



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Stratégie de l'État en matière de logement social



Jeudi 3 avril 2014



Sommaire

1 – Stratégie pluriannuelle 2012 – 2016 de l'État en matière de logement.....	3
Axe 1 : Résorber l'habitat dégradé.....	3
Axe 2 : Produire du foncier aménagé abordable pour les logements aidés.....	5
Axe 3 : Développer l'offre de logement dans le parc social.....	7
Axe 4 : Accession sociale.....	9
Synthèse.....	11
2 – Éléments bilan 2013 au regard de la stratégie État.....	12
A - Rétrospective 2013.....	12
- Anah.....	17
- Anru.....	18
- Frafu.....	19
- Rhi.....	21
- Fprnm.....	23
B - Caisse des Dépôts.....	24
C - Fonds de Garantie de l'Habitat en Martinique.....	25
3 – Financements 2014 pour mise en oeuvre de la stratégie de l'État.....	26
A - Prévisions État, BOP validé.....	26
B - Mobilisation du foncier de l'État en Martinique.....	28
C - Réforme du régime de défiscalisation des investissements productifs outre-mer (mécanisme du crédit d'impôts).....	29
4 - Points d'actualité.....	31
A - Agréments des opérateurs (AMO et Ingénierie).....	31
B - Article 55.....	33
C - Habitat Indigne.....	35
6 - Propositions.....	38
A – Aide à l'Amélioration de l'Habitat (Arrêté 1997 modifié).....	38
B – Locatif et objectifs de la stratégie de l'Etat.....	41
C - Surcharge foncière (R 372-15 CCH).....	44
7 – Annexes.....	47
A - Prévention des expulsions locatives.....	47
B - Droit Au Logement Opposable.....	48
C - Observatoire de l'Habitat – Repérage de l'habitat indigne.....	51
D - Observatoire des loyers.....	52
E - Encadrement des loyers.....	54
F - Bilan des opérations de logements locatifs.....	56

1 – Stratégie pluriannuelle 2012 – 2016 de l'État en matière de logement

Axe 1 : Résorber l'habitat dégradé

(PASE 2012 - 2014 / Orientation stratégique n°5 « Préserver le lien social face aux phénomènes d'inégalité et d'exclusion » / Action 14 « Garantir l'accès au logement autonome et décent » / Opération n°3 « Lutter contre l'habitat indigne »)

PROBLÉMATIQUE

La lutte contre l'habitat indigne et insalubre constitue une des priorités de l'action de l'Etat en matière de logement, en particulier en Martinique.

Au delà du nombre de logements insalubres évoqué dans le rapport Letchimy de septembre 2009 (6 000 à 10 000 logements), l'identification des seuls logements les plus dégradés (« catégorie 8 » au sens cadastral) effectuée par la DEAL à partir des données 2011 de la DGFIP fait ressortir un total de 8 980 logements dont 3 140 logements occupés par leurs propriétaires et 1 560 logements loués.

AMBITION / OBJECTIF

L'objectif consistera, pour la période 2012 – 2016 (5 ans), à faire porter prioritairement :

- les aides de l'AAH destinées aux Propriétaires Occupants (PO) sur les 3 140 logements très dégradés identifiés occupés par leurs propriétaires , soit un objectif d'environ 630 logements / an sur 5 ans.
- les aides de l'ANAH destinées aux Propriétaires Bailleurs (PB) sur les 1 560 logements loués identifiés, soit un objectif d'environ 310 logements / an sur 5 ans

Cet objectif apparaît ambitieux mais réaliste au regard des moyens financiers consacrés à l'AAH¹ et à l'ANAH² sur une période de temps précédente similaire.

MOYENS / MÉTHODE

- A partir de la cartographie dynamique élaborée par la DEAL, identifier des secteurs d'intervention par commune et les faire valider par les communes concernées
- Lancer si besoin des MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) pour identifier au préalable duquel des 4 cas de figure suivants relèvent les logements très dégradés :
 1. réhabilitation impossible et propriétaire « avec titre » à reloger => orientation vers LES (cf AXE 4 « Accession à la propriété »)
 2. réhabilitation impossible et propriétaire « sans titre » à reloger => orientation vers LLS / LLTS (cf AXE 3 « Développement de l'offre de logement »)
 3. réhabilitation impossible et locataire à reloger => orientation vers LLS / LLTS (cf AXE 3 « Développement de l'offre de logement »)
 4. réhabilitation possible => orientation vers AAH / ANAH (présent AXE 1 « Résorption de l'Habitat Dégradé »)
- Pour l'AAH, lancer des appels à projets auprès des opérateurs sociaux sur la base des regroupements géographiques effectués afin de réaliser des économies d'échelle et favoriser le travail des opérateurs

¹ AAH : de 590 à 800 logements réhabilités entre 2006 et 2011, soit en moyenne 745 logements / an

² ANAH : de 243 à 411 logements réhabilités entre 2006 et 2010 soit en moyenne 312 logements / an

- *Pour l'ANAH*, mettre en oeuvre des PIG (Projets d'Intérêt Généraux) ou OPAH (Opérations Programmées de d'Amélioration de l'Habitat)
- Evaluer le dispositif précédemment défini à l'issue d'une période d'1 an de mise en oeuvre

En complément de ces actions, l'Etat incitera les EPCI, au travers des Portés A Connaissance (PAC) des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), à prendre en charge les travaux connexes à la réhabilitation du bâti (cf PLH CAESM et mise aux normes de l'assainissement individuel par exemple)

FINANCEMENTS

- *Pour l'AAH*, le financement sera pris en charge à 100% sur la Ligne Budgétaire Unique (LBU => BOP 123). Sur la base de **630 logements / an** et d'un montant moyen de **22 600 € / opération**, cela représente une enveloppe de **14,3 M€ /an**.
- *Pour l'ANAH*, le financement sera pris en charge sur le budget de l'ANAH. Sur la base de **315 logements / an** et d'un montant moyen de **16 000 € / opération**, cela représente une enveloppe de **5,1 M€ /an**.

POINTS DE VIGILANCE / LIMITES DE L'EXERCICE

- La stratégie définie précédemment est tributaire de la capacité financière des ménages à apporter leur contribution aux travaux.
- Elle devra être coordonnée avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), le repérage des logements très dégradés pouvant mettre à jour des situations concernant des « marchands de sommeil »

Axe 2 : Produire du foncier aménagé abordable pour les logements aidés

PROBLÉMATIQUE

La pénurie de foncier aménagé abordable est un des facteurs limitant la production de logements locatif social et plus globalement, de logement aidé.

Aujourd'hui près du trois quart³ des opérations de constructions neuves ont besoin d'obtenir des subventions afin de couvrir une partie des coûts d'acquisition ou d'aménagement du terrain. Les financements de l'Etat en matière d'aménagement foncier et plus globalement l'ensemble des mesures concourant au FRAFU sont des outils permettant à l'Etat d'agir sur la maîtrise du foncier et ainsi de participer au contrôle de l'étalement urbain et d'assurer la cohérence avec ses autres politiques publiques prioritaires.

AMBITION / OBJECTIFS

L'ambition est de construire environ 700 logements locatifs sociaux (LLS/LLTS) par an, D'après les tendances passées, on peut donc estimer que 500 logements auront besoin d'aide pour la maîtrise ou l'aménagement du foncier.

Dans un contexte où les enveloppes financières sont de plus en plus contraintes, il est proposé d'optimiser leur utilisation et donc de moduler les aides à la production de foncier aménagé (FRAFU et LBU Aménagement) selon les critères de politiques publiques prioritaires suivants :

- la lutte contre l'habitat indigne
- la densification des centre bourg
- la mixité sociale et urbaine (application de l'article 55 de la loi S.R.U).

1/ En terme quantitatifs, il s'agit d'orienter les aides, selon les priorités suivantes :

- 1er) Les opérations répondant à des besoins contractualisés dans les projets urbains en cours (rénovation urbaine, RHI, PNRQAD)
- 2nd) les communes ayant une CAFO, afin de soutenir les communes affichant une politique volontaire en faveur du logement social
- 3eme) : les opérations répondant aux besoins règlementaires (communes en déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU).
- 4eme) les communes n'ayant pas de CAFO mais ayant des opérations programmées ou ayant des obligations au titre de l'art 55
- 5eme) les autres communes.

2/ En terme qualitatif, il s'agit de prioriser les opérations qui répondent aux critères suivants (non hiérarchisés) :

- confortement de la mixité sociale (imposer une proportion minimale de 30% de LLTS dans les programmes proposés par les bailleurs sociaux)
- participation à l'amélioration d'autres politiques publiques : localisation de l'opération en zone agglomérée ou en dents creuse, desservies par les lignes de transports en commun, à proximité des zones commerciales, d'activités, artisanales, s'insérant dans leur environnement, etc

³ Sur les 2330 logements engagés sur la période 2008 - 2011, 1870 LLS/TS ont reçus des subventions pour les coûts d'aménagement et foncier.

FINANCEMENT

A raison de 500 logements/ an qui nécessiteront une aide une moyenne de l'Etat de 11 000 € / logement⁴, le budget prévisionnel s'élève à 5,5 M€/an.

Ces besoins étant supérieurs aux dotations actuelles, il est proposé d'adapter l'assiette et les taux de subventions en fonctions des priorités définies plus haut. Le détail de ce dispositif figure en annexe.

POINTS DE VIGILANCE/ LIMITES DE L'EXERCICE

- être vigilant pour éviter un effet « inflationniste » d'aides trop « ciblées »
- agir en parallèle et en amont en relançant la politique des CAFO Etudes
- développer une politique d'aménagement foncier à plus longue échéance et plus anticipée en terme de programmation du FRAFU
- préciser l'articulation avec les autres outils en cours de développement (EPFL par exemple)
- associer davantage les collectivités en privilégiant les collectivités « volontaires » donc motrices, afin de garantir une meilleure coordination mais aussi pour permettre de trouver des effets levier en terme financier
- veiller à la cohérence de la programmations des aides dans le cadre du suivi des PLH

⁴ Sur les 2330 logements engagés sur la période 2008 - 2011, 1870 LLS/TS ont reçu des subventions pour les coûts d'aménagement et foncier pour un total de 16,8M€ (issu du BOP 123 mais répartis entre l'action 2 - CPERD « déficit d'opération » et l'action 1 - LBU via « surcharge foncière », « Plan de Relance » et « LBU aménagement »)

Axe 3 : Développer l'offre de logement dans le parc social

Problématique

Le parc locatif social comporte 27 345 logements au 1er janvier 2011 et se caractérise par un taux de mobilité 2,5 fois plus faible qu'en France hexagonale (3,7% au lieu de 9,8%) mais aussi un taux de vacance également extrêmement peu élevé (2,3%). Cette faible mobilité se retrouve donc en particulier dans les logements du contingent préfectoral, qui ont vocation à accueillir le public reconnu prioritaire par le DALO.

Par ailleurs, on observe que 3/4 de la demande exprimée ne peut être satisfaite (8200 demandes insatisfaites sur 10 400 demandes « uniques » exprimées au cours de l'année 2011) avec la particularité que, malgré la prédominance de la demande en T3 (45%), les demandes en typologie T2 et T4 représentent tout de même 25% environ chacune de la demande globale.

De ce constat, on conclut donc qu'il convient de poursuivre le développement de l'offre de logement social, mais en la rééquilibrant à la fois en terme géographique, de produit logement (part LLS / LLTS / PLS), de typologie, tout en prenant en compte les impératifs imposés par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU).

AMBITION / OBJECTIF

Ainsi, au vu des éléments précédents, il est proposé de poursuivre cet effort sur la base de 945 logements sociaux à produire par an.

Pour les LLS, l'objectif proposé de 405 logements / an est inférieur de 10 à 30% au nombre financé les 3 dernières années : ceci s'explique par le rééquilibrage opéré au profit du LLTS. Cet objectif apparaît donc réaliste⁵.

Pour les LLTS, l'objectif de 300 logements / an est ambitieux (le nombre est doublé par rapport à la moyenne des 3 dernières années) et résulte à la fois du nécessaire rééquilibrage opéré au détriment du LLS mais aussi du PLS.

Pour les PLS, l'objectif de 240 logements / an est inférieur de 30% environ à celui financé en 2011 : en effet, bien que ce produit locatif intermédiaire réponde aux besoins d'une partie de la population, il n'est cependant pas opportun de vouloir financer le même volume de logements dans les années à venir, dans la mesure où certaines opérations ont d'ores et déjà des difficultés à trouver des locataires.

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						

⁵ Sa réalisation suppose tout de même le maintien des financements de la LBU à un certain niveau, ainsi que celui du récent dispositif de défiscalisation spécifique au logement social, les $\frac{2}{3}$ des LLS et les $\frac{2}{3}$ des LLTS en ayant bénéficié en 2011.

Moyens / méthode

En terme de méthode, il est proposé d'orienter les aides, selon les priorités suivantes

- opérations répondant à des besoins contractualisés (rénovation urbaine, RHI, PNRQAD)
- communes ayant une CAFO
- opérations répondant aux besoins règlementaires (communes en déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU).
- communes sans CAFO mais ayant des opérations programmées ou des obligations au titre de l'art 55
- priorité aux opérations comportant un nombre élevé de LLTS (> 30%)

FINANCEMENT

Sur la base des ratios observés en 2011 (cf tableau ci-dessous) et en maintenant les mêmes proportions que celles observées en 2011 entre LLS « classiques » et LLS « défiscalisés » d'une part (23% et 77%) et LLTS « classiques » et LLTS « défiscalisés » d'autre part (34 % et 66%), on arrive à la projection suivante des besoins en LBU :

Ratio 2011		MONTANT ANNUEL
LLS « classique »	22 725	2 116 834
LLS « défisc »	17 340	5 407 479
LLTS « classique »	40 000	4 000 000
LLTS « défisc »	3 940	780 120
TOTAL		12 304 433

Axe 4 : Accession sociale

(PASE 2012 - 2014 / Orientation stratégique n°5 « Préserver le lien social face aux phénomènes d'inégalité et d'exclusion» / Action 14 « Garantir l'accès au logement autonome et décent » / Opération n°3 « Lutter contre l'habitat indigne »)

PROBLÉMATIQUE

Selon le RGP de 2009, les logements des propriétaires représentent 55,8 % des résidences principales. Il existe une très forte aspiration à l'accession à la propriété notamment sous forme de maisons individuelles. L'accession à la propriété est aujourd'hui stimulée par la mise en oeuvre de leviers d'incitation avec des aides financières et fiscales que sont :

- *pour l'accession très sociale* : la subvention LBU pour la construction de LES en secteur diffus pour les particuliers propriétaires d'un terrain; l'aide est accordée aux collectivités qui interviennent en secteur groupé ;
- *pour l'accession sociale et intermédiaire* : le PTZ+ ; le PLSA et le PAS DOM .
- *pour l'accession libre* : le dispositif de défiscalisation avec les différentes lois produites dont la déduction fiscale des intérêts d'emprunts pendant les premières années de remboursement d'un prêt immobilier ;
- la vente par les organismes d' HLM de leur parc ancien aux occupants constitue une offre supplémentaire.

Ce dispositif connaissait un succès certain (150 logements/an). Toutefois, la cherté du foncier est accentuée par la spéculation foncière, les effets pervers de la défiscalisation, l'élaboration des PPR, les surcoûts à la sortie des opérations de logements sociaux résultant des obligations du respect de la réglementation et des normes de construction liées aux risques naturels,. La frilosité des banques à prêter aux ménages à très faibles revenus et à revenus non réguliers et la lourdeur des garanties demandées tendent à exclure près de 75 % de la demande.

L'indivision est aussi une source de difficultés bien souvent insurmontable malgré les aides à la sortie d'indivision délivrées par la CAF et le Conseil régional.

Le dispositif de Pass foncier n'est pas encore mis en place par les collecteurs du 1 %.

AMBITION / OBJECTIF

L'objectif consistera, pour la période 2012 – 2016 (5 ans), à faire porter prioritairement :

- Relancer le produit LES tant groupé que diffus, afin dans un premier temps de revenir à un niveau de production d'une centaine de LES, notamment dans les secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagement programmées
- Prioriser le LES Groupé pour les opérations de RHI, ou d'aménagement nécessitant l'expropriation de propriétaire occupant régulier
- Développer l'usage du PTZ+ et du PLSA
- Inciter les bailleurs à céder leur parc ancien
- Optimiser l'usage de la défiscalisation

MOYENS / MÉTHODE

- Réactiver la demande en accompagnant de façon plus efficace les ménages demandeurs auprès des établissements financiers
- Renforcer le rôle social de l'ISF Martinique Habitat
- Lever les freins à l'usage du PTZ+ et du PLSA
- Accompagner la création du GIP « titres de propriétés »
- Créer une MOUS autonome accession

Financements

- *Pour le LES diffus* le financement sera pris en charge à 100% sur la Ligne Budgétaire Unique (LBU => BOP 123). Sur la base de 100 logements / an et d'un montant moyen de 25000 € / opération , cela représente une enveloppe de 2,5 M€ /an.
- *Pour le LES Groupé*, le financement de l'acquisition et de l'aménagement des terrains sera accompagné par l'Etat par la LBU aménagement et la surcharge foncière
- Mobilisation de l'Établissement Public Foncier Local pour fournir du foncier aménagé
- La loi Letchimy, en permettant l'indemnisation des occupants sans titre, va permettre de faciliter les relogement/accession social lors d'opération d'aménagement

POINTS DE VIGILANCE / LIMITES DE L'EXERCICE

- La stratégie définie précédemment est tributaire de la capacité financière des ménages et des collectivités à apporter leur contribution aux travaux.
- Difficulté d'« obliger » les banques à d'une part, financer le PTZ+ et le PLSA et d'autre part, à suivre les particuliers dans leur projet.

Synthèse

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 : 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 propriétaires occupants : 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 propriétaires bailleurs : agir prioritairement sur les 1 560 logements très dégradés loués, soit un objectif d'environ 310 logements / an sur 5 ans

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 aujourd'hui 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.

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. Sur la base d'un montant moyen de 11 000 € / logement, le budget prévisionnel s'élève à 5,5 M€/an

Axe 3 : développer l'offre de logements dans le parc social

Il est proposé un objectif de 945 logements sociaux à produire / an réparti en 405 LLS, 300 LLTS et 240 PLS. 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

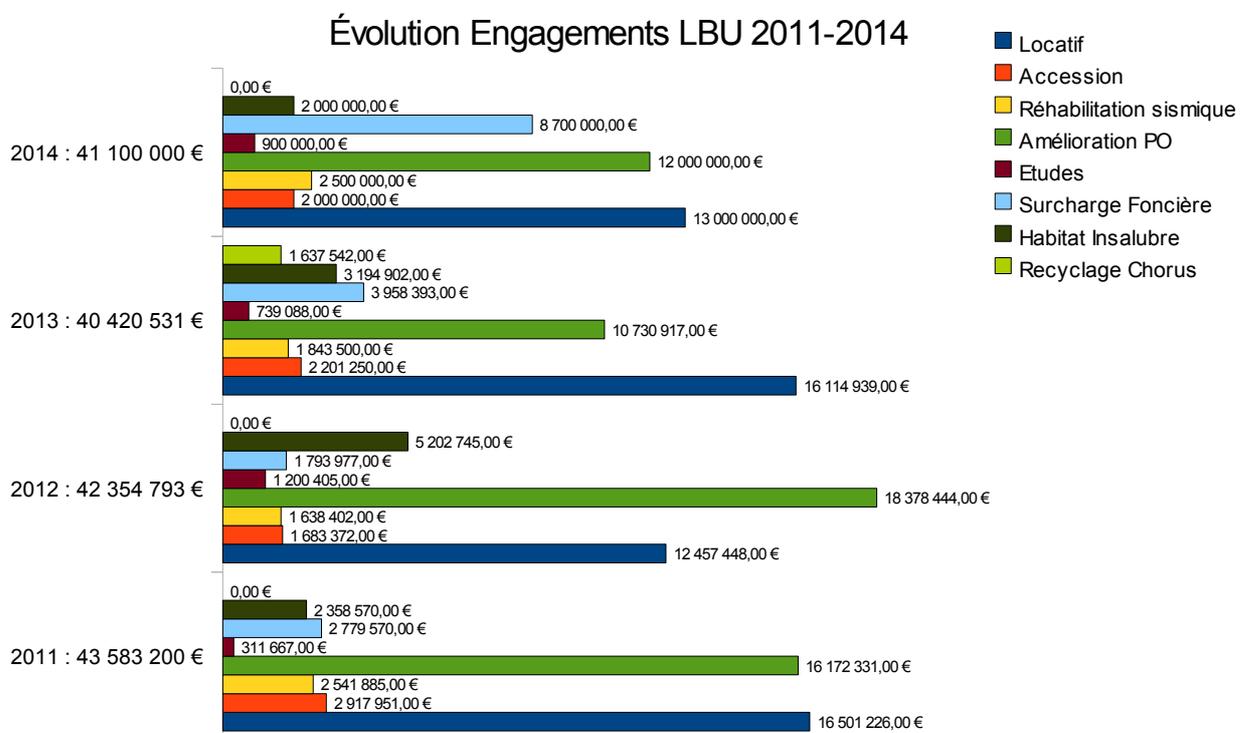
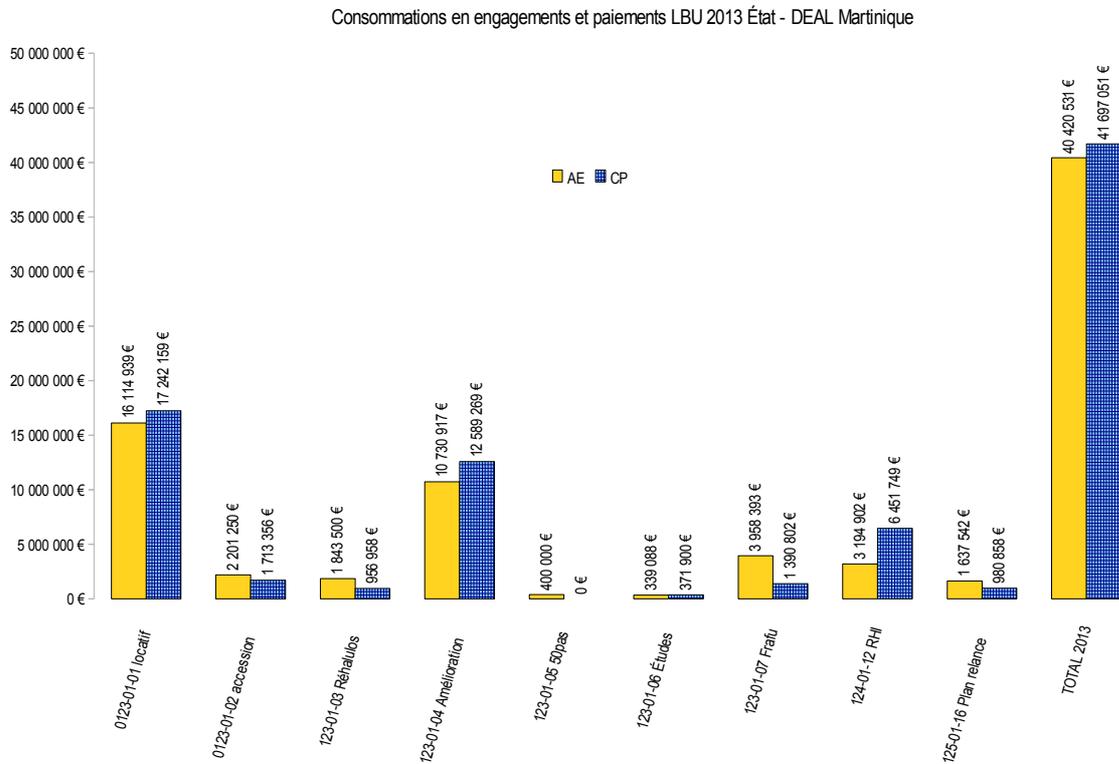
Axe 4 : favoriser l'accession sociale à la propriété

Il est proposé un objectif de 100 logements / an pour les LES en secteur diffus. Sur la base d'un montant moyen de 25 000 € par opération, cela représente un montant de 2,5 M€ / an.

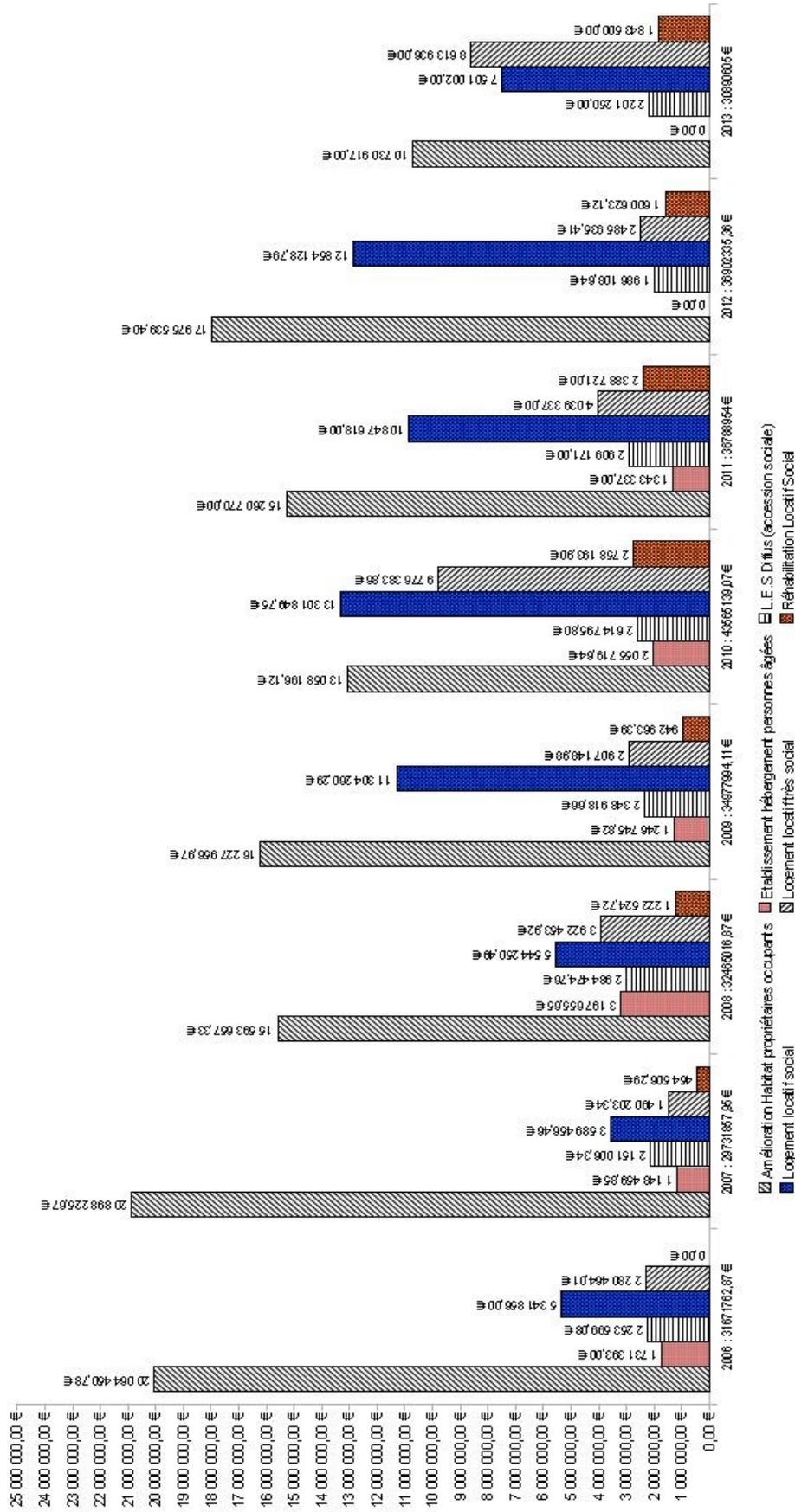
L'enveloppe globale nécessaire à la mise en oeuvre de cette stratégie s'élève donc à 39,7M€ / ans

2 – Éléments bilan 2013 au regard de la stratégie État

A - Rétrospective 2013



Montants engagés LBU 2006-2013 sur la partie logement social, neuf et amélioration



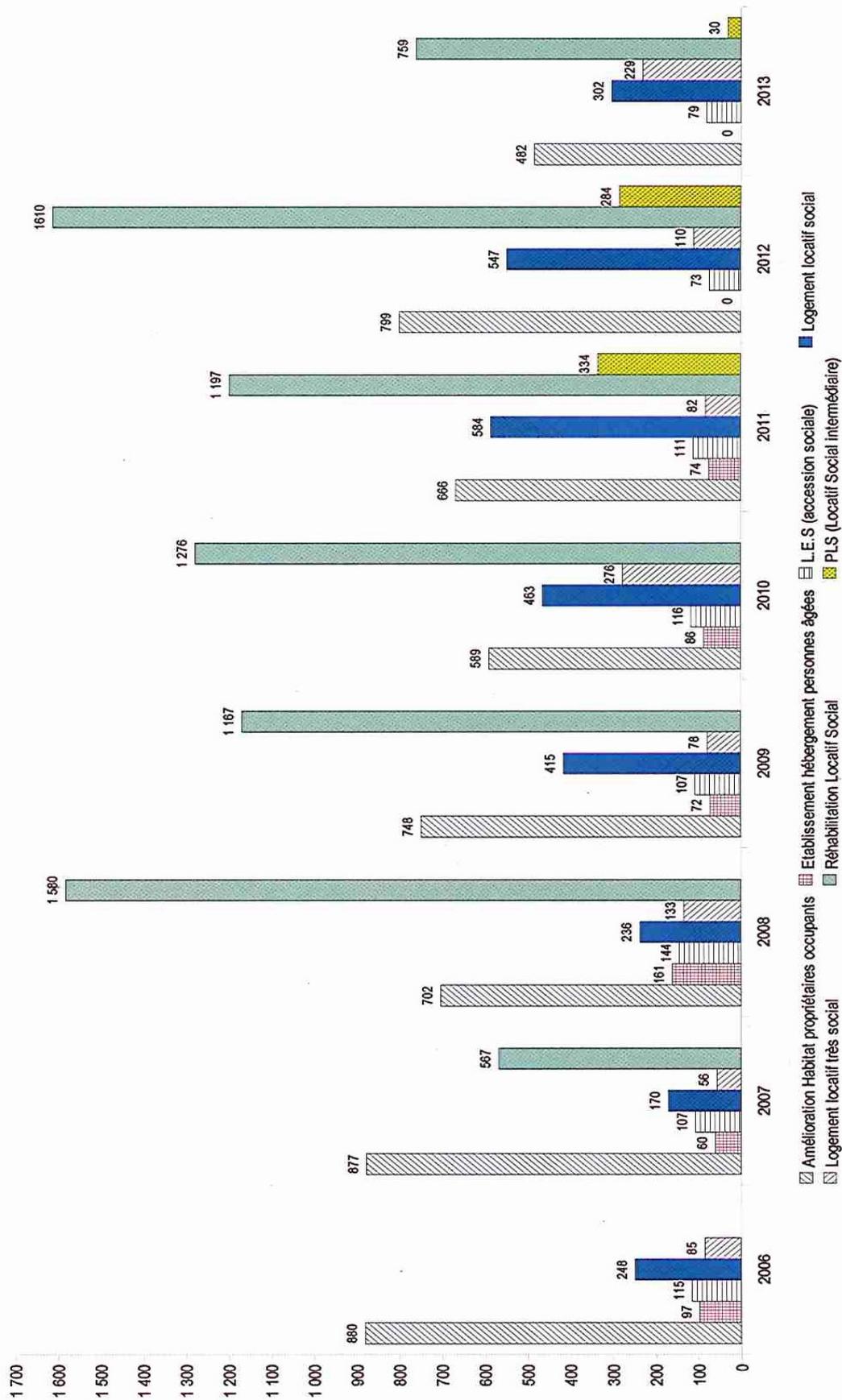
Réhabilitation 2013

759 logements en confortement pour 1 643 500 €

Apport 2013 des investisseurs de 9 087 987 €

dont un gain LBU sur LLS & LLS estimé à : 7 608 892 €

Quantitatif annuel 2006-2013 de logements financés par catégories



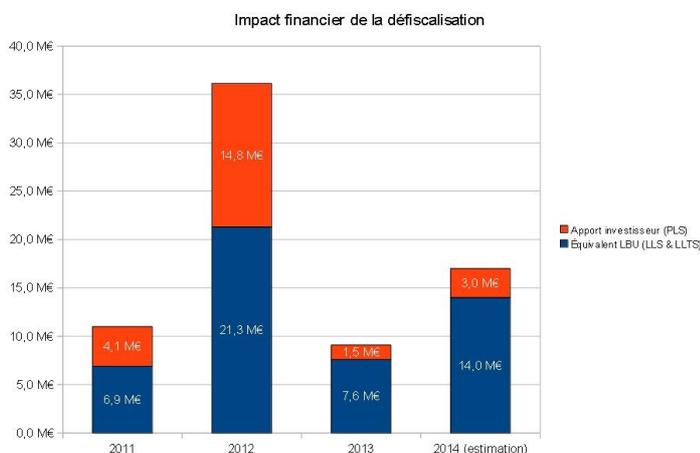
Les graphiques résumant les engagements LBU 2013 :

- soulignent la baisse du logement locatif social (LLS) et la très forte hausse du locatif très social (LLTS),
- confirment la légère reprise de l'accession sociale (LES),
- montrent la diminution de l'amélioration de l'habitat (AAH) impactée en 2013 par la procédure de renouvellement des agréments des opérateurs sociaux,
- pointent l'augmentation de la réhabilitation focalisée sur le confortement parasismique.

LES : les raisons de cette légère augmentation sont probablement dues aux plafonds de ressources revus à la hausse puisqu'il s'alignent aujourd'hui sur ceux du LLTS. Par ailleurs, les banques BRED et Crédit Agricole envisagent d'assouplir le système en levant certaines contraintes concernant la caution solidaire. Certains dossiers pourraient ainsi être instruits sans caution sous réserve que le solde des trois derniers mois de l'attributaire soit positif et que son taux d'endettement soit faible. L'espoir est donc de mise pour cette filière accession sociale qui malgré les contraintes techniques, sociales et économiques présente un intérêt majeur pour l'insertion des personnes en difficultés, propriétaires du foncier.

LLS et LLTS : la difficulté majeure pour les bailleurs reste l'achat du foncier à prix raisonnable sans avoir à prévoir des coûts d'aménagement beaucoup trop élevés pour réussir à équilibrer financièrement une opération en respectant les loyers réglementaires du logement locatif. Par ailleurs, dans la limite de l'enveloppe budgétaire réservée au locatif, la DEAL instruit et engage uniquement les dossiers prioritaires situés dans les périmètres comme ANRU, RHI ou encore CAFO

Défiscalisation : depuis fin 2010 et la loi 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer qui aménage la procédure de défiscalisation en faveur du logement social, la grande majorité des opérations de locatif est présentée par les bailleurs sociaux avec un montage financier incluant la défiscalisation. Ainsi, en zone ANRU ou sismique, ces opérations peuvent bénéficier d'un apport atténué de LBU et d'un apport d'investisseurs au titre de l'article 199 Undecies C sur l'impôt sur le revenu ou de l'article 217 undecies sur l'impôt sur les sociétés du code général des impôts, soit un équivalent subvention État, et dont le montant en 2013 s'est élevé à titre indicatif à 7,6 millions d'euros. Cette baisse marquante en comparaison à 2012 est due aux opérations ANRU de Fort de France qui ont été engagées sans défiscalisation afin de gagner du temps sur leur montage et sur leur réalisation. Pour 2014, la loi de finances 2013-1218 prévoit un dispositif complémentaire avec un crédit d'impôts. Les décrets d'application sont en cours.



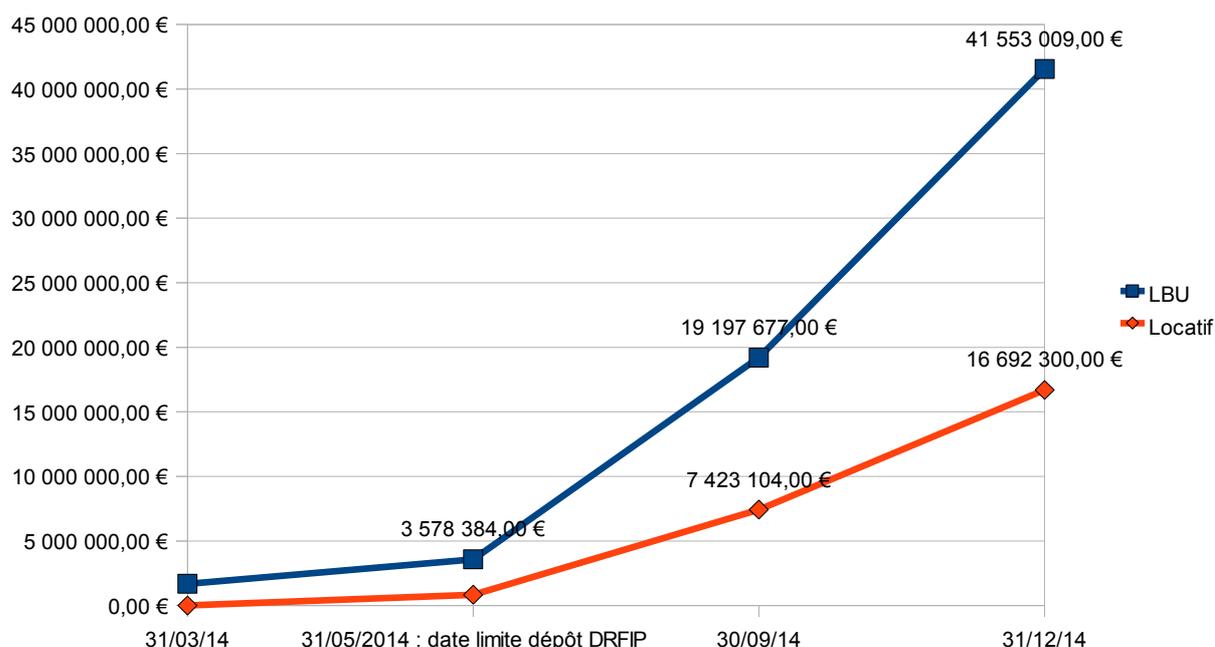
PLS : cette catégorie de logement social au loyer 50% plus élevé que le LLS, est également défiscalisable. En 2013, et compte tenu des difficultés des bailleurs à louer les logements de ce type, seulement 30 PLS ont bénéficié d'un apport investisseur au titre de la défiscalisation pour un montant d'environ 1,5 million d'euros.

AAH et Réhalulos : l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants subit en 2013 une baisse due au renouvellement des agréments des opérateurs. Cette procédure a pris du temps compte tenu des documents obligatoires à fournir et de la réorganisation interne que cela a engendré. Un nouvel arrêté préfectoral a par ailleurs été pris en ce sens en mai 2013 et environ 500 dossiers ont été engagés avec également une priorité donnée à ceux concernant l'habitat dégradé. Toutefois, une analyse succincte du contenu des devis montre que le lot charpente-couverture-faux-plafond est légèrement moins présent à **92%** dans les dossiers pour un montant moyen de **19000 €**. Il faut poursuivre dans ce sens afin d'élargir le champ des interventions aux travaux de confortement de l'existant et de mise aux normes sanitaires ou thermiques. La rénovation du parc locatif poursuit son effort dans le domaine en lien étroit avec le Plan Séisme Antilles.

Bilan action 2013 / stratégie État

En locatif, 531 LLS-LLTS en deçà des objectifs, il est vrai que certaines opérations urgentes situées dans le périmètre ANRU de Fort de France ont été engagées sans apport de défiscalisation plus rapides à mettre en oeuvre dans leur montage financier mais plus consommatrices de LBU. 30 PLS d'agrés alors que la programmation misait sur plus de 200. Ce produit semble être difficile à louer avec des loyers plus importants. En AAH et en LES, les objectifs affichés n'ont pas été atteints dans la mesure où les enveloppes budgétaires attribuées pour ces deux domaines ont été maintenues au minimum afin de pouvoir répondre aux demandes de surcharges foncières des opérations locatives. Enfin, comme le montre le graphique ci-dessous, le dépôt des dossiers à la DEAL et les engagements qui s'ensuivent sont tardifs avec souvent des pièces manquantes obligatoires pour l'instruction DEAL, le visa du Contrôleur Budgétaire Régional et l'instruction de l'aspect défiscalisation par la Direction Régionale des Finances Publiques.

Étalement 2013 des engagements



- Anah

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

Des fonds État & entreprises "Action logement", qui financent la réhabilitation de logements privés en faveur des ménages modestes :

subventions aux propriétaires bailleurs contre l'engagement de louer à loyer modéré (social ou très social) et à des ménages modestes.

- Avant 2011: subventions jusqu'à 80% des travaux (si insalubre) en fonction du niveau de loyer (et possibilité loyer « intermédiaire »)
- Depuis 2011 : subvention de 25% à 35% des travaux

Uniquement si les logements sont indécents ou dégradés/insalubres mais indifférent au niveau de loyer (social ou très social)

Anah	2010	2011	2012	2013
Dotation (M€)	5,94	5,74	6,83	7,54
Engagement Anah (M€)	5,94	5,74	6,83	7,54
Nombre logements subventionnés	269	354	412	409
Nombre logements conventionnés	246	354	391	Environ 390

Pour l'ANAH qui concerne les propriétaires bailleurs, l'objectif est de 310 logements par an. En 2013, 400 logements ont été financés, soit l'objectif de l'État largement dépassé. Pour 2014, l'objectif est de 350 logements avec un ciblage de sortie d'insalubrité.

- Anru

Agence Nationale de Rénovation Urbaine

Les projets ANRU nécessitent un effort de construction soutenu à Fort de France avec :

Près de 1 400 logements à produire d'ici 2018 (cf graphique ci-dessous)

Un rythme de construction de plus de 150 logements par an à partir de 2014

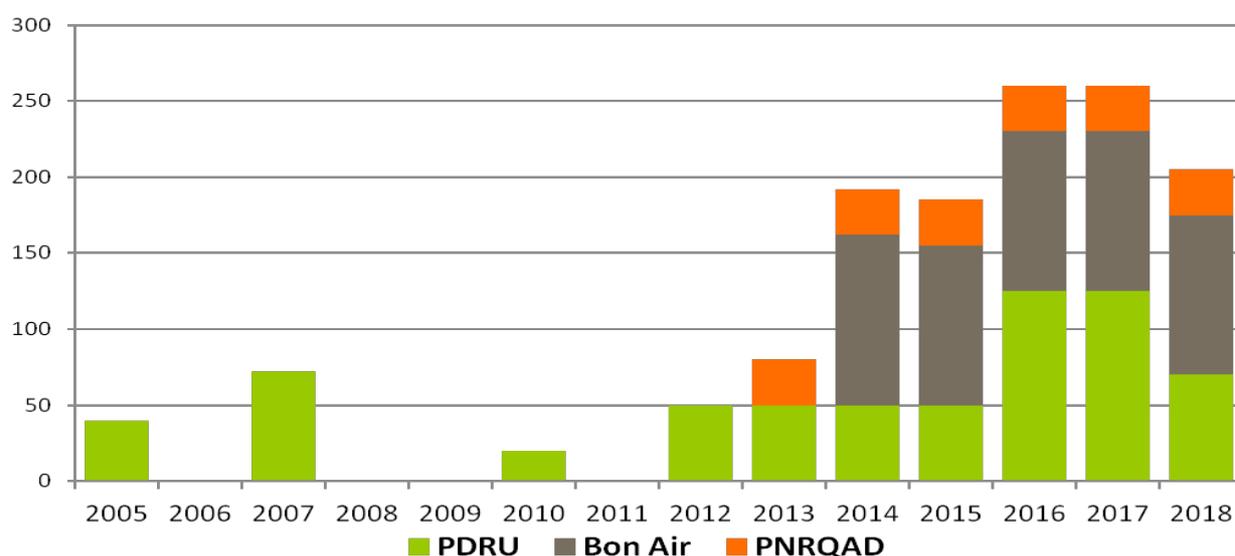
Plus de 250 logements par an en 2016 et 2017

Pour mémoire: 500 logements neufs / an entre 1990 et 2005 (RP Insee)

Sur le territoire de la CACEM, les logements locatifs sociaux financés s'élèvent à 90lgts/an (période 2005-2009)

A Fort-de-France, les logements locatifs sociaux financés s'élèvent à 55lgts/an (période 2007-2011). En 2013, 59 LLS et 115 LLTS ont été financés en ANRU dont les 45 LLTS Bon Air de Fort de France

Nombre de logements



	PRDU		BON Air		PNRQAD	
cout total du projet	179M€		47 M€		47,5 M€	
montant ANRU	48,9M€		21 M€		15,3 M€	
dont engagé	37,07 M€		15 M€		0	
dont payé	22 M€		3 M€		0	
Cout total volet Logement	70 M€	500 lgts sociaux neufs LLS, LLTS, PLS	40,3 M€	320 lgts sociaux neufs LLS, LLTS, PLS, LES	24,76 M€	184 lgts sociaux neufs LLS, LLTS, PLS, LES
Montant LBU	12,6M€		9,5 M€		9,2 M€	
dont engagé	2,2M€	246 lgts livrés ou en cours	1,65 M€	45 lgts livrés ou en cours	-	-
dont payé	0,84 M€	91 lgts livrés	-	-	-	-

- Frafu

Fonds Régional Aménagement Foncier Urbain

L'une des difficultés dans la production de logements sociaux tient à la disponibilité du foncier. La rareté du foncier disponible s'explique pour plusieurs raisons telles :

- l'insularité et l'exiguïté du territoire
- son exposition aux risques naturels (inondations, glissements de terrain, cyclones, séismes) qui réduit la part des terrains disponibles
- la protection des espaces naturels, en particulier du littoral
- le statut particulier des terrains sur une part importante des territoires (indivision)

D'où l'importance du rôle du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) qui participe au financement de l'acquisition et de la viabilisation de terrains devant accueillir des logements sociaux. En effet, l'objectif du FRAFU est de contribuer à la constitution d'une offre de foncier adaptée aux besoins du logement social.

À cette fin le FRAFU finance, dans le cadre du contrat de plans État-Région-Département (CPERD) et sur la ligne aménagement de la LBU pour l'État, les études pré-opérationnelles l'acquisition foncière et la viabilisation primaire et secondaire en amont de la production de logements et les équipements de proximité.

Ainsi ont été financés en 2013, à titre d'exemple, la première tranche de la viabilisation primaire et secondaire des ex-terrains « Peslages » situé au quartier Morne coco à FDF, les constructions prévues sur ces terrains sont destinés à recevoir le public à reloger dans le cadre de la RHI Trénelle ; l'acquisition de parcelles à l'îlot cour marine et l'îlot Jean Jaurès qui permettront la construction de logements sociaux dans le périmètre du PDRU et les équipements de proximité des opérations Mafwamé à Trinité, Pois doux à Macouba, Hibiscus et la coulée verte au Vauclin.

Bilan des subventions FRAFU (CPERD 2007-2013) au 15/01/2014

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (validé CGE décembre 2013)
A.E FEDER	0	0	0	0	0	0,479 M€	0,52 M€	0
A.E Etat	0,265 M€	0,337 M€	2,957 M€	0,179 M€	0,178 M€	1,089 M€	1,249 M€	0,051M€
A.E CG	0,416 M€	0	0	0	0	0	0,006 M€	0
A.E CR	0,496 M€	0,217 M€	0,637 M€	0,107 M€	0	0	2,714 M€	0,174 M€

Il finance aussi sur la ligne logement de la LBU pour l'État les surcoûts liés à l'acquisition et la viabilisation tertiaire du foncier des opérations de constructions de logements sociaux. Entre 2007 et 2011, plus de 25,4 millions ont été engagés par l'État dans le cadre du FRAFU. Au total, près de 2500 logements ont été subventionnés, il s'agit principalement de logements locatifs sociaux et très sociaux.

Bilan des subventions FRAFU pour la surcharge foncière (et déficit d'opération) au 15/01/2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (validé CGE décembre 2013)
A.E Etat	9,1M€	5M€	1,66M€	1,713 M€	4M€	7M€
nb lgts financés par l'Etat (LLS/TS)	1 080 lgts	530 lgts	166 lgts	174 lgts	360 lgts	677 lgts
A.E CG	1,4M€	0,143 M€	0	0	0,672 M€	0,589 M€
A.E CR	<i>Le C.R intervient en amont, en finançant l'acquisition des terrains</i>					
Subv Etat/lgt	8,4k€/lgt	10,6k€/lgt	10k€/lgts	10k€/lgts	11k€/lgt	10,3k€/lgt

Rappel : le dépôt du dossier de demande de subvention FRAFU pour la surcharge foncière doit être effectué concomitamment à celui concernant la demande de subvention LBU pour les logements sociaux

Enfin, faute d'AE de disponibles, environ 7M€ doivent être reportés sur 2014 pour la surcharge foncière de plus de 600 logements

- Rhi

Résorption de l'Habitat Insalubre

En parallèle de la production de logements neufs ou de l'amélioration du logement individuel, il s'agit aussi d'agir sur l'environnement des logements pour améliorer les conditions de vie des habitants.

La DEAL peut ainsi aider les communes à réaliser des opérations d'aménagement de certains quartiers lorsque ceux-ci présentent un grand nombre de logements insalubres. Ce sont les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

L'élaboration de ces opérations nécessite une bonne connaissance des caractéristiques physiques et sociales des quartiers. L'État aide ainsi les communes dans la réalisation des études préalables puis des études pré-opérationnelles ainsi que des missions de Maitrise d'Oeuvre Sociale et Urbaine (MOUS).

Entre 2007 et 2012, plus de 32,5M€ ont été engagés par l'Etat au titre de la RHI. Ces montants concernent pour l'essentiel (à plus de 95%) des phases opérationnelles, c'est à dire des projets pour lesquels des travaux sont décidés et ont pu déjà démarrer.

En parallèle, sur la même période 13,4M€ ont été payés par l'Etat. Ce décalage provient de la durée des opérations, qui s'élève en moyenne à plus de 10 ans. La RHI Trénelle qui constitue l'opération la plus conséquente et la plus lourde a bénéficié depuis 2009 d'un peu plus de 14 M€ d'engagement.

Les opérations de RHI sont des projets multi-partenariaux généralement complexes à mettre en œuvre. Elles mettent en synergie des aspects sociaux et urbains qui se cotoient sur un temps particulièrement long pour la plupart d'entre elles. Cette situation accroît les difficultés de leur aboutissement.

On peut toujours affirmer que les freins au démarrage comme à l'aboutissement des opérations peuvent être nombreux.

Le faible nombre de passages en phase opérationnelle s'explique encore par la décision de l'Etat, depuis 2006, de favoriser l'aboutissement des opérations déjà en cours au profit de l'engagement de nouvelles opérations.

Aujourd'hui environ une quinzaine d'opérations de RHI ont été étudiées sur la période, mais seulement une dizaine sont passées en phase opérationnelle. Les opérations de relogement en LLTS sont effectives pour deux opérations et il reste toutefois à réaliser le relogement en LES. En 2013, une opération est passée en phase opérationnelle. Enfin une autre opération est en fin de travaux. Elle a permis la construction de 9 LES et la réhabilitation d'un logement.

Placées sous maîtrise d'ouvrage locale, certaines RHI font l'objet de convention de mandat au profit de SEM ou de maîtrise d'ouvrage déléguée au profit de Communauté d'agglomération.

L'une des opérations de RHI objet de convention de mandat a fait l'objet d'un avenant qui instaure la participation d'un nouveau partenaire. Cet avenant a introduit ainsi le principe d'une co-traitance de l'opération. Il a induit la substitution du mandataire unique par un groupement conjoint. Cette situation nouvelle a généré une demande de modification du bénéficiaire du paiement des factures qui n'a pu être suivie d'effet, puisqu'il s'agissait d'un changement de créancier et non du bénéficiaire de la subvention.

Les opérations sont situées sur le littoral, relèvent de l'Agence des 50 pas géométriques. Au total, quatre opérations ont ainsi été réorientées. On ne note pas d'avance notable pour ces opérations.

Sites des opérations vivantes depuis l'année 2011

Basse-Pointe : Fond Bourg

Ducos : Rivière Pierre

Fort-de-France : Ravine Bouillé 2

Fort-de-France : Trénelle - voie sur berge tranche 1- tronçon 1 (1er tronçon terminé)

Fort-de-France : Trénelle - voie sur berge tranche 1- tronçon 2-tranche ferme (en cours)

Fort-de-France : Trénelle-voie sur berge-tranche 1-tronçon2 -tranche conditionnelle

Fort-de-France : Trénelle – reste du quartier - tranche 2 - phase opérationnelle n° 1
Chapelle Citron. (La tranche 2 est décomposée en 6 phase opérationnelles)

Macouba : Nord Plage

Robert : Usine et Reynoird

Saint-Pierre : Fort

Schoelcher : Fond Bâtelière

Trinité : La Crique

Opérations en situation de fin de travaux en 2013

Trinité : La Crique

Nouvelle phase opérationnelle engagée en 2013

Schoelcher : Fond Batelière

- Fprnm

Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dit fonds Barnier

D'une manière générale ce fonds peut intervenir dans les cas suivants :

1 - Les mesures d'acquisition de biens

- Expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur
- Acquisition amiable de biens exposés à un risque naturel.
- Acquisition amiable de biens sinistrés par une catastrophe naturelle
- Les dépenses d'évacuation temporaire et de relogements

2 - Les mesures de réduction du risque et de la vulnérabilité face aux risques

- Les opérations de reconnaissance et les travaux de comblement ou de traitement des cavités souterraines et des marnières
- Les études et travaux de réduction de la vulnérabilité imposés par un PPR
- Les études et travaux de prévention des collectivités territoriales

3 - Les dépenses afférentes à l'élaboration des PPR et à l'information préventive

- Les dépenses afférentes à la préparation et à l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles
- Les actions d'information préventive sur les risques majeurs
- Les campagnes d'information sur la garantie catastrophes naturelles

4 - Les dépenses de travaux de confortement parasismique de l'habitat locatif

Dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine la SIMAR a engagé en 2013 les travaux de réduction de la vulnérabilité sismique des bâtiments Dillon Autoroute, Dillon Nord Sud et Dillon Harmonie pour un montant total de 1,843M€ concernant 759 logements. En 2014 les opérations Petit Manoir au Lamentin, Petit Bourg à Rivière salée, Diaka au marin et Balisiers à Fort de France doivent être engagées pour un montant respectif de plus de 2,5 M€ en LBU et en Fonds Barnier.

A court terme, de nouvelles opérations de confortement parasismique doivent également voir le jour sur le patrimoine des autres bailleurs SMHLM et Ozanam. Globalement, le confortement parasismique coûte en 2013 en moyenne 160 €/m² de surface financée et 10000€ par logement.

B - Caisse des Dépôts

Sur l'année écoulée le volume des prêts signés (40,7 M€) pour la construction de logements sociaux a été impacté, comme prévu, par l'effet levier de la défiscalisation. Mécaniquement, la quotité de financement recherchée auprès de la Caisse des Dépôts a chuté de 10,7 M€ entre 2011 et 2013.

La nouveauté et la complexité du dispositif ont nécessité un temps d'adaptation qui a permis aux bailleurs de s'approprier la réglementation et ainsi optimiser le financement et la mise en œuvre de leurs programmes de logements neufs. Par rapport à 2012, le montant des prêts accordés, en diminution de 9,6%, a financé près de 11% de logements en plus.

Evolution des volumes de prêts signés en Martinique

	2011		2012		2013	
	Montant (en K€)	Nb logts financés	Montant (en K€)	Nb logts financés	Montant (en K€)	Nb logts financés
Construction sociale PLUS – PLUS Foncier (LLS)	28 420	495	32 128	431	32 813	520
Construction très sociale PLAI – PLAI Foncier (LLTS)	6 573	118	7 727	121	7 926	162
Construction sociale intermédiaire PLS	6 094	70	5 156	56		
Acquisition Foncière Gaïa portage Foncier			5 000		1 937	
Hébergement spécifique PLUS PHARE	13 099	250			788	
TOTAL	54 186	933	50 011	608	43 464	682

En 2012 et 2013, on observe une progression des financements sur le segment de développement du parc social, hors construction intermédiaire. Il convient de rappeler que l'année 2011 a bénéficié en partie de la baisse d'activité connue en 2008 et 2009, où le total des prêts signés avait atteint respectivement 21,5 M€ et 22,4 M€.

Sur le segment de la construction sociale intermédiaire, les engagements pris sur des agréments délivrés en 2012 n'ont pas été concrétisés.

En 2014, la Caisse des Dépôts proposera aux bailleurs un prêt bonifié sur Fonds d'Épargne pour financer leurs opérations de confortement sismique.

C - Fonds de Garantie de l'Habitat en Martinique

Le FGHM est un outil de garantie mis en place dans le cadre du dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat (AAH) et l'accèsion à la propriété de logements (LES). Il est administré par un conseil de gestion composé de:

- Etat
- Conseil régional
- Conseil départementale
- CAF

Il est géré par OSEO représenté localement par l'Agence Française de Développement / BPI

Les garanties actuelles:

- garantie des prêts à hauteur de 85% du capital restant dû
- possibilité de garantir les prêts à hauteur de 100% pour les personnes âgées de plus de 65 ans et dans des cas spécifiques
- garanties des prêts par un co-débiteur

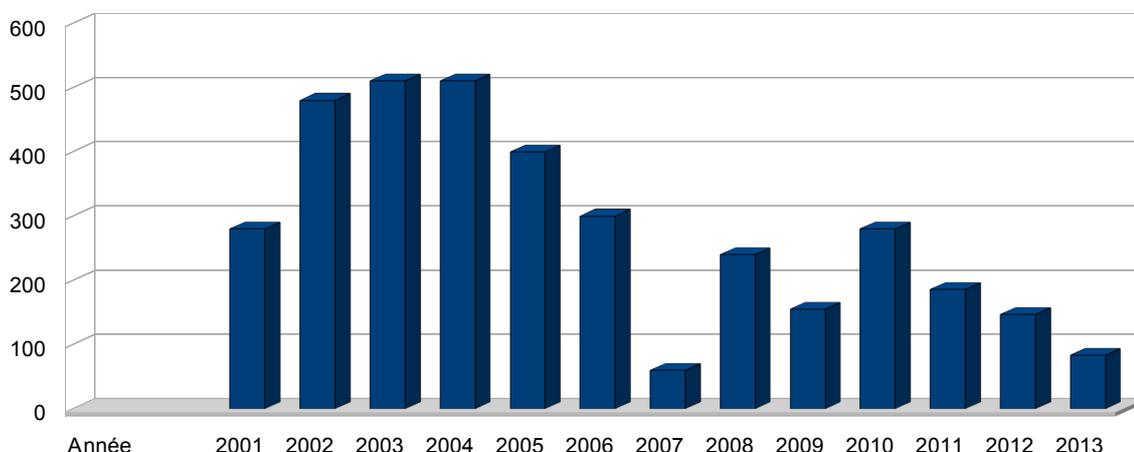
Les évolutions en cours de discussion:

les opérateurs constatent que de nombreux dossiers ne peuvent aboutir, les pétitionnaires ne trouvant pas de co-débiteur, entraînant une répercussion sur les demandes de prêts aujourd'hui, en baisse. Au cours d'une réunion technique des financeurs qui s'est déroulée le 23 janvier 2014, il a été proposé de supprimer la caution solidaire. En contre-partie et afin de responsabiliser les pétitionnaires, une cotisation au fonds de garantie serait instituée et évaluée à 3,5% du montant du prêt. Cette cotisation serait restituée à l'intéressé si le remboursement du prêt s'est déroulé sans problème. Cette proposition doit être validée par le Conseil Général et le Conseil Régional.

La situation du FGHM au 30 novembre 2013 est la suivante:

- les engagements valides représentent 2032 dossiers soit 12,33M€ (y compris les compromis)
- les dossiers contentieux représentent 773 000€
- le potentiel d'engagement disponible est de 17,39M€

Nombre de garanties octroyées par le FGHM



3 – Financements 2014 pour mise en oeuvre de la stratégie de l'État

A - Prévisions État, BOP validé

Nbre de logts financés 2014 (locatif, accession, amélio, réhab)	Environ 1600
AE engagées	41 100 000
CP consommés	37 000 000

Programmation 2014 : elle privilégie les projets situés dans des périmètres reconnus tels que ANRU (rénovation urbaine), PIG, OPAH (propriétaires bailleurs), RHI (habitat insalubre), CAFO (action foncière), logements indignes ou dégradés à partir d'une grille de dégradation jointe aux projets des opérateurs en AAH notamment et ANAH,... Il est par ailleurs demandé aux organismes de logement social de s'assurer de la faisabilité du montage et de l'engagement de l'opération dans l'année sous peine de perdre les autorisations d'engager

Répartition LBU prévue

PRODUITS	locatif [df-1] 13083688,43€ pour 455 logements locatifs hors PLS									
	101	102	/	103	104	/	105	106	107	108
	LLS	LLS LBU+Défisc	LLS Défiscalisé	LLTS	LLTS LBU+Défisc	LLTS Défiscalisé	Logements étudiants	EHPAD	Logements d'urgence	logement social acquisition foncière anticipée
Nbre de logts financés	13	209	0	63	86	0	0	84	0	0
AE engagées	508 972,00 €	6 463 386,52 €	0	1 973 212,00 €	2 138 117,91 €	0	0	2 000 000,00 €	0	0

SUIVI DES PAIEMENTS

PRODUIT	Locatif [df-1] 12000000									
	LLS	LLS LBU+Défisc	LLS Défiscalisé	LLTS	LLTS LBU+Défisc	LLTS Défiscalisé	Logements étudiants	EHPAD	Logements d'urgence	logement social acquisition foncière anticipée
CP consommés										
dont CP / année 2014	0,00 €	9 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €	3 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

PRODUITS	ACCESSION [DF-02]	
	109	110
	LES diffus	LES groupés
Nbre de logts financés	71	0
AE engagées	1 988 000,00 €	0

PRODUITS	AMELIORATION			
	Parc public [DF-03]			Parc privé [DF-04]
	113	114	124	115
	SAALS	Qualité de service	Sismique	AAH
Nbre de logts financés			500	480
AE engagées			2 500 000,00 €	12 000 000,00 €

SUIVI DES PAIEMENTS

PRODUIT	ACCESSION [DF-02]	
	LES diffus	LES groupés
CP consommés		
dont CP / année 2014	500 000,00 €	500 000,00 €

SUIVI DES PAIEMENTS

PRODUIT	Amélioration			
	Parc public [DF-03]			Parc privé [DF-04]
	SAALS	Qualité de service	Sismique	AAH
CP consommés				
dont CP / année 2014	0,00 €	0,00 €	1500000	12 000 000,00 €

PRODUITS	AUTRES DEPENSES					
	Etudes et manifs [DF-06]	Accompagnement hors CPER [DF-07]		Accompgt CPER [DF-08]	RHI [DF-12]	
	117	118	119	120	121	123
	Etudes et manifs	GIP	Aménagt CPER hors [FRAFU]	Aménagt CPER	RHI hors CPER	RHI travaux d'office
Nbre de logts financés						
AE engagées	500 000,00 €		8 700 000,00 €		1 948 754,00 €	

SUIVI DES PAIEMENTS

PRODUIT	Autres dépenses					
	Etudes et manifs [DF-06]	Accompagnement hors CPER [DF-07]		Accompgt CPER [DF-08]	RHI [DF-12]	
	117	118	119	120	121	123
	Etudes et manifs	GIP	Aménagt CPER hors [FRAFU]	Aménagt CPER	RHI hors CPER	RHI travaux d'office
CP consommés						
dont CP / année 2014	500 000,00 €		4 700 000,00 €		2 000 000,00 €	

B - Mobilisation du foncier de l'État en Martinique

1 – Bilan à ce jour

Environ 560 logements réalisés ou à venir prochainement sur des parcelles Etat cédées (essentiellement dans la zone dite « des 50 Pas Géométriques ») depuis une dizaine d'années, correspondant à une surface de 5,6 Ha environ.

2 – Travail entrepris depuis la loi « Duflot » du 18 janvier 2013 et méthodologie adoptée

Identification du foncier appartenant à l'Etat par le SIG de la DEAL, sur la base des fichiers fonciers 2011 fournis par la DGFIP en enlevant les petits terrains ne pouvant constituer une unité foncière "Etat" utile supérieure à 200 m², les terrains ou parties de terrains situés en zone rouge des PPRN, en zonage de PPRT, en site classé, en réserve naturelle, dans les zones A et B du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport, en zone naturelle ou agricole, en zone militaire, en zone d'activités économiques et les terrains des 50 Pas ayant fait l'objet de cessions aux particuliers

3 – Premiers résultats

67 parcelles identifiées pouvant potentiellement accueillir chacune au moins 10 logements (pour un total évalué environ à 3 600 logements), pour une surface parcellaire identifiée de 41 Ha (résultats obtenus avant prise en compte des observations des communes et des bailleurs sociaux)

chiffre restant encore à affiner en fonction de l'examen « terrain » détaillé qui sera réalisé par les bailleurs et la DEAL donc non définitif

4 – Démarche engagée et à venir

Consultation des communes sur lesquelles sont situées les parcelles potentiellement cessibles (20 communes dont 13 en déficit par rapport aux exigences de l'article 55 de la loi SRU, modifié par l'article 10 de la loi « Duflot ») effectuée. 8 d'entre elles ont répondu (dont 5 en déficit par rapport aux exigences de l'article 55 de la loi SRU)

Transmission début janvier 2014 d'une 1ère liste aux bailleurs sociaux (terrains pouvant potentiellement accueillir la réalisation de 10 logements au moins) ciblée sur les communes en déficit « article 55 loi SRU»

Etapas restant à réaliser : affinage de la liste / consultation collectivités territoriales / passage en CDH / promulgation de la liste définitive

5 – Les freins possibles à des cessions effectives

Les risques naturels (terrains en zone orange des PPRN, maintenus dans la liste mais qui nécessiteront des travaux d'aménagement global parfois difficiles à réaliser, techniquement et économiquement afin de s'affranchir du risque), car la majorité des terrains est située sur la zone littorale (zone dite des 50 Pas Géométriques) donc fréquemment exposés à des risques (houle cyclonique, submersion marine, etc)

les caractéristiques des terrains (localisation, accessibilité et desserte, pente, configuration géométrique, etc)

6 – Les pistes restant à explorer

Identifier les parcelles ou unités foncières constructibles appartenant aux communes ou aux EPCI et contigus aux terrains de l'Etat déjà identifiés, afin d'essayer accroître la surface constructible disponible et le potentiel de construction de logements

C - Réforme du régime de défiscalisation des investissements productifs outre-mer (mécanisme du crédit d'impôts)

Loi de finances 2013-1278 du 29 décembre 2013 pour 2014 – 2 décrets en cours de préparation

sous réserve que la Commission européenne déclare compatible avec le droit de l'UE. À titre transitoire, les investissements en cours de défiscalisation peuvent être maintenus sous les dispositifs antérieurs.

(source DRFIP 972)

A - Aménagements apportés au dispositif actuel de l'article 199 undecies C du CGI:

- à compter du 1er juillet 2014, l'octroi de l'avantage fiscal est subordonné à ce que les logements soient financés par une subvention publique LBU à hauteur d'au minimum 5 %;
- le taux de rétrocession de l'avantage fiscal, de 50% du prix de revient minoré des subventions publiques reçues, est relevé à 70 % au lieu de 65 % en 2013; *soit un apport investisseur de 35% minimum dans les opérations de logements locatifs sociaux.*
- le plafond par mètre carré de surface habitable servant de base au calcul la base de la réduction d'impôts reste inchangé;
- instauration d'une obligation d'achèvement des fondations dans les 2ans qui suivent la souscription et, quel que soit le montage financier, les logements doivent être achevés dans les 2ans de l'achèvement des fondations sous peine de reprise de l'avantage fiscal

B - Instauration expérimentale d'un crédit d'impôt logement social (article 244 quater X)

Personnes concernées : les bailleurs sociaux, organismes d'habitation à loyer modéré, sociétés d'économie mixte exerçant une activité immobilière outre-mer.

Investissements éligibles : Les immeubles qui ouvrent droit au crédit d'impôt sont les mêmes que ceux éligibles à la réduction d'impôt en faveur du logement social du 199 undecies C.

Le crédit d'impôt est accordé au titre de l'acquisition ou de la construction de logements neufs, mais également au titre de l'acquisition de logements achevés depuis plus de 20 ans.

Il serait également accordé aux bailleurs sociaux lorsque les logements seraient mis à leur disposition dans le cadre d'un contrat de crédit bail immobilier conclu pour une durée de 5 ans et à condition que l'ensemble des autres conditions d'application du dispositif soient remplies.

Condition d'octroi : Les logements doivent être donnés en location nue ou meublée dans les 6 mois de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure, et pour une durée au moins égale à 5 ans, à des personnes physiques qui en font leur habitation principale.

Les logements spécialement adaptés à l'hébergement des personnes âgées ou handicapées et offrant des prestations de services de nature hôtelière sont également éligibles, si respect de plafonds de ressources du locataire et du montant du loyer mis à la charge de ce dernier (limites fixées par décret en fonction de la localisation du logement, conditions relatives aux plafonds de ressources pour les logements sociaux ou LLS).

De plus, dans les mêmes conditions que celles prévues pour le 199 undecies C, il est nécessaire de prévoir 30 % minimum de LLTS; acquisition d'équipements de production d'énergies renouvelables ou de matériaux d'isolation (4,5 % du coût de la construction et 3,5% lorsque les logements ne sont pas équipés d'une installation d'eau chaude sanitaire); subvention publique LBU de 5 % minimum de leur prix de revient.

Base de calcul du crédit logement social :

La base de calcul du crédit d'impôt est égale au prix de revient des logements minoré des taxes et commissions d'acquisitions, ainsi que des subventions publiques.

S'agissant de logements achevés depuis plus de vingt ans, le montant à prendre en compte est égal au prix d'acquisition des logements majoré du montant des travaux de réhabilitation effectivement supportés par l'OLS.

L'assiette du crédit d'impôt est plafonné à un montant par mètre carré de surface habitable (et de parties communes s'agissant de logements proposant des services de nature hôtelières aux personnes âgées ou handicapées (2 438 € pour 2013).

Le taux du crédit d'impôt est fixé à 40 %

Fait générateur :

Le crédit d'impôt est accordé au titre de l'année d'acquisition de l'immeuble. S'agissant des constructions de logements, il fait l'objet d'un étalement, 50 % au titre de l'année au cours de laquelle les fondations sont achevées, 25 % au titre de l'année de la mise hors d'eau et 25 % au titre de l'année de livraison de l'immeuble.

S'agissant des travaux de réhabilitation, le crédit d'impôt est accordé au titre de l'année d'achèvement des travaux.

Modalités d'imputation :

Le montant du crédit d'impôt est imputé sur le montant de l'impôt sur les sociétés du par l'organisme au titre de l'exercice au cours duquel est intervenu le fait générateur. Si l'organisme n'est pas redevable de l'impôt sur les sociétés, le crédit d'impôt est versé dans les mêmes conditions que dans l'hypothèse d'un excédent de versement au trésor.

L'imputation du crédit d'impôt ou la restitution interviennent l'année suivant celle de réalisation de l'opération. Un mécanisme de préfinancement pourrait être institué afin de permettre au bailleur social de disposer du montant du crédit d'impôt l'année du fait générateur.

Procédure d'agrément préalable : les programmes d'investissements dont le montant est supérieur à 2 M € ne peuvent ouvrir droit au bénéfice de l'aide fiscale que s'ils ont reçu un agrément préalable du ministre chargé du budget. L'agrément est délivré dans les conditions prévues au III de l'article 217 undecies du code général des impôts

C – Comparaison succincte entre 199 undecies C et crédit d'impôt

La base du calcul est identique pour les deux systèmes, c'est à dire que le prix de revient de l'opération est minoré des taxes, commissions d'acquisitions ainsi que des subventions publiques.

En revanche, dans le cas du 199 undecies C, l'avantage fiscal octroyé ne peut être supérieur à 50% du prix de revient et l'investisseur doit en rétrocéder 70% au moins au bailleur, soit **35%** minimum de la base de calcul du prix de revient. Selon les départements d'Outre Mer et les monteurs d'opérations, ce % d'apport investisseur ou équivalent subvention LBU versé au bailleur varie de 35% à 39% environ. Alors que pour ce qui concerne le crédit d'impôt au bénéfice du bailleur, celui ci est égal à **40%** de la base de calcul du prix de revient. Par ailleurs, les dossiers de logements sociaux présentés au titre du crédit d'impôt seront peut-être instruits dans de meilleurs délais avec la suppression du cabinet de défiscalisation et moins de pièces à fournir tel que le contrat de réservation.

4 - Points d'actualité

A - Agréments des opérateurs (AMO et Ingénierie)

Renouvellement de l'agrément des organismes habilités à exercer l'ingénierie sociale, financière et technique (ISFT) pour la réalisation de logements évolutifs sociaux (LES) et pour l'amélioration de l'habitat (AAH), sous réserve que le demandeur réponde aux critères notamment en matière de compétences et d'attestations sociales et fiscales.

Les agréments délivrés pour l'année 2012 ont expiré le 31 décembre 2012 et des réunions avec les opérateurs se sont à nouveau déroulées au cours d'année 2013 afin d'évoquer les nouveaux agréments possibles en AAH notamment, en assistance en maîtrise d'oeuvre, en maîtrise d'ouvrage et en accompagnement social, administratif et financier.

1. Maîtrise d'œuvre distincte de l'opérateur ou accompagnement technique de l'opérateur
2. Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
 - dans le cas d'un opérateur à gestion désintéressée ayant un statut d'association
 - dans le cas d'un opérateur autre à gestion intéressée n'ayant aucun lien juridique avec la maîtrise d'oeuvre et les entreprises travaux
3. Par ailleurs, dans le cas d'un opérateur autre à gestion intéressée et proposant non pas une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage mais seulement un accompagnement social, administratif, financier et technique, juridiquement encadré toutefois par un contrat de rénovation de maison individuelle (CRMI)

A ce jour, les agréments ont été délivrés pour les sociétés suivantes en LES et/ou AAH sous réserve de fournir attestations fiscales à jour :

NOM	ADRESSE	Coordonnées
PACT-MARTINIQUE M. BEAUDRY	Centre Delgrès – Escalier E Hauts de Dillon 97200 FORT DE FRANCE	Tél. 0596 60 03 06 Fax. 0596 71 24 88 directionpact972@wanadoo.fr secretariatpact972@wanadoo.fr
Groupe LE VILLAIN M. AIROLA	Parc d'activités de la Caraïbe 97231 LE ROBERT	Tél. 0596 65 01 69 Fax. 0596 65 63 99 aim@glm972.com vjo@glm972.com
SIBAT M. SEGUR	Immeuble Fermetures Antillaises Z.I. De la Jambette 97232 LE LAMENTIN	Tél. 0596 42 80 42 Fax. 0596 42 81 23 sibat2@wanadoo.fr
L'OPÉRATEUR PARTENAIRE SOCIAL M. GOCAR	71 rue Madinina Lotissement Donatien 97200 FORT DE FRANCE	Tél. 0596 63 33 88 Fax. 0596 71 63 21 contact@opérateursocial.com
SAS MARTINIQUE REHAB M. OULY	Espace Poséidon 15, rue Eugène Eucharis Lot Stade de Dillon 97200 FORT DE FRANCE	Tél. 05 96 60 57 30 Fax. 0596 70 51 30 Martinique.Rehabilitation@wanadoo.fr mquereha.j.thome@orange.fr

NOM	ADRESSE	Coordonnées
E.C.M. M. LÉONARD	Cité La Marie Bât. C5 – Appt. 68 97224 DUCOS	Tél. 0596 77 29 27 Fax. 0596 39 10 94 ecm.renovbat@wanadoo.fr
BATI RÉNOVE M. SELIGNY	Centre d'Affaire Trident Bâtiment B – 2ème étage Montgéralde 97200 FORT DE FRANCE	Tél. 0596 50 83 19 Fax. 0596 55 57 21 e.seligny@only.fr bati_renov@hotmai.fr
LE PRISME M. Alain VILO	Quartier Bac 97224 DUCOS	Tél. 0596 56 37 59 Fax. 0596 56 16 19 avilo@leprisme.fr
HABITAT & DÉVELOPPEMENT M. FLERIAG	Bât F4 Zac de Rivière Roche 97200 FORT DE FRANCE	Tél : 0596 60 92 08 Fax. 0596 60 97 44 hedmartinique@orange.fr sires.martinique@orange.fr
AB-STRATÉGIE M. LAURENT	Chemin Simax Route de Gondeau 97232 Lamentin	Tél : 0596 60 87 25 Fax : 0596 60 87 23 Christelle.lavol@abstrategie.com

B - Article 55

La dernière notification officielle aux communes a été faite au mois de mai 2013 et concerne le taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012. .

La loi 2013-61 du 18 janvier 2013 dite loi Duflot a modifié le taux d'effort de production de logements sociaux à 25 % prévu à l'article L 302-6 à l'exception des communes de la CAPNM qui reste à 20 % conformément au décret 2013-671. De plus, l'ensemble des communes de plus de 3500 habitants et appartenant à un établissement public de coopération intercommunale sont éligibles au prélèvement depuis le 01 janvier 2014.

Ces taux sont applicables au titre de l'inventaire au 01 janvier 2013 et du prélèvement 2014. L'inventaire au 1^{er} janvier 2013 a été transmis aux communes au 02 décembre 2013 la notification de l'inventaire définitif et du taux de logements sociaux seront envoyés début février 2014

Le tableau joint récapitule les besoins en logements sociaux au regard des nouveaux taux et des logements locatifs sociaux neufs ayant déjà été financés. Ce sont en effet autant de logements dont la livraison est escomptée dans les prochaines années et qui viendront diminuer le besoin en logements locatif sociaux.

communes	Population RGP 2013 (au 01 janvier 2010)	RP	PFH	logements locatifs sociaux notifié à la commune au 01/01/2013	logements sociaux manquants	% logements sociaux	Lgts déjà financés au 01/01/2014 mais non livrés au 01/01/2013 hors lgts conv ANAH	Effort de construction à fournir	poids relatif de l'effort de construction/nombre de logement	CAFO			
										objectif à réaliser sur 6 ans depuis 2008	lgts financés au 01/04/2012		
Communauté d'agglomération du centre de la martinique (soumis à 25%)							1432		1352	80,0	2,41%		
Fort-de-France*	87 216	37 414	878,08	10 464	0	27,97	588	-588,0	-66,96%				
Lamentin	39 360	15 176	1018,79	3 901	0	25,71	351	-351,0	-34,45%				
Saint-Joseph*	16 717	5 968	554,49	745	747	12,48	247	500,0	90,17%				
Schoelcher*	20 814	9 531	862,34	1 697	685	17,81	166	519,0	60,18%				
Communauté d'agglomération de l'espace Sud de la martinique (soumis à 25%)							4586		465	4121,0	83,46%		
Les Anses d'Ariet	3 852	1 612	348,39	128	275	7,94	0	275,0	78,93%				
Le Diamant	6 066	2 508	424,99	272	355	10,85	144	211,0	49,65%				
Ducos*	16 896	6 583	473,50	1 195	450	18,15	56	394,0	83,21%				
Le François*	19 218	7 422	408,45	853	1002	11,49	31	971,0	237,73%				
Le Marin*	8 690	3 539	451,52	849	35	23,99	24	11,0	2,44%				
Rivière-Pilote*	13 221	4 972	314,84	498	745	10,02	88	657,0	208,67%				
Rivière-Salée*	12 767	5 221	353,34	1 468	0	28,12	0	0,0	0,00%				
Saint-Esprit*	9 335	3 383	340,41	529	316	15,64	0	316,0	92,83%				
Sainte-Anne*	4 684	2 109	459,11	295	232	13,99	0	232,0	50,53%				
Sainte-Luce*	9 926	4 217	415,95	733	321	17,38	25	296,0	71,16%				
Les Trois-Ilets	7 627	3 456	551,05	520	344	15,05	49	295,0	53,53%				
Le Vauclin*	9 229	4 148	395,93	526	511	12,68	48	463,0	116,94%				
Communauté de communes du Nord de la Martinique (soumis à 20%)							2917		1397	1520,0	29,65%		
L'Anjou-Bouillon	1 735	739	249,27	46	101	6,22	60	41,0	16,45%				
Basse-Pointe	3 711	1 550	262,64	172	138	11,10	11	127,0	48,35%				
Bellefontaine	1 437	547	302,19	112	0	20,48	179	-179,0	-59,23%				
Le Carbet	3 771	1 516	329,05	116	187	7,65	153	34,0	10,33%	108	153		
Case-Pilote*	4 469	1 748	402,89	447	0	25,57	0	0,0	0,00%	108	0		
Fonds-Saint-Denis	857	348	169,13	20	49	5,75	0	49,0	28,97%				
Grand-Rivière	605	317	238,10	32	31	10,09	0	31,0	13,02%				
Gros-Morne*	10 588	3 840	285,01	362	406	9,43	41	365,0	128,06%				
Le Lorrain	7 526	3 128	290,70	242	383	7,74	303	80,0	27,52%	180	238		
Macouba	1 193	469	145,54	74	19	15,78	40	-21,0	-14,43%				
Le Marigot	3 603	1 400	227,58	175	105	12,50	18	87,0	38,23%				
Le Morne-Rouge	5 083	1 972	303,61	257	137	13,03	58	79,0	26,02%				
Le Morne-Vert	1 857	804	262,09	69	91	8,58	0	91,0	34,72%				
Le précheur	1 664	693	185,59	136	2	19,62	40	-38,0	-20,48%				
Le Robert*	23 918	9 085	388,56	1 424	393	15,67	384	9,0	2,32%				
Saint-Pierre	4 425	1 966	312,16	589	0	29,96	28	-28,0	-8,97%				
Sainte-Marie	18 389	7 091	302,42	543	875	7,66	40	835,0	276,11%	500	0		
Trinité	13 724	5 555	469,55	1 254	0	22,57	42	-42	-8,94%				

* communes éligibles selon la règle en vigueur car situées dans les unités urbaines de Fort-de-France et du Robert
en gras les communes non soumises à l'article 55 car leur population est inférieure à 3500 habitants

	Art 55 déjà respecté
	Art 55 sera respecté
	Art 55 non respecté

Taux de vacance, au 1er janv 2013, par commune

Source : RPLS 2011

* commune hors champ SRU

Nombre de pièces	Taux de vacance générale	Seuil SRU	Logements sociaux loués	Logements sociaux vacants
Mode d'occupation				
Ajoupa Bouillon	2,27%	* 6,22%	44	0
Anses d'Arlet	1,61%	7,94%	72	0
Basse-Pointe	2,34%	11,10%	154	17
Carbet	1,02%	7,65%	98	0
Case-Pilote	1,12%	25,57%	436	11
Le Diamant	2,69%	10,85%	249	5
Ducos	2,51%	18,15%	1002	24
Fonds St Denis	5,00%	* 5,75%	19	1
Fort de France	2,37%	27,97%	9566	162
Le François	3,09%	11,49%	770	22
Grand Rivière	0,00%	* 10,09%	32	0
Gros Morne	1,14%	9,43%	305	6
Le Lamentin	1,94%	25,71%	3593	65
Le Lorrain	0,42%	7,74%	232	4
Macouba	6,76%	* 15,78%	33	1
Le Marigot	0,57%	12,50%	171	3
Le Marin	2,76%	23,99%	802	33
Morne Rouge	34,95%	13,03%	106	4
Le Prêcheur	2,22%	* 19,62%	119	16
Rivière Pilote	2,73%	10,02%	469	8
Rivière Salée	6,69%	28,12%	1214	13
Le Robert	5,87%	15,67%	1185	50
Saint Esprit	5,81%	15,64%	361	14
Saint Joseph	1,60%	12,48%	435	12
Saint Pierre	6,79%	29,96%	345	9
Sainte Anne	1,88%	13,99%	263	7
Sainte Luce	8,00%	17,38%	619	15
Sainte Marie	1,47%	7,66%	469	7
Schoelcher	1,31%	17,81%	1427	24
Trinité	2,85%	22,57%	1135	64
Trois-Ilets	4,98%	15,05%	439	13
Vauclin	2,51%	12,68%	377	10
Morne Vert	0,00%	* 8,58%	60	1
Bellefontaine	1,79%	* 20,48%	111	1
Total	3,15%		26712	622

C - Habitat Indigne

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)

D'après la DGI (fichier de calcul de la taxe d'habitation) : 9 600 logements très dégradés (2011)

Ces différentes estimations sont à rapporter à un parc total d'environ 190 000 logements.

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) est une émanation du plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Installé en Martinique le 16 décembre 2011 en présence de Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au logement, il a pour vocation de fédérer et animer les acteurs institutionnels de la lutte contre l'habitat indigne dans le département autour de trois objectifs :

1 - repérage de l'habitat indigne :

- développer et diffuser un outil cartographique permettant de localiser les zones concentrant de l'habitat indigne ;

2 - traitement des situations d'habitat indigne :

- faire porter l'effort en particulier sur l'insalubrité diffuse (hors périmètres de RHI) : plaintes spontanées des habitants, signalements par les services sociaux, requêtes DALO) ;
- améliorer la chaîne de traitement : mener les procédures à leur terme et veiller à la bonne exécution des arrêtés (suspension de loyer, travaux, relogement, interdiction d'habiter, versement d'indemnité...) ;
- mobiliser l'action pénale contre les propriétaires indécents

3 - mobilisation des acteurs :

- mener des actions de sensibilisation, formation et accompagnement en particulier auprès des collectivités ;
- ce volet s'appuie notamment sur l'établissement des plans communaux ou intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI ou PILHI) préconisés par la circulaire outre-mer du 17 mai 2010 et accompagné par la Région dans le cadre de son appel à projet.

L'instance de pilotage du PDLHI s'est réunie en janvier 2013. Il a pris acte de l'avancement des trois objectifs.

Le comité technique s'est réuni en mai 2013. Il a permis de faire le point sur l'avancement du traitement de certains dossiers individuels.

La lutte contre l'habitat indigne est une politique publique transversale qui s'appuie sur différents leviers :

Opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI)

Ces opérations, portées par les collectivités, constituent un outil majeur de la lutte contre l'habitat indigne. Elles permettent la résorption totale de l'insalubrité à l'échelle d'un quartier :

réhabilitation et/ou démolition/reconstruction du parc dégradé, production de logements sociaux et d'équipements publics, aménagement urbain, accompagnement et relogement des occupants. L'Etat peut compenser jusqu'à 80% le déficit du volet foncier de ces opérations très lourdes.

12 opérations de RHI sont menées depuis 2002 pour 500 logements environ réhabilités ou démolis

Aides à l'amélioration de l'habitat (AAH)

Ces aides accordées aux propriétaires occupants pour l'amélioration de leur logement privilégient les logements insalubres

Aides aux bailleurs pour l'amélioration des logements (ANAH)

Des aides financières sont accordées aux bailleurs pour des travaux d'amélioration des logements loués, sous réserve de pratiquer des loyers « conventionnés » (ie ne dépassant pas un taux par m²). En 2013, les ¾ des travaux ainsi subventionnés ont concerné des logements très dégradés.

Police administrative d'insalubrité

L'ARS est en charge de la mise en œuvre de ce volet central de l'action publique de lutte contre l'habitat indigne. Son action, qui s'est d'abord concentrée sur l'habitat groupé (RHI), s'étend progressivement depuis 2010 en dehors de ces périmètres. Actuellement, les situations diffuses d'habitat indigne lui sont signalées pour l'essentiel par la commission de médiation du DALO. Ainsi, en 2013, 26 saisines ont été adressées à l'ARS et 5 ménages ont été labellisés sur le fondement du motif 4 relatif aux locaux insalubres ou impropres à l'habitation (14%).

Au total, en 2013, 77 constats ont été dressés, 57 logements ont été déclarés insalubres (58 en 2012), Parmi ces logements, 34 se situent en périmètre RHI (60%) et ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral unique pris en application de l'article 9 de la loi Letchimy, 23 se situent en diffus (40%) et ont fait l'objet de 11 arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L1331-26 du CSP.

L'ARS respecte donc l'objectif quantitatif de 55 logements figurant pour 2013 dans son Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens.(CPOM).

Fort-de-France étant doté d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS), c'est à ce service qu'incombent les visites de salubrité sur le territoire communal et, le cas échéant, la transmission de dossier en vue de la prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité (en 2013, 26 situations signalées par la commission de médiation DALO, un arrêté en projet).

Plans communaux de lutte contre l'habitat indigne

7 communes ont répondu et ont été retenues dans le cadre de l'appel à projet lancé par la Région pour apporter un soutien financier et méthodologique à l'établissement puis à la mise en œuvre de ces plans : Ducos, Fort-de-France, Le Prêcheur, Le Robert, Sainte Anne, Saint Pierre, Trinité)

Perspectives pour 2014

Cartographie de l'habitat indigne : une mise à jour par la Direction Générale des Impôts du fichier utilisé pour la cartographie de l'habitat indigne devrait permettre à mi-année une mise à jour de la cartographie ainsi qu'une étude de l'évolution du parc dégradé au cours des 4 dernières années (2009-2013).

Plans communaux de lutte contre l'habitat indigne :

Les 7 communes ayant répondu à l'appel à projet du Conseil régional pour l'établissement de leur PCLHI devront en 2014 élaborer effectivement ces plans et commencer leur mise en œuvre.

Mise en œuvre de la loi LETCHIMY : une circulaire interministérielle devrait être notifiée en début d'année. Elle permettra notamment de mettre en œuvre un dispositif innovant créé par la loi : les opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS).

Sous-traitance de diagnostics de logements :

suite à une consultation menée en 2013, deux marchés seront notifiés pour la sous-traitance de diagnostics de logements d'une part pour l'attribution d'aides de l'Anah et de l'AAH, d'autre part pour la prise d'arrêtés d'insalubrité.

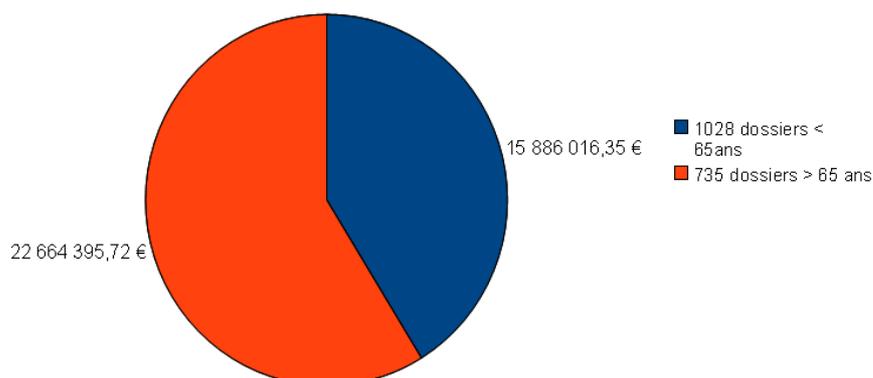
6 - Propositions

A – Aide à l'Amélioration de l'Habitat (Arrêté 1997 modifié)

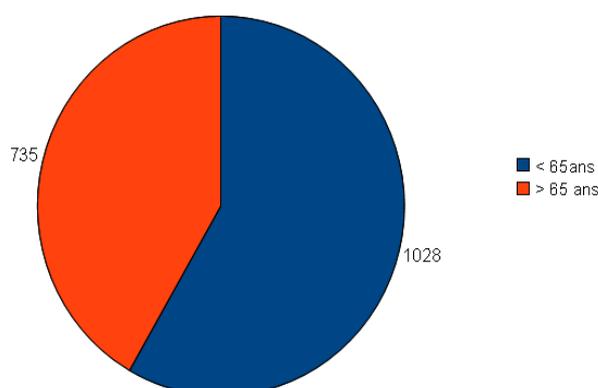
En quoi l'AAH et la mise en place récente de la grille de dégradation participe t-elle aujourd'hui à l'amélioration des conditions de vie des Martiniquais et plus particulièrement à la diminution du nombre des logements indignes, insalubres ou dégradés?

Au vu de cette analyse succincte, il s'avère tout d'abord que le montant LBU diminue très légèrement à 22300€ et que l'investissement des deux Conseils Départemental et Régional a eu pour effet de relever le montant des travaux, avec d'ailleurs dans le montage une participation financière du demandeur de 17% environ soit inférieure aux 20% requis. Dans la nature même des travaux effectués, on peut s'interroger sur le faible % de la maçonnerie, de la mise aux normes assainissement, de la plomberie sanitaire, des termites, et de la présence toujours quasi monopolistique de la charpente couverture qui, en faisant abstraction peut-être de la garantie décennale et en effectuant simplement des travaux de réparation quand c'est possible, pourrait être moins représentée et remplacée par des travaux liés à la mise aux normes sismique et sanitaire des logements avec à l'esprit le vieillissement croissant de la population.

Montant LBU des dossiers d'Aide à l'Amélioration de l'Habitat instruits à la DEAL Martinique entre 2011 et fin août 2013 pour les personnes > et < 65ans



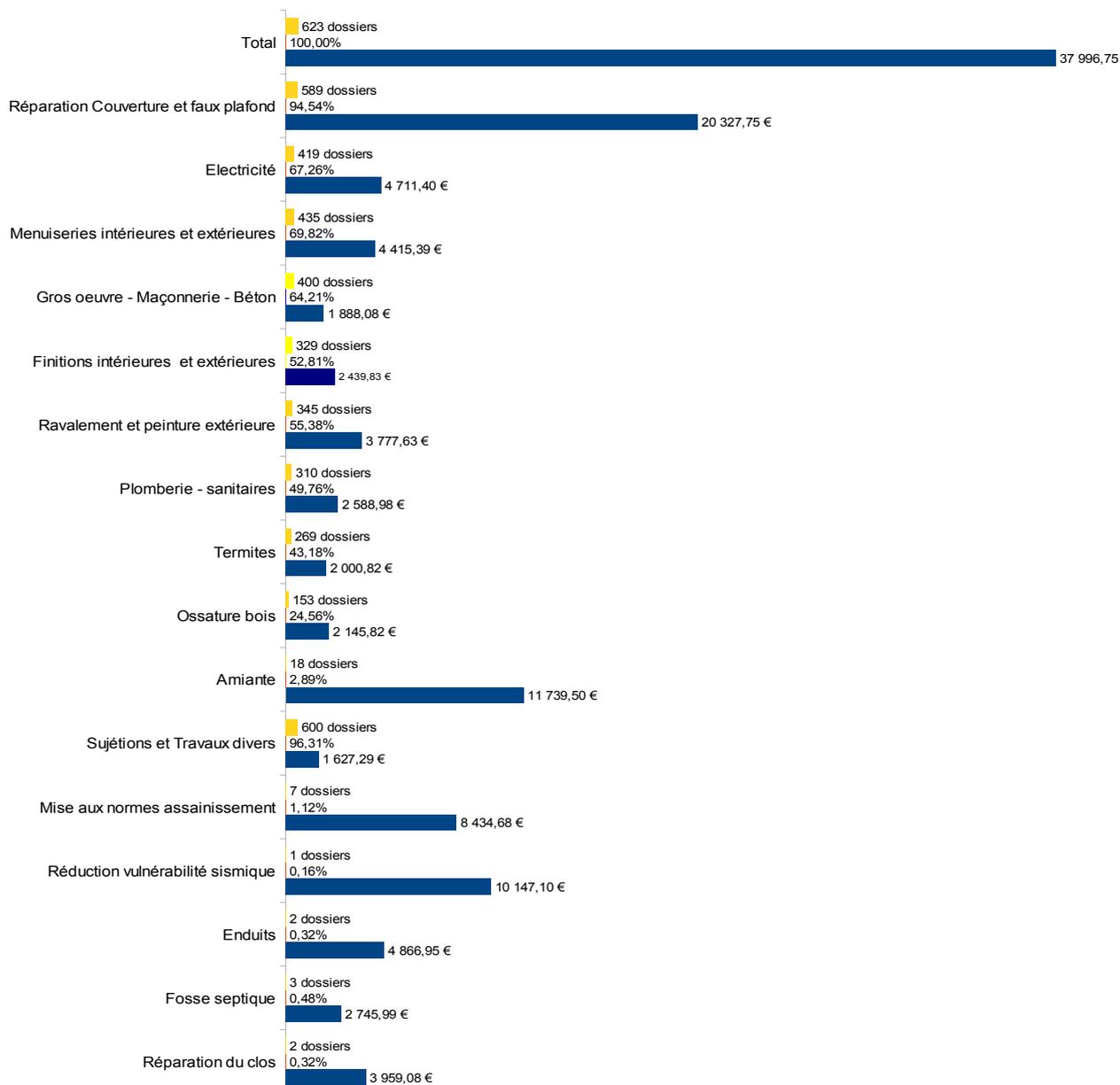
Nombre de dossiers d'Aide à l'Amélioration de l'Habitat instruits à la DEAL Martinique entre 2011 et fin août 2013 pour les personnes > et < 65ans



Évolution des prestations : La comparaison avec 2010-2011 montre que le montant moyen total d'une opération AAH 2013 a augmenté pour atteindre quasiment 38000 € soit 20% d'augmentation. Le lot toiture reste le socle des travaux avec plus de 94% des dossiers concernés, représentant 53% du coût des travaux de l'opération et pour un montant moyen de 20,3K€, en augmentation de 6,2%. Le montant du lot électricité est en hausse également de 10% alors que celui du lot maçonnerie est en baisse de plus de 16% malgré nos encouragements à conforter l'existant. L'ossature bois est en forte diminution alors que l'amiante reste très discrète compte tenu des difficultés à la traiter à des coûts raisonnables. La mise aux normes assainissement, les travaux de fosse septique sont quasi inexistants même si quelques uns sont inclus marginalement parfois dans les travaux de plomberie qui eux dépassent légèrement 2500€ par logement amélioré.

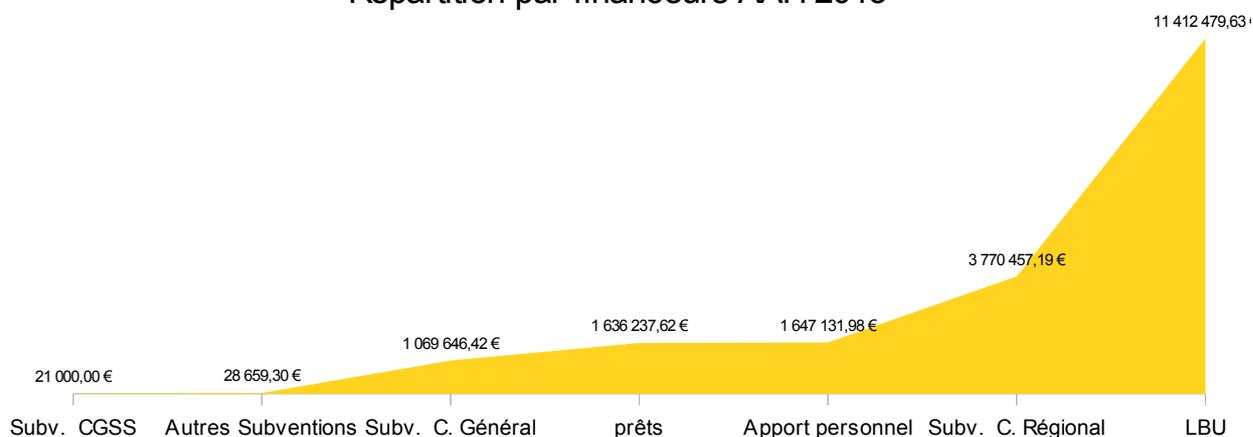
Évaluation AAH 2013-2014

Nombre de dossiers et coût moyen TTC par nature des travaux

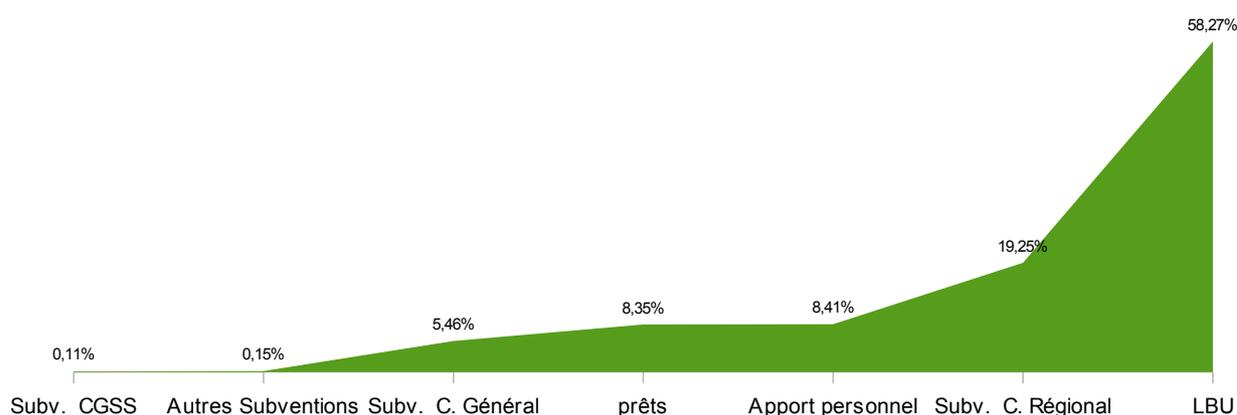


Financement AAH 2014 : Le décret 99-1060 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissements stipule que le montant de la subvention de l'État ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable engagée par le demandeur. Ainsi, cette règle sera appliquée cette année par l'ensemble des financeurs publics. Par ailleurs, afin d'aider les familles les plus démunies, l'interface sociale et financière Martinique Habitat et les banques envisagent d'assouplir le système en étudiant certains dossiers sans caution.

Répartition par financeurs AAH 2013



Répartition par financeurs AAH 2013



Stratégie de l'État en AAH 2014 : Comment financer 630 AAH en 2014 avec une enveloppe de 12M€, soit environ 19K€ par dossier, en appliquant les plafonds d'aides publiques?

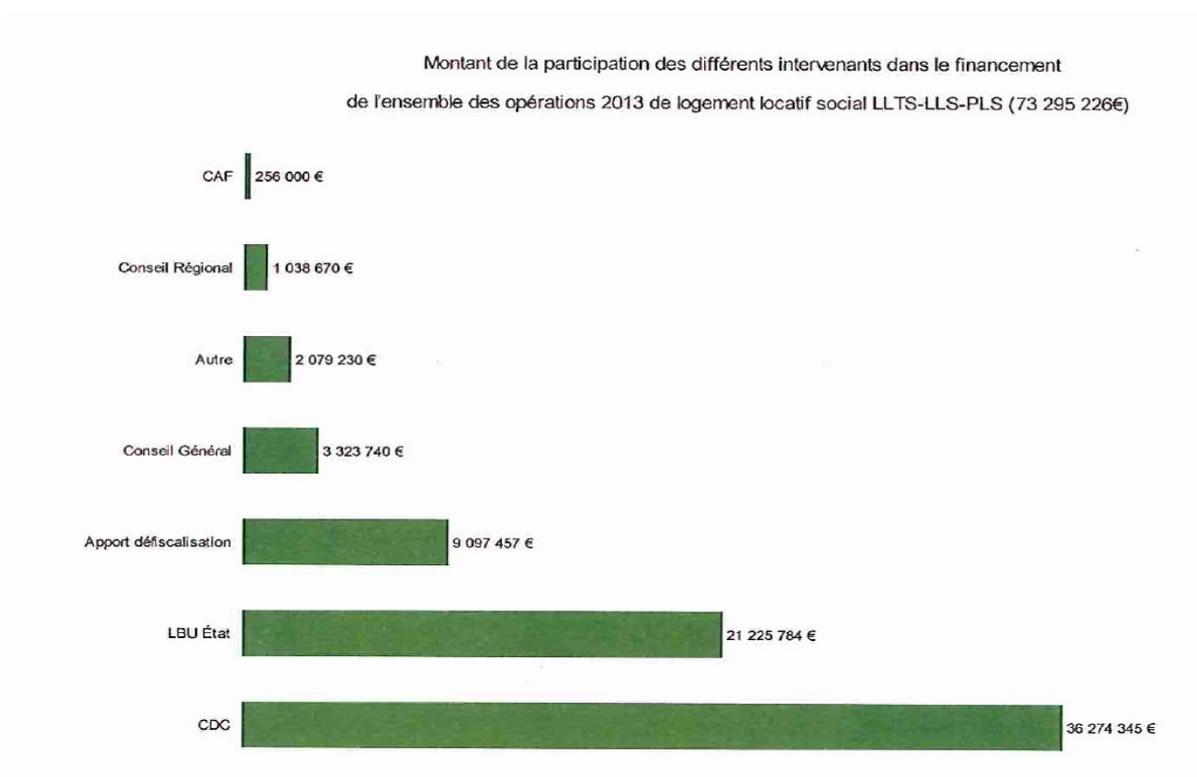
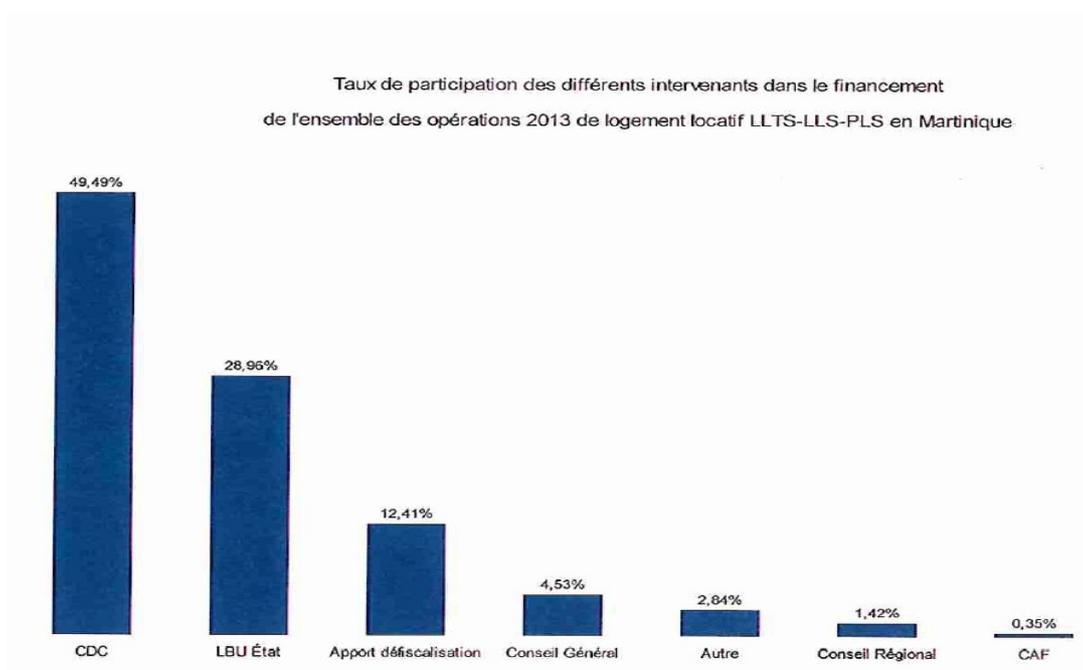
Aujourd'hui, la LBU plafonnée à 70% d'un plafond de travaux correspond environ à 60% du coût de l'opération et la part des collectivités s'élève à 25%, soit un ensemble supérieur aux 80% maximum requis.

Proposition 1 : Dans ce contexte de forte implication des collectivités dans le domaine de l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants, ce qui contribue au maintien à domicile des personnes âgées de plus de 65 ans, l'État propose de limiter sa subvention à hauteur de 60% d'un plafond de travaux, afin de respecter le plafond d'aides publiques à 80% du projet d'investissement. L'apport personnel éventuellement complété d'un prêt finalisera le plan de financement de l'opération. Pour 2013, cette modification aurait permis de financer en LBU une petite centaine de dossiers en supplément.

B – Locatif et objectifs de la stratégie de l'État

Simulation de % subvention État en LLS et LLTS < plafonds du CCH R372-9

L'objectif de l'Etat est de financer 945 logements locatifs par an répartis en 150 LLS ANRU, 255 LLS hors ANRU, 50 LLTS ANRU, 150 LLTS hors ANRU, 60 PLS ANRU et 180 PLS hors ANRU

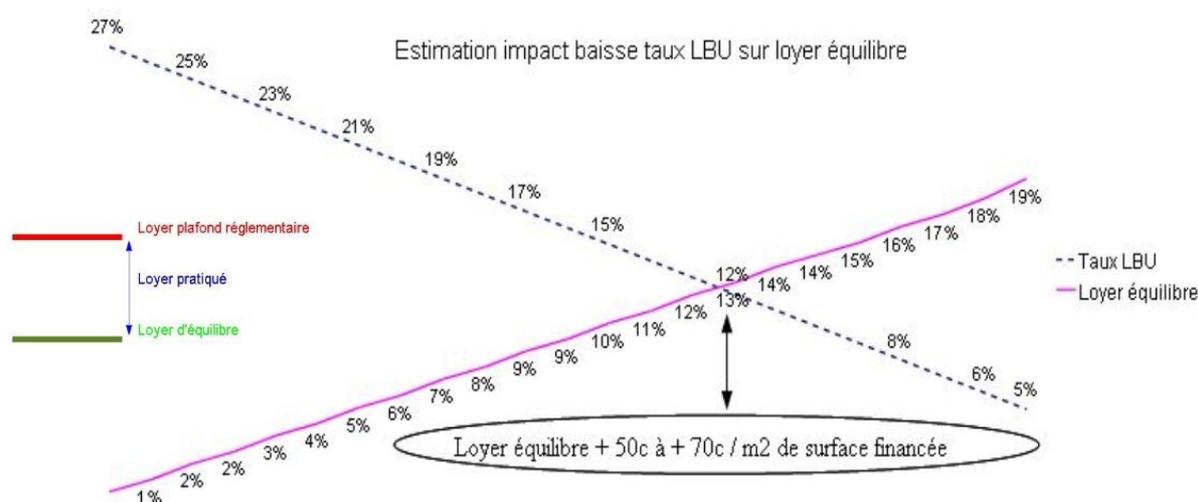


En 2014 l'enveloppe attribuée est de 12M€ en LBU à laquelle s'ajoute la défiscalisation et le crédit d'impôts. Dans la mesure où le taux LBU du LLTS est plus grand de 5,5% que le LLS, la production théorique s'élève à 720 LLS (405 LLS + 300*1,055 LLS), soit pour une enveloppe de 12 M€ / 720 = 16,5K€ LBU par logement type LLS. Pour mémoire en 2013, la LBU sans surcharge foncière était de 29K€ / LLS sans défiscalisation et de 23K€ / LLS avec défiscalisation. L'apport investisseur s'élève en moyenne sur 2012 et 2013 à 34K€ par LLS-LLTS

Pour un coût moyen par logement de 128000€, le taux LBU serait de 16,5 / 128 soit 13,5%.

Proposition 2 : La sous action 123-01-01 fait l'objet d'une forte demande des bailleurs et aujourd'hui, les opérations proposées sont choisies selon des critères de priorité définis par la DEAL tels que ANRU, SRU selon les communes et le taux de vacance, RHI,...

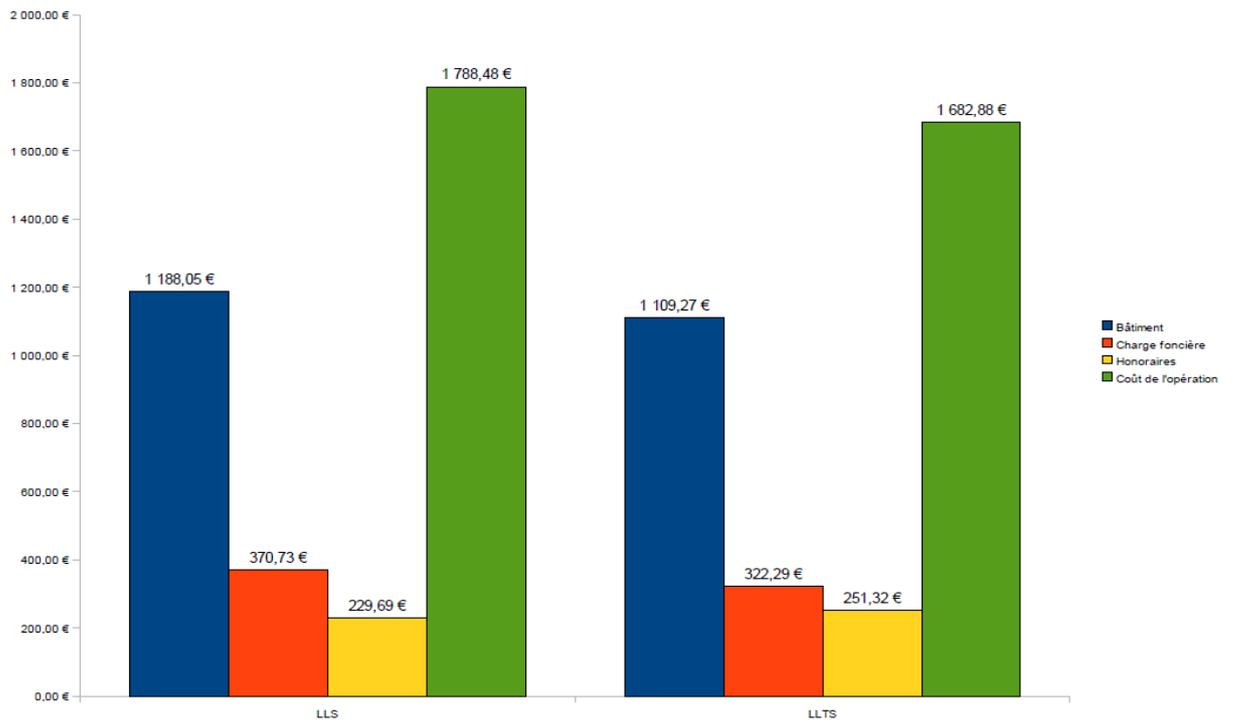
Toutefois, l'article R 372-9 du CCH stipule que le taux de 27% pour le LLS et 32,5% pour le LLTS est un taux maximum de subvention. Par ailleurs, le taux minimum de LBU est de 5% pour les opérations en défiscalisation (art 199 CGI). **Un taux à 13,5%** en 2013 aurait entraîné une économie significative de plusieurs M€ de LBU susceptible d'être réengagée sur des opérations supplémentaires ou pour faire face à la forte demande de surcharge foncière. Par ailleurs, dans le montage en défiscalisation, l'apport investisseur peut être amélioré. Objectif : taux 13,5% LBU applicable en 2014-2015



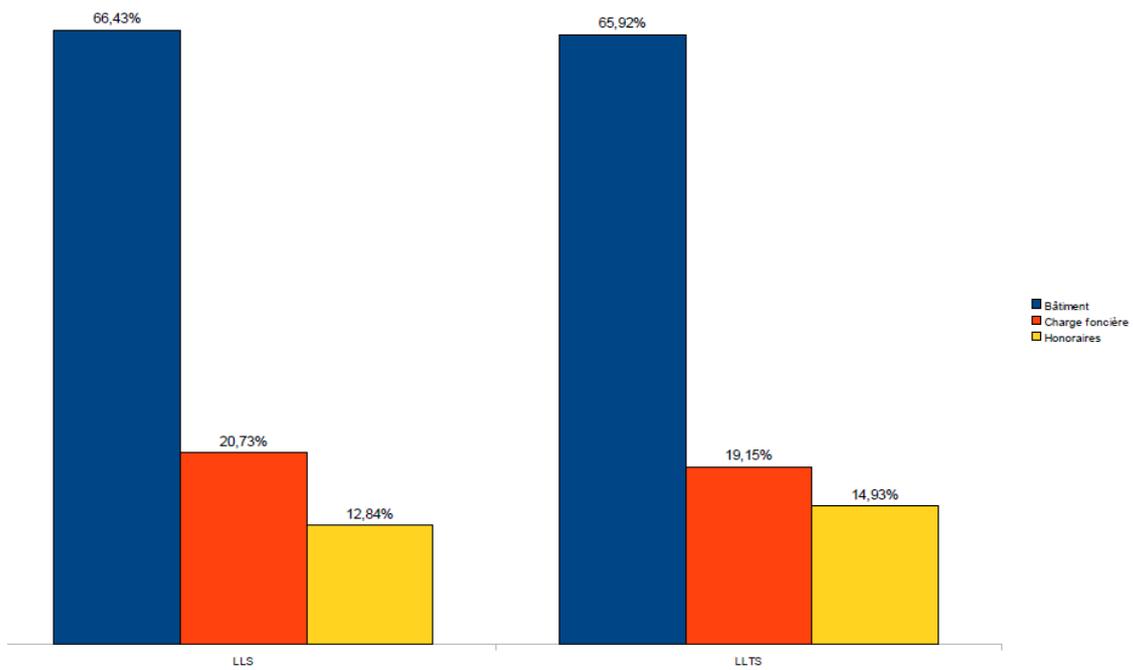
Le loyer plafond de l'opération est égal au loyer plafond légal défini en début d'année mais minoré ou majoré selon un coefficient de structure qui dépend de la typologie des logements. Selon les organismes de logement social, quelques exemples d'opérations montrent que le loyer d'équilibre minimum est souvent en deçà de ce loyer plafond de l'opération régulièrement appliqué par le bailleur. On peut estimer que sur une majorité d'opérations l'impact de la baisse de la LBU serait visible non pas sur le loyer pratiqué difficilement réhaussable sous peine d'augmenter les risques d'impayés mais sur le loyer d'équilibre plus élevé et par conséquent sur le solde positif de l'opération sur 40 ans ou 50 ans.

Ci-après quelques rappels sur les ratios du logement locatif

DEAL Martinique - SLVD - FL
 Prix 2013 au m2 Surface Finançable



Ratios locatif 2013

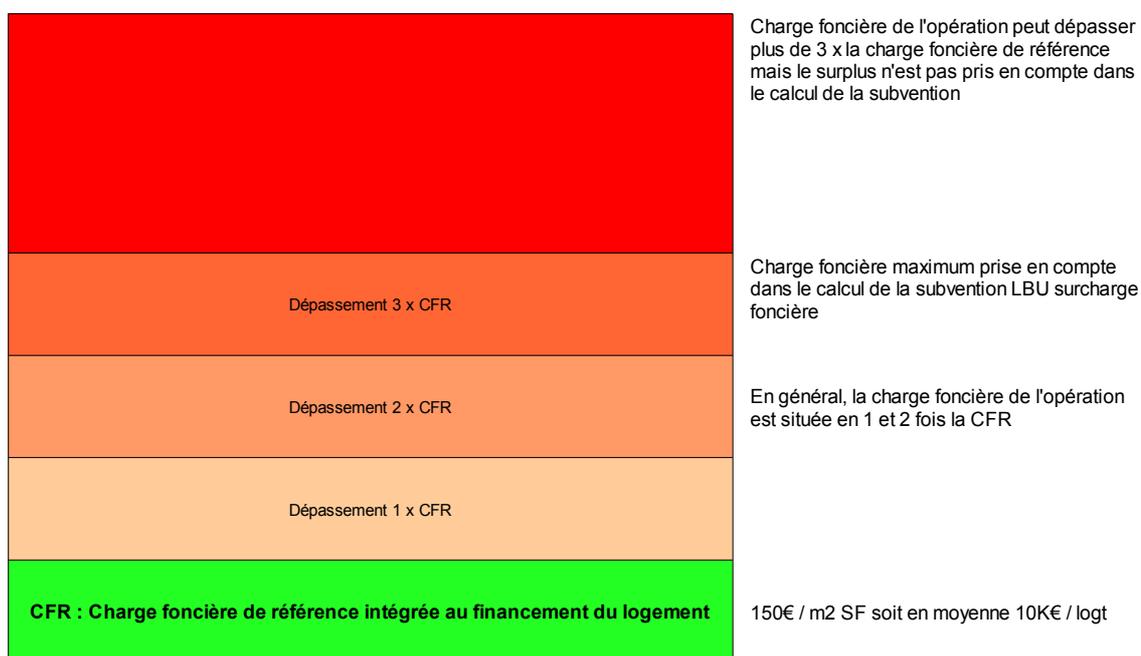


C - Surcharge foncière (R 372-15 CCH)

La subvention LBU en surcharge foncière représente aujourd'hui 10M€ d'investissement, ce qui implique une vigilance accrue lors de l'engagement de nouvelles opérations de locatif. Une étude d'évaluation du FRAFU est en cours mais pour les besoins de cette réunion, voici ci-dessous quelques valeurs issues des dossiers de financement des logements et qui donnent un aperçu.

Pour rappel, le montant de la LBU en surcharge foncière est calculée ainsi :

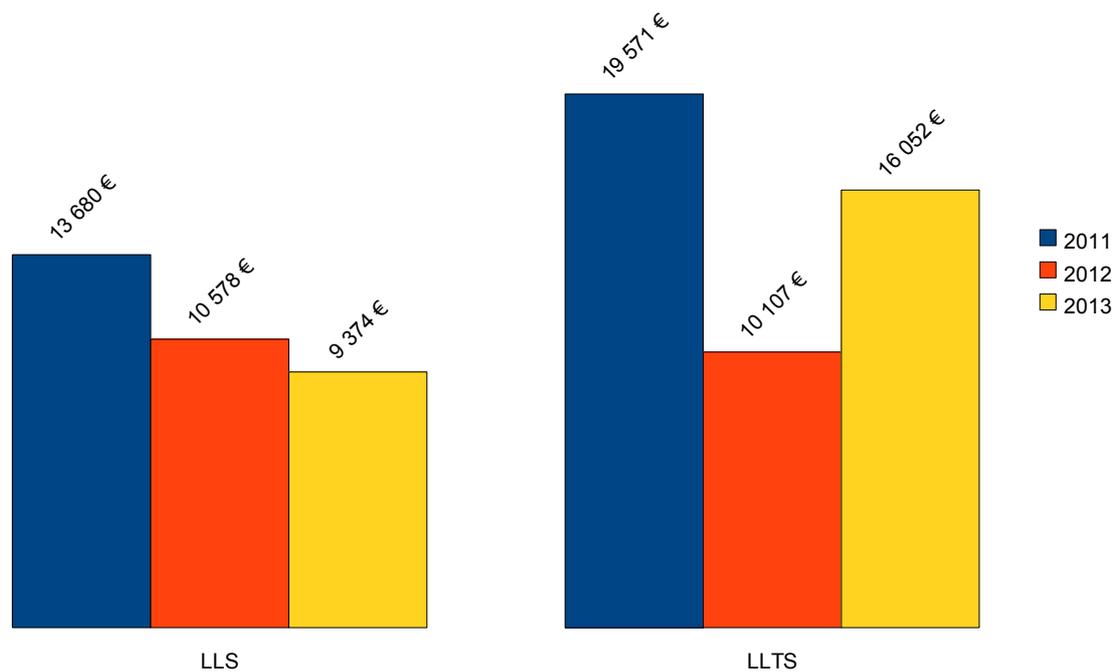
- 50% du montant de la différence entre la charge foncière de l'opération et une charge foncière de référence du code de la construction. Avec, pour cette différence, un maximum pris en compte de 3 fois la valeur de la charge foncière de référence.



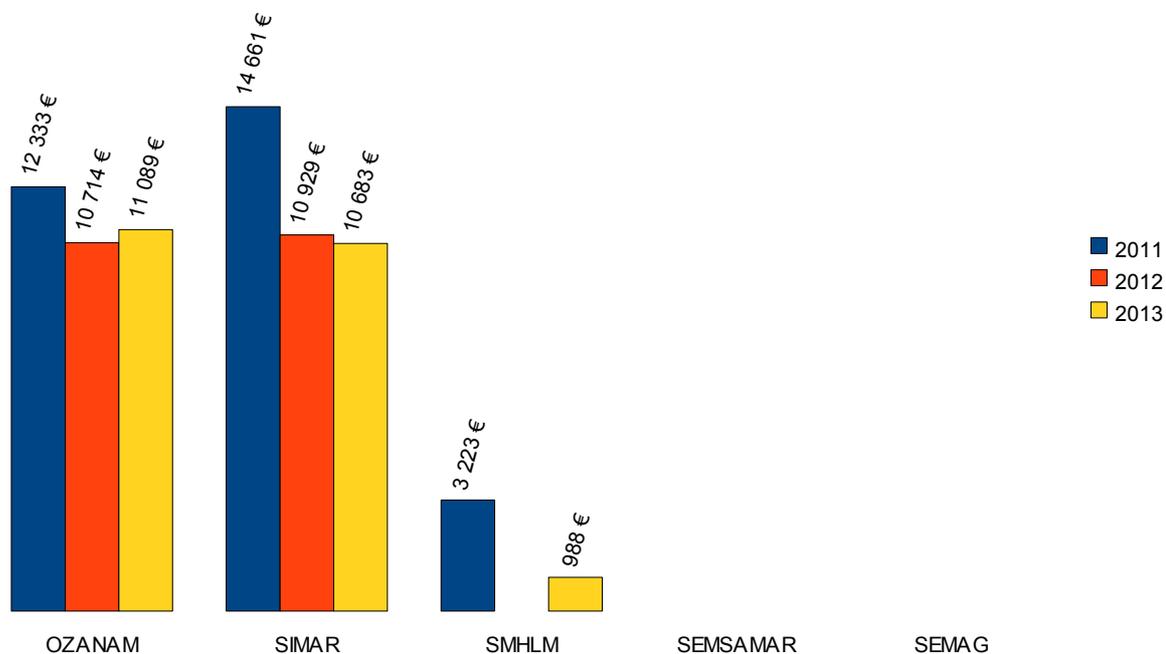
Ainsi l'enveloppe LBU prévisible à engager pour la surcharge foncière des opérations LLS et LLTS validées entre 2011 et 2013 s'élève à 21 millions d'euros. Aussi, quand l'enveloppe annuelle LBU attribuée spécifiquement au locatif sur le 123-01-01 est en général comprise entre 13M€ et 15M€, on mesure l'impact du foncier sur les engagements de logements, qu'ils soient situés en centre urbain ou en périphérie.

Proposition 3 : La charge foncière moyenne est de 12K€ par logement. En 2014, le calcul de la LBU en surcharge foncière prendra en compte un maximum de 1 fois la valeur de la charge foncière de référence pour les projets situés dans des communes ne respectant pas la loi SRU (participation communale plutôt que devoir une éventuelle amende)

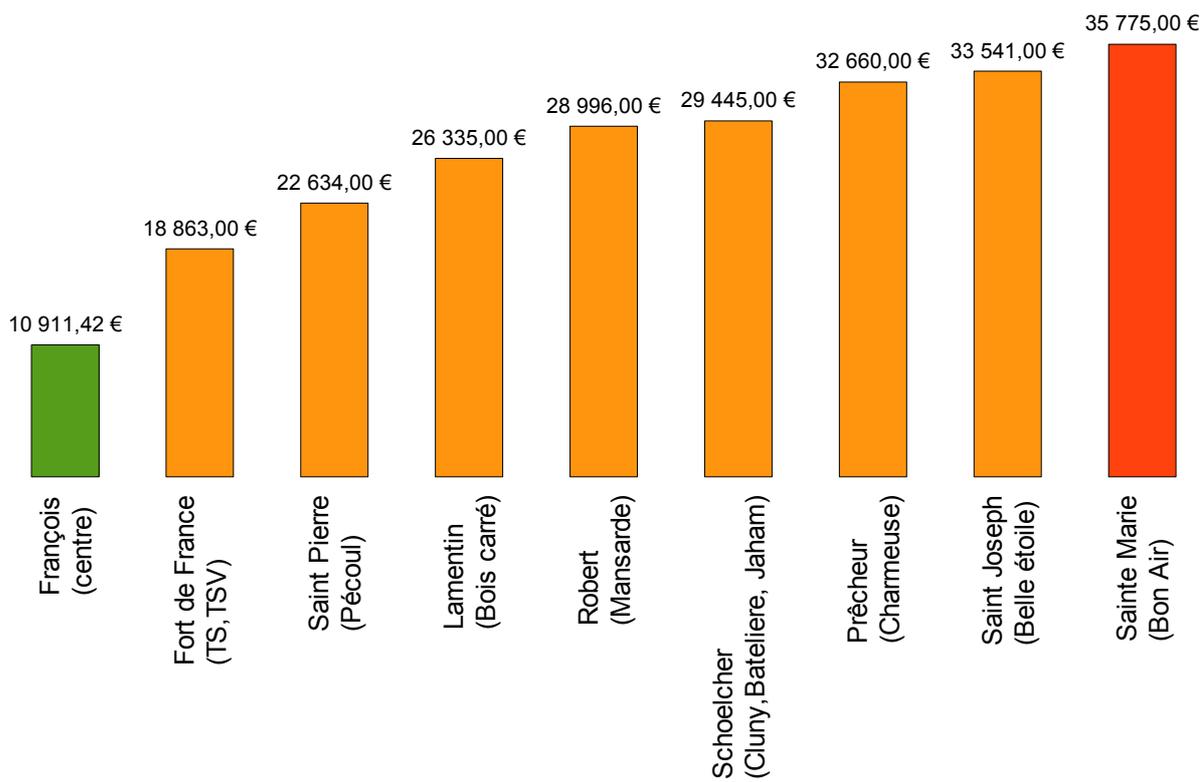
Évolution 2011 - 2013 LBU Surcharge foncière par type de logement



Évolution 2011-2013 LBU Surcharge foncière par LLS et par bailleur



Coût charge foncière 2013 par logement LLS par commune



7 – Annexes

A - Prévention des expulsions locatives

TRAITEMENT DES DOSSIERS RELATIFS A LA PROCEDURE ET A LA GESTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

ETAT COMPARATIF ANNEES 2010-2011-2012

Compétence DEAL/SLVD/PSL					Compétence Cabinet/Préfecture	
ANNEES	Assignment	Enquête reçue et transmise au Tribunal d'Instance	Commandement de quitter les lieux	Décision de justice	Meure d'expulsion locative avec le concours de la force publique	Validation du préfet pour intervention
DONNEES ANNEE 2012	493	348	193	152	16	non .communiquée
DONNEES ANNEE 2011	345	274	79	178	15	
DONNEES ANNEE 2010	379	350	170	84	9	
TOTAL de 2010 à 2012	1217	972	442	414	40	

TRAITEMENT DES DOSSIERS RELATIFS A LA PROCEDURE ET A LA GESTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

STATISTIQUES du 1er JANVIER au 31 décembre 2013

Compétence DEAL/SLVD/PSL					Compétence Cabinet/Préfecture	
ANNEES	Assignment	Enquête reçue et transmise au Tribunal d'Instance	Commandement de quitter les lieux	Décision de justice	Mesure d'expulsion locative avec le concours de la force publique	Validation du préfet pour intervention
JANVIER – JUIN 2013	150	115	19	147	9	16 dont 5 mesures retenues pour la réquisition de la force publique
JUILLET – DECEMBRE 2013	190	104	18	92	7	
TOTAL	340	219	37	239	16	16

B - Droit Au Logement Opposable

Fondement du DALO : la loi du 5 mars 2007

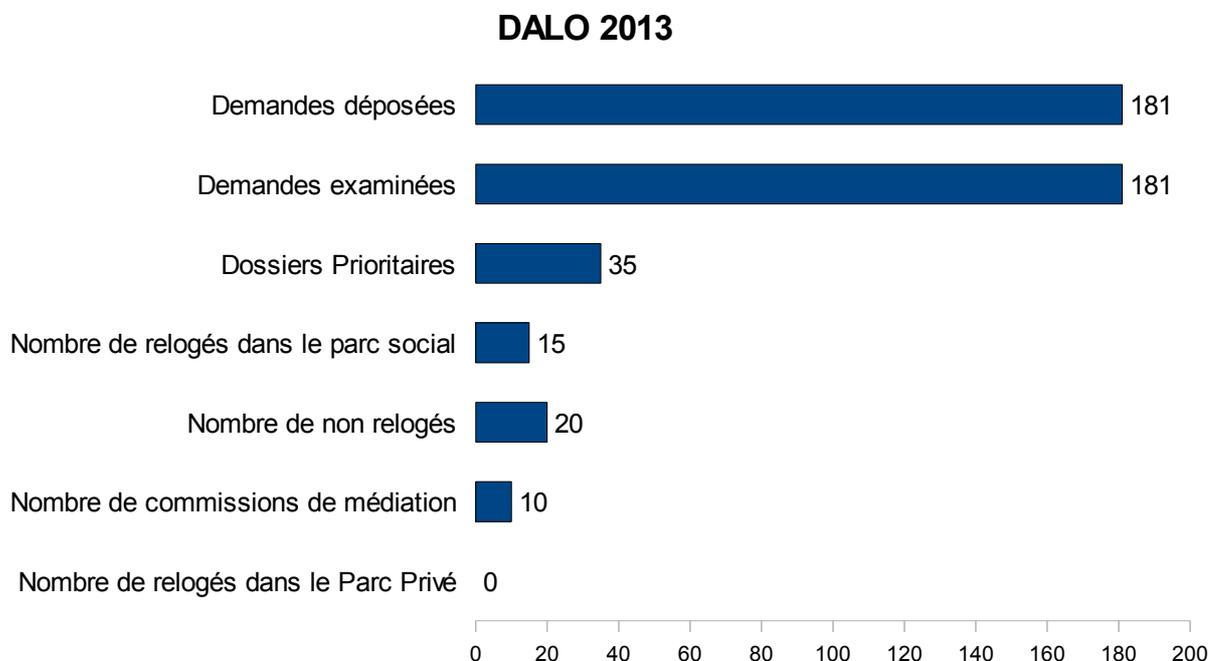
Pour les personnes dont les démarches en vue de louer un logement ou de se maintenir dans le logement qu'elles louaient n'ont pas abouti, la loi du 5 Mars 2007 instituant le droit au logement opposable a créé deux recours : un recours amiable devant la commission de médiation, puis, en cas de décision favorable non suivie de l'attribution d'un logement dans le délai de 6 mois, un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Composition de la commission de médiation

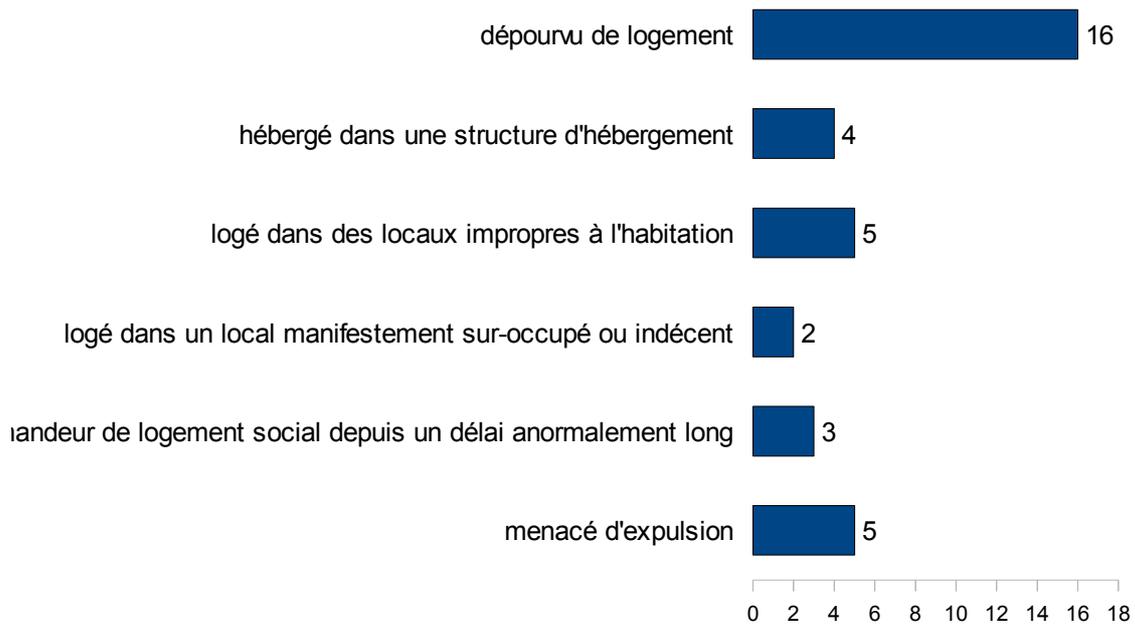
La Commission de médiation se compose de représentants de l'État, du Département, de la Ville de Fort de France, de la Région, de la Commune ou se situe le logement concerné ainsi des représentants d'associations de locataires, des bailleurs et d'organismes oeuvrant dans le domaine du logement et de l'insertion. Depuis la 1ère séance de travail de la Commission de médiation en Juin 2008, la fréquence est depuis semestrielle

Critères d'éligibilité au DALO

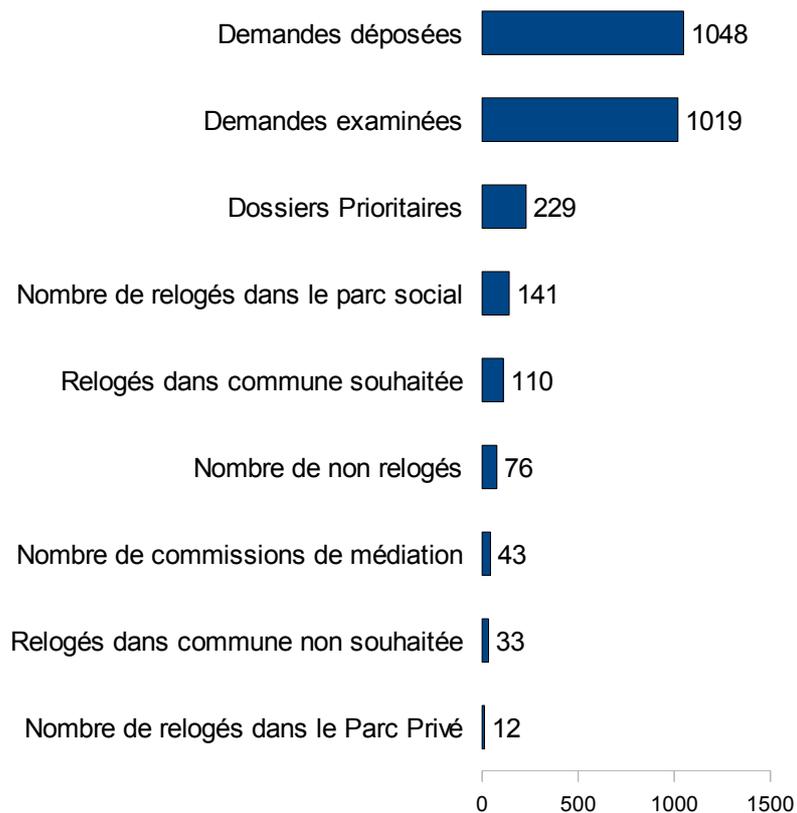
1. dépourvu de logement
2. menacé d'expulsion
3. hébergé dans une structure d'hébergement
4. logé dans des locaux impropres à l'habitation
5. logé dans un local manifestement sur-occupé ou on décent
6. demandeur de logement locatif social dans un délai supérieur au délai anormalement long



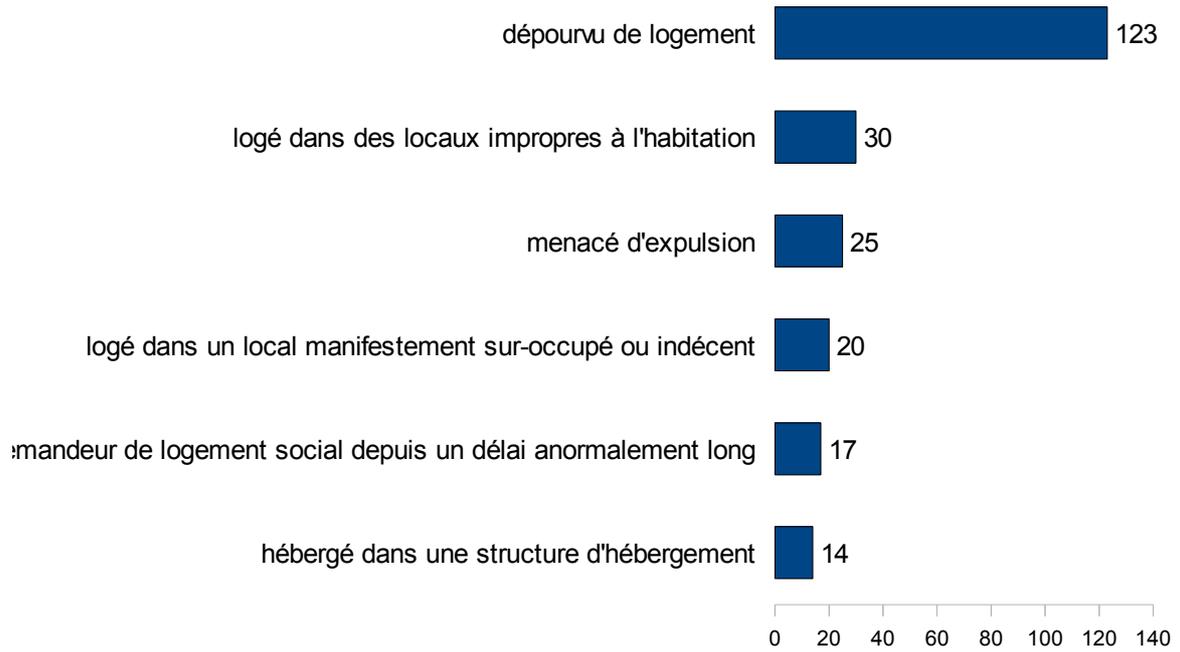
MOTIFS DES 35 DOSSIERS PRIORITAIRES 2013



DALO 2008 à 2013



MOTIFS DES 229 DOSSIERS PRIORITAIRES 2008 à 2013



C - Observatoire de l'Habitat – Repérage de l'habitat indigne

<http://www.habitat972.fr>

Objectifs

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

Avancement et perspectives d'avenir

Le site de l'observatoire est actuellement en ligne à adresse suivante : <http://www.habitat972.fr>

Pour s'y connecter pleinement, certaines pages nécessitent d'utiliser les identifiants et mot de passe **admin972 et 972martinique**. La phase d'actualisation et de recueil des données est en cours auprès des différents organismes détenteurs.

En 2013, les évolutions suivantes ont été apportées :

- Développement de l'offre de données présentes sur le site et possibilité de les télécharger
- Mise en ligne du tableau de suivi des opérations des bailleurs sociaux
- Développement de la partie financement du logement

Pour l'avenir, les points d'amélioration du site consisteront à :

- parvenir à constituer la partie « loyers », notamment pour le parc privé
- parvenir à constituer la partie « immobilier résidentiel »
- poursuivre la mise en place d'un observatoire des loyer

D - Observatoire des loyers

Contexte

Face au constat, au niveau national, de l'existence de tensions sur le marché locatif privé, d'une hausse constante des loyers depuis les années 2000 et de fortes augmentations des loyers à la relocation, essentiellement dans les grandes agglomérations, il est apparu nécessaire d'encadrer l'évolution des loyers du parc locatif privé, ce qui s'est traduit par la parution du décret n°2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers.

Pour mesurer cette évolution, la mise en place d'un observatoire national des loyers, alimenté par des observatoires locaux, est apparue nécessaire. Le rapport élaboré conjointement en juin 2012 par l'ANIL et l'OLAP a mis en évidence l'absence d'observatoires locaux dans la plupart des territoires mais aussi le caractère hétérogène en terme de constitution et de fonctionnement des observatoires en place.

C'est pourquoi la ministre de l'égalité des territoires et du logement a décidé d'engager une démarche expérimentale de mise en place d'observatoires locaux des loyers, fondée sur une méthodologie et un contenu commun : 18 sites pilotes ont été retenus, dont 2 outre-mer (la Martinique et la Réunion)

Finalités de l'Expérimentation

L'expérimentation a pour finalités principales d'améliorer la connaissance et la transparence du marché locatif privé et de constituer un outil d'aide à la décision pour l'élaboration, la mise en oeuvre et l'évaluation des politiques publiques :

- nationales : encadrements des loyers, dispositions fiscales, plafond des loyers du parc conventionné, etc
- locales : élaboration des PLH, modulation du plafond des loyers du dispositif d'investissement locatif, etc

Pilotage national – Pilotage local - Partenariats

Le pilotage national de la démarche est assuré par une équipe projet composée de la DHUP, du service statistique du MEEDDTL, de la Direction Générale des Outre-Mer, de l'ANAH, de l'INSEE, du CETE Nord-Picardie et de la CNAF, avec le soutien de l'OLAP et l'ANIL, sous le contrôle d'un comité scientifique composé de membres choisis pour leur expertise dans le domaine du logement ou de la statistique.

Le pilotage local de la démarche a été confié à la DEAL Martinique, qui a répondu à l'appel à candidature lancé par la ministre de l'égalité des territoires et du logement pour cette expérimentation.

Celle-ci a vocation à s'appuyer sur des partenariats locaux à mettre en place avec des structures potentiellement intéressées par la démarche (FNAIM et autres organismes regroupant des professionnels de la gestion locative, CAF, collectivités territoriales (Conseil Régional, Conseil Général, Communes), EPCI, ADUAM, etc

A terme, une fois les partenariats constitués, il sera nécessaire de mettre en place un comité de pilotage afin de fidéliser ceux-ci et d'animer et pérenniser la démarche.

Périmètre retenu

Le périmètre de l'expérimentation comprend les communes de Fort-de-France et Schoelcher considérées comme une seule zone.

Objectifs quantitatifs et Types de Variables à collecter

Quantitativement, l'objectif est de recueillir les données relatives à 2000 logements auprès des professionnels faisant de la gestion locative et les mêmes données auprès de 300 locataires du parc privé au moyen d'une enquête téléphonique à réaliser via un prestataire, avec des objectifs fixés pour l'ensemble de la collecte en terme de répartition par typologie (T1, T2, etc), appartements et maisons et nouveaux emménagés.

Parmi les variables à collecter a minima figurent le loyer mensuel hors charges du bail à la date de collecte, la surface habitable (surface intérieure du logement), le nombre de pièces, l'adresse du logement, la date d'entrée du locataire (mois et année), le type d'habitat (individuel ou collectif), le type de location (vide ou meublée), l'époque de construction et le loyer du précédent locataire / le loyer de l'année précédente.

D'autres variables devront très probablement être collectées à terme : le type de gestion (directe ou déléguée), les charges de copropriété récupérables (provisions de charges), l'existence d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ainsi que l'existence d'annexes (balcon, jardin, parking).

Avancement de la démarche nationalement et localement – Difficultés rencontrées

Nationalement, l'expérimentation devait prendre fin au 31 décembre 2013 et être progressivement généralisée en 2014, mais la plupart des sites pilotes ayant rencontré des difficultés dans la collecte des données, il est prévu que l'expérimentation se poursuive en 2014. Quelques sites cependant possèdent déjà des données redressées, retravaillées et analysées, et en sont au stade de la publication des résultats de l'expérimentation.

Localement, des contacts ont été pris avec certaines agences immobilières faisant de la gestion locative (données recueillies concernant 400 logements, à retravailler) et des 1ers contacts ont également été pris avec d'autres organismes ou partenaires (CAF, ADUAM, CG).

Les principales difficultés rencontrées auprès des professionnels résident d'une part dans l'obtention de la complétude des données dites « obligatoires » pour chaque logement et d'autre part la méconnaissance et la faible maîtrise des logiciels de gestion de leurs bases de données et des possibilités d'extraction par ces professionnels.

Objectifs et perspectives pour l'année 2014

- développer les partenariats locaux avec les structures intéressées à la démarche et / ou potentiellement détentrices des données recherchées
- poursuivre la collecte de données auprès des professionnels en gestion locative
- mettre en oeuvre l'enquête téléphonique auprès des locataires (sous réserve de financement à obtenir)
- aboutir à une publication des résultats

E - Encadrement des loyers

Décret 2012-894 du 20 juillet 2012 et 2013-689 du 30 juillet 2013 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989

Agglomérations de Fort de France (Case-Pilote, Fort-de-France, Saint-Joseph et Schoelcher) et du Robert (Ducos, Le François, Gros-Morne, Le Marin, Rivière-Pilote, Rivière-Salée, Le Robert, Saint-Esprit, Sainte-Anne, Sainte-Luce et Le Vauclin) concernées par ce décret qui stipule :

Logements vacants :

Lorsqu'un logement vacant tel que défini au b de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée fait l'objet d'une nouvelle location au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent décret, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues au d du même article 17.

Dérogations :

1. Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du dernier contrat, des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises
2. Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes :
 - La moitié de la différence entre le montant moyen d'un loyer représentatif des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables déterminé selon les modalités prévues à l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et le dernier loyer appliqué au précédent locataire
 - Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis la fin du dernier contrat de location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.
Le coût des travaux d'amélioration portant sur les parties communes à prendre en compte pour l'application du a et du b est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement en cause

Renouvellement de bail

Lorsque le contrat de location est renouvelé au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent décret, il ne peut y avoir de réévaluation du loyer autre que celle résultant de la révision, aux dates et conditions prévues au contrat, ou d'une clause relative à la révision introduite dans le contrat lors de son renouvellement dans les limites de la variation de l'indice de référence des loyers

Dérogations :

lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut le réévaluer sans que la hausse de loyer excède la plus élevée des deux limites suivantes :

1. La moitié de la différence entre le loyer déterminé conformément aux dispositions du c de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et le loyer appliqué avant le renouvellement du contrat de location, révisé dans les limites prévues au d du même article 17
2. Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis le dernier renouvellement du contrat de location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer. Le coût des travaux d'amélioration portant sur les parties communes à prendre en compte est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement en cause.

Article 17 loi 89-462

a) Le loyer :

- des logements neufs ;
- des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise en conformité avec les caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 ;
- des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties.

b) Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables jusqu'au 31 juillet 1997. Avant cette date, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a ou du b du présent article.

Toutefois, le Gouvernement présentera au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° 92-722 du 29 juillet 1992 portant adaptation de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au minimum d'insertion et relative à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle, un rapport d'information sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants au sens du recensement général de la population, spécifiant, entre autres, les motifs et la durée de la vacance.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.

c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.

F - Bilan des opérations de logements locatifs

Etat d'avancement des opérations LLS -LLTS au 01 décembre 2013 par Opérateur

Commune	Nom de l'opération	Nb de logt.			Organisme	Année de financem.	Etat d'avancement	
		LLS	LLTS	PLS			Nov.	Déc.
Carbet	Lajus	25	59		OZANAM	2010	65%	65%
Diamant	La Pointe	5	5		OZANAM	2011	95%	95%
Lorrain	Macédoine	40	20		OZANAM	2009	99%	99%
Lorrain	Vallon	35	21		OZANAM	2010	99%	99%
Robert	Pointe Royale	12	16		OZANAM	2009	82%	82%
Saint-Pierre	La Croix	4			OZANAM	2009	0%	0%
Schoelcher	Rue Lovince et Duféal	9	Annulées		OZANAM	2010	0%	0%
Vauclin	Sigy résidence Séniors	48			OZANAM	2010	80%	80%
Diamant	Thorailles	11			OZANAM	2011	68%	68%
Ducos	Lot. Barrington	40	16	56	SEMSAMAR	2010	96%	96%
Fort de France	Voltaire		7		SIMAR	2010	16%	16%
Fort de France	Xavier Orville		6		SIMAR	2010	16%	16%
Trois Ilets	Le Wallon	8	8		SIMAR	2010	98%	98%
Lamentin	Montéol	37	16		SIMAR	2010	59%	72%
Le Carbet	Fond Capot	39	30		SIMAR	2010	16%	18%
Trinité	Tartane	10	30		SIMAR	2010-2011	30%	35%
Le Diamant	Taupinière	89			SIMAR	2011	75%	77%
Schoelcher	Plateau Roy			32	SIMAR	2012	60%	65%
Lorrain	Séguineau (VEFA)	112			SIMAR	2012	75%	80%
Lamentin	Bois Jolimont (VEFA)	113			SIMAR	2012	38%	45%
Rivière-Pilote	Josseaud	56			SIMAR	2011	5%	9%
Lamentin	Bois Jolimont	80			SMHLM	2011	80%	80%
Lamentin	Bois Jolimont 2			68	SMHLM	2012	55%	55%
Sainte Luce	Plantation RS	53			SMHLM	2008	99%	99%
Trois Ilets	EHPAD Vatable	37			SMHLM	2008	98%	98%
Fort de France	Capitaine Pierre Rose	7			SMHLM	2011	50%	50%
François	Florent Holo	12			SMHLM	2013	0%	0%
Lamentin	Bois Jolimont 1			68	SMHLM	2013	0%	0%

882 234 224

Opérations engagées en 2013 mais pas commencées

OPERATEUR	COMMUNE	Quartier Opération	N° convention (ou état avancement)	LLS	LLTS	PLS
				Nombre	Nombre	Nombre
OZANAM	FORT DE FRANCE	Le clos de Jeanne – TSF	13-0759	13		
OZANAM	FORT DE FRANCE	Le clos de Jeanne – TSF	13-0760		5	
OZANAM	FRANCOIS	Rue Homère Clément Bourg (SRU)	13-1022		7	
OZANAM	SAINTE PIERRE	Allée Pécol (opération 2012)	13-0590	6		
OZANAM	SAINTE PIERRE	Allée Pécol (opération 2012)	13-0591		15	
OZANAM	SCHOELCHER	Croix du Sud Cluny(SRU)	13-0697	15		
OZANAM	SCHOELCHER	Croix du Sud Cluny(SRU)	13-0696			15
OZANAM	SCHOELCHER	Rhi Fond Bâtelière (SRU)	13-0939	8		
OZANAM	SCHOELCHER	Rhi Fond Bâtelière (SRU)	13-0940		22	
OZANAM	BASSE POINTE	Fonds Bourg RHI – 1	13-1019		5	
OZANAM	BASSE POINTE	Fonds Bourg RHI – 2	13-1020		3	
OZANAM	BASSE POINTE	Fonds Bourg RHI – 3	13-1021		3	
OZANAM	SAINTE JOSEPH	Pointe Royale 13-1207	13-1207	10		
SEMAG	ROBERT	Emeraude (SRU 2012)– EJ 2101 027 446	13-0592	54		
SEMAG	SCHOELCHER	Sabrina (SRU)	13-0758	12		
SEMAG	SCHOELCHER	Angelina (SRU)	13-0757			15
SEMSAMAR	DUCOS	Barington	13-0941		0	
SIMAR	FORT DE FRANCE	Bon Air (ANRU)	13-1127		45	
SIMAR	FORT DE FRANCE	Ravine Bouillée (RHI) 13-1285	13-1285		46	
SIMAR	FORT DE FRANCE	Dorothy (ANRU)	13-1229		70	
SIMAR	SAINTE MARIE	Bon Air (SRU)	13-0860	40		
SIMAR	PRECHEUR	La Charmeuse – 13-0270	13-0270	8		
SIMAR	SAINTE JOSEPH	VEFA Eden (SRU)	13-0702	65		
SIMAR	LE PRECHEUR	La Charmeuse	13-0271		8	
SIMAR	TROIS-ILETS	Le Wallon	13-0593		0	
SIMAR	FORT de FRANCE	Dillon Autoroute – confortement	13-0701			
SIMAR	FORT de FRANCE	Dillon Nord Sud – confortement	13-0699			
SIMAR	FORT de FRANCE	Harmonie Dillon – confortement	13-0700			
SMHLM	FRANCOIS	Florent Holo (SRU)	13-0809	12		
SMHLM	FORT de FRANCE	Cour Marine (ANRU)	13-1176	23		
SMHLM	FORT de FRANCE	Cour Marine Résidence Séniors (ANRU)	13-1175	36		
TOTAL Priorités				302/ 1638	229 / 378	30

Logements locatifs sociaux livrés au 1er dec 2013

Commune	Nom de l'opération	Nb de logt.			Organisme
		LLS	LLTS	PLS	
Morne Rouge	Rue Lucie	10	6		SIMAR
Saint Esprit	Grand Bassin	38	12		SIMAR
Fort de France	Ehpad Chateauboeuf	64			OZANAM
Ducos	Rivière Pierre RHI	30	20		OZANAM
Lamentin	Bwa Jolimont (VEFA)			13	SIMAR
Diamant	Coton	6			OZANAM
Saint-Pierre	Rue de la Raffinerie	3			OZANAM
Rivière Salée	Butia (VEFA)	39		15	OZANAM
Fort de France	Coridon	6			OZANAM
Fort de France	Maurice Bishop		19		OZANAM
Schoelcher	Bâtelière	8			OZANAM
Fort de France	Volga		20	20	SEMSAMAR
Ajoupa-Bouillon	La Falaise	41	19		SIMAR
Robert	Gaschette 4	40	56		SIMAR
Trois Ilets	Rivety	17			SIMAR
Sainte Luce	Plantation 4 (PLS)			10	SMHLM
Marin	Bassin tortue			24	SMHLM
Ducos	Bauhinia (VEFA)			56	SIMAR
Fort-de-France	Internat d'Excellence	52	22	74	SEMSAMAR
Fort de France	Bishop	9	6		SMHLM
Fort de France	Renéville	6	6		SMHLM
Macouba	Case Paul	10	30		SIMAR
Saint-Pierre	Fonds Corré (VEFA)	56	28		OZANAM
Saint-Pierre	Corré 1 (VEFA)	86			SIMAR
Schoelcher	Symphor	4			SMHLM
Fort de France	Ermitage	3	3		SMHLM
Bellefontaine	Cheval Blanc	129	50		SIMAR
Morne Rouge	Bourg Lagrancourt	32	12		SIMAR
Trinité	Petite Rivière Salée	24	18		SIMAR
Fort de France	Ravine-Vilaine (VEFA)	16		16	SIMAR
François	Rue Jean Jaures	12			OZANAM
Saint-Joseph	Belle Etoile 2 (VEFA)	46			SIMAR
Marigot	Plateforme	18			SIMAR
Lamentin	Bois Jolimont 3			24	SMHLM
Trois Ilets	Coma 2 (PLS)			16	SMHLM

657 297 212

1166