

<p style="text-align: center;"><b>DEUX PRODUITS PHARE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>L'A.A.H ET LE L.E.S DIFFUS EN MARTINIQUE</b></p>
--

## INTRODUCTION

Construire ou reconstruire est une nécessité, améliorer ou maintenir l'existant en est une autre tout aussi importante. De même, adapter nos aides à l'évolution du contexte me paraît indispensable pour une bonne utilisation des deniers publics. Le L.E.S DIFFUS et l'A.A.H sont des dispositifs légaux mis à la disposition des personnes à revenus modestes, voire, très modestes (Bénéficiaires du RSA) leur permettant, soit d'accéder à la propriété (L.E.S DIFFUS) soit d'améliorer leurs logements (Aides à l'amélioration de l'habitat). Sommes-nous assez efficaces dans l'utilisation de ces dispositifs car la question foncière est complètement liée notre gestion de l'existant et à notre capacité à mobiliser le bon produit pour les publics les plus nécessiteux.

## HISTORIQUE

L'accès à ces mécanismes, antérieurement confiés exclusivement au PACT MARTINIQUE, a été ouvert depuis 1996 à des opérateurs privés (GIDOS)

Aussi bien pour l'AAH que pour le LES DIFFUS, la demande a été et reste importante encore aujourd'hui car elle répond à un réel besoin au sein de la population. Ces dispositifs sont de véritables modérateurs sociaux au regard de la situation économique pour les L.E.S et est une réponse adaptée aux dégâts qu'inflige notre climat à nos constructions pour l'A.A.H.

Dans le passé, plus de 500 L.E.S ont été réalisés durant les années 2 000 et plus de 1 500 chantiers A.A.H ont été exécutés durant cette même période.

Aujourd'hui, la demande se situe aux alentours de 1 200 logements à réhabiliter par an dans le secteur de l'A.A.H et 150 par an pour les L.E.S DIFFUS.

### **FINANCEMENT**

L'Etat, en raison des difficultés financières rencontrées, veut réduire la part budgétaire affectée à la réhabilitation et au L.E.S.

Paradoxalement, la LBU (Ligne Budgétaire Unique) reste globalement stable sur l'ensemble des DOM et a même été augmentée de 8% en 2012 , sous l'influence de Mr LUREL , alors Ministre des Outremer (274 Millions d'euros d'engagement en 2012)

En Martinique, le montant de la LBU se stabilise autour de 41 Millions d'euros par an d'engagements.

Cette réalité cache toutefois une disparité de traitement et de répartition de la LBU entre les produits ; en effet, il ne faut pas oublier que le foncier d'une région insulaire comme la Martinique est non extensible et limité.

Le nombre de dossiers financés entre 2006 et 2013 est passé de 800 à 482 pour l'A.A.H et de 115 à 79 pour le L.E.S.

En 2014, le nombre de logements passé en CDA et engagés est de 470 pour l'A.A.H et 64 pour le L.E.S.

## **LES RAISONS DE CES BAISES**

En s'appuyant sur la publication de la DEAL « STRATEGIE DE L'ETAT EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL » du 3 Avril 2014, l'objectif annoncé est la réalisation de 630 logements par an sur 5 ans (Pour les propriétaires occupants)

Cet objectif, non atteint en 2014, reste néanmoins en deçà du besoin réel du vieillissement inéluctable de la population et du nombre de logements dégradés, voire très dégradés. La Martinique détiendra le record des taux de dépendance en 2030 (+ 75%). La courbe de vieillissement montre, que, pour accompagner cette accélération, il faudrait réaliser 2 500 chantiers de réhabilitation par an. En Martinique, 28 047 logements sont dégradés (16%) et 9 636 (5%) sont très dégradés.

## **PRIORITE AU LOGEMENT INSALUBRE**

Depuis deux ans, l'un des critères prioritaires d'analyse et d'éligibilité des dossiers, par la DEAL, est la présentation d'une grille d'insalubrité ayant un pourcentage de dégradation supérieur à 55%. L'application, stricto sensu, de cette grille, a pour conséquence de limiter le nombre de logements à réhabiliter en Martinique. Le nouvel arrêté A.A.H du 29 Septembre 2014, précise que « les logements éligibles sont des logements existants en majorité très dégradés à l'aide d'une grille de type ANAH.... »

Cette grille ANAH, appliquée durant toute l'année 2014 accorde des pondérations élevées à des pans entiers de l'ouvrage, qui, certes, sont importants en France Hexagonale, mais le sont moins sous nos latitudes. Cette grille est tellement sélective dans son application qu'on en arrive au paradoxe que les logements retenus ne sont plus habitables (et donc généralement plus habités) ... Or, pour être éligibles, les logements ... doivent être habités sous peine d'exclusion du dispositif.

Pour complexifier le problème, l'analyse du niveau d'insalubrité est, en Martinique uniquement, réalisée avec une grille de dégradation.

Il apparaît donc qu'il faut impérativement réviser l'A.A.H 2014 afin de favoriser le maintien des personnes âgées à domicile.

Il faudra y intégrer des critères permettant, à terme, le maintien des personnes âgées chez elles en s'inspirant des règles du handicap.

- Accès au logement
- Possibilité d'avoir sur un même niveau : salle de bains, WC, chambre, cuisine
- Rendre le logement circulable et manœuvrable avec une chaise roulante, WC et douches adaptés....

L'éligibilité des attributaires aux dossiers dits « insalubres » doit être améliorée, ainsi que l'éligibilité des ayant-droits.

### **L.E.S DIFFUS**

Le L.E.S DIFFUS est un produit plus adapté aux jeunes (couple / mères célibataires avec 2 enfants ou plus....) mais aussi, dans une moindre mesure à des personnes âgées qui désirent un retour au pays après une longue carrière dans l'hexagone.

La demande en L.E.S DIFFUS reste forte ; cependant, le nombre de personnes qui arrivent au bout du parcours est en forte baisse (surtout à cause du financement)

En 1996, date de l'ouverture du L.E.S DIFFUS au secteur privé, il y a eu 500 dossiers passés en CDA.

Depuis 2010, il y en a 100 par an.

En 2013 : 81 dossiers engagés / En 2014 : 64 dossiers seulement / C'est la mort lente de ce produit.

Pourquoi ?

- Le coût de l'assainissement est multiplié par 7
- La RTTA DOM a augmenté de 5 %
- Les règles parasismiques PS92 + 4%
- La volonté des financeurs d'augmenter les prestations minimales (Réseau d'eau chaude / Gouttières et descentes EP)
- La raréfaction et la configuration du foncier qui oblige à construire sur des terrains plus compliqués, engendrant des surcoûts d'adaptation.
  
- Pour les terrains en indivision, autorisations directes ou indivis entre première génération uniquement (ascendants et descendants)
  
- Obtention d'un financement de plus en plus difficile pour un public peu finançable au regard des banques

Le prix moyen d'un budget L.E.S est passé de 61 000€ en 2005 à 87 000 € en 2014 → + 43%

L'effort de l'Etat est passé de 19 400 € à 27 000 € → + 45%

L'apport personnel est passé de 4 200 € à 7 500 €

L'apport des collectivités (CG + CR) est passé de 4 400 € à 10 000 €.

Les prêts CAF et MH + prêt bancaire 32 900 à 42 000

Malgré le bon accompagnement de l'Etat et des collectivités, l'apport personnel, quasiment multiplié par 2 reste un écueil à la réalisation de ces opérations.

Freins rencontrés : Endettement / Obtention d'un co-emprunteur /

Quelques pistes : Suppression du codébiteur / Alimentation d'un fonds de garantie / SOFIAG , en relation avec Martinique Habitat semble favorable à l'augmentation des prêts et la mise en place de prêts hypothécaires pour les attributaires propriétaires de leur terrain.

### **Conclusion et actions politiques :**

#### **A.A.H : Pas de limitation aux seuls logements insalubres**

Desserrer l'étau de l'éligibilité

Stratégie à moyen et long terme (2030) visant à anticiper le maintien à domicile des personnes âgées, qui sont, dans leur grande majorité, propriétaire de leur logement.

Modification de l'arrêté actuel pour l'A.A.H (qui réserve aujourd'hui les travaux à l'habitat insalubre sur la base d'une grille de dégradation ANAH inadaptée à la Martinique et non pertinente)

Recentrage de l'arrêté sur des critères et des travaux permettant, entre autre, à terme, le maintien des personnes âgées chez elles ainsi que la cohabitation intergénérationnelle.

#### **L.E.S DIFFUS**

Veiller à ce que ce dispositif ne disparaisse pas.

Objectif : 150 réalisations par an

Se rapprocher d'une aide autour de 40%

Faciliter l'accès au prêt et en augmenter le montant, la durée et réduire le taux d'intérêt

Un produit d'avenir : le LES Diffus réalisé sur des terrains apportés par les communes

14 logements ont été réalisés au ROBERT, quartier GASCHETTE , 4 sont en cours

18 logements à Macouba

8 logements au Robert

En projet : 12 Logements à Pointe de la Vierge (Fort de France)

22 logements à Morne COCO (Fort de France)

10 logements à Rivière Pierre (DUCOS)

La suppression des aides à la propriété sociale et à la réhabilitation des logements particuliers a été votée le 29 décembre 2014.

Si cette loi s'applique, il n'y aura plus d'A.A.H, il n'y aura plus de L.E.S au 1<sup>er</sup> Janvier 2016....

Ne pouvant accepter cela. Nous voulons nous inscrire dans une démarche globale de gestion en préservant l'existant tout en mobilisant du foncier nouveau.