



Séminaire sur les aides à l'amélioration de l'habitat (AAH) et les logements évolutifs sociaux (LES)

Suite de l'évaluation de 2011 et feuille de route pour les années à venir

I – L'ÉTAT DES LIEUX

Les départements d'outre-mer sont tous caractérisés par des **taux de croissance démographique supérieurs** au niveau national, des territoires comme la Guyane ou Mayotte supportant même des augmentations de population parmi les plus élevées au monde. Pour les quatre DOM « historiques », le rapprochement des modes de vie avec les normes nationales (décohabitation, desserrement familial) ont conduit à des tensions quasiment identiques sur les besoins en logements.

Il en résulte globalement une demande estimée à plus de 50 000 personnes sur l'ensemble des 5 territoires avec des besoins tant pour les jeunes (en particulier pour la Guyane) que pour les personnes âgées (en particulier pour les territoires en transition démographique : Martinique, Guadeloupe).

La politique du logement mise en œuvre dans les DOM repose essentiellement sur un **investissement budgétaire important du ministère de l'outre-mer** sur les crédits de la ligne budgétaire unique (LBU) intégrés depuis la LOLF au sein de l'action I du programme I 23 « Conditions de Vie Outre-Mer ».

Il s'agit de crédits d'intervention qui financent les aides à la construction de logements sociaux neufs collectifs (locatif) et individuels (accession à la propriété avec le logement évolutif social ou LES), à l'amélioration de logements, et aux interventions dans les quartiers d'habitat insalubre à travers les opérations de résorption d'habitat insalubre (RHI). Ces crédits peuvent également être affectés à des programmes de construction de logements étudiants, des résidences de personnes âgées ainsi que la réalisation de structures d'hébergement temporaire pour les personnes en grande précarité.

Cette politique (qui s'appuie également sur les prêts de la Caisse des dépôts et consignations), axée aujourd'hui **en priorité sur la création de nouveaux logements locatifs** sociaux, doit tenir compte du nécessaire équilibre entre une offre de logements sociaux adaptée à des populations dont les revenus moyens sont inférieurs aux niveaux nationaux (avec des ménages de plus grande taille), mais aussi répondre à l'existence d'une classe moyenne à la limite supérieure des plafonds de ressources pour accéder à ces logements.

II – LES MESURES PRISES ET LES ACTIONS ENTREPRISES

Les principales mesures mises en œuvre : adaptation des paramètres de financement en 2009 pour améliorer les conditions de subvention des opérations de construction, sanctuarisation des enveloppes LBU sur le budget triennal 2011-2013 et sur le prochain quadriennal, adaptation en 2011 des instructions aux services pour une accélération des procédures de défiscalisation au bénéfice du logement social, lancement en septembre 2011 de groupes de travail national et locaux pour améliorer le logement évolutif social pour l'accession sociale à la propriété, lancement d'un plan interministériel (ministères logement et outre-mer) en faveur du logement social en Guyane.

Ces différentes mesures ont porté leurs fruits puisque des résultats indiscutables démontrent **depuis deux ans un bond quantitatif et qualitatif de la politique du logement dans les DOM** : la moitié des logements financés depuis 2006 est liée aux années 2011 et 2012, augmentation de 35% en 2011 du nombre de logements financés, net renforcement du nombre de logements mis en chantier et livrés. La politique du logement dans les DOM est une politique publique efficace mais des marges de progrès subsistent toutefois (quelques pistes d'amélioration ci-après).



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** : 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** : 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.

Pour les LLS, l'objectif proposé est de 405 logements / an.

Pour les LLTS, l'objectif proposé est de 300 logements / an.

Pour les PLS, l'objectif proposé est de 240 logements / an.

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						

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



Les fondements réglementaires

Conformément aux orientations institutionnelles inscrites dans notre Contrat Pluriannuel de Gestion 2009 -2012, traduites dans sa politique d' Action Sociale, **la promotion des actions pour le logement** est une des quatre axes prioritaires pour la CAF de la Martinique

La déclinaison des actions

- Informer les familles
- Solvabiliser les familles pour leur permettre d'accéder à un logement décent
- Faciliter le maintien dans le logement des familles en difficulté en contribuant à la prévention des expulsions
- Contribuer à l'amélioration des conditions de logement des familles
- Soutenir les projets des familles et leurs initiatives concernant leur cadre de vie.

l'offre de service : *Accompagner les familles dans leur environnement et leur cadre de vie*

Des prestations logement, des financements à la construction et à l'amélioration de l'habitat, des prêts d'équipement ménager et mobilier constituent les différents types d'intervention de la Caf. (2011)

Notre intervention auprès des familles

	Allocataires	Montants en €
Allocation de logement social	15 474	15 474
Allocation de logement familial	22 368	85 404 682,63
Prime de déménagement	ND	18 564,63
Allocation de logement aux associations		93 620,28
Financement habitat (Prêt amélioration, rénovation, construction de l'habitat)	253	2 536 566
Prêt Equipements du logement	685	451 324

Notre intervention auprès des partenaires

La Caf de la Martinique finance :

- 2 FJT (foyers de jeunes travailleurs) qui ont pour mission de favoriser la socialisation par l'habitat, des jeunes vivants hors de leurs familles



- 20 foyers ruraux, structures de voisinage qui jouent le rôle d'animation sociale dans des zones rurales ou peu équipées
- 4 projets d'animation locale
- 2 associations intervenant dans le cadre de l'information sur le logement le CCLAJ et l'ADIL

Objectifs de la Caf de la Martinique

- Maintenir nos aides et notre partenariat avec l'ADIL
- Développer le soutien aux associations qui mènent des actions d'information dans ce domaine
- Renforcer la participation active dans toutes les instances du Pdalpd
- Mieux cibler nos actions autour des TIL
- Poursuivre l'action dans le dispositif du FDSL (Fonds Départemental Solidarité Logement)
- Orienter les aides individuelles concernant les dettes de loyer, d'eau et d'électricité vers le Fdsl
- Contribuer à l'élaboration d'un état des lieux et à un traitement des logements non décents dans le cadre du Pdalpd,

Rodrigue DUFEAL
Directeur Partenaires



Une 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 :

- La participation au financement du dispositif d'AAH mis en place par l'Etat pour les propriétaires occupants,
- La création d'une filière 100% Région d'aide aux travaux de réhabilitation avec des opérateurs agréés,
- La participation au financement du dispositif d'ANAH mis en place par l'Etat pour les propriétaires bailleurs,
- 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 coût 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 imm



I – RAPPEL DU CADRE D'INTERVENTION

Depuis 1992, le Conseil Général contribue fortement à la réalisation et à l'amélioration de logements sociaux dans le département ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie des ménages défavorisés.

La collectivité départementale participe également par le biais du FDSL aux aides à l'accès et au maintien dans un logement décent et indépendant des publics défavorisés et à la lutte contre les expulsions locatives

En 2011, le bilan des principales actions menées démontre la volonté de l'Assemblée départementale de poursuivre la politique engagée dans le domaine du logement et se faisant à soutenir l'activité économique de l'île et plus singulièrement à celle du BTP.

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

- 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 ou pour la construction de LES
- 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 €

III – TEMPS FORTS DE L'ANNEE 2011

Le conseil général s'est attaché à poursuivre sa politique ambitieuse afin de garantir le droit au logement décent pour tous.

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

Au titre de l'aide 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 attribuant des subventions.

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.

S'agissant des aides à la pierre, l'action du Conseil général s'inscrit en complément des subventions attribuées au titre de la LBU ou de l'ANAH ou encore dans le cadre du FRAFU.



Plus de 5 000 000,00 euros ont été consacrés au financement de l'aide à la construction de logements sociaux et d'insertion, de l'aide à l'amélioration, la réhabilitation de l'habitat et à la construction de LES.

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 apporté un soutien financier aux structures associatives intervenant dans le domaine du logement

Enfin, le Conseil général s'est attaché, dans le cadre d'un partenariat local très actif, à impulser toute une série d'actions nouvelles pour garantir le droit au logement décent pour tous.

C'est ainsi qu'il a contribué à :

- La Réforme du Fonds de Garantie à l'Habitat Martinique (FGHM) qui permettra à un plus grand nombre de ménages de bénéficier des prêts octroyés par l'interface social Martinique Habitat. Ainsi le pourcentage des quotités garanties a évolué de 75% à 85% dans le cas général et à 100% pour les personnes âgées de plus de 65 ans ; 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€
- La réforme du Fonds Régional d'Aménagement Foncier Urbain (FRAFU) qui permet 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.
- L'élaboration du 5^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD-PDAHI) 2011-2015 signé le 29 juin 2011.
- 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.
- La création d'une Commission Spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives dont la mission est de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement ; d'attribuer des aides financières et d'accompagner les personnes en situation d'impayés.
- La révision du marché de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)..

IV – LES PERSPECTIVES D'ACTIONS POUR L'ANNEE 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.
- Financement des politiques urbaines dans les périmètres programmés (OPAH et PIG)
- Reprise du financement des aides au logement en faveur des allocataires du RSA
- Mise en œuvre des actions du nouveau PDALPD signé en juin 2011.
- 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.



Contexte et visées de l'étude

Objectifs de l'étude

Le ministère dispose de peu de données, ou de données disparates et non compilées, sur les coûts de la construction dans les DOM, ne permettant pas de définir les pistes les plus pertinentes afin de les réduire.

L'objectif global de l'étude, est de connaître les coûts de la construction de logements neufs sociaux ou privés situés dans les DOM pour identifier la part de chacune de ses composantes dans le coût de la construction et mesurer les gisements d'économie potentiels. La première tranche porte sur la connaissance des coûts, la deuxième tranche s'intéresse à la diminution des coûts de construction.

Le prestataire sélectionné est un groupement de cabinets d'études locaux : Mascareignes, CIEA, Philippe Villard Consultants et P2I.

Sont concernés par l'étude la Guadeloupe, la Martinique, la Réunion, Guyane et Mayotte.

Méthodologie

La tranche ferme a démarré en janvier 2012 et s'est achevée en septembre. Elle a permis d'étudier :

- l'impact du coût de la construction dans le prix de revient d'un logement en examinant l'évolution du prix de revient et du coût de la construction (à partir notamment de recherches bibliographiques et d'interviews) ;
- les facteurs explicatifs du coût de la construction en identifiant la part de chacune de ses composantes (coût de la main d'œuvre, prix des matériaux et équipements, fondations, gros oeuvre, second oeuvre...). Pour cela, le prestataire s'est appuyé sur des cas types de constructions récentes.

La tranche conditionnelle a débuté en octobre, s'achèvera en avril et permettra, à l'aide d'interviews et de l'analyse du prestataire, d'étudier :

- des pistes d'adaptation des exigences réglementaires ;
- des pistes pour une meilleure structuration de la filière de la construction (dont analyse de la formation des professionnels et du positionnement des entreprises de construction locales par rapport à la concurrence étrangère ou basée en métropole) ;
- des pistes pour la diminution des prix des matériaux et équipements.

Les livrables remis dans le cadre de la tranche ferme ne sont pas communicables jusqu'à la finalisation de l'étude.



Etude des coûts de construction dans les DOM pilotée par la DHUP et la DEGEOM

Premières indications concernant la Martinique (résultats provisoires)

1. - Prix de revient TTC en Euros / m² de surface habitable en 2011

	LLS	VEFA LLS	PLS	libre	ensemble
Martinique	1557	1801	2270	2676	1869
Ecart / 5 DOM	- 13 %	- 11 %	+ 6 %	+ 11 %	-6 %

2. - Coût de construction TTC en Euros / m² de surface habitable en 2011

	LLS	VEFA LLS	PLS	libre	ensemble
Martinique	980	1013	1282	1682	1166
Ecart / 5 DOM	- 13 %	- 16 %	- 5 %	+ 22 %	-8 %

3. - Evolution de la charge foncière pour le LLS entre 2003 et 2011 en Martinique

270 Euros / m² de surface financée en 2003

300 Euros / m² de surface financée en 2009

480 Euros / m² de surface financée en 2011

ce qui correspond aux augmentations suivantes :

+ 2 % / an entre 2003 et 2009

+ 15 % / an entre 2009 et 2012

+ 4 % / an sur l'ensemble de la période 2003 - 2012

La défiscalisation a rendu possible la réalisation d'opérations au foncier plus cher.

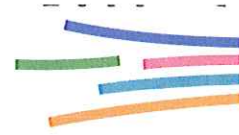
Mais il est difficile de savoir comment cette augmentation s'est répartie entre le renchérissement du foncier (à localisation identique) et l'apparition d'opérations ayant un contenu plus élevé de qualité foncière (localisation, aménagements et équipements publics) et qui sans cela ne se seraient pas réalisées.



06 Dispositif mis en place

Groupe	1	2	3	4
Intitulé	Gouvernance	Financement privé	Accompagnement social	Valorisation de la filière
Pilote	Sophie EL KHARRAT (DEAL)	Philippe La COGNATA (IEDOM)	Alex FOUCADE (ADIL)	Bruno BRIVAL (OMEGA CONSULTING)
Secrétaire	Stéphane LOUIS-GUSTAVE	P-L. BOURROUILLOU	Yolaine LARGEN-MARINE	David LERIGAB
Rapporteur	Sylvia SAITHSOOTHANE	Judes-Vincent GELIE	Stéphane LOUIS-GUSTAVE	Bruno BRIVAL
Nombre de réunions tenues	4	3	0	10
Dates des réunions	08/09/11 – 27/10/11 9/01/12 et 23/01/12	05/10/11 – 01/12/11 et 20/01/12	néant	de novembre 2011 à novembre 2012
Nombre de fiches – action à traiter	3	1	6	3
Intitulé des fiches-action	1, 3 et 5	4	2, 6, 7, 8, 9 et 10	11, 12 et 13

Les pilotes des groupes ont été réunis à deux reprises par le DEAL pour faire des points d'étape les 14/11/11 et 27/02/12

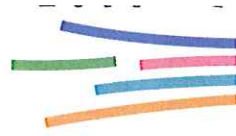


I - Diagnostic	II - Actions proposées par l'étude	III - Actions proposées par le groupe de travail et calendrier
Fiche n°1 Repenser la gouvernance	Fiche n°1 Repenser la gouvernance (4 actions)	Fiche n°1 Repenser la gouvernance
► <u>Contexte</u>: un CDH* en panne; une collectivité unique à venir; des financeurs éparpillés dans leur instruction ► <u>Points forts</u>: existence d'instances de pilotage; communication permanente entre les acteurs ► <u>Points faibles</u>: procédures non coordonnées entre les différents acteurs* rallongeant les délais et sources de dysfonctionnement	I-1. Le CDH, pilote stratégique I-2. Mettre en place une procédure centralisée d'instruction et de gestion dématérialisée des dossiers I-3. Mettre en place le PDLHI* I-4. Créer un guichet unique communal	1)-Relance du CDH le 22/10/12 avec une stratégie de l'Etat affirmée localement et une politique du logement du CR annonçant celle de la future collectivité unique. Des outils d'aide à la décision qui apparaissent: observatoire de l'habitat en ligne depuis avril 2012; PLH en cours; EPFL créé 2)-Proposition envisagée à moyen terme pour 2 raisons: en 2013, la DEAL sera site pilote pour intégrer le logiciel national Galion qui sera interfacé avec Chorus. Evolution également en 2013 des systèmes d'information des CG et CR en vue de la collectivité unique. 3)-Le PDLHI a été mis en place le 16 décembre 2011 lors de la visite du ministre du logement en Martinique. 4)-Proposition non retenue à court terme dans la dynamique de gouvernance car elle n'optimise pas le mode de fonctionnement du système.

Fiche n°3 Fluidifier le financement public	Fiche n°3 Fluidifier le financement public (3)	Fiche n°3 Fluidifier le financement public
► Contexte: multiplicité de procédures non synchronisées des co-financeurs rallongeant d'autant le temps d'instruction	3-1. Des principes de financement pour une grille de subventions ajustée: - limiter à 2 financeurs maximum par dossier - financer à 75% les moins de 60 ans, à 80% les plus de 75 ans et à 90% les catastrophes naturelles - réévaluer les plafonds de travaux en fonction du barème de prix 3-2. Etablir une procédure plus efficiente d'instruction simultanée par les financeurs. 3-3. Un instrument mutualisé de gestion dématérialisée	1) Un principe est acté: 3 financeurs maximum (2 subventions et 1 prêt) avec des niveaux d'intervention concertés. Le financement privilégié des personnes âgées est déjà pris en compte (arrêté AAH de 2012 Etat et co-financement CR; nouveau protocole FGHM*). Le barème des prix va être revu en 2013 et annexé au nouvel arrêté AAH qui va être pris (2 études sont en cours sur les coûts de la construction en Martinique, une menée dans tous les DOM par la DEGEOM* et l'autre menée par Cobaty Martinique). 2) Proposition d'expérimentation en 2013 par l'Etat et le CR d'une instruction simultanée en 2 mois maximum pour les dossiers AAH (expérimentation 2013 évaluée début 2014). Une CDA* commune AAH/LES a été menée en 2011 puis abandonnée car peu concluante (trop de dossiers impossible à examiner au cas par cas comme en LES). Proposition de mise en place d'une procédure d'urgence en cas de catastrophe naturelle; groupe de travail dédié début 2013 3) Proposition envisagée à moyen terme pour les mêmes raisons que pour la fiche n°1, action 1-2.

Fiche n°5 Un système de contrôle et de suivi partagé entre les financeurs	Fiche n°5 Un système de contrôle et de suivi partagé entre les financeurs (2)	Fiche n°5 Un système de contrôle et de suivi partagé entre les financeurs
— <u>Contexte</u>: éviter la multiplication des contrôles par tous les financeurs <u>Points forts</u>: une procédure contrôlée; de l'argent public qui va bien à destination <u>Points faibles</u>: un contrôle administratif et pas assez technique d'où peu de données relatives à la qualité des constructions/améliorations; nombreuses plaintes de bénéficiaires.	— 5-1. Mettre au point une convention des partenaires financeurs pour un contrôle et un suivi unifiés et partagés- Optimiser les modalités de contrôle des chantiers. 5-2. Préciser et approfondir le contenu des contrôles.	— 1) Un principe est acté: les co-financeurs confient le contrôle technique et administratif à la DEAL sur la base d'une méthode validée par tous. Une convention pourrait être signée en 2013 officialisant ce principe. 2) Des cahiers des charges pour les LES et les AAH ont été élaborés en 2011. Le cahier des charges AAH a été annexé à l'arrêté AAH de 2012. Une procédure de contrôle en régie sera mise en place au 1er janvier 2013 par la DEAL. Des contrôles techniques seront externalisés à partir de 2013 de façon aléatoire afin d'évaluer le niveau de qualité des travaux effectués (contrôle d'opportunité puis des travaux réalisés). Une réflexion sera lancée en 2013 pour la mise en place d'une procédure de contrôle des bénéficiaires quant au bon usage du logement.

<u>Petit glossaire:</u> * CDA: commission départementale d'attribution des LES * CDH: conseil départemental de l'habitat * PDLHI: pôle de lutte contre l'habitat indigne * PLH: plan local de l'habitat * EPFL: établissement public foncier local * Chorus: logiciel comptable national des services de l'Etat * Acteurs: Etat; Conseil Régional; Conseil Général; Caisse d'Allocations Familiales; opérateurs; banques et établissements de crédit; interface sociale et financière appelée Martinique Habitat		
---	--	--



I - Diagnostic	II - Actions proposées par l'étude	III - Actions proposées par le groupe de travail et calendrier
Fiche n°4 Améliorer l'accès au financement bancaire des publics cibles de l'AAH et du LES ► <u>Contexte</u>: de grandes difficultés à boucler les plans de financement des bénéficiaires sur leur partie privée ► <u>Points forts</u>: un système totalement sécurisé avec 2 établissements de crédit et 1 ISF liées par de nouvelles conventions de gestion (2011) et le renforcement du FGHM* avec un nouveau protocole (entrée du CR au financement et élargissement des garanties aux personnes âgées) ► <u>Points faibles</u>: des relations fortement conflictuelles entre l'ISF, les opérateurs et les établissements de crédit; une sérieuse baisse d'activité de l'ISF, filiale du CIL*, mettant en péril son équilibre financier (3° exercice déficitaire; 912 accords de principe en 2004 et 302 en 2011, 132 prévus en 2012; au total, une activité en baisse de 129 dossiers entre 2011 et 2012)	Fiche n°4 Améliorer l'accès au financement bancaire des publics cibles de l'AAH et du LES (3 actions) 4-1. Redéfinir les fonctions de l'ISF* 4-2. Clarifier l'analyse du risque et les conditions d'accès aux prêts bancaires	Fiche n°4 Améliorer l'accès au financement bancaire des publics cibles de l'AAH et du LES 1)-L'ISF est agréée par l'Etat (arrêté préfectoral du 18/08/98 conformément à l'arrêté ministériel du 29 avril 1997). Elle est chargée (article 1) du « montage des dossiers de financement, du suivi social et de l'encaissement des mensualités tout au long de la durée du prêt ». Ces missions sont effectivement remplies pour l'essentiel au vu des rapports d'activité fournis. Cette proposition ne semble donc pas prioritaire à ce jour. 2)-Les banques sont soumises à une réglementation de plus en plus forte (Bâle 3) mais le FGHM leur offre une garantie totale de leurs prêts. Elles soulèvent cependant les réserves émises par le rapport commandé par la DDE à l'ANPEEC* et réalisé par ADD Equation (M. Ceccarelli) en 2009 notamment sur l'origine des apports personnels et la gestion des impayés. Un groupe de travail réunissant banques, ISF et gestionnaire du FGHM sera réuni en 2013 sous la houlette de l'Etat pour examiner concrètement les questions que

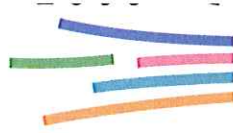
		pose ce rapport ainsi que 4 points posés par les travaux du présent groupe: 1) le prélèvement de 6 mois de loyer par l'ISF avant l'entrée dans les lieux affaiblissant la capacité à faire les finitions; 2) le démarrage des chantiers sur accord de l'ISF ce qui crée des décalages de trésorerie et un problème en cas de refus du prêt par la banque dans un second temps; 3) l'information plus rapide des banques après validation des dossiers par le FGHM pour gagner un peu de temps dans la mise en place des crédits; 4) les plans de financement ne sont pas optimisés et les opérateurs souhaitent plus de modularité dans l'élaboration des schémas financiers.
	4-3. Renforcer les compétences sociales de l'ISF ou mobiliser une compétence sociale complémentaire	3)-Cette proposition n'est pas prioritaire à court terme dans la mesure où, d'une part, ses modalités opérationnelles sont difficiles à préciser, et d'autre part, la situation financière actuelle de l'ISF ne s'y prête guère. Toutefois, une proposition d'ISF alternatif et expérimental portant sur un nombre réduit de dossiers spécifiques, est à l'étude.

08 Rendu du groupe de travail n°2 sur le financement privé

*** Remarque générale:** les échanges au sein de ce groupe ont mis en évidence les fortes contraintes de nature juridique, financière ou procédurales de chacun des acteurs (établissements de crédit, ISF, FGHM et opérateurs) rendant très difficile la formalisation d'un accord assouplissant, optimisant et raccourcissant l'octroi des prêts.

*** Petit glossaire:**

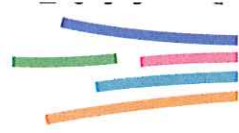
- △ C I L : Comité Interprofessionnel du Logement
- △ I S F : Interface sociale et financière
- △ FGHM: Fond de Garantie de l'Habitat de Martinique
- △ ANPEEC: Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction



FICHE 11				
Développer la Recherche et l'innovation dans l'habitat social privé				
FICHES	SOUS -THEMATIQUES	Soutenir la recherche et l'innovation pour l'éco-habitat		Partenaires
		CONSTAT ET DIAGNOSTIC	ACTIONS	
ECO-HABITAT	1	Les Opérateurs du logement social privé se sont engagés à respecter la réglementation RTAA DOM précisant le cadre de leur action dans la réalisation de projets de types AAH et LES.	DEVELOPPEMENT DURABLE : Prise en compte du "Développement durable" dans l'habitat social privé : 1) Conventionnement entre les Opérateurs sociaux et le Réseau d'entreprises spécialisées dans la "Récupération d'eau de pluie" habilitées par la Région Martinique. 2) Elaboration et Mise en place d'un réseau de fournisseurs de produits et matériels ayant un impact réduit sur l'environnement et la consommation finale des bénéficiaires.	Région Martinique Opérateurs habilités par la Région sur la récupération d'eau de pluie. Opérateurs sociaux habilités par la DEAL
	2	Tout chantier du bâtiment génère des nuisances sur son environnement, qu'elles soient sonores, visuelles ou tout simplement liées à une mauvaise gestion des déchets ou résidus dus aux travaux. L'enjeu d'un « chantier propre » est d'optimiser la gestion des déchets et de limiter les nuisances pour les riverains, les intervenants sur le chantier et de militer pour une gestion durable de l'environnement.	CHANTIER PROPRE : 1) Mettre en place une procédure "Chantier propre" précisant les modes opératoires des traitements des déchets et la limitation des nuisances de toutes sortes liées aux chantiers des Opérateurs sociaux. 2) Finaliser un plan de formation spécialisé pour les artisans et Opérateurs 3) Etablir un partenariat avec les filières d'élimination de déchets de chantiers 4) Etablir un partenariat avec les fournisseurs de matériels spécialisés "chantiers propres"	ADEME Spécialistes de Gestion de déchets et de recyclage Fournisseurs de matériels de "chantiers propres" Opérateurs de Logement social privé
	3	En Martinique, on dispose de systèmes constructifs identifiés dans le cadre du logement Evolutif social (Ossatures bois et Viroque Ossatures bois en panneaux connectés et bardage - Traditionnel en poteaux poutres et agglomérés). Afin de répondre à toute la demande, y compris celle des bénéficiaires les moins pourvus financièrement, il faut étudier de nouveaux modes constructifs permettant de réduire le coût total des travaux. Tout doit être fait pour accroître la performance globale des constructions et/ou réhabilitations dans le cadre d'un développement durable de la filière en sécurisant les bénéficiaires.	RECHERCHE & DEVELOPPEMENT POUR FACILITER L'INNOVATION TECHNIQUE DANS L'HABITAT SOCIAL PRIVE : 1) Organiser la veille technologique (Cellule - Traitement de la base de données - Outils de gestion) 2) Etablir un réseau de partenaires techniques innovants (Pôles de compétitivités spécialisés - Centre de recherche - Universités) 3) Identifier pour le compte des Opérateurs sociaux privés, de nouveaux systèmes constructifs de logements neufs répondant aux normes existantes sur le territoire tout en optimisant le coût global de l'opération.	Pôles de compétitivité en France hexagonale ADEME Région Martinique Synergile (Guadeloupe) Club de rénovation de l'Habitat Sociétés de contrôle

FICHE 12	
Sous-Thématiques	Partenaires
	Partenaires
ADAPTATION DE L'OFFRE DE PRODUIT	ACTIONS
1	ADAPTATION DE L'OFFRE DE PRODUIT : "INNOVATION SOCIALE"
2	ADAPTATION DE L'OFFRE DE PRODUIT : "INNOVATION SOCIALE"
3	ADAPTATION DE L'OFFRE DE PRODUIT : "INNOVATION SOCIALE"
4	ADAPTATION DE L'OFFRE DE PRODUIT : "INNOVATION SOCIALE"
5	ADAPTATION DE L'OFFRE DE PRODUIT : "INNOVATION SOCIALE"
6	ADAPTATION DE L'OFFRE DE PRODUIT : "INNOVATION SOCIALE"
COMMUNICATION	COMMUNICATION

FICHE 13				
FICHES		Structuration et valorisation de la filière		
SOUS - THEMATIQUES	Mettre en place un Système Productif local de l'Habitat Social privé Antillais			
	Créer une filière d'excellence partenaire de la Recherche-Innovation sur les nouvelles techniques et nouveau matériaux de l'éco-habitat			
	CONSTAT ET DIAGNOSTIC		ACTIONS	
	CLUSTER	Le GIDOS regroupe déjà 5 des 6 Opérateurs sociaux privés de la Martinique. Le 6ème rejoindra le groupement à la prochaine Assemblée générale qui aura lieu en fin Novembre 2012. Cet Organisme souhaite devenir le futur Cluster de logement social privé en Martinique, reprenant ainsi les actions identifiées lors de la réflexion menée sur l'innovation et la restructuration du dispositif dans notre département.	CREATION D'UN CLUSTER "HABITAT SOCIAL" : Etablir un programme d'actions pour le GIDOS en 2013 qui reprenne l'ensemble des actions identifiées dans les FICHES 11 et 12, lors de la réflexion sur le devenir des dispositifs AAH et LES en Martinique Recherche de financements des actions du Cluster	GIDOS Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région Martinique DEAL Conseil Général



Les perspectives relatives à l'agrément des opérateurs participant aux opérations d'accession ou d'amélioration de logement d'initiative privée

Le cadre initial de la délivrance des agréments

1. Les propriétaires qui souhaitent construire ou améliorer leur logement peuvent, sous certaines conditions de ressources, bénéficier en outre-mer d'aides spécifiques de l'Etat dans le cadre des arrêtés du 20 février 1996 (acquisition-amélioration de logements à vocation très sociale et amélioration de logement) et du 27 avril 1997 (aides de l'Etat pour l'accession très sociale) ;
2. Les opérateurs et entreprises auxquels les propriétaires font appel pour la réalisation de leurs travaux peuvent faire l'objet d'un agrément spécifique, ce qui leur permet alors de réaliser une mission d'accompagnement administratif et financier au profit des propriétaires sur la base de deux facilités : a) la possibilité de percevoir directement les subventions dans le cadre d'un mandat pour la perception et la gestion des aides perçues ; b) un supplément de subvention qui est attribué à raison de la mission d'accompagnement administratif et financier réalisée ;
3. L'agrément est délivré en contrepartie de la signature d'une convention relative à « l'assistance administrative, technique et financière aux maîtres d'ouvrage particuliers » qui engage l'organisme signataire sur un ensemble de dispositions relatives au contenu de la mission d'assistance remplie.

L'évolution récente du contexte de la délivrance des agréments

1. La loi du 25 mars 2009 a refondé les conditions d'agrément des organismes réalisant des missions d'ingénierie sociale, financière et technique à partir du 1^{er} janvier 2011 ;
2. La circulaire DéGéOM-DHUP du 25 janvier 2012 a explicité la différence de cadre, entre les nouveaux agréments issus de la loi du 25 mars 2009, d'une part, et les agréments spécifiques qui sont délivrés en outre-mer à raison des opérations d'accession très sociale ou d'amélioration, d'autre part ;
3. Dans le même mouvement, la circulaire précitée explicite les conditions à remplir pour la délivrance de l'agrément spécifique, à savoir d'une part la réalité des assurances professionnelles et des garanties dont dispose l'organisme agréé et d'autre part la réalité de son indépendance lorsqu'il réalise une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le propriétaire qui fait construire ou améliorer son logement.

Le projet : clarifier et qualifier davantage les missions remplies

1. Au titre de la clarification, les propriétaires ont besoin de mieux distinguer :
 - a. les entreprises qui réalisent une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, laquelle est exclusive de toute implication dans les travaux, que ce soit comme maître d'œuvre ou comme entreprise associée à la réalisation des travaux ;
 - b. et celles qui étant associées à la réalisation des travaux (maître d'œuvre ou entreprise générale) apportent en sus un service d'accompagnement administratif et financier qui, quelle que soit sa qualité et son utilité foncière, ne peut pas englober la défense du



propriétaire en cas de litige avec les personnes (maître d'œuvre ou entreprises) concourant à la réalisation des travaux ;

2. Au titre de la qualification, les professionnels voient que la réalité des assurances et des garanties mobilisées est un élément de qualité de leur intervention, aussi important que l'agrément qui serait attribuée pour une assistance à maîtrise d'ouvrage, qui en réalité ne peut pas être complètement assumée puisque ainsi que le rappelle la convention d'agrément « *l'assistant du maître d'ouvrage le représente dans les litiges qui peuvent intervenir avec les entreprises ou les artisans* ».

Les pistes de traduction administrative et financière

1. Au niveau des agréments :

a. distinguer assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), d'une part, et maîtrise d'œuvre ou entreprise générale, d'autre part ;

b. reformuler en conséquence les critères d'attribution de l'agrément propre à chaque statut d'intervention : l'agrément « AMO » serait conditionné par la vérification de l'indépendance par rapport à la maîtrise d'œuvre et aux entreprises tandis que l'agrément « MOE-entreprise » serait conditionné par la vérification des assurances et des garanties détenues au bénéfice du client ;

2. Parallèlement, les termes de l'actuelle convention d'agrément devraient être précisés de façon à être cohérents avec les deux statuts possibles d'intervention ; en cas d'intervention d'un assistant maître d'ouvrage, le mandat de perception et de gestion des fonds devrait semble-t-il lui revenir (avec la possibilité d'un accord de rétrocession directe au maître d'œuvre ou à l'entreprise générale ?)

3. Au niveau financier : articuler de manière plus explicite dans l'arrêté relatif aux aides celles qui sont attribuées à raison des travaux et celles qui découlent des diverses prestations « intellectuelles » (maîtrise d'œuvre, accompagnement administratif et financier sans AMO et AMO à part entière), ce qui pourrait conduire à :

a. Bonifier la part de subvention pour maîtrise d'œuvre (ou responsabilité d'entreprise générale) à raison de la mission d'accompagnement administratif et financier sans AMO réalisée par une entreprise ou un maître d'œuvre agréé ;

dans le cadre par exemple de l'arrêté du 4 mars 2012 propre à la Martinique, on pourrait, en première intention, envisager de majorer de 2 points, en cas de mission d'accompagnement administratif et financier (sans AMO) le terme relatif à la maîtrise d'œuvre (actuellement 6 ou 8 % selon qu'il y a ou pas réduction de la vulnérabilité du bâti) ;

b. Spécifier la subvention accordée à raison de l'intervention d'un assistant maître d'ouvrage agréé ;

toujours dans le cadre par exemple de l'arrêté du 4 mars 2012 propre à la Martinique, on pourrait, en première intention, envisager de majorer d'un montant forfaitaire (de l'ordre de 1 000 Euros) le terme de subvention actuellement prévu pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage.



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.





MODALITES DE REALISATION

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 »
- parvenir à constituer la partie « loyers », notamment pour le parc privé
- parvenir à constituer la partie « immobilier résidentiel »



STATUTS – ORGANISATION

* Etablissement Public Industriel et Commercial (EPIC)
(pas de compétence d'aménagement mais peut mettre en place des partenariats avec des structures existantes SEM, SAFER...)

* Créé par arrêté préfectoral du 6 juin 2011

* Installation le 17 novembre 2011

* Collectivités membres à ce jour :
- La Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique
- La Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique
- Le Conseil Régional
- Le Conseil Général

* Peut rejoindre l'EPFL : La Communauté des Communes du Nord de la Martinique

* Nomination du Directeur Général : Prise de fonction à compter du 12 novembre 2012.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Collectivités	Titulaires	Délègues Titulaires	Suppléants	Délégués suppléants
CAESM	4	Eugène LARCHER Arnaud RENE CORAIL Lucien VEILLEUR Charles André MENCE	4	Ernest JEAN LAMBERT Jean Luc TOUREL Jean Claude AZUR Maryse JEAN MARIE
CACEM	4	Pierre SAMOT Raymond SAINT LOUIS AUGUSTIN Luc CLEMENTE Athanase JEANNE ROSE	4	David ZOBDA Frantz THODIARD Fred DERNE Charles Henri PETIT
Conseil Régional	1	Simon MORIN	1	Manuela MONDESIR
Conseil Général	1	Sylvia SAITHSOOTHANE	1	Luc De GRANDMAISON

Président : Luc CLEMENTE

Adresse : Rue Zizine des Etages - Ducos

1^{er} vice Président : Eugène LARCHER

2^{ème} vice Président : Simon MORIN

1 Directeur Général : Ivan SOBESKY

1 Comptable Public : Trésorier du Saint-Esprit – Philippe LEPETRE



MISSIONS

- * Acquérir et stocker le foncier utile aux projets des collectivités adhérentes (à l'amiable, par délégation de droit de préemption ou d'exportation)
- * Réaliser le portage et la gestion des terrains ou de biens immobiliers acquis (aménagement, remise en état, entretien et préservation du patrimoine acquis) au profit des collectivités
- * Fournir une expertise aux collectivités (définitions de leurs objectifs, accompagnement dans leurs projets)
- * Réaliser les cessions des terrains (avec une maîtrise des prix et une régulation du marché)

LES RECETTES ET LES DEPENSES

Les Recettes	Les Dépenses
• Dotation unique de démarrage : 200K€ par collectivité adhérente soit 800K€ • Le produit de la Taxe Spéciale* d'Équipement arrêté pour 2013 à 2 893 680€ • Produits des cessions et des conventions de portage • Rémunération de prestations de services • Les emprunts	• Les acquisitions • Les frais de portages • Les intérêts d'emprunt • Les taxes • Les charges de fonctionnement

*La Taxe Spéciale d'Équipement :

- La TSE est une taxe additionnelle aux quatre taxes locales
- Son produit est arrêté par le Conseil d'Administration
- Elle est calculée sur une base de 10€/habitant/an

INTERVENTIONS DE L'EPFL

CADRE D'INTERVENTION

* Les orientations politiques seront précisées dans un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) décomposé par tranche annuelle sur une durée de 5 ans.

TAUX D'INTERVENTION VALIDE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



- * Politique de l'habitat : 50%
- * Aménagement et équipements collectifs : 5%
- * Développement économique : 33%
- * Infrastructures et transports : 5%
- * Réserves foncières : 7%

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)



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



**Cahier des charges relatif à la conception et à la construction
des opérations d'aide à l'amélioration de l'Habitat (AAH)
en Martinique
Janvier 2012**

Les exigences définies ci-après ont pour objet de définir le contenu des dossiers techniques ainsi que les qualités d'usage minimales des logements améliorés devant être respectées par les opérateurs.

I - Exigences légales

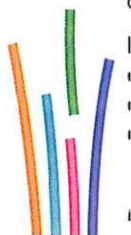
La conception et la mise en œuvre dans les règles de l'art du projet d'amélioration doivent permettre d'assurer dans le temps le clos et le couvert en toutes circonstances ainsi que le respect des contraintes suivantes :

- Le respect des règles d'urbanisme et des règles de sécurité au regard des risques naturels notamment afin de réduire la vulnérabilité du bâti
- Une liaison satisfaisante aux réseaux publics (eaux, électricité, courants faibles)
- Un dispositif d'assainissement efficace pour le traitement des eaux vannes et des eaux usées
- Une bonne récupération, et une bonne évacuation des eaux de pluie.

Par référence à la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, il est rappelé que tout constructeur concourant à la réalisation de projet d'amélioration de l'habitat est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. Les opérateurs peuvent agir dans le cadre des contrats de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre et des contrats de travaux. Lorsque les travaux sont soumis à garantie décennale, le dossier devra intégrer la souscription d'un contrat d'assurance dommage ouvrage.

II - Règles et normes à respecter

L'ouvrage réhabilité devra notamment respecter, outre les règles d'urbanisme du site, les dispositions techniques définies dans les Documents Techniques Unifiés (D.T.U.) et les règles de l'art en usage en Martinique. S'agissant du para-sismique, et sur la base de l'Eurocode 8 pour les bâtiments existants, les travaux devront avoir pour objectif de conforter la structure pour diminuer sa vulnérabilité. Pour les travaux neufs (extensions du bâti), les recommandations du guide CP-MI Antilles concernant la zone V pour les constructions parasismiques (arrêté du 22 octobre 2010) pourront être suivies ou à défaut devront respecter l'Eurocode 8. Les règles NV65 modifiées 2009 concernant la zone V des vents cycloniques seront appliquées. La réglementation thermique, acoustique et aération (RTAA DOM), applicable depuis le 1er mai 2010 devra conduire à améliorer la situation à l'issue des travaux au regard de ces critères. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra être privilégié. Toutefois, en cas



d'absence l'assainissement individuel des eaux usées, devra être réalisé selon les normes en vigueur

III - Conception des bâtiments.

L'aide à l'amélioration de l'habitat a pour objectif d'accroître la solidité, l'hygiène et le confort des constructions existantes. Elle est destinée à lutter contre l'habitat indigne, insalubre ou très dégradé. S'agissant d'un habitat existant, la condition première de la réussite de ce type d'intervention réside dans une connaissance la plus détaillée possible de l'état du bâti. Il s'agit, à partir d'un diagnostic précis de l'état de la construction de définir une liste de travaux nécessaires qui doivent ensuite être hiérarchisés de façon à prioriser les travaux compte tenu de leur degré d'urgence :

- Amélioration de la stabilité et sécurité de la structure,
- Clos et couvert, étanchéité à l'air et à l'eau.
- Salubrité et hygiène des installations.
- Sécurité des installations et raccordement aux réseaux
- Confort et qualité d'usage des espaces
- Extension de la surface habitable.

La qualité de l'étude et de la conception sont les conditions premières d'une bonne réalisation. L'étude doit être menée en deux étapes : diagnostic et projet.

III- I. Diagnostic.

Le diagnostic de l'état existant doit être réalisé par un professionnel compétent (technicien, ingénieur, bureau d'étude, architecte). Il implique le suivi d'une méthode précise :

- Visite de la construction existante avec reportage photographique et diagnostic visuel.

- Etablissement d'un état des lieux comportant :
 - Un plan de masse et un plan de situation permettant de repérer le terrain.
 - Un relevé des constructions avec plans coupes et élévation de l'état existant au 1/100ème. Ce document devra indiquer dans la mesure du possible les éléments repérables de la structure porteuse, identifier les parties non porteuses et repérer les désordres éventuels constatés (fissuration, affaissement, défaut d'étanchéité etc.). Il devra aussi comporter si nécessaire le détail des constructions voisines attenantes si en mitoyenneté.
 - Une description visuelle des réseaux existants (électricité, alimentation eau, téléphone, évacuation des eaux de pluie, assainissement eau vannes et eaux usées) avec report schématique sur le plan masse.

- Un mémoire décrivant l'état du bâti accompagné d'une fiche diagnostic faisant la liste descriptive des points à régler.

- Ce mémoire comportera une partie consacrée à la situation géographique de la construction existante au regard des risques naturels et sismique et les dispositions à prévoir pour améliorer le comportement de la construction au regard de ces risques.



Ce diagnostic devra faire apparaître, si elles existent, les situations de péril majeur qui pourrait mettre en danger la pérennité de la construction dont la remise en état serait impossible ou hors de portée car trop couteuse compte tenu des ressources disponibles.

III- 2. Le projet

Il nécessite l'obtention d'un permis de construire dès lors qu'il crée 20 m² de SHON supplémentaire (surface plancher à compter du 01 mai 2012) ou qu'il entraîne une modification significative des façades. Dans certains cas, il devra être conçu par un architecte inscrit à l'ordre des architectes. Le fait que le projet ne vise qu'à une intervention d'amélioration ne signifie pas qu'il peut se mener sans étude détaillée. Il doit apporter une réponse pertinente à un problème qui aura auparavant été reconnu et apprécié aussi bien sur le plan technique qu'économique.

Les dossiers devront comporter les éléments suivants qui viennent en complément des éléments de diagnostic décrits plus haut :

- Plan masse du projet avec cotes du terrain, cotes des constructions ou parties de constructions existantes et en projet, indications des niveaux des plates formes. Indication des raccordements aux réseaux et des dispositifs d'eau pluviales et d'assainissement. Le plan de masse devra indiquer les conditions d'accès aux engins de chantier ou aux véhicules automobiles.

- Plans et coupes des terrassements éventuels avec indication des plates formes, permettant d'apprécier l'implantation exacte de toute extension sur la pente (indication de la pente du terrain naturel et des niveaux du terrain recomposé).

- Les plans de niveau cotés avec les surfaces de chaque pièce et le cloisonnement prévu, l'emprise des équipements sanitaires (cuisine, salle de bain, WC). Ces plans feront apparaître les parties conservées, les parties démolies, les parties construites neuves et les parties de reprise d'ouvrages existant (création de baie, reprise de charge etc.).

- En cas de permis de construire, toutes les façades avec les baies, leurs occultations et les dispositifs de protection solaire prévu. Les façades devront comporter l'indication des matériaux de finition conformément aux exigences du permis de construire ainsi que le détail des dispositifs de récupération des eaux pluviales (gouttières, chéneaux, descentes). L'implantation du dispositif de production solaire sera précisée sur les plans de toiture et devront figurer sur les façades dans l'hypothèse où la maîtrise d'ouvrage le souhaite. Ces documents graphiques feront apparaître clairement les parties conservées, les parties démolies, les parties obstruées ou comblées ainsi que les parties construites neuves.

- Les coupes en long et en travers du bâtiment et de son extension ou surélévation avec indication des hauteurs sous plafonds et des zones sous comble supérieures à 1,80 m sous plafond. Ces documents graphiques feront apparaître les parties conservées, les parties démolies, les parties construites neuves.

Les documents suivants devront être mis à la disposition des personnes chargées des contrôles :

- Les plans schématiques d'exécution des ouvrages suivant le dispositif constructif choisi. Ces plans seront accompagnés des notes de calculs justifiant le dimensionnement de l'ouvrage (y compris si les fondations ont fait l'objet de modification, les plans de fondations adaptés à la nature du sol et le niveau d'atteinte du bon sol au besoin accompagnés d'une étude géotechnique).



- Dans le cas de surélévation ; la note de calcul devra préciser la capacité des éléments porteurs et des fondations à supporter les surcharges imposées aux ouvrages existants.

- Les plans schématiques plomberie, électricité, ventilation avec indication des réseaux d'alimentation et d'évacuation, localisation et implantation des compteurs et tableaux de départ.

- Les plans et caractéristiques des fosses septiques et des dispositifs d'épandage ou le plan du raccordement à l'assainissement collectif.

- Le projet sera accompagné d'un devis descriptif et quantitatif détaillé. Ce devis décrira par corps d'état les différents éléments d'ouvrage, les quantités et les prix unitaires. Il doit permettre de définir la nature des interventions envisagées ainsi que le coût des ouvrages.

IV – Prestations attendues suivant l'état des lieux et le diagnostic

IV- 1. Aménagement du terrain

- Les zones remblayées doivent être dotées le cas échéant de murs de soutènement suffisants pour contenir les terres de remblais, ces murs seront dotés des dispositifs de drainages adaptés.
- Reprise de la liaison au réseau public d'eau potable et réseau électrique si nécessaire (du compteur au logement).
- Toutes les eaux de pluie devront être reprises par les réseaux adaptés en forme et en dimension (gouttière, chéneaux, caniveau, descente verticale) et évacuées vers les réseaux existants ou, au besoin, les exutoires adaptés (ravine, caniveau, réservoir etc.) .
- Branchement obligatoire au réseau collectif public d'évacuation des eaux usées lorsqu'il existe ou à défaut, en application de l'arrêté du 7 septembre 2009, réalisation d'une installation d'assainissement non collectif comprenant une fosse toutes eaux, d'un volume minimal de 3m³ pour un logement de 5 pièces, augmenté de 1m³ par pièce supplémentaire ainsi qu'un lit filtrant drainé à flux vertical ou non drainé d'une surface de 20m² minimum et de 5m² par pièce principale. Dans le cas d'impossibilité de mettre en œuvre un lit filtrant, il conviendra de mettre en place une filière compacte validée par l' ARS ou le syndicat chargé des eaux usées sur le secteur.

IV- 2. Bâtiment

- En fonction du programme de travaux retenus, décrits à l'article III « Conception des bâtiments » du présent cahier des charges les travaux d'amélioration devront garantir aux habitants un ensemble clos et couvert habitable à la livraison. Les réseaux (électricité, courants faibles, plomberie) devront être livrés à un niveau de finition



garantissant le respect des règles d'hygiène et de sécurité et la bonne liaison du logement jusqu'au raccordement aux réseaux publics.

a - Habitabilité

Dispositions générales dans le cas d'extension ou de modification des aménagements (pour les pièces créées ou modifiées uniquement).

D'une façon générale on privilégiera l'habitabilité plutôt que le nombre de pièces.

- Les séjours servant de dégagement et desservant d'autres pièces ne pourront pas comporter plus de trois portes ou baies d'accès. Le séjour devra comporter au moins deux coins libres pour en permettre l'ameublement et dans la mesure du possible, il devra avoir une surface minimale de 13 m² (hors emprise de la cuisine).

- Le décret 2002-120 relatif aux caractéristiques du logement décent stipule qu'une pièce principale doit avoir une surface habitable de 9 m² minimum, y compris dans les combles aménagés avec une hauteur sous plafond supérieure à 1 m 80. Cette même réglementation impose d'autre part que l'installation sanitaire intérieure au logement comprenne un WC séparé de la cuisine. Les pièces principales respectent par ailleurs les dispositions de l'article R111-2 du C.C.H concernant les volumes minimaux.

- La surface libre des baies d'éclairage devra être au minimum de 1/6ème de celles des pièces sur lesquelles elles donnent. Conformément à la RTAA DOM elles devront représenter 20% de la surface de la façade.

- Pour les extensions ou surélévations, la dalle de plancher complète sera réalisée sur l'intégralité de la surface habitable livrée y compris les chapes de finition. Aucun fourreau tube ou conduit ne sera laissé en attente sur la surface de la dalle.

- Les WC créés auront une largeur minimale de 0,90 m. Ils seront autant que possible séparés de la cuisine et du séjour par deux portes. En cas d'impossibilité les WC devront être desservis par un dégagement ou par le séjour, jamais par la cuisine. Il est recommandé que la porte donnant accès au WC soit ouvrante vers l'extérieure.

- En cas de restructuration de la cuisine, une disposition de cuisine indépendante du séjour sera préférée à une cuisine ouverte sur le séjour. Dans le cas d'une cuisine cloisonnée et fermée indépendante de la pièce de séjour, la surface utile sera au moins égale à 6 m².

- Le logement respectera les dispositions de l'article R-111.15 du code de la construction et de l'habitation concernant la protection par garde-corps et des alèges sur baie.

- Dans le cas d'escalier les marches seront dimensionnées dans le respect de la règle $2H + G = 60 \text{ à } 62 \text{ cm}$, H étant la hauteur de la marche et G la profondeur.

- Les garde corps et rampants devront respecter la norme NFP 01 012 En vigueur (hauteur, formes des remplissages, solidité).



b – Sécurité & santé

Dans tous les cas l'intervention sur l'existant ne devra pas aggraver la vulnérabilité du bâtiment aux risques sismiques. Les règles de construction sont applicables à toute extension de la surface par création de pièces complémentaires et à tous les ouvrages dont le remplacement ou la rénovation sont réalisés en totalité (charpente, couverture etc.).

- Séisme : La réglementation parasismique applicable en Martinique est PS 92 modifiée 2011, Eurocode 8 ou guide CPMI conformément à l'article 4-IV de l'arrêté du 22 octobre 2010. Toutefois à compter du 1 novembre 2012 les PS 92 ne seront définitivement plus applicables pour les constructions dont les permis de construire seront déposés après cette date. Les extensions ne sont concernées que dans certains cas mais toute réduction de vulnérabilité de l'existant est fortement encouragée
- Termites : Les bâtiments neufs, et notamment les bois participant à la solidité des constructions, doivent être protégés contre l'action des termites en application du décret 2006-591 modifiant le code de la construction et de l'habitation, relatif à la protection des bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages et de l'arrêté du 27 juin 2006 pour son application. A cet effet doit être mise en œuvre une barrière physique ou physico-chimique de protection entre le sol et le bâtiment.
- Cyclone : Les règles applicables en Martinique sont les NV 65 modifiées qui définissent les effets du vent sur les constructions et annexes. La tenue au vent des charpentes et couvertures sera particulièrement étudiée.
- Qualité des matériaux employés : les blocs à maçonner, les armatures métalliques, les bois de charpente, les menuiseries, devront respecter les normes en vigueur de résistance ou d'étanchéité applicables en région à haut risque

c – Confort

Dans tous les cas l'intervention sur l'existant ne devra pas diminuer le confort d'usage des habitants.

Les règles concernant les opérations neuves sont résumées ci-dessous, elles sont applicables à toute extension de la surface par création de pièces complémentaires et à tous les ouvrages dont le remplacement ou la rénovation sont réalisés en totalité (charpente, couverture etc.).

- Pour l'application de la réglementation thermique applicable dans les départements d'outre-mer depuis le 1er mai 2010, il est demandé de fournir des informations sur les équipements d'eau chaude solaire et sur le détail des calculs des facteurs solaires des parois opaques horizontales et verticales conformément au décret du 17 avril 2009 qui prend en compte la nature des matériaux d'isolation employés en structure et en couverture, leurs épaisseurs ainsi que leurs couleurs. La ventilation naturelle doit être favorisée par 20% minimum de porosité de façades et la hauteur sous plafond de 2m50 est autorisée, sous réserve de la mise en place de brasseurs d'air munis d'un dispositif sécuritaire. Ils seront fournis et posés par l'opérateur. Les cuisines, salles de bain, salles d'eau et toilettes devront être dotées de dispositifs de ventilation naturelle permettant un renouvellement d'air adapté.



- Les pièces principales seront dotées de baies assurant un niveau suffisant d'éclairage naturel. Les ouvertures seront équipées de systèmes destinés à assurer la fermeture du logement. Par ailleurs, les pièces de service telles que le cabinet d'aisance et la cuisine seront pourvues d'un ouvrant donnant sur l'extérieur.

- En cas de création de terrasse accessible extérieure couverte ou non située en rez-de-chaussée, le dallage devra être réalisé sur un sol stable préalablement compacté et drainé. En cas de construction indépendante, il comportera un joint de fractionnement avec la structure. Un muret sera réalisé au droit de la pente quand celle-ci existe et au delà d'1,00 m de dénivelé, un garde-corps conforme à la norme sera installé. La terrasse devra comporter un dispositif d'évacuation des eaux.

- Pour permettre l'équipement de la cuisine il sera prévu à partir du T3, l'espace nécessaire pour la mise en place de quatre éléments de 0,60 par 0,60 accessibles frontalement en plus de l'évier de 0,60 x 1,20, pour les T1 et T2, l'espace nécessaire pour la mise en place de 3 éléments de 0,60 par 0,60 accessibles frontalement en plus de l'évier 0,60 x 1,20

d – Éléments d'équipement

Plomberie sanitaire :

- Cuisine : un évier de dimension 1,20 x 0,60 avec bac + égouttoir avec alimentation eau chaude et eau froide. En cas de fourniture d'un meuble sous évier celui-ci sera équipé de portes.

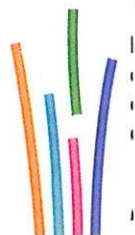
- Cabinet d'aisance : une cuvette avec chasse d'eau et un robinet d'arrêt.
- Salle d'eau : une douche et un lavabo avec alimentation eau chaude et eau froide.
- Un raccordement (alimentation + évacuation) pour machine à laver le linge dans la cuisine ou la salle d'eau ou tout local adapté.
- Tous les raccordements des appareils devront comporter une vanne d'arrêt.

- Une attente pour un dispositif de production d'eau chaude solaire

Electricité :

- Si la construction est située dans une zone soumise aux aléas inondation ou submersion marine, l'installation devra respecter les préconisations du PPRN.

- Les prestations électriques mises en œuvre seront conformes à la norme NF C 15-100 pour ce qui concerne la sécurité et les dispositions techniques, Toutefois le nombre des points lumineux et des prises sera inférieur. L'installation devra ainsi comporter a minima



Quantitatif

- (a) Cuisine : 1 foyer lumineux, 3 prises de courant
- (b) Séjour : 1 foyer lumineux, 3 prises de courant, 1 prise télécom RJ 45 + 1 prise TV.
- (c) Chambres : 1 foyer lumineux, 2 prises de courant (une chambre au moins avec 1 prise télécom RJ 45 + 1 prise TV).
- (d) Salle de bains : 1 foyer lumineux, 1 prise de courant
- (e) WC : 1 foyer lumineux
- (f) Dégagement : 1 foyer lumineux
- (g) Branchement machine à laver : 1 prise de courant sur le circuit spécialisé du dispositif différentiel 30mA de type A

Les boîtiers en appliques et en plafond seront de type DCL.

Le logement devra comporter une gaine technique logement emplacement de 0,20 cm x 0,60 cm sur toute la hauteur de la pièce à proximité de l'entrée pour regrouper toutes les arrivées et départs des réseaux de puissance et de communication.

Règles de sécurité minimales

- (a) 1 tableau de protection avec 24 modules dont 30% libre
- (b) 1 dispositif différentiel 30 mA type A
- (c) 2 dispositifs différentiels 30 mA type AC pour les logements jusqu'à 100 m²
- (d) 3 dispositifs différentiels 30 mA type AC pour les logements au-delà de 100 m²
- (e) Liaison équipotentielle principale
- (f) Liaison équipotentielle locale en salle d'eau
- (g) 1 parafoudre

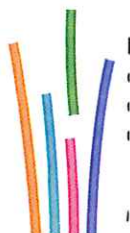
L'installateur de l'opérateur devra fournir le schéma unifilaire de l'installation et l'attestation CONSUEL permettant la mise en service de l'alimentation électrique.

Règles d'accessibilité minimales

Pour permettre aux personnes âgées qui viendraient à être attributaires de la subvention de bénéficier d'un confort adapté à leur situation, les opérateurs devront respecter au minimum les mesures suivantes

- Logement comportant une unité de vie (chambre, séjour, cuisine, salle d'eau, WC) accessible aux personnes à mobilité réduite sur un même niveau si le terrain est en pente.
- Mise en place d'un WC surélevé.
- Installation d'une douche à l'italienne avec siphon encastré

Ces dispositions ne préjugent pas de la mise en application ultérieure des décrets et des circulaires issus de la loi du 11 février 2005 concernant l'accessibilité des logements



Cahier des charges relatif à la conception et à la construction de Logements Evolutifs Sociaux (LES) en Martinique Janvier 2012

Les exigences définies ci-après ont pour objet de définir le contenu des dossiers techniques ainsi que les qualités d'usage minimales des logements devant être respectées par les opérateurs.

I - Exigences légales

La conception et la mise en œuvre dans les règles de l'art du projet de construction doivent permettre d'assurer dans le temps le clos et le couvert en toutes circonstances ainsi que le respect des contraintes suivantes :

- Une desserte et une implantation adaptées de la construction sur le terrain dans le respect des règles d'urbanisme et des règles de sécurité au regard des risques naturels notamment.
- Un raccordement satisfaisant aux réseaux publics (eaux, électricité, courants faibles),
- Un dispositif d'assainissement efficace pour le traitement des eaux vannes et des eaux usées
- Une gestion réfléchie des eaux pluviales (récupération, évacuation, écoulement)

Par référence à la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, il est rappelé que tout constructeur concourant à la réalisation de projet L.E.S est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. Les constructeurs peuvent agir soit dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) soit ou dans le cadre des contrats de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre et des contrats de construction traditionnels. Dans tous les cas le dossier devra intégrer la souscription d'un contrat d'assurance dommage ouvrage avec la prime correspondante.

II - Règles et normes à respecter

L'ouvrage construit devra notamment respecter, outre les règles d'urbanisme du site, surtout les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ou du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) les dispositions techniques définies dans les Documents Techniques Unifiés (D.T.U.) et les règles de l'art en usage en Martinique ainsi que les Eurocode 8, règles PS 92 (pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012) ou guide CP-MI Antilles concernant la zone V pour les constructions parasismiques (arrêté du 22 octobre 2010), les règles NV65 modifiées 2009 concernant la zone V des vents cycloniques ainsi que la réglementation thermique, acoustique et aération (RTAA DOM), applicable depuis le 1^{er} mai 2010. Par ailleurs, dans le cas d'un assainissement individuel des eaux usées, l'installation devra être réalisée selon les normes en vigueur



III - Conception des bâtiments.

Le dispositif des logements évolutifs sociaux a été mis en place dans les années 80 pour permettre aux personnes éligibles à faibles revenus désirant accéder à la propriété de disposer d'une habitation destinée à évoluer avec le temps à partir d'une base minimale par adjonction de pièces supplémentaires. On est ensuite passé à un dispositif de prêt à finir : le bâtiment qui est livré « clos et couvert », reste à terminer au niveau du second œuvre (cloisons, parties des réseaux, menuiseries intérieures, peintures, revêtements de sol).

Cette formule ne doit cependant pas aboutir à livrer aux acquéreurs des logements difficilement habitables et nécessitant pour être terminés la réalisation de travaux techniquement hors de portée d'un non professionnel. La recherche d'un produit économique adapté aux capacités contributives des accédants et aux financements disponibles ne doit pas pour autant sacrifier l'habitabilité et le confort des logements.

La qualité de l'étude et de la conception sont les conditions premières d'une bonne réalisation. Les habitations au delà de 170 m² de SHON devront être conçues par un architecte inscrit à l'ordre des architectes, en dessous de ce seuil elles devront être conçues par un maître d'œuvre compétent (ingénieur ou bureau d'étude). Le fait que les opérateurs disposent de catalogues de maisons ne doit pas faire obstacle à l'adaptation du projet cas par cas à la configuration du terrain en particulier dans le cas d'un relief important.

Les dossiers devront comporter les éléments suivants :

- Plan masse avec cotes du terrain, cotes des constructions, indications des niveaux des plates formes, des raccordements aux réseaux et des dispositifs d'eau pluviales et d'assainissement. Sauf cas exceptionnel, le plan de masse devra justifier de l'accessibilité de l'habitation aux véhicules automobiles avec indication des emplacements dédiés au stationnement.
- Les coupes en long et en travers du bâtiment avec indication des hauteurs sous plafonds et des zones sous comble supérieures à 1,80 m sous plafond. Pour les terrains en pente les coupes devront comporter l'indication des plates formes permettant d'apprécier l'implantation exacte de la construction sur la pente (indication de la pente du terrain naturel et des niveaux du terrain recomposé).
- Les plans de niveau cotés avec les surfaces de chaque pièce et le cloisonnement prévu, l'emprise des équipements sanitaires (cuisine, salle de bain, WC). Toutes les façades avec les baies, leurs occultations et les dispositifs de protection solaire prévus. Les façades devront comporter l'indication des matériaux de finition conformément aux exigences du permis de construire ainsi que le détail des dispositifs de récupération des eaux pluviales (gouttières, chéneaux, descentes caniveaux etc.). L'implantation du dispositif de production solaire sera précisée sur les plans de toiture et devra figurer sur les façades.
- Le projet sera accompagné d'un devis descriptif et quantitatif détaillé. Ce devis décrira par corps d'état les différents éléments d'ouvrage, les quantités et les prix unitaires. Il doit permettre de définir la nature des interventions envisagées ainsi que le coût des ouvrages.



• Dans le cas d'un CCMI le contrat est forfaitaire et sera accompagné de la notice descriptive détaillée conforme aux exigences de la Loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 (Code de la construction et de l'habitation notamment aux art. L 231-I à L 213-13). Cette notice devra comporter les coûts de réalisation des travaux de finition non prévus au contrat.

Les documents suivants devront être mis à la disposition des personnes chargées des contrôles :

- Les plans d'exécution des ouvrages suivant le dispositif constructif choisi. Ces plans seront accompagnés des notes de calculs justifiant le dimensionnement de l'ouvrage y compris les plans de fondations adapté à la nature du sol et le niveau d'atteinte du bon sol au besoin accompagnés d'une étude géotechnique.
- Les plans ou fiches techniques des menuiseries extérieures, volets, portes, fenêtre.
- Les plan plomberie, électricité, ventilation avec indication des réseaux d'alimentation et d'évacuation, localisation et implantation des compteurs et tableaux de départ.
- Plans et caractéristiques des fosses septiques et des dispositifs d'épandage.

IV – Prestations attendues

I – Aménagement du terrain

Il est indiqué que le bénéfice de la subvention pourra être refusée si le coût de l'aménagement du terrain s'avère disproportionné au regard du coût de la construction.

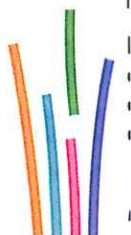
a - Secteur diffus

- Plate forme de l'emplacement de la construction et éventuellement de l'extension future dans le cadre de l'évolutivité. Les zones remblayées doivent être dotées le cas échéant de murs de soutènement suffisants pour contenir les terres de remblais, ces murs seront dotés des dispositifs de drainages adaptés (travaux non éligibles à la subvention).

- Raccordement au réseau public d'eau potable. La prestation prise en compte dans le coût de la construction comprend obligatoirement les travaux jusqu'en limite de propriété avec un maximum de 30 mètres. Au delà, le raccordement au réseau reste à la charge de l'attributaire.

- Raccordement au réseau électrique avec un linéaire maximum de 30 mètres ; au-delà, la prestation n'est pas comprise dans le coût de construction faisant l'objet de la demande de financement. En cas de raccordement souterrain, le linéaire maximum sera de 30 mètres.

- Pour l'eau potable et l'électricité, au raccordement définitif de la construction, un arrêté modificatif viendra ajuster la subvention au vu du chiffrage du concessionnaire



- Évacuation maîtrisée des eaux pluviales en provenance de la parcelle et du logement composant le projet. Toutes les eaux de pluie devront être reprises par les réseaux adaptés en forme et en dimension (gouttière, chéneaux, descente verticale, caniveau) et évacuées vers les réseaux existants ou, au besoin, les exutoires adaptés sans risque d'érosion et de mise en danger des zones en aval.
- Raccordement obligatoire au réseau collectif public d'évacuation des eaux usées lorsqu'il existe ou à défaut, en application de l'arrêté du 7 septembre 2009, réalisation d'une installation d'assainissement non collectif comprenant une fosse toutes-eaux, d'un volume minimal de 3m³ pour un logement de 5 pièces, augmenté de 1m³ par pièce supplémentaire ainsi qu'un lit filtrant drainé à flux vertical ou non drainé d'une surface de 20m² minimum et de 5m² par pièce principale.

b – Secteur groupé

- Voirie de desserte automobile et piétonnière de l'ensemble des parcelles composant le projet de construction, La voirie sera adaptée en gabarit et en dénivelé à l'accès d'un véhicule de dimension normale. Au-delà d'une longueur de voie en impasse de 10 m, un dispositif permettant le demi-tour devra être mis en place. Dans tous les cas les règles d'urbanisme en vigueur devront être respectées.
- Réseau de distribution d'eau potable avec attente de branchement au droit de chaque parcelle
- Réseau de distribution d'électricité prévu pour assurer le branchement de chaque logement composant le projet de construction
- Réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales en provenance des voiries communes ainsi que des parcelles et logements composant le projet avec raccordement sur le réseau public.
- Réseau de collecte et d'évacuation des eaux usées et eaux-vannes avec boîte de raccordement au droit de chaque parcelle prévue pour recueillir par gravité les eaux de chaque logement. En cas d'impossibilité de raccordement, il sera demandé au syndicat d'assainissement de valider le type de mini-station d'épuration à mettre en place.
- Installation d'une bouche d'incendie si aucune n'existe dans un rayon de 100 mètres de l'opération de L.E.S groupé, si le nombre de logements dépasse la dizaine.

2 – Bâtiment

Les constructions réalisées par les opérateurs devront fournir aux habitants un ensemble clos et couvert garantissant leur habitabilité à la livraison. Les travaux de second œuvre et de finition devront rester limités en importance et à la portée tant financière que technique des acquéreurs. Les réseaux fluides (électricité, courants faibles, plomberie) devront être livrés à un niveau de finition garantissant le respect des normes d'hygiène et de sécurité ainsi que le bon raccordement aux réseaux publics.



a - Habitabilité

D'une façon générale on privilégiera l'habitabilité plutôt que le nombre de pièces. On évitera les logements comportant un nombre de pièces trop important au regard de la surface habitable.

- Les séjours servant de dégagement et desservant d'autres pièces ne pourront pas comporter plus de trois portes ou baies d'accès. Le séjour devra comporter au moins deux coins libres pour en permettre l'ameublement. Les séjours (hors emprise de la cuisine) devront avoir une surface minimale de 13 m².
- Le décret 2002-120 relatif aux caractéristiques du logement décent stipule qu'une pièce principale doit avoir une surface habitable de 9 m² minimum, y compris dans les combles aménagés avec une hauteur sous plafond supérieure à 1 m 80. Cette même réglementation impose d'autre part que l'installation sanitaire intérieure au logement comprenne un WC séparé de la cuisine. Les pièces principales respectent par ailleurs les dispositions de l'article R111-2 du C.C.H concernant les volumes minimaux.
- La surface libre des baies d'éclairage devra être au minimum de 1/6ème de celles des pièces sur lesquelles elles donnent. Conformément à la RTAA DOM elles devront représenter 20% de la surface de la façade.
- La dalle de plancher complète sera réalisée sur l'intégralité de la surface habitable livrée et traitée en surface afin de permettre un usage d'attente. Les fourreaux tubes ou conduits seront laissés en attente sur la dalle et positionnés de façon à gêner le moins possible la circulation des personnes dans l'attente de la réalisation du revêtement de sol par l'attributaire.
- Les WC auront une largeur minimale de 0,90 m. Les WC devront être livrés séparés de la cuisine et du séjour par deux portes. Il est recommandé que la porte donnant accès au WC soit ouvrante vers l'extérieur.
- Le logement comporte au minimum un emplacement réservé à la cuisine qui peut être ouverte sur la pièce de séjour. Dans le cas d'une cuisine cloisonnée et fermée indépendante de la pièce de séjour, la surface utile sera au moins égale à 6 m². Pour permettre l'équipement de la cuisine il sera prévu à partir du T3, la mise en place de quatre éléments de 0,60 par 0,60 accessibles frontalement en plus de l'évier de 0,60 x 1,20, pour les T1 et T2, 3 éléments de 0,60 par 0,60 accessibles frontalement en plus de l'évier 0,60 x 1,20.
- Le logement respectera les dispositions de l'article R-111.15 du code de la construction et de l'habitation concernant la protection par garde-corps et des alèges sur baie.
- Dans le cas d'escalier, les marches seront dimensionnées dans le respect de la règle $2H + G = 60 \text{ à } 62 \text{ cm}$, H étant la hauteur de la marche et G la profondeur.

b – Sécurité & santé

- Séisme : La réglementation parasismique applicable en Martinique est PS 92 modifiée 2011, Eurocode 8 ou guide CPMI conformément à l'article 4-IV de l'arrêté du 22 octobre 2010. Toutefois à compter du 1 novembre 2012 les PS 92 ne seront définitivement



plus applicables pour les constructions dont les permis de construire seront déposés après cette date.

- **Termites** : Les bâtiments neufs, et notamment les bois participant à la solidité des constructions, doivent être protégés contre l'action des termites en application du décret 2006-591 modifiant le code de la construction et de l'habitation, relatif à la protection des bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages et de l'arrêté du 27 juin 2006 pour son application. A cet effet doit être mise en œuvre une barrière physique ou physico-chimique de protection entre le sol et le bâtiment. Une notice technique établie selon le modèle de l'annexe 2 de l'arrêté du 26 juin ci-jointe indiquera les modalités et les caractéristiques des produits et des protections mis en place contre les termites et autres insectes xylophages.

- **Cyclone** : Les règles en vigueur, qui définissent les effets du vent sur les constructions et annexes en Martinique, sont actuellement les NV 65 modifiées et les EUROCODE 5 (pour les permis de construire déposés après le 31 octobre 2012).

- **Qualité des matériaux employés** : les blocs à maçonner, les armatures métalliques, les bois de charpente, les menuiseries, devront respecter les normes en vigueur de résistance ou d'étanchéité applicables en région à haut risque

c – Confort

- Pour l'application de la réglementation thermique applicable dans les départements d'outre-mer depuis le 1^{er} mai 2010 (RTAA DOM), il est demandé de fournir des informations sur les équipements d'eau chaude solaire et sur le détail des calculs des facteurs solaires des parois opaques horizontales et verticales conformément au décret du 17 avril 2009 qui prend en compte la nature des matériaux d'isolation employés en structure et en couverture, leurs épaisseurs ainsi que leurs couleurs. Dans ce cadre, la ventilation naturelle doit être favorisée par 20% minimum de porosité de façades. La hauteur sous plafond de 2m50 est autorisée sous réserve de la mise en place de brasseurs d'air munis d'un dispositif sécuritaire. Ils seront fournis et posés par l'opérateur.
Les cuisines, salles de bain, salles d'eau et toilettes devront être dotées de dispositifs de ventilation naturelle permettant un renouvellement d'air adapté.

- Les pièces principales seront dotées de baies assurant un niveau suffisant d'éclairage naturel. Les ouvertures seront équipées de systèmes destinés à assurer la fermeture du logement. Par ailleurs, les pièces de service telles que le cabinet d'aisance et la cuisine seront pourvus d'un ouvrant ou d'un châssis ventilant donnant sur l'extérieur.

- En cas de création de terrasse accessible extérieure couverte ou non située en rez-de-chaussée, le dallage devra être réalisé sur un sol stable préalablement compacté et drainé. En cas de construction indépendante, il comportera un joint de fractionnement avec la structure. Un muret sera réalisé au droit de la pente quand celle-ci existe et au delà d'1,00 m de dénivelé, un garde-corps conforme à la norme sera installé. La terrasse devra comporter un dispositif d'évacuation des eaux.

d – Éléments d'équipement



1. Plomberie sanitaire :

- Cuisine : un évier de dimension 1,20 x 0,60 avec bac + égouttoir avec alimentation eau chaude solaire et eau froide. En cas de fourniture d'un meuble sous évier celui-ci sera équipé de portes.
- Cabinet d'aisance : une cuvette avec chasse d'eau et un robinet d'arrêt.
- Salle d'eau : une douche et un lavabo avec alimentation eau chaude solaire et eau froide.
- Un raccordement (alimentation + évacuation) pour machine à laver le linge dans la cuisine ou la salle d'eau ou tout local adapté.
- Tous les raccordements des appareils devront comporter une vanne d'arrêt.
- Un dispositif de production d'eau chaude solaire conforme à la RTAA DOM pouvant se limiter au réseau d'alimentation de chauffe eau solaire sera réalisé conformément à la RTAA DOM à la demande du maître d'ouvrage

2. Électricité :

Les prestations électriques mises en œuvre seront conformes à la norme NF C 15-100 pour ce qui concerne la sécurité et les dispositions techniques, Toutefois le nombre des points lumineux et des prises sera inférieur. L'installation devra ainsi comporter :

Quantitatif

- (a) Cuisine : 1 foyer lumineux, 3 prises de courant
- (b) Séjour : 1 foyer lumineux, 3 prises de courant, 1 prise télécom RJ 45 + 1 prise TV.
- (c) Chambres : 1 foyer lumineux, 2 prises de courant (une chambre au moins avec 1 prise télécom RJ 45 + 1 prise TV).
- (d) Salle de bains : 1 foyer lumineux, 1 prise de courant
- (e) WC : 1 foyer lumineux
- (f) Dégagement : 1 foyer lumineux
- (g) Branchement machine à laver : 1 prise de courant sur le circuit spécialisé du dispositif différentiel 30mA de type A

Les boîtiers en appliques et en plafond seront de type DCL.

Le logement devra comporter une gaine technique logement emplacement de 0,20 cm x 0,60 cm sur toute la hauteur de la pièce à proximité de l'entrée pour regrouper toutes les arrivées et départs des réseaux de puissance et de communication.

Règles de sécurité minimales

- (a) 1 tableau de protection avec 24 modules dont 30% libre
- (b) 1 dispositif différentiel 30 mA type A
- (c) 2 dispositifs différentiels 30 mA type AC pour les logements jusqu'à 100 m²
- (d) 3 dispositifs différentiels 30 mA type AC pour les logements au-delà de 100 m²



- (e) Liaison équipotentielle principale
- (f) Liaison équipotentielle locale en salle d'eau
- (g) 1 parafoudre

L'installateur de l'opérateur devra fournir le schéma unifilaire de l'installation et l'attestation CONSUEL permettant la mise en service de l'alimentation électrique.

Accessibilité minimale

Pour permettre aux personnes âgées d'au moins 65 ans qui viendraient à être attributaires de la subvention de bénéficier d'un confort adapté à leur situation, les opérateurs devront respecter au minimum les mesures suivantes :

Logement comportant une unité de vie (chambre, séjour, cuisine, salle d'eau, WC) accessible aux personnes à mobilité réduite sur un même niveau si le terrain est pente.

- Mise en place d'un WC surélevé.
- Installation d'une douche à l'italienne avec siphon encastré

Ces dispositions ne préjugent pas de la mise en application ultérieure des décrets et des circulaires issus de la loi du 11 février 2005 concernant l'accessibilité des logements.



CONSTAT VISUEL À POSTÉRIORI DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT AVANT PAIEMENT DU SOLDE SUBVENTION L.B.U

c	N°ARRÊTÉ	NOM DEMANDEUR	ADRESSE
OBSERVATIONS & RÉSERVES ÉVENTUELLES			
CONTRÔLE GLOBAL SELON DEVIS			
Gros oeuvre – maçonnerie – béton	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Ossature bois	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Charpente – couverture	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Menuiseries intérieures et extérieures	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Plomberie – sanitaire	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Électricité (attestation Consuel)	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Finitions intérieures et extérieures	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Ravalement extérieur, peinture, enduit	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Amiante	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Termites (attestation traitement)	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Assainissement (attestation SPANC)	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Peinture extérieure ou enduit	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Branchements réseaux	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Travaux divers	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Nettoyage de chantier	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Déclaration préalable de travaux	☐ sans objet	☐ conforme	☐ réservé en raison de :
Avis interne DEAL sur le versement du solde	☐ favorable ☐ défavorable Date et commentaires : visa du bénéficiaire visa de l'opérateur visa de l'agent DEAL		

Contenu actuel du contrôle en L.E.S

Contrôler globalement la mise en oeuvre du projet de logement selon les normes en vigueur et les autorisations administratives (permis construire, arrêté LES, catalogue du constructeur, ...) afin de déclencher le versement de la subvention Réparti en 3 phases :

1. Versement 40% subvention

Démarrage chantier (analyse des plans d'exécution du constructeur, examen des coûts, contrôle sur site de l'implantation,...)

2. Versement 80 % subvention

En cours de chantier au moment de la fin de la phase clos-couvert constat visuel global sur la qualité de réalisation de la structure

3. Versement solde subvention

Vérification de la conformité des travaux exécutés avec le projet de logement subventionné par l'Etat

Contenu actuel du contrôle en amélioration de l'habitat (AAH)

Vérifier globalement la mise en oeuvre adaptée du projet d'amélioration selon les normes en vigueur et les autorisations administratives délivrées afin de déclencher le versement de la subvention

Réparti en 2 phases :

1. A priori (versement 40% subvention)

Avis sur l'opportunité technique et économique de réaliser les travaux envisagés (visite sur site, analyse des plans et du diagnostic technique, examen des coûts,...)

2. A posteriori (versement solde subvention)

Vérification de la conformité des travaux exécutés avec le projet d'amélioration subventionné par l'Etat

L'objet du contrôle est de certifier le démarrage, l'avancement et la conformité du service fait. Il est réalisé visuellement au cours d'une visite in situ.

Contrôle démarrage : vérification plan de masse du permis de construire, installation chantier, panneau, plate-forme terrassement, implantation des fondations

Contrôle avancement chantier : Volume, hauteur, type et qualité des matériaux, distribution intérieure, surfaces réalisées, éléments d'équipement, contrôle visuel des règles de l'art dans l'exécution des travaux...ce qui se traduit par une estimation du % d'exécution des différents lots fondations, gros oeuvre, charpente, couverture, plomberie, électricité, peinture extérieure, assainissement...

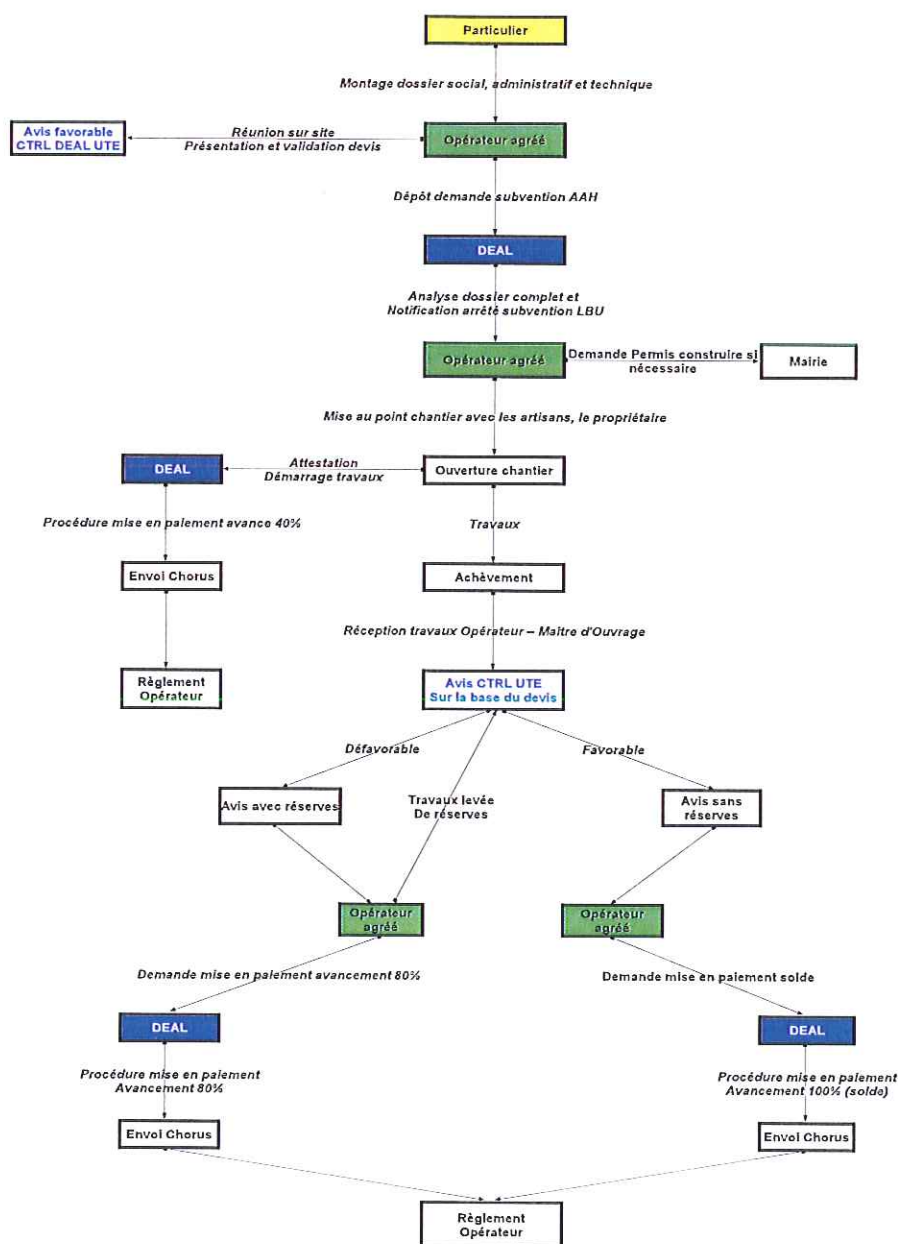
Contrôle achèvement : Avec ou sans réserve en présence de l'opérateur, de l'attributaire, des entreprises



Réorganisation de la mission de contrôle en interne DEAL

- * Associer les contrôleurs de travaux des Unités Territoriales dans la mise en place d'un contrôle interne au sein du service destiné à déclencher la procédure de versement des acomptes
- * Constat visuel sur site de l'état d'avancement des travaux en fonction du devis validé, du permis de construire
- * Toute suggestion sur la vulnérabilité de l'environnement proche (absence de soutènement, gestion des eaux pluviales, constructions voisines instables...)
- * Conclure par un avis global sur le déroulement du chantier lors de l'achèvement de la construction sans réserve en présence de l'opérateur et de l'attributaire

SCHEMA GLOBAL DE L'INSTRUCTION D'UN DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION D'AIDE A L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT 2012



Mission de contrôle technique à venir

Retour à une mission réglementaire de type S, L, PS au sens de la loi du 04 janvier 1978

S : Relative à la sécurité des personnes dans les habitations. Les aléas techniques à la prévention desquels le contrôleur technique contribue sont ceux qui, générateurs d'accidents corporels, découlent de défauts dans l'application des dispositions réglementaires

L : concerne la solidité des voiries et réseaux divers privatifs, fondations, ossatures, ouvrages assurant le clos et le couvert ainsi que, pour les bâtiments, des éléments d'équipement indissociables, ceux qui ne peuvent être retirés sans mettre en cause l'intégrité des ouvrages (les canalisations d'eau encastrées dans des planchers...)

PS : est relative la sécurité des personnes dans les constructions, en cas de séisme. Les aléas techniques à la prévention desquels le contrôleur technique contribue sont ceux qui, générateurs d'accidents corporels, découlent de défauts dans l'application des dispositions réglementaires relatives à la protection parasismique des bâtiments à risque normal.

Compatibilité du financement Etat et du respect des normes

1 - Sécurité : Habitat parasismique et anticyclonique (Eurocodes 8 ou Guide CP-MI, NV 65 modifiée 2009), incendie, accessibilité

2 - Santé : Aération intérieure, meilleure connaissance des caractéristiques environnementales et sanitaires des matériaux de construction (marquage CE isolation, traitement des bois et sols), mise en oeuvre adaptée (gouttières / gîtes larvaires), assainissement

3 - Confort : Objectifs Grenelle & RTAA DOM de limiter la climatisation dans les bâtiments en favorisant la ventilation naturelle et en développant les énergies renouvelables (eau chaude solaire), éco-construction (récupération eau de pluie,...)

Mission de contrôle technique à venir

- * Contrôles annuels ciblés, limités, exhaustifs et programmés par opérateur
- * Appel d'offre pluriannuel à bons de commandes
- * Analyse des plans, devis, calculs de la phase conception du projet
- * Vérification de la bonne exécution et achèvement des travaux dans les règles de l'art
- * Synthèse annuelle des rapports effectués et constat des améliorations éventuelles à apporter pour chacun
- * Avis sur l'obtention, le renouvellement ou le retrait de l'agrément de l'opérateur
- * Avis lors de plaintes ou contentieux de maîtres d'ouvrage à l'égard des entreprises



Instruction et suivi des dossiers d'aide à la pierre

Perspectives d'évolution

I-Mise en place d'une version GALION-Web spécifique DOM

Présentation

Galion est un logiciel de gestion des aides au logement mis à la disposition des unités de financement du logement des DEAL. Cet outil permet :

- * d'instruire un dossier de demande de subvention (calcul des subventions de base, de surcharge foncière)
- * d'éditer les décisions de financement correspondantes
- * de gérer les dotations de crédits et les contingents d'agrément pour les catégories de logement sans subvention (PLS)
- * de suivre une opération depuis son lancement jusqu'à son terme (financement, signature de la convention APL, mise en chantier, achèvement des travaux et mise en location)

Galion est développé sur la base de la réglementation des aides au logement

Objectifs de GALION , application internet centralisée

- Instruire les dossiers de demandes de subvention LBU pour les opérations de logements sociaux
- Permettre, grâce au paramétrage, une adaptation rapide de l'application face aux évolutions de la réglementation
- Alimenter quotidiennement et de façon transparente l'info centre SISAL (accès aux statistiques immédiatement)
- Interface entre l'instruction des demandes de financements de logements sociaux avec le système de comptabilité CHORUS

The screenshot shows the GALION web application interface. At the top, there is a navigation bar with the GALION logo and a menu. Below the navigation bar, there is a sidebar with a list of menu items. The main content area displays the 'Accueil Instruction' page. Callouts provide detailed information about specific features:

- La rubrique Dossiers de financement** permet la création et la gestion des dossiers durant tout leur cycle de vie.
- La rubrique Financement Globaux** permet la création et la gestion des dossiers regroupant plusieurs dossiers d'une même année, de même nature et pour le même maître d'ouvrage.
- La rubrique Extraction** permet d'extraire les données attachées aux dossiers. L'extraction produit des fichiers au format CSV, compatibles avec les tableurs Calc et Excel.

At the bottom of the interface, there is a footer with the following text: "© Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer. DDTM/DOC - CITE Normandie Centre".



Le site <http://galion.info.application.logement.gouv.fr> capitalise l'ensemble des informations accompagnant l'application GALION-Web

- Présentation
- Vie de l'application
- Documentation
- Métier



Perspectives d'évolution

I-Mise en place d'une version GALION-Web spécifique DOM

Présentation

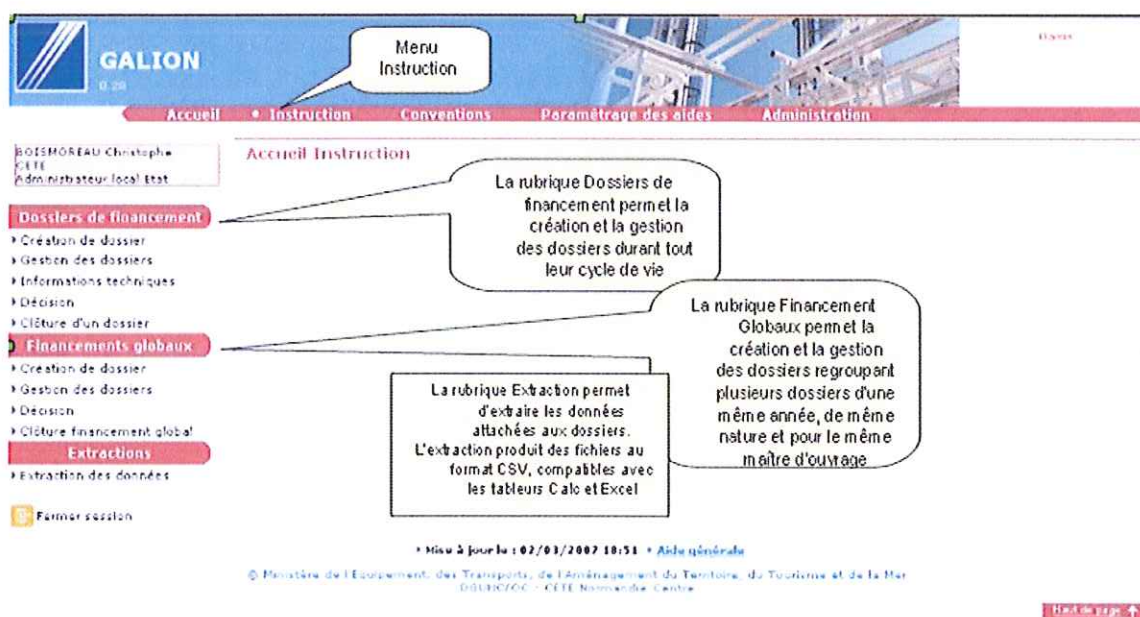
Galion est un logiciel de gestion des aides au logement mis à la disposition des unités de financement du logement des DEAL. Cet outil permet :

- * d'instruire un dossier de demande de subvention (calcul des subventions de base, de surcharge foncière)
- * d'éditer les décisions de financement correspondantes
- * de gérer les dotations de crédits et les contingents d'agrément pour les catégories de logement sans subvention (PLS)
- * de suivre une opération depuis son lancement jusqu'à son terme (financement, signature de la convention APL, mise en chantier, achèvement des travaux et mise en location)

Galion est développé sur la base de la réglementation des aides au logement

Objectifs de GALION , application internet centralisée

- Instruire les dossiers de demandes de subvention LBU pour les opérations de logements sociaux
- Permettre, grâce au paramétrage, une adaptation rapide de l'application face aux évolutions de la réglementation
- Alimenter quotidiennement et de façon transparente l'info centre SISAL (accès aux statistiques immédiatement)
- Interface entre l'instruction des demandes de financements de logements sociaux avec le système de comptabilité CHORUS





Le site <http://galion.info.application.logement.gouv.fr> capitalise l'ensemble des informations accompagnant l'application GALION-Web

- Présentation
- Vie de l'application
- Documentation
- Métier

