



L'indignité à la Martinique, un enjeu au cœur des politiques publiques

L'indignité est une problématique centrale de la politique de l'habitat en Martinique. Elle impacte fortement la qualité de vie de ses habitants, mais a également des incidences environnementales (déperdition énergétique) et paysagères, en influant le cadre de vie.

Afin de réduire l'importance de l'habitat indigne, les EPCI de la Martinique manifestent un engagement fort en faveur de l'amélioration de l'habitat. L'un des outils principaux sollicités, outre les actions des différents Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) du territoire, est le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), dispositif au cœur de cette cinquième lettre de l'habitat.



Le PILHI, un outil au service de l'amélioration de l'habitat

Le PILHI est une démarche de repérage de l'habitat indigne à l'échelle du territoire d'un EPCI, dont l'objectif est de définir un plan pluriannuel d'éradication des logements indignes.

Il se décline en trois phases :

- Un diagnostic territorial élaboré en concertation avec les communes de l'EPCI et un repérage de l'habitat indigne ;
- La définition des modalités de traitement des poches repérées et des logements concernés, et la proposition d'un plan d'action opérationnel ;
- L'élaboration du programme prévisionnel des actions de LHI (lutte contre l'habitat indigne) sur 6 ans.

Les trois EPCI de la Martinique sont à présent tous engagés dans une démarche de PILHI, traduisant l'implication de l'ensemble du territoire en faveur de l'amélioration de la qualité de vie de ses habitants.

Les PILHI à l'échelle de la Martinique

PILHI de la CACEM : un diagnostic en cours d'élaboration

La CACEM s'est engagée dans la réalisation du PILHI en débutant son diagnostic en mai 2019 avec le repérage des secteurs de concentration d'habitat indigne, qui seront ensuite classifiés au regard de la loi Letchimy. La CACEM a à cette occasion rencontré les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne sur son territoire et installé les comités de pilotage et technique chargés du suivi de l'étude.

Les nombreux échanges avec les partenaires au cours d'un séminaire, qui s'est tenu en juin 2019, ont permis de comprendre l'écosystème local de la lutte contre l'habitat indigne, d'identifier les données disponibles et les attentes des partenaires pour ce PILHI.

Les acteurs rencontrés : les élus référents désignés au sein des 4 communes, les CCAS, les services Habitat, Logement et Urbanisme, la DEAL, l'ARS, le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Fort-de-France, la CAF, Action Logement, les opérateurs sociaux et MOUS (ILOM, GIDOS, CED), l'agence des 50 pas géométriques, la SOAME, ODYSSI.

En complément, des ateliers communaux pour chacune des villes membres de la CACEM ont été organisés en juin 2019. Ce travail a permis d'échanger sur les pratiques communales de lutte contre l'habitat indigne et d'identifier les périmètres devant faire l'objet du repérage terrain. Un travail d'exploitation de différentes données statistiques a été réalisé, ainsi qu'une analyse des informations remontées auprès des villes et partenaires. 1 300 enquêtes ont été réalisées jusqu'à mi-mars 2020, sur 15 périmètres.

Suite à la pandémie, la mission a dû être suspendue, et reprendra quand les conditions sanitaires permettront le retour des enquêteurs sur le terrain. L'objectif est de restituer le diagnostic d'ici fin 2020.

Une nouvelle politique publique de LHI coordonnée à l'échelle du territoire, par CAP Nord, en faveur des personnes vulnérables

Cap Nord est le plus avancé dans l'élaboration de son PILHI, avec le démarrage du diagnostic en octobre 2016. La stratégie territoriale de LHI fait écho à la 3^{ème} orientation du PLH, relative à la reconquête des centralités. Le programme d'actions prévisionnel LHI, sur 6 ans, a été élaboré entre septembre 2018 et juin 2019, et a permis de calibrer les moyens humains et financiers nécessaires au pilotage opérationnel. La démarche de validation a conduit à la signature du protocole d'accord PILHI 2020-2025 le 16 janvier 2020.

Le protocole fédère des parties prenantes déjà engagées dans le domaine de l'habitat indigne en Martinique (DEAL, ARS, DJSCS, CTM, Agence des 50 pas géométriques, ONF, EPFL, CAF, CGSS, ADIL et ANAH) et formalise leurs engagements aux côtés des élus de CAP Nord et des maires des 18 communes. Son ambition est de sortir de l'indignité 960 ménages (répartis sur 35 sites).

Le protocole s'appuie sur les documents du PILHI adopté. Il retrace le contexte, les constats et les enjeux du diagnostic de l'habitat indigne du territoire Nord. Ensuite, sont présentés la stratégie et priorisation de traitement des quartiers ainsi que le plan d'action opérationnel, développé selon 7 axes stratégiques. L'ensemble des actions opérationnelles du PILHI (études, travaux, suivi-animation, aides aux logements) représentent un budget prévisionnel évalué à 75 200 000€ HT, sur 6 ans.

La gouvernance et le suivi du PILHI seront assurés par CAP Nord, avec une équipe d'ingénierie dédiée, pour le suivi-animation du plan et l'interface à assurer avec les communes.

Les PILHI à l'échelle de la Martinique

PILHI Espace Sud : la lutte contre l'habitat indigne, une préoccupation intercommunale

L'Espace Sud a lancé sa démarche PILHI en janvier 2019. Les entretiens communaux ont été menés en avril et mai 2019 sous forme de réunions de concertations avec les services administratifs et les élus référents. Lors de ces séances de travail, les poches d'enquête ont été déterminées en confrontant l'analyse de données fiscales à la connaissance de terrain des agents et élus communaux.

Le diagnostic porte sur 72 quartiers ou poches, totalisant 2 300 logements. Il ressort des enquêtes une concentration d'indignité dans les quartiers ruraux ou en zone naturelle (sur les mornes notamment), dans les bourgs littoraux et/ou bordure de rivières, et dans les quartiers 50 Pas Géométriques.

Les premières propositions d'actions indiquent 32 actions opérationnelles de LHI à réaliser, 10 études de risques à mener, principalement dans les quartiers ruraux situés sur les mornes, et 7 opérations d'aménagement foncier avec voiries et réseaux divers (VRD).

Conformément à la loi ELAN, le PILHI devra être approuvé fin 2020.

Les chiffres clés du logement

On compte 212 577 logements en 2017 à la Martinique (INSEE), pour une production d'un peu plus de 2 450 logements par an entre 2014 et 2019 (Sitadel 2019), et une hausse de la vacance de 2,2% entre 2012 et 2017 (INSEE).

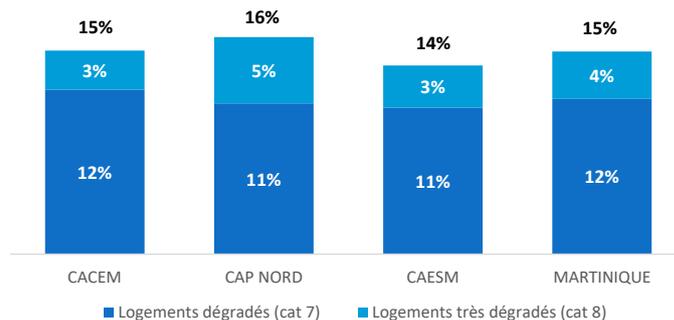
15% des logements sont vétustes (32 152 logements), 12% sont dégradés (24 651 logements), et 4% très dégradés (7 501 logements) (Fichiers Fonciers 2018). 22% des logements vétustes sont occupés par leurs propriétaires (7 113 logements), 38% par des locataires (12 189 logements) et 7% sont vacants (2 144 logements).

Toutes les typologies sont concernées par la problématique : 36% de T3, 30% de grands logements (T4/5) et 26% des T2 (Fichiers Fonciers 2018).

Depuis 2018, 84 logements ont été améliorés au titre de l'ANAH : 67 sur la CACEM, 8 au CAP Nord, et 9 dans l'Espace Sud (Infocentre ANAH 2018-2019).

Entre 2018 et 2019, plus de 1 100 logements ont bénéficié de l'aide à l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants (AAH), dont 284 à la CACEM, 445 à CAP Nord et 390 à la CAESM.

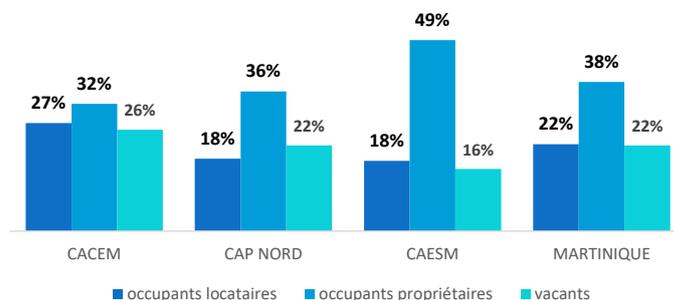
Part des logements vétustes au 1/1/2018



SOURCE : FICHIERS FONCIERS 2018

Part de logements vétustes selon le statut d'occupation parmi les logements vétustes au 1/1/2018

SOURCE : FICHIERS FONCIERS 2018



L'OPS, un outil pour l'observation de l'occupation du parc social

L'article L.442-5 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le gouvernement dépose tous les deux ans sur le bureau des assemblées un rapport sur l'occupation des logements d'habitation à loyer modéré (HLM) et son évolution. Cette enquête de l'occupation du parc social (OPS) a pour objectif une meilleure connaissance du patrimoine des organismes de logements sociaux ainsi que des caractéristiques démographiques et sociales des occupants de leur parc.

A cette fin, une enquête est actuellement menée par les bailleurs auprès de leurs locataires. Les bailleurs devront ensuite faire remonter, avant le 30 septembre 2020, les résultats de cette enquête via une plateforme dédiée.

Quelques chiffres de l'observatoire : quelles dynamiques démographiques et de construction entre 2012 et 2017 ?

La Martinique compte 372 594 habitants en 2017 (INSEE), soit une diminution de 0,83% entre 2012 et 2017. L'évolution démographique est inégalement répartie sur le territoire, avec néanmoins une baisse de la population sur tous les EPCI. L'indice de construction de 7,4 logements commencés pour 1 000 habitants (SITADEL), qui demeure dynamique malgré la baisse de population peut s'expliquer par la poursuite du desserrement des ménages. Les logements locatifs sociaux représentent 20% du parc au 1^{er} janvier 2019. 4,4% de ce parc est vacant en 2019, soit une augmentation de 1% par rapport à 2014 (RPLS 2019).

Petit glossaire : indignité, insalubrité, indécence, de quoi parle-t-on ?

Habitat indigne : "Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitations et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé" (loi n°90-449 du 31 mars 1990 : art 1-1)

Habitat informel : "Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes". (loi n°90-449 du 31 mars 1990 : art 1-1)

Logement non décent : désigne un logement donné en location vide ou meublé laissant apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, ne répondant pas à un critère de performance énergétique minimale et non pourvu des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Les caractéristiques du logement décent sont fixées par le décret n°2002-120 du 30 septembre 2002.

L'habitat insalubre et/ou dangereux rassemble les situations d'immeubles qui présentent un risque bien identifié pour la santé ou la sécurité des personnes, quelle que soit la situation juridique de ces dernières.

POUR EN SAVOIR PLUS :

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

POUR TOUTES QUESTIONS :

MME ISABELLE NGANTCHA - DEAL - 05.96.59.57.32
observatoire.habitat-972@developpement-durable.gouv.fr