

Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de Cap Nord

Conférence des Maires - Présentation des fiches actions
5 mai 2015

SOMMAIRE

- Etapes clés du PLH et principaux enjeux dégagés
- Des actions globalisées pour le territoire de Cap Nord
- Des actions spécifiques au regard du besoin des communes
 - Répondre à la demande des administrés
 - Engager une politique d'amélioration de l'habitat
 - Mener une politique foncière pour établir une nouvelle offre d'habitat
 - Proposer des opérations expérimentales thématiques
- Etapes à venir...

Pourquoi élaborer un PLH ?

Objectifs

« Le Programme Local de l'Habitat définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements ». Légifrance L302-I Code de la Construction et de l'Habitation

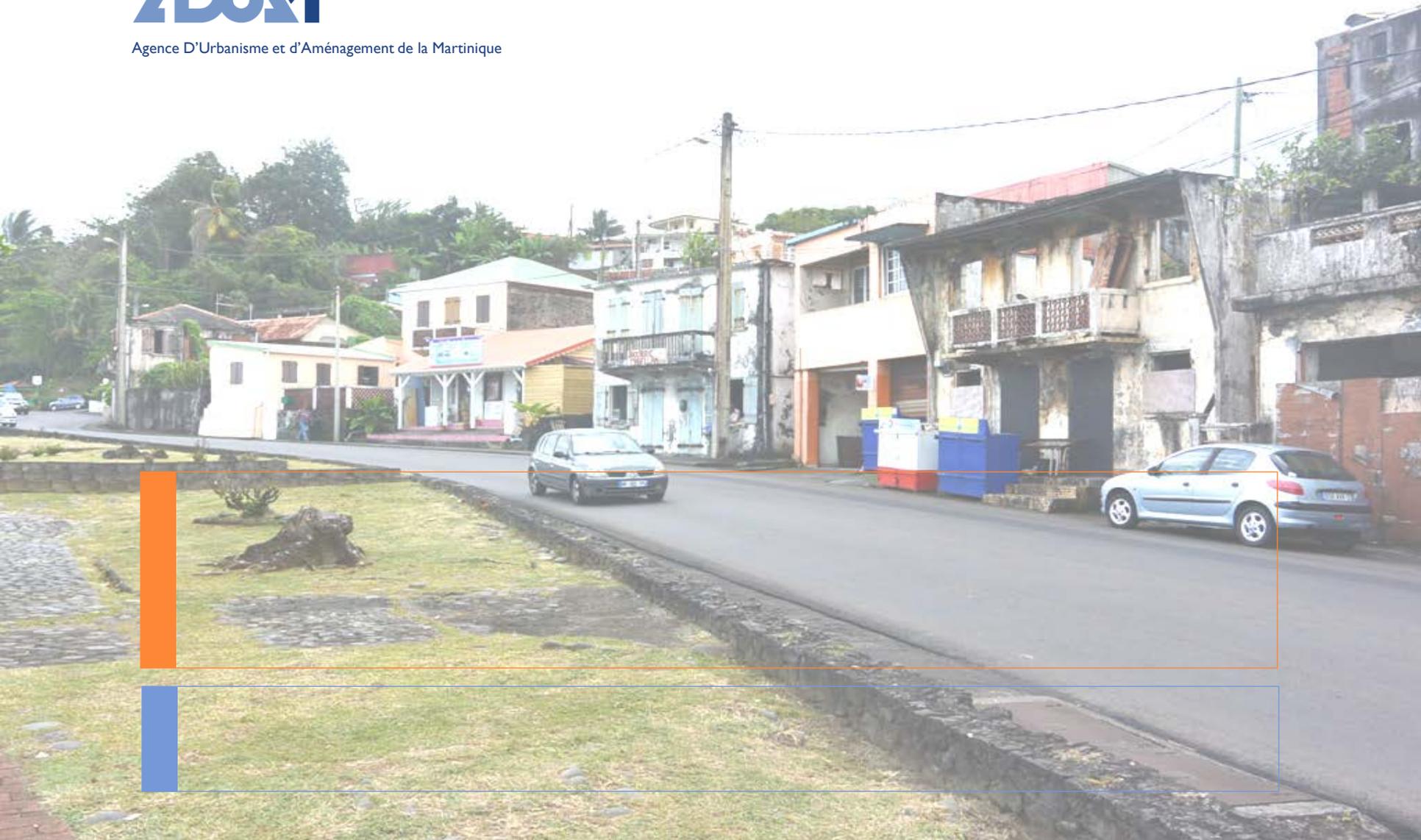
Un programme porté sur 6 ans qui permet de :

.Répondre aux besoins en logements

.Réfléchir à une répartition équilibrée des logements

.Veiller à la diversification de l'offre en habitat.

.Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la politique d'habitat



Comment élaborer un PLH ?

Retour sur les étapes déjà réalisées

Diagnostic 2012-2013	<ul style="list-style-type: none">▫ Connaître le contexte local, la situation du marché, les projets en cours et à venir...▫ Entretiens avec les élus locaux et leurs services, consultation des professionnels de l'habitat.
Enjeux 2013	<ul style="list-style-type: none">▫ Organisation de débats et ateliers thématiques pour dégager les principaux enjeux du territoire de Cap Nord.<ul style="list-style-type: none">▫ Séminaire du 30 mai 2013
Orientations 2013-2014	<ul style="list-style-type: none">▫ Décliner les enjeux retenus en objectifs et orientations▫ Se questionner sur la production de logement à réaliser à l'horizon 2021 par communes et par typologies : Quel public ? Quel site ? Quelles caractéristiques ?

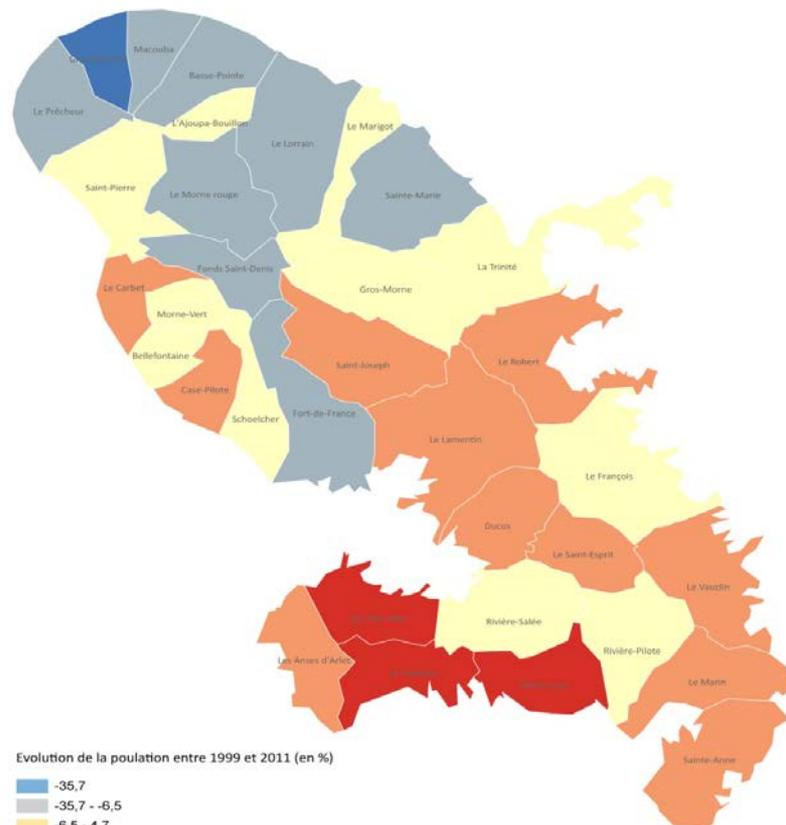
Quels constats sur le territoire ?

Retour diagnostic

Evolution de la population entre 1999 et 2011 | sur l'ensemble de la Martinique

Une dichotomie fortement prononcée entre le Nord et le Sud du territoire dans la répartition de la population.

Evolution de la population entre 1999 et 2011



Evolution de la population entre 1999 et 2011 (en %)

- 35,7
- 35,7 - -6,5
- 6,5 - 4,7
- 4,7 - 18
- 18 - 52

Moyenne : 4,3



Sources : ©IGN - BD TOPO® 2010, INSEE, 2011
Réalisation : ADUAM, Avril 2015

0 2,5 Km

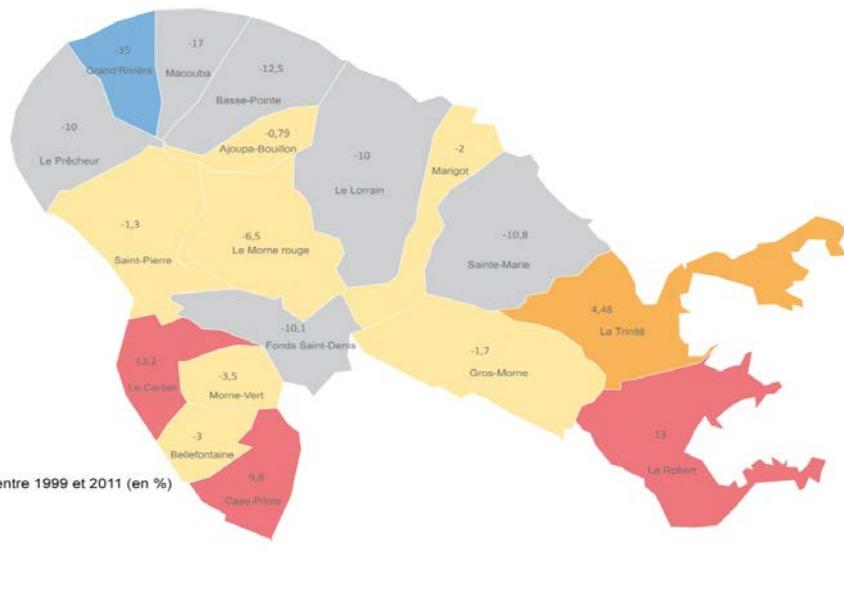


Quels constats sur le territoire ?

Retour diagnostic

Evolution de la population entre 1999 et 2011

Evolution de la population entre 1999 et 2011



Evolution de la poulation entre 1999 et 2011 (en %)

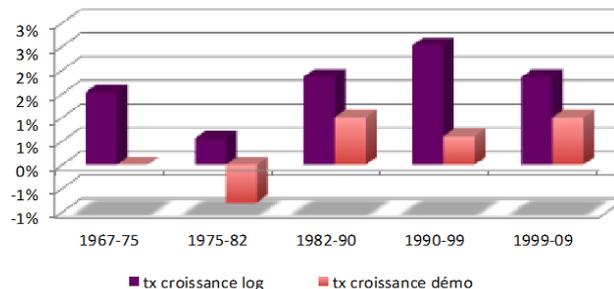


Sources: ©IGN - BD TOPO© 2010, INSEE, 2011
Réalisation : ADUAM, Avril 2015



Evolution de la construction de logement au regard de l'évolution de la population

Évolution comparée croissance logements et population



Un territoire attestant sur une grande partie de ses communes une perte de population mais qui connaît une évolution significative de constructions de logements.

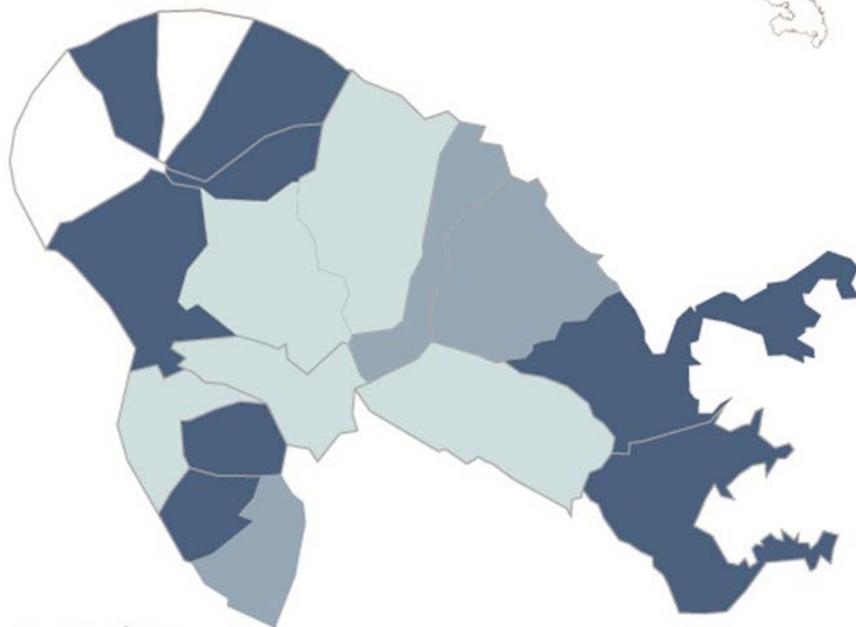


Répondre aux besoins en logements engendrés par des évolutions socio-démographiques. Accompagner le desserrement des ménages. Contenir le développement des logements neufs et pavillonnaires. Reconquérir les agglomérations et quartiers.

Quels constats sur le territoire ?

Retour diagnostic

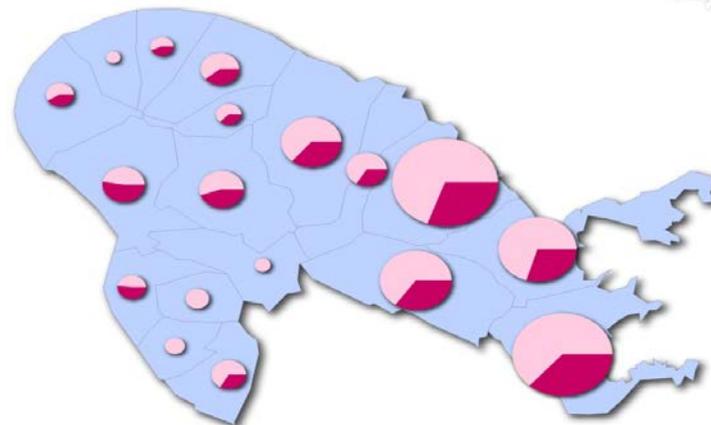
Prix moyen du m² de terrain destiné à l'habitat



Prix moyen du m² (€HT)



Bénéficiaire du RSA selon l'âge en 2011
Les bénéficiaires du RSA selon l'âge en 2011



Part des bénéficiaires du RSA selon l'âge



Cap Nord 7,4% / Martinique 7,6%

Nombre de bénéficiaires du RSA



Cap Nord 10 977
Martinique 38 925

Des prix du foncier inadaptés aux ménages locaux où leurs revenus ne leur permettent pas l'accès à la propriété ou à la réalisation d'un itinéraire de logement allant du locatif à l'accession.



Poursuivre le développement d'une offre abordable en logement ou foncier à construire.
Répondre aux besoins spécifiques par la constitution d'une offre mieux adaptée notamment en taille, coût et localisation.

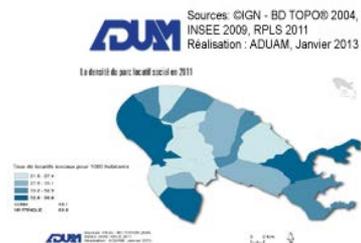
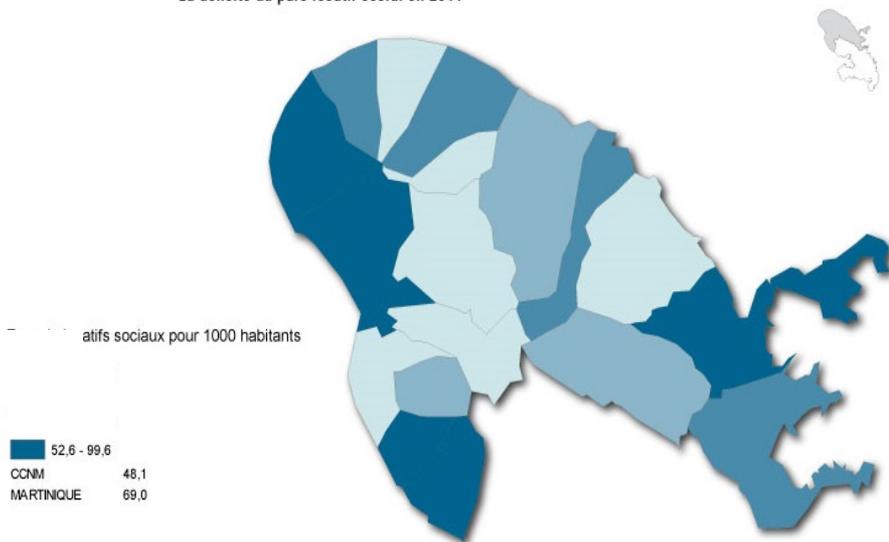


Quels constats sur le territoire ?

Retour diagnostic

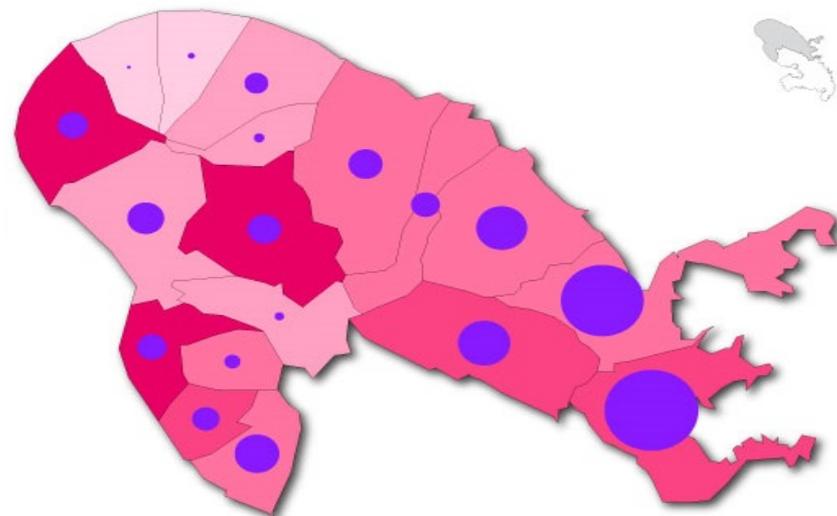
La densité du parc locatif social en 2011

La densité du parc locatif social en 2011



La pression de la demande de logement social en 2010

La pression de la demande de logement social en 2010

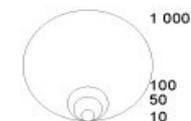


Pression de la demande de logement social en % *



*(Nbre demandes / Nbre HLM)

Nombre de demandes de HLM



Sources : ©IGN - BD TOPO® 2004, INSEE 2009, DEAL 2012
Réalisation : ADUAM, Janvier 2013



Une pression de la demande en logement social particulièrement élevée sur le centre Atlantique et le Nord Caraïbe. Une demande en T3 prépondérante (46%).

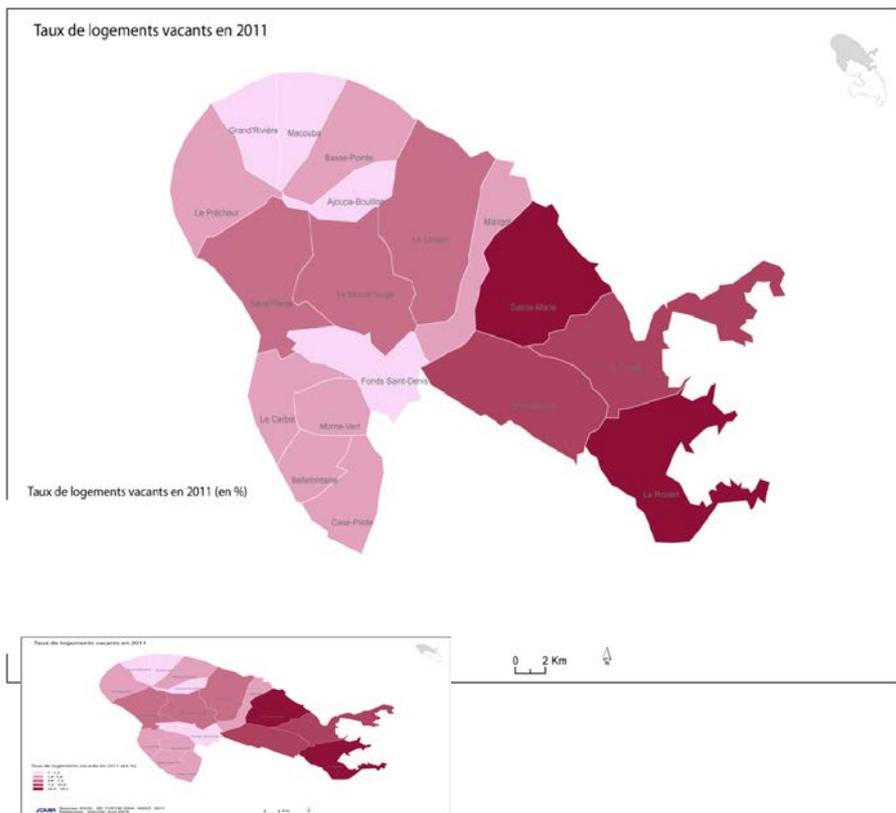


Lancer une politique foncière plus engagée des collectivités. Assurer une participation publique plus importante dans la production de logements.

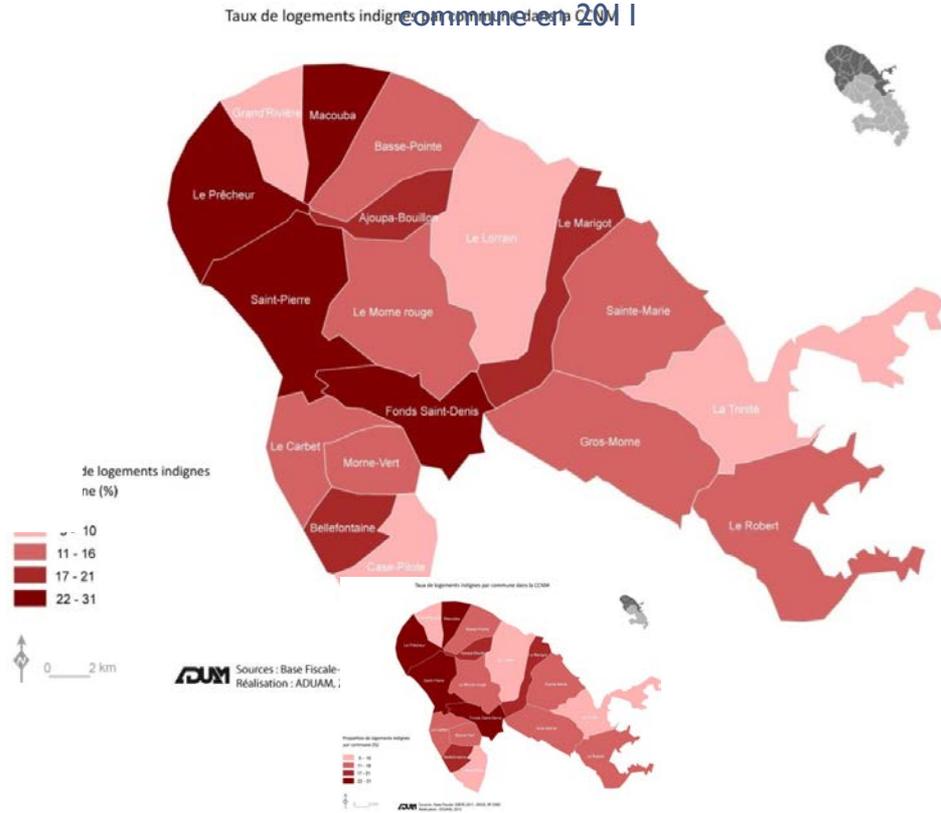
Quels constats sur le territoire ?

Retour diagnostic

Répartition des logements vacants par communes en 2011



Répartition des logements en mauvais et très mauvais état par commune en 2011



Un nombre de logements vacants particulièrement élevé sur la côte Atlantique. Des logements indignes souvent localisés en centre bourg, ayant une valeur patrimoniale.



Mobiliser le parc ancien, alternative à la construction neuve. Poursuivre la résorption de l'habitat indigne.

Comment répondre aux besoins ?

Retour orientations

- Produire des logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants du territoire.

- Mettre en œuvre une politique foncière publique.

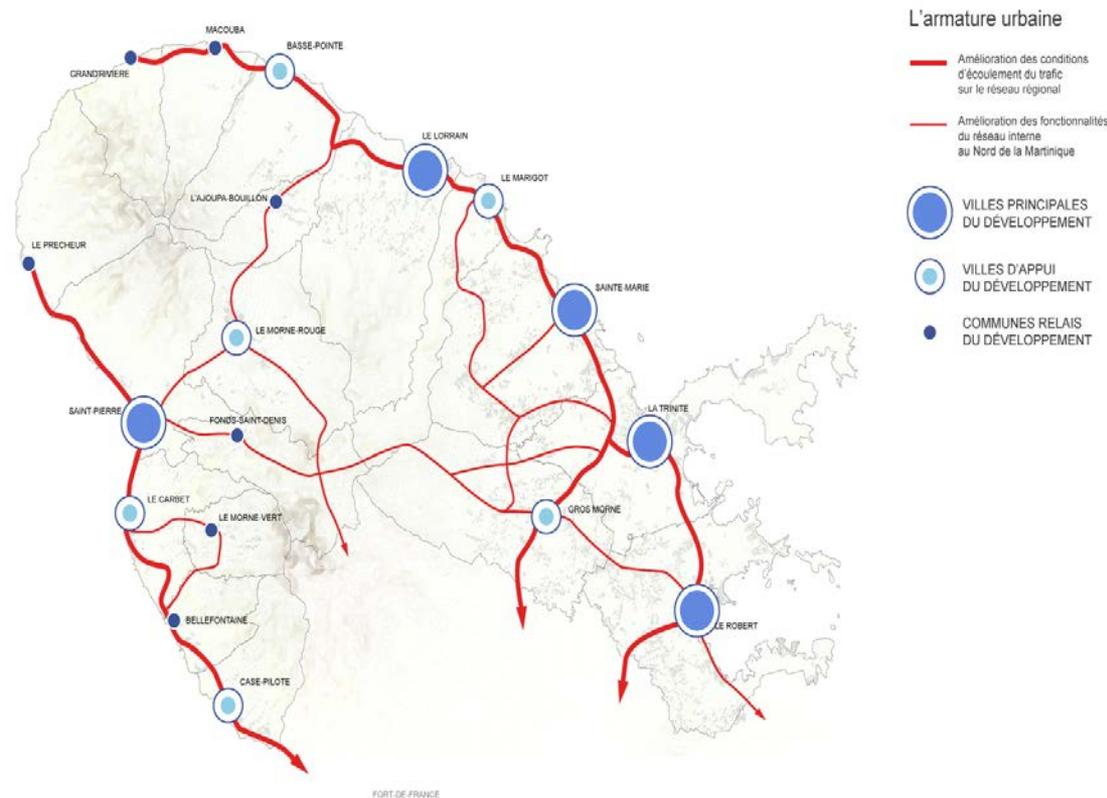
- Mobiliser le parc ancien, réhabiliter les quartiers et reconquérir les centralités.

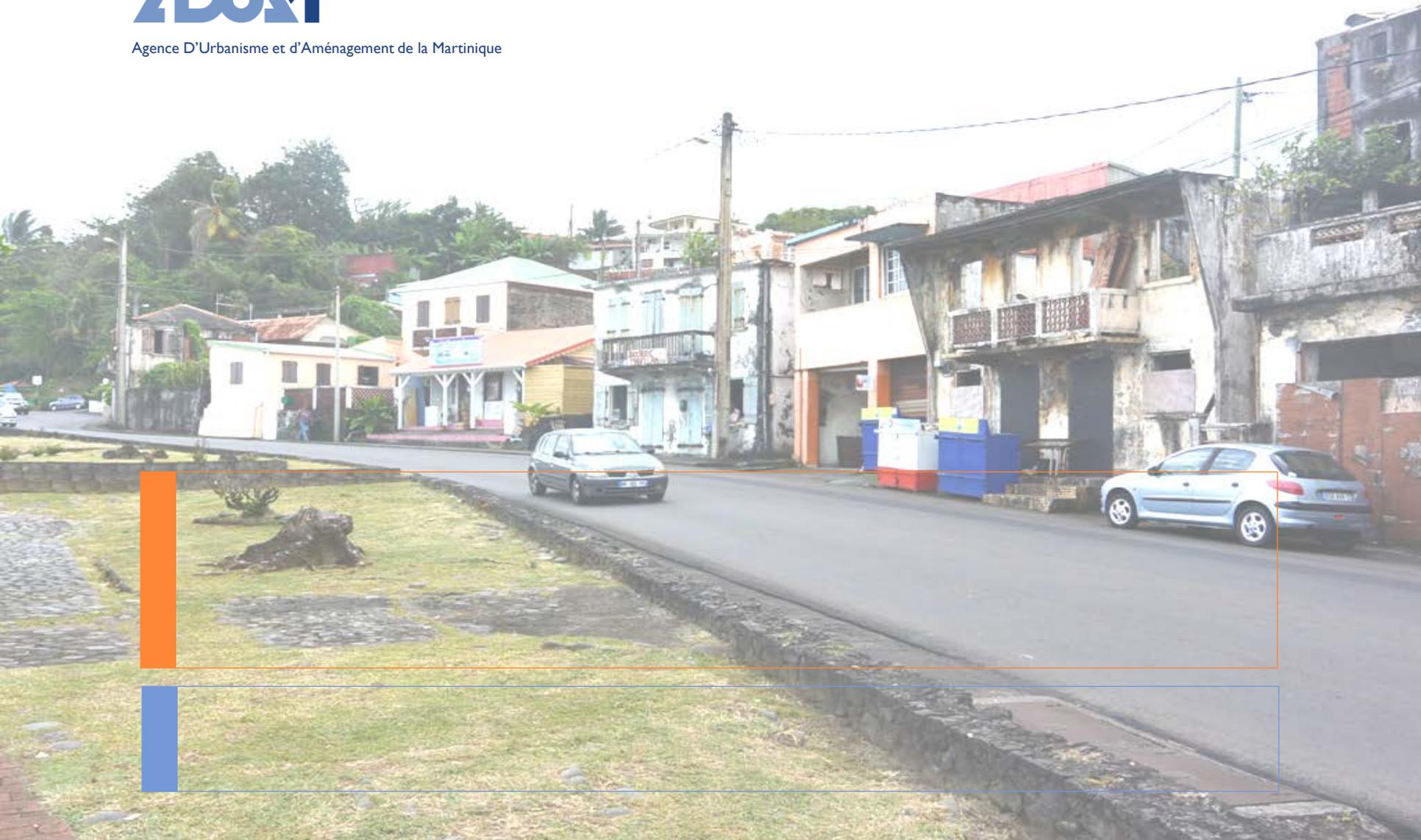
- Poursuivre le développement d'une offre abordable et adaptée.

- Répondre aux besoins des publics spécifiques.

- Organiser le suivi et l'évaluation du PLH.

Répartition des objectifs au regard de l'armature urbaine du SCOT de Cap Nord





Comment répondre aux besoins ?

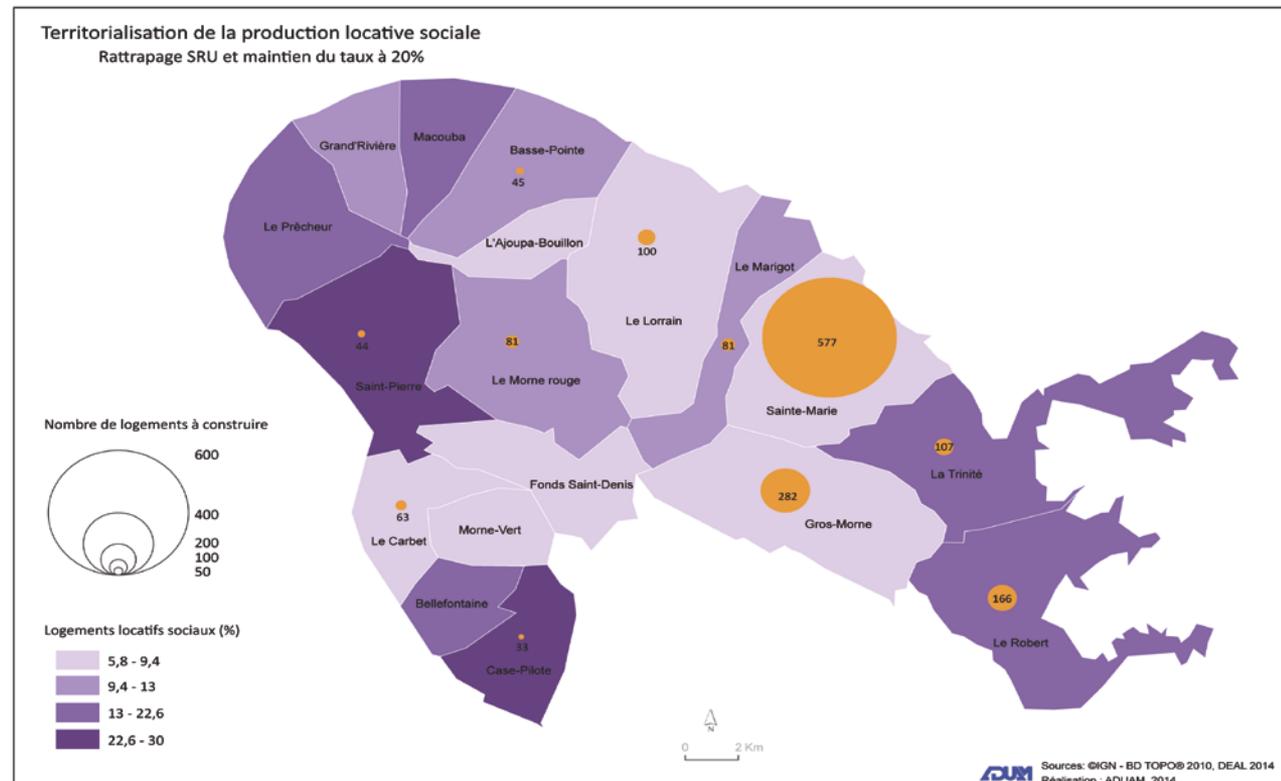
Retour orientations

.Retenir un objectif annuel de 240 logements locatifs sociaux.

.Concentrer l'offre **sur les communes carencées au regard de la loi SRU**, sur les villes principales et sur les villes d'appui du développement.

.Favoriser la production de petits logements en inscrivant des objectifs à minima à réaliser dans les opérations.

Répartition de la production de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU



Quels moyens à mobiliser pour y répondre ?

Elaboration des fiches actions

Produire des logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants

- Action 1.1 : Traduire les objectifs du PLH dans des documents d'urbanisme.
- Action 1.2 : Lancer des opérations expérimentales auprès de 4 communes pour renforcer la qualité des projets.

Mettre en œuvre une politique foncière publique

- Action 2.1 : Conventionner avec l'EPFL sur les objectifs de requalification urbaine.
- Action 2.2 : Lancer un Programme d'Action Foncière Intercommunal.

Mobiliser le parc ancien, réhabiliter les quartiers et reconquérir les centralités

- Action 3.1 : Accompagner les opérations de réhabilitation en cours.
- Action 3.2 : Mettre en œuvre une politique d'amélioration de l'habitat
- Action 3.3 : Elaborer un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI).

Poursuivre le développement d'une offre abordable et adaptée

- Action 4.1 : Intégrer le développement de l'offre en locatif social dans les centralités.
- Action 4.2 : Aider au développement de l'offre dans l'accession très sociale.
- Action 4.3 : Aider au développement de l'accession des primo-accédants.
- Action 4.4 : Organiser un partenariat avec les bailleurs et opérateurs publics

Répondre aux besoins des publics spécifiques

- Action 5.1 : Identifier les publics aux très faibles ressources et/ou ayant des problèmes d'insertion particuliers.
- Action 5.2 : Développer l'adaptation du parc à destination des personnes âgées et/ou handicapées.
- Action 5.3 : Identifier les besoins spécifiques des jeunes et notamment en hébergement individuel et/ou collectif.

Organiser le suivi et l'évaluation du PLH

- Action 6.1 : Développer la compétence habitat de la Communauté d'Agglomération.
- Action 6.2 : Créer un observatoire de l'Habitat à l'échelle de Cap Nord.



Des actions spécifiques au regard du besoin des communes

Volet opérationnel du PLH

Quels moyens à mobiliser pour y répondre ?

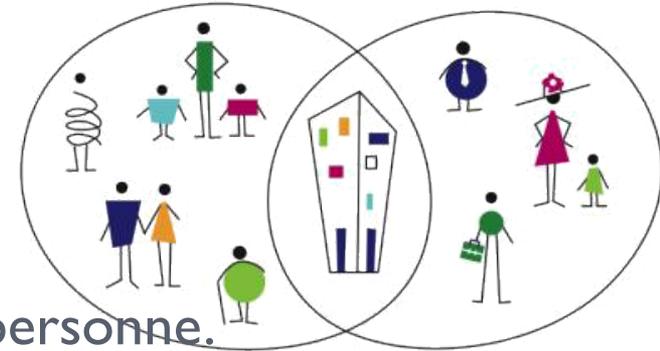
Elaboration des fiches actions : la boîte à outils du PLH

Répondre à la demande des administrés

Quel public?

• Pour quel type de population ?

- 17,2% des personnes ont plus de 65 ans.
- 31.7% des personnes ont moins de 25 ans.
- 39.3% sont des familles mono-parentales.
- 30.4% sont des ménages composés d'une personne.
- 60% des ménages sont allocataires de la CAF et 32.4% des ménages sont bénéficiaires d'un revenu garanti (RSA ou AAH).
- Une part de sans domicile fixe en situation de grande précarité mal connue.



Quels besoins pour ces personnes ? Comment favoriser le parcours résidentiel ?

Répondre à la demande des administrés

Quels outils pour les personnes âgées?

Outils à solliciter

▣ Action 5.2 :
développer
l'adaptation du
parc à
destination des
personnes âgées
et/ou
handicapées

Moyens de mise en œuvre

- ▣ Conforter la capacité de recours aux aides existantes de l'amélioration de l'habitat et de l'adaptation des logements existants (AAH) pour permettre le maintien à domicile.
- ▣ Intégrer des objectifs de production de logements de petite taille en centre bourg.
- ▣ Lancer deux opérations expérimentales de création d'une unité de vie pour séniors sur les communes de l'Ajoupa-Bouillon et Bellefontaine.

Vers qui se tourner

- ▣ Mettre en place une campagne d'information par Cap Nord sur l'ensemble des communes et CCAS sur les aides financières accordées de la CGSS et de l'Etat.
- ▣ Solliciter la CNAV pour assurer le financement d'unité de vie pour les séniors via un Prêt à Taux Zéro.

Répondre à la demande des administrés

Quels outils pour les jeunes?

Outils à solliciter

- ▣ Action 5.3 : Identifier les besoins spécifiques des jeunes .

Moyens de mise en œuvre

- ▣ Réaliser une étude fine sur les population jeunes pour connaître leurs besoins.
- ▣ Intégrer dans les opérations de réhabilitation un volume de locatifs conventionnés.
- ▣ Intégrer des objectifs de production de logements de petite taille en centre bourg.

Vers qui se tourner

- ▣ Mettre en place un point relais d'information dans les mairies pour organiser des sessions d'accueil et d'information sur les disponibilités en logements.
- ▣ Concentrer les informations des CCAS, mission locale, et CLLAJ.
- ▣ Favoriser le partenariat avec le CLLAJ.

Répondre à la demande des administrés

Quels outils pour les personnes aux très faibles ressources ?

Outils à solliciter

▫ Action 5.1 :
Identifier les publics aux très faibles ressources ou ayant des problèmes d'insertion particuliers

Moyens de mise en œuvre

- Accompagner et soutenir les accédants très sociaux à la finition des travaux
- Renforcer la captation et le développement de la gestion locative sociale dans le cadre de l'AIVS départementale en lien avec le CLLAJ.
- Créer trois centres d'hébergement et de réinsertion sociale , gérés par une association.

Vers qui se tourner

- Soutien de Cap Nord pour la finition des travaux des L.E.S.
- Soutien de Cap Nord pour la mise à disposition des locaux des trois CHRS.
- Soutien du CLLAJ pour capter des logements locatifs privés.
- Soutien de la CGSS pour l'adaptabilité du parc.

Répondre à la demande des administrés

Quels outils pour agir sur la nouvelle offre de logements ?

Outils à solliciter

▫ Action 4.1 : intégrer le développement de l'offre en locatif social dans les centralités.

▫ Action 4.2 : aider au développement de l'offre dans l'accèsion très sociale.

Moyens de mise en œuvre

▫ Traduire les objectifs du nombre de logements à produire dans les documents d'urbanisme.

▫ Inscrire et localiser dans les PADD, les OAP, ou encore les projets urbains, les secteurs pouvant recevoir les LLTS, les LLS, les L.E.S.

▫ Inscrire un objectif de petits logements à réaliser pour favoriser le parcours résidentiel.

Vers qui se tourner

▫ Accorder par Cap Nord une aide financière via un Prêt à Taux Zéro :
▫ en faveur de l'accèsion très sociale (L.E.S) à hauteur de 2000€ par logements

▫ Mettre en place un partenariat entre Cap Nord et une banque pour permettre un prêt à Taux Zéro complémentaire avec un différé de remboursement.

Répondre à la demande des administrés

Quels outils pour agir sur la nouvelle offre de logements ?

Outils à solliciter

- Action 4.3 : aider au développement de l'accèsion des primo-accédants.
- Action 3.2 : mettre en œuvre une politique d'amélioration de l'habitat

Moyens de mise en œuvre

- Traduire les objectifs dans les documents d'urbanisme.
- Inscrire et localiser dans les PADD, les OAP, ou encore les projets urbains, les secteurs pouvant recevoir les logements pour les primo-accédants.
- Inscrire dans les OPAH des logements locatifs à loyers modérés via le conventionnement.

Vers qui se tourner

- Accorder par Cap Nord une aide financière via un Prêt à Taux Zéro :
 - - en faveur des primo-accédants à hauteur de 4000€ par ménages
- Mettre en place un partenariat entre Cap Nord et une banque pour permettre un prêt à Taux Zéro complémentaire avec un différé de remboursement
- Mise en place d'une aide de Cap Nord pour les propriétaires-bailleurs à hauteur de 7500€ par logements, et de 5000€ pour la sortie de vacance.

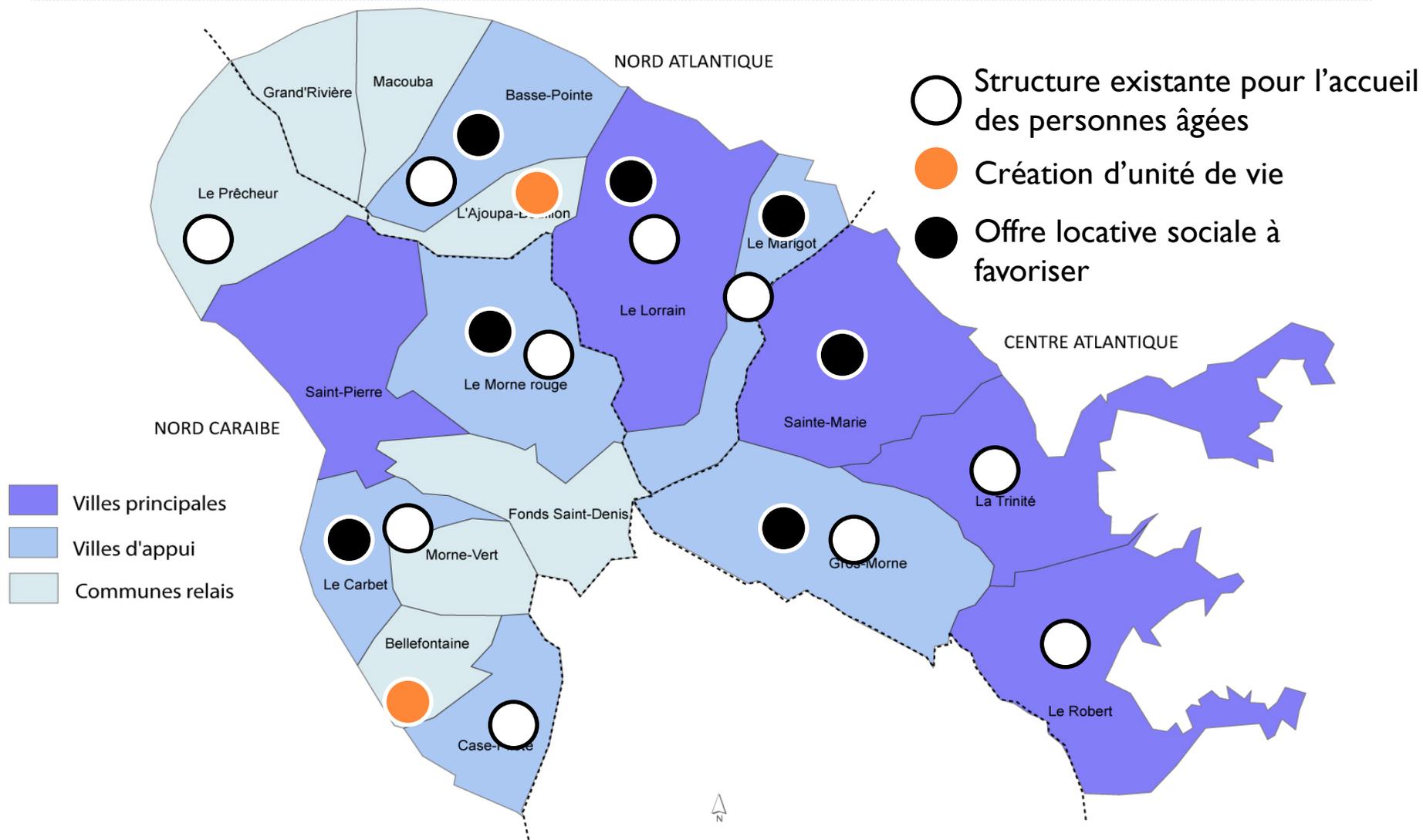
Répondre à la demande des administrés

Quels outils pour agir sur la nouvelle offre de logements ?



Répondre à la demande des administrés

Quels outils pour agir sur la nouvelle offre de logements ?



Quels moyens à mobiliser pour y répondre ?

Elaboration des fiches actions : la boîte à outils du PLH

l'habitat

Pourquoi faire?

Quel état du parc actuel ?

- 14.1% de logements vacants
- De nombreux dossiers déposés pour l'amélioration de l'habitat sans suite
- Un parc de logements insalubres difficile à gérer.

Quels impacts sur le mode vie ?

- Cadre de vie dégradé
- Climat d'insécurité
- Perte d'animation des centre-bourgs
- Perte de population sur le territoire



Quels recours pour agir sur le parc dégradé ? Quels moyens pour redynamiser les centres bourgs ?

l'habitat

Quels outils pour rénover le parc ?

Outils à solliciter

- Action 3.1 : Accompagner les opérations de réhabilitation en cours
- Action 3.3 : Elaborer un plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne

Moyens de mise en œuvre

- Poursuivre les opérations en cours sur Saint-Pierre, Macouba, Basse-Pointe, Le Robert.
- Lancer deux opérations de RHI sur le Gros-Morne et Trinité.
- Définir un programme pluriannuelle des actions à mener pour traiter de l'habitat indigne et informel.

Vers qui se tourner

- Cap Nord assure un suivi dans le cadre du relogement provisoire et dans l'ingénierie d'opération.
- Cap Nord et AME assurent des conseils pour les propriétaires occupants dans les travaux à mener et les aides financières pouvant être octroyées.

l'habitat

Procédure de RHI

„RHI : dispositif
opérationnel sous
maîtrise d'ouvrage
locale de
coordination des
actions de
résorption de
l'insalubrité à
l'échelle d'un
quartier

„Objectifs :

- Eradiquer l'habitat insalubre
- Acquérir les biens



l'habitat

Quels outils pour rénover le parc ?

Outils à solliciter

▣ Action 3.2 :
Mettre en œuvre
une politique
d'amélioration de
l'habitat

Moyens de mise en œuvre

- ▣ Mettre en place six OPAH sur les communes du Prêcheur, de Basse-Pointe, du Lorrain, de Trinité, du Gros Morne et du Robert.
- ▣ Réfléchir à la possibilité de mettre en place des PIG.
- ▣ Réfléchir à une programmation d'espace économique et d'animation sur ces sites.

Vers qui se tourner

- ▣ Cap Nord assure un suivi dans le cadre du relogement provisoire et dans l'ingénierie d'opération.
- ▣ Cap Nord et AME assurent des conseils pour les propriétaires occupants dans les travaux à mener et les aides financières pouvant être octroyées.
- ▣ Cap Nord assure la mise en œuvre et le suivi des OPAH .
- ▣ Cap Nord et l'ANAH assurent l'animation des OPAH et octroient une aide pour les propriétaires bailleurs et pour sortir les logements de la vacance.

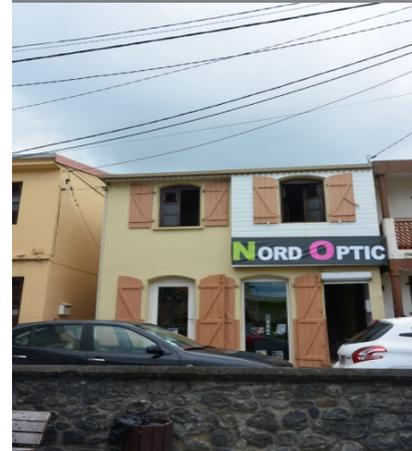
l'habitat

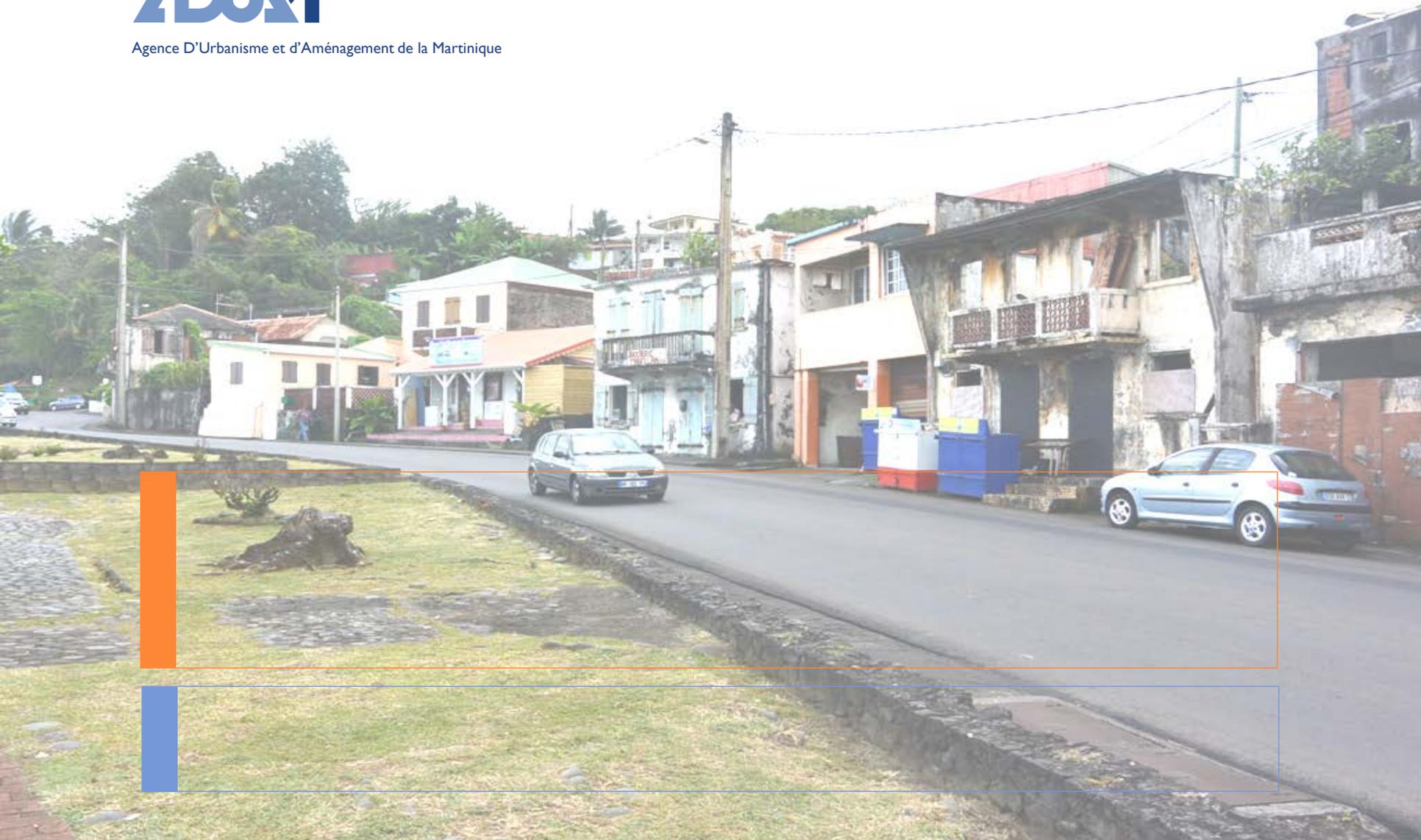
Procédure OPAH

OPAH : offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières.

Objectifs :

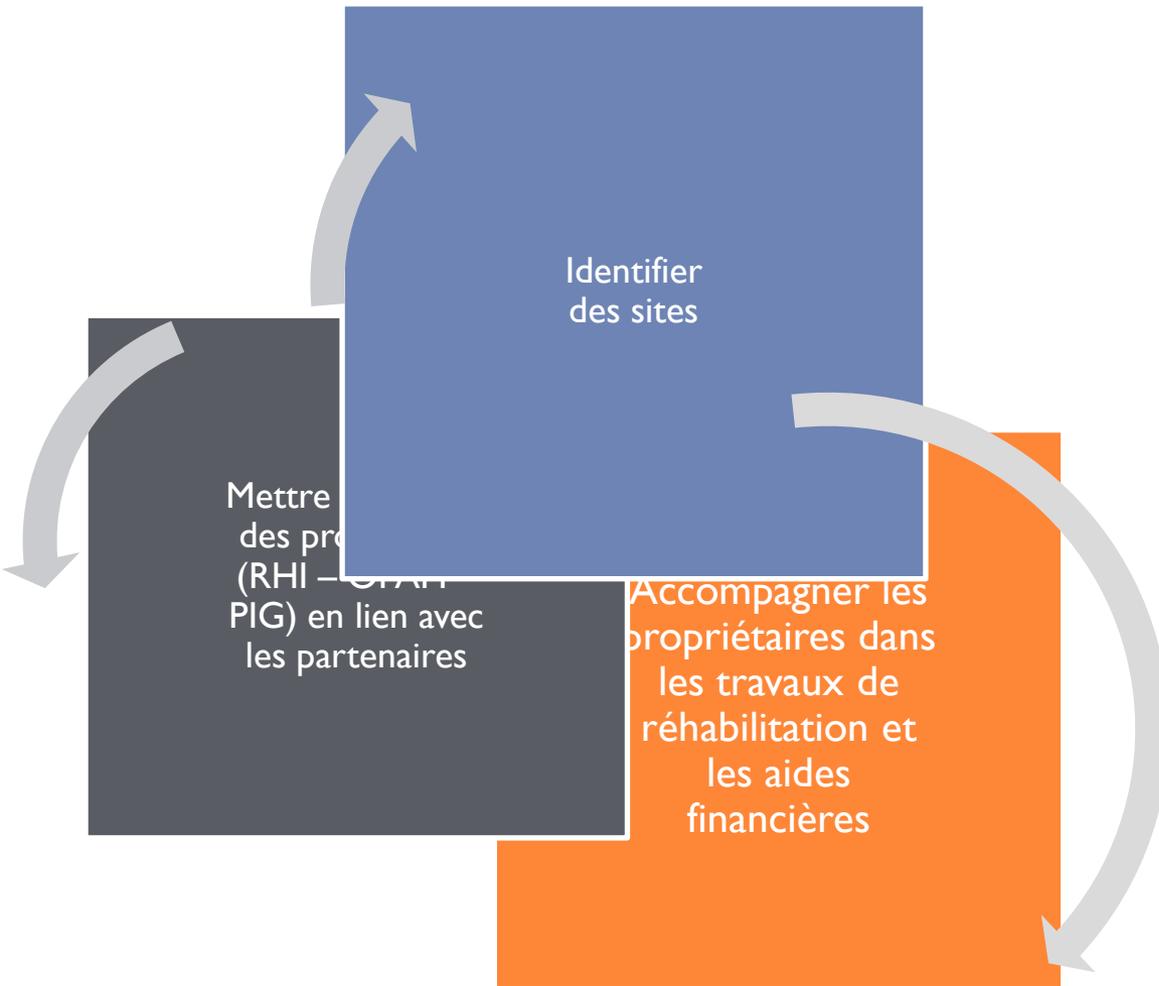
- Remédier aux situations d'habitat indigne ;
- Faire face au phénomène de vacance ;
- Faire face à la dévalorisation de l'immobilier ancien ;
- Faire face à l'insuffisance quantitative et qualitative de logements ;
- Travailler sur l'interface





l'habitat

Quels outils pour rénover le parc ?



Conseil Général
de la Martinique



Conseil Régional
de Martinique

La Collectivité au service du pays



ALLOCATIONS
FAMILIALES



Agence
nationale
de l'habitat
Anah



Éco-prêt 0%
Pour la rénovation
énergétique de l'habitat

ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie



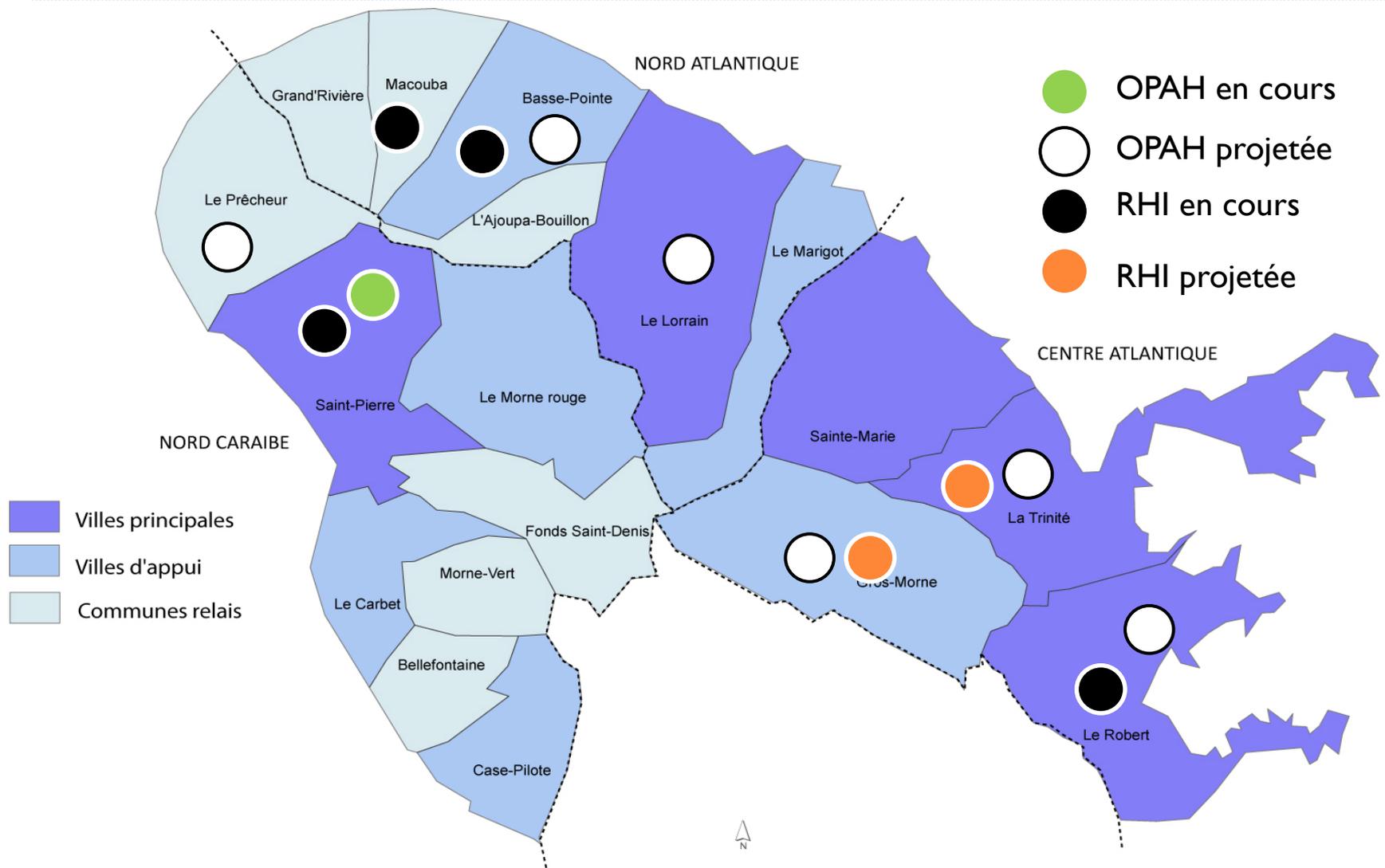
SECURITE SOCIALE
l'Assurance
Retraite



CAP Nord Martinique
Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique

Répondre à la demande des administrés

Quels outils pour rénover le parc ?



Quels moyens à mobiliser pour y répondre ?

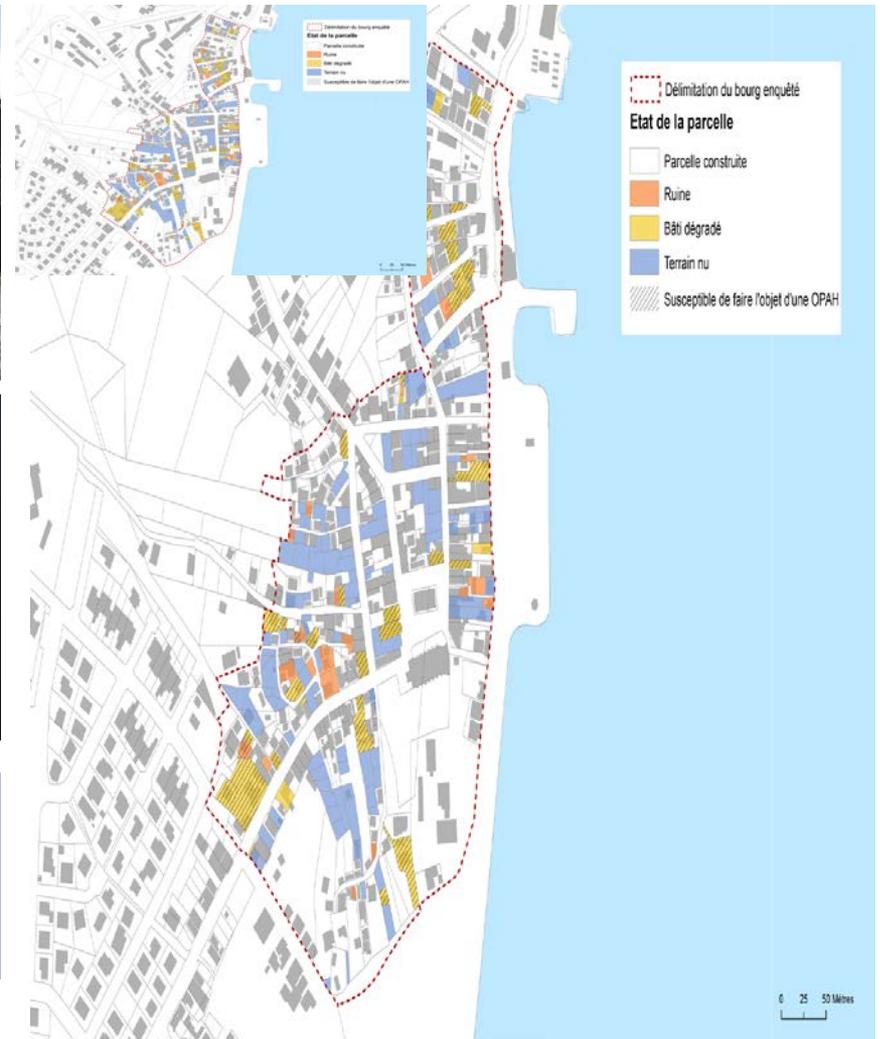
Elaboration des fiches actions : la boîte à outils du PLH

offre

Quel état dans les centres-bourgs ?



Exemple de disponibilités potentielles après enquête de terrain



Par quel moyen ? Comment avoir une vision globale pour mener une stratégie foncière ?

offre

Quels outils pour mobiliser le foncier ?

Outils à solliciter

- Action 2.1 : Conventionner avec l'EPFL sur les objectifs de requalification urbaine
- Action 2.2 : Lancer un programme d'action foncière intercommunal

Moyens de mise en œuvre

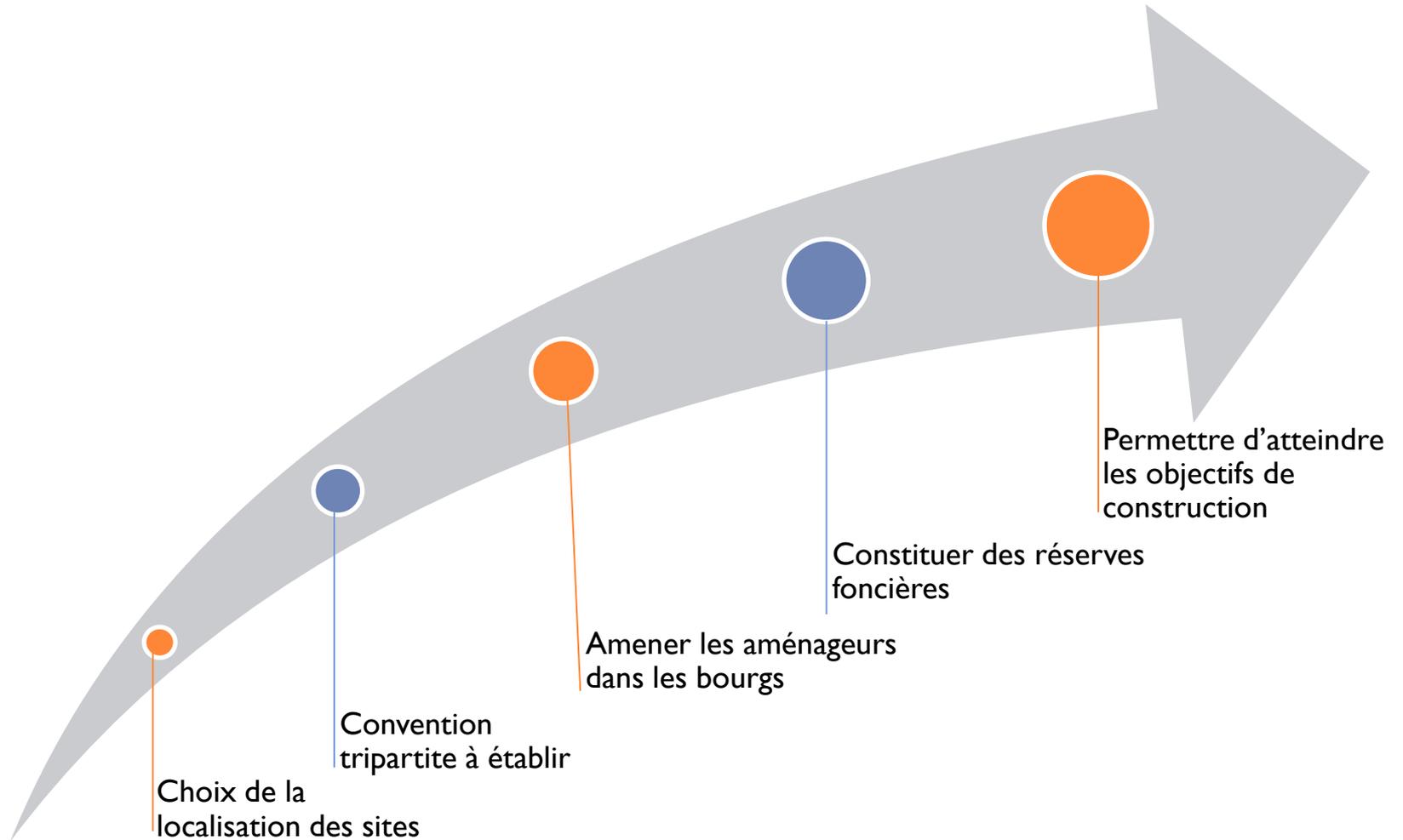
- Recenser dans les centralités les terrains et bâtiments pouvant faire l'objet de requalification urbaine.
- Définir des périmètres prioritaires d'intervention pour solliciter l'EPFL via une convention d'intervention foncière avec délégation du Droit de Préemption Urbain.
- Lancer des études de définition de projet urbain sur ces sites.
- Elaborer une étude de programmation foncière

Vers qui se tourner

- Utiliser les travaux de l'ADUAM dans le cadre du contrat partenarial.
- Etablir une convention tripartite entre la commune – Cap Nord et l'EPFL.
- Solliciter la DEAL et les aides du FRAFU pour apporter un financement complémentaire à l'étude du programme d'action foncière intercommunal.

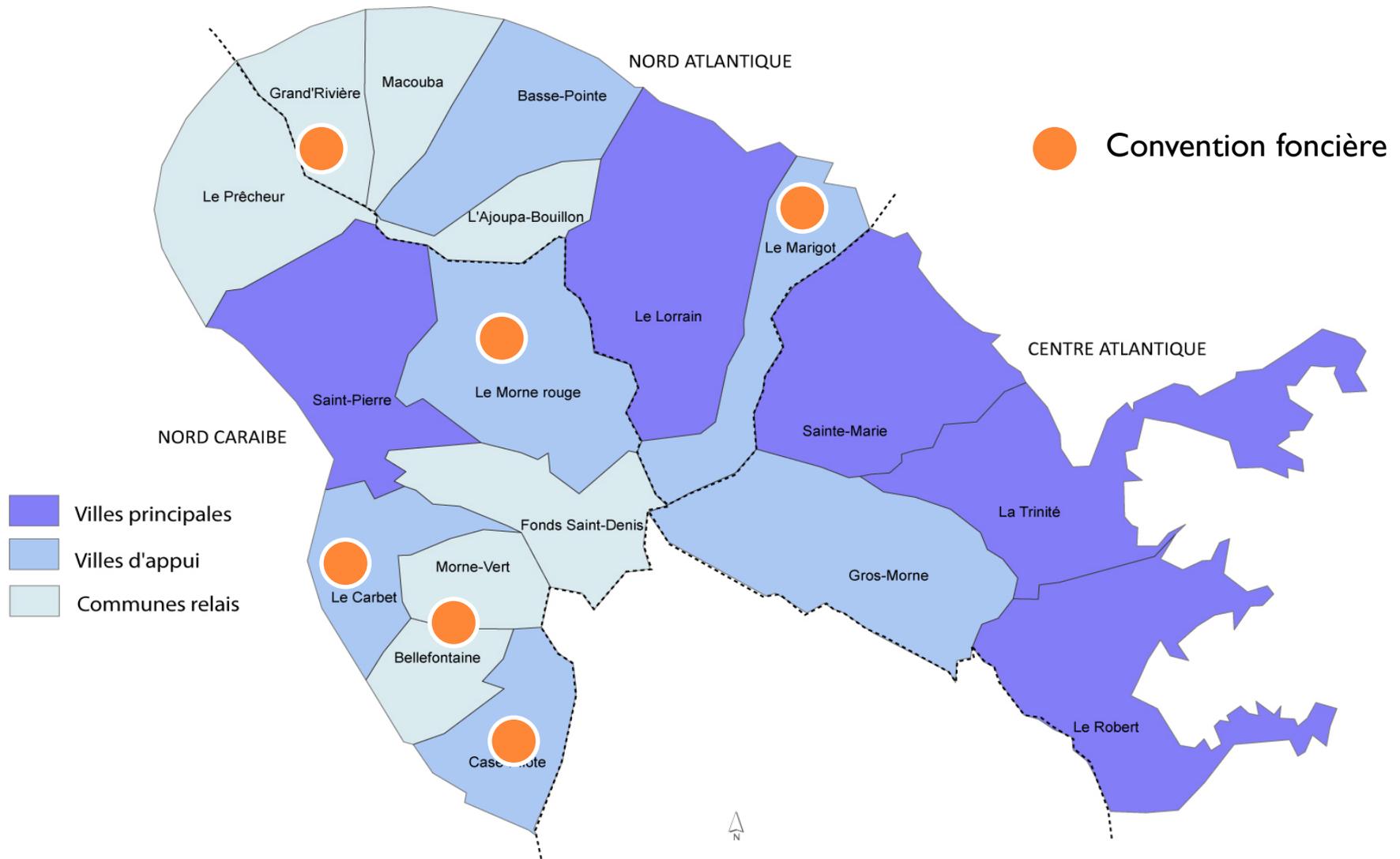
offre

Quels outils pour mobiliser le foncier ?



Répondre à la demande des administrés

Quels outils pour mobiliser le foncier ?



Quels moyens à mobiliser pour y répondre ?

Elaboration des fiches actions : la boîte à outils du PLH

Produire des logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants

Les objectifs du PLH sont de répondre aux besoins des habitants en matière de logement, de services et d'équipements. Les actions du PLH sont donc conçues pour répondre à ces besoins et améliorer la qualité de vie des habitants.

Mettre en œuvre une politique foncière publique

La politique foncière publique vise à réguler le marché du logement et à garantir l'accès à un logement décent pour tous. Elle implique des actions telles que la régulation des loyers, la création de logements sociaux et la mise en œuvre de politiques de logement.

Mobiliser le parc ancien, réhabiliter les quartiers et reconquérir les centralités

La réhabilitation du parc ancien et la reconquête des centralités sont des actions clés pour améliorer la qualité de vie des habitants et favoriser le développement durable des territoires. Ces actions impliquent des travaux de rénovation, des investissements dans les équipements publics et des mesures de régulation.

Poursuivre le développement d'une offre abordable et adaptée

Le développement d'une offre abordable et adaptée est essentiel pour garantir l'accès à un logement décent pour tous. Cela implique des actions telles que la création de logements sociaux, la régulation des loyers et des mesures de soutien aux propriétaires.

Répondre aux besoins des publics spécifiques

La prise en compte des besoins des publics spécifiques est essentielle pour garantir l'accès à un logement décent pour tous. Cela implique des actions telles que la création de logements adaptés, des mesures de soutien et des services personnalisés.

Organiser le suivi et l'évaluation du PLH

Le suivi et l'évaluation du PLH sont essentiels pour mesurer l'impact des actions et ajuster les politiques. Cela implique des actions telles que la mise en place d'indicateurs, des évaluations régulières et des consultations des habitants.

Reposer des opérations expérimentales thématiques

Mettre en avant les atouts du territoire

Etat des lieux :

- Un territoire caractérisé par son patrimoine bâti et paysager de qualité.
- Une structure familiale forte renforçant la cohésion sociale.
- Des projets d'aménagement pas toujours adaptés au territoire.



Comment valoriser ses singularités qui caractérisent Cap Nord ?
à mettre en œuvre.

thématiques

Comment mettre en avant les atouts du territoire ?

Outils à solliciter

- Action 1.2 : Lancer des opérations expérimentales au près de 4 communes pour renforcer la qualité des projets.

Moyens de mise en œuvre

- Retenir des sites ayant des projets de développement ou de restructuration suffisamment différents pour constituer des cas d'école.
- Communes pressenties : Basse-Pointe, Lorrain, Prêcheur, Robert.
- Définir un cahier des charges sur les objectifs à atteindre en termes de qualité urbaine, mixité et cohésion sociale, critères environnementaux.
- Lancer un groupe de suivi

Vers qui se tourner

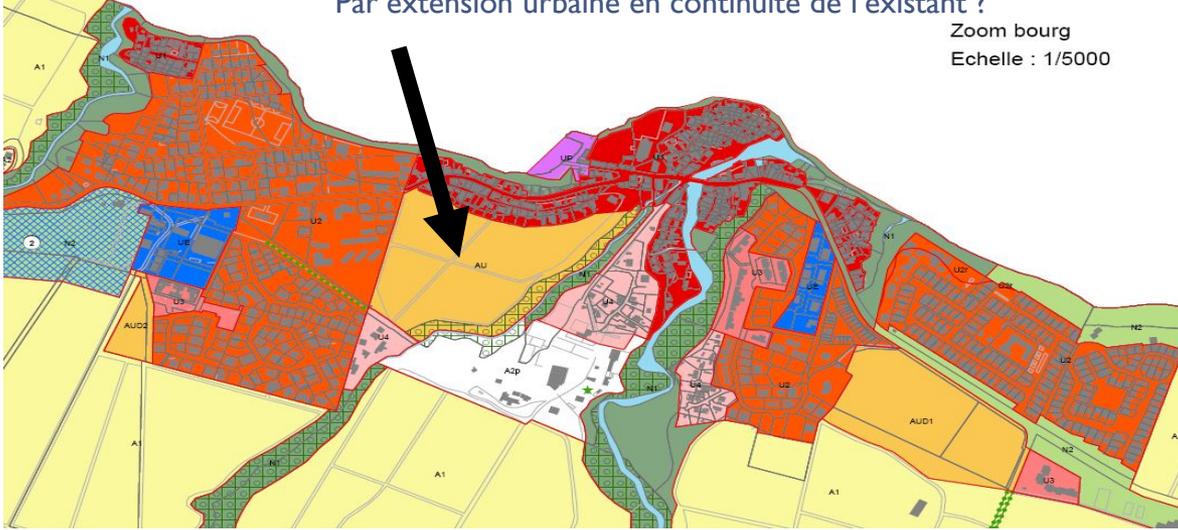
- Utiliser les ateliers projets urbains de l'ADUAM dans le cadre du contrat partenarial.
- Constituer un groupe de suivi d'expert pour l'aide à la décision : ADEME, CAUE, AME, ABF, Association.

thématiques

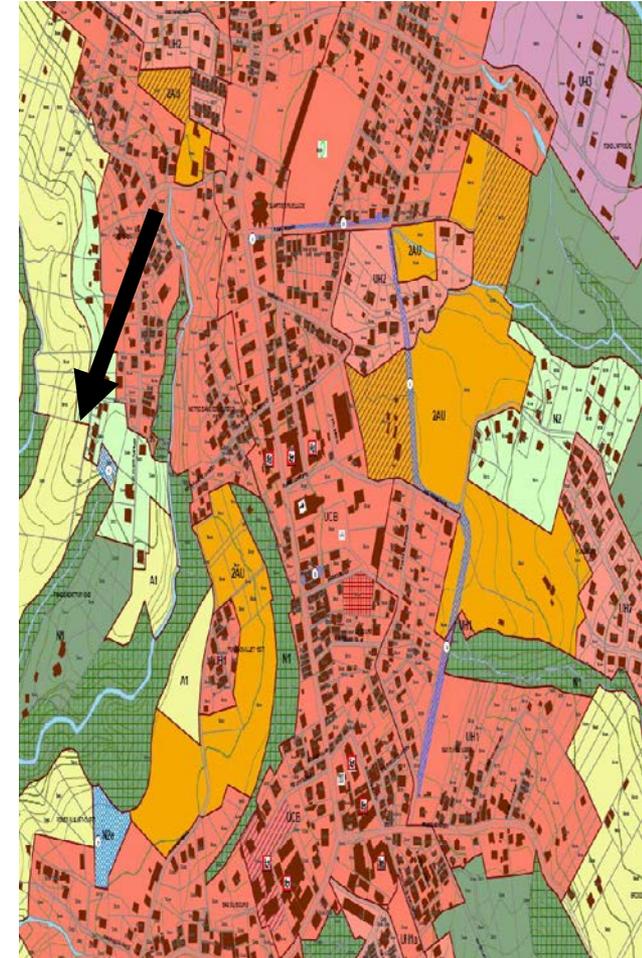
Réfléchir sur où construire

Par extension urbaine en continuité de l'existant ?

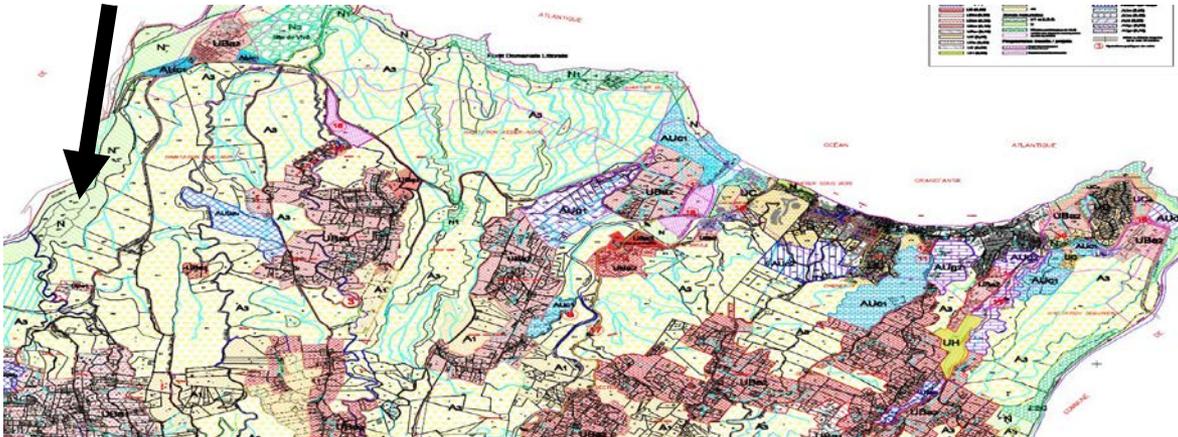
Zoom bourg
Echelle : 1/5000



Par restructuration urbaine ?



Par étirement de la trame urbaine ?



Proposer des opérations expérimentales

thématiques

Réfléchir sur la forme



11 Log/ha



14 Log/ha



36 Log/ha

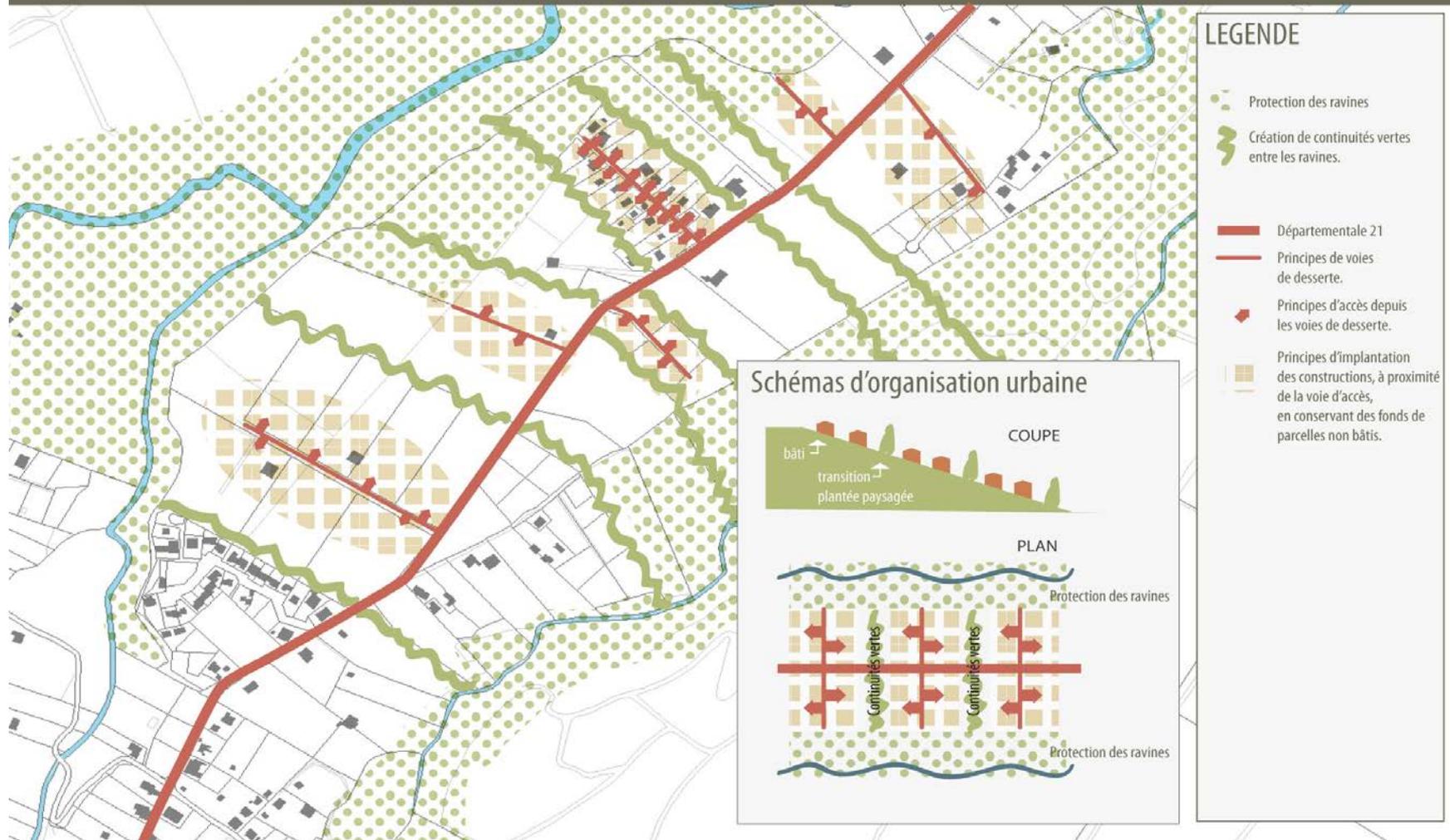


34 Log/ha

Travailler l'insertion paysagère et les connexions

Travailler l'insertion paysagère et les connexions

Déclinaison PADD / Démare



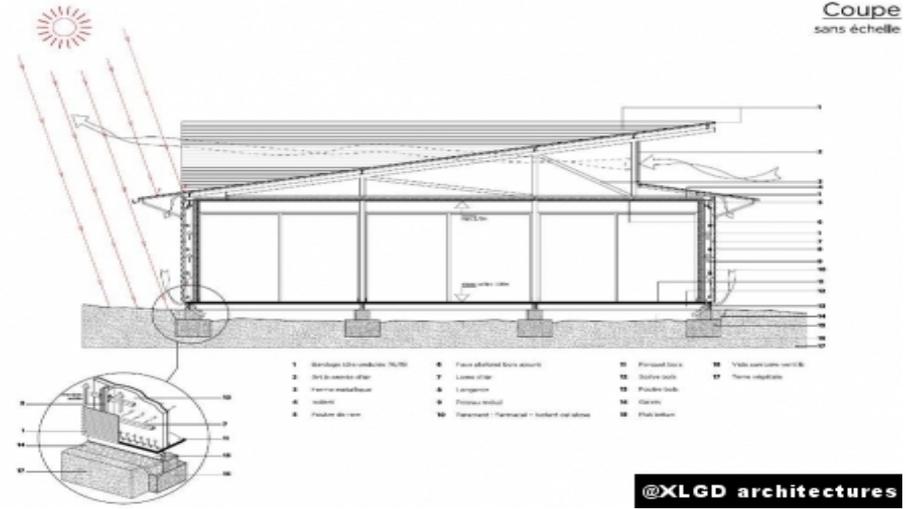
Proposer des opérations expérimentales thématiques

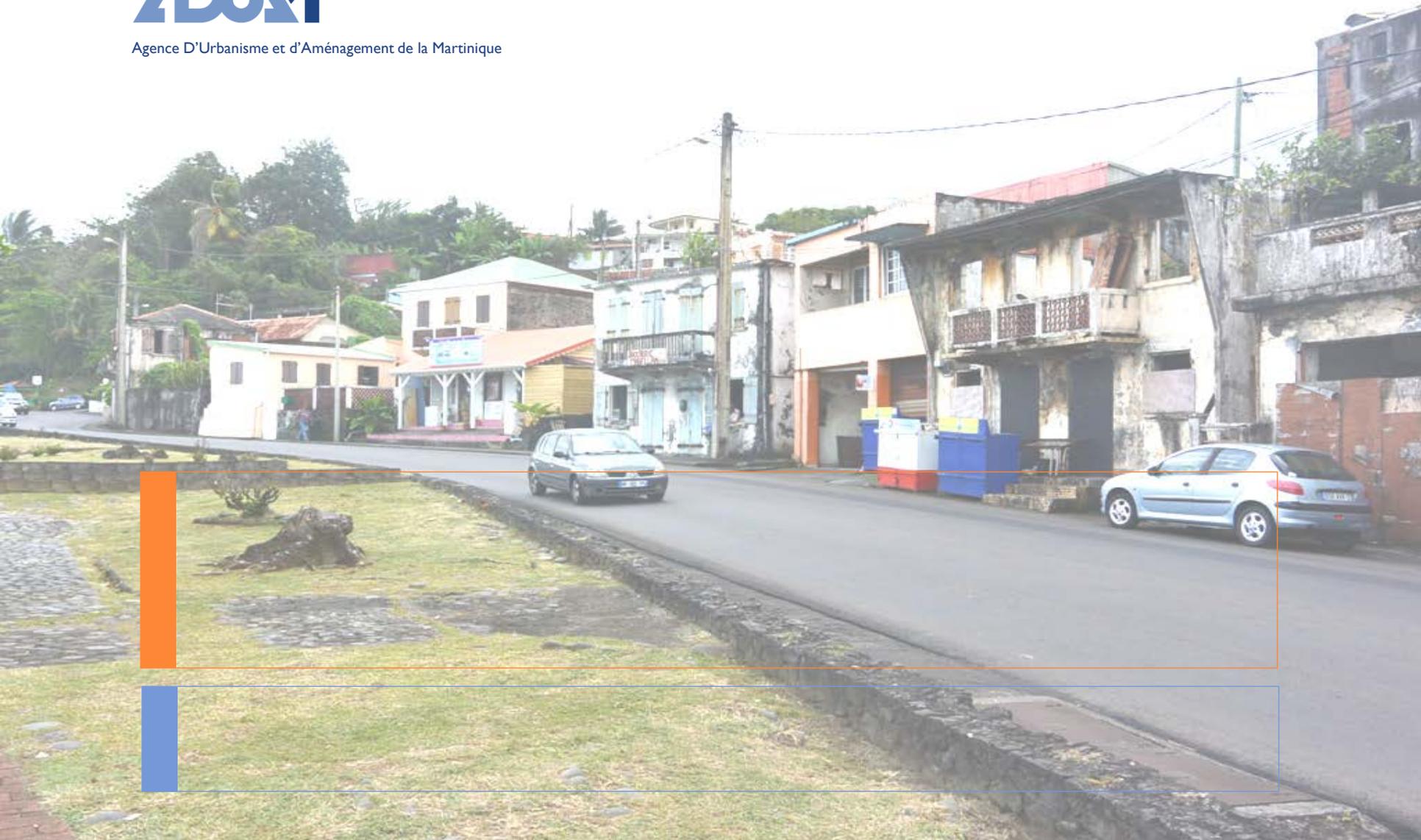
Travailler l'insertion paysagère et les connexions



Proposer des opérations expérimentales thématiques

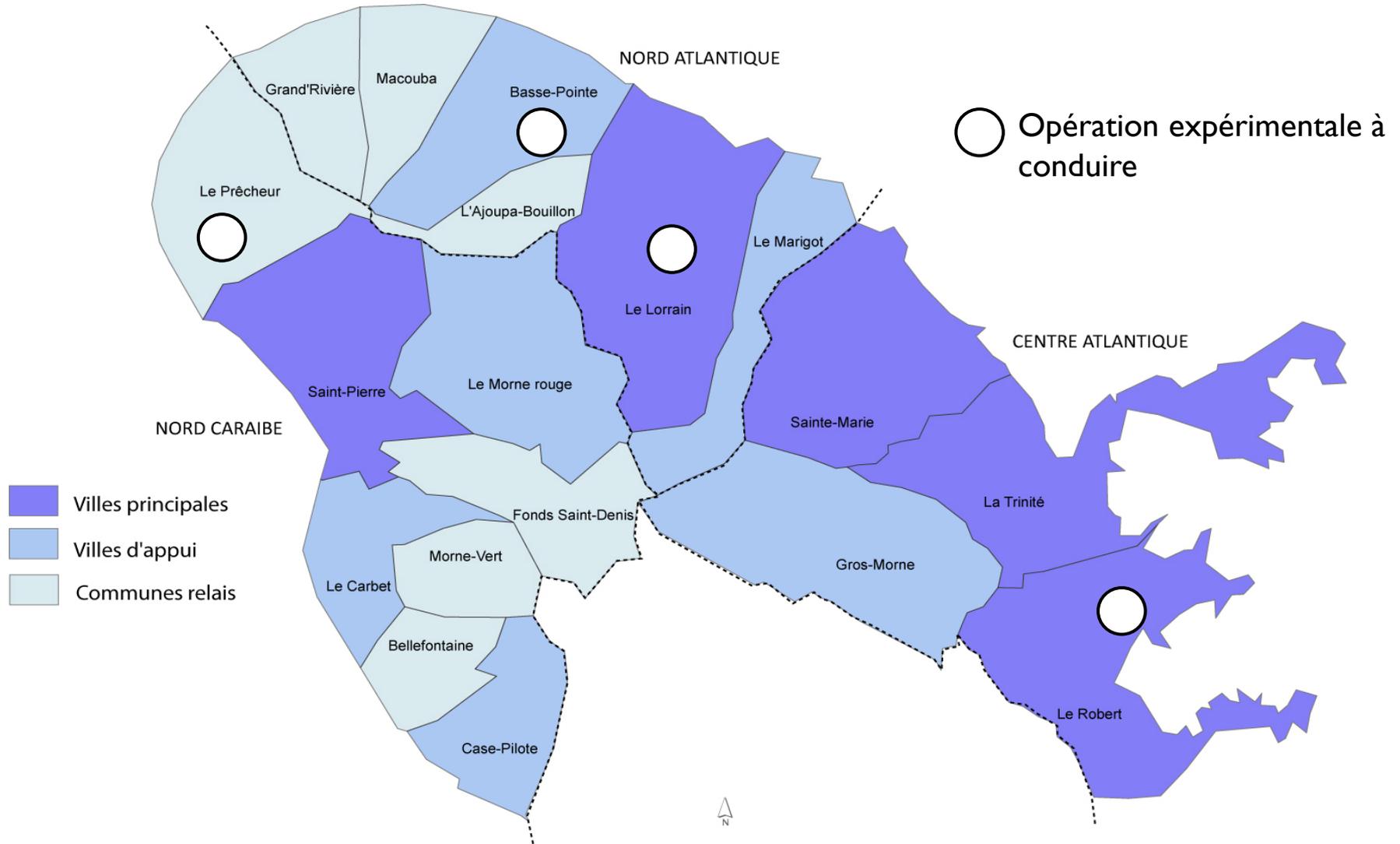
Proposer des opérations favorisant la transition écologique



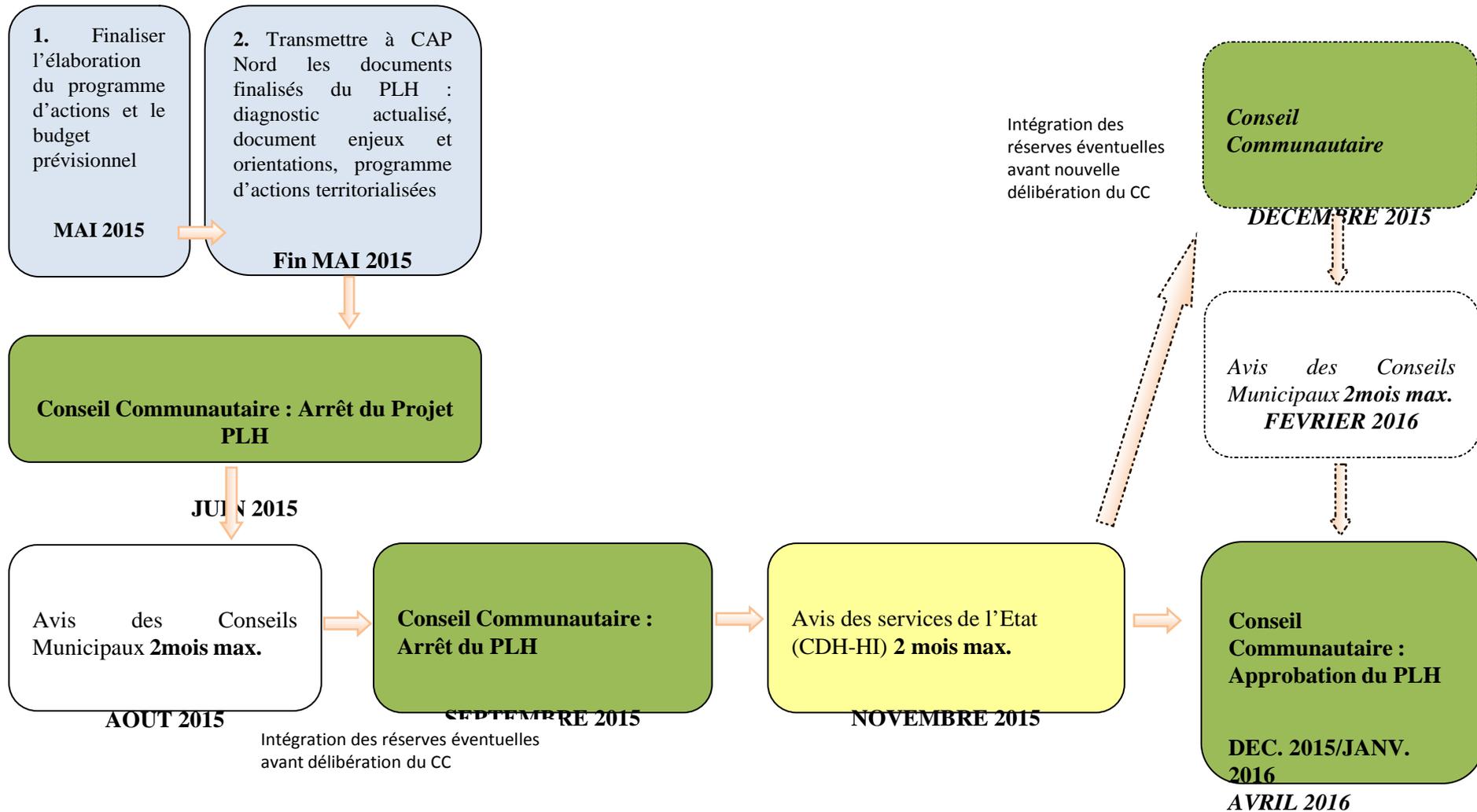


Répondre à la demande des administrés

Quels outils pour agir sur la nouvelle offre de logements ?



Les prochaines étapes à venir



Merci pour votre
attention