 1 - AAH		3 800 000 €
Volet n° 2 - Aide 100% Région		2 900 000 €
Volet n° 3 - ANAH		300 000 €
Dotation FGHM	674 000 €	674 000 €
HLM	2 467 000 €	1 628 000 €
Aide Régional à la Construction Durable (ARCD)	1 478 000 €	1 200 000 €
TOTAL	7 202 000 €	11 912 000 €

E) Caisse des Dépôts

L'année 2012 marque la progression de l'activité de prêts sur fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts en Martinique. Avec 50 M€ de prêts accordés pour la construction de logements sociaux au 30 septembre, le montant global des contrats signés en fin d'année sera en net progression par rapport à 2011.

En effet, les prêts déjà accordés représentent 50% du montant des engagements fermes (101 M€) émis par la Caisse des Dépôts au profit des Bailleurs Sociaux. Ils ont contribué au lancement de la construction de 608 logements et à l'acquisition d'une réserve foncière.

Evolution des volumes de prêts signés en Martinique

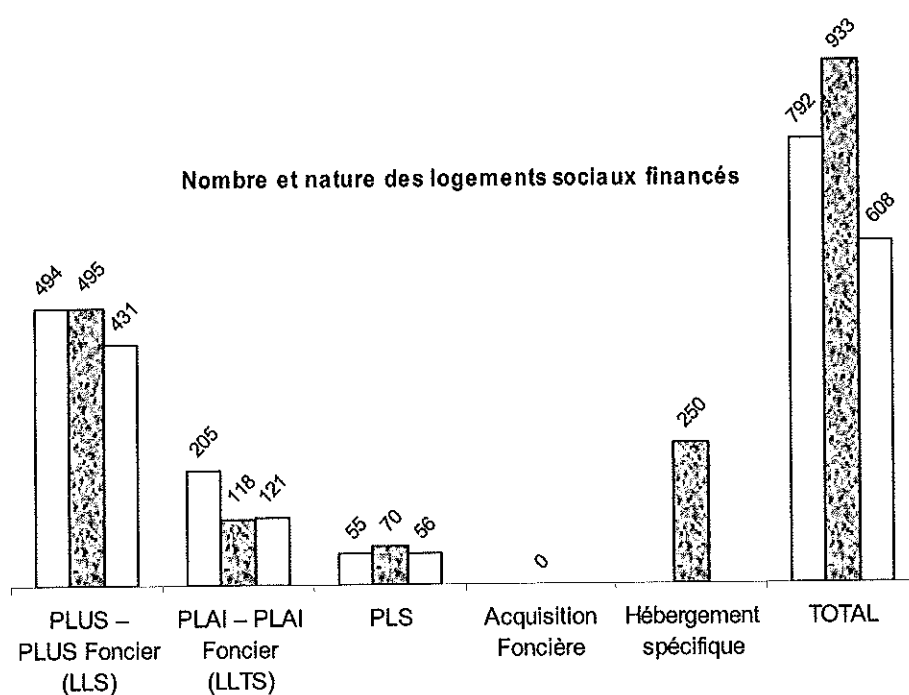
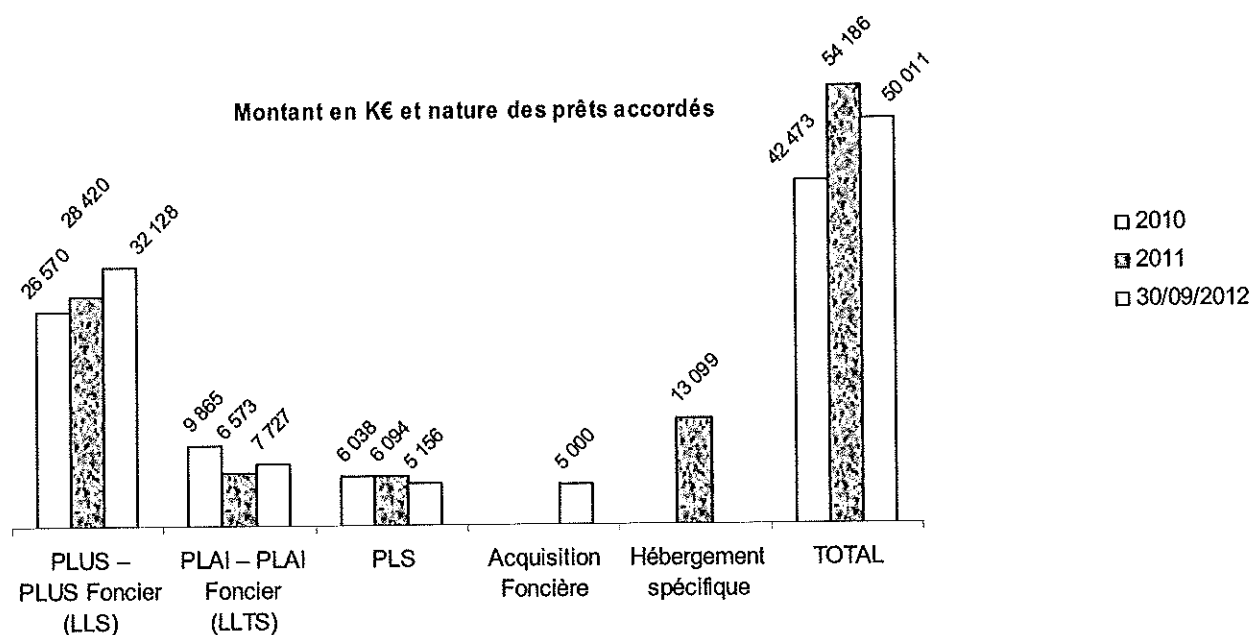
Au 30 septembre 2012, l'activité de financement porte en majorité sur le segment de développement du parc social avec une prédominance des prêts PLUS qui représentent 64% des volumes. Les prêts PLAI en baisse entre 2010 et 2011 progressent de 18%.

Sur le segment de la construction sociale intermédiaire qui vise les familles dont les ressources sont supérieures au plafond du logement locatif social LLS, les prêts PLS accordés se maintiennent. Ils constituent 10% des financements.

Le prêt Gaïa créé pour répondre aux attentes des bailleurs et particulièrement à l'absence de financements spécifiques à la production de foncier aménagé a été mobilisé pour la première fois à hauteur de 5M€.

Compte tenu des engagements en cours, une nette progression est attendue sur les principaux segments de marché du financement du logement social et intermédiaire. Enfin, il est important de noter que le Conseil Général étudie actuellement des pistes d'optimisation de la procédure d'octroi des garanties pour permettre aux Bailleurs de mobiliser plus rapidement les fonds auprès de la Caisse des Dépôts.

Caisse des Dépôts



3 - Stratégie 2012 – 2016 de l'État

Axe 1 : Résorber l'habitat dégradé

(PASE 2012 – 2014 / Orientation stratégique n°5 « Préserver le lien social face aux phénomènes d'inégalité et d'exclusion » / Action 14 « Garantir l'accès au logement autonome et décent » / Opération n°3 « Lutter contre l'habitat indigne »)

PROBLÉMATIQUE

La lutte contre l'habitat indigne et insalubre constitue une des priorités de l'action de l'Etat en matière de logement, en particulier en Martinique.

Au delà du nombre de logements insalubres évoqué dans le rapport Letchimy de septembre 2009 (6 000 à 10 000 logements), l'identification des seuls logements les plus dégradés (« catégorie 8 » au sens cadastral) effectuée par la DEAL à partir des données 2011 de la DGFIP fait ressortir un total de 8 980 logements dont 3 140 logements occupés par leurs propriétaires et 1 560 logements loués.

AMBITION / OBJECTIF

L'objectif consistera, pour la période 2012 – 2016 (5 ans), à faire porter prioritairement :

- les aides de l'AAH destinées aux Propriétaires Occupants (PO) sur les 3 140 logements très dégradés identifiés occupés par leurs propriétaires , soit un objectif d'environ 630 logements / an sur 5 ans.
- les aides de l'ANAH destinées aux Propriétaires Bailleurs (PB) sur les 1 560 logements loués identifiés, soit un objectif d'environ 310 logements / an sur 5 ans

Cet objectif apparaît ambitieux mais réaliste au regard des moyens financiers consacrés à l'AAH¹ et à l'ANAH² sur une période de temps précédente similaire.

MOYENS / MÉTHODE

- A partir de la cartographie dynamique élaborée par la DEAL, identifier des secteurs d'intervention par commune et les faire valider par les communes concernées
- Lancer si besoin des MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) pour identifier au préalable duquel des 4 cas de figure suivants relèvent les logements très dégradés :
 1. réhabilitation impossible et propriétaire « avec titre » à reloger => orientation vers LES (cf AXE 4 « Accession à la propriété »)
 2. réhabilitation impossible et propriétaire « sans titre » à reloger => orientation vers LLS / LLTS (cf AXE 3 « Développement de l'offre de logement »)
 3. réhabilitation impossible et locataire à reloger => orientation vers LLS / LLTS (cf AXE 3 « Développement de l'offre de logement »)
 4. réhabilitation possible => orientation vers AAH / ANAH (présent AXE 1 « Résorption de l'Habitat Dégradé »)
- Pour l'AAH, lancer des appels à projets auprès des opérateurs sociaux sur la base des regroupements géographiques effectués afin de réaliser des économies d'échelle et favoriser le travail des opérateurs

¹ AAH : de 590 à 800 logements réhabilités entre 2006 et 2011, soit en moyenne 745 logements / an

² ANAH : de 243 à 411 logements réhabilités entre 2006 et 2010 soit en moyenne 312 logements / an

- *Pour l'ANAH*, mettre en oeuvre des PIG (Projets d'Intérêt Généraux) ou OPAH (Opérations Programmées de d'Amélioration de l'Habitat)
- Evaluer le dispositif précédemment défini à l'issue d'une période d'1 an de mise en oeuvre

En complément de ces actions, l'Etat incitera les EPCI, au travers des Portés A Connaissance (PAC) des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), à prendre en charge les travaux connexes à la réhabilitation du bâti (cf PLH CAESM et mise aux normes de l'assainissement individuel par exemple)

FINANCEMENTS

- *Pour l'AAH*, le financement sera pris en charge à 100% sur la Ligne Budgétaire Unique (LBU => BOP 123). Sur la base de 630 logements / an et d'un montant moyen de 22 600 € / opération , cela représente une enveloppe de 14,3 M€ /an.
- *Pour l'ANAH*, le financement sera pris en charge sur le budget de l'ANAH. Sur la base de 315 logements / an et d'un montant moyen de 16 000 € / opération , cela représente une enveloppe de 5,1 M€ /an.

POINTS DE VIGILANCE / LIMITES DE L'EXERCICE

- La stratégie définie précédemment est tributaire de la capacité financière des ménages à apporter leur contribution aux travaux.
- Elle devra être coordonnées avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), le repérage des logements très dégradés pouvant mettre à jour des situations concernant des « marchands de sommeil »

Axe 2 : Produire du foncier aménagé abordable pour les logements aidés

PROBLÉMATIQUE

La pénurie de foncier aménagé abordable est un des facteurs limitant la production de logements locatif social et plus globalement, de logement aidé.

Aujourd'hui près du trois quart³ des opérations de constructions neuves ont besoin d'obtenir des subventions afin de couvrir une partie des coûts d'acquisition ou d'aménagement du terrain. Les financements de l'Etat en matière d'aménagement foncier et plus globalement l'ensemble des mesures concourant au FRAFU sont des outils permettant à l'Etat d'agir sur la maîtrise du foncier et ainsi de participer au contrôle de l'étalement urbain et d'assurer la cohérence avec ses autres politiques publiques prioritaires.

AMBITION / OBJECTIFS

L'ambition est de construire environ 700 logements locatifs sociaux (LLS/LLTS) par an, D'après les tendances passées, on peut donc estimer que 500 logements auront besoin d'aide pour la maîtrise ou l'aménagement du foncier.

Dans un contexte où les enveloppes financières sont de plus en plus contraintes, il est proposé d'optimiser leur utilisation et donc de moduler les aides à la production de foncier aménagé (FRAFU et LBU Aménagement) selon les critères de politiques publiques prioritaires suivants :

- la lutte contre l'habitat indigne
- la densification des centre bourg
- la mixité sociale et urbaine (application de l'article 55 de la loi S.R.U).

1/ En terme quantitatifs, il s'agit d'orienter les aides, selon les priorités suivantes :

- 1er) Les opérations répondant à des besoins contractualisés dans les projets urbains en cours (rénovation urbaine, RHI, PNRQAD)
- 2nd) les communes ayant une CAFO, afin de soutenir les communes affichant une politique volontaire en faveur du logement social
- 3eme) : les opérations répondant aux besoins règlementaires (communes en déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU).
- 4eme) les communes n'ayant pas de CAFO mais ayant des opérations programmées ou ayant des obligations au titre de l'art 55
- 5eme) les autres communes.

2/ En terme qualitatif, il s'agit de prioriser les opérations qui répondent aux critères suivants (non hiérarchisés) :

- confortement de la mixité sociale (imposer une proportion minimale de 30% de LLTS dans les programmes proposés par les bailleurs sociaux)
- participation à l'amélioration d'autres politiques publiques : localisation de l'opération en zone agglomérée ou en dents creuse, desservies par les lignes de transports en commun, à proximité des zones commerciales, d'activités, artisanales, s'insérant dans leur environnement, etc

³ Sur les 2330 logements engagés sur la période 2008 - 2011, 1870 LLS/TS ont reçus des subventions pour les coûts d'aménagement et foncier.

FINANCEMENT

A raison de 500 logements/ an qui nécessiteront une aide une moyenne de l'Etat de 11 000 € / logement⁴, le budget prévisionnel s'élève à 5,5 M€/an.

Ces besoins étant supérieurs aux dotations actuelles, il est proposé d'adapter l'assiette et les taux de subventions en fonctions des priorités définies plus haut. Le détail de ce dispositif figure en annexe.

POINTS DE VIGILANCE/ LIMITES DE L'EXERCICE

- être vigilant pour éviter un effet « inflationniste » d'aides trop « ciblées »
- agir en parallèle et en amont en relançant la politique des CAFO Etudes
- développer une politique d'aménagement foncier à plus longue échéance et plus anticipée en terme de programmation du FRAFU
- préciser l'articulation avec les autres outils en cours de développement (EPFL par exemple)
- associer davantage les collectivités en privilégiant les collectivités « volontaires » donc motrices, afin de garantir une meilleure coordination mais aussi pour permettre de trouver des effets levier en terme financier
- veiller à la cohérence de la programmations des aides dans le cadre du suivi des PLH

⁴ Sur les 2330 logements engagés sur la période 2008 - 2011, 1870 LLS/TS ont reçu des subventions pour les coûts d'aménagement et foncier pour un total de 16,8M€ (issu du BOP 123 mais répartis entre l'action 2 - CPERD « déficit d'opération » et l'action 1 - LBU via « surcharge foncière », « Plan de Relance » et « LBU aménagement »)

Axe 3 : Développer l'offre de logement dans le parc social

Problématique

Le parc locatif social comporte 27 345 logements au 1er janvier 2011 et se caractérise par un taux de mobilité 2,5 fois plus faible qu'en France hexagonale (3,7% au lieu de 9,8%) mais aussi un taux de vacance également extrêmement peu élevé (2,3%). Cette faible mobilité se retrouve donc en particulier dans les logements du contingent préfectoral, qui ont vocation à accueillir le public reconnu prioritaire par le DALO.

Par ailleurs, on observe que 3/4 de la demande exprimée ne peut être satisfaite (8200 demandes insatisfaites sur 10 400 demandes « uniques » exprimées au cours de l'année 2011) avec la particularité que, malgré la prédominance de la demande en T3 (45%), les demandes en typologie T2 et T4 représentent tout de même 25% environ chacune de la demande globale.

De ce constat, on conclut donc qu'il convient de poursuivre le développement de l'offre de logement social, mais en la rééquilibrant à la fois en terme géographique, de produit logement (part LLS / LLTS / PLS), de typologie, tout en prenant en compte les impératifs imposés par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU).

AMBITION / OBJECTIF

Ainsi, au vu des éléments précédents, il est proposé de poursuivre cet effort sur la base de 945 logements sociaux à produire par an.

Pour les LLS, l'objectif proposé de 405 logements / an est inférieur de 10 à 30% au nombre financé les 3 dernières années : ceci s'explique par le rééquilibrage opéré au profit du LLTS. Cet objectif apparaît donc réaliste⁵.

Pour les LLTS, l'objectif de 300 logements / an est ambitieux (le nombre est doublé par rapport à la moyenne des 3 dernières années) et résulte à la fois du nécessaire rééquilibrage opéré au détriment du LLS mais aussi du PLS.

Pour les PLS, l'objectif de 240 logements / an est inférieur de 30% environ à celui financé en 2011 : en effet, bien que ce produit locatif intermédiaire réponde aux besoins d'une partie de la population, il n'est cependant pas opportun de vouloir financer le même volume de logements dans les années à venir, dans la mesure où certaines opérations ont d'ores et déjà des difficultés à trouver des locataires.

La ventilation par EPCI et type de produit peut-être envisagée comme suit :

	LLS		« opérations RHI » + volet ANAH	LLTS		PLS	
	opérations « ANRU »	hors opérations « ANRU »		opérations « ANRU »	hors opérations « ANRU »	opérations « ANRU »	hors opérations « ANRU »
CACEM	150	30	100	50	25	60	30
CAESM	0	100		0	50	0	100
CCNM	0	125		0	75	0	50
TOTAL	150	255	100	50	150	60	180
	405			300		240	
	945						

⁵ Sa réalisation suppose tout de même le maintien des financements de la LBU à un certain niveau, ainsi que celui du récent dispositif de défiscalisation spécifique au logement social, les $\frac{1}{3}$ des LLS et les $\frac{2}{3}$ des LLTS en ayant bénéficié en 2011.

Moyens / méthode

En terme de méthode, il est proposé d'orienter les aides, selon les priorités suivantes

- opérations répondant à des besoins contractualisés (rénovation urbaine, RHI, PNRQAD)
- communes ayant une CAFO
- opérations répondant aux besoins réglementaires (communes en déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU).
- communes sans CAFO mais ayant des opérations programmées ou des obligations au titre de l'art 55
- priorité aux opérations comportant un nombre élevé de LLTS (> 30%)

FINANCEMENT

Sur la base des ratios observés en 2011 (cf tableau ci-dessous) et en maintenant les mêmes proportions que celles observées en 2011 entre LLS « classiques » et LLS « défiscalisés » d'une part (23% et 77%) et LLTS « classiques » et LLTS « défiscalisés » d'autre part (34 % et 66%), on arrive à la projection suivante des besoins en LBU :

Ratio 2011		MONTANT ANNUEL
LLS « classique »	22 725	2 116 834
LLS « défisc »	17 340	5 407 479
LLTS « classique »	40 000	4 000 000
LLTS « défisc »	3 940	780 120
TOTAL		12 304 433

Axe 4 : Accession sociale

(PASE 2012 – 2014 / Orientation stratégique n°5 « Préserver le lien social face aux phénomènes d'inégalité et d'exclusion » / Action 14 « Garantir l'accès au logement autonome et décent » / Opération n°3 « Lutter contre l'habitat indigne »)

PROBLÉMATIQUE

Selon le RGP de 2009, les logements des propriétaires représentent 55,8 % des résidences principales. Il existe une très forte aspiration à l'accession à la propriété notamment sous forme de maisons individuelles. L'accession à la propriété est aujourd'hui stimulée par la mise en oeuvre de leviers d'incitation avec des aides financières et fiscales que sont :

- *pour l'accession très sociale* : la subvention LBU pour la construction de LES en secteur diffus pour les particuliers propriétaires d'un terrain; l'aide est accordée aux collectivités qui interviennent en secteur groupé ;
- *pour l'accession sociale et intermédiaire* : le PTZ+ ; le PLSA et le PAS DOM .
- *pour l'accession libre* : le dispositif de défiscalisation avec les différentes lois produites dont la déduction fiscale des intérêts d'emprunts pendant les premières années de remboursement d'un prêt immobilier ;
- la vente par les organismes d' HLM de leur parc ancien aux occupants constitue une offre supplémentaire.

Ce dispositif connaissait un succès certain (150 logements/an). Toutefois, la cherté du foncier est accentuée par la spéculation foncière, les effets pervers de la défiscalisation, l'élaboration des PPR, les surcoûts à la sortie des opérations de logements sociaux résultant des obligations du respect de la réglementation et des normes de construction liées aux risques naturels,. La frilosité des banques à prêter aux ménages à très faibles revenus et à revenus non réguliers et la lourdeur des garanties demandées tendent à exclure près de 75 % de la demande.

L'indivision est aussi une source de difficultés bien souvent insurmontable malgré les aides à la sortie d'indivision délivrées par la CAF et le Conseil régional.

Le dispositif de Pass foncier n'est pas encore mis en place par les collecteurs du 1 %.

AMBITION / OBJECTIF

L'objectif consistera, pour la période 2012 – 2016 (5 ans), à faire porter prioritairement :

- Relancer le produit LES tant groupé que diffus, afin dans un premier temps de revenir à un niveau de production d'une centaine de LES, notamment dans les secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagement programmées
- Prioriser le LES Groupé pour les opérations de RHI, ou d'aménagement nécessitant l'expropriation de propriétaire occupant régulier
- Développer l'usage du PTZ+ et du PLSA
- Inciter les bailleurs à céder leur parc ancien
- Optimiser l'usage de la défiscalisation

MOYENS / MÉTHODE

- Réactiver la demande en accompagnant de façon plus efficace les ménages demandeurs auprès des établissements financiers
- Renforcer le rôle social de l'ISF Martinique Habitat
- Lever les freins à l'usage du PTZ+ et du PLSA
- Accompagner la création du GIP « titres de propriétés »
- Créer une MOUS autonome accession

Financements

- *Pour le LES diffus* le financement sera pris en charge à 100% sur la Ligne Budgétaire Unique (LBU => BOP 123). Sur la base de 100 logements / an et d'un montant moyen de 25000 € / opération , cela représente une enveloppe de 2,5 M€ /an.
- *Pour le LES Groupé*, le financement de l'acquisition et de l'aménagement des terrains sera accompagné par l'Etat par la LBU aménagement et la surcharge foncière
- Mobilisation de l'Établissement Public Foncier Local pour fournir du foncier aménagé
- La loi Letchimy, en permettant l'indemnisation des occupants sans titre, va permettre de faciliter les relogement/accession social lors d'opération d'aménagement

POINTS DE VIGILANCE / LIMITES DE L'EXERCICE

- La stratégie définie précédemment est tributaire de la capacité financière des ménages et des collectivités à apporter leur contribution aux travaux.
- Difficulté d'« obliger » les banques à d'une part, financer le PTZ+ et le PLSA et d'autre part, à suivre les particuliers dans leur projet.

Synthèse

La présente fiche de synthèse résume la stratégie de l'Etat en matière de logement en Martinique pour la période 2012 – 2016. Cette stratégie s'articule autour de 4 axes :

Axe 1 : la lutte contre l'habitat indigne

Axe 2 : la production de foncier aménagé pour les logements aidés

Axe 3 : le développement de l'offre de logements dans le parc social

Axe 4 : la facilitation de l'accession sociale à la propriété

Les problématiques sous-jacentes ayant conduit à proposer ces axes sont présentées plus en détail dans des fiches spécifiques.

Objectifs

Axe 1 : lutter contre l'habitat indigne

Il est proposé d'agir sur les 4 700 logements potentiellement les plus dégradés identifiés à l'aide des fichiers fonciers de la DGFIP (catégorie 8).

AAH propriétaires occupants : agir prioritairement sur les 3 140 logements très dégradés occupés par leurs propriétaires, soit un objectif d'environ 630 logements / an sur 5 ans.

ANAH propriétaires bailleurs : agir prioritairement sur les 1 560 logements très dégradés loués, soit un objectif d'environ 310 logements / an sur 5 ans

Axe 2 : produire du foncier aménagé pour les logements aidés

Il est proposé un objectif de 500 logements / an bénéficiant des aides du FRAFU ou de la LBU Aménagement.

Axe 3 : développer l'offre de logements dans le parc social

Il est proposé un objectif de 945 logements sociaux à produire / an réparti en 405 LLS, 300 LLTS et 240 PLS.

Axe 4 : favoriser l'accession sociale à la propriété

Il est proposé un objectif de 100 logements / an pour les LES en secteur diffus.

Financements

Axe 1 : lutter contre l'habitat indigne

Les crédits mobilisés pour cet axe 1 seront respectivement la LBU pour l'AAH et les crédits ANAH.

AAH : sur la base d'un montant moyen de 22 600 € par opération, cela représente une enveloppe de 14,3 M€ /an

ANAH : sur la base d'un montant moyen de 16 000 € par opération , cela représente une enveloppe de 5,1 M€ /an.

Soit un total de 19,4 M€ / an.

Axe 2 : produire du foncier aménagé pour les logements aidés

Les crédits mobilisés pour cet axe 2 seront le FRAFU et la LBU Aménagement.

FRAFU et LBU aménagement : sur la base d'un montant moyen de 11 000 € / logement, le budget prévisionnel s'élève à 5,5 M€/an

Soit un total de 5,5 M€ / an

Axe 3 : développer l'offre de logements dans le parc social

Les crédits mobilisés seront la LBU et les dispositifs de défiscalisation pour le logement social.

LLS « classiques » : sur la base d'un montant moyen de 22 725 € par logement, cela représente une enveloppe de 2,1 M€ /an

LLS « défiscalisation » : sur la base d'un montant moyen de 17 340 € par logement, cela représente une enveloppe de 5,4 M€ /an

LLTS « classiques » : sur la base d'un montant moyen de 40 000 € par logement, cela représente une enveloppe de 4,0 M€ /an

LLTS « défiscalisation » : sur la base d'un montant moyen de 3 940 € par logement, cela représente une enveloppe de 0,8 M€ /an

Soit un total de 12,3 M€ / an

Axe 4 : favoriser l'accession sociale à la propriété

Sur la base d'un montant moyen de 25 000 € par opération, cela représente un montant de 2,5 M€ / an.

Soit un total de 2,5 M€ / an

L'enveloppe globale nécessaire à la mise en oeuvre de cette stratégie s'élève donc à 39,7 M€ / ans

4 - Points d'actualité

A) Plan Départemental d'Actions Pour le Logement Des personnes Défavorisées

Définition

Instauré par une circulaire de 1988 et rendu obligatoire par la loi du 31 Mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, le PDALPD s'inscrit dans le principe du droit au logement décent aux plus démunis et dans l'objectif général de promouvoir l'insertion sociale par le logement.

La loi du 5 Mars 2007 rend opposable ce droit au logement en imposant à l'État une obligation de résultat pour le logement des ménages en difficulté.

La loi du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions fait du droit au logement une priorité nationale et prévoit à cette fin la mise en place d'outils supplémentaires.

Le PDALPD est élaboré et mis en oeuvre conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Général, en collaboration avec les partenaires concernés à savoir, les collectivités locales, les bailleurs publics sociaux et privés, l'Adil, la caisse d'allocations familiales ainsi que les associations et organismes à vocation humaine et sociale.....

Le PDALPD est un programme d'actions et d'initiatives mis en place dans chaque département afin d'offrir des solutions efficaces aux situations de mal logement.

Un public aux problématiques diverses

Le PDALPD définit les catégories de personnes éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder à un logement décent et indépendant ou pour s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques avec une priorité aux ménages sans aucun logement ou menacés d'expulsion sans relogement ou logées dans des habitations insalubres, précaires et indécents, ou hébergés temporairement ou confrontés à un cumul de difficultés financières ou d'insertion sociale.

Le PDALPD / PDAHI 2011-2015 de la Martinique

Construit à partir des constats réalisés à l'occasion de l'évaluation et du bilan des plans précédents, le 5e Plan 2011-2015 de la Martinique est établi pour une durée de 5 ans calée sur le Plan Départemental Accueil, Hébergement et Insertion (PDAHI) qui est désormais inclus dans le PDALPD (mesure législative obligatoire).

Dans le cadre des orientations stratégiques et opérationnelles, Le PDALPD / PDAHI 2011-2015 s'articule autour de 6 axes d'intervention se déclinant en 27 fiches actions concrètes.

Il s'agit des axes d'intervention suivants:

- Axe 1 : Redynamiser le dispositif (4 actions dont 1 action pilotée par la DEAL)
- Axe 2 : Connaître et observer les besoins des ménages défavorisés (3 actions dont 2 actions pilotées par la DEAL)
- Axe 3 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement en vue d'une insertion durable (4 actions)
- Axe 4 : Faciliter la mobilisation et le développement de logements en direction des ménages défavorisés (5 actions dont 3 actions pilotées par la DEAL)
- Axe 5 : Lutter contre l'habitat indigne et les locaux impropres à l'habitation (2 actions pilotées par la DEAL)
- Axe 6 : Accueillir, héberger et insérer les personnes sans abri ou mal logées (9 actions dont 4 actions co-pilotées par la DEAL).

Le pilotage du programme des actions du Plan

Le PDALPD / PDAHI 2011-2015 relève de la responsabilité conjointe des services de l'Etat et du Conseil Général et est structuré en 5 instances : la Co-présidence, le Comité responsable du Plan, le Comité Technique Permanent du Plan, le Comité de concertation et de suivi du PDAHI, l'équipe d'animation.

La création de ces instances a été validée par décision conjointe du Préfet et de la Présidente du Conseil Général le 10 Octobre 2011.

Les outils du PDALPD/PDAHI 2011-2015

- le Fonds départemental de solidarité pour le logement (FSL).
- le Fonds de garantie.
- la Charte de prévention des expulsions locatives approuvée le 29 octobre 2010.
- la Commission de médiation mise en place depuis Avril 2008.
- la Commission Spécialisée de Coordination, d'Actions et de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) installée officiellement le 5 Octobre 2012.
- le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne installée le 16 décembre 2011 par le Secrétaire d'État au Logement, M. APPARU.
- l'Agence Immobilière Sociale (AIS) mise en place le 16 Juin 2011.

Le Vème Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées/Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion de la Martinique a été approuvé par les Membres du Comité Responsable du Plan en sa séance du 15 décembre 2010.

Par décision conjointe en date du 29 Juin 2011, le Préfet de Région et la Présidente du Conseil Général ont procédé à la validation de ce 5e Plan qui arrivera à échéance le 31 décembre 2015.

Conclusion

Ainsi, qu'il s'agisse des collectivités locales, des bailleurs sociaux et privés ou des associations, tous les acteurs du logement sont (et seront) sollicités et nous comptons sur la participation de tous pour que la mobilisation en faveur du logement des personnes défavorisées se traduise par une réelle amélioration de la situation des personnes qui se trouvent en grande difficulté afin d'accéder ou se maintenir dans un logement décent.

B) Droit au logement opposable – Bilan à 4 ans

Fondement du DALO : la loi du 5 mars 2007

Pour les personnes dont les démarches en vue de louer un logement ou de se maintenir dans le logement qu'elles louaient n'ont pas abouti, la loi du 5 Mars 2007 instituant le droit au logement opposable a créé deux recours : un recours amiable devant la commission de médiation, puis, en cas de décision favorable non suivie de l'attribution d'un logement dans le délai de 6 mois, un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Composition de la commission de médiation

La Commission de médiation se compose de représentants de l'Etat, du Département, de la Ville de Fort de France, de la Région, de la Commune où se situe le logement concerné ainsi des représentants d'associations de locataires, des bailleurs et d'organismes oeuvrant dans le domaine du logement et de l'insertion

1ère séance de travail de la Commission de médiation : 16 Juin 2008.

Critères d'éligibilité

6 critères et catégories de personnes pouvant être éligibles au DALO :

- soit dépourvu de logement
- soit menacé d'expulsion
- soit hébergé dans une structure d'hébergement
- soit logé dans des locaux impropres à l'habitation
- soit logé dans un local manifestement sur-occupé ou non décent
- soit demandeur de logement locatif social depuis un délai supérieur au délai anormalement long.

Bilan

Mise en place de la Commission de médiation de la Martinique : 30 Avril 2008

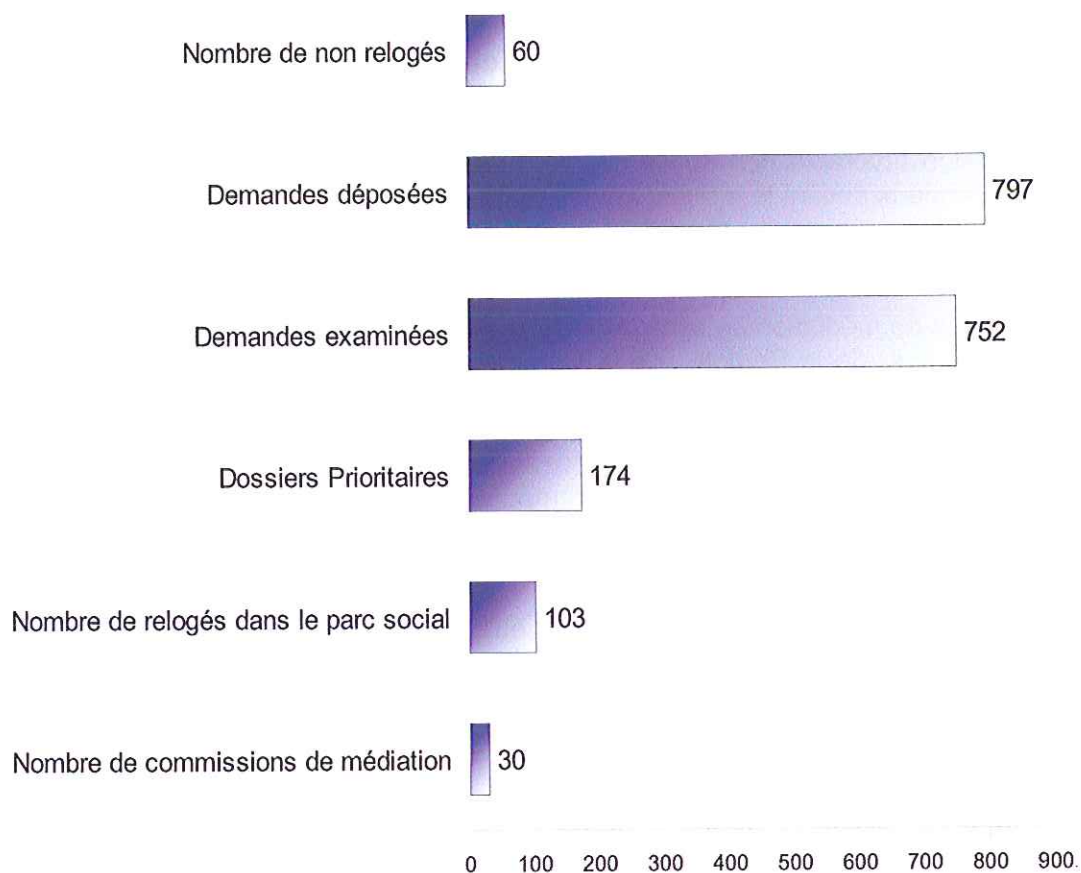
Recours

Le recours devant la Commission de médiation est possible depuis le 1er Janvier 2008.

2 recours possibles : recours amiable et recours devant le Tribunal Administratif.

Le recours devant le Tribunal administratif est possible depuis le 1er décembre 2008 et à compter du 1^{er} Janvier 2012 en cas de saisine de la commission de médiation sur le fondement du délai d'attente anormalement long pour l'obtention d'un logement social (délai fixé à 8 ans pour le département de la Martinique).

DALO 2008 à mi-juin 2012



Un nouveau séminaire DALO se tiendra le 29 novembre 2012.

Il s'agira de présenter le bilan 2 ans après le séminaire de septembre 2010. Le but de cette rencontre est de permettre à tous les acteurs concernés de s'exprimer sur le dispositif et de faire émerger des pistes d'actions pour le rendre encore plus efficace.

Pour se faire, en dehors des présentations habituelles, des ateliers seront organisés pour cadrer la réflexion.

C) Agréments des opérateurs

La loi MOLLE (article 2) relative aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées a pris effet au 1^{er} janvier 2011 et a réformé le renouvellement des agréments des opérateurs sociaux. Seules les associations soumises à la loi de 1901 comme le PACT et H&D peuvent être éligibles en raison du caractère désintéressé de leurs structures. Ce dispositif s'applique particulièrement à l'amélioration de l'habitat mais ne concerne pas l'accession sociale soumise au contrat de construction de maison individuelle qui protège l'attributaire. Actuellement, les associations suivantes sont agréées :

a) Agrément "Ingénierie sociale, technique et financière"

- le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLAJJ)
- l' Association pour l'Accompagnement, le Développement et la Promotion de l'Action Sociale (AADPAS)
- Habitat et Développement Martinique (H et D)
- l' Association "Rosannie Soleil"
- le PACT Martinique
- l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)
- le Foyer des Jeunes Travailleurs Mixte "Les Cycas"
- l'Association pour le Logement Social (ALS)
- l'Association AB Stratégie

b) Agrément "Intermédiation locative et gestion locative"

- Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLAJJ)
- L' Association pour l'Accompagnement, le Développement et la Promotion de l'Action Sociale (AADPAS)
- L' Association Rosannie Soleil
- Le PACT Martinique
- L' Association Croix Rouge Française
- L' Association "La Ruche"
- Le Foyer des Jeunes Travailleurs Mixte "Les Cycas".

Toutefois bien que l'ensemble du dispositif soit applicable en Outre-Mer, il est nécessaire de rappeler la présence quasi exclusive depuis de nombreuses années des entreprises privées dans le paysage martiniquais des opérateurs sociaux. Ainsi, à titre provisoire, un arrêté préfectoral sus-généré a été pris afin de ne pas pénaliser les opérateurs et de leur permettre de se réorganiser en interne sur l'année 2011 et 2012. Mais à partir du 1^{er} janvier 2013 ceux-ci devront être en conformité avec la loi Molle en respectant notamment une séparation juridique entre les missions travaux , maîtrise d'oeuvre et assistance à maîtrise d'ouvrage. Les entreprises concernées sont les suivantes :

- Groupe Levillain
- Sarl SIBAT
- L'Opérateur Social
- GIE Martinique Réhabilitation
- ECM Sarl
- Eurorénove
- Le Prisme Sarl

D) Article 55

Bilan

La dernière notification officielle aux communes a été faite au mois d'avril 2012 et concerne le taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2011.

Le tableau joint récapitule les besoins en logements sociaux en les mettant notamment au regard des logements locatifs sociaux neufs ayant déjà été financés. Ce sont en effet autant de logements dont la livraison est escomptée dans les prochaines années et qui viendront diminuer le besoin en logements locatif sociaux.

Bien qu'actuellement peu de communes n'atteignent le taux de 20% de logements sociaux, on observe que de nombreuses d'entre elles ont autorisé suffisamment de projets leur permettant d'atteindre cet objectif, signe d'un certain volontarisme en la matière. C'est le cas du Diamant et de Ducos dans le Sud et du Carbet et de Saint Pierre dans le Nord.

Perspectives

Pour l'année 2012, la démarche d'inventaire a été engagée conformément à la procédure réglementaire.

Le recensement du parc locatif social au 1er janvier 2012 a été fait avec les bailleurs au cours du 1er semestre et s'est terminé courant septembre. Ces inventaires seront notifiés par courrier aux communes dans la première quinzaine du mois d'octobre.

Les communes disposeront ensuite d'un délais de deux mois pour transmettre leur remarques éventuelles au Préfet.

Ainsi que le prévoit la procédure, l'inventaire définitif et le taux de logement sociaux par commune seront ensuite notifiés au début de l'année 2013. (Cette notification nécessite la connaissance de données fiscales et de population qui ne sont disponibles qu'en fin d'année).

Il convient toutefois de préciser que l'inventaire et la notification pour l'année 2012 se basent sur les derniers périmètres des aires urbaines de l'INSEE (qui ont été publiés au cours de l'année 2012 sur les bases du recensement de 2009).

Ainsi, certaines communes qui prévoyaient de ne pas être éligibles à prélèvement avant 2014 (car n'appartenant pas à une aire urbaine regroupant plus de 50 000 habitants mais simplement à un EPCI compétent en matière d'habitat), le deviendront dès l'inventaire au 1er janvier 2012 (car appartenant maintenant à une aire urbaine éligible). C'est le cas de : Ducos, Le Francois, Rivière Pilote, Saint Esprit, Saint Anne, Sainte-Luce, Le Vauclin.

communes	Population RGP 2008	RP	logements localifs sociaux notifié à la commune en 2011	logements sociaux manquants	% logements sociaux	Lgts déjà financés au 01/07/2012 mais non livrés au 01/01/2011 hors lgts conv ANAH	Effort de construction à fournir	poids relatif de l'effort de construction/ nombre de logement	CAFO	
									objectif à réaliser (sur 6 ans depuis 2008)	lgts financés au 01/04/2012
Communauté d'agglomération du centre de la martinique				707		734	-27,0	-0,04%		
Fort-de-France*	89 000	36 944	10 237	0	27,71	403	-403,0	-1,09%		
Lamentin	39 410	15 429	3 781	0	24,51	122	-122,0	-0,79%		
Saint-Joseph*	16 966	5 754	577	573	10,03	161	412,0	7,16%		
Schoelcher*	21 737	9 200	1 706	134	18,54	48	86,0	0,93%		
Communauté d'agglomération de l'espace Sud de la martinique				2673		1118	1555,0	0,03		
Les Anses d'Arlet	3 826	1 523	72	232	4,73	52	180,0	11,82%		
Le Diamant	5 850	2 437	266	221	10,92	138	83,0	3,41%		
Ducos**	16 433	6 083	1 054	162	17,33	222	-60,0	-0,99%		
Le François**	19 189	7 095	813	606	11,46	20	586,0	8,26%		
Le Marin**	8 954	3 472	853	0	24,57	24	-24,0	-0,69%		
Rivière-Pilote**	13 617	4 780	486	470	10,17	58	412,0	8,62%		
Rivière-Salée**	12 968	4 898	1 252	0	25,56	163	-163,0	-3,33%		
Saint-Esprit**	9 045	3 246	484	165	14,91	90	75,0	2,31%		
Sainte-Anne**	4 833	2 064	286	126	13,86		126,0	6,10%		
Sainte-Luce**	9 424	4 103	637	183	15,53	96	87,0	2,12%		
Les Trois-Ilets	7 368	3 128	474	151	15,15	117	34,0	1,09%		
Le Vauclin**	8 947	3 864	415	357	10,74	138	219,0	5,67%		
Communauté de communes du Nord de la Martinique				2825		1329	1496,0	#DIV/0 !		
L'Ajoupa-Bouillon	1 691	657	44	87	6,70	60	27,0	4,11%		
Basse-Pointe	3 804	1 481	172	124	11,61	12	112,0	7,56%		
Bellefontaine	1 454	536	112	0	20,90	179	-179,0	-33,40%		
Le Carbet	3 760	1 440	119	169	8,26	153	16,0	1,11%	108	153
Case-Pilote*	4 515	1 662	447	0	26,90		0,0	0,00%	108	0
Fonds-Saint-Denis	873	343	20	48	5,83		48,0	13,99%		
Grand-Rivière	751	312	32	30	10,26		30,0	9,62%		
Gros-Morne**	10 734	3 719	364	379	9,79	41	338,0	9,09%		
Le Lorrain	7 650	3 125	240	385	7,68	238	147,0	4,70%	180	238
Macouba	1 284	384	34	42	8,85	40	2,0	0,52%		
Le Marigot	3 668	1 321	174	90	13,17	18	72,0	5,45%		
Le Morne-Rouge	5 150	1 900	161	219	8,47	96	123,0	6,47%		
Le Morne-Vert	1 853	760	62	90	8,16		90,0	11,84%		
Le pêcheur	1 682	677	136	0	20,09	40	-40,0	-5,91%		
Le Robert**	23 903	8 623	1 369	355	15,88	148	207,0	2,40%		
Saint-Pierre	4 496	1 906	370	11	19,41	222	-211,0	-11,07%		
Sainte-Marie	19 056	6 651	534	796	8,03		796,0	11,97%	500	0
Trinité	13 802	5 172	1 248	0	24,13	82	-82	-1,59%		

* communes éligibles en 2011 car situées dans l'aire urbaine de Fort-de-France

** communes devenues éligibles en 2012 car situées dans l'aire urbaine du Robert

en gris communes non soumises à l'article 55 car leur population est inférieure à 3500 habitants

	Art 55 déjà respecté
	Art 55 sera respecté
	Art 55 non respecté

E) Numéro unique

Rappel du travail réalisé en 2011 dans le cadre de la réforme du système de gestion et d'enregistrement national de la demande.

De nouveaux formulaires et un nouvel outil informatique national ont été mis en place.

Localement, les modalités de mise en oeuvre et de pilotage du dispositif ont été revues et formalisées dans le cadre d'une convention signée en mars 2011.

Les quatre bailleurs (OZANAM, SEMSAMAR, SIMAR, SMHLM) et le CIL Martinique sont services enregistreurs tandis que la DEAL est gestionnaire départemental du dispositif.

Les principaux reproches qui étaient fait au précédent dispositif était l'existence de doublons et la permanence de demandes anciennes qui n'étaient plus d'actualités.

Aussi, la réforme prévoyait de ne pas transférer automatiquement les anciennes demandes dans le nouveau serveur. A la place, un courrier a été adressé à chaque pétitionnaire lui demandant de renouveler sa demande chez un service enregistreur, si celle-ci était toujours d'actualité.

Globalement cette démarche a permis de faire le tri dans un certain nombre de demandes anciennes mais a aussi pu générer une certaine inquiétude chez les pétitionnaires qui ont alors souvent sollicité les services enregistreurs pour s'assurer de bien respecter le nouveau dispositif. En définitive, le ré-enregistrement des demandes anciennes a fortement mobilisé les services enregistreurs au cours de l'année 2011.

Travail effectué en 2012 et perspectives

L'autre volet de la réforme concernait les radiations des demandes puisqu'elle a introduit l'obligation de renouveler sa demande chaque année. Le nouveaux dispositif de gestion de la demande comporte ainsi un volet de radiation automatique en cas de non renouvellement dans le délai réglementaire.

Cependant l'afflux important du nombre de pétitionnaire en 2011, particulièrement en fin d'année, a entraîné un retard dans la saisie des demandes chez les services enregistreurs.

Le ministère du logement a donc retardé la mise en oeuvre de ce volet afin que l'important travail de reprise des demandes anciennes puisse être terminé. Le dispositif de radiation automatique a finalement été mis en place à la fin du 1er semestre 2012.

Enfin, la réforme prévoit que le gestionnaire départemental puisse effectuer des missions de reporting et de production statistique. Pour cela le ministère du logement a prévu la mise en place d'un outil informatique dédié appelé « InfoCentre ». A ce jour il est en phase de pré-production mais n'est pas opérationnel. Son objectif de démarrage ayant déjà été plusieurs fois retardé, les gestionnaires espèrent pouvoir bénéficier des fonctionnalités de l'outil d'ici la fin de l'année 2012.

Un comité de pilotage du dispositif départemental d'enregistrement s'est tenu en juin 2012 . Il a notamment permis d'estimer, les principaux chiffres de la demande unique en 2011. Toutefois ces chiffres sont issus d'un travail de recoupement entre les données des services enregistreurs et celles du gestionnaire départemental. Ces chiffres sont donc à prendre avec précaution et devront être croisés avec les données disponibles sur l'application numéro unique une fois que l'InfoCentre sera mis en place et que les données auront été vérifiées. En définitive, on estime pour 2011 que:

- près de 10 400 demandes de logements locatifs sociaux ont été enregistrées.
- près de 2 200 demandes ont été radiées (attribuées), les mutations représentant environ 20% du total des attributions

Il restait donc 8 200 demandes actives et non-satisfaites au 1er janvier 2011. En supposant que 20% d'entre elles sont des mutations, la demande effective sur le parc locatif social (à rapprocher des constructions) serait d'environ 6 500 demandes

F) PDLHI

Lutte contre l'habitat indigne

Définition

Un pôle départemental a ce double objectif: réunir et mettre en synergie les compétences, être à même d'appuyer tous les acteurs locaux intervenant sur l'habitat indigne. Un pôle est à composer en fonction des enjeux locaux et de l'organisation préexistante des services. La liste des missions que peut remplir ce Pôle n'est pas exhaustive, mais parmi les actions prioritaires figurent:

- le développement des actions de repérage des situations d'habitat indigne ;
- l'organisation de la chaîne de traitement des différents types de situations repérées, parmi lesquelles figurent au premier chef les plaintes spontanées des habitants, avec un principe d'intervention basé sur la mobilisation de tous les outils de polices spéciales dédiées à l'habitat indigne y compris ceux permettant de mener jusqu'à leur terme les différentes procédures ;
- l'identification des actions à engager auprès des collectivités pour les inciter à élaborer un PCLHI, et la mise en place du comité de pilotage des PCLHI

Contexte Martiniquais

- D'après l'INSEE : 6 300 logements insalubres (2008)
- D'après le rapport LETCHIMY : entre 6 et 10 000 (2009)
- D'après l'ADUAM : 3 000 constructions en sites potentiels d'habitat insalubre (2011)
- 12 opérations de R.H.I. ont lieu depuis 2002 pour 500 logements environ réhabilités ou démolis

L'implication de l'ARS dans ce domaine s'est essentiellement concentrée dans l'habitat groupé (opérations de RHI) pour évoluer progressivement depuis 2010 vers l'habitat diffus, au travers du traitement des situations adressées par la commission de médiation du DALO.

Les procédures prises au titre du code de la santé publique étant coercitives, contraignantes et complexes, leur nombre reste limité et ne peut constituer la seule réponse au traitement de l'habitat insalubre. Les objectifs sont d'environ 50 logements par an au titre des procédures d'insalubrité à l'horizon 2013 (39 en 2011). Le chantier reste vaste.

Le 16 décembre 2011 a eu lieu, en présence de Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au logement, l'installation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

La création de ce pôle s'est faite dans le cadre du plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui en fait une priorité.

Trois grandes missions sont dévolues à ce pôle :

- le repérage des situations d'habitat insalubre
- l'organisation du traitement des situations repérées
- les actions auprès des collectivités dans le cadre de l'établissement des plans communaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI)

Un comité de pilotage (Copil) est prévu deux fois par an pour valider les travaux du comité technique (CT). Le CT a pour tâche de traiter les cas individuels, d'assurer le suivi des signalements et d'informer le public et les collectivités locales. Il se réunit six fois par an.

Actions menées

- 1- Mise en place d'une cartographie interactive de l'habitat indigne par la DEAL
- 2- Mise en place d'un suivi des effets des arrêtés d'insalubrité par l'ARS (tableau de bord)
- 3- Réflexions sur un séminaire à destination des collectivités et des travailleurs sociaux pour 2013.

* **Repérage** : Gildas Le Pennec de la DEAL a présenté sa cartographie interactive lors du CT du 05 juin 2012.

* **Traitement** : Concernant le SCHS de Fort-de-France, le bureau de la réglementation doit organiser une réunion avec tous les acteurs concernés pour que les actions de ce service soient mieux valorisées et mieux suivies.
Il importe, en effet, d'aller au bout des procédures, notamment dans les cas d'insalubrité irrémédiable, d'interdiction d'habiter et de péril.

* **Collectivités locales** : La ville de Fort-de-France a rédigé un projet de PCLHI, les services de l'Etat doivent donner un avis sur celui-ci.
En parallèle, la Région est en train de finaliser son appel à projet pour la mise en place de ces plans dans les collectivités volontaires.
L'Etat sera représentée dans le jury chargé de sélectionner les projets par le chargé de la lutte contre l'habitat indigne de la DEAL.
Il est à noter qu'un CODERST spécial habitat indigne s'est tenu pour la première fois, le 25 septembre 2012.

PERSPECTIVES

Le quatrième trimestre sera consacré à l'affinage de la cartographie dynamique afin de circonscrire des périmètres d'intervention pertinents.

Un comité technique va se tenir le 15 novembre 2012 afin de travailler sur les points suivants :

1. Avancées de la cartographie (DEAL)
2. Remontées des cas d'insalubrité signalés et traitement des cas de marchands de sommeil (ARS et SCHS)
3. Actions auprès des collectivités : appel à projet PCLHI du CR

Trois groupes de travail vont se réunir :

1. repérage (pilote : DEAL)
2. traitement(pilote : ARS)
3. actions envers les collectivités (pilote : CR)

G) Programme Local de l'Habitat

Les 3 EPCI ont engagé leur PLH :

- CACEM : PLH a été arrêté en septembre par le Conseil communautaire : il est en phase de consultation dans les communes avant d'être adressé pour avis aux personnes publiques associées d'ici la fin de l'année

Avancement : stade de définition du programme d'actions

- CAESM : élaboration du PLH prescrite par délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2010 et document approuvé le 18 septembre 2012

Avancement : diagnostic achevé. L'élaboration des orientations va démarrer très bientôt.

- CCNM : élaboration du PLH prescrite par délibération du conseil communautaire

Avancement : pré-diagnostic terminé

H) Observatoire de l'Habitat – Repérage de l'habitat indigne

<http://www.eohs.org/extranet/obsMartinique>

La démarche de mise en place de l'observatoire de l'habitat de la Martinique, initiée en janvier 2010 par l'ex DDE (devenue DEAL au 01/01/11) se veut avant tout partenariale.

La gouvernance de l'observatoire repose sur un comité de pilotage actuellement composé, outre la DEAL, du Conseil Régional, du Conseil Général, de l'ADUAM, de la SMHLM, de la SIMAR, d'OZANAM, de la CAF, du COBATY, du CLLAJ, de l'ADIL et du GIDOS.

Ce comité peut être amené à évoluer au fur et à mesure de l'avancement de la mise en place de l'observatoire, de l'évolution de son contenu et/ou des volontés nouvelles qui se manifestent de la part d'organismes non encore membres du COPIL et qui souhaitent intégrer celui-ci.

OBJECTIF

L'observatoire de l'habitat a 3 objectifs majeurs :

- constituer une base de données sur les principaux champs de l'habitat et du logement
- donner de la valeur ajoutée aux données en produisant de l'analyse sous différentes formes
- constituer un outil d'échange, d'animation et de communication

L'observatoire de l'habitat a ainsi vocation à concourir à l'amélioration et à la mise en oeuvre des différentes politiques publiques en matière d'habitat et de logement en Martinique.

Contenu

Dans sa configuration initiale, l'observatoire est amené à traiter des grands thèmes suivants :

- le parc immobilier privé et social existant
- l'offre et la demande en logement social
- la construction de logements
- les offres et demandes spécifiques (jeunes, personnes âgées, etc)
- les loyers
- l'habitat indigne / insalubre / indécent
- l'immobilier résidentiel
- la demande des ménages
- les financements publics et privés du logement et de l'habitat

Forme

Il s'incarne actuellement principalement sous la forme d'un site internet, mais il est également prévu de réaliser des bulletins d'information ou lettres d'actualité sur le logement et l'habitat, ainsi que des encarts thématiques à insérer dans des journaux locaux et publications professionnelles.

Modalités de réalisation

La réalisation des prestations devant conduire à la mise en place de l'observatoire a été externalisée et confiée, après appel d'offres, au groupement de bureaux d'études EOHS + HABITAT ET TERRITOIRES CONSEIL. Le marché a été notifié le 30 mars 2011.

La réalisation de l'observatoire s'est déroulée en 4 phases :

- Phase 1 : recueil et examen des données existantes en fonction des thèmes traités par l'observatoire : 6 mois
- Phase 2 : commentaires et analyses à partir des données recueillies : 3 mois
- Phase 3 : détermination de la structure détaillée de l'observatoire : 2 mois
- Phase 4 : mise en oeuvre du site internet support de l'observatoire : 1 mois

Avancement et perspectives d'avenir

Le site de l'observatoire est actuellement en ligne à adresse suivante :

<http://www.eohs.org/extranet/obsMartinique/>

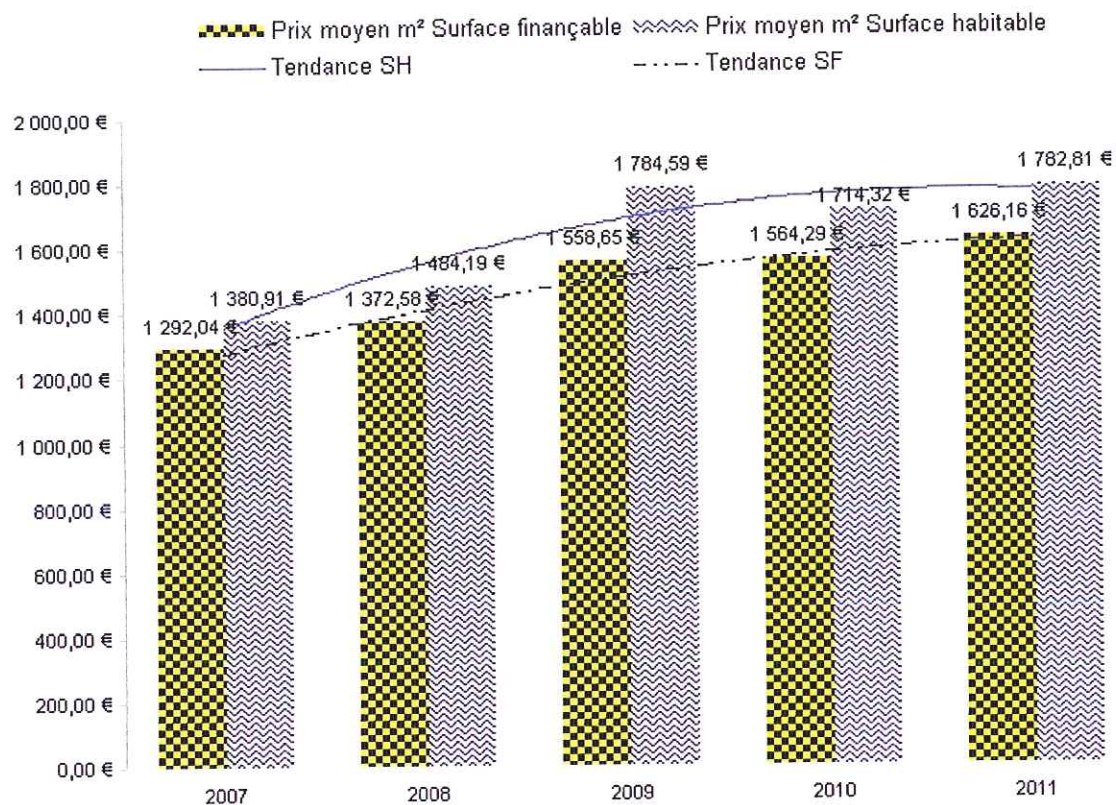
Pour s'y connecter, les identifiants et mot de passe sont respectivement **admin972 et 972martinique**. La phase d'actualisation et de recueil des données est en cours auprès des différents organismes détenteurs.

Pour l'avenir, les points d'amélioration du site consisteront à :

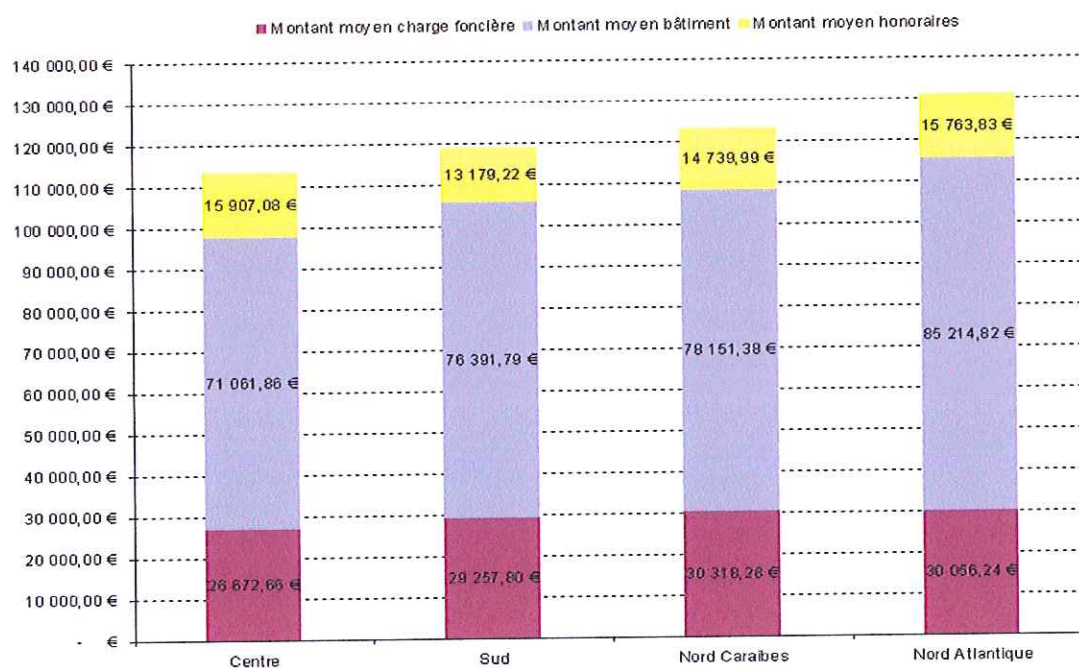
- développer l'offre de données présentes sur le site et les ouvrir au téléchargement
- développer davantage les thèmes « habitat indigne » et « financement du logement »
- faire figurer les tableaux de suivi des opérations des bailleurs sociaux
- parvenir à constituer la partie « loyers », notamment pour le parc privé
- parvenir à constituer la partie « immobilier résidentiel »
- mettre en place un observatoire des loyers

5 - Quelques données économiques pour conclure

Evolution / 2007 des prix de revient TTC totaux au m2 LLS & LLTS

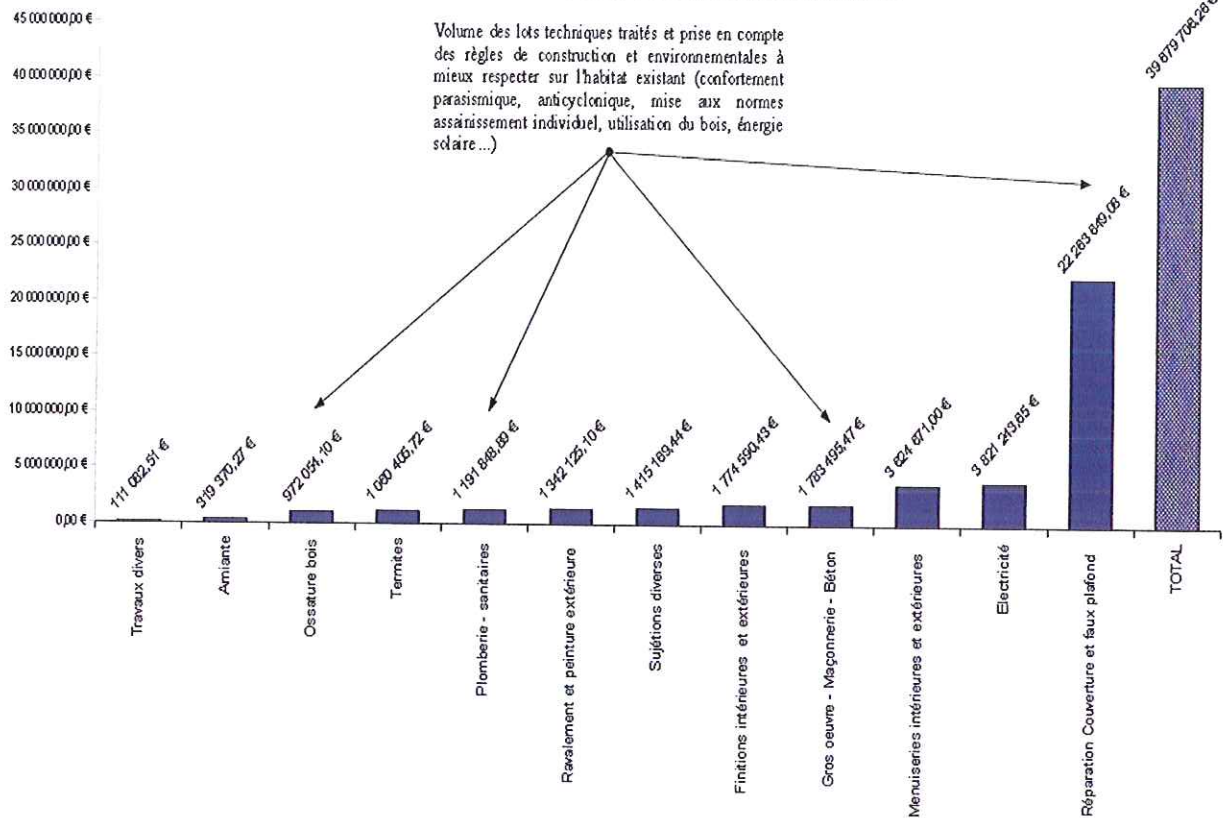


Répartition prix moyen TTC d'un logement locatif 2007-2011

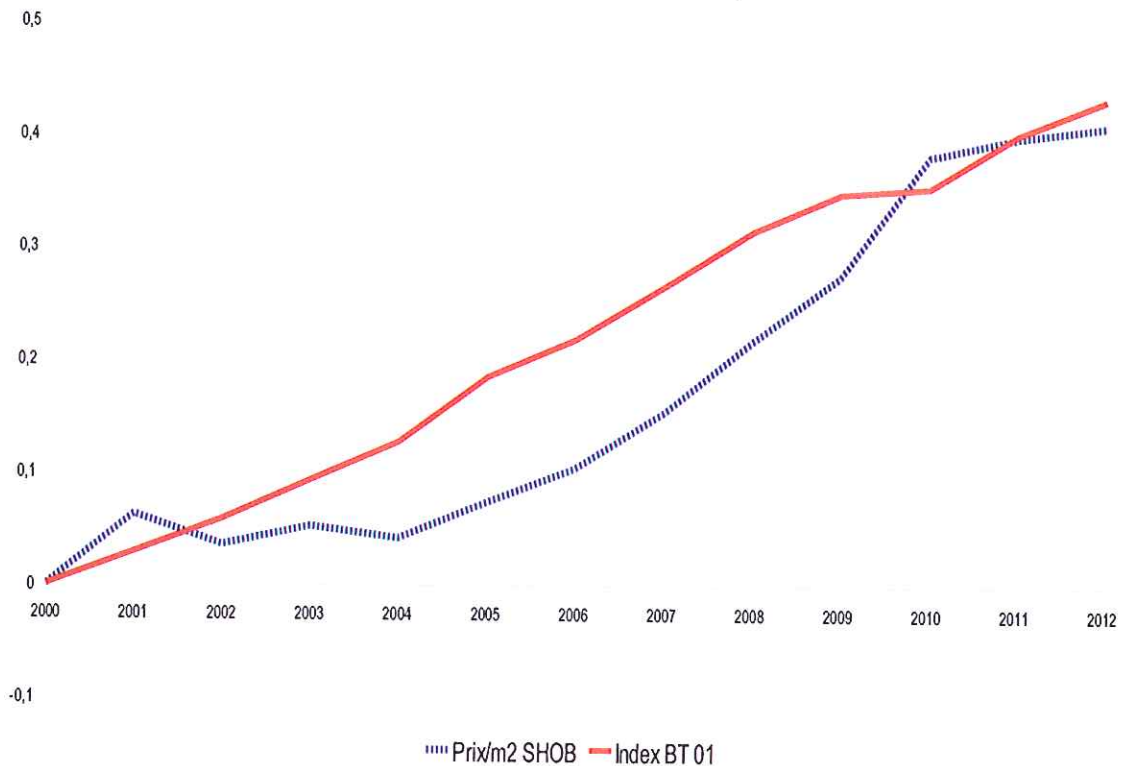


Amélioration de l'Habitat 2010-2011

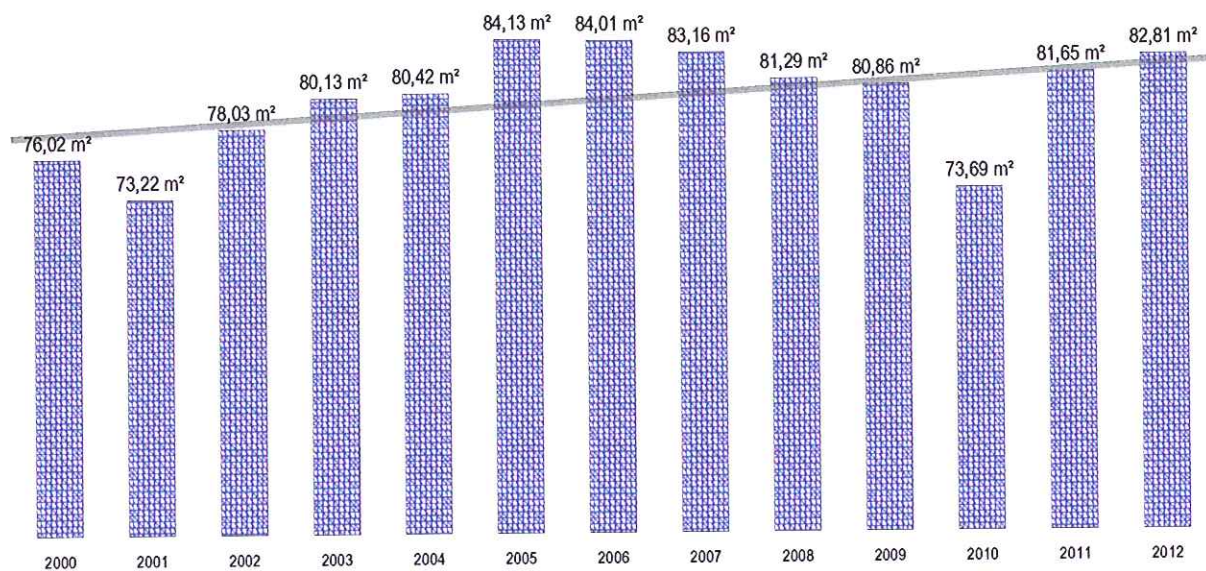
Nature et coûts TTC des travaux réalisés sur 1254 dossiers subventionnés à 70% LBU



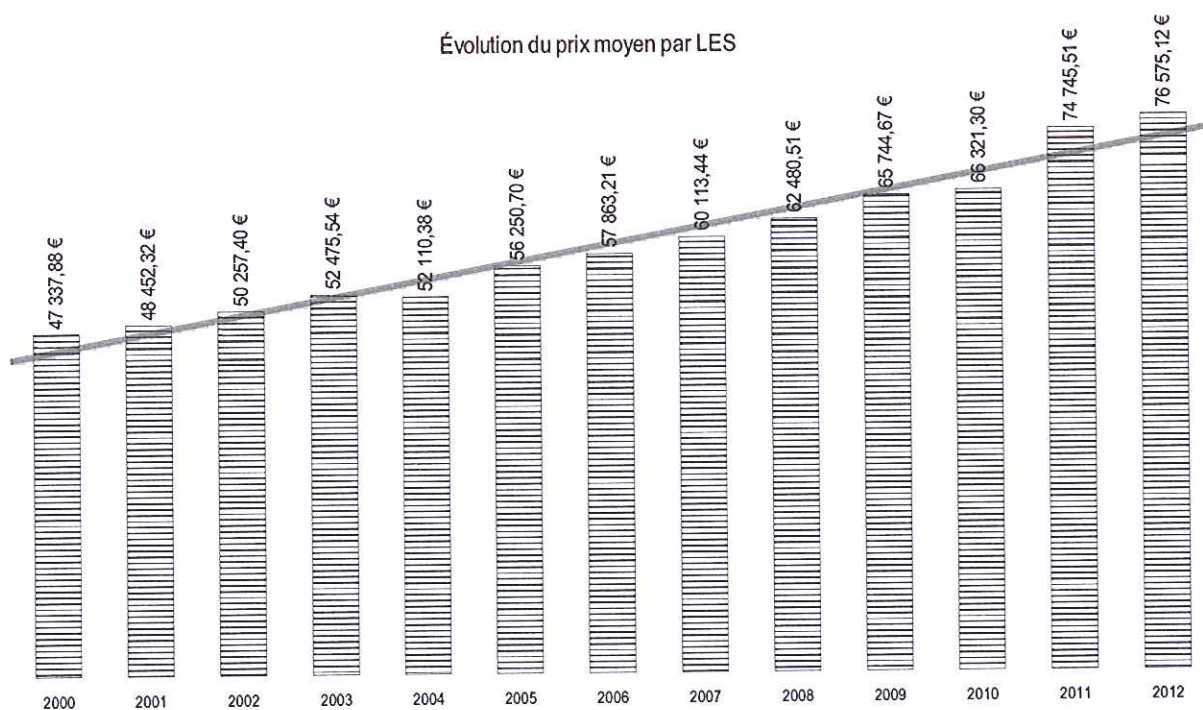
Comparaison de l'évolution 2000 - 2012 entre BT 01 et prix/m2 SHOB LES



Évolution de la SHOB moyenne par LES



Évolution du prix moyen par LES



Annexe 1 : Séminaire DALO

SEMINAIRE DALO
DU 29 NOVEMBRE 2012

PROJET PROGRAMME

Réunion de travail du 09 AOUT 2012 : Régine Baratiny – Max Sivatte – Marie-Thérèse Joseph

08h30 : Accueil – 30 mn

09 h 00 - Ouverture par le DEAL ou le Préfet – 05 mn

Rôle de la DEAL et l'Etat dans la politique du logement

Interventions – 09h05 - 09h15

Chef du SLVD	<i>Présentation</i>	- 10 mn
Président de la Commission	<i>Bilan I : - Généralités : rôle , objectif, mission, dévolues. Contexte réglementaire</i>	- 10 mn
Chargée de mission DALO	<i>Bilan II : - Bilan 2 ans après Conclusion séminaire 2010</i>	- 10 mn
Charge du PDLHI	<i>Présentation du dispositif Démontrer lien avec DALO</i>	- 10 mn

Présentation des animateurs et rapporteurs des Ateliers : 5mn (Max SIVATTE)

09 h 40 – 11 h 25 – Ateliers

Atelier 1 : Les Expulsions Locatives (Marie-Thérèse JOSEPH)

Une «source» pour le DALO – Rôle des uns et des autres - La CCAPEX
Comment prévenir ? : Qui? – Quoi? – Comment? - Quand?

Public ciblé :

(Conseil Général-FSL, Assistante Sociale, CCAS, Association de locataires, Huissiers, UDAF, Associations de propriétaires, Bailleurs Sociaux, Enquête sociale DALO, CAF et services de prestations (directeur), ALS, Cabinet de Préfecture...)

La CCAPEX venant d'être installée, il s'agira de faire réagir de façon critique les participants sur les bénéfices, contraintes, apports éventuels de cette commission.

Atelier 2 : Les Collectivités locales et le DALO (Régine BARATINY)

Rôle des collectivités dans la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement.
Repérage des signalements, actions/solutions (OPAH RHI et PIG.....)

Obligation : Mairie = sécurité
 Préfet = salubrité

Public Cible :

(ARS – Service Hygiène et Santé de la ville de Fort de France – CHRS (ACISE ?) - CAF (Service Prestations + Action Sociale) - ADIL (PDLHI) + SCPDT (G. LEPENNEC) + ARU + ASSOCIATION DES MAIRES)

Comment inciter les collectivités et l'Etat à mener jusqu'au bout les procédures liées à l'indignité (CG, CR, Maires, EPCI, ARS, SCHS, Etat....) et notamment dans la phase de relogement.

Réfléchir à des procédures d'alerte et d'accompagnement dans les cas d'indignité.

Atelier 3 : Développer et fluidifier l'offre de relogement - (A.I.S : M. PAVADE)

Promouvoir et fluidifier l'offre du logement afin d'éviter les contentieux

Convention de réservation du contingent préfectoral
Trouver des pistes alternatives à la solution bailleurs sociaux dans le parc privé
Développer l'offre LLTS
Accompagner l'ALS/SIRES dans la diffusion de son patrimoine immobilier
Publicité , démarchage, incitation aux PB/ANAH
Hébergement provisoire
Aide à l'indivision

Public Cible

(Responsable de circonscription du CG – CAF - (Assistance Sociale + M. RAVIER) ANAH – Financement du logement social - BAILLEURS SOCIAUX – ALS – CLLAJ – DJSCS)..

11h25-12h55 : Pour les rapporteurs : 30 mn pour finaliser leur intervention

12h 00 – Déjeuner

14h00 – Restitution : Intervention des différents responsables d'ateliers - 2h

Atelier 1 - 10 mn + 20 mn débat
Atelier 2 – 10 mn + 20 mn débat
Atelier 3 – 10 mn + 20 mn débat

16h00-17h00 Clôture DEAL/Préfet/Sous-préfet/chef SLVD - 1h

Annexe 2 : Opérations de construction de logements locatifs sociaux en phase travaux

Etat d'avancement des opérations LLS -LLTS au 01 aout 2012 par Opérateur

Commune	Nom de l'opération	Nb de logt.			Organisme	Année de financem.	Année prév. L&V.	Etat d'avancement		Observations
		LLS	LLTS	PLS				août	sept	
Carbet	Lajus	25	59		OZANAM	2010	2013	10%	14%	Période de préparation terminée. Travaux de VRD en cours
Diamant	La pointe rue Tazars	5	5		OZANAM	2011	2013	4%	8%	Période de préparation terminée. Travaux de VRD en cours
Ducos	Rivière Pierre RHI	30	20		OZANAM	2008	2010	99%	99%	En attente achèvement voie d'accès en VRD
Fort de France	Coridon	6			OZANAM	2010	2012	80%	85%	CES en cours
Fort de France	Maurice Bischof	19			OZANAM	2010	2012	80%	82%	Superstructure en fin. CES en cours
François	Rue Jean Jaures	8			OZANAM	2010	2012	35%	41%	Superstructure en cours.
Lorrain	Macédoine	40	20		OZANAM	2009	2012	60%	72%	1ère réception bât prévue en septembre 2012 pour 24 logements
Lorrain	Vallon	35	21		OZANAM	2010	2013	35%	65%	Superstructure en cours. VRD en cours d'exécution.
Robert	Pointe Royale	28			OZANAM	2009	2011	13%	24%	Fondations en cours
Saint-Pierre	Fonds Corré (VEFA)	56	28		OZANAM	2011	2012	73%	80%	Superstructures en fin
Saint-Pierre	La Croix	4			OZANAM	2009	2011	0%	0%	Problème à régler avec riverain pour intervention en limite de propriété
Saint-Pierre	Rue de la Raffinerie	3			OZANAM	2009	2011	78%	85%	Superstructure terminée
Schoelcher	Bâtelière	8			OZANAM	2010	2011	75%	82%	Superstructure terminée
Schoelcher	Cluny Résidence Seniors	8			OZANAM	2010	2012	62%	65%	Superstructure terminée
Schoelcher	Rue Lovince et Duféal	9			OZANAM	2010	2012	0%	0%	Marché en cours de signature
Vauclin	Sigy résidence séniors	48			OZANAM	2010	2012	44%	58%	Superstructure en cours.
Ducos	Lot. Barrington	40	16	56	SEMSAMAR	2010	2012	60%	83%	Travaux en cours
Fort de France	Volga		20	20	SEMSAMAR	2010	2012	84%	85%	Travaux en cours
Ajoupa-Bouillon	La Falaise	41	19		SIMAR	2009	2012	86%	88%	Travaux en cours
Bellefontaine	Cheval Blanc	129	50		SIMAR	2010	2013	83%	85%	Travaux en cours
Carbet	Fond Capot	39	30		SIMAR	2010	2014	0%	0%	Chantier en préparation
Diamant	Taupinière	89			SIMAR	2011	2014	1%	8%	Chantier en préparation
Fort de France	Fonds Sinistrés	22	22		SIMAR	2007	2012	87%	90%	Travaux en cours
Fort de France	Voltaire		7		SIMAR	2010	2012	7%	10%	Travaux en cours
Fort de France	Xavier Orville		6		SIMAR	2010	2012	10%	13%	Travaux en cours
Lamentin	Montéol	37	16		SIMAR	2010	2014	2%	2%	Chantier en préparation
Macouba	Case Paul	40			SIMAR	2008	2012	98%	98%	Travaux en cours
Marigot	Plateforme	18			SIMAR	2010	2012	65%	70%	Travaux en cours
Morne Rouge	Bourg Lagrancourt		44		SIMAR	2005	2007	99%	99%	Travaux en voie d'achèvement
Morne Rouge	Rue Lucie	10	6		SIMAR	2005	2008	99%	99%	Travaux en voie d'achèvement
Robert	Gaschette 4	40	56		SIMAR	2005	2007	99%	99%	Travaux en voie d'achèvement
Saint Esprit	Grand Bassin	38	12		SIMAR	2006	2008	99%	99%	Travaux en voie d'achèvement
Saint Joseph	Belle étoile 2 (VEFA)	46			SIMAR	2011	2012	4%	18%	Travaux en cours
Saint-Pierre	Corré 1 (VEFA)		86		SIMAR	2011	2012	80%	82%	Travaux en cours
Schoelcher	Plateau Roy			32	SIMAR	2012	2015	0%	1%	Chantier en préparation
Trinité	Petite Rivière Salée	24	18		SIMAR	2009	2012	99%	99%	Travaux en cours
Trinité	Tartane	10	30		SIMAR	2010	2014	0%	2%	Chantier en préparation
Trois Ilets	Rivety	17			SIMAR	2010	2013	85%	88%	Travaux en cours
Trois Ilets	Le Wallon	8	8		SIMAR	2010	2012	57%	60%	Travaux en cours
Fort de France	Bischof	9	6		SMHLM	2010	2012	92%	92%	
Fort de France	Ermitage	6			SMHLM	2011	2013	16%	16%	
Fort de France	Renéville	6	6		SMHLM	2010	2012	75%	75%	
Lamentin	Bois Jolimont 3			24	SMHLM	2011	2014	1%	1%	
Schoelcher	Symphor	4			SMHLM	2011	2012	60%	60%	
Sainte Luce	Plantation 3 (PLS)			15	SMHLM	2011	2013	12%	12%	
Sainte Luce	Plantation 4 (PLS)			10	SMHLM	2008	2010	76%	76%	
Sainte Luce	Plantation RS	53			SMHLM	2008	2011	99%	99%	
Marin	Bassin tortue			24	SMHLM	2010	2012	80%	80%	
Trois Ilets	Cornu 2 (PLS)			16	SMHLM	2010	2012	19%	19%	
Trois Ilets	EHPAD Vatable	37			SMHLM	2008	2011	98%	98%	

Liste non exhaustive

Opérations engagées en 2011 mais pas commencées

OPERATEUR	COMMUNE	Quartier Opération	LLS	LLTS	PLS
			Nbre	Nbre	Nbre
OZANAM	DIAMANT	Taupinière	6	6	
OZANAM	DIAMANT	Thoraille (résidence seniors)	11		
OZANAM	FORT DE FRANCE	Rue Vincent Placoly	6	6	
OZANAM	RIVIERE SALEE	Résidence Butia (VEFA)	39		15
OZANAM	SAINT PIERRE	Fond Coré 2 Cocoteraie (VEFA)	56	28	
SEMSAMAR	FORT DE FRANCE	Etudiants	52	22	
SIMAR	ROBERT	Pointe Lynch 1		6	
SIMAR	ROBERT	Pointe Lynch 2	9	9	
SIMAR	RIVIERE-PILOTE	Josseaud	58		
SIMAR	LORRAIN	Séguinau	112		
SIMAR	DUCOS	Beauhinia (VEFA défisc)			58
SMHLM	FORT DE FRANCE	La Meynard	4		
SMHLM	SCHOELCHER	Symphor	4		
SMHLM	FORT DE FRANCE	Capitaine Pierre Rose	7		
SMHLM	LAMENTIN	Bois Jolimont 1			68
SMHLM	LAMENTIN	Bois Jolimont 2			68
SCI MANSARDE	LE ROBERT	Les hauts de Mansarde			103

Opérations engagées en 2010 mais pas commencées

Opérateur	Nom Commune	Nom de l'opération	LLS
OZANAM	DIAMANT	Coton	6
OZANAM	TROIS-ILETS	Le Wallon	8
SIMAR	SAINT-JOSEPH	Albizzia	35
SMHLM	FORT-DE-FRANCE	Bischop	9
SMHLM	FORT-DE-FRANCE	Ermitage	4

Annexe 3 : Séminaire sur l'évaluation des L.E.S. et A.A.H.

Rendu des groupes de travail mis en place
suite à l'évaluation du 12 mai 2011

==:==:==:==

Programme du Mardi 20 Novembre 2012
(8 h 00 à 13 h 00 à MADIANA)

==:==:==:==

8 h 00 : Accueil

8 h 30 à 9 h 00 : Introduction par Monsieur le DEAL et Monsieur le directeur de la C.A.F.

9 h 00 à 9 h 30 : Actualité de la politique du logement – Ministère de l'Outre-mer

9 h 30 à 10 h 00 : Point sur les agréments des opérateurs du logement en outre-mer –
Ministère du logement

10 h 00 à 12 h 00 : Rendu des groupes de travail par les rapporteurs : 4 x 30 minutes

1. Gouvernance
2. Financement privé
3. Accompagnement social
4. Valorisation de la filière

12 h 00 à 13 h 00 : Conclusions par Madame la présidente du Conseil Général,
Monsieur le président du Conseil Régional et Monsieur le préfet.