

MINISTÈRE DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de GUADELOUPE

Service Habitat et Bâtiment Durables

Unité Prospective Habitat

Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement Conférence logement du 18 avril 2019

Présents

Collège des professionnels :

Maîtres d'ouvrage : M. ROUSSEAU (SIG), Bruno VERMOREL (SIKOA), Dominique JOLY (SP d'HLM), Jean-Pierre APOLLINNAIRE (SEMSAMAR)

CDC Guadeloupe : Edouard BONNIN

Fédération du BTP : Philippe MICHAUX

Union des maisons françaises : Patrice LASNIER

Organismes œuvrant à l'amélioration de l'habitat : Michel BALAGNE (ODAS Sainte-Rose),

CAF : Claire CORENTHIN

Collège des associations, gestionnaires, bailleurs privés :

CLCV : César AUGUSTE

ACCORS : Amandine LIDAR

Action Logement : Alix HUYGUES-BEAUFOND

ADIL : Martine POUGEOL-LEON

Personnalités associées dans le cadre de la conférence logement :

CA La Riviera du Levant : Océane BOUNET

Commune de Pointe-à-Pitre : Jacques BANGOU

Commune de Pointe-Noire : Christian JEAN-CHARLES, Charles NAIRAC

Commune de Saint-Claude : Elie CALIFER

Commune de Sainte-Anne : Georges NARDIN

Commune de Vieux-Fort : Roland PLANTIER

ARMOS : Véronique ROUL

EPF : Corinne VINGATARAMIN

SIAQ : Fabienne MONTPIERRE

Introduction du Conseil Départemental (M. Anselme)

Introduction du Préfet de Région

Les Ministres de l'Outre-Mer et de la Ville et du Logement ont lancé le 31 janvier dernier, la conférence Logement Outre-Mer. Cette conférence qui se décline jusqu'à fin mai en ateliers thématiques nationaux et locaux, vise à dynamiser la politique du Logement et à élaborer un nouveau Plan Logement Outre-Mer pour la période 2019-2022. Pour s'assurer de l'efficacité de la démarche et recueillir l'adhésion des acteurs du logement aidé, le Gouvernement a initié une vaste concertation. C'est dans cette perspective que se tient ce CDHH élargi pour réunir tous les partenaires de la politique de l'habitat en Guadeloupe.

Trois ateliers ont été retenus sur la base des 4 ateliers nationaux en se focalisant sur les enjeux les plus pertinents de notre territoire :

- 1) Mieux connaître pour mieux construire, animé par le service Habitat Bâtiment Durables de la DEAL
- 2) Accompagner les collectivités dans leur projet de développement territorial et aménagement durable, co-animé par l'ARMOS, l'EPF de Guadeloupe et le service Habitat Bâtiment durables de la DEAL
- 3) Consolider la dimension sociale de la politique du logement, co-animé par le Pôle Cohésion Sociale de la DJSCS et le Conseil départemental.

En premier lieu, rappel des quelques éléments de contexte pour identifier les enjeux de la politique de l'habitat :

- 170 000 résidences principales recensées (65% des propriétaires occupants), 30 000 logements sont dits dégradés dont 11 000 sont potentiellement insalubres.
- 75 % des ménages sont des ressortissants potentiels du logement social et 60% des ménages ont des ressources inférieures à 800€ (soit 2 fois plus qu'en métropole).
- 36 221 logements sociaux sont comptabilisés dont 1/3 a été construit lors de la dernière décennie. On constate une très grande hétérogénéité dans la couverture du territoire en logements sociaux.
- en 2040, 40% de la population aura plus de 60 ans.
- l'impact économique de cette politique qui joue un rôle essentiel dans la survie de 6400 emplois, puisque la commande publique représente environ 260M€.

En second lieu, bilan à mi-parcours du Plan Logement Outre-Mer pour la Guadeloupe : déjà réalisé lors d'un précédent CDHH en octobre 2018. Ce bilan est mitigé : l'accord signé en avril 2016 par les partenaires du CDHH prévoyait deux engagements essentiels chiffrés : passer de 1500 à 2000 logements sociaux neufs par an et atteindre 30 % de logements très sociaux.

Force est de constater que ces objectifs ne sont pas atteints, compte tenu de la baisse de production de logements sociaux liée à la capacité financière et foncière des bailleurs, de la difficulté pour les bailleurs d'obtenir les garanties d'emprunt auprès des collectivités et du co-financement non assuré des LLTS.

En effet en 2016, 1116 logements ont été financés, en 2017, 868 et en 2018, 490. Même si en 2018, 28% des logements financés étaient du logement très social, il n'en demeure pas moins que le co-financement de 237 logements reste à consolider pour un montant de 2 102 784 €. Il a invité le Conseil départemental à se positionner sur ce co-financement.

Au regard de ce constat, il faut repenser la politique de l'habitat en Guadeloupe dont les outils sont sous utilisés et la planification inexistante. Aucun document stratégique de planification de la politique de l'habitat et donc de stratégie foncière n'est en vigueur en Guadeloupe :

ni Programme Local de l'Habitat (où construire et quel logement), ni Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Insalubre (situation en matière d'insalubrité et outils à mobiliser) ne sont élaborés au niveau des EPCI rendant difficile la réalisation de Conférence Intercommunale du Logement définissant les modalités d'attribution des logements.

Il est donc important de proposer des logements de meilleure qualité, adaptés au territoire, à son climat et à son environnement, aux besoins de la population, à son vieillissement, au desserrement des familles, et à un loyer raisonnable. Des logements décents, confortables, mieux implantés, plus sûrs au niveau sismique, pour mettre la population en sécurité et la sortir de l'insalubrité. Soutenir la production de logements par des actions conjuguées est donc un enjeu capital compte tenu d'une forte demande locative : 12 000 demandes dont 9 000 hors changement de logement au sein du parc locatif social.

Par ailleurs, deux nouveaux éléments de contexte sont à prendre en compte : la restructuration des bailleurs et le plan d'investissement volontaire d'Action Logement d'un montant de 1,5 Milliards d'euros pour les Outre-Mers. Un rapprochement entre CDC Habitat (bailleur), l'EPF (acteur foncier) et Action Logement (financeur au travers du plan d'investissement volontaire) pourrait apporter des pistes d'amélioration.

Aujourd'hui ces ateliers donnent l'occasion de poursuivre le travail pour lever les difficultés rencontrées en Guadeloupe, mais également de défendre les enjeux les plus importants du territoire dans le cadre des travaux nationaux.

Atelier 1 : Mieux connaître pour mieux construire

Enjeux : comment proposer à notre population un logement décent, sûr, de qualité, bien implanté, adapté à ses besoins, à ses évolutions démographiques, au climat, à son environnement, à un coût et un loyer raisonnables ?

Constat sur les données en matière de logement

On observe une amélioration de la quantité et de la qualité des données (enquêtes nationales, études locales EPF) centralisées dans un observatoire de l'habitat à la disposition des EPCI. Toutefois, on note :

- des données insuffisamment exploitées (en particuliers fichiers fonciers) ;
- des données à fiabiliser (revenus des ménages, loyers du parc privé, localisation parc social, estimation des besoins en logements...) ;
- un manque de données sur l'habitat indigne, habitat privé, loyers, copropriétés, marché du logement.

Pistes d'amélioration

- renforcer les partenariats avec la CAF et le réseau des observatoires de Guadeloupe existant, avec le CEREMA pour interpréter les données des fichiers fonciers ;
- diffuser plus largement l'Observatoire de l'Habitat en vue de l'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat ;
- compléter les études déjà menées : étude sur les raisons et résorption de la vacance, outils de territorialisation des besoins en logements (démarche avec DHUP), sur les copropriétés dégradées ;
- soutenir l'observatoire des loyers « naissant » ;
- créer l'observatoire de l'habitat indigne.

Constat sur la construction de logements

- le logement s'est développé en fonction des opportunités foncières ;
- une politique d'habitat mal menée et guidée par les seuls objectifs quantitatifs ;
- peu de diversification du produit logement : faible mobilisation du parc privé (loyer conventionné ANAH) ;
- manque de logements de petite taille ;
- logement mal implanté, coupé des services de proximité ;
- conception uniforme des logements et mal intégrés au paysage.

Pistes d'amélioration

- Combien ? Un nombre de logement dimensionné au besoin réel du territoire : rationalisation des besoins.
- Où ? Dans les centre-bourgs, proches des équipements et services pour garantir la qualité de vie en respectant un équilibre territorial et en renouvellement urbain. Outils fonciers à développer (FRAFU, Convention d'Actions Foncières, Convention CDC Habitat/EPF/AL) : rationalisation de l'espace.
- Comment ? par des matériaux et une conception adaptés au climat, et à nos modes de vie, et à un coût et loyers raisonnables : rationalisation de la consommation énergétique.

Débats sur Atelier 1

Commune de Pointe-à-Pitre (M. Bangou, maire de Pointe-à-Pitre)

La problématique de l'habitat indigne dans l'habitat individuel est traité dans le cadre de la RHI, mais il y a des difficultés de traitement des copropriétés dégradées (souvent pas aux normes).

L'habitat social est catégorisé : on a le LLTS pour les ménages ne relevant que des minimas sociaux, le LLS pour les travailleurs avec des bas salaires. Avec les PLS, sont théoriquement à destination des salaires intermédiaires, mais en pratique non accessibles à cette catégorie car le loyer reste trop élevé. Finalement ils ne deviennent accessibles qu'à des cadres moyens en déplaçant les ressources. Par ailleurs, le PSLA est en panne. Il conviendrait de diversifier davantage. Il faudrait aussi plus de LLTS pour répondre aux besoins de la population mais avec pour conséquence de concentrer les populations en difficultés, d'où le besoin d'un véritable accompagnement social.

Le sujet de la vacance des logements est primordiale pour dimensionner au mieux les besoins.

Concernant la politique sur la construction de logements, question de la concertation entre la CDC et la commune.

Propositions :

- LBU à conforter pour diminuer les coûts de construction
- Problématique du désamiantage : filière à créer pour diminuer les prix (4 fois plus cher qu'en métropole)
- Faire évoluer la concentration en logements sociaux à Pointe-à-Pitre
- Prendre conscience de la rupture du lien social provoquée par la démolition d'immeubles sociaux (c'est 1000 à 1500 habitants qui sont concernés lorsqu'on démolit 400 logements sociaux).

CAF (Mme Corenthin)

Quelles sont vos attentes vis-à-vis de la CAF ?

Réponse DEAL (Mme Kawamura) : les données dont la CAF dispose sur les revenus, les allocations et la composition des ménages sont très importantes pour évaluer les besoins en logements. Il existe un réseau des observatoires qui suivent les données statistiques, il serait intéressant que la CAF l'intègre.

Mme Corenthin est disposée à fournir les données pour alimenter ce réseau.

SIG (M. Rousseau)

- sur la connaissance et notamment les données sur la vacance, la SIG est prête à fournir les données dont elle dispose. Elle a mis en place un outil de mesure de l'attractivité des territoires. Il importe aussi de mieux connaître la cause des poches vacantes (problème d'attractivité de la résidence ? problèmes de collecte des ordures ? niveau des loyers ? etc.) et de rationaliser l'espace par la mobilisation des logements existants. Il conviendrait aussi de mobiliser davantage la LBU pour la réhabilitation des logements.

- sur le plan de la construction, nécessité de diversifier la typologie (produit, taille) et d'améliorer la qualité, adapté aux réels besoins, mais sans nécessairement une augmentation significative des surfaces (exemple : ajout d'une loggia impliquerait des loyers plus élevés).

Observation M. Bangou

Le modèle actuel de pratique des loyers est à revoir. Il suggère de déconnecter le calcul du loyer du coût de la construction.

SP HLM (M. Joly)

Il ne faut pas se limiter à l'accession sociale uniquement et développer une offre adaptée aux ménages disposant de revenus moyens. La disparition de la défiscalisation Girardin est un des facteurs expliquant la baisse de production.

M. Joly s'inquiète de la suppression de l'allocation logement (volet accession) et de son impact sur les ménages à faibles revenus pour répondre à leurs besoins.

Une intervention doit être encouragée sur le pouvoir d'achat en faveur de l'accession sociale.

L'enveloppe LBU doit également être maintenue.

SIKOA (M. Vermorel)

On trouve surtout de la vacance dans le parc ancien, qui dispose d'un loyer modéré, mais avec des charges conséquentes (de l'ordre de 250 euros pour des T4 pour un loyer de 400 euros).

L'attention doit être portée sur la réhabilitation et la sécurisation du quartier en mobilisant davantage la LBU (l'aide actuel est de 13 000 euros/logt alors qu'en moyenne, entre 50 000 et 60 000€ seraient nécessaires pour donner une nouvelle qualité de vie à la résidence).

Concernant le logement intermédiaire, un déplafonnement doit être proposé s'il n'y a pas d'autres cofinancements permettant de faire baisser le loyer (pour un T3, 400 euros loyer + 250 charges).

FRBTP (M. Michaux)

La localisation peut induire un surcoût de la construction selon les infrastructures existantes ou à prévoir. Les coûts de construction s'expliquent aussi par les délais trop courts des consultations des entreprises, l'amélioration de la qualité de construction et le respect des normes, l'octroi de mer pour l'acier qui a augmenté et les délais de paiement trop longs (surcoût pour se protéger financièrement).

CLCV (M. Auguste)

Il faut prendre en compte davantage le côté humain car sur 10 ménages, 8 sont sans emploi, donc pour leur réinsertion, ces derniers souhaitent en priorité Pointe-à-Pitre et Basse-Terre, mais cela contribue à la concentration des logements sociaux et au phénomène de ghettoïsation. Les maires des autres communes ne pourraient-ils améliorer l'attractivité de leur territoire ?

DEAL (M. Condomines)

Pour répondre à la question des surcoûts, nous n'avons pas connaissance d'opérations de logements aidés qui n'ont pas pu être équilibrées avec la LBU.

La baisse évoquée du montant de la LBU est à relativiser au regard de la moyenne de ces dernières années. Depuis 2011, le niveau d'engagement se situe entre 36 et 40 millions d'euros par an. Ce qui a changé c'est notre niveau d'exigence pour engager la LBU (permis de construire accepté, qualité du bâti et durabilité de l'aménagement), ceci afin de fiabiliser les opérations. Il s'agit toutefois de veiller à la consommation en totalité des engagements afin de maintenir ce niveau.

Concernant les LLTS, 60 % des ménages seraient éligibles à ce type de logements, le taux de 30 % de LLTS qu'il est demandé de respecter est donc un objectif raisonnable.

Commune de Pointe-à-Pitre (M. Bangou)

Souhaite que la LBU non consommée en fin d'année soit utilisée systématiquement pour faire baisser les loyers.

Il propose de dé plafonner les PLS à 200%.

Il conviendrait de créer une filière amiante afin de faire baisser les coûts de désamiantage.

Il y a lieu de s'interroger sur le cofinancement : pourquoi l'intervention de l'État serait systématiquement subordonnée à la participation des collectivités ? N'est-il pas possible d'avoir uniquement un financement État ?

Atelier 2 : Accompagner les collectivités dans leur projet de développement territorial

Enjeux : Comment impliquer davantage les collectivités dans les politiques d'aménagement et d'habitat ?

Deux exemples de collaboration avec les collectivités pour les accompagner dans leur stratégie foncière : actions de l'ARMOS et de l'EPF.

Synthèse des priorités des élus vis-à-vis du logement social, présentée par l'ARMOS suite à ses rencontres avec les communes

- intégrer le logement social dans la politique de développement de l'habitat définie par les élus,
- avoir une meilleure prise en compte de l'identité de la commune (ruralité, attractivité touristique...) dans les projets,
- poursuivre l'amélioration de la qualité architecturale et environnementale,
- favoriser l'accès social à la propriété,
- permettre les parcours résidentiels au sein d'une même commune,
- implication plus forte des bailleurs dans la vie sociale des résidences,
- renforcer la communication communes/bailleurs de la définition du projet à la livraison.

Questions à débattre proposées par l'ARMOS

- comment améliorer l'acte de construire ?
- comment concilier nos actions en vue de favoriser le « mieux-vivre ensemble » ? (actions de citoyenneté, partenariat avec la force publique, soutien des associations...)
- identification et rationalisation des actions et dispositifs existants
- comment consolider les échanges collectivités/bailleurs : mieux définir leurs modalités (instances, périodicité, groupe de travail...) ?

Actions menées par l'EPF avec les communes

- recensement des dents creuses et des logements vacants des centres anciens en vue de leur acquisition,
 - création, dans les protocoles d'intervention foncière, d'un volet spécifique sur l'habitat qui détermine les opportunités foncières intéressantes pour des opérations d'habitat en centre ancien et zone périurbaine,
- => Des actions déjà significatives avec 33 parcelles acquises pour des opérations d'habitat (potentiel de 1100 logements) et 45 en cours d'acquisition pour environ 2000 logements.

Pistes d'amélioration proposées par l'EPF

- interventions à intensifier sur la période 2019-2023 avec la mise en œuvre du volet habitat des protocoles d'interventions foncières,
- poursuite de la mise en œuvre des procédures de parcelles en état d'abandon manifeste pour les propriétaires récalcitrants,
- lancement d'une étude de faisabilité pour la création d'un office foncier solidaire afin de permettre aux plus démunis d'accéder à la propriété.

Débats sur Atelier 2

Commune de Pointe-à-Pitre (M. Bangou, Maire de Pointe à Pitre)

Le maire de Pointe-à-Pitre adhère à la nécessité de l'échange entre bailleurs et collectivités prôné par Mme Roul, SG de l'ARMOS.

En matière de gestion du parc social, des conditions minimums doivent être assurées :

- mobiliser la MOUS (Maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale) pour l'accompagnement social des familles
- instauration d'une conciergerie
- gestion des déchets
- accessibilité

Les bailleurs disent que cela a un coût et le répercute sur le montant des loyers, que peut-on faire pour que ce ne soit pas le cas ?

CLCV (M. Auguste)

On note aujourd'hui l'absence de local pour permettre la concertation avec les locataires des résidences. Il y aurait aussi besoin de gardiens mais cela pose le problème des répercussions sur les locataires avec une augmentation des charges.

Préfecture (M. Percheron)

Rappelle que l'abattement sur la taxe foncière (résidences situées en quartiers prioritaires de la ville) représente 2,5 millions d'euros et que cela doit être remobilisé par les bailleurs pour assurer un environnement social de meilleure qualité à leurs locataires.

Commune de Saint-Claude (M. Califer, maire de Saint-Claude)

La commune est confrontée à des surcoûts engendrés par la topographie des lieux et rend difficile la recherche d'opérateurs.

M. Califer souligne le travail constructif réalisé avec l'EPF de Guadeloupe qui permet de proposer des programmes plus petits, moins dense avec un espace d'intégration de nature à limiter le risque de désocialisation.

Par ailleurs, un effort important doit être porté pour prendre en compte la problématique du vieillissement de la population et des logements à adapter en conséquence (limiter les surcoûts, limiter les étages qui risquent de rester vacants).

Commune de Pointe-Noire (M. Jean-Charles, maire de Pointe-Noire)

La SIG a mis à disposition des locataires un espace de concertation mais des améliorations restent à apporter sur les bacs de déchets.

Un programme de 30 logements en accession à la propriété avait été initié mais le projet a été transformé et les retraités très intéressés par cette offre n'ont pas pu y avoir accès. La commune collabore avec l'EPF pour acquérir le foncier proche d'équipements et adapté pour répondre à cette forte attente des retraités.

Il faudra également travailler sur le relogement des personnes en zones à risques (proches cours d'eau).

Commune de Vieux-Fort (M. Plantier, maire de Vieux-Fort)

Demande si la LBU pourrait être différenciée selon les territoires. Il fait part des difficultés à faire aboutir le programme d'accession envisagé dans la commune, compte-tenu des surcoûts liés aux dénivelés.

Réponse DEAL : Le programme PSLA cité ne peut pas être financé par la LBU ou le FRAFU, il s'agit d'un prêt conventionné avec le bailleur pour financer le projet de construction. Pour les programmes de LLS ou LLTS, le financement par la LBU se fait de manière à équilibrer l'opération, il n'est donc pas uniforme.

SP HLM (M. Joly)

Concernant l'opération sur Vieux-Fort, l'opération va sortir mais souhaiterait une aide de la LBU pour financer l'aménagement des terrains.

En matière de planification, M. Joly souligne l'utilité du SAR, mais indique qu'il y a aussi besoin de PLH. Les bailleurs sont prêts à accompagner les collectivités pour les élaborer. L'État doit répondre aussi présent.

SIKOA (M. Vermorel)

Les opérations sont à l'équilibre mais le loyer n'est pas supportable par les ménages à cause des charges. Les aides à la personne diminuent, il faudrait donc augmenter les aides à la pierre. Cela permettra moins de vacance et moins d'impayés.

DEAL (M. Condomines)

Nous avons les loyers aidés les plus chers de France alors que la population a des revenus bien inférieurs à la moyenne nationale.

Le FRAFU constitue un outil efficace qui facilite l'aménagement des opérations en diminuant la charge foncière. Il ne peut toutefois émerger sans un partenariat avec les différents acteurs.

EPF (Mme Vingataramin)

Selon l'EPF, le FRAFU contribuerait utilement à pallier aux contraintes d'aménagement, dans des communes comme Pointe-Noire ou Saint-Claude confrontées à de fortes difficultés topographiques et où le dispositif de minoration foncière s'avère insuffisant pour équilibrer les opérations.

FRBTP (M. Michaux)

L'écart entre le loyer acceptable et le coût de la construction devrait être financé par la LBU

Atelier 3 : Consolider la dimension sociale de la politique du logement

Enjeux : Mettre en œuvre le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), document de référence en matière d'accès et de maintien des personnes défavorisées dans le logement, de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de prévention et de traitement des expulsions locatives, de coordination des attributions prioritaires, de mobilisation et de développement de l'offre de logements accompagnés dans le parc privé.

Constat

Malgré les actions menées dans le cadre du PDALHPD et du Fond d'appui aux politiques d'insertion (FAPI), l'accompagnement social de proximité, facteur incontournable d'une insertion sociale réussie, reste insuffisant.

Piste d'amélioration

- Engagement des bailleurs à anticiper les impayés le plus en amont possible et en tout état de cause dans le respect du délai des 2 mois prévus par la loi,
- Renforcement du suivi social des bénéficiaires des LLTS au titre du quota réservataire,
- Renforcement de l'IML (Inter-Médiation Locative),
- Réforme de l'AVDL (Aller Vers et Dans le Logement), renforcement de l'accompagnement des publics DALO,
- Mise en œuvre des MASP (Mesures d'Accompagnement Sociale Personnalisé) accompagnement budgétaire au bénéfice des publics vulnérables.

Débats sur Atelier 3

CLCV (M. Auguste)

M. Auguste rappelle l'existence du dispositif FIU (Fond d'Intervention d'Urgence) insuffisamment mobilisé en Guadeloupe. Ce fonds est abondé par les bailleurs pour aider à la solvabilisation des locataires.

Malgré toutes les aides existantes, les participants s'interrogent sur la persistance voire l'aggravation des situations d'impayés de loyers. Au sein des commissions, on croit trop souvent en la bonne foi des locataires. Cette attitude a pour conséquence d'encourager les mauvais payeurs ; ces derniers tirant également profit de l'effacement de leur dette de loyer par l'IEDOM. Avec l'augmentation des dossiers DALO, il serait souhaitable d'avoir un véritable accompagnement social (Accompagnement Vers et Dans Le logement).

Il conviendrait d'augmenter le nombre de maisons-relais pour accueillir et réinsérer les personnes désocialisées car si elles intègrent directement une résidence de logements sociaux, cela cause de véritables problèmes et remet en cause l'équilibre de la résidence (troubles du voisinage, violences...).

DJSCS (Mme Le Naour)

Le développement du logement adapté continue de se développer par la création dans le cadre du Plan logement d'abord : soit 84 places supplémentaires en pension de famille / Résidence accueil et 515 places supplémentaires en IML.

Il existe 175 places de CHRS réparties sur l'ensemble du territoire et certaines structures enregistrent un taux d'occupation relativement faible. Il est donc demandé d'assurer l'accueil d'urgence pour accueillir les personnes qui se retrouvent sans abri.

Préfecture (M.Percheron)

Il y a besoin de plus maisons-relais et d'établir un parcours de retour au logement.

CAF (Mme Corenthin)

La CAF est fortement impliquée dans la question de l'accompagnement social.

La CAF pourrait contribuer à humaniser davantage les centres d'hébergement (création de structure de jeux par exemple) mais elle ne reçoit pas de demande. Cela pose aussi la question de la pérennité du dispositif car il ne suffit pas de financer un projet, il faut en assurer le suivi.

CLCV (M. Auguste)

A Petit-Canal et à Port-Louis, interrogation sur la suppression des prestations pour certains allocataires. Souhait de disposer d'un référent CAF à contacter pour éviter d'en arriver là.

Pointe-à-Pitre (M. Bangou)

De nombreux dispositifs existent, mais le bilan est mitigé au regard des résultats sur le terrain. M.Bangou estime que les outils cités à eux seuls ne peuvent pas tout résoudre. C'est le cas notamment de personnes posant de grandes difficultés sociales nécessitant des moyens spécifiques d'interventions. Il faut pouvoir leur trouver un logement adapté s'ils causent des problèmes dans celui qui leur avait été initialement attribué.

M. Bangou évoque différents sujets :

- le projet RHI de la sortie Sud-Est dont la DEAL souhaite clôturer l'engagement,
- les projets où le taux de LLTS n'est pas respecté (au regard des 30 % fixés dans le PLOM) ne devraient pas être bloqués par l'État mais bénéficier d'un arbitrage des élus,
- problème des logements sociaux qui servent de résidences secondaires, ce sont des bons payeurs pour les bailleurs, ils ne sont donc pas incités à partir.

SYNTHÈSE

Pistes d'améliorations citées au cours des échanges avec les différents partenaires :

1. Concernant l'amélioration de la connaissance, montée en puissance des différents observatoires relatifs à l'habitat et aux loyers. Poursuite des études en cours.
2. Accompagner les collectivités pour l'élaboration des documents de planification avec plus de concertations entre les différents acteurs concernés.
3. Poursuivre les actions menées avec l'EPF qui présente un bilan très positif.
4. Mettre en place le FRAFU pour contribuer à un aménagement de qualité.
5. Réutiliser les crédits LBU non engagés afin de contribuer à la diminution des loyers de sorties ; augmentation des taux d'interventions complémentaires sur le LLTS.
6. Réévaluer les plafonds d'accès au PLS pour plus de mixité sociale et répondre aux besoins des ménages disposant de revenus moyens.
7. Renforcement du suivi social des bénéficiaires de LLTS au titre des quotas réservataires.
8. Renforcement de la mobilisation du parc privé à travers l'IML et l'AVDL.
9. Mise en œuvre des MASP : contractualisation avec le ménage de l'accompagnement budgétaire et possibilité de mesures contraignantes.
10. Inciter et accompagner l'élaboration des PILHI au niveau des EPCI
11. Promouvoir et accompagner les interventions groupées au niveau intercommunal (OPAH, PIG thématiques)
12. Pérenniser les dispositifs de cofinancement des aides à l'amélioration de l'habitat (DPAH et ANAH) dans un contexte de suppression de l'allocation –accession.