

IV. COMPARAISON ENTRE LES QUATRE DOM

Les éléments présentés ci-après s'appuient sur l'analyse des documents transmis par les DDE de Guyane, de Guadeloupe et de La Réunion, et principalement sur l'analyse des entretiens réalisés avec les responsables des services Habitat ou bureaux compétents pour l'AAH et le LES.

Nombre de dossiers AAH et LES en 2009

	Martinique	Guadeloupe	Guyane	Réunion
LES	107	102	40	400*
AAH	748	421	nc	500*

Sources : DDE Martinique - base de données LIBELUL ; DDE Guadeloupe - Service Habitat Ville et Renouvellement Urbain ; DDE Guyane - Service Habitat Urbanisme et Construction ; DDE Guyane - Service Construction Habitat

* Informations approximatives obtenues en entretien

Ces premiers éléments de comparaison proviennent de sources différentes et sont à prendre avec prudence. On observe néanmoins que les ordres de grandeur sont similaires seulement aux Antilles et seulement pour le volume de dossiers de LES. Le rapport entre AAH et LES apparaît très différent : de 1 LES pour 1,2 AAH à la Réunion à 1 LES pour 7 AAH en Martinique.

Tableau de synthèse pour 2006 retraçant les différents coûts du LES par DOM

	Guadeloupe	Guyane	Martinique	La Réunion
Nb de LES financés	97	19	157	823
Coût en M€	2,7	0,4	3,2	22
Coût unitaire en €	28 000	23 000	20 700	27 600
% LBU	6,26	2,58	9,17	28,19

Source : Conseil National du Logement Outre Mer, GT Accession Sociale

Si les coûts unitaires de subvention¹ apparaissent globalement similaires, on note que La Réunion produit nettement plus de LES que les DFA, et que parmi ceux-ci la Martinique en produit plus que la Guadeloupe. La production de LES en Guyane est plus faible, et d'ailleurs pratiquement à l'arrêt en 2010 (cf fiche monographique ci-après).

¹ La comparaison de ces informations provenant du Conseil national du logement outre mer avec celles communiquées par la DDE Martiniquaise révèlent des écarts assez faibles : Guadeloupe : 27 144 euros (24 766 hors St-Martin) ; Guyane : 24 604 euros (les informations relatives aux LES groupés sont de 2005) ; Martinique : 19 391 euros (les informations ne concerne que les LES diffus) ; Réunion : 27 649 euros.

A noter : des données quantitatives ont été demandées aux interlocuteurs consultés et nous sommes toujours en attente de chiffres plus précis sur la période 2000-2009 notamment pour la Guyane et La Réunion. Par ailleurs, nous avons transmis à chacun des interlocuteurs la fiche monographique concernant leur département, pour complément, amendement et validation.

Guadeloupe

1. Fonctionnement / organisation

- **Panorama des opérateurs : PACT, SEM et opérateurs privés**

Parmi les opérateurs réalisant de l'AAH et des LES, on compte :

- **Karukera logement** : de statut associatif, a été constitué à la suite de la dissolution du PACT au début des années 2000. C'est l'opérateur le plus structuré.
- **1 association communale** ;
- **8 opérateurs privés** : Guadeloupe Construction, Promotion Immobilière Guadeloupe, ainsi que des bureaux d'études.

Parmi ces opérateurs, 5 construisent des LES en diffus. Les LES groupés étant réalisés uniquement par des SEM.

Suite au cyclone Hugo, la préfecture a décidé d'aggréer plusieurs entreprises privées, afin de répondre aux besoins massifs d'intervention sur les logements dégradés.

Avant 2005, les conventions avec les opérateurs privés n'étaient pas véritablement formalisées par arrêté. Mais depuis lors, un arrêté prévoit un nouveau dispositif partenarial et un nouveau cadre de délivrance des agréments. La mise en œuvre de la Loi MOLLE pourrait introduire une certaine harmonisation des agréments relatif à la construction (voir encadré page suivante).

- **Un accompagnement social insuffisant**

Selon la DDE, la mission des opérateurs consiste essentiellement à réaliser le montage administratif des dossiers, plutôt qu'à accompagner les bénéficiaires.

Notamment, les personnes souhaitant déposer une demande ne seraient pas accompagnées pour rassembler les différentes pièces nécessaires.

Quelle harmonisation de la délivrance d'agrément dans le cadre de la loi MOLLE ?¹

L'introduction de la Loi MOLLE à partir de 2011 ne préfigure *a priori* pas d'harmonisation particulière dans la délivrance d'**agrément relatif à l'AMO** (qui relève de l'ingénierie sociale, financière et technique) entre les DOM. En effet, celui-ci relève toujours du préfet du département selon les critères prévus à l'article R. 365-3 du CCH. Celui-ci délivrera cet agrément pour une durée de 5 ans renouvelables selon une analyse des compétences de l'organisme, de ses moyens, de ses statuts et du soutien éventuel d'une fédération à laquelle il adhère. En outre le préfet devra examiner l'expérience et les connaissances dont dispose l'organisme pour mener à bien cette mission.

L'agrément relatif à la construction ou à la réhabilitation en tant qu'opérateur direct (« activité de maîtrise d'ouvrage ») pourrait connaître une harmonisation plus grande. En effet, celui-ci relève désormais de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN). L'organisme doit saisir le comité régional de l'habitat (CRH) dont le secrétariat est tenu par la DDE en outre-mer. Le préfet transmettra directement cet avis, ainsi qu'une analyse à la DGALN. Les critères de délivrance sont définis à l'article R. 365-2 du CCH et portent sur la capacité financière, technique et sociale de l'opérateur.

1. D'après la Circulaire du 06 septembre 2010 relative aux agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées

Par ailleurs, la **gestion des réclamations est assurée par différents acteurs**, les bénéficiaires se trouvant ainsi face à des interlocuteurs multiples.

Un groupe de travail a été mis en place pour réfléchir à l'idée de **mobiliser les assistantes sociales du Conseil Général** pour accompagner les bénéficiaires des produits AAH et LES.

- **L'interface sociale et financière**

L'interface sociale et financière Guadeloupe Habitat est bien intégrée au partenariat, notamment à travers sa **participation à la commission des financeurs**, qui lui permet, entre autres, de participer à l'agrément des dossiers.

- **Les délais de réalisation**

Les délais de réalisation sont variables selon les chantiers. En moyenne, il faudrait compter environ un an pour la réalisation complète d'un chantier AAH, et deux ans pour le traitement complet d'un dossier LES en diffus.

Ces délais sont essentiellement dûs aux délais de versement de l'apport personnel, qui peut atteindre jusqu'à 10 000 euros. Tant que l'apport n'est pas versé, l'opérateur ne démarre pas le chantier et le dossier est bloqué.

- **Les outils**

Les acteurs consultés au sein de la DDE notent un manque de suivi des dossiers, outre les fiches d'instruction. Il n'y aurait pas de base de donnée permettant, par exemple, une analyse précise des types de bénéficiaire.

- **Les instances**

La programmation des produits est déterminée lors du **CDH**. Toutefois, celui-ci n'aurait pas la portée stratégique souhaitée. On note que c'est l'État, premier financeur, qui est le principal moteur de la politique de l'habitat.

En plus du CDH, le **guichet unique de l'habitat** a mis en place un **groupe opérationnel technique (GOT)**, qui réunit l'ensemble des décideurs et financeurs du logement social. Celui-ci se réunit plusieurs fois par an, afin, entre autres, de valider l'ensemble des cofinancements.

Par ailleurs, une commission des financeurs, instance de concertation et de codécision, a été mise en place dans le cadre de l'AAH. Elle regroupe la Région, le Département, la CAF, l'ADI, la DDE et Guadeloupe Habitat. Aujourd'hui, il est prévu que les opérateurs soient agréés par cette commission des financeurs.

- **L'absence d'une filière structurée**

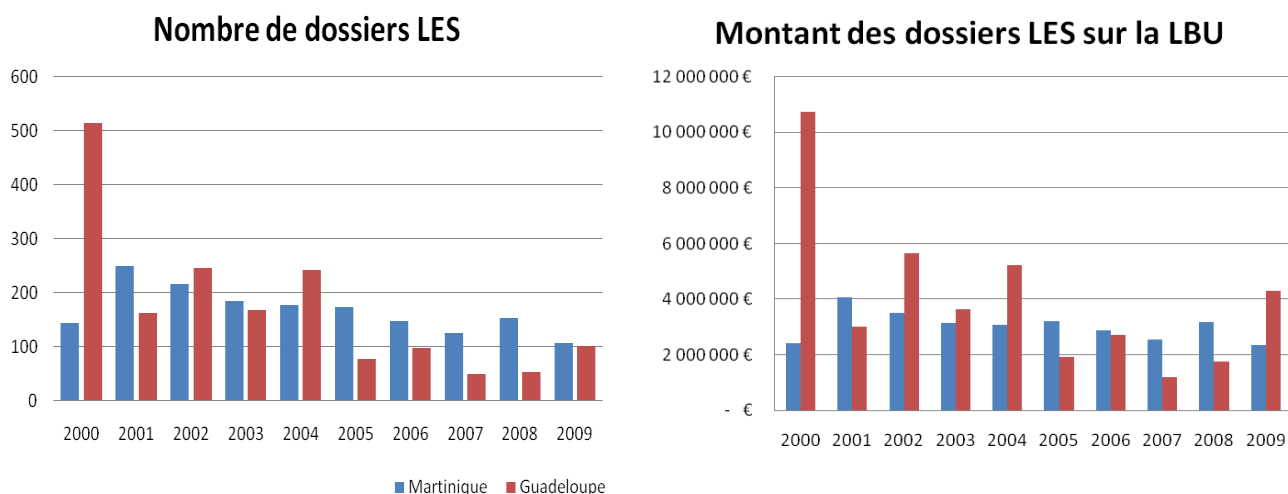
Le nombre de dossiers financés n'est pas suffisamment conséquent pour permettre la constitution d'une véritable filière autour de ces deux produits.

Toutefois, les opérateurs se sont organisés face à la diminution du nombre de dossiers. A titre d'exemple, alors que l'association Karukera devait traiter 400 dossiers pour être viable, elle n'en traite que 200.

2. Production

- **L'évolution de la production d'AAH et de LES depuis 10 ans**

En moyenne, la **production de LES diffus est de 25 par an**. La production de LES groupé se raréfie. Ils sont réalisés dans le cadre d'opérations de RHI. Seules deux SEM en conduisent.



Sources : DDE Martinique – Base de données LBELUL, DDE Guadeloupe – Service Habitat Ville et Renouvellement Urbain, traitement E.C.s

A l'exception de l'année 2000, on observe une évolution similaire du nombre de dossiers LES engagés par an, bien que les chiffres soient plus contrastés entre 2004 et 2008. La baisse constatée en Martinique en 2007 est plus accentuée en Guadeloupe (respectivement 126 et 49 dossiers).

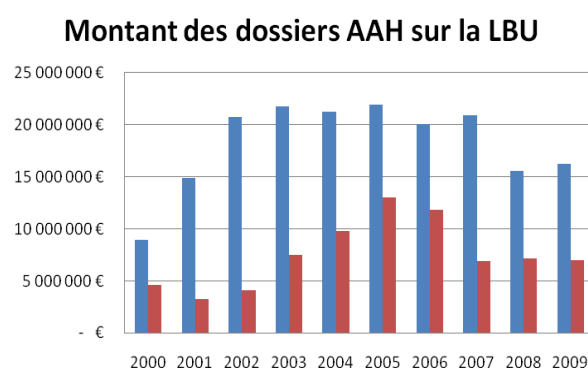
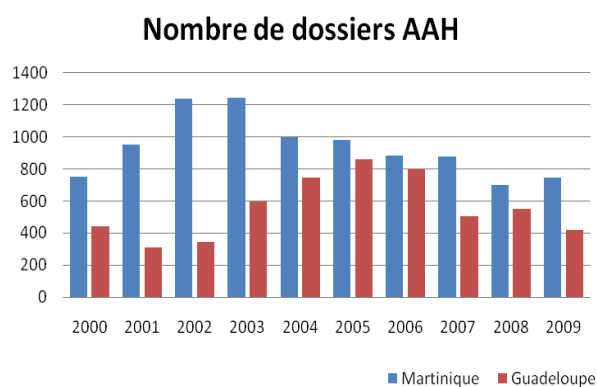
Les montants mobilisés reflètent le nombre de dossiers. 2002, 2004 et 2009 voient une mobilisation proportionnellement plus importante de crédits en Guadeloupe du fait d'un pourcentage plus grand de LES groupés.

Par ailleurs, on compte chaque année environ **600 dossiers AAH**.

De manière générale, la production est restée relativement stable ces dernières années, avec quelques augmentations suite à plusieurs catastrophes naturelles. Notamment une **augmentation importante du nombre de dossiers suite au séisme de 2004**. L'intervention de la Région est plus importante en cas de catastrophes naturelles.

Toutefois, l'intervention de la Région a sensiblement diminué et celle-ci n'a financé aucun dossier cette année. Ce qui a entraîné une baisse du nombre de dossiers.

Par ailleurs, le phénomène d'indivision empêche de nombreux dossiers d'aboutir.



Source : DDE Guadeloupe, exploitation ECs

Selon les chiffres communiqués par le DDE de Guadeloupe, on observe un écart important entre le nombre de dossiers AAH engagés en Martinique et en Guadeloupe dans les années 2000-2003. Toutefois ces chiffres tendent à converger en 2005 et 2006, le nombre de dossiers AAH demeurant supérieur en Martinique.

On observe également des différences importantes dans la mobilisation des crédits, le coût par dossier apparaissant supérieur en Martinique. Toutefois, ces chiffres ne donnent aucun renseignement sur la nature des travaux et doivent être relativisés.

- **Une inégale prise en compte des normes techniques selon les produits, et non contrôlée**

Les normes parasismiques, ou paracycloniques ne sont pas prises en compte dans le cadre de la réhabilitation.

Par ailleurs, si les constructions neuves sont encadrées par des normes techniques, leur prise en compte n'est pas vérifiée.

- ***L'augmentation des coûts des travaux liés à l'intégration de nouvelles normes***

La prise en compte de la récente RTA DOM, notamment, entraînerait une augmentation d'environ 10%.

Les opérateurs sont demandeurs d'une révision du référentiel des prix.

Ils soulignent également la nécessité que la subvention de l'État couvre effectivement 50% des travaux.

Toutefois, l'augmentation du pourcentage de subvention implique de réduire le nombre de dossiers acceptés.

- ***Contrôles***

Seuls les dossiers ayant présenté des demandes de prêt Guadeloupe Habitat font l'objet de contrôles.

Les contrôles visant à vérifier l'achèvement des chantiers sont réalisés par un bureau d'étude missionné par Guadeloupe Habitat.

Le Conseil général n'organiserait pas de contrôles.

La CAF interviendrait parfois sur des dossiers qu'elle finance.

- ***Les modèles de construction***

Les constructions en LES diffus sont en bois ou parpaing. En groupé, les constructions sont davantage en béton.

- ***Une faible prise en compte des principes de développement durable***

Les acteurs de la DDE constatent une faible intégration des principes de développement durable dans la réalisation des produits AAH et LES. Entre autres, il n'y a pas de mise en place de chauffe-eaux solaires.

Les LES groupés sont menés aujourd'hui dans le cadre des RHI.

3. Montant des travaux / Financement

- ***Les montants des travaux***

Il faut compter en moyenne 62 000 € pour un LES diffus, ces deux dernières années, pour une subvention moyenne de 24 000 € et un apport personnel de 4 000 €.

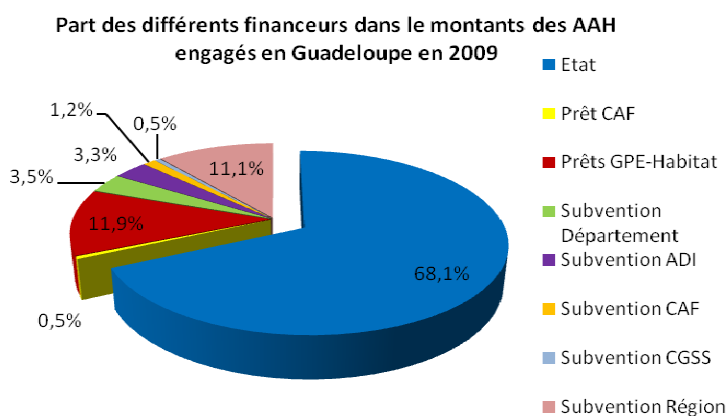
Les prêts sont en général très élevés.

• Les contributions des différents financeurs

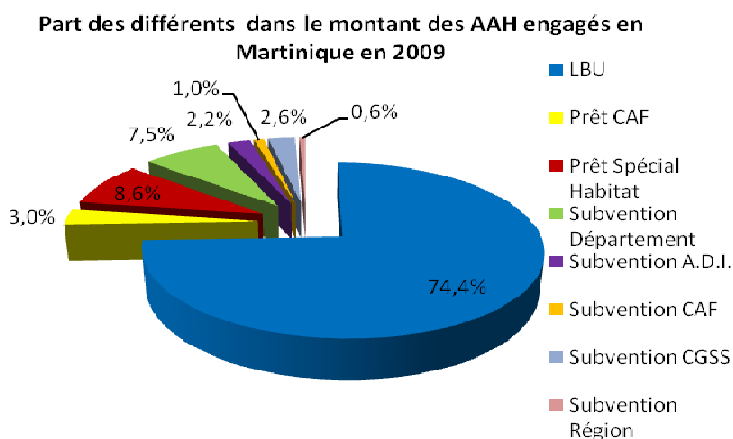
La subvention de l'État est versée en trois fois : 30% de la subvention est versée au démarrage du chantier, puis jusqu'à 80% sur justificatif (facture d'avancement), et le solde en fin de chantier.

Alors qu'avant le paiement en démarrage de chantier était quasi-systématique, aujourd'hui certains opérateurs ne réclament la subvention qu'en fin de chantier.

Toutefois, de la même manière qu'en Martinique, de nombreux dossiers ont reçu le premier acompte de la subvention mais n'ont pas été achevés.



Source : DDE Guadeloupe – Service Habitat Ville et Renouvellement Urbain



Source : DDE Martinique – Base de données LIBELUL

La part régionale apparaît plus importante en Guadeloupe qu'en Martinique. En effet, la Région Guadeloupe apporte une aide plafonnée à 3000 € pour les personnes de moins de 70 ans qui ne peuvent constituer seules l'apport personnel. Les autres partenaires publics ont, par contre, une contribution moindre en Guadeloupe. Rappelons cependant que l'aide régionale personnelle allouée sur certains dossiers en Martinique n'est pas comptabilisée dans la base Libelul).

- **Financement des produits**

Les principales difficultés du montage financier résident dans la partie privée du financement.

L'apport personnel est difficile à constituer, de même que le prêt est parfois difficile à obtenir .

Or, les opérateurs prévoient un certain montage financier mais ne sont pas certains d'obtenir les financements, ce qui les place dans des situations parfois délicates.

4. Public touché et accompagnement social

- **Une faible visibilité sur le public potentiel**

Les acteurs consultés au sein de la DDE évoquent une faible visibilité sur le volume de demande potentielle.

La DDE fait cependant observer qu'une grande partie de la population a des ressources inférieures aux plafonds conditionnant l'éligibilité aux dispositifs AAH et LES.

Par ailleurs, la DDE note que les communes devraient réaliser un recensement des besoins à l'échelle de leur territoire respectif. Mais les communes restent difficiles à mobiliser, l'habitat ne serait pas leur préoccupation première.

- **Les dossiers des travailleurs pauvres souvent écartés de la difficile obtention d'un prêt**

Il semble que ce ne seraient pas toujours les dossiers les plus prioritaires qui seraient finalement financés. On note que les dossiers des actifs salariés à faible revenu notamment, sont souvent écartés du fait d'une difficulté à obtenir un prêt.

Enfin, alors que la priorité résiderait dans le traitement de l'habitat indigne en RHI, la DDE constate que peu d'opérateurs en font.

- **Le profil des attributaires des LES diffus**

La DDE relève que 42% des attributaires bénéficient du RMI ou d'une allocation de la CAF.

35% ont un salaire ou une pension de retraite.

Le revenu fiscal annuel moyen des attributaires en 2006 était de 4 974 euros soit 415 euros mensuels.

- **Un accompagnement social éclaté**

Certains opérateurs ont des permanences dans les mairies.

5. Principales difficultés rencontrées

- ***Hormis l'État, une participation des cofinanceurs faible***

L'une des principales difficultés dans la réalisation d'AAH et de LES réside dans la faible implication financière des collectivités notamment.

Mais, même si les prêts sont difficiles à obtenir, « *le système fonctionne globalement* ».

- ***Pour le LES : la difficile prise en compte des normes***

Celle-ci implique une augmentation des coûts et une plus grande difficulté à boucler les montages financiers.

- ***Quel taux de défaillance du remboursement et quelle mobilisation du fonds de garantie ?***

Deux dispositifs de garantie ont été mis en place : un fonds de garantie permettant le remboursement partiel des prêts après 6 impayés.

Par ailleurs, Guadeloupe Habitat a mis en place un fonds de garantie interne pour la période précédant l'activation du fonds de garantie .

Ces deux fonds sont les seules garanties de Guadeloupe Habitat. En effet l'interface sociale et financière ne demande pas de codébiteur, ou encore d'hypothèque.

Sur les 23 millions d'euros du fonds de garantie engagés, on compterait 10% de garantie compromise.

Par ailleurs le fonds de garantie a un potentiel d'engagement de 4, 7 millions, ce qui reste assez juste pour l'ensemble des prêts contractés depuis 4 ou 5 ans. La DDE fait observer un besoin d'abonder le fonds de garantie.

- ***Les taux pratiqués par les banques***

L'interface sociale et financière a signé une convention avec une seule banque la SOFIAG, qui pratique des prêts à un taux de 5,8% .Aucune autre banque n'a accepté de s'associer au partenariat autour des dispositifs AAH et LES.

- ***Situation de trésorerie des opérateurs***

Selon la DDE, les opérateurs ne présenteraient pas de difficultés aigues de trésorerie et ne recoureraient pas à OSEO. OSEO interviendrait uniquement dans le cadre du fonds de garantie.

La DDE a récemment majoré le plafond de subvention État pour l'AAH, afin de permettre la réalisation de travaux supplémentaires. Ainsi, le plafonnement de la subvention dans le cadre de l'AAH est passé de 12 000€ à 16 000 €. Toutefois, même majoré, ce plafond reste largement inférieur au plafond pratiqué en Martinique qui est de 26 000 € (sans amiante) et de 33 000 (avec amiante) pour les travaux de base.

S'agissant du LES, la DDE de Guadeloupe indique que la subvention est déjà plafonnée au maximum.

- ***Une faible implication des élus***

De manière générale, on note que les collectivités sont peu investies dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Par ailleurs, les acteurs de la DDE relèvent des logiques électorales importantes, lorsqu'il s'agit de réaliser des améliorations de l'habitat indigne, qui conduisent à « saupoudrer » de petites aides, plutôt qu'à réaliser un travail de fond.

- ***Un manque d'implication des familles***

- ***Une absence de lien entre les produits AAH et LES et les dispositifs d'aménagement du territoire***

7. Pistes d'amélioration

- ***Selon la DDE : renforcer l'intervention en matière de RHI***

Des études préalables ont été réalisées en RHI mais très peu de dossiers ont abouti.

- ***Concernant les matériaux utilisés, une marge de manœuvre assez restreinte***

Les acteurs de la DDE notent une faible possibilité d'amélioration des matériaux dans le cadre de l'AAH. En revanche, ils font observer une possibilité d'utiliser des matériaux plus innovants.

- ***Mettre en place des plans communaux de l'insalubrité ?***

Ce type de plan stratégique supposerait de pouvoir financer davantage de dossiers et nécessiterait une plus grande implication des communes.

Le recours à l'OPAH pourrait être intéressant mais pour l'instant une seule OPAH a fonctionné en Guadeloupe.

La Réunion

1. Fonctionnement / organisation

- ***PACT, SEM et opérateurs privés se partagent la réalisation des AAH et LES***

Deux opérateurs traditionnels réalisent des chantiers AAH et LES : le PACT et la SICA, qui est une coopérative portée par le Conseil général.

Par ailleurs, on compte **deux opérateurs privés** : Bourbon Bois, qui est une filiale du Groupe Le Villain de la Martinique, et Sud Habitat Conseil, créé il y a 5 ans, qui réalise essentiellement de l'amélioration de l'habitat. De la même manière qu'en Martinique, ces deux opérateurs sont agréés par la Préfecture et ont une mission d'accompagnement social et d'aide au montage administratif et financier des dossiers. **L'agrément est reconduit tacitement tous les ans.**

Enfin, **cinq Sociétés d'Economie Mixte**, la SIDR, la SEMADER, la SEDRE, la SODIAC et ponctuellement la SODEGIS réalisent des LES mais le rythme de production de s'est considérablement réduit ces dernières années.

- ***Une interface sociale et financière : Réunion Habitat***

Réunion Habitat assure l'intermédiaire entre la banque, l'opérateur et son client.

De la même manière qu'en Martinique, cette interface est une « filiale » du Comité Interprofessionnel du Logement (CIL).

Réunion Habitat est actuellement **en partenariat avec deux banques : la SOFIDER et le Crédit agricole**. Par ailleurs, des discussions sont en cours pour associer la Banque Postale au partenariat.

- ***Des délais de réalisation importants***

Il s'écoule environ trois ans entre la prise de décision de l'État et la livraison du chantier.

Ces délais seraient liés d'une part à l'interface financière qui a son calendrier propre mais aussi au **plan de charge important des opérateurs**. La DDE souhaiterait éventuellement agréer d'autres opérateurs mais les produits ne sont pas suffisamment attractifs, les constructeurs ayant tendance à privilégier l'accession intermédiaire.

2. Production

- ***De manière générale la production d'AAH et de LES en baisse***

Notamment, le niveau de production de LES a fortement chuté ces dernières années, à tel point que de nombreux opérateurs ont décidé de cesser leur production dans ce domaine.

Les chiffres avancés par la DDE en matière de production d'AAH et LES par année sont :

- 500 logements pour l'AAH
- 350 pour le LES diffus
- 50 pour le LES groupé

3. Montant des travaux / Financement

- ***Des montants des travaux plus importants à La Réunion, qu'en Martinique***

Selon la DDE de La Réunion, le montant global des travaux pour l'AAH s'élèverait à 50 000 euros en moyenne contre 31 000 en moyenne en Martinique en 2009 (selon la base de données LIBELUL). Par ailleurs, le montant moyen d'un LES diffus atteindrait 70 000 euros, et 90 000 euros pour un LES groupé, alors que ce montant est de 65 000 euros pour le LES diffus en Martinique en 2009 (base de données LIBELUL).

- ***Le sentiment d'une forte augmentation des prix depuis 2006***

Les prix seraient globalement en augmentation depuis 2006. Par ailleurs, la mise en application de la Réglementation Thermique et Accoustique dans les DOM (RTA DOM) depuis le 1^{er} mai impacte également les prix.

4. Public touché

- ***L'impression qu'une « partie du public cible échappe au dispositif »***

Les acteurs interrogés au sein de la DDE soulignent que le filtrage des dossiers par les divers acteurs intervenant dans la chaîne de production conduit à écarter les « salariés pauvres ». Les allocataires du RMI bénéficient davantage du dispositif que les personnes qui touchent des bas salaires : « on préfère le Rmiste au Smicard ».

- ***Selon un acteur, les contours mêmes du public cible sont à redéfinir, dans le cadre du LES***

Une étude approfondie en 2009-2010 sur la production de LES à La Réunion montre l'importance de mieux définir les publics auxquels s'adresse le LES .

5. Principales difficultés rencontrées

- **Des difficultés liées à l'interface sociale et financière Réunion Habitat**

Les acteurs interrogés notent **un effet pervers** dans le fonctionnement de *Réunion Habitat* , qui tend à **favoriser les personnes allocataires par rapport aux personnes salariées à très faible revenu**.

A cet égard, la DDE souhaiterait influencer davantage sur les critères d'attribution des prêts

La DDE note **une certaine opacité dans le fonctionnement de l'interface**. Les acteurs ont peu de visibilité sur les critères de sélection des dossiers. Par ailleurs, ils soulignent le caractère excessif des frais de gestion de l'AFD et d'OSEO (900 000 euros en frais de gestion AAH et LES (?)), ceux-ci étant calculés sur l'encours des prêts et non sur le risque réel.

Le taux de défaillance serait seulement de 3% et la réserve du fonds de garantie est estimée à environs 4 millions d'euros. Celle-ci est très peu mobilisée.

- **Les taux pratiqués par les banques jugés très élevés**

Les banques prêtent à un taux à 6,2%, ce qui est jugé particulièrement élevé sachant que le fonds de garantie intervient en assurance et en garantie de prêt.

Réunion Habitat ne ferait pas suffisamment jouer la concurrence entre les banques. Elle ne ferait pas appel aux « meilleurs prêteurs ». Les discussions avec la Banque Postale vont dans le sens de la volonté **d'associer une autre banque qui prêterait à un meilleur taux**.

7. Pistes d'amélioration

- **Les acteurs interrogés soulignent qu'ils souhaitent avant tout préserver le système actuel qui, malgré tout, fonctionne relativement bien**
- **Améliorer les conditions d'accès aux prêts, dans le cadre des LES groupés**
- **Selon un expert missionné par la DDE en 2010 pour améliorer la mise en œuvre du LES : la nécessité de définir plus finement quel public l'on souhaite toucher, notamment pour le LES groupé**

Guyane

1. Fonctionnement / organisation

- **Panorama des opérateurs : PACT, SEM et opérateurs privés**

Le **PACT** et **ORC** réalisent tant de l'AAH que des LES. Par ailleurs, **C2R** et **Guyane réhabilitation** interviennent uniquement dans la production d'AAH.

Enfin, la Société d'Economie Mixte **SIMKO** réalise seulement des LES.

Les opérateurs privés reçoivent un agrément d'opérateur social, qui leur donne le droit de déposer des dossiers de subvention et leur confère une mission d'accompagnement et de suivi social des bénéficiaires.

Cet agrément est délivré une première fois par arrêté préfectoral, puis est reconduit chaque année de manière tacite, sauf dénonciation.

- **L'interface sociale et financière : Guyane habitat**

La Guyane a mis en place une interface sociale et financière : l'association « **Guyane Habitat** », sur le même modèle que la Réunion.

Toutefois, selon la DDE, Guyane Habitat n'a pas répondu aux attentes.

L'organisme a été **dissout par liquidation judiciaire en décembre 2008**. En effet, Guyane Habitat a rapidement connu un déficit important. Cela étant, le nombre de dossiers avait baissé considérablement. La **hausse du coût des travaux a joué également**, La subvention DDE ne couvrant alors plus que 30% du coût total, au lieu de 50%, le montant des prêts demandés ont augmenté.

Aujourd'hui, la DDE, entre autres, souhaiterait que cette mission d'interface soit **confiée à un organisme du 1% patronal**.

A noter que le **CIL et le 1% patronal n'ont jamais été mobilisés dans le cadre de Guyane Habitat**. Le CIL ALLIANCE collecteur national devait monter un autre « guichet unique », qui n'a pas vu le jour. L'organisme au plan national a cessé son activité.

« Plus personne ne voulait travailler avec Guyane Habitat et le nombre de dossiers ne justifiait plus son existence ».

Les exigences de garanties n'étaient pas trop élevées mais l'organisme ne remplissait pas son rôle, les opérateurs effectuaient quasiment l'ensemble du montage financier. Par

ailleurs, le « guichet unique » censé être assuré par l'organisme n'était qu'une « boîte à lettres ».

Par ailleurs, une nouvelle rédaction de l'arrêté ministériel étant en cours, les prêteurs auraient reçu des consignes de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) pour geler les prêts, parce que trop de prêts étaient anciens.

La **SENOG** (Société d'Economie Mixte du Nord Ouest guyanais) montait des projets mais les prêteurs avaient du mal à se faire rembourser.

Aujourd'hui, les difficultés liés aux procédures de prêts bloquent de nombreux dossiers. Les prêteurs sont : les collecteurs, ACL PME et INTERLOGEMENTS, organismes métropolitains qui ont l'obligation de consacrer une partie au « très social ». Ils effectuent des prêts aux salariés du privé. Ces prêts à 1,5% d'intérêt sont plus intéressants que les prêts des banques ou de la Poste (métropolitains).

Enfin, la BRED délivre également quelques prêts, ainsi que la Banque Postale, mais à la marge.

- **Les délais de réalisation**

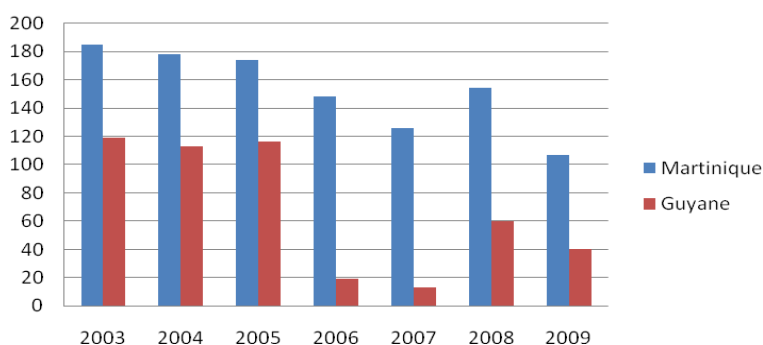
Ceux-ci sont très variables, selon la DDE, mais il s'écoule en moyenne **quelques mois pour réaliser un dossier AAH**, et une **année pour la construction d'un LES en secteur diffus**.

2. Production

- **Evolution de la production d'AAH et de LES**

40 dossiers LES ont été financés en 2009 sur subvention, dont 15 diffus. Ces dossiers réalisés par la SIMKO n'auraient requis ni apport personnel ni garantie. L'opérateur fait le prêt pour le bénéficiaire sous son nom. Mais l'attributaire n'étant pas propriétaire jusqu'au remboursement, puisqu'on est là dans un processus de location-accession, ce mode de financement s'est avéré non conforme et la SIMKO a décidé d'arrêter.

Nombre de dossiers LES



Source : DDE Guyane, exploitation ECs

Comme en Martinique, le nombre de dossiers LES engagés en Guyane affiche une baisse en 2006 et 2007 puis une reprise en 2008. Toutefois, le nombre de dossiers LES affiche une plus grande stabilité en Martinique et des évolutions moins contrastées.

3. Montant des travaux / Financement

- **Les montants des travaux**

Selon la DDE, le montant moyen des travaux, en 2009, s'élève à :

- 90 000 € pour un LES
- 23 390 € pour une AAH

- **L'augmentation des prix a été notable**

4. Public touché

- **Le public ciblé est-il couvert par le dispositif ?**

De manière générale, le public bénéficiaire des deux produits AAH et LES est celui qui était effectivement ciblé.

Toutefois, on observe une **certaine forme de dérive concernant le LES diffus**, le calcul sur les revenus en année n-2 entraînant un effet d'aubaine.

- **Quels contours du public cible à redéfinir, dans le cadre du LES**

Les produits concernent avant tout « les personnes très défavorisées ».

5. Principales difficultés rencontrées

- **Quelles difficultés liées à l'interface sociale et financière**

L'interface a été remplacée par un comité de gestion DDE-CAF-AFD.

Un problème subsiste quant aux prêts 1% anciens, non garantis, que les prêteurs tentent de recouvrer.

- **Quel taux de défaillance du remboursement et quelle mobilisation du fonds de garantie ?**

Le nombre de défaillances n'est pas connu. Les dossiers n'étaient pas couverts par la garantie car le montage du projet n'était pas fait à l'époque par l'opérateur ou l'interface.

- **Les taux pratiqués par les banques**

Les prêts du 1% patronal pratiquent un taux à 1,5%.

7. Pistes d'amélioration

- **Une volonté de faire nettement évoluer le système actuel, notamment en améliorant les conditions d'accès aux prêts**

La DDE souligne la nécessité d'une part, de délivrer plus facilement des garanties aux prêteurs éventuels. D'autre part, l'objectif est de solliciter d'autres prêteurs que les organismes du 1% patronal, qui refusent d'accorder des prêts pour le moment, en attendant de dépasser les difficultés financières accumulées jusqu'à aujourd'hui.

- **Définir plus finement quel public l'on souhaite toucher**

Les publics ciblés sont les ménages très précarisés, sous plafond de ressources à année n-1, les chômeurs, bénéficiaires du RMI, allocataires CAF, ou encore les ménages exclus du système de prêts bancaires de droit commun.

- **La plus-value importante du récent comité de gestion**

Aujourd'hui, un comité de gestion composé de la DDE, la CAF et l'AFD permet une simplification maximale de la procédure de prêt, en attendant la constitution d'un véritable guichet unique. Cette structure permet de donner des garanties aux prêts LES.

Mais les collecteurs ne finançant plus, ils ne traitent plus les anciennes opérations.

Concernant l'attributaire qui ne rembourse pas, le comité de gestion s'interroge. L'argent est sur un compte OSEO géré par l'AFD. Le fonds de garantie est alimenté avec « de l'argent qui dort » : plus d'un million d'euros. *A priori* le fonds n'a jamais été appelé, n'a jamais remboursé de prêt. Les prêteurs voudraient le mobiliser mais les procédures n'étaient pas respectées. « *Aujourd'hui, si l'on appelle la garantie, on sait que le fonds est sollicité le lendemain* ».

Synthèse des critères d'amélioration des produits AAH et LES pour l'ensemble des DOM

Thème d'amélioration	Guadeloupe	La Réunion	Guyane
Définition stratégique	Améliorer la connaissance des publics potentiels par territoire	Mieux définir les contours du public cible, notamment dans le cadre du LES	Mieux définir les contours du public cible
	Une plus grande implication des communes		
Articulation à une stratégie de territoire	Renforcer l'intervention en matière de RHI		
	Mettre en place des plans communaux de l'insalubrité		
Mise en œuvre opérationnelle	Renforcer l'accompagnement social des bénéficiaires	Renforcer la visibilité sur les critères de sélection des dossiers par l'interface sociale et financière	
		Améliorer les conditions d'accès aux prêts, notamment dans le cadre des LES groupés	Améliorer les conditions d'accès aux prêts
Mise en œuvre technique	Utiliser des matériaux plus innovants		