



Le nouveau cadre d'intervention de la Collectivité Territoriale de Martinique (CTM) pour l'habitat et le logement social

L'action de la CTM dans les domaines de l'habitat et du logement social a pour finalité de réduire la fracture sociale, de favoriser l'inclusion sociale et de réaffirmer le droit au logement décent pour tous. Le nouveau dispositif cadre de la CTM accorde une priorité aux travaux d'adaptation du logement afin de permettre le maintien à domicile, dans des conditions décentes, des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

- ✓ la CTM opère un recentrage de ses aides autonomes à la réhabilitation sur les petits travaux. Sauf exception, les travaux importants, notamment de toiture, sont réorientés vers le dispositif AAH ;
- ✓ les aides à la construction HLM sont recentrées, notamment sur la construction de LLTS et sur les opérations comportant des surcoûts avérés, telles que les opérations avec des fondations spéciales ou celles dotées d'équipements d'adaptation à la mobilité réduite. La CTM peut attribuer une aide à la construction, à la finition pour les Logements Evolutifs Sociaux (LES) ;
- ✓ par ailleurs, et compte tenu des aléas naturels, la CTM maintien l'aide à la construction parasismique et paracyclonique pour les constructions neuves ne relevant pas du parc social ;
- ✓ afin de permettre au locataire d'une maison individuelle ou d'un appartement du parc social public d'accéder à la propriété, la CTM a reconduit l'aide à l'acquisition de logements HLM.

Si les aides autonomes (réhabilitation, finition LES, aide à la construction durable...) sont mises en œuvre depuis le 1^{er} août 2018, les nouvelles aides complémentaires à celles de l'Etat (AAH, ANAH, construction LES, HLM) sont applicables à partir du 1^{er} janvier 2019.

Les évolutions de l'Aide à l'Amélioration de l'Habitat (AAH)

En 2017, 388 dossiers d'AAH ont été financés pour 8 716 006 €, chiffre en baisse depuis 2015. Afin de relancer la filière amélioration, mais surtout afin de répondre au mieux aux besoins des martiniquais, certains critères d'éligibilité du dispositif d'AAH ont été assouplis. Un premier arrêté préfectoral a été pris le 19 juillet 2017 et complété par l'arrêté préfectoral du 12 septembre 2018. Les principales modifications des critères d'éligibilité ont porté sur :

- ✓ la prise en compte des logements des personnes dont les propriétaires sont les ascendants de deuxième génération (jusqu'à-là, seule la première génération était prise en compte) ;
- ✓ l'assouplissement des règles d'éligibilité des dossiers situés en secteurs programmés (OPAH, RHI, PIG, OGRAL...) ;
- ✓ l'ouverture aux logements dégradés dans une proportion de 70 % très dégradés / 30 % dégradés, hors opérations programmées ;
- ✓ le financement d'une maison dont le bénéficiaire qui doit être propriétaire ou seul héritier, s'engage à libérer le logement locatif social ou privé qu'il occupe ;
- ✓ l'éligibilité des ménages propriétaires du bâti mais pas du foncier (sous réserve du paiement de la taxe foncière) ;
- ✓ le passage du taux maximum d'aide publique à 95%.

COBATY : trois actions en cours dans des domaines liés aux objectifs de l'observatoire

① Les enseignements d'IRMA à Saint-Martin, établis par une mission réalisée sur place en octobre 2017, ont conduit à réinterroger les dispositions constructives à adopter face aux constats qui ont interpellé comme les toitures en tôle s'ouvrant plutôt par les faitages ou des conteneurs déposés en étage de locaux éventrés,... Ceci conduit aussi à repenser les **exigences normatives aux Antilles** comme à la Réunion qui ont montré leurs limites et certaines inadéquations notables. Il faut aussi concilier le volet parasismique bien établi avec les Eurocodes avec le volet paracyclonique à constituer formellement dans les constructions. Ces éléments ont déjà été largement explicités en interne et lors de plusieurs réunions élargies. La commission créée a vocation à animer et encadrer techniquement les travaux des groupes d'experts que crée la CERC.

Contacts : Didier DERIS, Président COBATY (05 96 61 62 20), Chloé SALLES, Présidente Commission Normalisation COBATY (05 96 71 77 54), Paul-Louis BOUROUILLOU, 1^{er} VP de la CERC - Secrétaire COBATY (06 96 45 20 54).

② **L'arrêté du 21 juillet 2015 qui imposait un éloignement de + de 100 mètres de toute habitation l'implantation de stations d'assainissement vient d'être modifié.** Cette proposition établie par le COBATY Martinique a été portée par nos sénateurs et reprise par le COBATY Fédéral à l'initiative de notre représentant à la commission technique fédérale auprès du Ministère. Cet arrêté pourra être consulté sur le site de l'observatoire ou auprès de Serge CAPGRAS (06 96 45 09 57).

③ Le COBATY a également créé une commission sur la **problématique de l'indivision** regroupant des compétences variées (notaires, avocats, géomètres, experts immobiliers,...) et présidée par Yann MOCQUOT. Les contributeurs ou acteurs impliqués sont les bienvenus pour élargir le champ des expériences et des propositions.

Contact : Yann MOCQUOT (05 96 61 54 51).

L'accession sociale à la propriété par le Logement Evolutif Social (LES) combinée avec le prêt à taux zéro (PTZ)

Le principe : Le LES est un dispositif conçu spécifiquement pour les D.O.M, afin de permettre l'accession à la propriété de leur résidence principale des ménages les plus modestes. Les modalités d'attribution sont fixées par arrêté préfectoral et subordonnées à des conditions de ressources. Les bénéficiaires sont des personnes possédant un terrain constructible ou ayants droits.

Son financement : Le LES est financé en partie par des fonds publics sous forme de subventions (80 % maximum) de l'Etat, la CAF, la Collectivité et les EPCI pour la construction d'un logement individuel ou son acquisition en secteur groupé. Le ménage bénéficie d'une assistance technique et sociale pour le montage de son dossier par un opérateur social agréé. Le reste à charge de l'attributaire du logement pourra être financé par un prêt bancaire qui se combine avec la LBU dont le PTZ.

Les avantages : il permet aux familles modestes d'acquérir un logement digne avec des fonds publics et une aide complémentaire de l'état par le PTZ qui permet de compléter le financement et aboutir à un logement totalement fini. Le PTZ permet de lisser les échéances, donc des mensualités moindres pour des familles nécessiteuses à faibles ressources. L'avantage de cette combinaison PTZ/LES c'est l'entrée dans les lieux plus rapidement dans un logement fini avec un remboursement de prêt lissé et plus avantageux pour l'attributaire.

Contact : Groupement Inter-entreprises des Opérateurs Sociaux de la Martinique (GIDOS)

Rappel Chiffres de l'Observatoire

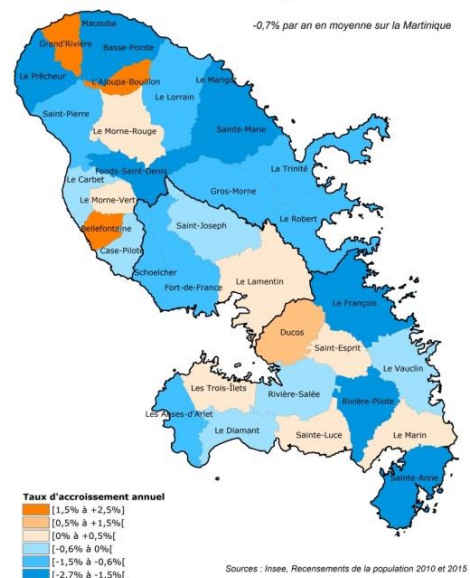
Près de **381 000 habitants** à la Martinique en 2015, soit une baisse de près de 15 000 habitants depuis 2010 (INSEE 2015).

Parallèlement, environ **2 350 constructions** ont été autorisées en 2017, chiffre stable par rapport à 2016, mais sur le long terme, tendance à la baisse de l'activité de la construction (Sit@del2 2017).

830 logements locatifs sociaux ont été financés en 2017 (contre 1100 logements financés en 2016), l'objectif de 1000 logements affichés dans le PLOM est globalement atteint sur les années 2016 et 2017 (LBU 2017).

L'objectif affiché dans le PLOM de **30% de LLTS** dans les financements est également atteint (LBU 2017).

Evolution démographique 2010-2015



Les 10 ans du Droit Au Logement Opposable (DALO)

Le 29 juin 2018, dans le cadre des 10 ans du DALO, l'ensemble des acteurs se sont réunis en commission exceptionnelle afin de revenir sur les chiffres clés et dresser le bilan de leurs actions. Le DALO, institué par la loi du 5 mars 2007, permet aux personnes mal logées de faire valoir leur droit à un logement ou un hébergement digne en saisissant la commission de médiation.

Depuis sa mise en place, la commission s'est réunie 70 fois, a examiné près de 1 500 dossiers. 360 ont été jugés recevables et prioritaires pour l'attribution d'un logement locatif social et 80 pour une orientation vers une structure d'hébergement. Parmi ces dossiers, un peu moins des 2/3 concernaient des ménages dépourvus de logement ou menacés d'expulsion et près de la moitié concerne des familles monoparentales.

De 2009 à 2013, 11 familles ont saisi le tribunal conduisant l'État (sans astreinte) à en reloger 3. Depuis 2014, aucun recours contentieux n'a été déposé grâce à un examen méthodique des dossiers par la commission de médiation et à la forte mobilisation de l'ensemble des acteurs du DALO. Ce partenariat a permis notamment de diminuer le délai moyen de relogement des familles, il est actuellement de 144 jours pour un délai réglementaire de 180 jours.

Les avancées récentes de la Cellule Economique et Régionale de la Construction (CERC)

Depuis sa création en mars dernier, les démarches et approches développées par la CERC se densifient avec un recours aux partenaires essentiels dont principalement la DEAL et l'INSEE. L'objectif est de constituer une base de données assez conséquente et actualisée permettant d'offrir un contenu complet, récent et instructif. Un premier tableau de bord devrait paraître début 2019.

L'action prioritaire dite de « tropicalisation des normes » démarre avec l'accord et l'appui de l'AQC qui a déjà acté le financement dans le cadre du programme dit « PACTE ». La coordination avec la Guyane et la Réunion est également engagée et organisée. Des candidatures aux groupes d'experts locaux à constituer sont appelées et attendues dès à présent auprès du COBATY, partenaire technique local, de la CERC et la DEAL.

Contacts : Paul-Louis BOURROUILLOU, CERC (06 96 45 20 54), Ludovic FRAGNOL, DEAL (0596595802).

L'Espace Sud met en place sa Conférence Intercommunale du Logement

En octobre 2018, le président de l'Espace Sud et le préfet de Martinique, ont officiellement installé la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). La production législative de ces dernières années en matière de planification et d'aménagement se traduit par de nouvelles responsabilités données aux EPCI, pour la mise en œuvre de politiques de peuplement et d'attribution de logements sociaux. Pour mener à bien ces nouvelles responsabilités, l'Espace Sud dispose de deux outils :

La CIL

Cette instance définit les orientations relatives aux attributions des logements sociaux et aux mutations sur le territoire. Ces orientations seront mises en œuvre dans le cadre d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGID).

Il définit les orientations destinées à organiser la gestion partagée de la demande, à satisfaire le droit à l'information des demandeurs sur le territoire et à traiter collectivement les demandes des ménages prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO).

A l'issue d'ateliers de travail, s'est donc tenue la 1^{ère} réunion de la CIL. Les membres ont validé son document-cadre d'orientations d'attribution et ont émis un avis favorable pour le PPGD.

3 orientations stratégiques ont été validées par les membres de la CIL : elles visent à harmoniser et fluidifier le processus d'attribution de logement social ; accueillir l'ensemble des quartiles de ressources ; favoriser les parcours résidentiels en optimisant les demandes et propositions de mutation au sein du parc social mais également et surtout entre les bailleurs.

Contact : Marlène BARRAT

Retours sur le Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

Jeudi 22 novembre 2018, s'est réuni dans les locaux de la Collectivité Territoriale de Martinique le Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH). Cette instance stratégique de pilotage de la politique du logement en Martinique rassemble annuellement les acteurs locaux œuvrant dans ces champs : collectivités, bailleurs, opérateurs, financeurs, professionnels du bâtiment, associations...

Présidée par Monsieur Claude Lise, Président de l'Assemblée de Martinique, cette session a permis la présentation et la validation d'un certain nombre de documents relatifs à l'activité de ce secteur clef.

A l'ordre du jour, le bilan de l'année 2017 et les tendances pour 2018 de l'ensemble des politiques mises en œuvre par les partenaires en matière de mobilisation du foncier, de construction, réhabilitation, politique sociale du logement, hébergement et lutte contre l'habitat indigne, le projet de Programme Local de l'Habitat de la CACEM.

POUR EN SAVOIR PLUS :

SITE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DE LA MARTINIQUE
<http://www.habitat972.fr/>

POUR TOUTES QUESTIONS :

MME BOUVIER - DEAL - 05.96.59.58.06
observatoire.habitat-972@developpement-durable.gouv.fr