

## PLAN INTERCOMMUNAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

**PHASE 3 : Elaboration du Programme prévisionnel  
d'actions de la LHI**



**Présentation en conseil communautaire**

# LE PILHI : un enchaînement logique



## Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) (en révision)

Document de planification stratégique qui fixe à l'échelle d'un territoire, les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les 10/20 ans à venir dans une perspective de développement durable.

## PLH exécutoire période 2016-2022

Répondre aux besoins en logements et en hébergement, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, ... en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

## PILHI 2020-2025

Répondre à une situation d'indignité repérée à travers le PLH → Planification des actions prioritaires, territorialisées de LHI sur 6 ans donnant lieu à la signature d'un protocole d'accord avec l'Etat, les 18 communes membres et les parties prenantes de la LHI.

# Les étapes conduisant à l'élaboration du PILHI



## 1ère phase : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Repérage et analyse

Trois objectifs :

- la connaissance des problèmes
- la localisation de ces problèmes
- classification selon leur typologie



### ▪ Des rencontres:

- Cotech et Copil (11.10.16/24.10.16/30.01.2017/ 19.10.17)
- Rencontres des 18 communes (décembre 2016 à février 2017)

▪ **Des enquêtes** : sur **32 poches** de Mars à Juin 2017

▪ **Des documents produits** et remis à CAP NORD Nov 2017

## 2nde phase : DEFINITION DES MODALITES DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE & PROPOSITION D'UN PLAN D' ACTIONS

Elaboration d'une stratégie territoriale : définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de traitement des diverses formes d'habitat indigne repérées et affichage des priorités d'actions suivant les urgences analysées.



### ▪ Table ronde et rencontre des financeurs & acteurs

(Cap Nord DEAL , ARS , CTM,...) (février à Mars 2018)

▪ **Echange avec les communes** ( Avril 2018)

▪ **Finalisation du plan d'actions et des priorités** (Mai 2018)

▪ **Validation des orientations stratégiques, priorité et plan d'actions par les 18 communes** (fin 2018)

## 3ème Phase : ELABORATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL D' ACTIONS de la LHI

- Programmation prévisionnelle des opérations à engager
- Calendrier
- Une maquette financière
- Propositions de pilotage

▪ **Démarrage début 2019**

▪ **Rencontres avec les partenaires potentiels**



## A RETENIR DU DIAGNOSTIC



# Le territoire de CAP Nord est caractérisé par :



- **La décroissance de la population (101.864 habitants)** avec un taux évolution annuel (période 2011-2016) de -1,1% contre -0,8% pour la Martinique,
- **la faiblesse globale des revenus, le vieillissement** marqué de la population avec les problématiques de **dépendance** inhérentes.
- **Une majorité de propriétaires occupants, un parc majoritairement individuel .**
- **Une vacance du parc importante:** 8.498 logements (16% des logements de Cap Nord).
- **Plus de propriétaires que de locataires ou de logés gratuitement dans le parc indigne, mais la proportion de locataires et d'occupants à titre gratuit logés dans des logements indignes est plus forte que dans l'ensemble du parc.**
- **66% des logements du parc locatif privé bénéficient d'aides de la CAF, soit plus de 4 500 ménages (dont des occupants de logements indignes).**
- **L'habitat indigne se concentre plutôt sur les bourgs : 3500 à 4000 logements dans les centralités et des poches pré-identifiées, dont 3000 occupés.**
- **L'indignité n'est pas figée : un logement en sort, un autre y rentre.** Elle nécessite donc une action soutenue et continue.
- **La vacance est cause et conséquence de l'indignité des logements,** les logements non réhabilités, non occupés, se dégradant très vite.
- **L'indivision est un facteur essentiel dans la création de la situation d'indignité.**
- **L'absence de logements d'urgence, dans la plupart des communes, est un facteur bloquant dans le traitement de l'indignité.**

# Le territoire de CAP Nord est caractérisé par :



- **La dégradation peut être également liée à l'habitant lui-même** (âge, problèmes familiaux, ou relevant du domaine médico-psychologique, ...), **ce qui nécessite un accompagnement autre qu'une simple action sur le logement**
- **La problématique amiante et l'assainissement individuel non conforme** (75% des Assainissements Non Collectifs de CAP Nord, et quasiment tous les logements indignes en ANC repérés lors des enquêtes terrains) **impactent peu le quotidien des occupants, mais le coût des travaux est par ailleurs souvent prohibitif.**
- **L'aménagement et l'équipement du quartier influent sur l'indignité et le mal logement :** *accessibilité /aménagement de convivialité/ Boîtes aux lettres éloignées/ ramassage des ordures ménagères jugé insuffisant et éloigné des logements/ éclairage urbain insuffisant ou mal entretenu/Isolement (personnes âgées ou en situation de handicap)*
- **La politique de traitement de l'habitat dégradé est centrée sur l'habitat très indigne, mais peu structurée, soumise à l'action des opérateurs sociaux et à la demande individuelle.**
- **Les règles de financement Etat ont souvent manqué de stabilité. La participation financière de la CTM a subi des aléas.**
- **Les personnes aux revenus modestes, mais dépassant le plafond, ne peuvent pas avoir d'aides.**
- **Les opérations collectives** (essentiellement OPAH, RHI) **peinent à se concrétiser. Les quartiers 50 Pas ont fait l'objet d'études, mais les actions demandent elles aussi à se concrétiser.**
- **L'action des CCAS ou services logement est très variable, surtout dans le suivi des dossiers.**
- **La faiblesse de l'action publique communale est souvent due au manque de moyens** (techniques, financiers), **mais est aussi parasitée par la proximité** (famille, connaissances).



## RAPPEL DE LA STRATEGIE DE LA LHI



# DU DIAGNOSTIC AU PLAN D' ACTIONS



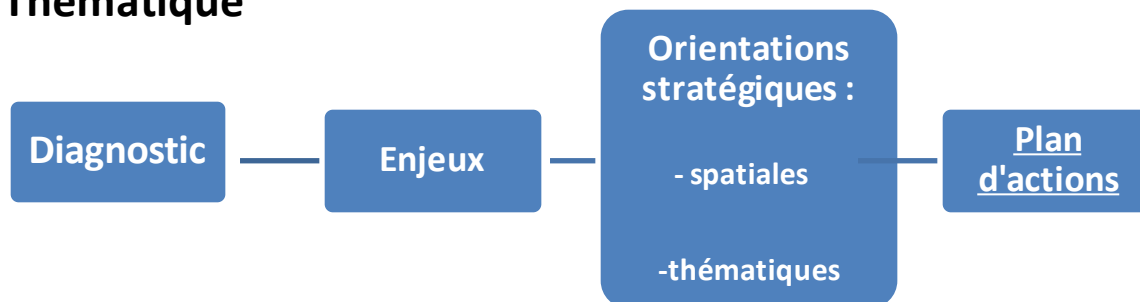
Le PILHI de CAP NORD doit répondre au plus près de la structure du territoire tant dans son organisation spatiale que dans son peuplement et ses spécificités. C'est là l'objectif du présent PILHI, il s'agira donc de répondre aux enjeux suivants :

1. Structurer la politique de LHI à l'échelle du territoire (dans le prolongement des orientations du PLH)
2. Traiter l'habitat indigne et informel sous toutes ses formes et en suivant au plus près les constats du diagnostic
3. Endiguer le processus de création d'habitat indigne
4. Accompagner les communes dans le traitement de l'habitat indigne ....

...ceci dans une recherche d'efficacité budgétaire.

Le diagnostic a montré que le traitement de l'indignité sur le territoire de Cap Nord devait répondre à la prise en compte d'une double priorisation :

- Spatiale
- Thématique





# Stratégie et priorisation Spatiales



Pour répondre à l'enjeu 1, «Structurer la politique de LHI à l'échelle du territoire», la priorisation spatiale s'impose,

**A-1 En termes de localisation**, afin de déterminer sur quelles parties du territoire des communes de Cap Nord devra porter l'essentiel de l'action à mettre en œuvre :

- le diagnostic a permis de confirmer que **les centres bourgs** recèlent une part importante de l'indignité ; parallèlement, l'évolution négative de la démographie et le vieillissement de la population (diminution de la mobilité), obligent plus qu'ailleurs à repenser le développement de l'urbanisation.

La politique de revitalisation des bourgs définie par le PLH impose donc que les centres bourgs concentrent la plus grande partie des interventions dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

- Secondairement, les poches d'habitat indigne repérées dans les **centralités péri-urbaines structurées** seront également à prendre en compte.

- Enfin, l'indignité **dans le diffus**, très présente sur la totalité des communes, constituera le troisième niveau de préoccupation du futur plan d'action.

*A ce titre, parmi les grandes orientations du PLH, la 3ème est tout à fait en phase avec la politique de lutte contre les logements indignes : « mobiliser le parc ancien et reconquérir les centralités ». Il s'agit en effet de pallier la réduction de la construction de logements neufs par la réhabilitation de logements vacants, la valorisation du patrimoine et la poursuite de la résorption de l'insalubrité en concentrant l'action sur les centralités.*



**A-2** L'habitat implanté dans les **zones à risques** doit évidemment être traité en urgence et constituera de ce fait une priorité absolue de l'action.

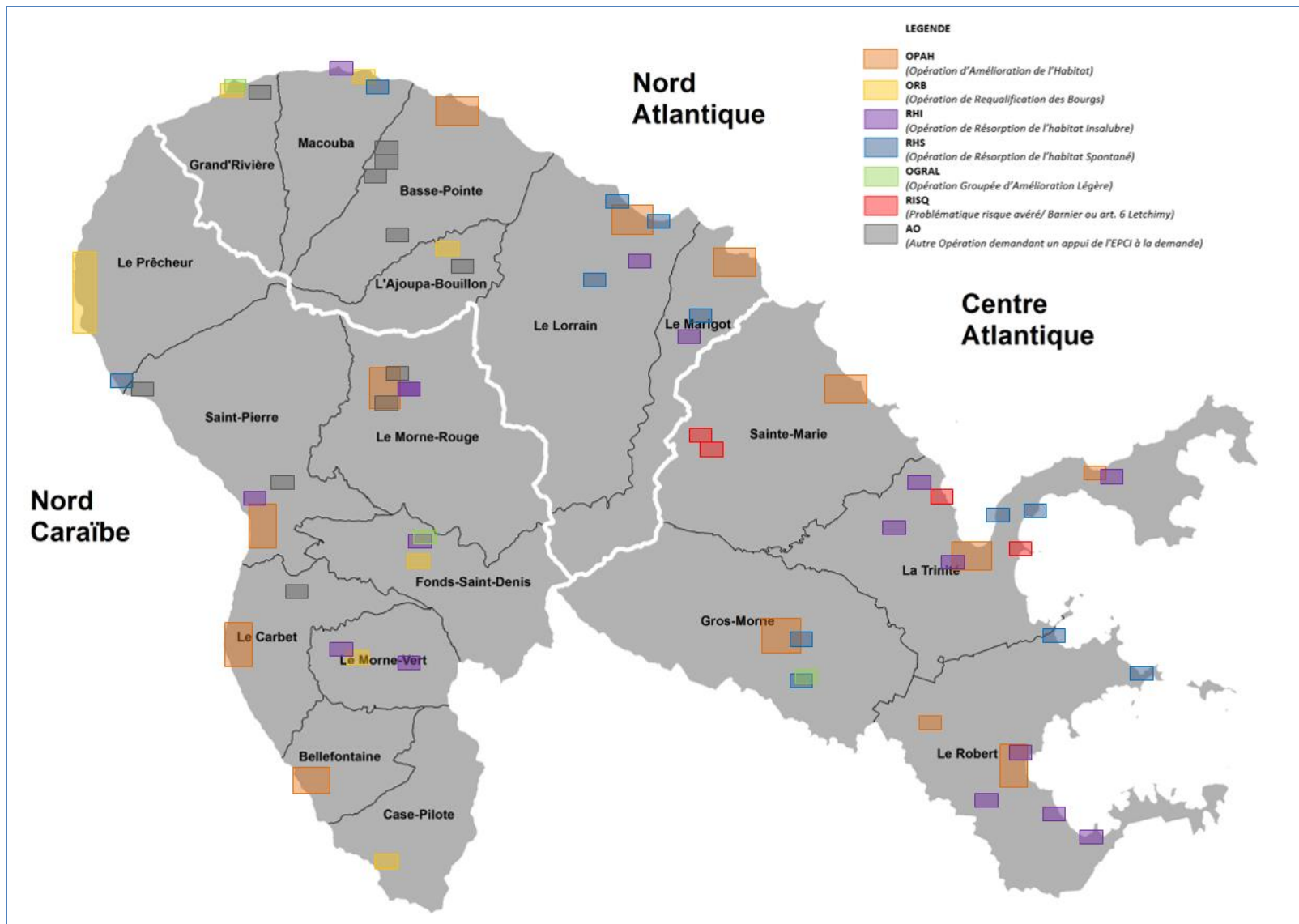
- **Les risques sont évidemment littoraux** (submersion, éboulement du front littoral, liquéfaction, débordement des embouchures de rivières,..)° et à ce titre se retrouvent très souvent dans les centres-bourgs, ceci est particulièrement vrai sur la côte Caraïbe (Prêcheur, Bellefontaine,...), mais sans exclusive ; tous les bourgs littoraux de Cap Nord ont en leur sein des poches vulnérables, nécessitant des délocalisations/ relocalisations (Basse-Pointe, Lorrain, Robert,...)
- **Les risques mouvement de terrain identifiés** touchent plus rarement des zones habitées ; quelques poches habitées ont été repérées (sur Duchêne au Robert ou Morne Théodore à sainte Marie,...) touchant une dizaine de logements à chaque fois.
- En dehors des poches, **des constructions ponctuellement sont installées en zone de risque** (éboulement, ou inondation torrentielle,...)

**Le croisement du diagnostic territorial et de la priorisation a conduit au plan d'actions opérationnelles**



# ACTIONS OPERATIONNELLES







### ACTIONS OPERATIONNELLES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

	OPERATIONS terminées à l'issue du premier PILHI	OPERATIONS A LANCER	
		En phase opérationnelle à l'issue du PILHI	En phase pré-opérationnelle à l'issue du premier PILHI
<b>CENTRE-ATLANTIQUE</b>			
<b>Gros-Morne</b>			
Bourg		OPAH	
Terres Curiales		RHS	
Croix Blanche		OGRAL/RHS	
<b>Le Robert</b>			
Bourg et Vert-pré			OPAH
Duchêne (dont Hubert)	Décasement pour sortie risque imminent (à lancer)	RHI	
Ancienne Usine - Reynoird	RHI		
Cité La Croix-Trou Terre		RHI	
Four à chaux		RHI	
Pointe Rouge		MOUS relogement	
Pointe Jean-Claude			RHI/RHS
<b>Sainte-Marie</b>			
Bourg		OPAH	
Morne Ma Croix	Décasement pour sortie de risque imminent (à lancer)		
Morne Théodore	Décasement pour sortie de risque imminent		
<b>Trinité</b>			
Bourg élargi		OPAH	
Petite Rivière Salée	RHI		
Brin d'Amour		RHI	
Bourg de Tartane		OPAH+ RHI multi-sites	
Morne Poirier			RHI
Autre Bord			RHS
Anse Belune	RHS		
Pointe Marcussy			Etudes Risque & Relogement réalisées
Cosmy Falaise Morne Lacroix			Etude risque réalisée
La Moïse		Autre Opération (restructuration du quartier)	
<b>TOTAL CENTRE ATLANTIQUE</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>6</b>



### ACTIONS OPERATIONNELLES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

	OPERATIONS terminées à l'issue du premier PILHI	OPERATIONS A LANCER	
		En phase opérationnelle à l'issue du PILHI	En phase pré-opérationnelle à l'issue du premier PILHI
<b>NORD-ATLANTIQUE</b>			
<b>Ajoupa-Bouillon</b>			
Bourg		Opération Requalification du Bourg	
Cité Grenade		Autre Opération (amiante)	
<b>Basse-Pointe</b>			
Bourg		OPAH	
Hauteur Dumas Nord		Autre Opération (Réhab/ Assain.)	
Hauteur Dumas Ouest		Autre Opération (Réhab)	
Hauteur Dumas Sud		Autre Opération (Réhab/ Relogt)	
Morne Balai		Autre Opération (Réhab/ Relogt)	
<b>Grand-Rivière</b>			
Bourg		Opération de Requalification du Bourg avec éventuelle OGRAL	
Beauséjour		Autre Opération ( Réhab PB)	
<b>Le Lorrain</b>			
Bourg			OPAH
Crochemort-Redoute	RHS		
Sous-Bois		RHS	
Bas Céron			RHS
Vallon			RHI et Risque
<b>Macouba</b>			
Bourg		Opération de Requalification du Bourg dont étude risque pour embouchure rivière	
Nord Plage	RHI		
Terre Patate		RHS	
<b>Marigot</b>			
Bourg			OPAH
Rue Masure			RHS
Entrée Débite			RHI
<b>TOTAL NORD-ATLANTIQUE</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>6</b>



### ACTIONS OPERATIONNELLES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

	OPERATIONS terminées à l'issue du premier PILHI	OPERATIONS A LANCER	
		En phase opérationnelle à l'issue du PILHI	En phase pré-opérationnelle à l'issue du premier PILHI
<b>NORD-CARAIBE</b>			
<b>Le Carbet</b>			
Bourg			OPAH
Bout Bois		Autre Opération ( Vie de quartier/ Réhab.)	
<b>Case-Pilote</b>			
Bourg		Opération de Requalification du Bourg	
<b>Bellefontaine</b>			
Bourg			OPAH
<b>Fonds Saint Denis</b>			
Bourg		Opération de Requalification du Bourg	
Rivière Mahault			OGRAL/RHS
<b>Morne Rouge</b>			
Bourg			OPAH
Lourdes			RHI
Fonds Guillet		Autre Opération ( Restructuration/ Réhab)	
Chazeau		Autre Opération (régul/restruct VRD/ Réhab)	
<b>Morne Vert</b>			
Bourg		Opération de Requalification du Bourg	
Lotissement Morin		RHI	
Montjoly			RHS
<b>Le Prêcheur</b>			
Bourg et Anse Belleville à Charmeuse		ORB : Opération Habitat Renouvelé & Réhab	
Pointe Lamarre			RHS
<b>Saint-Pierre</b>			
Fort, Mouillage, Bourg	OPAH-RU		
Fort		RHI	
Allée Pécoul	Régularisation foncière + relogement		
Sainte-Philomène		Autre Opération ( Réhab)	
<b>TOTAL NORD-CARAIBE</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>7</b>

<b>TOTAL CAP NORD</b>	<b>10</b>	<b>34</b>	<b>19</b>	<b>63</b>
-----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Au final, ce sont plus de **soixante sites, représentant quelques 3 600 logements dégradés - dont 2 500 occupés (estimation)-**, qui devraient à plus ou moins longue échéance faire l'objet d'actions opérationnelles, **dont aujourd'hui 28 déjà en cours ou en priorité 1, sans compter les actions en continu sur les bourgs et autres quartiers.**

# Au total, ces actions opérationnelles de lutte contre l'habitat indigne représenteraient à l'issue du 1<sup>er</sup> PILHI: 2020-2025



- Une OPAH terminée (Saint-Pierre)
- 3 RHI finies (Nord Plage, Ancienne Usine et Reynoird, Petite Rivière Salée) et 1 RHS terminée (Crochemort/Redoute au Lorrain); 1 site, l'Allée Pécoul à Saint-Pierre, aura vu la régularisation du foncier et le relogement de 4 ménages en accession
- 3 Quartiers ( ou parties de quartiers) auront bénéficié d'un appui marqué de l'EPCI pour sortie de risque imminent avec décasement (Morne Macroix, Morne Théodore, Duchêne)
- 4 OPAH en cours d'animation (Gros-Morne, Sainte-Marie, Trinité, Basse-Pointe, ), l'Opération d'Habitat Renouvelé du Prêcheur serait passée en phase opérationnelle
- 7 RHI en cours d'animation (Le Fort, Duchêne, Cité la Croix-Trou Terre, Four à Chaux, Brin d'Amour, Bourg de Tartane, Lot. Morin)
- 4 RHS en cours d'animation (Terres Curiales, Croix Blanche (avec OGRAL conjointe), Sous-Bois, Terre Patate)
- 5 OPAH auront vu leur étude pré-opérationnelle complétée ou réalisée et seront en attente de signature de convention en vue de leur engagement pour passer en phase animation (Robert, le Lorrain, Marigot, Bellefontaine, Morne-Rouge)
- 11 RHI ou RHS auront fait l'objet d'études opérationnelles, notamment pour définir les aménagements et le relogement -au plan technique et financier- (Morne Poirier, Morne Vallon, Entrée La Débite, Lourdes, Montjoly, Autre Bord, Pointe Jean-Claude, Bas Céron, Rue Mazure, Rivière Mahault (avec OGRAL conjointe), Pointe Lamare)
- au moins 3 poches auront bénéficié d'études de risque complémentaire en vue de proposer des solutions adaptées (Pointe Marcussy, Cosmy Falaise-Morne la Croix, Embouchure de la Rivière Macouba,....)

Dans le même temps, les bourgs de Ajoupa-Bouillon, Grand'Rivière, Macouba, Fonds Saint-Denis, Morne-Vert, Case-Pilote, ...auront bénéficié et bénéficieront de l'Opération de Requalification des Bourgs (appui de l'EPCI en matière de réhabilitation, action foncière, police des immeubles, ARA...) et une quinzaine de quartiers seront suivis par l'EPCI (Autres Opérations) en vue de la régularisation du foncier, de l'amélioration du bâti, ou de la vie et des aménagements de quartiers, ...

SEPTEMBRE 2019

P.I.L.H.I CAP NORD MARTINIQUE







# MAQUETTE FINANCIERE DES ACTIONS OPERATIONNELLES





	Niv. de priorité	N° Action	Description de l'action	MO ou Conduite d'Op	Opération pressentie	Estimation réhab	Estimation relogts	Danger	Coût total
<b>CENTRE ATLANTIQUE</b>									<b>41 406 200 €</b>
<b>GROS MORNE</b>									<b>6 926 000 €</b>
	P1	GM1	OPAH RU du Bourg	Ville/CAP Nord	OPAH	60	15		3 742 000 €
	P1	GM2	Terres Curiales (RHS à mener conjointement à l'OPAH-RU)	CAP Nord/Ville	RHS/RHI	10	10		2 420 000 €
	P1	GM3	Croix blanche (RHS/problématique risque +OGRAL/ARA)	CAP Nord/Ville	RHS/ OGRAL	10	5	x	764 000 €
									<b>273</b>
<b>LE ROBERT</b>									<b>120</b>
									<b>11 757 000 €</b>
	P2	R1&2	OPAH (site du Bourg et du Vert-Pré)	Ville/CAPN/AG50	OPAH	160	18		60 000 €
	en cours	R3	RHI Ancienne Usine et Renoyrd	CAP Nord/Ville	MOUS/RHI		21		640 000 €
	P2	R4	Pointe Rouge	AG50/Ville	RHS	25	19		525 000 €
	P1	R5&6	Cité la Croix/ Trou Terre	AG50/Ville/CAPN	RHI/RHS	15	15		3 530 000 €
	P1	R7	DUCHENE	CAP Nord/Ville	RHIs	45	35	x	3 628 000 €
	P1	R8	FOUR A CHAUD	AG50/Ville/CAPN	RHI	28	12	x	3 074 000 €
	P2	R9	POINTE JEAN CLAUDE	AG50/Ville	RHS/RHI	NR	NR		300 000 €
									<b>100</b>
<b>SAINTE-MARIE</b>									<b>23</b>
									<b>7 744 000 €</b>
	P1	SM1	OPAH-RU BOURG/ Tombolo City	Ville/CAP Nord	OPAH	100	5		4 719 000 €
	P1	SM2	Morne Théodore	Ville/CAP Nord	AO Danger avéré		10	x	2 025 000 €
	P1	SM3	Morne Ma Croix	Ville/CAP Nord	AO Danger probable		8	x	1 000 000 €
									<b>14 979 200 €</b>
<b>LA TRINITE</b>									
	P1	T1&2	OPAH (site du Bourg et de Tartane)	Ville/CAP Nord	OPAH	152	33		10 968 000 €
	en cours	T3	PETITE RIVIERE SALEE	CAP Nord/Ville	RHI		9		890 000 €
	P1	T4	BRIN D'AMOUR	CAP Nord/Ville	RHI	20	8		2 494 800 €
	P2	T5	MORNE POIRIER	CAP Nord/Ville	RHI/RHS	14	8	x	45 200 €
	P2	T6	Autre Bord	AG50/Ville	RHS	2	5		28 200 €
	en cours	T7	Anse Belune	AG50/Ville	RHS	5	5		33 000 €
		T8	La Moïse	Ville/CAP Nord	AO		13		520 000 €
		T9	Cosmy Falaise- Morne Lacroix	Ville/AG50/ CAPN	AO	NR	NR	x	105 000 €
		T10	Pointe Marcussy	Ville/AG50/ CAPN	AO		22	x	60 200 €

Nota : certaines actions, en priorité 1 ne pourront être achevées dans le temps du 1<sup>er</sup> PILHI ; les actions en priorité 2 seront essentiellement traitées en phase études pour un passage en phase opérationnelle dès le début du 2<sup>ème</sup> PILHI. Le coût global des opérations va au-delà des 6 ans du 1<sup>er</sup> PILHI



Niv. de priorité	N° Action	Description de l'action	MO ou Conduite d'Op	Opération pressentie	Estimation réhab	Estimation relogts	Danger	Coût total
<b>NORD ATLANTIQUE</b>								<b>25 009 750 €</b>
<b>AJOUPA-BOUILLON</b>								<b>5 300 000 €</b>
P1	AB1	Bourg	Ville/CAP Nord	ORB	30	5		1 550 000 €
	AB2	Cité Grenade	Ville/CAP Nord	AO/ RHI?	30	5	amiante	3 750 000 €
<b>BASSE-POINTE</b>								<b>6 012 000 €</b>
P1	BP1	BOURG	Ville/CAP Nord	OPAH	78	17		4 612 000 €
	BP2	Hauteur Dumas Sud	Ville/CAP Nord	AO	7	3		520 000 €
	BP3	Hauteur Dumas Ouest	Ville/CAP Nord	AO	3			120 000 €
	BP4	Hauteur Dumas Sud	Ville/CAP Nord	AO	4	0		160 000 €
	BP5	Morne Balai	Ville/CAP Nord	AO	7	4		600 000 €
<b>GRAND'RIVIERE</b>								<b>1 143 750 €</b>
	GR1	BOURG	Ville/CAP Nord	ORB	10	2		783 750 €
	GR2	Beauséjour	Ville/CAP Nord	AO	8	1		360 000 €
<b>LE LORRAIN</b>								<b>9 157 000 €</b>
P2 en cours	L1	BOURG	Ville/CAP Nord	OPAH	40			47 000 €
	L2	Crochemort-Redoute	AG50/ Ville	RHS	40	8		8 132 000 €
P1	L3	Sous-Bois	Ville/50 Pas	RHS	5	7	x	905 000 €
P2	L4	Bas Céron	CAP Nord/Ville	RHS	11	3	x	38 000 €
P2	L5	Vallon	CAP Nord/Ville	RHI/RHS	8	1		35 000 €
<b>MACOUBA</b>								<b>3 285 000 €</b>
en cours	MA1	BOURG	Ville/CAP Nord/AG50	ORB	20	10	x	1 200 000 €
	MA2	Nord Plage	Cap Nord/ Ville	RHI				150 000 €
P1	MA3	Terre Patate	Ville/ Cap Nord	RHS	9	3		1 935 000 €
<b>MARIGOT</b>								<b>112 000 €</b>
P2	M1	Bourg, Front de mer, Déhaumont	Ville/CAP Nord	OPAH	37	6		40 000 €
P2	M2	Rue Mazure	Cap Nord/ Ville	RHS	4	1		34 000 €
P2	M3	Entrée la Débite	Cap Nord/ Ville	RHI	4	3		38 000 €



Niv. de priorité	N° Action	Description de l'action	MO ou Conduite d'Op	Opération pressentie	Estimation réhab	Estimation relogts	Danger	Coût total
<b>NORD CARAIBE</b>								<b>35 986 900 €</b>
<b>CARBET</b>								<b>420 000 €</b>
P2	C1	Bourg, Lajus, Grande Anse, Le Coin	Ville/CAP Nord	OPAH	109	22		60 000 €
	C3	Bout Bois	Ville/CAP Nord	AO	8			360 000 €
<b>CASE-PILOTE</b>								<b>2 200 000 €</b>
	CP1	Bourg, Autre Bord, Batterie	Ville/CAP Nord	ORB	45	5		2 200 000 €
<b>BELLEFONTAINE</b>								<b>40 000 €</b>
P2	B1	Bourg, Cour Tamarin et Autre Bord	Ville/ CAPNord	OPAH	110	20		40 000 €
<b>FONDS SAINT-DENIS</b>								<b>873 000 €</b>
	FSD1	Bourg dont quartier Dorzon	Ville/ CAPNord	ORB	14	2		720 000 €
P1	FSD2	Rivière Mahault	Ville/ CAPNord	OGRAL	9	2		153 000 €
<b>MORNE-ROUGE</b>								<b>2 431 000 €</b>
P2	MR1	BOURG	Ville/ CAPNord	OPAH	NR	NR		67 000 €
P2	MR2	Lourdes	CAP Nord/ Ville	RHI	14	2		84 000 €
	MR3	Fonds Guillet	Ville/ CAPNord	AO	9			360 000 €
	MR4	Chazeau	Ville/ CAPNord	AO	11			1 920 000 €
<b>MORNE-VERT</b>								<b>2 815 900 €</b>
	MV1	BOURG	Ville/ CAPNord	ORB	20	3		520 000 €
P1	MV2	Lotissement MORIN	CAP Nord/ Ville	RHI	9	6		2 210 900 €
P2	MV3	Montjoly	CAP Nord/ Ville	RHS	18	1		85 000 €
<b>PRECHEUR</b>								<b>13 732 000 €</b>
P1	P1	AGGLO de l'Anse Belleville à la Charmeuse	Ville/Etat/ AG50	ORB/OHR	100	133		13 710 000 €
P2	P2	Pointe Lamare	Ville/AG50	RHI	10	9		22 000 €
<b>SAINT-PIERRE</b>								<b>13 475 000 €</b>
P1	SP1	BOURG, Mouillage	Ville/ CAP Nord	OPAH-RU	206	30		12 440 000 €
P1	SP2	Le Fort	CAP Nord	RHI	31	67		165 000 €
	SP3	Sainte-Philomène	AG50/Ville/ CAPNord	AO	16	1		390 000 €
	SP4	Allée Pécoul	Ville/CAP Nord	AO	8	2		480 000 €



L'ensemble des actions opérationnelles représentent, sur la durée totale du PILHI, un budget **prévisionnel** évalué comme suit :

Sur les 6 ans du PILHI de CAP Nord	CAP Nord	ETAT	CTM	CAF	CGSS	Action Logt	Villes	Attributaires et divers	TOTAL
soit	5 000 000 €	40 000 000 €	10 000 000 €	4 850 000 €	5 850 000 €	5 000 000 €	2 500 000 €	2 000 000 €	75 200 000 €
Aides aux logements	3 500 000 €	24 000 000 €	7 500 000 €	4 500 000 €	5 400 000 €	5 000 000 €	300 000 €	2 000 000 €	
Participation Etudes et Travaux	1 500 000 €	16 000 000 €	2 500 000 €	350 000 €	450 000 €		2 200 000 €		

(Ce plan de financement ne tient pas compte du financement d'autres partenaires et acteurs du programme d'action : l'ARS, l'EPF de Martinique, l'AG50, l'ADEME, l'ODE,... sur leurs actions spécifiques.)



## ACTIONS STRATEGIQUES



# Des enjeux aux axes stratégiques



... Pour répondre aux enjeux :

2. Traiter l'habitat indigne et informel sous toutes ses formes et en suivant au plus près les constats du diagnostic
3. Endiguer le processus de création d'habitat indigne
4. Accompagner les communes dans le traitement de l'habitat indigne ....

Les actions qui ont été explorées avec les partenaires financiers et acteurs de la LHI sont développées selon **7 axes stratégiques** découlant du diagnostic.

1. Permettre aux familles avec enfants de vivre dans des conditions de logement décentes sur le territoire
2. Favoriser le maintien au domicile des personnes âgées dans des conditions de vie décentes ou leur relogement adapté au vieillissement
3. Créer un contexte favorable à la réhabilitation et à la construction sur les secteurs centraux
4. Dissocier les problématiques d'ordre public de l'action spécifique sur l'habiter, et considérer le mal logement également comme une problématique urbaine
5. Structurer et organiser le suivi de la demande en matière d'amélioration de l'habitat
6. Adapter les outils et les financements à la stratégie de lutte contre l'habitat indigne de CAP NORD
7. Structurer la Gouvernance et son suivi du PILHI



## Permettre aux familles avec enfants de vivre dans des conditions de logement décentes sur le territoire

### Les constats préalables :

La décroissance de la population avec un taux d'évolution annuel (période 2011-2016) de -1,1% contre -0,8% pour la Martinique.

- Moins de ménages de moins de 40 ans (7000) que de plus de 65 ans (13500)
- La faiblesse globale des revenus.
- Plus de jeunes ménages dans le parc locatif, avec près de 65% des ménages de moins de 40 ans dans le parc locatif et singulièrement dans le parc privé locatif (40,4% soit 3000 ménages).
- Une faible représentativité des propriétaires (6,58%) dans la tranche moins de 40 ans
- La proportion de locataires et d'occupants à titre gratuit logés dans des logements indignes est plus forte que dans l'ensemble du parc de logements.
- 3000 ménages allocataires CAF bénéficient de l'ALF... autant que de locataires jeunes ménages du parc privé

### Action 1-1 : Améliorer l'habitat des ménages locataires dans le secteur privé

Action 1-1-1: Action globale sur les règles d'attribution de l'AL (application de la loi ALUR) en partenariat avec la CAF/ *Traiter et prévenir*

Action 1-1-2 : Institution par l'EPCI d'un « permis de louer »/ *Prévenir (Expérimenter)*

Action 1-1-3 : Mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) propriétaires bailleurs. (Cf. axe 2 du PALHIM)/ *Traiter*

**Action 1-2 : Programmer des logements locatifs (à faible loyer) adaptés en termes de coût pour pallier l'irrémédiabilité de certains logements et permettre des relogements (neufs et en réhabilitation) dans les secteurs géographiques à privilégier**

**Action 1-3 : Favoriser l'Auto-Réhabilitation Accompagnée qui vise préférentiellement le public des « jeunes » propriétaires**

**Action 1-4 : Permettre l'accès au statut de propriétaire occupant pour les jeunes ménages, et pallier l'abandon de l'APL accession face au besoin de relogement dans les opérations prioritaires**

Action 1-4-1 : Permettre la réalisation de collectifs urbains en « LES » ou en « Accession très sociale ».

Action 1-4-2 : S'appuyer sur les outils de défiscalisation existants ou futurs type Pass Accession dans le cadre du droit à l'expérimentation sur l'EPCI, pour de l'accession sociale en collectif ou en bande dans les centralités, en faisant baisser les loyers de remboursement.

Action 1-4-3 : Favoriser le relogement par échange dans le cadre d'opération soutenue de type RHI

Action 1-4-4 : Favoriser le transfert de propriété des aînés vers les plus jeunes : Une autre façon d'accéder, alternative à la primo-accession





## Favoriser le maintien au domicile des personnes âgées dans des conditions de vie décentes ou leur relogement

### Les constats préalables :

- Un vieillissement accéléré de la population, singulièrement sur CAP NORD
- Une population âgée majoritairement de propriétaires occupants (83,59%), vivant seuls, dans des maisons individuelles souvent de bonne taille
- Une population âgée à très faibles revenus
- 90% des personnes faisant des demandes de réhabilitation sont âgées de plus de 65 ans, avec un revenu moyen de 400 euros par mois (source DEAL).
- Une population âgée qui, de plus, souffre d'isolement au regard des accès difficiles, mais aussi de l'absence de lien social à un moment où les solidarités familiales tendent à se distendre.

**Action 2-1 : Mettre en œuvre les dispositifs permettant aux personnes âgées de mieux mobiliser leurs droits en matière de revenus pour les aider à vivre décemment et à entretenir leur habitation, voire se constituer l'apport personnel nécessaire à la constitution des dossiers/ Traiter & Prévenir**

**Action 2-2 : Maintien des personnes âgées (et/ou handicapées) dans leur logement et dans des conditions de vies décentes.**

Action 2-2-1 : Permettre des travaux sans emprunt avec contrepartie de maintien du logement, à terme, dans le parc des résidences principales à caractère social / Aider les travaux peu coûteux ou à coût minoré /Traiter et Prévenir

Action 2-2-2 Adapter les logements et leur accès face à la perte de mobilité

Action 2-2-3 : Encourager le partage des grands logements (avec mixage AAH /ANAH/Renov'Futé/ co-habitation,...)/ Traiter

Action 2-2-4 : Sensibiliser les travailleurs sociaux aux avantages du maintien à domicile / Prévenir

**Action 2-3 : Rompre l'isolement et organiser une meilleure prise en compte des problématiques psycho-médicales**

**Action 2-4 : Programmer des logements locatifs adaptés en termes d'accessibilité et de coût (à faible loyer)→ Résidences séniors dans les Bourgs, pour pallier l'irrémédiabilité de certains logements et permettre des relogements/ Traiter**



Créer un contexte favorable à la réhabilitation et à la construction sur les secteurs centraux

## Les constats préalables :

- **Les bourgs concentrent la vacance et le bâti dégradé.**
- **La vacance est cause et conséquence de l'indignité des logements**, les logements non réhabilités, non occupés, se dégradant très vite.
- **L'indivision est un facteur essentiel dans la création de la situation d'indignité, comme dans sa non-résolution.**
- **L'absence de logements d'urgence, dans la plupart des communes, est un facteur bloquant dans le traitement de l'indignité (pas de solution d'attente).**

**Action 3-1 :** Mettre en œuvre une politique de mise à disposition de foncier libre ou bâti sur les bourgs et les centralités (pour logements, relogements, logements relais,...). Mise à contribution de l'EPFL / *Traiter*

**Action 3-2 :** Renforcer l'action coercitive des pouvoirs de police des immeubles

**Action 3-3 :** Créer des logements d'urgence ou relais pour travaux, par tous moyens (récupération de vacance, réquisition, logements chez l'habitant,...)

**Action 3-4 :** Poursuivre l'assainissement du statut foncier des occupants ou potentiels pétitionnaires

Action 3-4-1 : Travail sur la résorption de l'indivision et la transmission patrimoniale ( loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale /informer/Apporter une aide à la sortie d'indivision pour les ménages ne relevant pas de la CAF / Prescription trentenaire)/ *Traiter*

Action 3-4-2 : Stopper la création d'indivisions /*Prévenir*

**Action 3-5 :** Continuer, voire accélérer la régularisation du statut d'occupation ( 50 Pas/ GIP Titrement)



Dissocier les problématiques d'ordre public de l'action spécifique sur l'habiter, et considérer le mal-logement également comme une problématique urbaine

## Les constats préalables :

- **La problématique amiante, et l'assainissement individuel non conforme** (qui concernerait au moins 75% des ANC de CAP Nord (15 000 à 18 000 ANC ou non raccordements AC), **impactent en fait peu le quotidien des occupants eux-mêmes. Par contre, le coût de travaux en est souvent prohibitif**
- En 3 ans, de 2012 à 2014, il n'y a eu que **2 dossiers comprenant des travaux d'assainissement** (fosse ou raccordement) traités en AHH pour un coût moyen d'environ 7500 €, ce qui est très peu au regard de la problématique assainissement sur l'ensemble du territoire ; de même il n'y a eu que **15 dossiers de CAP Nord sur la période comprenant du désamiantage** avec une moyenne de 8780 € par dossier et un maximum de 19000 €
- **L'aménagement et l'équipement du quartier influent sur l'indignité et le mal logement :**
  - Problèmes d'accessibilité et d'accès
  - Manque de lieux de convivialité et de solidarité dans les quartiers
  - Boîtes aux lettres trop éloignées, ramassage des ordures ménagères jugé souvent insuffisant et éloigné des logements, éclairage urbain jugé insuffisant ou non entretenu.
  - Isolement

**Action 4-1 : Déconnecter le désamiantage et la mise en conformité de l'ANC du dispositif AAH/** Créer des fonds spécifiques que les différentes collectivités abonderaient

**Action 4-2 : Au-delà du traitement des quartiers en matière de logement, favoriser des actions d'amélioration de la vie des quartiers périphériques, propres à lutter contre l'isolement :**

Action 4-2-1 : Amélioration des conditions de déplacements et d'équipement dans les quartiers

Action 4-2-2: Développer les services et prestations de solidarité

Action 4-2-3: Développer l'autonomie des quartiers périphériques



## Structurer et organiser le suivi de la demande en matière d'habitat indigne

### Les constats préalables :

- Le traitement de l'habitat dégradé existe, centré sur l'habitat très indigne, mais peu structurée, soumise essentiellement à la demande individuelle et à l'action des opérateurs sociaux.
- Le repérage des situations d'indignité et le suivi des demandes d'amélioration de l'habitat sont partiellement réalisés par les communes (CCAS ou service logement), mais avec une grande diversité dans le recueil des informations, et surtout dans le suivi des dossiers.

**Action 5-1 :** Organiser, à partir des communes, un guichet unique de la LHI, notamment pour le traitement de l'indignité diffuse, en lien avec l'EPCI, et les partenaires

**Action 5-2 :** Mise en place d'un observatoire de l'indignité



## Adapter les outils et les financements à la stratégie de lutte contre l'habitat indigne de CAP NORD

### Les constats préalables :

- Une discordance de plus en plus croissante entre la définition des aides traditionnelles à la réhabilitation et le niveau de vie des ménages cibles
- des modes de vie et des exigences des populations et des financeurs qui évoluent et qui font que les produits ( notamment d'accession) sont de moins en moins adaptés
- la défiscalisation qui s'est invitée dans la réhabilitation sociale
- ....

**Action 6-1 :** Mettre en place la conférence des financeurs (au niveau de l'EPCI)

**Action 6-2 :** Adaptation de l' « outillage » à disposition (moyens financiers, humains, techniques) à la situation spécifique de CAP NORD

**Action 6-3 :** Mettre en place des dispositifs d'aides financières aux particuliers dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne de CAP NORD



## Structurer la Gouvernance et le suivi du PILHI

### Les constats préalables :

- Eu égard à la diversité des situations communales (notamment parce que 12/18 communes ont moins de 5000 habitants), l'implication de l'EPCI dans la politique de la LHI est primordiale. L'accompagnement devrait être renforcé pour ces petites communes.
- L'échelle de la Communauté d'agglomération apparaît comme le niveau pertinent pour le pilotage du PILHI. De par les rapports de compatibilité qu'il implique avec le Programme Local de l'Habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale, avec les PLU des communes, CAP Nord aura un rôle clé à assurer dans l'encadrement des actions prioritaires du PILHI ainsi que dans celui des actions thématiques.

### Le pilotage de la LHI par l'EPCI nécessite des moyens humains et techniques :

**Une équipe pluridisciplinaire**, chargée du suivi-animation, est placée sous l'autorité hiérarchique du président de l'EPCI, et rattachée au Pôle Territorial de l'Habitat. Elle constitue l'un des bras du soutien permanent aux communes.

En lien avec le PALHIM, elle sera l'interface de l'ensemble des partenaires et institutions.

Elle comprend au minimum :

- **Un coordonnateur de la LHI** : Outre la coordination et la représentation de l'équipe, il a en charge plus particulièrement la mise en place des OPAH, il est le correspondant privilégié des communes (notamment dans le cadre des Opérations de Requalification des Bourgs, de la police des Immeubles, de l'action foncière nécessaire, ...)

Le coordinateur assure également le suivi avec les communes, en temps réel, via l'observatoire de l'ensemble des dossiers relevant de l'indignité sur le territoire de CAP NORD.

- **Trois chargés d'opérations** : Directement en charge de l'ensemble des opérations en projet ou en cours d'exécution sur un territoire géographique précis (chacun des 3 bassins de vie).

- **Un chargé d'appui technique à l'auto-réhabilitation et aux chantiers d'insertion** (animateur OGRAL et ARA)

**Le cout de cette équipe dédiée est estimée à 288 000 €/an**



## OBJECTIFS QUANTITATIFS & MOYENS FINANCIERS ASSOCIES





L'objectif de sortie d'indignité fixé au terme du premier PILHI de CAP NORD concernerait donc, si les actions peuvent se mettre en place :

- ❑ **1800 ménages sur 6 ans dans les centralités ou quartiers repérés, soit approximativement par an :**
  - 200 ménages propriétaires par l'AAH, défiscalisation, ou d'autres dispositifs d'aides,
  - 50 relogements (Propriétaires occupants ou locataires), en majorité par remise en service de logements sortis de vacance
  - 40 ménages locataires ou logés à titre gratuit par accompagnement du bailleur dans la réhabilitation, aidée ou non aidée financièrement
  
- ❑ **400 ménages sur 6 ans, hors des poches priorisées, avec 1/3 de relogement sur les centralités, soit approximativement par an :**
  - 40 ménages propriétaires par l'AAH,
  - 10 relogements (Propriétaires occupants ou locataires), en majorité par remise en service de logements sortis de vacance
  - 20 ménages locataires ou logés à titre gratuit par accompagnement du bailleur dans la réhabilitation, aidée ou non aidée financièrement





Il est souhaité le soutien financier de l'EPCI à certaines actions stratégiques spécifiques, avec une priorité sur l'aide aux logements dans les actions opérationnelles en cours ou en priorité 1

**Soutien aux bailleurs « non professionnels »**, dans le cas où une solution faisant appel à la défiscalisation n'est pas mise en place. Il est suggéré que l'EPCI accompagne les bailleurs privés à hauteur d'une **prime de 100 €/ m<sup>2</sup>, plafonnée à 8000 €/ logement** sur le volet Très social en complément des aides de l'ANAH et de la CTM, avec un quota annuel à fixer qui peut être de 40 logts/ an.

300 000 €/an

En sus, pour lutter contre la vacance des logements insalubres dégradés situés dans les Centres Bourgs, le versement d'un bonus, par CAP NORD de **1000€ / logement vacant**, avec un quota annuel à fixer qui peut être de 40 logts/ an

40 000 €/an

**Soutien financier aux propriétaires occupants à faible revenu** en complément de l'Etat au titre de la LBU et de l'aide CTM et suivant les règles de l'arrêté R02-2018-09-12-011, plafonné à :

200 000 €/an

- **Occupants de 65 ans et plus : 7000 € par logement**
  - **Autres occupants de moins de 65 ans ( hors CAF) : 3500 €**
- avec un quota annuel à fixer qui peut être de 100 logts/ an

**Soutien financier à la construction de L.E.S en complément de l'Etat au titre de la LBU et de l'aide de la CTM**

- Dans le cadre d'opérations soutenues par la collectivité portant l'utilité publique : **6000 € / logement**
  - Hors opération encadrée, dans les centres bourgs et quartiers péri-urbains: **3000€ / logement**
- avec un quota annuel à fixer qui peut être de 10 logts/ an

45 000 €/an

**Aide à la sortie d'indivision pour les ménages ne relevant pas de la CAF** (l'aide versée représente 90% du montant total du coût de sortie de l'indivision plafonnée à 10.000 €), à l'instar du dispositif mis en œuvre par l'Espace Sud dans le cadre de son PLH (Cf PLH CAP NORD). Cette aide pourrait être de 4 500 € plafonnée à 80% des frais /famille hors CAF, pour couvrir la participation de l'indivisaire aux frais de géomètre, de notaire, d'avocat, de recherche et d'identification de cohéritiers, de procédure judiciaire. 10 dossiers pourraient être ainsi facilités par an.

45 000 €/an

soit au total 635 000€/an et 3 780 000€ sur 6 ans, dont 3 500 000 € pour les aides directes aux logements.



# MERCI DE VOTRE ATTENTION

