

RAPPORT ANNUEL _____ 2022

SOMMAIRE



1

INTRODUCTION

- Le groupe CDC Habitat
- La Société
- Chiffres clés

2

FAITS MARQUANTS

3

LES PARTENARIATS

4

CARTOGRAPHIE DU PARC

5

LA RÉNOVATION URBAINE



PERSPECTIVES 2023

INTRODUCTION

1

Le groupe CDC Habitat

Le groupe CDC Habitat est un opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et partie intégrante de la Banque des Territoires. Il est positionné sur l'ensemble de la chaîne du logement.

Grâce à ses filiales et partenaires implantés sur l'ensemble du territoire métropolitain et en outre-mer, le Groupe apporte des réponses diversifiées en termes d'habitat : de l'urgence au social à l'intermédiaire, l'abordable et l'accession sociale à la propriété ; mais aussi par la structuration d'une offre pour les jeunes ou des réponses au vieillissement. Le Groupe assure également un rôle d'ensemblier, agrégateur d'expertises pour porter des projets complexes.

Pour mener à bien cette mission d'intérêt général, le Groupe s'appuie sur les expertises métier et terrain de ses différentes composantes :

- **CDC Habitat et CDC Habitat social**, respectivement spécialisées dans le **logement intermédiaire et le logement social** ;
- **La Sainte-Barbe**, bailleur de référence du bassin lorrain ;
- **Adoma**, spécialiste du **logement accompagné** et de l'**hébergement d'urgence** ;
- les **SIDOM**, huit **sociétés immobilières d'outre-mer** implantées en Guyane, en Martinique, en Guadeloupe, ainsi qu'à Mayotte et à la Réunion ;
- **Maisons & Cités**, premier **bailleur social des Hauts-de-France** ;
- **AMPERE Gestion**, **société de gestion** de fonds d'investissement, spécialisée dans le financement de logements et de structures d'hébergement d'urgence.



LE PROJET STRATÉGIQUE 2021-2026 DU GROUPE CDC HABITAT

Le groupe CDC Habitat a entrepris de formaliser son projet stratégique : Impulse 2026, au service des habitants et des territoires.

Conçu pour répondre aux enjeux de demain de l'habitat et des territoires, ce projet stratégique conforte le rôle d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public du Groupe.

Véritable feuille de route pour les équipes, Impulse 2026 remet en perspective la vision, l'ambition et la mission du Groupe.

Il trace le chemin pour les prochaines années, donne du sens et de la cohérence globale aux différents projets. Onze orientations stratégiques ont été identifiées pour répondre aux enjeux des parties prenantes : la société, les clients, les territoires, les partenaires et les collaborateurs.

Les objectifs à dix ans du groupe CDC Habitat

38 729
LOGEMENTS
TRÈS SOCIAUX

53 707
LOGEMENTS
SOCIAUX

38 729
LOGEMENTS
INTERMÉDIAIRES

53 707
LOGEMENTS
LIBRES



La SIMAR : une Entreprise Publique Locale au service de l'habitat Martiniquais depuis plus de 68 ans.

Créée en Septembre 1955 par l'État et les collectivités de la Martinique, la SIMAR est le 1er bailleur de l'île.

Depuis Décembre 2017, la SIMAR a rejoint le groupe CDC Habitat, filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts.

Fin 2022, le parc locatif représentait 12 070 logements, 334 commerces et 96 places en EHPAD logeant ainsi près de 26 000 personnes.

D'autre part, alors que la crise sanitaire et ses conséquences sont venues bousculer la construction de logements, CDC Habitat a lancé, en mars 2020, un plan de soutien exceptionnel pour la production de 40 000 logements, dont près de 6 000 logements sociaux Outre-mer : 500 seront construits en Martinique.

La SIMAR a d'ores et déjà consolidé un investissement prévisionnel de 310 millions d'euros pour les cinq prochaines années (2021-2025), grâce notamment au plan de relance 40 000 logements VEFA lancé par le groupe en mars 2020, et de la programmation de 1 500 logements en réhabilitation confirmant ainsi pleinement sa volonté d'accompagner le développement d'une offre de logements diversifiés sur le territoire martiniquais.

**AVEC
12070 LOGEMENTS**

ACTIONNARIAT

au 31 décembre 2022

Édito



Bertrand Tilliet Le Dentu
Président du conseil
d'administration

Le Conseil d'Administration de la SIMAR regroupe des représentants de CDC HABITAT, de la ville de Fort-de-France, de la Collectivité Territoriale de Martinique et de la Caisse des dépôts.

Tous oeuvrent conjointement pour que la SIMAR joue pleinement son rôle de 1er bailleur social du territoire.

Avec des objectifs qui tiennent compte des nombreux défis qui se présentent; pénurie de foncier, décroissance démographique et vieillissement de la population :

- la construction de 3 000 logements neufs sur la prochaine décennie,
- l'entretien, la maintenance, le confortement parasismique des 12 070 logements existants,
- l'amélioration de la qualité de service aux locataires,
- le souci constant de trouver une solution aux situations les plus délicates,
- la redynamisation des centres-villes de Fort-de-France et du Lamentin,
- des solutions concrètes pour les plus âgés (Résidences seniors, ehpad, pavillons, alzheimer...),
- des solutions aux besoins de logements spécifiques des étudiants et des professionnels de santé.

La SIMAR a pleinement conscience de son rôle économique et social pour le développement de la Martinique et entend y contribuer activement.



Bruno Ribac
Directeur général

Forte de ses 96 collaborateurs en 2022 avec un comité de direction soudé, la SIMAR a su maintenir son cap au service du territoire. Cette année a été marquée par le déploiement de la nouvelle organisation de la proximité, au sein d'une direction reformatée avec de nouveaux métiers.

Sous l'angle opérationnel, nous avons pu maintenir un niveau de production et d'amélioration du patrimoine, malgré un contexte de hausse des prix dans le secteur du bâtiment, conduisant à une adaptation du financement pour rester dans l'objectif de produire des logements à coûts et loyers maîtrisés.

Cependant la Martinique compte encore 12.000 familles en attente d'une offre de logement. Aussi l'apport de réponse à cette demande constitue un axe fort de nos actions avec l'objectif affiché de construire 3000 équivalents logements d'ici 10 ans. Sous ce vocable nous introduisons la notion de diversification dans les types de produits à proposer aux différentes catégories de ménages.

Nous avons aussi porté une attention particulière à nos locataires seniors, par le lancement d'une étude sur le vieillissement dans le parc social. Il s'agira après enquête et entretien, d'identifier les besoins qui dépassent les simples adaptations du logement, pour apporter des réponses coordonnées avec d'autres institutions aux besoins de nos aînés.

2022 a été l'année de lancement du projet de territoire. Fruit de l'analyse des besoins, des moyens de l'entreprise pour définir les axes prioritaires de développement pour les 3 prochaines années. Ce travail collaboratif porté en ateliers par les salariés de l'entreprise devient la feuille de route en cohérence et complémentarité avec nos autres documents stratégiques (Plan Moyen Terme, Plan Stratégique Patrimoine) avec pour objectif de garder la première place en qualité d'opérateur global de l'habitat. En ces termes nous marquons donc, l'ambition, la cohésion et la volonté de relever les défis de notre mission de bailleur social au service de la Martinique.



ACTIONNARIAT

au 31 décembre 2022

La Société Immobilière de la Martinique est administrée par un conseil d'administration de 9 membres, et dirigée par un président désigné par ce conseil. Monsieur Bertrand Tilliet Le Dentu a été nommé par le conseil d'administration le 20 avril 2020. Assistent également au conseil d'administration, avec voix consultative, 2 représentants élus des locataires et 4 représentants du Comité Social et Economique.

Le conseil d'administration de la SIMAR est composé des 9 membres suivants :

Administration et contrôle

Bertrand Tilliet Le Dentu	Président	Isabelle Richard	Administrateur
Philippe Pourcel (CDC Habitat)	Vice Président	Marie-Alphonse Pauline Dondon (Ville de Fort-de-France)	Administrateur
Catherine Chavanier	Administrateur	Fernand Odonnat (Collectivité Territoriale de Martinique)	Administrateur
François Lemasson	Administrateur	Yolène Largen-Marine	Administrateur
Christophe Laurent (CDC)	Administrateur		

Siègent également au conseil d'administration, les représentants des locataires, les censeurs, le directeur général, ainsi que les représentants du personnel.

Représentants des locataires

Georges Eustache-Rools
(AFOC)
Léa Jean-Baptiste-Adolphe
(CSF)

Directeur Général

Bruno Ribac

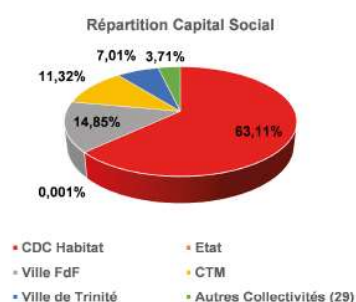
Représentants du personnel

Christelle Cheviot – Steylla Vétro
Michelle De Percin – David Grandson

Censeurs

Anne-Sophie Grave (CDC Habitat)
Jean-Michel Maurin (représentant l'État)

Le capital de la société au 31 décembre 2022 s'élève à 70 034 640 euros et se répartit comme suit :



Au 31 décembre 2022, le capital de la SIMAR est détenu à concurrence de 63,11 % par CDC Habitat, 0,001 % par l'Etat, 14,85 % par la Ville de Fort de France et 11,32% par la Collectivité Territoriale de Martinique. Les autres collectivités locales détiennent 10,72 % du capital et le Président une part.

Le comité de direction

Directeur général

Bruno Ribac

Directeur général adjoint et directeur financier

Jean-Luc Galy

Directeur du développement

Thierry Tarpau



Directrice de la relation clientèle

Anicet Thomé

Directeur du patrimoine

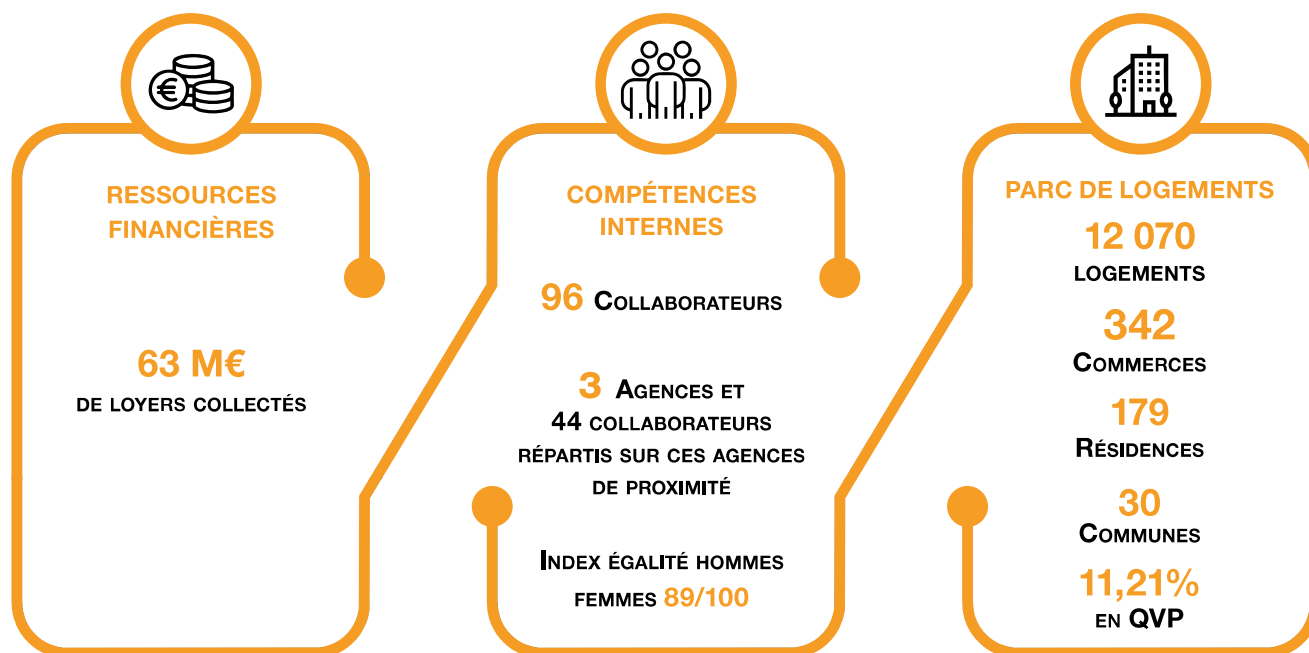
Robert Dupin de Majoubert

Directrice des ressources humaines

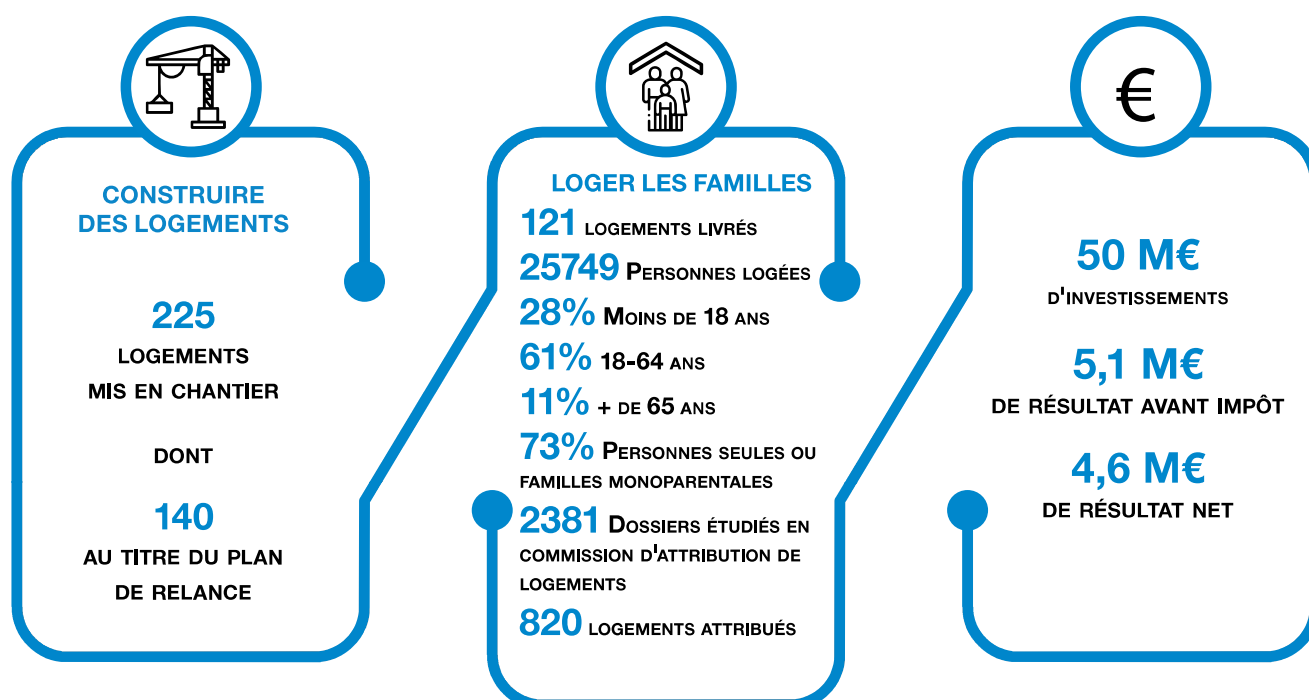
Odile Salpêtrier

CHIFFRES CLÉS

Ressources



Activités et résultats



FAITS MARQUANTS

2



Lancement du
projet de territoire



L'exercice 2022 est marqué par un contexte externe particulier, avec la guerre en Ukraine, ainsi qu'une hausse de l'inflation et des coûts de matières, qui ne sont pas restés sans effet sur l'activité tant au niveau de la gestion locative, des activités de développement et patrimoniales.

Au cours de l'année, on note les faits marquants et les chiffres clés suivants :

- L'actualisation du plan stratégique du patrimoine ainsi que le plan à moyen terme ;
- Le déploiement effectif de la nouvelle Direction de la Relation Clientèle avec la refonte des antennes et des agences, une organisation générant plus de proximité ;
- Le lancement du projet de territoire, avec la participation de près de 42 % du personnel ;
- La visite de la délégation de CDC Habitat et de la présidente du groupe ;
- La signature d'une convention avec la collectivité Territoriale de la Martinique portant sur la mise en œuvre d'une politique de l'habitat renouvelée et innovante ;
- La signature d'une convention avec la ville de Fort-de-France sur l'aménagement des grands quartiers de Fort-de-France ;
- L'organisation de la fin du contrat de

prestation de service de concierges, avec l'amorce du recrutement de nouveaux gardiens d'immeuble en interne avec des missions de nettoyage ;

- L'acquisition de 16 logements libres sur le semestre, prévus au plan à moyen terme 2023 ;

- Le rachat d'opérations en défiscalisation ;

Concernant les indicateurs d'activité, les évolutions sont les suivantes :

- 209 logements mis en chantier dont 67% provenant de l'appel à projet des 40 000 VEFA ;

- 98 logements financés au titre de la LBU 2022.

Le nombre de logements à la clôture s'élève à 12 070 contre 11 974 au 31/12/2021, soit une croissance du patrimoine de 0,80%.

Sur l'exercice 2022, 121 logements ont été livrés dont 57 logements foyer, 21 commerces et 16 logements en acquisition.



ÉLECTION DES
REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION





RÉSIDENTE « LAKOU ROSANNIE SOLEIL »
57 LOGEMENTS
LIVRAISON 2022



RÉSIDENTE « MAN NORMA »
27 LOGEMENTS SENIORS
LIVRAISON 2022



RÉSIDENTE « FRIENDLY »
16 LOGEMENTS LIBRES
ACQUISITION 2022

La politique de développement

Les livraisons relatives aux constructions neuves s'affichent à la clôture à 105 logements en hausse par rapport à 2021 de près 40% et concernent les programmes suivants :

- 27 logements seniors, résidence Man Morma
- 57 places foyer (ALEFPA)
- 21 autres (siège ALEFPA et commerces en pieds d'immeubles).

Une croissance externe a été réalisée avec l'acquisition de 16 logements libres en 2022.

La politique patrimoniale

Les ordres de services lancés en 2022 concernent principalement les opérations de réhabilitation et résidentialisation du patrimoine.

619 logements neufs mis en chantier. 655 logements ont été lancés dont 251 pour la réhabilitation (Résidence Beauséjour et la Bobbie) et 404 logements en résidentialisation (Beauséjour, Cecilon et les Dames).

En termes de livraisons, 648 logements ont été constatés en 2022 dont 55 pour la résidentialisation (Les Dames) et 593 pour le confortement parasismique.

La société est en fin de cycle de sa programmation avec près de 4200 logements en confortement sismique puisque 98% des opérations ont été livrées à date. Il reste à lancer 84 logements pour 0,76M€ pour achever la programmation.

La politique de gestion locative

Au 31 décembre 2022, la SIMAR loge 25749 personnes dans ses résidences soient 11611 familles dont 47% de familles monoparentales.

Avec un taux de rotation annuel de 6,25% et l'entrée de 121 nouveaux logements dans son patrimoine, la commission d'attribution de logement a étudié 2381 dossiers pour 820 logements présentés.

Depuis 2018, la SIMAR a fait réaliser une enquête annuelle pour mesurer le niveau de satisfaction de ses locataires. Cette année, les locataires ont été interrogés par les enquêteurs de l'Institut Règle de Trois.

Les questions portaient sur les thèmes suivants :

- l'entretien de la résidence
- les équipements de la résidence et du logement,
- les relations avec la SIMAR.

Les résultats obtenus sont encourageants 76,4% de locataires satisfaits en 2022 contre 55,7% en 2021.



Le développement durable

La SIMAR s'est engagée depuis plus de 20 ans dans une démarche de la maîtrise de l'énergie au bénéfice de ses locataires.

La SIMAR dispose d'une surface totale de toitures d'environ 220 000 m² dont 10 000 consacrés à l'eau chaude solaire thermique et s'est mobilisée en 2022 avec des partenaires pour accroître ses centrales photovoltaïques sur 50 000 m². Le déploiement des bornes pour véhicules électriques au sein de son parc immobilier a aussi vu le jour avec 11 bornes sur 6 sites pilotes.

Actions au titre de la maîtrise de l'énergie engagées par la SIMAR

Les actions engagées sont les suivantes :

- mise en place d'installation d'eau chaude solaire sanitaire,
- distribution de près de 10 000 « Priz'Eko »,
- distribution de près de 80 000 ampoules LED aux locataires,
- distribution de « douchettes Hydro Eko » à près de 12 000 ménages.

Réalisations de sites pilotes :

- pour l'installation de cuves dans le cadre de la récupération de l'eau de pluie,
- pour le déploiement de bornes pour véhicules électriques.

Dans le contexte haussier (+15%) du coût de l'énergie annoncé en 2023, il est nécessaire de poursuivre toutes les actions au titre de la maîtrise de l'énergie pour réduire les charges de nos locataires.



Temps forts



Partenariat État / Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

L'augmentation du coût des matières premières consécutive à la pandémie de COVID 19 ainsi qu'à la crise en Ukraine a des incidences non négligeables sur les prix de revient prévisionnels de nos opérations. Le gouvernement via la circulaire CASTEX, incitait les donneurs d'ordre à négocier avec les promoteurs pour la prise en compte de ces surcoûts dans le cadre de l'imprévision de cette situation.

Les travaux menés par la SIMAR avec les opérateurs ont permis de proposer à la DEAL des programmes de logements avec un surcoût limité à 2,6 M€ pour toutes les opérations financées en 2022.

Logement social : La Banque des Territoires soutient la SIG et la SIMAR



La Banque des Territoires accompagne la SIG et la SIMAR pour soutenir le logement social sur le territoire antillais. 135 M€ de financement seront mobilisés sur trois ans afin de financer les constructions neuves et les réhabilitations du parc social sur les îles soeurs.

La SIG et la SIMAR, toutes deux filiales du Groupe CDC HABITAT consacreront près de 500 M€ ces trois prochaines années à la construction de plus de 2 500 logements et à la réhabilitation de plus de 2 600 logements. Le premier enjeu est la production d'une offre locative sociale renouvelée, de qualité et intégrant des constructions neuves. Le second est de répondre aux normes les plus exigeantes en termes d'habitabilité et de confort. Concernant les réhabilitations, les enjeux de confort thermique et d'efficacité énergétique, nécessitent la mobilisation de l'État et la Banque des Territoires.

Visite de la présidente du directoire de CDC HABITAT Anne-Sophie Grave



La direction générale de la SIMAR a reçu la visite de la Présidente du Directoire de CDC HABITAT en octobre 2022, venue à la rencontre des partenaires du logement et des Élus locaux. La délégation a pu échanger avec le Comité Territorial d'Action Logement, représenté par Alain Coridon. Ces discussions ont abouti au principe d'un partenariat pour améliorer la production d'énergie photovoltaïque sur le patrimoine de la SIMAR, la rénovation du parc ancien, et une meilleure communication externe des programmes d'investissement et de renouvellement du patrimoine des bailleurs sur les 10 prochaines années, afin d'accroître la visibilité pour les entreprises du BTP.

Deux signatures de conventions de partenariat ont été signées, l'une avec M. Serge Letchimy, Président du Conseil exécutif de Martinique et la deuxième convention avec M. Didier Laguerre, Maire de la ville de Fort-de-France, CDC HABITAT et la SIMAR. Celles-ci interviennent un an après les premières rencontres en 2021 avec les interlocuteurs locaux. Elles concrétisent la volonté d'amélioration globale de la politique de logements sur le territoire de la Martinique. Une rencontre a eu lieu en préfecture avec le nouveau préfet de la Martinique M. Jean-Christophe Bouvier pour une prise de contact.



Temps forts



Projet de Territoire

Un séminaire pour « co-construire » les cinq années à venir

Une quarantaine de collaborateurs toutes catégories socioprofessionnelles ont été réunis pour participer, aux côtés du comité de direction, à la réflexion sur les thèmes qui constituent notre projet de territoire et prendre part à l'élaboration des plans d'actions.

A cette occasion, le rôle fort qu'a joué la SIMAR dans le tissu économique et social de la Martinique a été réaffirmé. L'entreprise, en sa qualité d'opérateur global de l'habitat, devra poursuivre sa réflexion sur les sujets des difficultés et problématiques croissantes sur le territoire.

Les 5 orientations stratégiques :

- Accroître, diversifier notre production de logements et devenir un opérateur global,
- Maintenir et valoriser notre patrimoine,
- Améliorer la qualité de service,
- Engager des actions sociétales et contribuer au développement durable,
- Mettre les relations humaines et les compétences au cœur de notre ambition.

Élection des représentants des locataires au conseil d'administration

La SIMAR a organisé, pour la sixième fois, l'élection des représentants des locataires à son conseil d'administration, dans le cadre d'une procédure nationale qui concerne la totalité des bailleurs sociaux. Les 2 listes ont été présentées par des associations affiliées aux organisations nationales représentatives des locataires (Association Force Ouvrière Consommateurs – AFOC et Confédération Syndicale des Familles – CSF).

Les deux nouveaux représentants des locataires au conseil d'administration de la SIMAR sont donc Mme Léa Jean-Baptiste-Adolphe et M. Georges Eustache-Rools élus pour un mandat de 4 ans.

Forum logement avec la ville de Ducos

La SIMAR a participé au Forum Logement & Habitat organisé par la ville de Ducos avec plusieurs partenaires sociaux. Le public a pu rencontrer les professionnels et organismes du secteur, avec en prime des conseils juridiques, des conférences et ateliers thématiques.

Ce forum ouvert à tous a permis de mettre en exergue le rôle de chacune des entités qui interagissent en matière d'accès au logement et d'informer le public sur les différentes démarches à entreprendre.

Proposer une offre de logement, connaître ses droits et les solutions de financement pour accéder à un logement décent tel était l'objectif de la mise en place de ce 1er Forum logement et habitat.

Temps forts

Nouvelle organisation de la direction de la clientèle



Une réorganisation au service de la clientèle. En 2017, la SIMAR a engagé une profonde réflexion en vue de réorganiser sa gestion de proximité. Cette dernière a trouvé son aboutissement dans la mise en place de la direction de la relation clientèle et d'une organisation plus proche de ses clients.

Les sept antennes de proximité ont été remplacées par :

- Trois agences situées à Cluny pour l'agence de Fort-de-France, au

Lamentin, pour l'agence Lamentin-Nord ; quant à l'agence du Sud, ses futurs locaux seront installés à Rivière Salée.

- Une vingtaine de loges de gardiens réparties sur l'ensemble du territoire sont actuellement en cours d'installation.

Elle s'accompagne du déploiement de nouveaux métiers qui sont venus moderniser et renforcer la présence de la société sur les territoires afin de satisfaire au mieux la clientèle.

11 chargés de clientèle, 13 responsables de secteur, 3 conseillères sociale, 3 responsables techniques d'agence, 3 assistants d'agence, 3 responsables d'agence et 3 responsables d'agence adjoint ont été affectés au sein des trois agences avec pour mission l'accompagnement du locataire tout au long de sa vie dans le logement (traitement des réclamations, gestion des conflits, entretien du patrimoine, accompagnement social, animation sociale, vacance, recouvrement...). Les gardiens seront recrutés en 2023.

Rencontre avec les élus

2022, plus de 15 rencontres avec les élus locaux principalement les maires et présidents des EPCI. Ces échanges permettant le rappel des missions de la SIMAR au service du territoire et surtout d'enregistrer les demandes et les projets souhaités par les communes en matière d'habitat et de logements.





Temps forts

GIE Antilles

Le groupement d'intérêt économique (GIE) CDC Habitat Outre-mer vise à faciliter le développement économique d'entreprises par la mutualisation de ressources, matérielles ou humaines. Il a également pour objet la mise en commun de moyens dans les domaines des ressources humaines, de l'audit, du contrôle interne et de la conformité, des achats, de l'assistance générale à la gestion locative et à la gestion patrimoniale, les finances et le juridique. Une trentaine de collaborateurs de la Société Immobilière de la Guadeloupe (SIG) et de la SIMAR ont rejoint le GIE.

La SIG et la SIMAR disposent à travers ce groupement, d'une mutualisation de moyens nous permettant chacun d'avoir une assistance sur des sujets communs dans leurs thématiques, communs dans la typologie des solutions. Mais nous bénéficions également de réponses personnalisées, au regard des spécificités de nos territoires respectifs.

Cette aventure, d'abord humaine, permet un rapprochement des collaborateurs des deux territoires et nous rend plus fort dans le pilotage de nos missions au service des populations de nos territoires.

Ensemble, nous constituons une chaîne de solidarité afin que la qualité du service soit au cœur de la satisfaction de nos clients, dans les réponses que nous apportons à leur problématique de logement et d'habitat. Le GIE, prestataire pour la SIG et la SIMAR, œuvre et participe à cette démarche de progrès.



Étude sur le vieillissement



Le patrimoine est composé à 99% de logements collectifs contre 1% de logements individuels. L'âge moyen du parc est de 29 ans. Au niveau de l'occupation sociale, 30% des locataires sont des seniors de 60 ans et plus. S'agissant des demandeurs, près de 20% d'entre eux concernent des personnes âgées de 55 ans et plus.

L'enjeu du logement adapté aux seniors est donc une véritable préoccupation pour la SIMAR tant pour l'offre nouvelle que pour les logements du parc existant.

Lancer une recherche-action pour la mise en place d'une politique senior unique et innovante prenant en compte les spécificités de la Martinique dont l'écosystème du vieillissement. Trois grands volets seront développés :

- Prévention santé dans l'habitat : veille et connaissance de la situation des seniors dans le parc de la SIMAR par extrapolation d'un panel de locataires et en lien avec les acteurs sociaux et médico-sociaux dont l'intervention d'ergothérapeutes,
- Adaptation de l'habitat : réalisation d'un cahier des charges pour un parcours résidentiel adapté au sein du parc tout en prenant en compte les spécificités territoriales,
- Action de recherche et développement - communication pour partager les résultats avec l'ensemble des bailleurs et des acteurs du vieillissement.

Ces actions seront menées successivement après validation par un comité de pilotage et un comité scientifique.

LES PARTENARIATS

3

La SIMAR et SURAYA ont signé une convention de partenariat en 2022 afin de déployer un programme de transition énergétique en faveur de la SIMAR selon un plan pluriannuel.

La SIMAR gère un parc immobilier de 12 070 logements sur l'ensemble de la Martinique. Elle envisage dans le cadre de la poursuite d'un engagement sociétal d'optimiser en réduisant notamment l'impact environnemental de ses activités et en réalisant des économies d'énergie à son profit ainsi qu'à celui de ses locataires.

SURAYA, accompagnée des sociétés de son groupe, met à la disposition des entreprises, collectivités et particuliers des solutions de transition énergétique adaptées aux territoires insulaires.

Opérant sur la zone Caraïbe, ce groupe est en mesure de fournir plusieurs services dans le domaine de l'énergie et notamment :

- Audit énergétique et conseils en maîtrise de l'énergie
- Construction de centrales photovoltaïques en autoconsommation et revente
- Bornes de recharge de VE connectées au réseau
- Bornes de recharge de VE alimentées par des énergies renouvelables
- Éclairage autonome.



La SIMAR a missionné SURAYA dans un premier temps pour le déploiement de 11 bornes pour véhicules électriques sur 6 sites pilotes.

Dans un deuxième temps, la SIMAR mettra à disposition des toitures pour la réalisation de centrales photovoltaïques ne dépassant pas 1 MGW selon les tranches définies. Une Centrale Photovoltaïque destinée à l'autoconsommation de l'énergie produite pour l'éclairage des parties communes avec revente du surplus et une Centrale Photovoltaïque destinée à la revente totale.



Le président du Conseil Exécutif de Martinique, CDC HABITAT et la SIMAR ont signé une convention cadre de partenariat.

La Martinique connaît actuellement des difficultés liées, comme tous territoires, aux problématiques de crises sanitaires engendrant une crise sociale et économique profonde mais dans une conjoncture déjà fragilisée.

En effet, les indicateurs socio-économiques de la Martinique amènent à s'interroger sur le développement du territoire.

Ce partenariat vise plusieurs thématiques que l'on peut regrouper dans les catégories suivantes :

- Accompagner la clôture des opérations de résorption de l'habitat insalubre ;
- Reconquérir les cœurs de ville et centres bourgs ;
- Accompagner les classes moyennes et particulièrement les jeunes et à l'accession à la propriété ;
- Accentuer la construction et la réhabilitation de logements en faveur des seniors, des jeunes et des étudiants ;
- Requalifier les grands quartiers prioritaires de Fort-de-France ;
- Redynamiser la construction et la réhabilitation de logements HLM ;
- Accompagner la production de logements en accession sociale à la propriété ;
- Optimiser la mobilisation du foncier disponible ou mobilisable ;

La convention partenariale entre la CTM et CDC Habitat – SIMAR, se fonde ainsi sur un diagnostic partagé de la situation du logement et de l'habitat dans les bassins de vie concernés et sur une vision commune des engagements et actions à mettre en œuvre pour une politique de l'habitat renouvelée et innovante.



Le maire de la ville de Fort-de-France, CDC HABITAT et la SIMAR ont signé une convention cadre de partenariat en présence de Monsieur Didier Laguerre et de la présidente du directoire Anne-Sophie Grave.

En matière de logements et d'aménagement, la Ville de Fort de France porte un projet ambitieux de rééquilibrage des fractures urbaines sur l'ensemble de son territoire, tout en maintenant une gestion raisonnée de ses ressources naturelles.

La stratégie de développement de la commune s'articule autour de la réalisation d'opérations urbaines structurantes, parmi

lesquelles figurent le renouvellement urbain des quartiers Saint-Thérèse, du centre-ville, Volga Plage, Trénelle, l'aménagement du secteur Bon Air, ou encore la finalisation du secteur Etang Zabricot, etc.

Cette convention vise à coordonner les moyens et actions des parties en vue de :

- Requalifier les grands quartiers de Fort-de-France, que représentent Floréal et Dillon, aujourd'hui en perte d'attractivité ;
- Accompagner la production de logements neufs sur le centre-ville et accélérer la mobilisation du foncier disponible.

Concernant ces deux quartiers emblématiques, qui regroupent chacun plus de 1000 logements, la ville de Fort-de-France, CDC HABITAT et la SIMAR conjugueront leurs moyens pour engager une approche concertée visant la requalification de ces secteurs à long terme. La SIMAR réserve une enveloppe de 12 M€ pour le financement de ces opérations. La ville contribuera aux côtés de la SIMAR au financement des travaux de réfection des espaces publics et des réseaux relevant de sa compétence, dans une enveloppe à déterminer. Une fois les travaux réalisés, la ville intégrera in fine dans son patrimoine les équipements destinés à une utilisation publique, selon un plan foncier qui reste à définir. La ville appuiera également la SIMAR auprès de financeurs potentiels, qui pourraient apporter leur concours au projet de requalification et transformation des deux quartiers.



La convention entre Action Logement Services et la SIMAR a pour objet de définir les conditions du projet de définir les conditions du projet d'innovation relatif à l'accompagnement d'une stratégie en direction des seniors autour de la prévention santé dans l'habitat, l'adaptation de l'habitat ainsi que la Recherche et Développement - Communication. Le vieillissement accéléré survient dans un contexte socioéconomique local précaire : un niveau de vie faible et un taux de pauvreté élevé des seniors, des inégalités sociales et territoriales fortes et un coût de la vie supérieure à la France hexagonale. De surcroît, les seniors martiniquais sont confrontés à un risque de perte d'autonomie précoce et plus

fréquent en raison notamment d'une santé plus dégradée.

Par ailleurs, conséquence d'un modèle familial monoparental prédominant et de l'affaiblissement prévisible de l'aide informelle, un nombre croissant de seniors vivent d'ores-et-déjà des situations d'isolement résidentiel et social. Ce qui nécessite le renforcement des politiques publiques de santé et d'autonomie, et le développement sur l'île d'une offre d'accompagnements et d'hébergements suffisante, adaptée et abordable.

Ce projet se déroulera en 3 phases :
Volet prévention santé dans l'habitat, Adaptation de l'habitat, Recherche et développement & communication.

L'objectif stratégique est de faciliter l'accès et le maintien à domicile de toute personne en situation de perte d'autonomie et de dépendance en veillant aussi à leur appropriation des gestes favorisant la bonne maîtrise de l'énergie. Les actions que nous souhaitons mettre en œuvre à travers

cette offre proposée gratuitement aux locataires sont les suivantes :

Améliorer ou préserver la santé des seniors par l'habitat, Anticiper, prévenir ou retarder la perte d'autonomie et l'entrée dans la dépendance, Prévenir les risques de fragilité (isolement, chutes, pathologies, précarités), Redonner aux personnes leur pouvoir d'agir, en les positionnant au centre de notre démarche, Proposer un accompagnement global de la maîtrise d'ouvrage sur les futures constructions et réhabilitations de logements, Innover en proposant des solutions technologiques et publier un observatoire de recherche et de développement.

Le Comité Innovation Outre-Mer d'Action Logement a considéré que ce projet est très important compte tenu de la démographie et des besoins des locataires vieillissants dans le parc de la SIMAR afin d'engager une démarche ensemblière en mettant en place des partenariats et synergies indispensables pour régler la problématique de la transition démographique par d'autres méthodes.

CARTOGRAPHIE DU PARC

4

La répartition des 12 070 logements, du parc sur le périmètre des communes de la Martinique est la suivante :

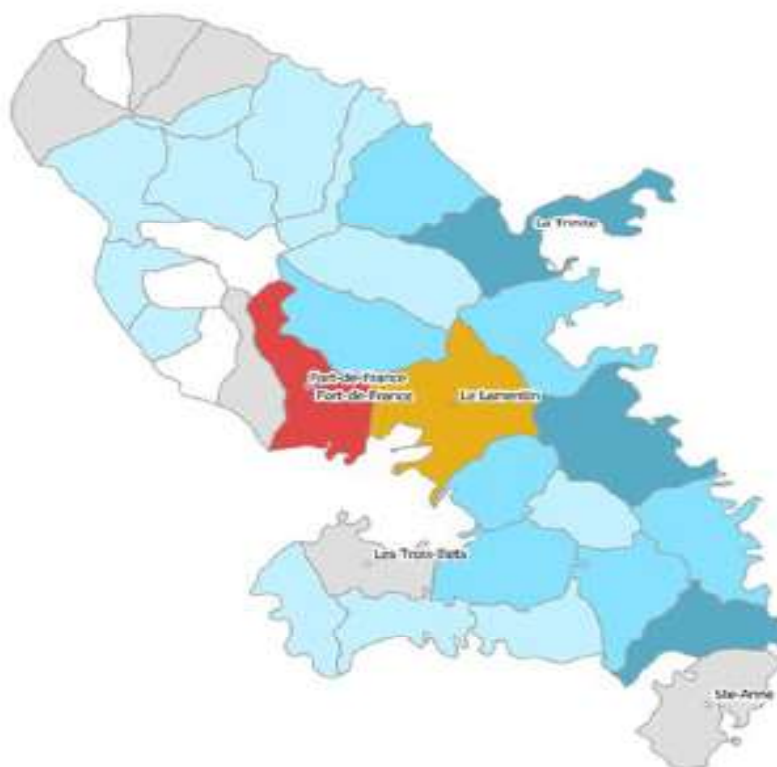
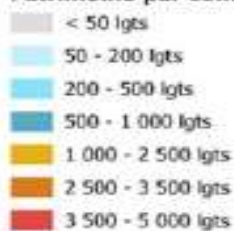
56 % des logements sur la CACEM (Communauté d'agglomération Centre)

19 % des logements sur la CCNM (Communauté d'agglomération Nord)

25 % des logements sur la CAESM (Communauté d'agglomération Espace Sud).

31/12/2022 : 12 070 lgts

Patrimoine par commune



REPARTITION DU PARC PAR TYPE DE FINANCEMENT

Habitation Loyer Modéré (HLM)	0,7%
Immeuble à loyer moyen (ILM)	0,2%
Logements Libres (hors plafonds)	1,5%
Logements locatifs sociaux (LLS)	80,8%
Logements locatifs très sociaux (LLTS)	14,2%
Prêt locatif social (PLS)	2,6%



65 logements - Le Carbet d'Acajou - Le Lamentin



47 logements - Maison Rouge - Le Marin

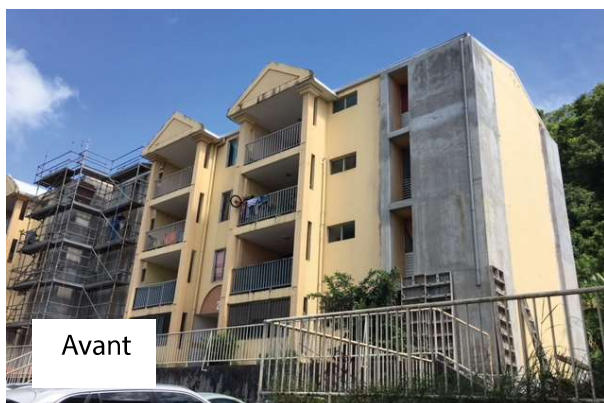


BILAN DU PLAN PLURIANNUEL DE CONFORTEMENT PARASISMIQUE SUR LE PARC ANCIEN DE LA SIMAR 4 200 LOGEMENTS

La SIMAR grâce à un partenariat avec l'association « L'Université Populaire » a mené des actions de sensibilisation, d'information, de formation des locataires à la culture du risque.

C'est ainsi que ces actions sont poursuivies et amplifiées au bénéfice de la population. Par ailleurs, il vise également un objectif quantitatif fixé par l'État de traiter 69% des logements sociaux sur le territoire de la Martinique soit 6 605 logements. Avec ses 4 200 logements, la part de la SIMAR à cet objectif représente à elle seule 63%.

Exemple d'un chantier de confortement sismique :
La résidence « La Michelle » au Marin - 32 logements



Avant



Après

La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Martinique (DEAL), maître d'œuvre de la politique de confortement des bâtiments publics accompagne la SIMAR dans l'élaboration de son approche de confortement.

Partant du principe prioritaire de la réglementation concernant la construction neuve (préservation des vies humaines avant la sauvegarde du bâti), la démarche partenariale et pragmatique avec la DEAL aboutit à la validation d'une approche ciblée sur les points de vulnérabilité prioritaires (coursives, fondations, contreventement, chaînage des éléments de structure).



16 logements Fond Masson 3 - Rivière-Salée



32 logements VEFA Clair de Lune - Fort-de-France

LA RÉNOVATION URBAINE

5

FOCUS QUARTIER DILLON DE FORT DE FRANCE

PRÉSENTATION

Quartier construit dans les années 60, avec plus de 1800 logements sur 150 ha. Poursuivre la remise à niveau du parc existant. Développer une nouvelle offre de logements en tenant compte de la profondeur du marché sur ce secteur.

RECENSEMENT DES PROBLÉMATIQUES

L'objectif est de pouvoir répondre aux questions suivantes : Que sera le Dillon de demain ?

Quelles pourraient être les évolutions du quartier au niveau du bâti et de l'organisation de l'espace urbain pour un mieux vivre ensemble ?

Il s'agit donc de redéfinir :

- les contours du quartier de demain, par une étude urbaine, les modes d'habitat, par une étude sur le bâti et le logement, les modes d'habiter, par une étude sociologique auprès des habitants des quartiers, la réalisation d'une voie de désenclavement.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Accompagner la Ville dans la prise en charge progressive des emprises et équipements publics sur le quartier. Poursuivre une politique de réhabilitation ambitieuse, pour améliorer les conditions d'habitabilité et répondre aux attentes des locataires, en termes d'accessibilité notamment, pour une population vieillissante soit pendant 10 ans (2023-2032), la réhabilitation de 883 logements pour un investissement d'environ 37 M€ avec un



financement de 30% LBU et 70% en prêt PAM. Développer une nouvelle offre de logement pour accompagner les démolitions envisagées d'une part et attirer de nouveaux ménages d'autre part.

OBJECTIFS

Engager la rétrocession foncière auprès de la Ville des emprises d'utilisation publique, avec la possibilité d'une rétrocession phasée sur plusieurs années. Contribuer à la réalisation et au financement des investissements nécessaires pour requalifier les espaces extérieurs et équipements du quartier, en dehors des emprises de résidentialisation, une fois la rétrocession foncière effectuée au profil de la Ville : emprise de stationnement, voiries, cheminements piétons, réseaux existants, nouvelles voies de désenclavement en lien avec la CACEM, etc.

FOCUS QUARTIER FLORÉAL DE FORT DE FRANCE

PRÉSENTATION

Quartier construit dans les années 60, avec plus de 1300 logements sur 70 ha. Poursuivre la remise à niveau du parc existant. Développer une nouvelle offre de logements en tenant compte de la profondeur du marché sur ce secteur.

RECENSEMENT DES PROBLÉMATIQUES

L'objectif est de pouvoir répondre aux questions suivantes : Que sera Floréal de demain ?

Quelles pourraient être les évolutions du quartier au niveau du bâti et de l'organisation de l'espace urbain pour un mieux vivre ensemble ?

Il s'agit donc de redéfinir :

- les contours du quartier de demain, par une étude urbaine,
- les modes d'habitat, par une étude sur le bâti et le logement,
- les modes d'habiter, par une étude sociologique auprès des habitants des quartiers.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Accompagner la Ville dans la prise en charge progressive des emprises et équipements publics sur le quartier. Poursuivre une politique de réhabilitation ambitieuse, pour améliorer les conditions d'habitabilité, et répondre aux attentes des locataires. Développer une nouvelle offre de logement pour accompagner les démolitions envisagées d'une part et attirer de nouveaux ménages d'autre part.



OBJECTIFS

Engager des discussions avec la Ville et la CACEM pour mettre en place un partenariat, permettant d'engager : une rétrocession foncière auprès des collectivités des emprises et équipements d'utilisation publique, des travaux de requalification sur les voies existantes et l'éclairage public.

Accompagner la collectivité dans la définition d'un projet global sur le quartier, et conforter le potentiel de développement.



FOCUS QUARTIER BON AIR DE FORT DE FRANCE

PRÉSENTATION

- Enjeu à court terme d'arrêter les modalités de montage et la programmation.
- Produire une offre de logements diversifiés.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

S'inscrire dans la stratégie Ecoquartier portée la SAS Bon Air, concessionnaire de la Ville de Fort de France.

Pour rappel, cet Ecoquartier prévoit 500 logements, allant de l'accession au logement locatif social, ainsi que des commerces et des équipements publics.

Développer une gamme de produits diversifiés.

OBJECTIFS

Produire d'ici 2030 entre 190 à 200 logements, dans le respect du programme de la ZAC et des exigences environnementales de l'Ecoquartier, et suivant une pluralité de produits : Environ 55 logements LLS/LLTS, entre 65 et 70 logements locatifs adaptés pour les seniors, entre 65 et 70 logements locatifs intermédiaires.



Bon Air - Etat initial



Vue générale aérienne



Vue de la Route des Religieuses



Vue depuis le Sud



PERSPECTIVES 2023

La Société Immobilière de la Martinique (SIMAR), filiale du groupe CDC Habitat, poursuit pleinement son engagement en faveur de l'accessibilité au logement pour tous et de l'innovation sociale au service des locataires. En ce sens, la SIMAR dresse le bilan de son activité en 2022 et fait le point sur ses engagements pour le territoire et l'habitat des Martiniquais.

La SIMAR, un acteur engagé pour l'accessibilité au logement pour tous en Martinique.

En tant que premier bailleur social de Martinique, avec un parc de plus de 12 000 logements gérés, dont plus de 4 400 logements sur la Ville de Fort-de-France, la priorité de la SIMAR, avec l'appui du groupe CDC Habitat, reste la même : apporter des solutions de logement accessible à tous pour améliorer le quotidien et répondre aux besoins du territoire. Des engagements que la SIMAR poursuit pleinement en 2023 sur le territoire.

Dans les dix prochaines années, la SIMAR prévoit la livraison de 300 logements en moyenne par an, représentant un investissement global annuel de près de 52 M€.

Apporter une réponse en matière de logement aux personnes âgées. L'accompagnement à l'accès au logement pour les personnes âgées représente un sujet majeur pour la SIMAR, avec par exemple :

- l'adaptation systématique, lors des réhabilitations, des logements aux personnes âgées : douche à l'italienne, plans de travail abaissés dans la cuisine et salle de bain, etc. ;
- le développement de services aux seniors dans une logique partenariale avec, par exemple, l'installation de professionnels de santé en pieds d'immeubles. Pour ce faire une étude sur les conditions de vieillissement est en cours et permettra, dès 2023, d'identifier la qualité et les besoins de services à apporter.

Renforcer l'offre grâce à un parcours résidentiel adapté à chacune des étapes de vie. Avec un parc actuel composé à 90 % de logements sociaux, la SIMAR souhaite désormais se positionner comme opérateur global de l'habitat du territoire. Aussi, la SIMAR va développer le logement intermédiaire et libre pour favoriser les parcours résidentiels des locataires quand leurs revenus évoluent. Cette diversification vise une production d'une cinquantaine de logements par an dans les années à venir.

Répondre aux forts besoins en matière de logements pour les étudiants et les jeunes actifs. Dans le cadre de son partenariat avec la Ville de Fort-de-France, la SIMAR s'engage à développer des solutions d'habitat diversifiées et inclusives pour étudiants et jeunes actifs. En 2022, un premier projet a émergé à Fort-de-France : la transformation d'usage d'un ancien établissement bancaire en foyer à destination de jeunes actifs et d'étudiants dans l'hyper centre-ville de Fort-de-France. Cette opération exemplaire composée de 12 logements, s'inscrit dans le programme Action Cœur de Ville. Pour la gestion locative, la SIMAR s'appuiera sur le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes), qui assurera un suivi personnalisé aux jeunes hébergés (démarches administratives, ateliers pour les accompagner vers l'autonomie, etc.).

Des engagements sociaux et environnementaux toujours plus soutenus

Améliorer la performance environnementale et le confortement parasismique des bâtiments. Depuis la mise en place du plan de confortement parasismique du parc, la SIMAR a engagé près de 70 M€ pour rénover plus de 4 100 logements. Des engagements que la SIMAR poursuit : en 2023, la SIMAR va finaliser la démolition l'immeuble « le Balisier » à Fort de France. De plus, et en parallèle du traitement du bâti, la SIMAR a construit un partenariat avec l'association « l'Université Populaire » afin de mener des actions de sensibilisation, d'information, de formation des locataires à la culture du risque. Améliorer la performance énergétique des bâtiments. La SIMAR est engagée depuis plus de 20 ans dans une démarche de sobriété énergétique et de maîtrise des coûts de l'énergie au bénéfice de ses locataires : 8 400 logements sont équipés en eau chaude solaire. Concrètement, cela permet au locataire de réaliser chaque année des économies de 160 € par logement.

S'engager en faveur du développement des énergies renouvelables. La SIMAR a développé un large programme d'équipements photovoltaïques : le patrimoine du bailleur représente 220 000 m² de toitures, dont 30 000 m² sont déjà équipés de panneaux solaires. Dès 2023, ce sont 30 000 m² supplémentaires de toiture qui seront équipées en photovoltaïque. Ce programme permet une réduction des charges locatives de 150 à 200 € par an par logement. Renforcer les dispositifs d'innovation sociale au service des locataires : au-delà de son rôle de gestionnaire, la SIMAR, bailleur socialement responsable, agit pour améliorer le quotidien et le cadre de vie de ses clients.

Agence de Fort-de-France

**Espace la Caye Bât. B Petit Paradis
97233 SCHOELCHER**

0596 59 27 72

Agence Lamentin Nord

**Résidence Les Terrasses Bât F Esc. 9
Basse Gondeau 97232 LE LAMENTIN**

0596 59 27 76

Agence Sud

**Résidence Garifuna Bât. M Esc. 22
Quartier Montgérald 97290 LE MARIN**

0596 59 27 71

Adresse du siège social :
Avenue Du Petit Paradis 97233 Schoelcher
Téléphone : 0596 59 27 00
<https://www.simar.fr>