

# PROJET DE RELEVÉ DE CONCLUSIONS

## DE LA COMMISSION LOGEMENT

Après plusieurs réunions, membres du collectif du 5 février, bailleurs sociaux, représentants des collectivités et de l'Etat se sont entendus sur les réponses suivantes apportées aux revendications du collectif (NB: par rapport à la plate-forme initiale, les points ont été regroupés par thème pour plus de lisibilité)

➤ Revendications de court terme :

- Alignement de l'allocation logement (AL) sur l'APL métropole (point a) : en premier lieu, la revendication a été reformulée en faisant référence à l'alignement sur l'AL de métropole, le mécanisme de l'APL n'existant pas outre-mer; l'Etat indique, ce point étant confirmé par les bailleurs sociaux que l'AL outre-mer est désormais alignée sur celle de métropole. Elle a été réévaluée de 2,95% depuis le 1er janvier 2009.
- Alignement du forfait charges (FC) de la Martinique sur celui de l'hexagone (point g) : L'Etat a réévalué le FC de 30% dans les DOM au 1/1/09. Néanmoins, par souci d'équité sociale avec l'hexagone, il procédera à une seconde augmentation de sorte que le taux de couverture du FC soit identique entre métropole et Martinique et égal en moyenne à 55%; cette mesure induit une diminution du reste à payer pour les ménages bénéficiant de l'AL comprise entre 18 et 30 € selon la taille du ménage (point e).
- Baisse des taxes foncières et d'habitation des propriétaires à bas revenus (points b et l) : l'Etat par la voix du directeur des services fiscaux a décrit l'ensemble des dispositions d'exonération totale ou partielle ou de dégrèvement permettant aux personnes de revenus modestes de payer moins de taxes; il répond ainsi à la revendication du collectif.
- Annulation de l'augmentation des loyers sur 2009 (point d) : Les trois bailleurs sociaux confirment avec l'accord de leur tutelle (Etat), leur engagement de ne pas appliquer les augmentations annuelles de loyers prévues en 2009 et donc pour les deux SAHLM (Ozanam, et SMHLM) d'annuler la hausse de début 2009. La SIMAR pour sa part n'appliquera pas la hausse prévue en juillet 2009. Par contre, devant les arguments développés par les bailleurs, le collectif ne demande plus le gel sur trois ans (point c) privilégiant la relance de la construction de logements sociaux.
- Signature d'une charte de prévention des expulsions (point f): l'Etat et le conseil général, partenaires du PDALPD ont déjà engagé, avec comme chef de projet l'ADIL, une réflexion en la matière. Ils s'engagent à finaliser le projet de charte d'ici mai puis d'engager la concertation, notamment avec les bailleurs sociaux qui ont élaboré leur propre doctrine. L'objectif est d'aboutir à la signature de la charte début octobre, la rendant opérationnelle au 1/11/2009, fin de la période cyclonique (fixée du 15/6 au 31/10) pendant laquelle les expulsions sont interdites.
- Mise en place d'un opérateur foncier (point h): le collectif insiste pour qu'enfin cet outil soit opérationnel en Martinique. A défaut, la relance du logement social restera un vœu pieu. Les collectivités représentées ont confirmé leurs accords de principe. Tous les partenaires de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) devront avoir délibéré au plus tôt y compris sur leur participation financière pour qu'il soit créé en

2009 afin d'être opérationnel au 1/1/2010. L'Etat s'engage à participer à hauteur de la collectivité départementale lors de la mise en place du capital initial et à accompagner le développement de l'EPFL au fur et à mesure de ses besoins. En attendant, l'entrée en opérationnalité de cet outil, l'Etat fera la promotion des CAFO (conventions d'action foncière) auprès des communes n'ayant pas initié ou finalisé une telle démarche. L'élaboration de CAFO sur une large partie du territoire facilitera la mise en place de l'EPFL en permettant l'élaboration de stratégies territorialisées en matière d'habitat, dans un souci de mixité et de diversité, et le renforcement des politiques de réserves et d'action foncière. L'Etat accompagnant les communes signataires et leur réservant une priorité et une bonification des aides au logement ( FRAFU, LBU,...).

- Encadrement du prix du loyer dans le secteur privé (point i): cette mesure est d'ordre législative et les débats ont montré que son efficacité n'est pas démontré. Les nouveaux baux se négocient à des montants plus faibles depuis quelques mois. Pour autant des abus existent, en particulier vis-à-vis du logement étudiant, les locaux loués ne répondant pas toujours aux critères de décence. Par ailleurs certains agences immobilières et certains propriétaires continuent d'exiger deux mois de caution. Sur ce point, l'Etat s'engage à rappeler la loi à l'ensemble des agences immobilières en leur indiquant que le non-respect de ces dispositions les expose au retrait de leur licence professionnelle.
- Baisse de 30% du prix du béton en attendant une enquête (point j) : Ce point spécifique est traité dans une sous-commission associant l'ensemble des acteurs de la filière et la DDCCRF (direction de la consommation, de la concurrence et de la répression des fraudes). Une première séance a permis de décrire la formation du prix et d'expliquer les écarts avec les prix pratiqués en Guadeloupe et en métropole. Certains des acteurs de la filière ont fait des propositions qui restent à finaliser lors d'une prochaine réunion.
- Mise à disposition par l'Etat et les collectivités de terrains gratuits en vue de la construction de logements (point k) : L'Etat s'engage à la fois sur les 50 pas géométriques et sur d'autres terrains constructibles dont il n'aurait plus l'usage à les céder pour construire des logements. La question de la gratuité sera posée aux administrations centrales car elle ne relève pas des attributions déconcentrées. S'agissant des collectivités, la ville de Fort-de-France a identifié dans le cadre de son plan logement les parcelles correspondant à 2200 logements potentiels de toute nature (logements collectifs, accession, hôtel social, EHPAD...)
- Relance de la réhabilitation (AAH) destinée aux personnes âgées (point m : rajouté en séance): l'Etat s'est engagé à réaliser en 2009, 800 réhabilitations de type AAH (représentant environ 19 M€) et renforcera, dans le cadre du plan de relance, les interventions de l'ANAH en particulier sur l'OPAH-RU de Fort-de-France (950 K€).

➤ A moyen terme

- Construire annuellement 2000 logements à loyers maîtrisés dont 1000 logements locatifs (point 2a) : l'Etat s'engage dès 2009 à financer la construction de 1000 logements locatifs sociaux (LLS et LLTS) représentant 29 M€ de LBU et à favoriser les acquisitions par les bailleurs sociaux d'opérations de VEFA permettant des loyers de sortie de type PLS (aux environs de 8,2 €/m<sup>2</sup> SH). A partir de 2010, les financements provenant de la défiscalisation sociale (mécanisme de défiscalisation des investissements productifs) viendront compléter ces moyens.
- Mobilisation financière et garanties d'emprunts des conseils général et régional (point

- 2b) : Les conventions actuelles entre bailleurs, conseil général et communes donnent satisfaction. La bonne santé des bailleurs a permis de ne jamais faire jouer ces garanties. Les bailleurs ne souhaitent donc pas changer le dispositif sauf si les difficultés financières de certaines collectivités le nécessitent. S'agissant de la mobilisation financière, le collectif demande à l'Etat et aux collectivités de mettre en place les budgets adéquats notamment dans le FRAFU pour qu'il y ait suffisamment de foncier aménagé pour construire des logements.
- Favoriser l'équilibre des opérations de logements sociaux en allégeant les taxes locales : Dans un premier temps, l'Etat s'engage, dans le cadre de la loi de mobilisation pour le logement à repousser à 2014, la date jusqu'à laquelle les bailleurs pourront bénéficier d'une exonération de 25 ans de TFPB. Parallèlement, l'Etat s'engage à examiner la demande des bailleurs d'un plafonnement à 8% du poids cumulé de la TFPB sur le quittance annuel. Ce taux correspond à la moyenne nationale alors qu'en Martinique il est déjà à 12 % et en croissance constante.
  - Compenser l'effet négatif que pourrait avoir la suppression de la TVA NPR sur le coût de la construction pour les bailleurs sociaux : impact possible de +8,5% sur le prix du BPE et donc d'environ 1,5% sur le coût global de la construction.
  - Ne pas supprimer le mécanisme simple de défiscalisation par le secteur privé mais en le limitant à des loyers de sortie de l'ordre de 8€/m<sup>2</sup> SH quitte à augmenter la durée de la défiscalisation et/ou le taux de celle-ci : le collectif demandera aux parlementaires de porter ce dossier lors de l'examen de la LODEOM.
- A long terme
- Arrêter la spéculation (point 3a) : les débats ont montré que la spéculation est la résultante de différents facteurs dont la rareté du foncier et la capacité à générer des plus-values sur le bien immobilier à la revente en sortie de défiscalisation. S'il n'est pas possible d'agir sur la rareté du foncier, il peut s'avérer utile de réfléchir à des adaptations des mécanismes de défiscalisation permettant de réduire la tendance spéculative à la revente, par exemple en fixant d'avance un plafond.
  - Gérer l'indivision et les maisons abandonnées (point 3b) : D'ores et déjà il existe le dispositif du bail à réhabilitation qui permet de remettre en état un bien sans avoir comme condition préalable la sortie de l'indivision. Ce dispositif a l'inconvénient d'être complexe à mettre en oeuvre. S'agissant de l'indivision, l'article 19 du projet de loi de mobilisation pour le logement prévoit la création d'un groupement d'intérêt public (GIP) chargé de faciliter l'établissement des titres de propriété et donc la sortie de l'indivision.
  - Remettre en place des dispositifs d'accession sociale: l'Etat est conscient que l'insuffisance des outils actuels empêche des parcours résidentiels qui auraient pour effet de faciliter la sortie du parc locatif social. Plusieurs mesures sont destinées à compléter les moyens en place: celui du Pass-foncier qui permet à l'acquéreur de ne commencer à payer le terrain qu'une fois la construction remboursée. La création de SCI d'accession progressive à la propriété (décret du 26 janvier 2009) est l'autre outil récemment créé pour offrir cette opportunité de devenir propriétaires à de nouveaux ménages .

S'agissant plus spécifiquement du logement étudiant, les revendications relayées par le collectif concernent :

- l'augmentation de la participation APL: il est précisé que les étudiants sont éligibles à l'Allocation Logement Sociale (ALS): elle est forfaitaire et a été réévaluée en même temps que l'AL au 1/1/2009;
- la meilleure organisation du CROUS : ce point ne relève pas de la présente commission mais sera relayé au rectorat;
- la mise en état de logements inoccupés sur Fort-de-France et ses environs: l'Etat et le conseil général dans le cadre de l'ANAH, financent déjà la réhabilitation de logements destinés à la location sous réserve de loyers maîtrisés; lorsque l'immeuble s'y prêtera, les instructeurs de la DDE inciteront le propriétaire à louer à des étudiants. Pour le rassurer une convention pourra être passée avec le CLAJJ précisant que le public prioritaire sera étudiant; Par ailleurs la SIMAR indique deux projets de création de chambre: l'un à Ravine Touza d'une trentaine de chambres à l'échéance de la rentrée 2010; l'autre à l'IUFM avec l'appui de la ville de FDF qui a modifié son PLU afin de permettre la construction sur site de 200 chambres, 100 destinées à l'IUFM, le solde étant ouvert aux étudiants, ceci à l'échéance 2011; d'autres projets à échéance de 5 ans existent dans le cadre du plan logement de FDF avec pour certains possibilités de recourir à des crédits de l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine) comme celui de 58 logements aux Terres-Sainville;
- la baisse des frais d'agence immobilière pour les étudiants: s'agissant d'un secteur ouvert à la concurrence, il n'est pas possible à l'Etat d'imposer des règles. Toutefois, cf ci-dessus, l'Etat renforcera l'information sur le maximum exigible pour une caution et sensibilisera les professionnels de l'immobilier sur les risques encourus s'ils ne respectent pas ces règles (retrait de carte professionnelle les empêchant d'exercer); par ailleurs, dans le cadre du PDALPD, la mise en place d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) a été actée; elle est en cours de préfiguration et devrait intégrer l'aide à la médiation locative. L'objectif est de la rendre opérationnelle en 2011 au plus tard;
- la mise en place de partenariats avec des distributeurs pour l'équipement des logements: ce point ne relève pas de la présente commission;
- le développement avec le CLAJJ d'une stratégie de collaboration avec le CROUS: les étudiants constatent qu'ils ne sont pas considérés comme prioritaires par le CLAJJ dans les propositions de logement; Pour que l'action du CLAJJ réponde mieux aux attentes des étudiants, il est proposé à titre expérimental que les journées « Déclit » se déroulent début août plutôt qu'en septembre alors que les cours ont déjà démarré;
- le contrôle du respect des règles de location notamment avec le CROUS: les étudiants se plaignent de la gestion des cautions et de l'imputation sur celles-ci de charges de type réparation d'ascenseur; par ailleurs, l'équipement des locaux communs est insuffisant ce qui oblige les étudiants à avoir leur propres appareils d'où des problèmes électriques récurrents: la DDE transmettra les observations des étudiants au CROUS et alertera le Recteur.