

L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Une réponse adaptée aux enjeux de la Martinique



Dossier de Presse

► Jeudi 02 février 2017

ESPACE SONATE / 8h30-16h

ZAC ETANG Z'ABRICOTS

Contacts réservés aux médias :

Pour la Préfecture

Nathalie CHAMPLONG 05-96-39-39-20 ou 06-96-28-34-42 / nathalie.champlong@martinique.pref.gouv.fr

Pour la C.T.M

Maïté CABRERA 05 96 59 15 57 ou 06 96 24 67 38 / maite.cabrera@collectivitedemartinique.mq

Séminaire réservé aux professionnels /// Tél : 0596 59 57 10 /// seminaire.amelioration2017@i-carre.net

PRÉAMBULE

Le Plan Logement Outre-Mer signé en 2015 affiche les ambitions de la politique du logement Outre-mer, notamment sur la rénovation du parc privé. L'amélioration de l'habitat privé constitue un des principaux leviers permettant à des populations fragiles de conserver un logement répondant aux normes de confort actuelles.

Avec un objectif de rénovation énergétique de 70 000 logements en 2016 grâce au programme Habitat Mieux, le gouvernement a inscrit l'amélioration de l'habitat comme un enjeu national fort.

En Martinique, ce mode d'intervention ne répond pas uniquement à un enjeu énergétique mais constitue bien un levier d'action sur une multiplicité de thématiques, souvent spécifiques à la Martinique : lutte contre la dégradation et l'habitat indigne, réhabilitation énergétique, adaptation du logement au maintien à domicile, résorption de la vacance, favoriser l'activité économique des TPE/PME du secteur du BTP, restauration du patrimoine bâti ordinaire, mise aux normes de l'assainissement, revitalisation des centres-bourgs, ...

S'appuyant sur ce constat, et convaincu de la pertinence tant sociale qu'économique ou environnementale d'une intervention sur le bâti existant, le Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) du 7 juillet 2016, a affirmé l'amélioration de l'habitat comme une priorité d'action et a souhaité la mise en place d'une animation du secteur du logement et de l'habitat.

C'est dans ce cadre que l'État et la Collectivité Territoriale de Martinique organisent le jeudi 2 février à l'espace Sonate le séminaire « *L'amélioration de l'habitat, une réponse adaptée aux enjeux de la Martinique* ».

Cet événement se veut être à la fois un lieu :

- de démonstration de la manière dont l'amélioration de l'habitat permet, déjà aujourd'hui, de répondre aux besoins de la population martiniquaise,
- de discussion et de débat entre professionnels aux pratiques et horizons variés,
- de lancement d'une dynamique forte pour faire de l'amélioration de l'habitat un thème de travail central en 2017

Ce séminaire est réservé à l'ensemble des professionnels concernés par les enjeux de l'amélioration de l'habitat : collectivités locales, communautés d'agglomération, syndicats d'assainissement, établissements publics, services de l'État, bailleurs et opérateurs sociaux, chambres consulaires, sociétés d'économie mixte, monde du BTP, banques, associations de personnes âgées, financeurs, entreprises ...

SOMMAIRE

Les enjeux de l'amélioration de l'habitat.....	4
La mise en place d'une stratégie partagée	5
Le programme du séminaire.....	7
Annexes :	
Annexe 1 : Répartition de la vacance.....	8
Annexe 2 : Extension de l'urbanisation.....	9
Annexe 3 : Une vacance liée à la dégradation.....	10
Annexe 4 : L'assainissement non collectif et ses impacts.....	11
Annexe 5 : Liste des participants.....	12
Annexe 6 : Présentation des intervenants.....	13
Annexe 7 : Index des acronymes.....	14

LES ENJEUX DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

► la lutte contre la dégradation et l'indignité

Selon les sources et méthodes de calcul, le nombre de logements indignes en Martinique est estimé entre 6000 et 10 000.

En constituant un des outils privilégiés de lutte contre cette indignité, l'amélioration de l'habitat est un moyen efficace et adapté de redonner des conditions de vie dignes aux ménages occupant ces logements.

► la réduction des émissions de GES

Avec un quart des émissions énergétiques de gaz à effet de serre en 2005 en Martinique, une proportion augmentée aujourd'hui avec la généralisation de la climatisation, le secteur du logement a un rôle essentiel à jouer dans la transition énergétique. D'autant plus que l'impact environnemental des bâtiments participe à l'épuisement de certaines ressources, à la consommation d'eau ou encore à l'acidification des océans.

En Martinique, ces questions se posent différemment qu'en climat tempéré, avec des potentialités de production d'énergies renouvelables distinctes et un enjeu de précarité énergétique spécifique. Ainsi pour des opérations de réhabilitation, la ventilation, les protections solaires, l'isolation thermique mais aussi l'équipement en appareils électroménagers économes sont en Martinique des sujets essentiels.

Aujourd'hui ces aspects sont encore peu abordés dans les interventions sur l'habitat « social », que ce soit en réhabilitation ou en construction.

► la lutte contre la vacance

Avec en 2013, plus de 30 000 logements vacants en Martinique, soit près de 15% du parc de logements, cette question est un vrai enjeu (*cf annexe n°3*) D'autant plus que ce nombre est en augmentation.

Les dispositifs d'amélioration de l'habitat, en permettant la mise sur le marché de logements locatifs réhabilités, constituent un outil de lutte contre la vacance et peuvent contribuer à endiguer le phénomène.

► le soutien aux TPE/PME

Il convient de rappeler que les chantiers de réhabilitation subventionnés, en mobilisant principalement des entreprises de taille réduite, le constituant majoritaire du tissu économique du BTP en Martinique, participent au maintien de l'emploi et à la dynamisation de l'économie martiniquaise.

► le maintien à domicile

En 2040, le scénario démographique de l'INSEE prévoit que 4 martiniquais sur 10 auront plus de 60 ans, faisant de la Martinique la seconde région la plus âgée de France. La question du maintien à domicile des personnes en perte de mobilité constitue donc déjà aujourd'hui un véritable enjeu de société.

Les opérations d'amélioration de l'habitat contribuent à répondre à cet objectif par la création d'une unité de vie au RDC des logements, l'aménagement de salles de bains accessibles ou encore l'adaptation des espaces de vie.

► la mise aux normes de l'assainissement non collectif

Avec plus de 90 % de non-conformité parmi les installations d'assainissement non collectif contrôlées en Martinique, la mise aux normes est une des priorités pour la réduction des impacts environnementaux et sanitaires (*cf annexe n°4*).

Dans le cadre d'une amélioration de l'habitat, ces travaux onéreux, lorsqu'ils menacent l'équilibre financier de l'opération, sont ignorés au profit de l'amélioration des conditions de vie immédiate du ménage.

► la lutte contre l'étalement urbain

Avec un quart de sa superficie urbanisée (18 % pour l'Île-de-France), la Martinique est fortement marquée par un étalement urbain et un mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers (*cf annexe n°2*) En permettant la mise sur le marché de logements de qualité (*cf annexe n°1*) au sein de zones déjà urbanisées, l'amélioration de l'habitat est un des outils de préservation de ces espaces.

► la revitalisation des centralités

Intervenir sur le bâti existant permet de traiter de petits bâtiments, des délaissés urbains et donc de retravailler finement le tissu urbain là où parfois une opération de construction neuve ne pourrait le faire.

► la mise en valeur patrimoniale

Les maisons de centre-bourg ou les petits immeubles, s'ils ne constituent pas toujours, individuellement, un objet de patrimoine, participent collectivement à l'animation urbaine et à l'affirmation de l'identité d'une ville. L'amélioration, en conservant les bâtiments existants et en les adaptant aux usages d'aujourd'hui, participe de cette valorisation des espaces urbains centraux de la Martinique.

LA MISE EN PLACE D'UNE STRATÉGIE PARTAGÉE

Le 7 juillet 2016, les membres du Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH), dont le Préfet de Martinique et sous la présidence du président de l'Assemblée de Martinique, ont donné un **avis favorable au plan d'actions du Plan Logement Martinique (PLM)**.

Cette signature est l'aboutissement d'un travail important de concertation, engagé depuis l'adoption du PLM par 25 acteurs du logement le 16 juin 2015.

Depuis plus d'un an, l'objectif était de dépasser ce document composé d'un diagnostic commun et des engagements individuels associés, en mobilisant tous les partenaires autour d'engagements partagés, collectifs et ambitieux. Il s'agissait ainsi de définir une **véritable stratégie du logement** tant au niveau des ambitions que des actions opérationnelles.

Pour y parvenir, une concertation large a été organisée, à l'image des **3 ateliers de travail** organisés le 15 janvier 2016, lesquels furent, par l'affluence observée (une centaine de personnes), les échanges suscités et les pistes de travail dégagées, une réussite. Ils mobilisèrent beaucoup plus largement que les seuls signataires du PLM et ce sont les organismes bancaires, les représentants des entreprises du BTP ou encore les opérateurs sociaux qui se sont joints aux travaux et se sont engagés dans une démarche pleinement contributive.

C'est à partir de ces échanges que les actions opérationnelles purent être priorisées et qu'une véritable feuille de route collective s'est ainsi dégagée : **le plan d'actions du PLM**. En cohérence avec les objectifs nationaux, ce plan d'actions s'articule autour de 7 principes directeurs, chacun décliné en actions opérationnelles.

Principe directeur n°1 : Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements

Principe directeur n°2 : Favoriser la production neuve de logements de qualité

Principe directeur n°3 : Encourager la réhabilitation et l'amélioration du parc dégradé dans un souci de développement du parc de logements et de lutte contre l'habitat indigne.

Parce que la réhabilitation constitue une réponse pertinente à de grands enjeux martiniquais, comme l'étalement urbain ou le maintien à domicile, une augmentation du nombre de chantiers à lancer est nécessaire.

- Articuler les différents dispositifs d'aides des partenaires afin d'optimiser les financements
- Enrichir l'offre de formation destinée aux professionnels de la réhabilitation
- Réhabiliter annuellement 50 logements de propriétaires bailleurs et 600 logements de propriétaires occupants

Cet accroissement de la production nécessitera de mieux faire connaître les différents dispositifs d'amélioration et de mieux les articuler entre eux.

Pour y parvenir, il est nécessaire d'optimiser les plans de financement. Une des pistes envisagée est une meilleure articulation des dispositifs d'aides existants proposés par les différents partenaires avec un recensement exhaustif de ces dispositifs au préalable. Il permettrait aussi la construction d'un outil de communication unifié à l'attention du public.

La défiscalisation peut être complémentaire de ces dispositifs : soit par une combinaison avec les aides de l'Anah et des opérations permettant de transformer des immeubles vacants en logements locatifs sociaux (20 logements financés selon ce montage en 2015), soit par une combinaison avec l'AAH, aujourd'hui réglementairement à l'étude.

Principe directeur n°4 : Maîtriser les coûts de production et de réhabilitation des logements ainsi que les besoins de financement associés

L'un des objectifs prioritaires est de développer la connaissance du marché exprimé et potentiel du bâtiment, des travaux publics, et des matériaux de construction du territoire afin de rapprocher les professionnels, les élus et l'administration, d'éclairer les stratégies et les décisions économiques des acteurs du secteur et d'anticiper le développement de l'activité et de l'emploi.

La question des coûts liés au traitement de l'amiante représente un frein majeur à la réalisation d'opérations de réhabilitation du parc privé.

- Créer une cellule économique régionale de la construction ;
- Lancer une étude sur le gisement de l'amiante sur l'ensemble du patrimoine bâti

Principe directeur n°5 : Renforcer le volet ingénierie de la lutte contre l'habitat indigne

Afin de permettre une connaissance et un repérage plus exhaustifs de la situation de l'habitat indigne en Martinique, une mise en commun de l'ensemble des données collectées par les acteurs de l'habitat, leur exploitation puis leur actualisation sont nécessaires. Avec cet outil d'aide à la décision, une véritable stratégie de lutte pourra être définie et déclinée en actions opérationnelles dont la mise en œuvre est de la compétence des communes ou de leurs groupements.

- Créer un observatoire de l'habitat indigne ;
- Accompagner les communautés d'agglomération dans l'élaboration de plan intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne et accompagner les communes pour une meilleure mise en œuvre des polices du maire

Principe directeur n°6 : Développer les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété

Principe directeur n°7 : Engager la transition énergétique dans le bâtiment

Face à la multiplicité des enjeux auxquels l'amélioration de l'habitat permet de répondre et s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'animation énoncée dans le PLM et validée en CDHH, l'État et la CTM ont souhaité l'organisation d'un séminaire dédié. Parce qu'il serait impossible de traiter de manière satisfaisantes tous les enjeux soulevés, 4 ont été retenus afin de laisser un large temps aux échanges et débats.

PROGRAMME DU SÉMINAIRE

8h30 – 9h00 : Accueil des participants

9h00 – 9h30 : Introduction Collectivité Territoriale de Martinique / Préfecture de Martinique

Mobiliser les logements vacants

9h30 – 9h35 : « Une vacance en partie liée à la dégradation »

Intervenant : **M. KERGUELEN** (Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement)

9h35 – 9h50 : « La libération du parc immobilier vacant existant : une condition à l'amélioration de l'habitat »

Intervenant : **Jean-Jérôme IZAMBARD** (Agence de réhabilitation et construction à vocation sociale)

9h50 – 10h35 : Table ronde « Comment l'amélioration peut-elle contribuer à la lutte contre la vacance ? »

Participants : **Mme BORNE** (Ville du Vauclain)/ **M. LERANDY** (Ville de Saint-Pierre)/ **M. IZAMBARD** (Arcavs)/ **M. LESAGE** (Syndicat national des professionnels de l'immobilier)/ **M. VAUDELIN** (DEAL)/ **M. PAVADE** (SOLIHA)

10h35 – 10h50 : Collation

Revitaliser les centralités

10h50 – 10h55 : « Le développement urbain de la Martinique »

Intervenant : **M. VAUDELIN** (DEAL)

10h55 – 11h10 : « Une démarche de revitalisation : l'exemple de Rennes Métropole »

Intervenant : **Mme MONPIN** (Rennes Métropole)

11h10 – 12h00 : Table ronde « L'OPAH, un outil adapté à la revitalisation des centralités ? »

Participants : **M. BOUVARD** (GIP II FdF)/ **Mme EULOGA** (CED)/ **Mme MONPIN** (Rennes Métropole)/ **M. SOBESKY** (Établissement public foncier local)/ **M. VAUDELIN** (DEAL)

12h00 – 13h00 : Déjeuner sur place

Adapter le logement au vieillissement de la population

13h00 – 13h10 : « Adaptation du logement et maintien à domicile »

Intervenant : **Dr. AUDEL** (Agence Régionale de Santé)

13h10 – 13h25 : « Présentation d'une opération de réhabilitation avec adaptation du logement »

Intervenant : **Mme PINAUD-RONGIER** (Prismaccess)

13h25 – 14h10 : Table ronde « Quelle coordination des dispositifs ? »

Participants : **Dr. AUDEL** (ARS)/ **Mme CHEVON** (Caisse générale de la sécurité sociale)/ **Mme DESORMEAUX** (MDPH)/ **M. LOUIS-GUSTAVE** (CTM)/ **M. OULY** (GIDOS)/ **Mme PINAUD-RONGIER** (Prismaccess) **M. REMY** (AMDOR)

Garantir un assainissement non collectif aux normes

14h10 – 14h25 : « L'assainissement non collectif en Martinique »

Intervenant : **Mme BOUDRE** (Office de l'eau) / **M. LAMBERT** (DEAL)

14h25 – 14h45 : « Les dispositifs financiers existants »

Intervenants : **Mme BARRAT** (Espace Sud) / **Mme BLENY** (CTM)/ **Mme BOUDRE** (ODE) / **Mme LESTE-LASSERRE** (DEAL)/ **Mme RENARD** (Caisse d'allocations familiales) / **M. ROLAS** (Bred)/ **Mme SALOMON** (Action logement)

14h45 – 15h30 : Table ronde « Comment optimiser ces outils de financement ? »

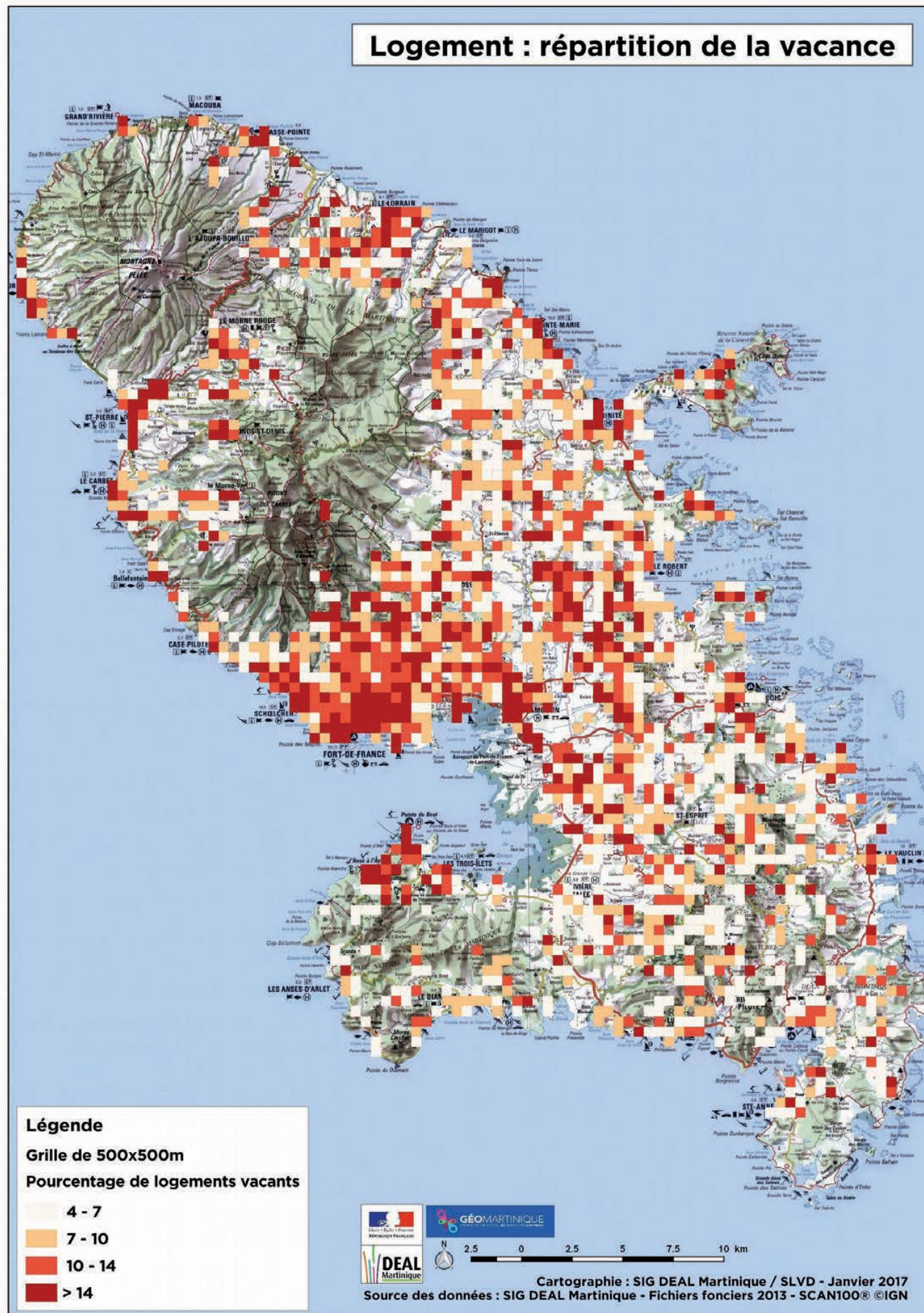
Participants : **Mme BARRAT** (Espace Sud)/ **Mme BLENY** (CTM)/ **Mme BOUDRE** (ODE)/ **M. LANES** (CAIALI) **Mme LESTE-LASSERRE** (DEAL)/ **Mme RENARD** (Caisse d'allocations familiales)/ **M. ROLAS** (BRED)/ **Mme SALOMON** (Action logement)

15h30 – 16h00 : Synthèse

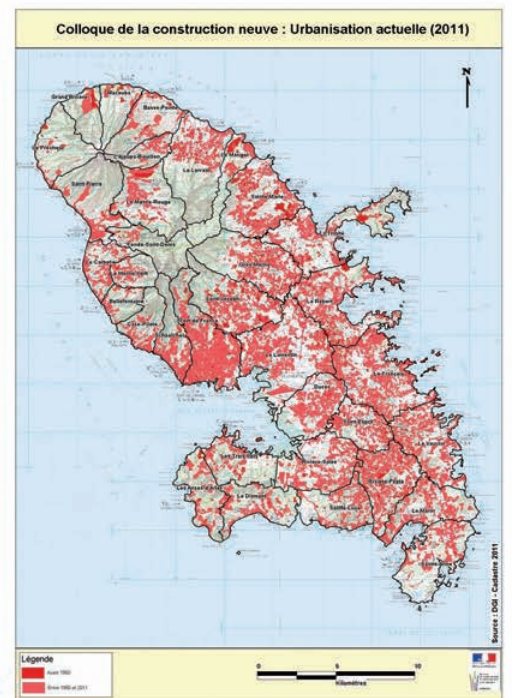
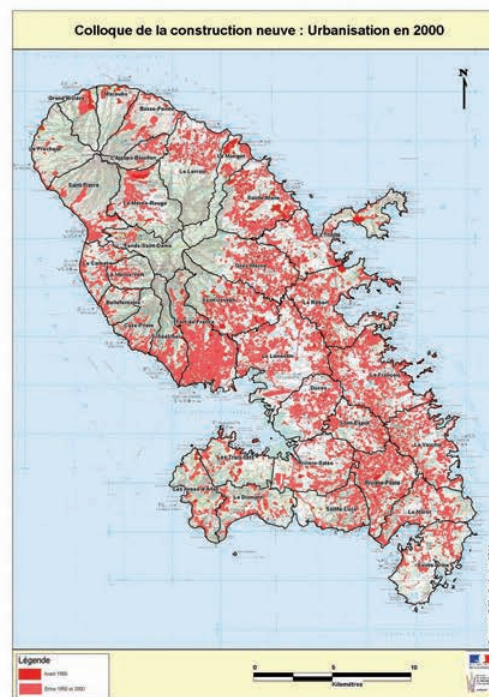
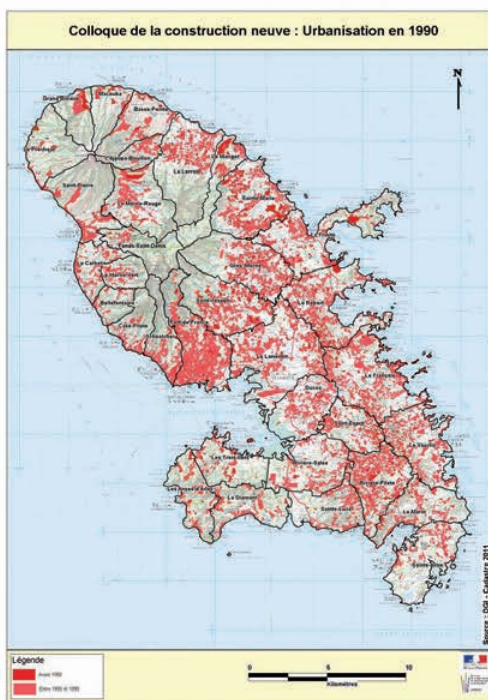
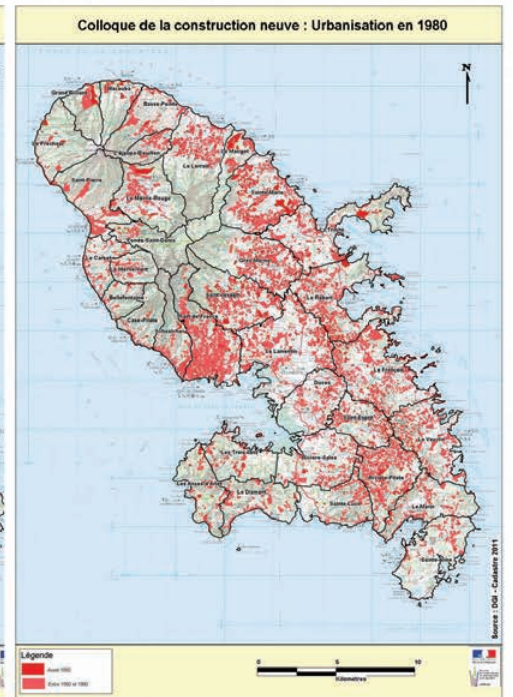
Intervenants : **M. DERNE** (CTM)/ **M. MARTIN** (DEAL)

ANNEXE 1 : Répartition de la vacance

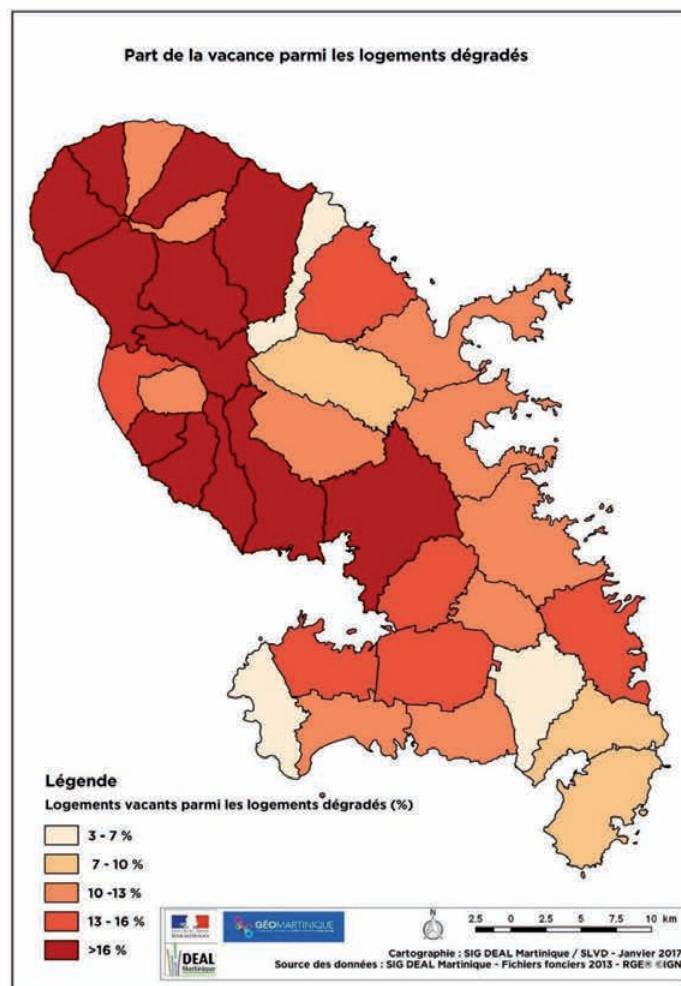
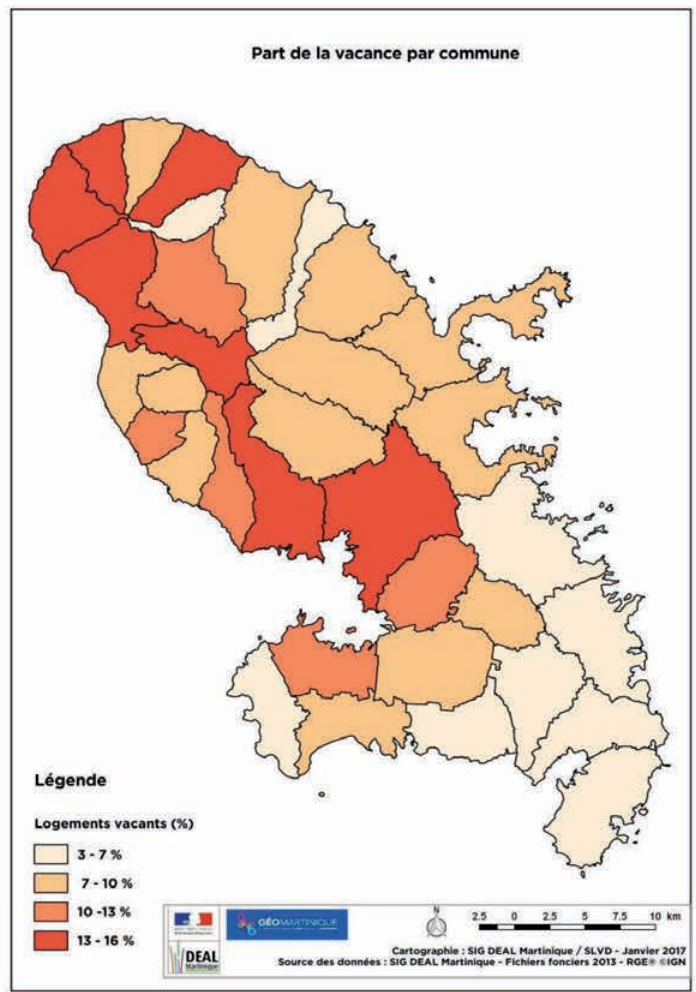
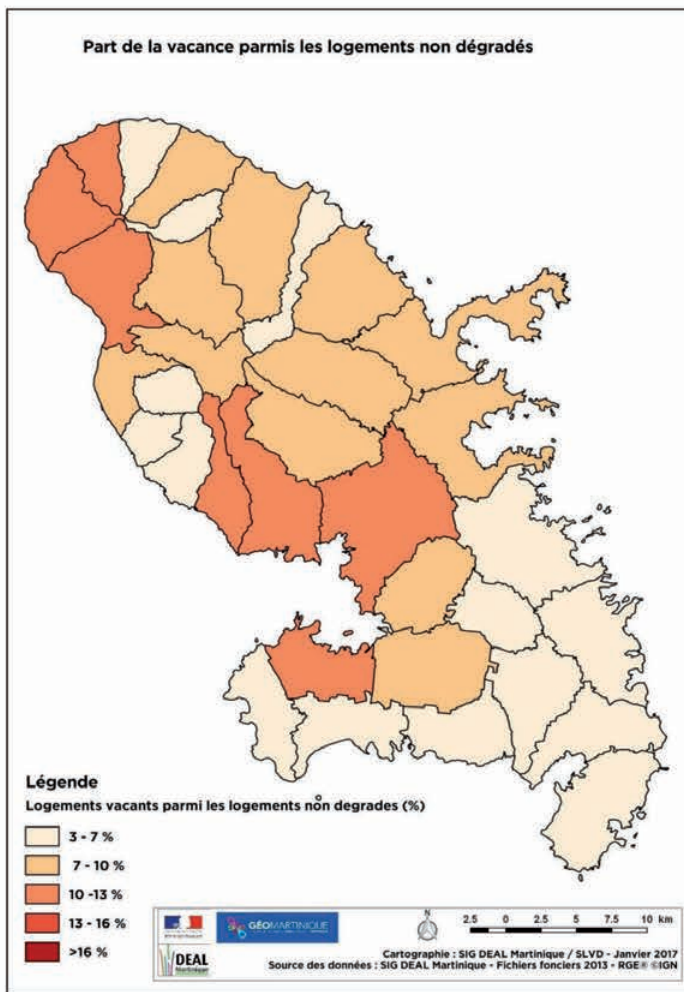
Logement : répartition de la vacance



ANNEXE 2 : Extension de l'urbanisation



ANNEXE 3 : Une vacance liée à la dégradation



ANNEXE 5 : Liste des participants

Communes
EPCI
EPFL
ODE
Syndicats d'assainissement + SPANC INSEE
Centre de formation des apprentis
GRETA
ARS
CAF
CGSS
UDAF
Maison départementale des personnes handicapées
ADUAM
Chambres des notaires
Bailleurs sociaux
Opérateurs sociaux
CAUE
Ordre des architectes
Association des maires
CCIM
Chambre des métiers et de l'artisanat
Centre de ressources politique de la ville Semavil
SEMA
SEMAFF
Caisse des dépôts et consignations
AFD
Agence départementale d'information sur le logement
SEBTPAM
FRBTP
CAPEB
CNATP
Cobaty
FEMEC
Banques : Martinique habitat, Crédit Agricole, Banque Postale, Caisse d'Épargne, BNP Paribas
Fédération nationale de l'immobilier
Agence de réhabilitation et construction à vocation sociale
Soliha Martinique
GIP FdF
GIP Lamentin
Installateur assainissement
Services de l'État : DJSCS, chargés de mission politique de la ville de la Préfecture
DRFIP (défisc)
AMDOR
Fédération des associations du 3^{ème} âge

ANNEXE 6 : Présentation des intervenants

- ▶ **Monsieur Daniel DERNÉ** – C.TM
- ▶ **Monsieur Pierre-Arnaud MARTIN** – Chef du service Logement à la DEAL
- ▶ **Monsieur Fañch KERGUELEN** – Chargé de mission Ville Durable à la DEAL
- ▶ **Monsieur Jean-Jérôme IZAMBARD** - Responsable de l'Agence de Réhabilitation et Construction à Vocation Sociale
- ▶ **Madame Priscillia BORNE** - Chargée de mission UAT à la Mairie du Vauclin
- ▶ **Monsieur Maurice LESAGE** - Représentant du Syndicat national des professionnels de l'immobilier
- ▶ **Monsieur Frédéric VAUDELIN** – Chef de l'unité Aménagement foncier et amélioration de l'habitat à la DEAL
- ▶ **Monsieur Garry PAVADÉ** - Directeur de SOLIHA
- ▶ **Madame Emmanuelle MONPIN** - Responsable de l'unité Programmation Production à Rennes Métropole
- ▶ **Monsieur Xavier BOUVARD** - Architecte au GIP II FdF
- ▶ **Madame EULOGA** - Bureau d'études CED
- ▶ **Monsieur Ivan SOBESKY** - Directeur de l'Établissement public foncier local
- ▶ **Docteur AUDEL** – Agence Régionale de Santé
- ▶ **Madame Laurie PINAUD-RONGIER** - Responsable administratif et financier à PrismAccess
- ▶ **Madame Karine BAILLARD** - Adjointe au directeur de la permanence des soins et professionnels de santé à l'ARS
- ▶ **Madame Patricia CHEVON** - Responsable de l'unité AS à la Caisse générale de sécurité sociale
- ▶ **Madame Denise DESORMEAUX** - Directrice de la MDPH
- ▶ **Monsieur Stéphane LOUIS-GUSTAVE** - CTM
- ▶ **Monsieur Eddy OULY** - Représentant du GIDOS
- ▶ **Madame Sylvie BOUDRE** - Ingénieur environnement à l'Office De l'Eau
- ▶ **Monsieur Jean-Yves LAMBERT** – Chargé de mission MISEN à la DEAL
- ▶ **Madame Marlène BARRAT** - Cheffe du service Politiques Urbaines et Habitat à l'Espace Sud
- ▶ **Madame Mary-Anne BLÉNY** - Cheffe du bureau de la gestion des aides individuelles et collectives à la CTM
- ▶ **Madame Hélène LESTE-LASSERRE** – Adjointe au chef de l'unité Financement du Logement en charge du contrôle technique à la DEAL
- ▶ **Monsieur Jocelyn RAVIER** – Responsable adjoint du pôle social à la Caisse d'allocations familiales
- ▶ **Monsieur Roland ROLAS** - BRED BP Martinique
- ▶ **Madame Marlène SALOMON** - Action logement
- ▶ **Monsieur Joël CHOUX** – Directeur commercial CAIALI
- ▶ **Monsieur Frantz RÉMY** – Directeur de l'AMDOR

ANNEXE 7 : Index des acronymes

A.A.H	Aide à l'Amélioration de l'Habitat
ADUAM	Agence urbanisme Aménagement de la Martinique
AFD	Agence Française de Développement
AMDOR	Association Martiniquaise pour la promotion et l'insertion de l'Age d'Or
A.N.A.H	Agence Nationale de l'Habitat
ARCAVS	Agence de Réhabilitation et Construction à Vocation Sociale
CAPEB	Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CNATP	Chambre Nationale de l'Artisanat des Travaux Publics
C.T.M	Collectivité Territoriale de Martinique
DEAL	Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPFL	Établissement Public Foncier Local
GES	Gaz à effet de serre
GIDOS	Groupement Interprofessionnel Des Opérateurs Sociaux du logement
GIP	Groupement d'Intérêt Public
MDPH	Maison Départementale des Personnes Handicapées
MISEN	Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature
O.P.A.H	Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat
SOLIHA	Solidaires pour l'Habitat
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
UDAF	Union Départementale des Associations Familiales

**Retrouvez l'intégralité des diaporamas
sur le site internet de la DEAL Martinique
www.martinique.developpement-durable.gouv.fr**

