

Une crise du logement post-covid 19 : vers une mise en tension exacerbée sur le parc social

Avec un taux de rotation faible (autour de 5%), les organismes de logements sociaux parlaient déjà du peu de mobilité de leurs résidents. **En 2020, avec la crise sanitaire, les départs des locataires ont encore baissé** pour s'établir autour de 3-4% soit environ 400 à 500 résiliations locatives de moins chez chaque bailleur.



Cette baisse des sorties du parc social conjuguée à la crise économique provoque une augmentation de tension de la demande de logement social. En effet, les départs moindres, les retards de livraison des constructions neuves font que la disponibilité des logements locatifs sociaux est encore plus limitée. La « sédentarité » des résidents est aussi la conséquence des incertitudes économiques et sociales exacerbées par le manque de visibilité sur les perspectives.

Dans ce contexte, les attributions de logement sont différées pour de nombreux ménages alors que les principaux motifs de la demande de logement social sont l'hébergement précaire et la décohabitation. En outre, les modalités d'adaptation du logement aux ménages ainsi que les dispositifs d'accompagnement social seront incontournables pour offrir les meilleures conditions de vie aux martiniquais qui rencontrent des difficultés financières.

Les organismes sociaux et leurs partenaires sauront intégrer cette dimension dans la réponse qu'ils apportent aux usagers.

L'Espace Sud, un « Territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord »

La Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique a été sélectionnée en janvier 2021, pour être « Territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord ». Ce plan quinquennal propose un accès direct à un logement pérenne à des publics identifiés comme n'en ayant pas d'emblée la capacité.



L'intégration directe au logement passe le plus souvent par un accompagnement global important, « adapté, modulable et pluridisciplinaire », dans les champs du social, du médical, de la psychologie.

Outre la révision des dispositifs, mais également des pratiques professionnelles, **ce plan vise aussi l'accroissement de logements abordables et adaptés aux besoins de ces personnes à travers un panel de solutions** : construction de logements sociaux, de résidences sociales, de maison-relais, de pensions de famille, mais également captation de logements dans le privé pour de l'intermédiation locative.

La démarche a été engagée avec une première réunion tenue le 8 mars 2021 avec les services de l'Etat afin de déterminer le périmètre des actions éligibles et les modalités de financement.

L'actualité départementale

La Martinique installe sa Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX).

La Martinique se dote d'un véritable outil partenarial pour prévenir les expulsions locatives en installant sa CCAPEX le 26 janvier 2021. Elle intervient le plus en amont possible sur les dossiers des ménages pour lesquels le risque d'expulsion est avéré et la mise en œuvre d'une concertation préalable est primordiale.



Source photo : Publication du 26 janvier 2021 du préfet de la Martinique

La CCAPEX peut être saisie par signalement d'un huissier de justice pour le compte des propriétaires qu'ils soient bailleurs privés ou sociaux, des locataires et de tous organismes y ayant intérêt ou vocation. Elle est compétente quel que soit le stade de la procédure d'expulsion ou avant même qu'elle ne soit enclenchée et quel qu'en soit le motif (loyers impayés, etc.).

Elle a pour rôle de délivrer des avis et des recommandations destinés aux instances décisionnelles permettant de trouver des solutions les mieux adaptées aux ménages menacés d'expulsion et de limiter les conséquences sociales et financières lourdes pour ces ménages, notamment auprès :

- ▶ de la CAF en matière d'APL et d'AL, avis portant sur le maintien du versement des aides.
- ▶ du FSL (Fonds de solidarité logement) portant sur les aides financières qui peuvent être accordées aux ménages (mesures éventuelles d'accompagnement social, aides financières sous forme de prêts ou de subventions).
- ▶ des services de l'État : au titre du contingent préfectoral (Dalo), au titre de l'hébergement d'urgence (orientation vers le SIAO), etc.

La CCAPEX assure également le rôle de coordinateur des actions des organismes en charge de la prévention des expulsions, comme la CAF, la commission de surendettement, les associations du secteur social.

Le Chèque Energie : une aide pour solvabiliser les plus précaires

Attribué en fonction des revenus et de la composition du foyer, le dispositif, généralisé depuis 2018, aide les foyers aux revenus modestes à payer leur facture d'énergie ou certaines dépenses liées à la rénovation énergétique des logements. Les bénéficiaires n'ont aucune démarche à accomplir pour bénéficier du chèque énergie : l'Etat l'envoie directement aux bénéficiaires, à leur nom, à leur domicile, une fois par an. Il est possible de demander une pré-affectation des chèques, c'est-à-dire sa transmission automatique à son fournisseur d'énergie.

En Martinique, sur l'année 2020 :



+ de 55 000 foyers
en ont été bénéficiaires



Un montant de près de 9 500 000 €

69% des chèques de la
campagne 2020 ont été
utilisés à fin décembre 2020.



Pour aller plus loin : <https://www.chequeenergie.gouv.fr/> / [Site internet EDF Martinique](#)

L'actualité des EPCI

La réforme des attributions bien engagée sur les 3 intercommunalités

Les trois intercommunalités Martiniquaises ont installé leurs Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et sont maintenant engagées dans la mise en œuvre des différents dispositifs prévus pour un meilleur équilibre du parc social et une amélioration de la gestion de la demande. (Voir [Lettre de l'Habitat n°2 – Janvier 2019](#)).

Sur l'Espace Sud : un Plan pour une meilleure information auprès des demandeurs de logement social

La CAESM a mis en place sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en octobre 2018. Après la validation de sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), l'EPCI travaille actuellement à l'élaboration de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID). Pour rappel, ce plan 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. Une collecte de données est en cours auprès des partenaires en vue de la préparation de la prochaine CIL.

Sur CAP Nord, des rencontres partenariales en vue d'élaborer les documents nécessaires à la mise en œuvre de la réforme.

Depuis 2014, la réforme de la politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux est en marche sur le territoire intercommunal. Dans ce cadre, CAP Nord a installé sa première CIL dès 2017, afin d'assurer le pilotage des politiques d'attribution des logements sociaux sur le territoire.

Le 20 novembre 2020, un séminaire des élus de la CIL animé par les cabinets Eohs et HTC a permis de présenter l'évolution du contexte réglementaire ainsi que les premiers éléments du diagnostic du fonctionnement du parc social et des attributions.

Un Comité de Pilotage restreint a ensuite réuni l'ensemble des acteurs du logement pour la présentation des éléments du diagnostic et pour travailler sur les orientations et objectifs à fixer en matière d'attribution de logements sociaux.



En 2021, la CACEM engage une réflexion sur la cotation de la demande

La crise sanitaire n'a pas permis à la CACEM d'enclencher dès 2020 la mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs en lien avec la CIL. Depuis le début d'année 2021, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été engagée en vue de l'élaboration partenariale des documents réglementaires cadrant la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions en matière de logements sociaux.

Un atelier de travail, organisé le 16 mars 2021, a permis de restituer les principaux éléments de diagnostic et d'engager les premières réflexions autour des orientations. Une seconde rencontre en inter-EPCI a eu lieu pour aborder la question de la cotation de la demande en logement social le 13 avril 2021.

Le calendrier de travail de ces prochaines semaines devrait permettre la validation du système de cotation et des documents réglementaires dans le cadre d'une CIL plénière d'ici le 3^{ème} trimestre.

Les chiffres clefs du logement en 2020

Une forte hausse du financement du logement social en 2020

Financement (Source Deal)

	2019	2020	Evolution
LLS	244	422	72%
LLTS	164	463	182%
Total	408	885	117%

- ▶ Un doublement du financement des logements sociaux entre 2019 et 2020.
- ▶ La hausse est sensible pour les LLTS et les PLS.

Une légère baisse de subventions des Aides à l'Amélioration de l'Habitat (AAH) pour les propriétaires occupants

Aides à l'amélioration de l'habitat

	2019	2020	Evolution
CAP NORD	178	160	-10%
CAESM	208	137	-34%
CACEM	151	124	-18%
Martinique	537	421	-22%

- ▶ La baisse s'observe sur l'ensemble des EPCI, notamment dans le sud. **Cette baisse est due à la crise sanitaire.**
- ▶ 414 chantiers de réhabilitation ont démarré contre 424 en 2019 et 265 ont été livrés contre 322 en 2019.

	2019	2020	Evolution
PSLA	39	22	-46%
PLS	28	122	335%
Total	67	144	115%

- ▶ En 2019, 554 logements (LLS/LLTS) ont été réhabilités, contre 391 en 2020.
- ▶ La réhabilitation a concerné essentiellement du confortement parasismique.

Une hausse des logements conventionnés ANAH pour les propriétaires bailleurs

Nombre de conventionnement ANAH

	2019	2020
CAP NORD	2	0
CAESM	2	2
CACEM	9	17
Martinique	13	19

- ▶ La hausse est particulièrement visible sur la CACEM.

La construction neuve en net recul en 2020

La Cellule Economique Régionale de la Construction (CERC) de Martinique en charge de l'observation statistique du secteur du BTP a édité au 1^{er} trimestre 2021 un **bilan de l'année 2020** afin de voir notamment quels impacts a pu avoir la crise sanitaire sur le secteur. Plusieurs tendances se dessinent :

- ▶ La construction neuve subit un fort recul, plus particulièrement les logements résidentiels
- ▶ Le nombre d'appels d'offre est en baisse
- ▶ La consommation de ciment (vrac et sac) a diminué
- ▶ Le nombre d'intérimaires est en hausse

	Martinique	France
Bâtiment résidentiel - construction neuve		
Logements mis en chantier		
<small>Situation à fin décembre 2020 - Cumul 12 mois (évo1 1an), en date réelle estimée (DRE)</small>	▼ -26,2% 1800 lgts	▼ -6,9% 376 700 lgts
Bâtiment non résidentiel - construction neuve		
Surface de locaux mis en chantier		
<small>Situation à fin décembre 2020 - Cumul 12 mois (évo1 1an), en millier de m², en date de prise en compte (DPC)</small>	▼ -8,9% 41 mill. m²	▼ -16,3% 23 810 mill. m²

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site internet de la CERC : www.cerc-martinique.fr

Contact : Gwladys Baudel, Directrice de la CERC – gwladys.baudel@cerc-martinique.fr

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