

**CÉSECÉM**



LE CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL,  
ENVIRONNEMENTAL, DE LA CULTURE  
ET DE L'ÉDUCATION DE MARTINIQUE



## #3 | RÉHABILITATION ET RECONQUÊTE DES CENTRES BOURGS



Télécharger le document

## SOMMAIRE

<b>La réhabilitation de l’habitat privé ancien</b> .....	<b>page : 3</b>
<b>Adapter le cadre bâti aux besoins des populations en centre-bourg</b> .....	<b>page : 4</b>
Revitaliser en rénovant le cadre bâti .....	page : 4
Rénover l’habitat et l’adapter aux besoins .....	page : 4
1 LES OPERATIONS DE RESORPTION DE L’HABITAT INSALUBRE (RHI) .....	page : 5
2 LES OPERATIONS DE RESORPTION DE L’HABITAT SPONTANE (RHS) .....	page : 5
3 LES OPERATIONS PROGRAMMEES D’AMELIORATION DE L’HABITAT (OPAH) .....	page : 6
4 LES OPERATIONS de restauration immobilière (ORI) .....	page : 6
5 LES OPERATIONS GROUPEES D’AMELIORATION LEGERE DE L’HABITAT (OGRAL) .....	page : 6
6 L’EXPROPRIATION LOI VIVIEN .....	page : 6
7 La Démolition des locaux situés dans les zones A risques naturels et menaçant gravement les vies humaines (article 6 de la loi Letchimy) .....	page : 7
<b>Deux programmes spécifiques en faveur de la reconquête des centralités et du renouvellement urbain</b> .....	<b>page : 7</b>
<b>Les aides à la réhabilitation de l’habitat</b> .....	<b>page : 8</b>
1 L’aide à l’amélioration de l’habitat (AAH) .....	page : 8
2 Les aides de l’Agence Nationale pour l’Amélioration de l’habitat (ANAH) .....	page : 10
3 Les aides à la réhabilitation et à la construction de la CTM .....	page : 11



## LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT PRIVÉ ANCIEN

---

**De par leur concentration de services et de commerces, de logements ainsi que leur patrimoine, les centres-bourgs constituent des lieux privilégiés pour rénover l'habitat et y concevoir de nouvelles formes.**

Souvent jugés trop petits, mal aérés, bruyants et de mauvaise qualité, les logements en centres-bourgs ne répondent plus aux besoins et aux attentes des habitants. A cela s'ajoute un certain nombre de problématiques : baisse démographique, paupérisation et vieillissement de la population, auxquelles il est urgent d'apporter des solutions.

Le phénomène de l'indivision est une contrainte majeure et un frein à lever dans toutes les communes de Martinique ; la vacance des logements des centres-bourgs, qui en est souvent le résultat, est en constante augmentation.

L'amélioration de la qualité des logements et leur adaptation aux besoins et usages constituent des actions essentielles pour enrayer cette situation. Mais il est important de rappeler que ces actions sur l'habitat ne peuvent s'envisager que dans le cadre d'une démarche globale. En effet, on ne pourrait concevoir un projet de revitalisation sans réflexion sur les activités économiques, les espaces publics et les aménagements.

Le but est bien de redonner de la vitalité et de l'harmonie aux centres-bourgs tout en y permettant une intégration de populations variées.

# ADAPTER LE CADRE BÂTI AUX BESOINS DES POPULATIONS EN CENTRE-BOURG

Un habitat attractif est un habitat de qualité qui répond aux attentes de la population locale. Cela suppose une réflexion sur les futurs habitants, mais aussi de bien connaître les ménages des centres-bourgs, leurs caractéristiques, composition, modes de vie et capacités financières. Il s'agit également de fédérer les propriétaires autour du projet de revitalisation et par conséquent de développer des moyens adéquats.

## Revitaliser en rénovant le cadre bâti

Cela passe par des actions qui peuvent être incitatives et/ou coercitives. Sur le volet incitatif, un accompagnement des propriétaires pour la rénovation de leur bien peut être réalisé par le biais d'aides financières et/ou d'ingénierie. Sur le volet coercitif, diverses procédures peuvent être enga-

gées afin notamment de résorber l'habitat indigne et dangereux. L'enjeu consiste à offrir un logement décent et adapté aux besoins des occupants pour maintenir et attirer une population en centre-bourg dans des conditions optimales.

## Rénover l'habitat et l'adapter aux besoins

Comment offrir un cadre bâti attractif et adapté aux besoins dans le centre-bourg ? Pour répondre à cet objectif, les centres-bourgs disposent déjà de nombreux atouts, parmi lesquels : centralité, repère social et d'ancrage, forte valeur patrimoniale et attractivité du foncier.

Pour renforcer ces atouts, de nombreux outils existent et doivent être mobilisés dans plusieurs thématiques :

- La résorption de l'habitat dégradé : L'habitat dégradé est un des marqueurs les plus visibles de la perte d'attractivité d'un centre bourg. C'est un enjeu de santé majeur et une priorité d'intérêt général.
- L'adaptation au vieillissement et au handicap  
En centre-bourg, le tissu bâti à usage d'habitat est contraint. De plus, les logements et les aménagements urbains sont rarement adaptés au handicap ou au vieillissement.
- L'innovation dans l'habitat : Le réinvestissement du bâti dans les centres-bourgs invite à chercher des réponses qui reposent sur des montages opérationnels innovants, de nouvelles techniques constructives, mais aussi des modes d'habiter différents (habitat participatif... etc).

Les procédures permettant la résorption de l'habitat dégradé

Références législatives et réglementaires :

Loi n°2011-725 du 23 juin 2011 dite loi « Letchimy » portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer,

Circulaire relative aux modalités d'application de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 portant barème de l'aide financière instituée par cette loi,

Arrêté du 18 février 2013 fixant le barème de l'aide financière prévue aux articles 1er, 2, 3 et 6 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011,

Instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer

Il existe plusieurs procédures d'urbanisme qui permettent la résorption de l'habitat dégradé, dont les principales sont :

## 1 LES OPERATIONS DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

La RHI est un dispositif opérationnel de coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'immeubles, d'ilots ou d'un quartier, dans une optique de protection des habitants vis-à-vis des risques sanitaires liés à l'état des logements ou du secteur. Elle comprend, en tant que de besoin, la démolition des constructions, le relogement, temporaire ou définitif, des occupants, la maîtrise foncière du terrain puis sa division, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux au bénéfice des habitants du quartier considéré, ainsi que la réalisation des travaux de voirie, réseaux divers et équipements nécessaires à la vie du quartier.

Constitue aussi une opération de RHI celle qui consiste à procéder à la démolition de tous les locaux à usage d'habitation, à en reloger les habitants hors du site, lorsque la reconstruction sur place ou la confortation de constructions existantes est impossible pour des raisons d'aménagement ou d'exposition aux risques naturels.

La finalité des opérations de RHI est sociale et urbaine. Ce sont ces éléments qui justifient une forte intervention publique, passant nécessairement par la maîtrise foncière de la collectivité publique.

Projet social, l'opération de RHI doit aussi exprimer un projet urbain, relié à l'environnement, rural ou urbain du quartier.

## 2 LES OPERATIONS DE RESORPTION DE L'HABITAT SPONTANE (RHS)

L'opération de Résorption de l'Habitat Spontané (RHS) est destinée à restructurer un quartier ou secteur d'habitat informel qui peut être majoritairement conservé. Elle a également pour objet de réinsérer dans le tissu urbain, les espaces publics et les services, par un ensemble de travaux portant sur les réseaux, et par des actions sur l'habitat et la régularisation foncière. Cette opération d'aménagement (L.300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) est réalisée en prenant en considération les risques naturels.

La RHS concerne les quartiers ou secteurs d'habitat informel uniquement, où 60% environ des constructions peuvent être conservées, réhabilitées et améliorées, et 40% au plus des constructions relèvent de la démolition, soit en raison de l'insalubrité, soit en raison de leur exposition aux risques naturels ou des nécessités de l'aménagement.



## **3 LES OPERATIONS PROGRAMMEES D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH)**

Les OPAH concernent des territoires allant de l'échelle d'un quartier à celle d'un bourg, en milieu rural ou urbain, présentant notamment un bâti dégradé voire indigne ainsi que de la vacance ou des insuffisances de logements.

Sous le portage d'une collectivité locale et en partenariat avec l'État et l'Anah, les OPAH permettent

la réhabilitation et la rénovation du parc de logements privés (de propriétaires occupants, de bailleurs ou des logements vacants) répondant aux besoins des populations résidentes, tout en garantissant une mixité sociale. L'implication financière des collectivités est variable selon chaque opération.

## **4 LES OPERATIONS de restauration immobilière (ORI)**

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Outil coercitif en tant que les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation, l'ORI doit être distinguée des simples opérations à caractère incitatif et financier, que sont souvent les OPAH, ainsi que de

l'exercice des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets en matière de sécurité et de salubrité publiques.

Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier au sens du Code de l'urbanisme, avec les conséquences afférentes en droit de l'aménagement, qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne.

## **5 LES OPERATIONS GROUPEES D'AMELIORATION LEGERE DE L'HABITAT (OGRAL)**

L'opération groupée d'amélioration légère de l'habitat est destinée à assurer aux occupants de locaux d'habitation construits sans droit ni titre, des conditions minimales d'habitabilité et de sécurité et un équipement de base (installations électriques, étanchéité de la toiture, sanitaires, voire dispositif rustique d'assainissement individuel). Elle concerne des locaux d'habitation qui ne sont pas visés par une opération de RHI ou RHS immédiate

mais nécessitant des travaux justifiés par une situation d'urgence technique et sociale.

L'OGRAL est destinée à prendre en compte la situation d'îlots d'une quinzaine de logements. Les locaux d'habitation doivent pouvoir être conservés et améliorés, ce qui exclut les situations où les locaux sont impropres à l'habitation ou insalubres et dont l'état justifie une démolition.

## **6 L'EXPROPRIATION LOI VIVIEN**

Il existe un régime particulier d'expropriation, dérogoratoire du droit commun : l'expropriation Loi Vivien pour les immeubles à usage d'habitation insalubres et dangereux. La spécificité de cette expropriation est régie par la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre. Cette loi a été modifiée récemment par

la loi « engagement national pour le logement » (ENL) du 16 juillet 2006. Cette loi a étendu le bénéfice de l'expropriation « Vivien » aux immeubles d'habitation frappés à la fois d'un arrêté de péril et, soit d'une ordonnance de démolition, soit d'une interdiction définitive d'habiter.

## 7 La Démolition des locaux situés dans les zones A risques naturels et menaçant gravement les vies humaines (article 6 de la loi Letchimy)

La démolition des locaux situés dans les zones à risques naturels et menaçant gravement les vies humaines est régie par l'article 6 de la loi Letchimy, qui préconise que « l'autorité administrative ayant ordonné la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre dans une zone exposée à un risque naturel prévisible menaçant gravement des vies humaines peut verser une aide financière visant à compenser la perte de domicile aux occupants de bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° Ces locaux constituent leur résidence principale ;
- 2° Les occupants justifient d'une occupation continue et paisible depuis plus de dix ans à la date d'ouverture de l'enquête publique mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 562-3 du code de l'environnement ;
- 3° Ils n'ont pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion au cours de la période mentionnée au 2° du présent article ».

## DEUX PROGRAMMES SPÉCIFIQUES EN FAVEUR DE LA RECONQUÊTE DES CENTRALITÉS ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN

### Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain et des démarches opérationnelles engagées dans plusieurs communes.

Les deux plus importantes communes de Martinique, Fort de France et Le Lamentin, élargissent au programme national "Action Cœur de Ville" (222 villes élues).

La ville de Fort-de-France est dans une démarche dynamique de revitalisation et d'attractivité de son centre-ville. Ce projet ambitieux et complexe concentre sur le même territoire le Plan Action Cœur de Ville, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et une opération programmée d'amélioration de l'habitat, de renouvellement et de restructuration immobilière (OPAH-RU-ORI).

La ville du Lamentin a également signé une convention multi partenariale d'engagement sur la période s'étalant de 2018 à 2023, dans le cadre du Programme « Action Cœur de Ville ». La volonté partagée est de rendre le centre-ville élargi (Centre-bourg, Calebassier, Vieux-Pont, Four à chaux, Petit Manoir, Place d'Armes) plus attractif, en résolvant les dysfonctionnements identifiés, et en créant les conditions d'une redynamisation durable.

Par ailleurs, 10 communes de Martinique ont récemment intégré le programme « Petites Villes de Demain » parmi les 1580 villes moyennes retenues pour toute la France. Pour CAPNord : Le Carbet, Saint-Pierre, Sainte-Marie et La Trinité et pour l'Espace Sud : Le Vauclin, Sainte-Luce, Rivière-Pilote, Saint-Esprit, Les Trois-Îlets et les Anses d'Arlet). Elles seront ainsi accompagnées pendant les 6 prochaines années dans leurs projets de revitalisation des commerces et des services et d'amélioration du cadre de vie, dans une dynamique de transition écologique, de résilience et de cohésion territoriale. Quatre chefs de projet, deux dans le nord et deux dans le sud, sont en cours de désignation.

Retrouver notre publication relative au dispositif « Petites villes de demain » : ([voir notre publication à ce sujet sur notre site](#))

Enfin, plusieurs communes sont d'ores et déjà dans une dynamique de renouvellement urbain, adoptant ainsi une stratégie de revitalisation adaptée.

Des démarches opérationnelles de projet urbain à l'initiative de l'ADDUAM sont engagées dans plusieurs périmètres de centres-bourgs ou de centralités urbaines : en 2019, le bourg du Vauclin et le centre-ville de La Trinité, en 2020, le bourg de Saint-Joseph et le quartier de Trois Rivières à Sainte-Luce, en 2021, le bourg du Carbet.

La communauté d'agglomération CAPNord a lancé la phase pré-opérationnelle d'une l'OPAH-RU multisites de quatre communes préalablement identifiées par l'Agence de Développement Durable d'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique (ADDUAM): Basse-Pointe, Gros-Morne, Prêcheur et Sainte-Marie.

La Ville de Saint-Pierre amorce la phase opérationnelle de son OPAH-RU.

Retrouvez ci-dessous les études quelques **études de l'ADDUAM** à ce sujet :

Plan guide de revitalisation du centre-ville de la Trinité : <http://www.adduam.com/etudes/Dossier-FichesActionsTriniteVF.pdf>

Plan guide de revitalisation du bourg du Vauclin <http://www.adduam.com/etudes/Plan%20guide%20VauclinVF.pdf>

Étude préalable à la mise en place d'OPAH <http://www.adduam.com/etudes/OPAH%20CAP%20Nord%20Def%20L.pdf>



## LES AIDES À LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT

Plusieurs types d'aides peuvent être mobilisées pour aider les propriétaires de logements à améliorer, ou réhabiliter leur bien immobilier.

Dans les DOM, et singulièrement en Martinique, les principales aides sont les suivantes :

### 1 L'aide à l'amélioration de l'habitat (AAH)

L'article l301-1 du code de la construction stipule que « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, (...), a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir ».

L'aide à l'amélioration de l'habitat (AAH) participe au respect de ce droit au logement. C'est une aide publique de l'Etat, attribuée à travers la Ligne Budgétaire Unique (LBU), participant au financement des travaux d'amélioration d'un logement existant occupé à titre de résidence principale.

L'aide à l'amélioration de l'habitat (AAH) a pour objectif de :

Favoriser la satisfaction des besoins en logement en améliorant l'habitat existant

Favoriser l'insertion par le logement

Promouvoir la décence de l'habitat

Promouvoir la qualité de l'habitat

Promouvoir l'accessibilité de l'habitat (pour les personnes âgées et handicapées)

Prendre en charge une partie des dépenses d'amélioration

Le montant de la subvention de base accordée par l'Etat est forfaitaire ; il ne peut excéder 60% du coût des travaux subventionnables dans la limite d'un plafond variant selon la nature des travaux.

Quelle que soit la situation du demandeur, un effort de participation est demandé, c'est l'apport personnel, d'un montant minimum de 5%, et pouvant être constitué d'un prêt bancaire.

La subvention accordée par l'Etat peut être complétée par la participation financière d'autres organismes (CTM, EPCI, Mairie, Caisse d'Allocation Familiale, Caisse Générale de Sécurité Sociale, etc.).

La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) procède à l'instruction des demandes de subvention dès que les conditions de recevabilité des dossiers sont réunies.

La subvention est attribuée nominativement au demandeur, mais peut être versée à l'opérateur social agréé qui est chargé de la mission d'assistance

à maîtrise d'ouvrage lorsque celui-ci a reçu mandat pour la perception des fonds par l'attributaire.

Les travaux éligibles sont les suivants :

Installation d'un ou plusieurs points d'eau potable si le logement n'en est pas pourvu, et leur raccordement au réseau de distribution

Branchement au réseau électrique et réalisation ou réfection des installations électriques intérieures (création ou mise en conformité)

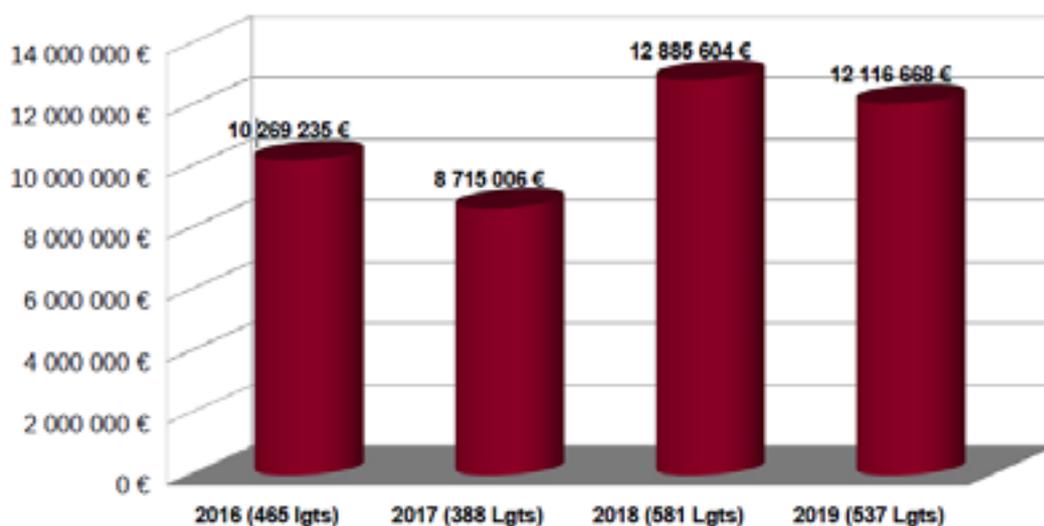
Fourniture et pose d'installations sanitaires individuelles (lavabos, éviers, douches, toilettes) et leur raccordement aux réseaux d'évacuation des eaux et d'assainissement lorsqu'il existe : à défaut, réalisation d'une fosse septique adaptée aux besoins.

Fourniture et pose de carrelage dans les pièces humides et réalisation d'enduits intérieurs nécessaires au traitement hydrofuge des murs concernés.

Réparations visant à assurer le clos et le couvert satisfaisants au logement, comportant les enduits extérieurs et les travaux relatifs à la sécurité (garde-corps).

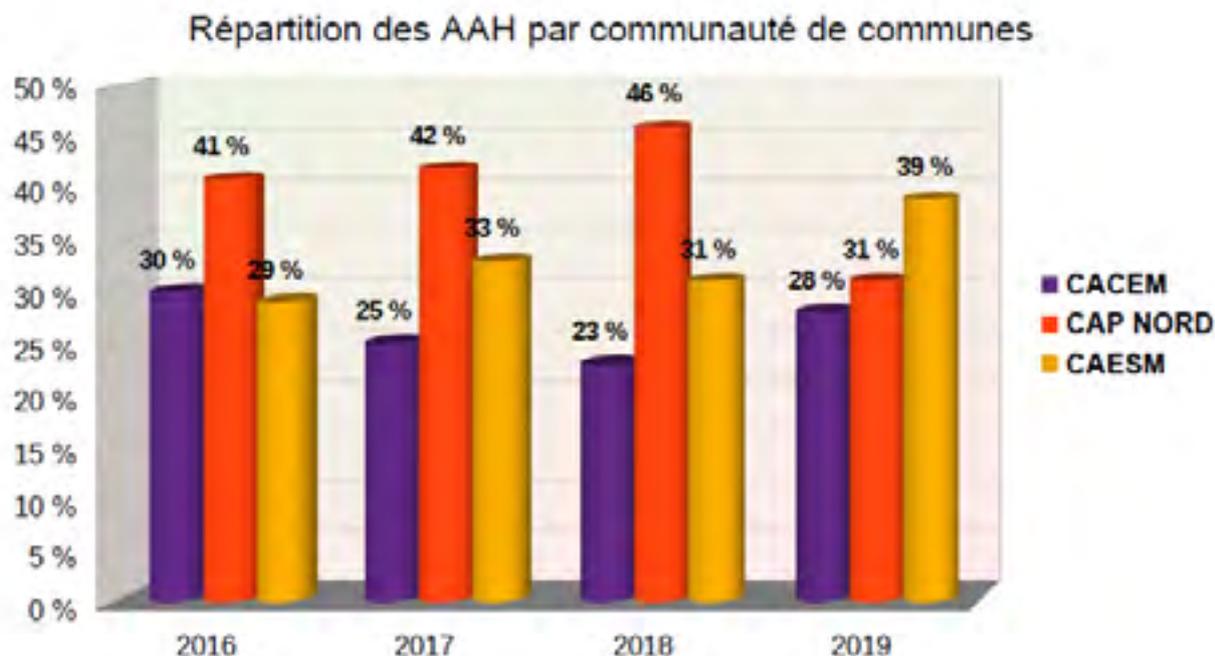
Près de 2000 logements ont reçu une aide sur les 4 dernières années, pour un montant moyen d'environ 22 000 euros par logement.

AAH: montants LBU engagés de 2016 à 2019



La répartition par Communautés d'agglomération montre un léger avantage à Cap Nord, compte tenu d'un état du bâti plus dégradé sur le Nord de la Martinique.

Au total, 75% environ des logements aidés étaient très dégradés avant réhabilitation.



## 2 Les aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'habitat (ANAH)

L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) aide les propriétaires privés en subventionnant différents types de travaux pour l'amélioration du confort et de la qualité de leur logement.

Les financements sont adaptés aux réalités locales et modulés sur les territoires. Les aides sont orientées selon les priorités nationales suivantes : la lutte contre l'habitat indigne, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement, le redressement des copropriétés en difficulté.

L'action de l'Anah s'inscrit dans une démarche territoriale. Les crédits sont engagés en priorité sur les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Dans les DOM, seul un propriétaire souhaitant louer son logement peut bénéficier des subventions de l'Anah. Il s'agit alors d'un propriétaire bailleur.

L'Anah apporte une aide financière pour la réalisation de travaux lourds réhabilitant un logement indigne ou très dégradé. L'aide financière est attribuée en fonction de la nature des travaux.

Elle prend la forme d'une subvention.

Les travaux doivent permettre de répondre à des situations d'insalubrité ou de dégradation ayant été diagnostiquées préalablement par un des opérateurs sociaux agréés.

Il s'agira :

Soit de travaux lourds d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante. C'est le cas notamment lorsque le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Soit de travaux d'amélioration destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble et du logement aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie, travaux d'économie d'énergie.

En 2019, 3 types de conventionnement possibles pour les propriétaires (intermédiaire, social et très social) sur tout le territoire. Les propriétaires fai-

sant l'objet d'un arrêté de salubrité remédiable seront systématiquement contactés par l'Agence.

L'Agence encourage également les propriétaires du parc privé à réaliser des travaux qui répondent à des finalités d'intérêt général : la lutte contre le réchauffement climatique, la lutte contre les fractures territoriales et sociales, la prévention et le redressement des copropriétés.

### 3 Les aides à la réhabilitation et à la construction de la CTM

Les aides à la réhabilitation de la Collectivité Territoriale de Martinique comprennent d'une part des aides autonomes relevant des seuls dispositifs de la Collectivité et versées directement aux propriétaires, et d'autre part, des aides complémentaires aux dispositifs d'État avec, le plus souvent, l'intervention d'opérateurs sociaux agréés.

L'aide autonome à la réhabilitation pour les propriétaires occupants : La Collectivité territoriale de Martinique aide les propriétaires à la réalisation de petits travaux de première nécessité pour lesquels l'aide de l'État serait inadéquate.

Types de travaux :

Adaptation du logement pour les personnes âgées ou handicapées

Autres types de travaux

L'aide est plafonnée à 4 200 €, portée à 5 600 € pour travaux d'adaptation à la perte de mobilité

Le programme Habiter mieux a permis d'expérimenter la prime de 1 500 €/logement avec une liste de travaux éligibles (toiture isolante, brasseurs d'air, fenêtre à double paroi, etc....).

45 dossiers de logements propriétaires bailleurs ont été engagés en 2019 par l'Anah pour un montant de 541 626 € dont 1 Logement conventionné très social, 35 Logements conventionnés sociaux et 9 logements intermédiaires.

ou en lien avec une pathologie, à 9 000 € pour réparation de la toiture, voire à 20 000 € dans des cas exceptionnels liés à la très grande précarité et à l'indignité du logement.

L'aide complémentaire à l'Anah : Il s'agit pour la Collectivité territoriale de Martinique d'encourager des propriétaires privés à réhabiliter des logements en vue de les louer à des personnes défavorisées ou modestes à des loyers conventionnés.

Types de travaux :

Rénovation et équipement énergétiques

Adaptation du logement pour les personnes âgées ou handicapées

Autres types de travaux

L'intervention de la CTM est de 6 000 € par logement dans la limite de dix logements par opération.



# CÉSECÉM



LE CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL,  
ENVIRONNEMENTAL, DE LA CULTURE  
ET DE L'ÉDUCATION DE MARTINIQUE

---

[www.cesecem.mq](http://www.cesecem.mq)

