



Direction
de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités



CONFÉRENCE DES FINANCEURS DE L'HABITAT INCLUSIF

DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE L'HABITAT INCLUSIF



PRÉAMBULE

Les compétences de la **Conférence des Financeurs de la Prévention de la Perte d'Autonomie** ont été élargies à **l'habitat inclusif** dans le cadre de la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi « ELAN »).

Sa composition est complétée par les représentants des services déconcentrés de l'Etat compétents en matière de logement et de cohésion sociale. Elle se dénomme « **Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif** ».



Cette instance est chargée de **définir un programme coordonné de l'habitat inclusif.**

Pour ce faire, il est indispensable de réaliser un **diagnostic territorial partagé de l'habitat inclusif des personnes âgées et des personnes en situation de handicap et de recenser les initiatives locales.**

Ce diagnostic des besoins est une étape incontournable afin d'être en mesure d'identifier des personnes et des territoires cibles et de prioriser les actions à mener.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

Introduction P : 5

TITRE I - UN CONTEXTE LÉGISLATIF EN EVOLUTION

• Avancées introduites par trois lois P : 5

TITRE II – CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE DE LA MARTINIQUE

- A • Données démographiques P : 10
- A.1 • Un vieillissement global de la population et un accroissement des fragilités P : 12
- A.2 • L'âge, un facteur aggravant des situations de handicap P : 12
- A.3 • Une part importante des foyers à bas revenus, principalement dans le Nord P : 13
- A.4 • Des situations professionnelles précaires chez les personnes en situation de handicap P : 15
- A.5 • Des personnes âgées en grande majorité propriétaires de leurs logements mais une présence non négligeable dans le parc social P : 16
- A.6 • Des logements pas toujours adaptés aux situations de handicap P : 18

TITRE III – L'OFFRE LOCATIVE DU TERRITOIRE

- A • Sur l'ensemble du territoire P : 19
- B • Sur les territoires des communautés d'agglomération P : 22
- C • Programmation pluriannuelle de la construction de logement social P : 25
- D • Vacance des logements sur le territoire P : 27
- E • Un sous-peuplement : de grands logements pour les personnes âgées P : 28

TITRE III– DES OFFRES CIBLÉES A DESTINATION DES PERSONNES ÂGÉS

- | | | |
|---|-------------------------------------|--------|
| A | • La résidence intergénérationnelle | P : 30 |
| B | • La colocation des séniors | P : 31 |
| C | • La résidence sénior | P : 31 |

TITRE IV - UNE OFFRE ÉMERGENTE : L'HABITAT INCLUSIF

- | | | |
|---|---|--------|
| A | • Quelques initiatives menées sur le territoire | P : 35 |
| B | • Etat des futurs projets d'habitat inclusif | P : 39 |
| C | • D'autres projets innovants : la Marpa | P : 39 |

Quelques freins identifiés au déploiement de cette offre sur le territoire

Quelques leviers à actionner

CONCLUSION

Glossaire

Offres d'hébergement

INTRODUCTION

Le dispositif d'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap s'est structuré autour de deux pôles : le maintien à domicile et l'institution.

Ces publics affichent une volonté ferme de « *vivre chez soi* » d'où un refus fréquent des formules institutionnelles.

La notion de choix du mode d'habitat revêt un caractère primordial.

L'habitat inclusif, plus souple et aussi parfois plus économique pour des personnes aux revenus modestes, apporte une réponse complémentaire au logement ordinaire et à l'hébergement en institution.

I - UN CONTEXTE LÉGISLATIF EN EVOLUTION

LES AVANCÉES INTRODUITES PAR LES LOIS

ALUR

↳ **Un cadre juridique pour habiter autrement : l'habitat participatif**

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé un statut juridique pour l'habitat participatif.

L'habitat participatif repose sur une démarche citoyenne : il permet à des groupes de personnes de construire leur logement et de partager un mode de vie écologique et communautaire, à moindre coût.

↳ **L'habitat participatif : un mode de logement alternatif et « sur mesure »**

Prendre part à un groupe d'habitat participatif, c'est se mettre à plusieurs pour trouver un terrain, concevoir des logements sur mesure en les adaptant aux besoins et au goût de chacun, et imaginer une manière de vivre autrement, plus écologique et plus communautaire.

Si la notion de « **vivre autrement** » est fondatrice de l'habitat participatif, le **développement durable en est aussi l'un des piliers**. Le projet d'habitat s'élabore en appliquant au plus près ses préceptes : orientation du bâti, sources de chaleur renouvelables, gestion des déchets, choix des matériaux... Financièrement, les opérations d'habitat participatif permettent d'ailleurs de construire à coût maîtrisé.

Les personnes participantes à un projet d'habitat participatif ont la qualité d'associé et acquièrent donc au préalable des parts sociales de ces sociétés. Elles participent activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble puis, le cas échéant, à la gestion des immeubles.

Ces sociétés d'habitat participatif peuvent désormais aussi prendre la forme d'une **coopérative d'habitants** ou d'une **société d'attribution et d'autopromotion**, nouvelles formes juridiques non obligatoires pour ce type de projets.



La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement institue un cadre juridique facilitant le développement de l'offre de logement accompagné.

↳ **Modification du régime applicable aux résidences-services**

La loi modifie, dans son article 14, le régime applicable aux résidences services régies par la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés afin d'améliorer les garanties offertes aux propriétaires investisseurs et surtout aux résidents.

Un conseil des résidents est institué pour favoriser l'information et les droits des copropriétaires occupants et des locataires, la distinction est précisée entre les services non individualisables par nature (facturés de manière forfaitaire) et les services individualisables (facturés selon la consommation effective du résident).

Les services non-individualisables permettent en outre une plus grande mutualisation des coûts et donc, in fine, une charge moindre pour les résidents. Le libre-choix d'adhésion à une prestation par un résident est toutefois respecté avec une liste limitative de service non-individualisables.

Le décret n°2016-1446 du 26 octobre 2016 définit la liste des services non individualisables.

Elle institue par ailleurs dans son article 15 un nouveau cadre pour les résidences-services locatives permettant notamment de lier contrat de bail et contrat de service, de distinguer les services non individualisables par nature (facturés de manière forfaitaire) et les services individualisables (facturés selon la consommation effective du résident), de créer un conseil des résidents.

↳ **Facilitation de la réalisation des travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées**

La loi facilite par ailleurs la réalisation des travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées par l'instauration d'une dérogation à l'article 7 de la loi de 1989 ouverte aux seuls locataires en perte d'autonomie ou en situation de handicap pour adapter leur logement à leurs frais en application de laquelle une demande du locataire, par ailleurs non tenu à la remise en état des lieux, vaut accord tacite du bailleur en l'absence de réponse.

Le décret n°2016-1282 du 29 septembre 2016 définit la liste des travaux concernés.

↳ **Instauration d'un dispositif d'attribution prioritaire de logement locatif social pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap**

L'article 20 prévoit qu'une autorisation spécifique, délivrée par le préfet de département (ou le délégataire des aides à la pierre) est obligatoire dès lors que ce programme de logements sociaux est réservé prioritairement en tout ou partie aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.



↳ **Généralisation de la colocation dans le parc social**

L'article 128 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a modifié les modalités applicables à la colocation dans le parc social.

Préalablement, la colocation dans le parc social n'était permise que pour les personnes de moins de 30 ans selon des conditions spécifiques précisées par la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989. Désormais, les organismes HLM peuvent louer, meublés ou non, des logements à plusieurs personnes, sans condition d'âge, lorsque celles-ci en font la demande, dans le cadre d'une colocation.

↳ **Définition de l'habitat inclusif**

La loi ELAN a donné une définition à l'habitat inclusif au sein du code de l'action sociale et des familles.

L'article L.281-1 du présent code stipule que **l'habitat inclusif est destiné aux personnes âgées (60 ans et plus) et aux personnes en situation de handicap (18 à 59 ans) qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes.**

Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

Cette forme d'habitat constitue une solution pour les personnes qui :

- ne souhaitent pas être hébergées en établissement ;
- veulent conserver un logement propre ;
- ne sont pas assez autonomes pour vivre seules ;
- ne souhaitent pas se retrouver isolées.

L'habitat inclusif peut ainsi prendre des formes variées selon les besoins et les souhaits exprimés par les occupants.

Il peut être constitué dans :

- **le parc privé ;**

- **le parc social** dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux prévues au chapitre 1^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation (CCH) et des conditions d'orientation vers les logements foyers prévues à l'article L.345-2-8 du CASF.

Globalement, il s'agit d'habitats à dimension collective le plus souvent construits dans le cadre de partenariats impliquant des bailleurs sociaux, des collectivités, des associations et des représentants de la société civile avec une vocation sociale.

Ainsi, quelle que soit la configuration choisie, hormis dans une colocation, l'habitat doit être constitué à minima d'un logement privatif au sein de l'article R.111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

L'habitat inclusif doit également permettre l'utilisation d'un ou plusieurs locaux communs, en son sein ou à proximité.

En plus du local commun, l'habitat inclusif peut disposer d'un espace extérieur et/ou un équipement en commun, également destinés à la mise en place du projet de vie sociale et partagée.

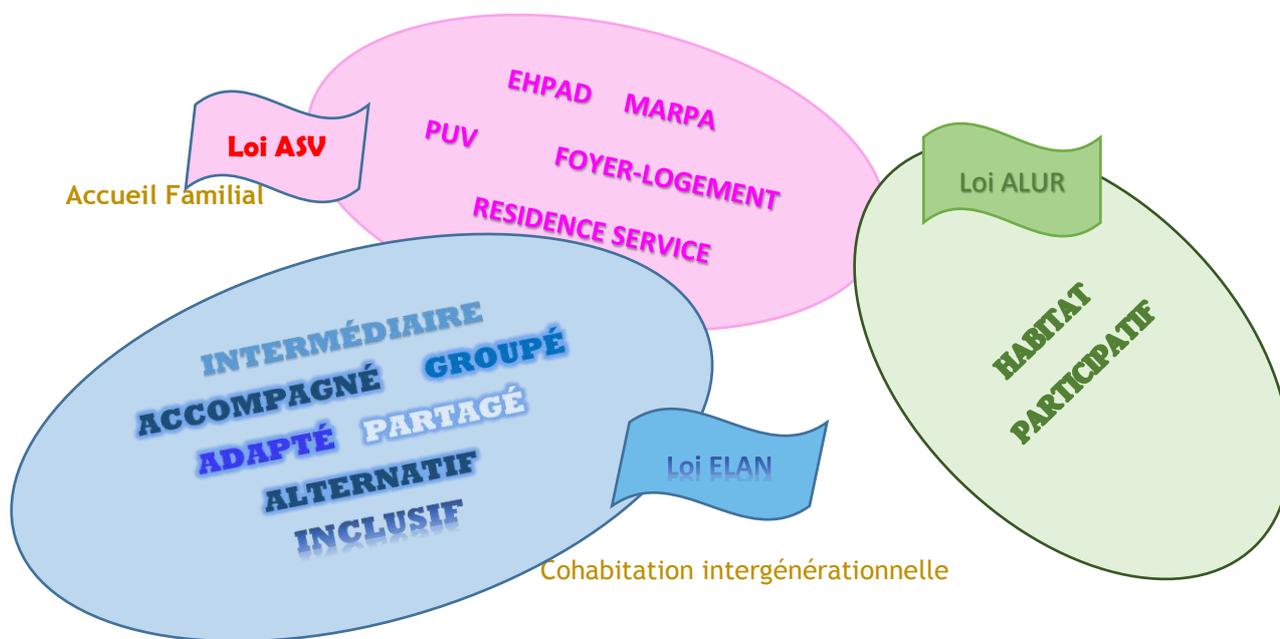
L'habitat inclusif ne peut donc pas être constitué au sein des établissements suivants :

Article L.312.1 Code de l'Action Sociale et des Familles	Article L.281-1 Code de l'Action Sociale et des Familles	Code de la Construction et de l'Habitation
P.U.V EPHA EPHAD MARPA MAS FAM Foyer de vie ou foyer d'hébergement Lieu de vie et d'accueil Résidence autonomie (logement foyer)	Résidence sociale Maison relais Pension de famille Résidence d'accueil	Résidence service Résidence hôtelière à vocation sociale Résidence universitaire Logement-foyer (article L.633-1)

Il existe donc une grande diversité d'habitats.

PANORAMA : TROIS DIMENSIONS POUR SE REPÉRER

« POUR LES HABITANTS »
« AVEC LES HABITANTS »
« PAR LES HABITANTS »



I- MÉTHODOLOGIE

L'élaboration de ce document s'appuie sur les plateformes d'information, les bases de données et les documents existants :

- les analyses de l'INSEE ;
- les Programmes Locaux de l'Habitat des trois communautés d'agglomération ;
- la lettre de l'O2TM de l'ADUAM ;
- l'Observatoire de l'Habitat de la DEAL ;
- Rapport de la Cour des Comptes : le logement dans les Départements et Régions d'Outre - Mer (septembre 2020) ;
- le Plan logement Outre-Mer 2019-2022 ;
- le Plan Logement Martinique 2019-2022 ;
- le Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Martinique ;
- le Plan Territorial des Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PTALHPD) 2019-2024 de la Martinique
- les données des bailleurs sociaux (SMHLM, SIMAR, OZANAM)
- l'Observatoire régional des situations de fragilités de la CARSAT/CGSS
- Etude sur le handicap menée par 23 CCAS de la Martinique dans le cadre d'une mutualisation de leur analyse des besoins sociaux,
- Etude prospective sur le handicap menée par l'URASS en 2019

II - CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE DE LA MARTINIQUE

A) Données sociodémographiques

➤ A.1- UN VIEILLISSEMENT GLOBAL DE LA POPULATION ET UN ACCROISSEMENT DES FRAGILITÉS

Comme le montrent les statistiques, la Martinique est particulièrement concernée par les problématiques de vieillissement.

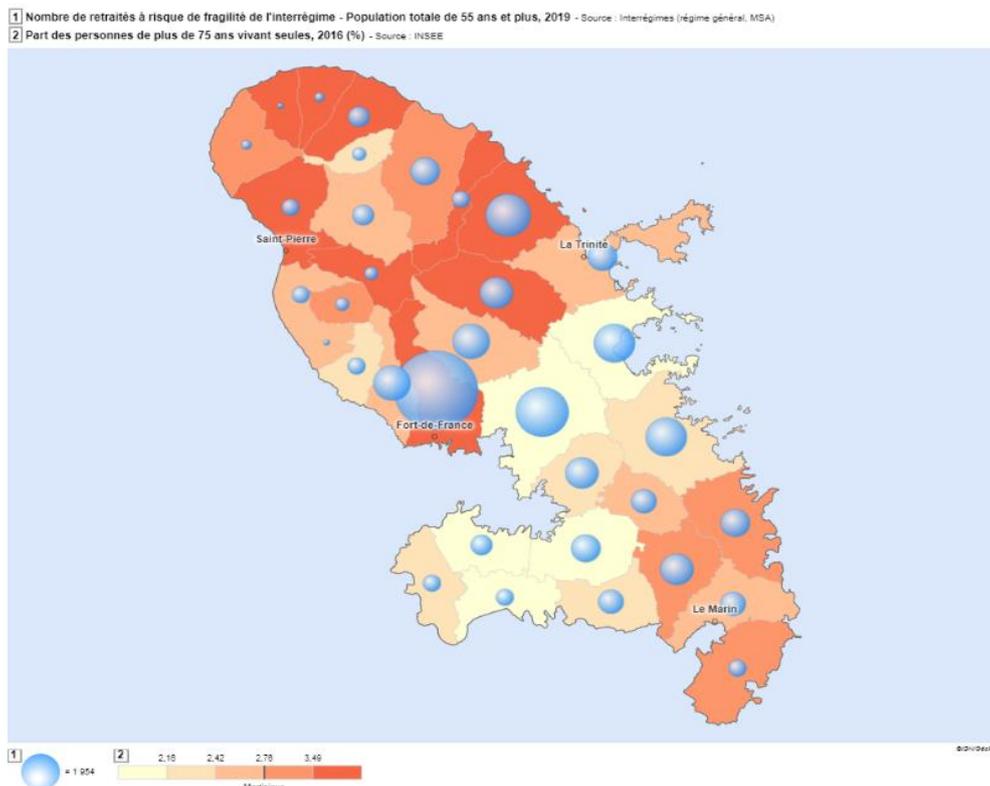
Entre 2016 et 2020, la Martinique perd 0,8 % de sa population par an en moyenne, soit 3000 personnes en moins.

L'INSEE estime qu'en 2030, 40 % des personnes vivant en Martinique auront plus de 60 ans.

La répartition des seniors sur le territoire est hétérogène.

Le territoire de la CACEM présente une répartition du nombre de personnes âgées inégale : elles sont plus fortement implantées à Fort de France.

Le Nord-atlantique concentre le plus fort taux d'individus de plus de 60 ans.



**12 103 personnes
de 75 ans ou plus
vivent seules soit
3,3 % de la
population**

(Source : Insee – Mesurer pour comprendre)

➤ Un isolement précoce des séniors

La part des ménages d’une personne seule sans famille âgée de 55 à 79 ans est particulièrement importante en Martinique. Cette dynamique s’explique par le phénomène de décohabitation massive et rapide de la descendance parmi les ménages monoparentaux omniprésents en Martinique. Ce mouvement a pour conséquence un isolement résidentiel précoce des séniors âgés de moins de 80 ans. (Extrait : Etude « la Martinique face à une transition démographique sans précédent » - Mai 2021).

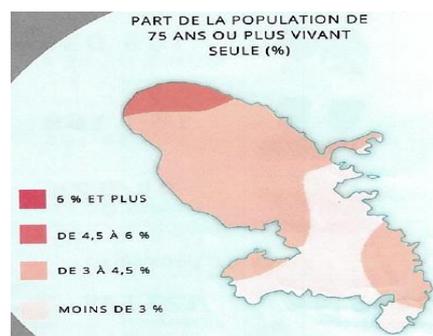
Un vieillissement associé au développement de certains troubles de comportement engendrant repli sur soi et/ou exclusion.

Indicateurs de personnes de 75 ans et plus isolées

Indicateurs	Femmes	Hommes	TOTAL
Nombre de personnes de 75 ans et plus vivant seules	8 396	4 037	12 433
Part des personnes de 75 ans et plus vivant seules (%)	41.8	29.6	36.9

(Source : Insee, RP – 2017)

Sur le territoire de CAP NORD, les solidarités familiales restent fortes et l’isolement des personnes âgées se fait peu ressentir. Les personnes seules y sont en forte proportion et avec de faibles revenus.



(Source : Insee – Mesurer pour comprendre)

➤ A.2- L'ÂGE, UN FACTEUR AGGRAVANT DES SITUATIONS DE HANDICAP

En Martinique, 18 % de la population est en situation de handicap et vit à domicile, soit 73 000 personnes. Parmi elles, 42 000 sont âgées de 50 ans et plus. Pour cette catégorie de population, l'âge est un facteur aggravant du handicap quel que soit le sexe. Avec une espérance de vie plus élevée, les femmes sont plus concernées par le handicap que les hommes.

Par ailleurs, les maladies touchent deux fois plus les seniors en situation de handicap que les valides.

À partir de 75 ans, les limitations fonctionnelles et les restrictions d'activité se généralisent.

Au 1^{er} mars 2021, 26 770 personnes ont un droit ouvert à la Maison Martiniquaise des Personnes en situation de Handicap (MMPH).

Les plus de 60 ans représentent 38% de la population MMPH soit 10317 personnes.

	Femme	Homme	Total
0-20 ans	2 377	1 090	3 467
21-59 ans	6 426	6 560	12 986
60-70 ans	2 580	3 189	5 769
Plus de 70 ans	2 001	2 547	4 548
Total	13 384	13 386	26 770

(Source : MMPH)

➤ Tableau des catégories de déficiences des usagers de 60 ans et plus ayant un droit ouvert (chiffres arrêtés au 1^{er} juillet 2021)

NATURE DE LA DÉFICIENCE	NOMBRE D'USAGERS
Déficiences motrices	3935
Déficiences intellectuelles	3310
Déficiences auditives	600
Déficiences viscérales	2411
Déficiences visuelles	546
Déficiences du psychisme	3715
Déficiences du langage et de la parole	835
Autres déficiences	2717
Plurihandicap	38
Polyhandicap	244

(Source : MMPH)

➤ A.3- UNE PART IMPORTANTE DES FOYERS A BAS REVENUS, PRINCIPALEMENT AU NORD

Une part significative et croissante de la population âgée dispose de revenus modestes et se trouve en situation de précarité du fait de nombreux facteurs dont celui de carrière incomplète.

Les personnes âgées isolées subissent le phénomène de sous peuplement. Or ces populations âgées, pour qui les projections démographiques, prévoient de voir leur évolution à la hausse, connaissent également une baisse de revenus accentuant ainsi leur paupérisation.

Le territoire de la Martinique comptabilise 96 390 personnes vivant sous le seuil de pauvreté monétaire, soit avec un revenu mensuel de moins de 1 041 € pour une personne seule ou 1560 € pour un couple.

L'île a la particularité de connaître une forte proportion de propriétaires occupants pauvres : 22 % des propriétaires occupants vivent en dessous du seuil de pauvreté, contre 6,7 % en moyenne nationale.

Après 75 ans, les personnes, plus souvent seules, sont plus touchées par la pauvreté : 30 % d'entre elles ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté. Les séniors qui ont peu cotisé ne peuvent prétendre qu'à l'allocation solidarité aux Personnes Âgées (ASPA : 906,81 € au 1^{er} avril 2021).

Le nord de l'île est la zone qui accueille le plus de seniors pauvres.

Taux de pauvreté des seniors selon le territoire de proximité (en %)

		Nord Caraïbe	Nord Atlantique	Centre	Sud	Total
Taux de pauvreté par âge	60-74 ans	21,9	24,5	19,0	21,0	21,7
	75 et plus	27,8	36,1	25,1	30,7	29,6
Taux de pauvreté par âge homme seul	60-74 ans	42,1	45,7	35,9	39,8	39,8
	75 et plus	47,4	54,8	40,2	51,0	47,7
Taux de pauvreté par âge femme seule	60-74 ans	35,4	43,0	27,7	34,0	32,8
	75 et plus	52,3	62,8	42,4	52,2	50,1
Taux de pauvreté par âge couples	60-74 ans	16,3	20,4	12,7	14,3	15,2
	75 et plus	20,9	32,3	20,9	25,7	25,1
Taux de pauvreté par âge propriétaire	60-74 ans	17,8	23,8	13,9	18,3	18,0
	75 et plus	31,1	36,1	25,9	28,7	28,9
Taux de pauvreté par âge locataire	60-74 ans	26,0	35,1	22,9	29,2	28,0
	75 et plus	36,7	41,3	31,8	38,6	35,6
Taux de pauvreté des seniors	60 ans et plus	24,1	30,8	21,3	24,3	24,6

(Source : Insee – Analyses Octobre 2020)

Dans le cas de la perte d'autonomie, en 2018, 7 972 personnes bénéficiaient de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA).

Evolution du nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile en Martinique

Année	GIR 1	GIR 2	GIR 3	GIR 4	GIR 5-6	TOTAL
2018	154	1381	1829	4602	0	7 972
2019	143	1350	1934	4 577	4	7 993
2020	145	1337	1919	4683	4	8053

(Source : CTM)

Les hommes seuls de 60-74 ans sont plus touchés par la précarité que les femmes seules (40 % contre 33%).

Après 75 ans, les femmes, plus nombreuses que les hommes, sont plus touchées par la pauvreté ; leur pension de retraite est moins élevée.

➤ A.4- DES SITUATIONS PROFESSIONNELLES PRÉCAIRES CHEZ LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

D'après une étude de l'INSEE menée en 2008, 64 % des personnes avec un handicap ne détiennent pas de diplômes pour 52 % des personnes sans handicap. Elles sont 27 % à détenir le brevet des collèges et 7 % le baccalauréat (respectivement 30 % et 8 % chez les personnes valides).

Un quart des personnes en situation de handicap occupe un emploi, 14 % sont au chômage, 40 % sont retraitées et 5 % restent au foyer. En comparaison sur l'ensemble de la population martiniquaise, 44 % ont un emploi et 17 % sont à la retraite. En situation de handicap, une personne en emploi sur dix souhaiterait un aménagement de son poste de travail.

Trois martiniquais sur dix en situation de handicap ont un revenu compris entre 1 000 et 2 000 € net par mois et quatre martiniquais sur dix perçoivent un revenu en dessous de 1 000 euros net. Cela reflète la précarité de cette population en Martinique où le salaire médian est de 1 280 €.

Elles dépendantes donc du système de protection sociale et ont recours à l'allocation adulte handicapée (AAH) (4,2 % de personnes âgées de 20 à 64 ans) et la prestation de compensation du handicap (PCH) (7,6 %) en 2018.

➡ Nombre de personnes bénéficiaires de l'AAH et de la PCH 1 (les 2 prestations en même temps) pour les années 2018, 2019 et 2020.

- En 2018 : ils étaient 2 113 usagers à avoir à la fois un droit ouvert à la PC1 et AAH
- En 2019 : 2 428
- En 2020 : 2 512

Il y a donc actuellement, plus de 2500 personnes bénéficiant de l'AAH et de la PCH 1, âgées de 20 ans à +.

➤ Evolution du nombre de personnes bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (Aides humaines)

2018	2019	2020
1727	1681	3005

(Source : CTM)



(Source : Insee – Mesurer pour comprendre)

➤ A.5- DES PERSONNES ÂGÉES EN GRANDE MAJORITÉ PROPRIÉTAIRES DE LEURS LOGEMENTS MAIS UNE PART NON NÉGLIGEABLE DANS LE PARC SOCIAL

Les ménages de seniors âgés de 65 ans ou plus sont à 78 % propriétaires occupants.

Les séniors de plus en plus nombreux sont très concernés par leur condition de vie. Ils sont très attachés à leur domicile et préfèrent rester chez eux (84 %), ils s’y sentent en sécurité (97%). Ils sont toutefois moins attirés par les structures spécialisées.

↳ Séniors du parc social

Selon l’enquête OPS 2018, l’occupation du parc social se caractérise par des occupants plus âgés : on dénombre 23% de locataires âgés de 65 ans et plus, contre 27% sur l'ensemble du parc.

La SMHLM accompagne 4 464 personnes âgées de plus de 60 ans soit 23 % de l’ensemble des résidents de son parc locatif social.

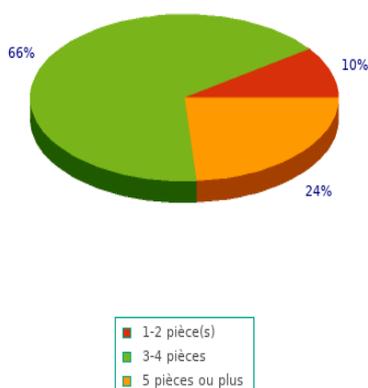
A-1) Age du chef de ménage des occupants du parc social en 2018

TERRITOIRE	50 - 64 ans		65 ans et +	
	Nombre de personnes	%	Nombre de personnes	%
CACEM	4781	40	3216	27
CAESM	2311	41	1093	19
CAP NORD	2054	41	833	17
MARTINIQUE	9146	41	5142	23

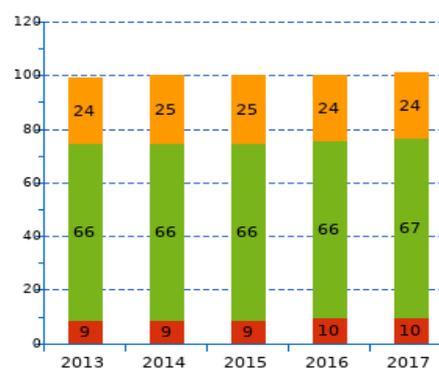
(Source : Données OPS 2018)

En 2017 en Martinique, 67% des ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus habitent dans un T3 ou un T4, soit 29 999 ménages.

Situation en 2017



Evolution sur le département



A-2) Nombre et part des ménages de 65 ans et plus selon le nombre de pièces du logement.

TERRITOIRE	1-2 pièce(s)		3-4 pièces		5 pièces ou plus		Total nombre
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	
CACEM	2159	12%	12399	66%	4123	22%	18682
CAP NORD	1043	8%	8595	66%	3347	26%	12985
CAESM	1195	9%	9004	67%	3228	24%	13428
Martinique	4397	10%	29999	67%	10699	24%	45094

(Source : INSEE, recensement de la population 2017)

➤ A.6 - DES LOGEMENTS PAS TOUJOURS ADAPTÉS AUX SITUATIONS DE HANDICAP

En 2008, trois quarts des personnes en situation de handicap en Martinique résident dans une maison indépendante et un quart vit en appartement. Quatre personnes sur dix habitent dans des logements situés en rez-de-chaussée.

À peine 1 % de celles habitant dans les étages supérieurs d'immeubles dispose d'un ascenseur. Enfin, 10 % habitent dans un logement sur plusieurs niveaux.

L'équipement du logement n'étant pas toujours adapté au handicap, 20 % des personnes handicapées déclarent avoir des difficultés pour accéder aux pièces de leur logement et 18 % pour accéder à leur entrée d'immeuble.

Les personnes en situation de handicap adoptent donc des stratégies alternatives, afin de mieux vivre et se déplacer. Ainsi, 14 % des personnes subissant des restrictions fortes déclarent avoir besoin d'autres meubles ou d'autres aménagements spécialement adaptés (*source INSEE*).

II - L'OFFRE LOCATIVE DU TERRITOIRE

A) SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

► Le parc locatif social

En 2019 selon RPLS, on compte près de 33 569 logements locatifs sociaux en Martinique, soit 20% des résidences principales. Les logements locatifs publics sont quasi-exclusivement collectifs. (Source : Observatoire de l'habitat)

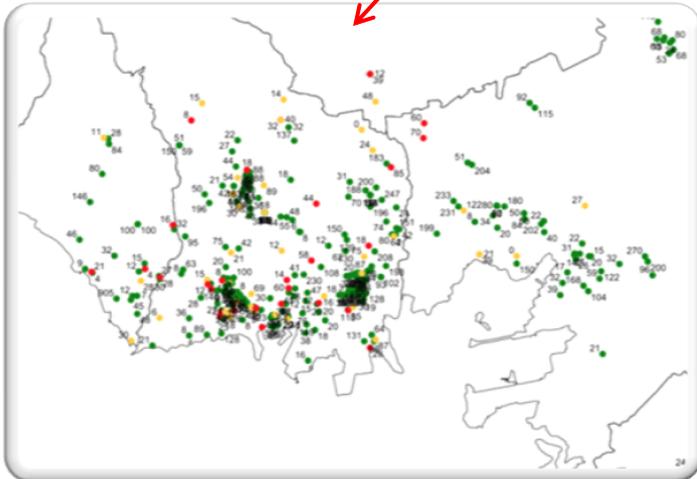
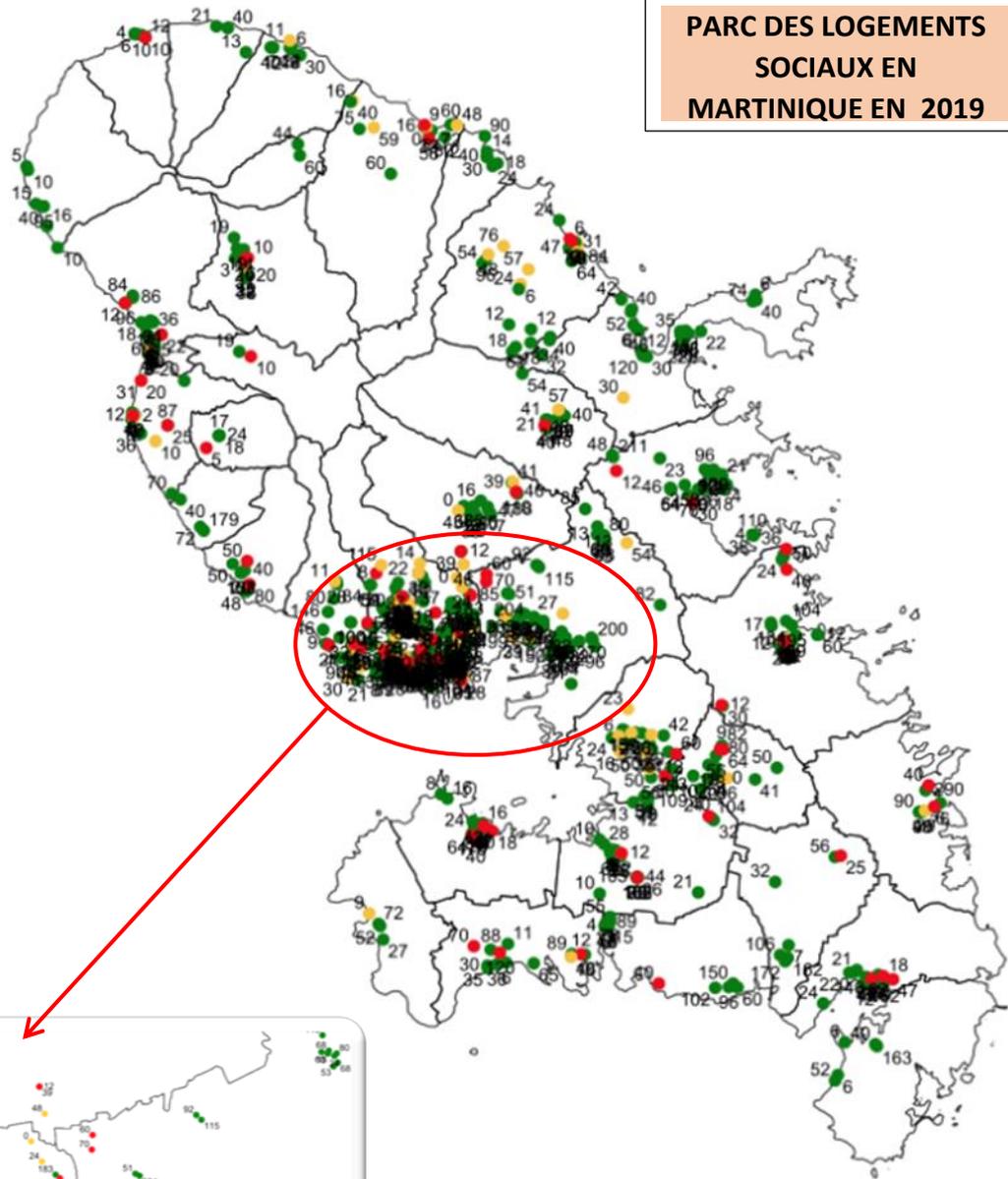
Ce parc social est représenté par les bailleurs suivants :

BAILLEUR SOCIAL	NOMBRE DE LOGEMENTS EN GESTION	NOMBRE DE LOCAUX COMMUNS
SMHLM	10 471 (au 31 décembre 2020)	74 dont 9 au sein de copropriétés
OZANAM (groupe Action Logement)	10 500	24 occupés et 5 inoccupés mais en cours de mise à disposition
SIMAR	11 623	16 mis à disposition des associations de locataires et répartis sur les 3 agglomérations
SEMSAMAR	343 (année 2017)	n.c
SEMAG	632	3

Repère RPLS :
Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux



**PARC DES LOGEMENTS
SOCIAUX EN
MARTINIQUE EN 2019**



Source : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/>

Légende :

- Opérations :
 - Chantiers
 - Existants
 - Programmation 2019-2021
- Fonds
- Limites de communes

► Le parc locatif privé

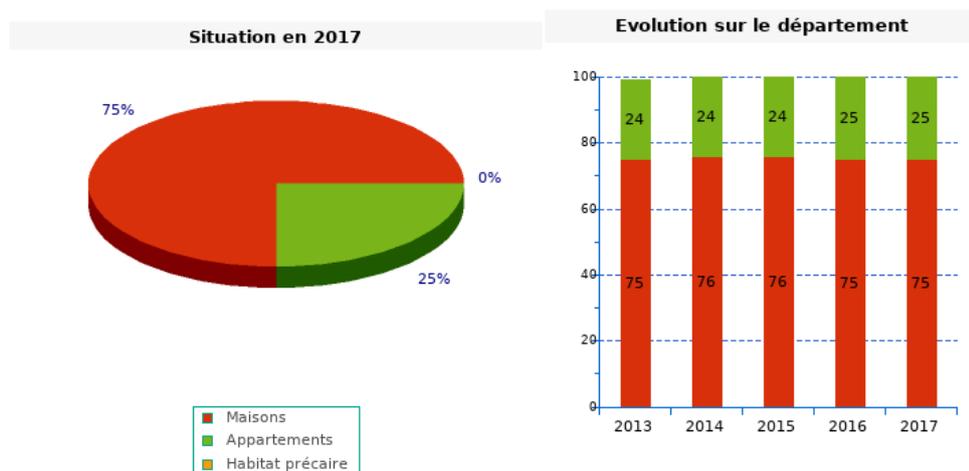
Le parc privé martiniquais (en location et en accession) est constitué d'un peu plus de 127 540 logements en 2017, soit 76% des résidences principales. Parmi ces logements privés, plus de 7 sur 10 sont occupés par leur propriétaire.

Le parc privé est particulièrement récent, puisque seuls 4% des logements datent d'avant 1946 et 44% ont été construits depuis 1991.

Le parc privé est constitué aux trois quarts de logements individuels. Cette part est classiquement plus importante parmi les propriétaires occupants (90% d'individuel) alors qu'il ne représente que 40% du parc chez les locataires privés.

En lien avec la part importante de logements individuels, 60% des logements du parc privé sont des T4 et plus. Cette part monte à 73% chez les propriétaires occupants et est de 33% chez les locataires.

En 2017 en Martinique, 75% des résidences principales sont des maisons et 25% des appartements.



(Source : INSEE, recensement de la population 2017)

TYPES DE LOGEMENT

241 344

PERSONNES
EN MAISON
INDIVIDUELLE



SOIT

65,2%

DE LA POPULATION

127 548

PERSONNES
EN APPARTEMENT



SOIT

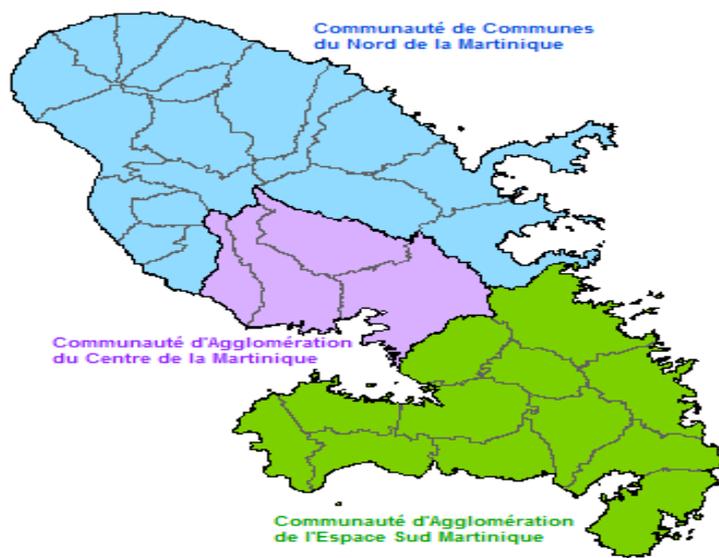
34,4%

DE LA POPULATION

B) SUR LES TERRITOIRES DES COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATION

La Martinique compte trois communautés d'agglomération :

- La communauté d'agglomération du Centre de la Martinique (CACEM).
(*Communes : Fort-de-France, Schœlcher, Lamentin, Saint-Joseph*)
- La communauté d'agglomération de l'Espace sud de la Martinique (CAESM).
(*Communes : Anses-d'Arlet, Le François, Saint-Esprit, Diamant, Marin, Sainte-Luce, Ducos, Rivière-Salée, Vauclin, Rivière-Pilote, Saint-Anne et Trois-Ilets.*)
- La communauté d'agglomération du Pays Nord de la Martinique (CAP NORD).
(*Communes : Ajoupa-Bouillon - Basse-Pointe - Bellefontaine - Carbet - Case-Pilote - Fonds-Saint-Denis - Grand-Rivière - Gros-Morne - Lorrain - Macouba - Marigot - Morne-Rouge - Morne-Vert - Prêcheur - Robert - Saint-Pierre - Sainte-Marie - Trinité*)



les établissements publics de coopération intercommunale et la politique de l'habitat, une dynamique

La loi fait obligation aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de mettre en place un Plan Local de l'Habitat (PLH), document stratégique de programmation.

Outre les besoins en logement, le plan doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain.

A partir d'un diagnostic, le Plan Local de l'Habitat définit les objectifs à atteindre (offre nouvelle de logements, places d'hébergement, programmes d'actions pour réhabiliter le parc social et privé...).

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), outil des communautés d'agglomération en matière de stratégie du logement social

Les lois ALUR et ELAN ont positionné l'EPCI comme pilote de la stratégie d'attribution des logements sociaux au côté de l'État. Celle-ci est désormais élaborée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Son rôle est de définir la politique intercommunale de gestion de la demande et de l'attribution de logements au sein du parc locatif social, de développer la mixité sociale, de favoriser la coopération entre les bailleurs et les réservataires, et d'améliorer l'information et la transparence sur la politique d'attribution des logements du parc social, en particulier pour les demandeurs.

Les trois intercommunalités de la Martinique ont installé leurs Conférences Intercommunales du Logement et se sont maintenant engagées dans la mise en œuvre des différents dispositifs prévus pour un meilleur équilibre du parc social et une amélioration de la gestion de la demande.

Sur l'ensemble de ces trois territoires d'agglomération, le parc social représente 33 198 logements sociaux parmi les résidences principales (source DEAL Martinique, RPLS 2019).

Logements sociaux	Nombre	logements sociaux parmi les résidences principales (en %)
CACEM	18043	54%
CAP NORD	7091	21%
CAESM	8064	24%
Martinique	33198	20%

QUELQUES CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT

**Aides à
l'Amélioration de
l'Habitat (AAH)
pour les
propriétaires
occupants**

EPCI	Année 2018	Année 2019	Année 2020
CAP NORD	445	178	160
CAESM	390	208	137
CACEM	284	151	124
Martinique	1119	537	421

(Source : DEAL - Observatoire de l'Habitat)

EPCI	Année 2018	Année 2019	Année 2020
CAP NORD	8	2	0
CAESM	9	2	2
CACEM	67	9	17
Martinique	84	13	19

**Nombre de
conventionnement
ANAH**

(Source : DEAL - Observatoire de l'Habitat)

C) PROGRAMMATION PLURIANNUELLE CONSTRUCTION LOGEMENT SOCIAL

■ SUR LA PÉRIODE 2018-2020

Le nombre de logements autorisés à la construction en Martinique s'intensifie avec une augmentation notable de 36 % entre 2017 et 2018, après une évolution de + 6 % entre 2016 et 2017. Toutefois, ce nombre est en diminution en 2020.

ANNEE	LLS	LLTS	PLS	Total
2018	743	207	190	1140
2019	853	421	240	1514
2020	446	300	89	853
TOTAL	2042	928	519	3489

40 % des projets de constructions autorisées sont situés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Centre (CACEM), 31 % sur celui de l'Espace Sud (CAESCM) et 29 % sur celui du Pays Nord en 2018.

ANNEE	CACEM	CAESM	CAP NORD	TOTAL
2018	458	351	331	1170
2019	537	752	225	1514
2020	285	334	216	835
TOTAL	1280	1437	772	3489

En 2019, le nombre de **logements neufs** est de **51 % à titre individuel** et **49 % en collectif** (source DEAL Martinique, Sitadel2 en date réelle 2019).

Logements ordinaires 2019	Individuels	Collectifs
CACEM	32%	68%
CAP NORD	68%	32%
CAESM	67%	33%
Martinique	51%	49%

SUR LA PÉRIODE 2020-2022

La programmation 2020-2022 en matière de logement social cible des LLTS, LLTS, PLS, PSLA et REHALULOS.

ANNEE	CACEM	CAESM	CAP NORD	TOTAL
2020	639	366	313	1318
2021	499	192	356	1047
2022	561	302	160	1023
TOTAL	1639	860	829	3388

(Source : Plan Territorial pour le logement Martinique 2019-2022)

🏠 SUR LA PÉRIODE 2021-2035

La SIMAR a inscrit dans le cadre de sa stratégie :

- **de développement**, une programmation de construction de logements adaptés aux seniors à l'horizon de 2035. Elle se décline comme suit :

Période	Nombre de logements	Territoire concerné
2021-2025	220	CACEM
2026-2030	310	CACEM et ESPACE SUD
2031-2035	440	-

- **d'adaptation des logements du parc locatif**, 500 logements situés au rez-de-chaussée des grands groupes immobiliers feront l'objet de travaux d'adaptabilité au vieillissement sur la période précitée.

D) VACANCE DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Le nombre de logements augmente de 3000 par an entre 2010 et 2015. La moitié de ces nouveaux logements sont des logements vacants.

Nombre de logements vacants déclarés par les bailleurs sociaux

Bailleur social	Nombre de logements vacants
HLM Ozanam	476
SMHLM	36
SIMAR	n.c

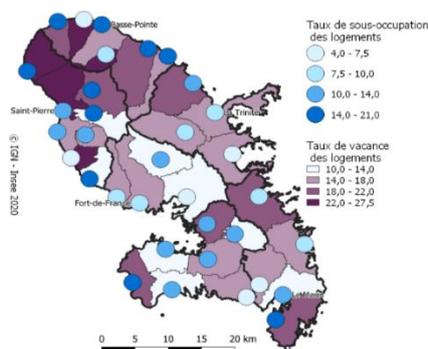
Sur le territoire de la CACEM, la part de logements vacants est de 4,1 points sur la période 2008-2018. Cette vacance touche 69 % des logements de type F3 et F4.

E) UN SOUS-PEUPELEMENT: DE GRANDS LOGEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Le parc de logements en Martinique est largement constitué de résidences principales avec une faible part de résidences secondaires. L'habitat est marqué par la prédominance des logements individuels.

La taille des logements augmente avec l'âge de la personne de référence. Les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans occupent les plus grands logements. Or, ils ne comptent que 1,7 personne par ménage. Ils vivent ainsi en moyenne avec 50 m² par personne soit presque deux fois plus que les ménages âgés de moins de 50 ans.

Cela s'explique par le phénomène de décohabitation liée au vieillissement : les logements, autrefois occupés par des couples avec enfants, ne sont plus occupés que par des couples sans enfant ou des personnes seules et veuves.



Part de logements vacants particulièrement élevé dans le Nord.

➔ **Le Nord Caraïbe** est marqué par la vacance et la sous-occupation des logements.

Le recul démographique de cette zone se répercute sur le parc de logements avec un phénomène de vacance important (20%) et une très forte sous-occupation des logements (15 % des logements sous-occupés). Ce constat est identique dans le nord atlantique.

La part des logements vacants est néanmoins plus faible dans les communes en périphérie du centre d'agglomération (notamment Case-Pilote et Fonds Saint-Denis).

38 % des logements sont occupés depuis plus de 20 ans par les mêmes ménages dans le Nord Caraïbe, cela traduit un fort ancrage des habitants à leur logement.

Concernant les statuts d'occupation, ce sont les accédants à la propriété qui habitent les plus grands logements, de 97 m² en moyenne. Les locataires du parc social ont des logements en moyenne de 75 m². Cette différence de superficie s'explique par le type d'habitat.

En effet les maisons individuelles sont plus répandues chez les propriétaires et l'habitat collectif plus fréquent en location.

Le sous-peuplement des logements et la nécessité de leur adaptation aux besoins liés à l'avancée en âge dans le parc privé comme social doivent être pris en compte afin d'assurer les conditions du maintien à domicile.

III – DES OFFRES CIBLÉES A DESTINATION DES PERSONNES AGÉES

A) Focus sur un mode d'habiter : la résidence intergénérationnelle

Les bailleurs sociaux ont décidé de s'adapter aux besoins de leurs locataires tout au long de leur parcours de vie (*problèmes de santé, mobilité réduite, logement plus petit souhaité, évolution financière...*). Ces occupants vieillissent et sont très attachés à leur environnement (acteurs de soins, voisinage, solidarités familiales, habitudes sociales).

Aussi, ils leur proposent dans leur parc HLM une solution de logement : la résidence intergénérationnelle. Elle peut bénéficier à cette population âgée, de même qu'aux plus jeunes qui recherchent leur premier logement.

Ce concept d'habitat aussi appelé « *papy-loft* » ou résidence « *silver* » n'offre pas les mêmes prestations que les foyers ou les structures d'hébergement médicalisées : il n'y a ni services à la personne, ni soins.

Les prestations offertes (local collectif, rencontres, animations) profitent aussi bien aux locataires jeunes ou moins jeunes.

Exemples de résidences intergénérationnelles



La résidence Intergénérationnelle « ATLANTIS » au Robert

Cette résidence intergénérationnelle, est composée de 60 logements locatifs de **type F1 et F2 destinés aux personnes de plus de 55 ans, et de cinq studios attribués à des jeunes**. Elle propose des services de proximité (podologue, coiffeur, locaux associatifs...)

La résidence Intergénérationnelle « LA CANOPÉE » au Saint Esprit

Située à la ZAC Avenir, la résidence « LA CANOPEE », réalisée par la Société Martiniquaise d'HLM, a été inaugurée le 18 avril 2018. **Elle est composée de 54 logements locatifs sociaux (de type F2 et F3), dont 14 accessibles aux personnes à mobilité réduite.**



De plus, la SMHLM a expérimenté une adaptation des loyers, en proposant aux locataires un logement adapté à la taille de leur foyer, à leurs conditions et à leurs nouveaux besoins, pour un loyer sensiblement équivalent. L'objectif étant d'encourager la mobilité afin de permettre une occupation plus juste du parc et répondre ainsi aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle.

B) Focus sur la colocation des séniors

Des séniors choisissent la colocation à l'image des jeunes ou des étudiants.

Les avantages sont nombreux : lutter contre la solitude, partager les frais de logement, éviter la maison de retraite, créer du lien social dans une ambiance familiale.

Dans ce cas, il s'agit d'un véritable projet de vie commune car les séniors vont vivre ensemble et partager le même logement : il vaut mieux bien s'entendre avant de s'engager dans cette démarche.

L'Association « Les Ailes des Anges » permet à quatre personnes d'être locataires au sein d'une maison située sur le secteur de Gondeau au Lamentin. Deux personnes peuvent louer une chambre individuelle et partager les espaces communs (espace cuisine, salon et salle de bain) et la possibilité à un couple de disposer d'un espace chambre, d'une salle de bain individuelle et des espaces en commun.

C) Focus sur une résidence senior (inaugurée en octobre 2020)

La résidence séniors « Docteur Pignol » de 13 logements (8 logements locatifs sociaux (LLS) et 5 logements locatifs très sociaux (LLTS)) située au centre-ville, à la rue Perrinon au François, est inscrite dans les objectifs du Plan territorial pour le logement Martinique.

Cette résidence est située à 300 mètres de la mairie et de l'église ce qui permet aux séniors de bénéficier de toutes les commodités et services disponibles au centre-bourg. Ce type d'opération comportant de plus un nombre de logements très sociaux (41 % de LLTS) est à promouvoir.

Pour ces séniors, **la SIMAR devrait envisager un projet d'animation de vie sociale et partagée financé par l'Agence Régionale de Santé dans le cadre du dispositif d'habitat inclusif.**



➤ Exemples d'accompagnement des bailleurs sociaux en faveur des personnes âgées résidant au sein du parc locatif

☒ Exemple de la SMHLM (source revue « Maisons créoles – Octobre 2020)

La Société Martiniquaise d'HLM s'investit depuis plus de dix ans dans la prise en compte du vieillissement, aussi bien dans sa politique de construction et de réhabilitation, que dans la qualité de service rendu.

Actuellement, plus de 2 000 logements sont occupés par des locataires de 65 ans et plus.

Les 75 ans et plus représentent plus de 8% des locataires en titre et sont essentiellement des femmes, vivant seules.

Depuis 2010, 8 résidences dites Silver ont été livrées. Ces dernières, constituées essentiellement de F2, adaptées aux personnes à mobilité réduite, ont pour objectif d'assurer une pérennité résidentielle aux locataires, même les plus âgés.

Dans la continuité de ces actions, la SMHLM a jugé essentiel de poursuivre ses démarches visant à améliorer l'accueil et le maintien à domicile des résidents âgés.

La SMHLM a engagé une réflexion sur la mise en place d'un dispositif visant à

- repérer les signes précurseurs de problèmes de santé pouvant s'avérer gênants pour les autres résidents ;
- accompagner le résident âgé à la mutation vers un logement plus adapté.

La démarche Recherche-Action

4 phases vont animer cette démarche sur les 2 prochaines années :

- Enquêtes prospectives, réalisées auprès des concierges pour mieux cerner leurs difficultés face à l'accompagnement des locataires âgés et leurs stratégies de résolution ;
- Enquête auprès des locataires de 75 ans et plus afin de recueillir leurs attentes et leurs besoins vis-à-vis de notre proximité, nos logements et nos services ;
- Construction commune des outils avec l'ensemble du personnel de proximité et déploiement (expérimentation-observation) ;
- Retours d'expérience à froid pour évaluation et mesures correctives des « outils ».

La première phase s'est achevée en début d'année 2020.

Les concierges sont unanimes quant à reconnaître que le résident âgé a besoin d'être écouté car il est primordial pour ces professionnels de rompre l'isolement et la solitude de ces locataires.

☒ Exemple de la SIMAR

Un accompagnement social est organisé pour les locataires vieillissants rencontrant des problématiques de perte d'autonomie et de dégradation de leur état de santé. Il est mis en œuvre avec la collaboration de l'Association pour le Logement Social (A.L.S).

IV – UNE OFFRE EMERGENTE : L’HABITAT INCLUSIF

L’habitat inclusif : une offre en émergence en lien avec le souhait des personnes âgées et handicapées de choisir non seulement leur lieu de vie, mais aussi les personnes avec qui le partager.

Des personnes qui expriment une demande d’aide, d’accompagnement et de services associés au logement, dans un environnement adapté et sécurisé qui garantisse conjointement inclusion sociale, vie autonome, tout en restant à domicile.

Ce type d’habitat permet d’élargir la palette des choix d’hébergement offerts aux personnes en perte d’autonomie ou en situation de handicap.

Il s’agit d’offrir aux personnes de nouveaux choix de parcours résidentiel, les replaçant ainsi au cœur des projets qui les concernent.

Sur notre territoire, des associations titulaires d’un agrément d’intermédiation locative et gestion locative se sont lancées dans cette forme d’habitat alternatif.

Définition : « *intermédiation locative* » : L’intermédiation locative est un système qui permet, grâce à l’intervention d’un tiers social (opérateur, organismes agréé par l’État ou association agréée par l’État), de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur. Elle repose sur un principe solidaire : les logements sont loués à des ménages en grande précarité, sortant par exemple des dispositifs d’hébergement et ne trouvant pas de logement sur le marché

Il existe deux formes d’intermédiation locative :

- *la location ou la sous-location* : le propriétaire loue son logement à une association agréée pour une durée de trois ans renouvelable. C’est l’association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l’entretien courant et la remise en état du logement.

- *le mandat de gestion* : le propriétaire fait appel à une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) (exemple *Sohila*) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail d’une durée de trois ans. L’agence se charge de percevoir des loyers et les charges pour le compte du propriétaire. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu’un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

Liste des associations et organismes titulaires de l'agrément au 31 décembre 2020 :

Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)	Association pour l'Accompagnement le Développement et la Promotion de l'Action Sociale (AADPAS)
L'Association « ROSANNIE SOLEIL »	Le PACT Martinique
L'Association CROIX ROUGE FRANCAISE »	L'Association « LA RUCHE »
Le Foyer Mixte des Jeunes Travailleurs « LES CYCAS)	L'Association Départementale du Logement Economique et Social (ADELES)
L'Association des Missions Citoyennes et Solidaires en faveur des Âges (MICS'AGES)	SOLIHA Antilles - Agence Immobilière Sociale
L'Association « ALLO HEBEREGE-MOI »	L'Association L'ETOILE
L'Association « ACISE SAMU SOCIAL »	L'Association CENTRE MATERNEL « OASIS »

➔ L'agrément « ingénierie sociale, technique et financière

Définition : *l'agrément « ingénierie sociale, technique et financière »* : a pour objet les missions de conseil, d'appui et d'expertise menées auprès des particuliers en difficulté socio-économique. Il peut porter sur tout ou partie des cinq activités suivantes :

- activités d'accueil, de conseil, d'assistance pour l'amélioration ou l'adaptation de l'habitat conduites en faveur des personnes défavorisées, âgées ou en situation de handicap ;
- l'accompagnement social des personnes pour favoriser l'accès ou leur maintien dans le logement ;
- l'assistance des requérants dans les procédures du droit au logement opposable ;
- la recherche de logement en vue de leur location à des personnes défavorisées ;
- la participation aux réunions des commissions d'attribution HLM.

Liste des associations et organismes titulaires de l'agrément au 31 décembre 2020 :

Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)	Association pour l'Accompagnement le Développement et la Promotion de l'Action Sociale (AADPAS)
Habitat et Développement Martinique	Le PACT Martinique
L'Association Rosannie Soleil	L'Union Départementale des Associations Familiales
Le foyer Mixte des Jeunes Travailleurs « Les Cycas »	L'Association pour le Logement Social (ALS)
L'Association Départementale du Logement Economique et Social (ADELES)	L'Association des Missions Citoyennes et Solidaires en faveur des âges (MICS'AGES)
SOLIHA Antilles - Agence Immobilière Sociale	L'Association « Allo Héberge-moi »
L'Association ACISE SAMU SOCIAL	L'Association »La RUCHE »

↪ QUELQUES INITIATIVES MENÉES SUR LE TERRITOIRE

➤ SMHLM / Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)

Au cours de l'année 2018, la SMHLM a initié une action de cohabitation intergénérationnelle intitulé « *une clé pour deux générations* » en collaboration avec le CLLAJ.

La résidence « *Yvette EBION* » aux Terres Sainville (Fort de France) : 36 logements



dont 18 F1 et 18 F2 à taille humaine de trois étages. Elle dispose d'un ascenseur, d'un contrôle d'accès, de 19 places de stationnement intérieures sécurisées par un porte basculante et une cour intérieure de détente. Un studio meublé équipé est destiné à une jeune primo accédant.

➤ **L'Association des Missions Citoyennes et Solidaires en faveur des Âges (MICS'AGES)**

L'Association des Missions Citoyennes et Solidaires en faveur des Âges bénéficie du forfait « habitat inclusif » depuis 2020 soit 8 000 € par habitant dans le cadre d'un conventionnement avec l'Agence Régionale de Santé et ce pour une durée de trois ans.

PROJET	VIE AU QUOTIDIEN
Localité : Lamentin	Type de logement : F 5
Porteur : Association MICS'ÂGES	Nombre de logements : 01
Bailleur : Privé Maison familiale d'environ 200 m ² , de plain-pied, implantée sur un terrain de 600 m ²	Conditions d'entrée : - Personne âgée de 65 ans et plus - personne isolée - Personne en situation de précarité - personne vulnérable
Milieu : Semi-urbain	Espaces communs : - Cuisine - Salon, - Salle à manger - Véranda, - Jardin
Nature de l'habitat : Logement ancien réhabilité	Nombre de personnes vivant dans l'habitat : 03 dont - personnes en perte d'autonomie : GIR 5 : 1 GIR 4 : 1 GIR 3 : 1 - personnes en situation de handicap : 0 Répartition hommes /femmes : 03 femmes
Coût de l'opération : - Réhabilitation : 20 000 € - Fonctionnement : 60 000 €	Montant du loyer : 324 € par personne (loyer et charges locatives)
Financement de l'opération : 80 000 € - Fonds propres : 22 472 € - CESU : 8 400 € - Dotation ARS : 24 000 € (forfait habitat inclusif) - Participation usagers : 25 128 €	Aides individuelles : Allocation personnalisée d'autonomie (APA) à domicile.

<p>Partenariats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ville du Lamentin : CCAS, Office de la culture, contrat local de santé, GIPSU (contrat de ville) - Ville de Schœlcher : CCAS CLS - Ville de Fort de France ; CLS - Ville de Saint Joseph - Associations de quartier - Bailleurs sociaux (SIMAR) 	<p>Effectif (en ETP) : 1,5 ETP</p> <hr/> <p>Entraide : <i>familles, bénévolat, réseau etc...</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Famille - Bénévoles de MICS' ÂGES - Réseau gérontologique - AD-PAM
<p>Nombre de personnes bénéficiant du forfait de l'habitat inclusif selon le statut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de locataires : 0 - Nombre de sous-locataire (intermédiation locative) : 0 - Nombre de colocataires : 03 	<p>Types d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aide à la mobilité - Activité de maintien de l'autonomie - Activité physique adaptée - Aquagym - Informatique - Activités de stimulation cérébrale (mémogym, chant) - Activités de loisirs et de vie sociale (sorties socio-culturelles, participations aux événements du territoire, cinéma, déjeuner dansant, séjours vacances etc...) - Activité de prévention santé (atelier diététique, atelier d'information, thématique, etc...) - Activités intergénérationnelles - Aide administrative
<p>Environnement : (centralité, proximité, services commerces, possibilité de transport)</p> <p>Quartier desservi en équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements communaux, centres culturels équipement sportif, - pharmacie, médecin, infirmier, - centre commercial, épiceries de quartier, - arrêt de bus à proximité (10 m) <p>Liaison Fort-de-France, Lamentin, Saint-Joseph</p>	

➤ Informations complémentaires concernant l'accompagnement des personnes

Le projet d'accompagnement

La coordinatrice formée en gérontologie assure la gestion de la vie courante et fait intervenir les services compétents

Les personnes participent aux courses et à l'organisation de la colocation (décoration, aménagement etc...). Elles sont intégrées aux différentes activités mises en place par l'association. Des actions spécifiques sont organisées pour elles dans le logement (anniversaire, fêtes calendaires etc...).

Les familles sont présentes à différents moments.

L'association intervient également pour la réalisation de menus travaux et réparations ainsi que pour les gros travaux (élagage, désinfection etc...)

Sécurisation du logement

Le logement est équipé d'un système de télésurveillance, détecteur de fumée et d'extincteurs. Les locataires disposent de la téléassistance et le retour d'appel se fait sur la famille et l'administrateur d'astreinte de l'association.

L'association assure la coordination médico-sociale

Elle veille à la cohésion entre les colocataires dès l'entrée et assure une médiation sociale au besoin. Les personnes bénéficient d'une assistance médico-sociale qui vise à la préservation de l'autonomie et d'un accompagnement social : aide aux démarches administratives, suivi des dossiers sociaux et médico-sociaux, aide à la mobilité.

Elle met un œuvre une animation sociale à visée thérapeutique et/ou loisirs dans le cadre du projet associatif développé par l'Association.

A) ETAT DES FUTURS PROJETS D'HABITAT INCLUSIF

ANNEE	OPERATEUR	PUBLIC CIBLE
2021	Ozanam - Groupe Action Logement Livraison en 2023 en partenariat avec l'Association « Carbet du Cœur »	Personnes en situation de handicap - Déficience mentale

B) D'AUTRES PROJETS INNOVANTS : LA MARPA - MAISON D'ACCUEIL ET DE RÉSIDENCE POUR L'AUTONOMIE

La MARPA est une petite unité de vie de moins de 25 places pour personnes âgées. Elle leur permet de « vivre comme chez soi » tout en bénéficiant de relations sociales. Elle encourage l'autonomie des personnes âgées tout en leur offrant un cadre familial.

Elle s'adresse aux personnes âgées qui vivent en milieu rural.

La MARPA s'efforce de préserver l'autonomie de chacun en proposant une architecture adaptée à la mobilité réduite, ainsi qu'un accompagnement stimulant et personnalisé. Chaque résident est libre de ses déplacements et de participer à la vie à la maison. Il choisit aussi ses intervenants médicaux, d'aide et de soins.

Chaque usager dispose d'un logement privatif. Ce type d'hébergement promeut le « bien vivre ensemble ».

En Martinique, deux projets de création de MARPA sont à l'étude sur les communes du Morne Rouge (Quartier Nazareth) et de Rivière Pilote (En Camée).



MARPA – Morne- Rouge



(Photos non contractuelles – groupe HLM Ozanam)

**QUELQUES FREINS
IDENTIFIÉS AU
DÉPLOIEMENT DE
CETTE OFFRE SUR LE
TERRITOIRE**

**Une population vieillissante très attachée à son domicile
et disposant de faibles ressources.**

**La crainte des administrations d'avoir un contrôle moins efficace
de la qualité de prise en charge ou de la lutte contre la
maltraitance**

**Les difficultés de financement (coût, délais...) de la rénovation
ou la construction du cadre bâti (investissement)**

**La nécessité de sécuriser à la fois le prix du logement (loyer) et
les coûts de gestion de la « vie partagée »**



**QUELQUES
LEVIERS Á
ACTIONNER**

L'application de l'article 20 de la loi ASV qui prévoit l'attribution prioritaire de logements locatifs sociaux dans le cadre de programmes de constructions ou d'aménagement de logements spécifiquement ne conçus pour personnes âgées et personnes en situation de handicap.

Mettre en place un accompagnement en matière d'ingénierie et d'appui à destination des porteurs de projet de l'habitat inclusif.

Mieux promouvoir et valoriser ces formes d'habitat.

Prendre en compte l'existence de cette offre sur les territoires dans les outils de programmation et de planification.

Une nécessaire action partenariale impliquant : les bailleurs sociaux, les collectivités, les associations, les mutuelles,

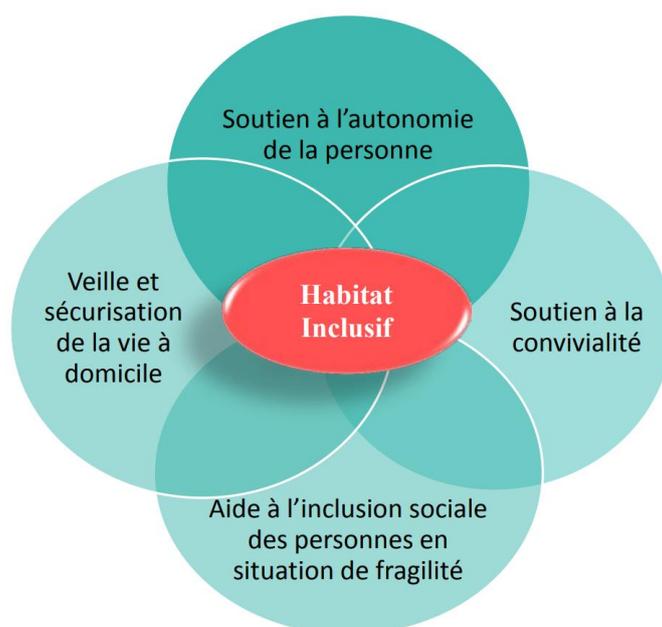
Répondre plus largement aux besoins de réhabilitation et d'adaptation des logements des seniors en grande majorité dans le parc privé (maisons individuelles) et dans le parc social afin d'assurer les conditions de maintien à domicile

CONCLUSION

A distance de l'accueil en établissement spécialisé comme du logement en milieu ordinaire ou dans la famille, l'habitat inclusif contribue à élargir la palette des choix offerts aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap qui souhaitent vivre à domicile, dans la cité.

Développer cette manière « *d'habiter* » c'est prendre en compte le souhait de ces populations de choisir et leur permettre de prendre part à la vie de la cité.

Le Plan Territorial pour le Logement Martinique 2019-2022 prévoit le déploiement sur le territoire du dispositif d'habitat inclusif pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap, dans le but d'offrir un accompagnement social à ce public.



GLOSSAIRE

SIGLE	SIGNIFICATION
AAH	Aide à l'Amélioration de l'Habitat
ALUR	Accès au Logement et Urbanisme Rénové (loi)
ASPA	Allocation de Solidarité aux Personnes Âgées
ASV	Adaptation de la Société au Vieillessement (loi)
CACEM	Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique
CAESM	Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique
CAP NORD	Communauté d'Agglomération du Nord de la Martinique
CIL	Conférence Intercommunale du Logement
CLLAJ	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
EHPA	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
ELAN	Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi)
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunal
FAM	Foyer d'Accueil Médicalisé
LLS	Logement Locatif Social
LLTS	Logement Locatif Très Social
MARPA	Maison d'Accueil et de Résidence Pour l'Autonomie
MAS	Maison d'Accueil Spécialisé
MMPH	Maison Martiniquaise des Personnes en situation de Handicap
OPS	Occupation du Parc Social
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PLSA	Prêt social location-accession
PUV	Petite Unité de Vie
REHALULOS	Réhabilitation Local social (confortement parasismique et réhabilitation)

OFFRES D'HEBERGEMENT

🏠 Pour les personnes âgées

La tranche de population constituant les aînés réside en :

- logements individuels en milieu rural ou urbain,
- logements collectifs en HLM ou en résidence privée,
- Etablissements pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) ou Foyers-logements,
- Petites Unités de Vie (PUV),
- Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées (EHPA),
- Unités de Soins Longue Durée (USLD),
- résidences « séniors » intergénérationnelles,
- en accueil familial.

🏠 Pour les personnes en situation de handicap

Au titre des structures spécialisées, l'offre d'hébergement des personnes en situation de handicap s'établit comme suit :

Catégorie d'établissements	Publics cibles
Foyers d'accueil médicalisés (FAM)	Adultes - traumatisés crâniens - psychiques
Foyer d'hébergement	Adultes - handicapés
Foyer de vie	Adultes - psychiques stabilisés
Maison d'Accueil Médicalisé (MAS)	Adultes - polyhandicapés - atteints de troubles psychiques, autistes
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD)	Adultes - Psychiques stabilisés