



Crédit photo : Ozanam

Hugues CADET,
Directeur Général d'Ozanam

OZANAM



Pointe de Jaham / 97233 Schoelcher
0596 61 42 12 / ozanam@ozanam-hlm.fr
www.ozanam-hlm.fr

Groupe ActionLogement

RENCONTRE AVEC Hugues CADET, Directeur Général d'Ozanam

Société HLM filiale d'Action Logement depuis 2017, Ozanam possède un parc de plus de 10 000 logements sociaux en Martinique, destinés en priorité aux salariés. Organisme centenaire, Ozanam a contribué à la construction de quartiers et à l'expansion des villes martiniquaises. Ses enjeux actuels : construire en protégeant son patrimoine des risques climatiques et sismiques et proposer une offre de logements adaptée aux salariés, aux apprentis et aux seniors, ses «cibles» prioritaires.

Ozanam est devenue une filiale d'action Logement en 2017. Quels sont les impacts de ce changement ?

Hugues CADET : Le fait que nous soyons rattachés à Action Logement renforce notre organisation paritaire : il y a désormais autant de représentants des salariés que des employeurs dans notre conseil d'administration. En tant que filiale d'Action Logement, une de nos premières missions est de loger les salariés. Rappelons qu'Action Logement est en charge de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

Notre mission de construction de logement est d'autant plus prégnante en Martinique, où 80 % de la population est éligible au logement social, soit 10 % de plus que la population de métropole. Il y a ici 10 000 demandes de logement social non satisfaites, pour une population totale de 380 000 habitants.

Quelles sont les caractéristiques locales auxquelles vous devez vous adapter ?

Nommé directeur général en novembre 2018, arrivant de métropole, j'ai découvert que ces caractéristiques étaient multiples et qu'il fallait composer avec. Tout d'abord, la Martinique est un département marqué par une décroissance démographique : beaucoup de jeunes partent étudier ou travailler en métropole et s'y installent. Il en découle un vieillissement de la population : en 2030, la Martinique sera le département où la population de plus de 65 ans sera la plus élevée (de l'ordre de 35 %). Par ailleurs, le paysage foncier et immobilier est constitué d'un grand nombre de logements en indivision abandonnés, surtout dans les centres-villes, parce que la famille est éclatée, parfois à l'étranger, et qu'il est très difficile d'en retrouver les membres. Serge Letchimy, député de la Martinique, a fait voter une loi en 2019 pour résorber ces problèmes d'indivision.

Qu'en est-il des contraintes géographiques, topographiques et climatiques ?

Tout d'abord, l'essentiel des matériaux et fournitures est importé, ce qui renchérit les coûts et allonge les délais de livraison. Ensuite, les contraintes climatiques conditionnent le bâti. Nous subissons régulièrement des ouragans dont les effets sont parfois dévastateurs. Les niveaux d'hygrométrie et de chaleur sont élevés. Le risque de submersion marine, avec le réchauffement climatique et la montée des eaux, est une réalité : une partie du territoire pourrait se retrouver sous l'eau dans quelques années.

Le risque volcanique est présent, et celui de tsunami également. Tous les ans, nous faisons faire des exercices d'évacuation à nos locataires. A cela s'ajoute le risque sismique : un tremblement de terre majeur est possible tous les 100 ans en moyenne. Les Martiniquais vivent avec cela au quotidien. Enfin, nous sommes confrontés au phénomène de la liquéfaction des sols, dû au fait que nombre de terrains ont été gagnés sur la mangrove qui a été comblée. En cas de tremblement de terre, le sol peut se liquéfier et descendre de plusieurs mètres.

Comment Ozanam travaille-t-il pour parer à ces différents risques ?

Nous menons une politique de confortement parasismique de nos résidences qui ne sont plus aux normes : nous édifions tout autour des mailles de béton ou de métal pour enserrer les immeubles. Par ailleurs, la liquéfaction possible des sols nous oblige à construire des fondations renforcées, avec des pieux très profonds, parfois de 25 mètres. Tout cela renchérit le coût de la construction. Et ces caractéristiques amènent les bailleurs sociaux, les architectes et les entreprises locales à acquérir des compétences très particulières et pointues sur ces différents sujets. En Martinique, les bailleurs ont appris à développer la résilience de leur patrimoine.

Comment adaptez-vous votre parc de logements aux besoins actuels ?

L'île a connu une croissance démographique importante à partir de 1946, lors de la départementalisation. Nombre de grands logements ont été construits pour héberger des familles de six enfants et plus. Or aujourd'hui, les mœurs ont changé : les besoins portent sur des logements de 2 ou 3 pièces. Nous transformons donc les grands logements en petites unités.

Nous avons aussi réfléchi à l'adaptation du parc à la population vieillissante et aux personnes à mobilité réduite. La stratégie des pouvoirs publics est en effet de maintenir les personnes âgées le plus possible à

« NOTRE SOCIÉTÉ HLM, AUJOURD'HUI CENTENAIRE, EST AU SERVICE DES MARTINIQUAIS ET DU BTP »

Retrouvez
les derniers projets
de **OZANAM**
page XXXXXX

domicile. Cela signifie des accès plus faciles aux espaces publics, des ascenseurs dans les immeubles, des parties communes et des logements adaptés. Nous allons aussi développer, comme en métropole, des MARPA – résidences autonomes pour seniors. Ce sont de petites structures collectives de 24 logements, en moyenne, autour de parties communes. Nous avons six programmes de MARPA en cours de réflexion ; c'est un concept nouveau pour nous.

Autre population pour laquelle il faut adapter les logements, ce sont les jeunes en apprentissage. Certains, alors qu'ils habitent au nord ou au sud doivent venir en cours en entreprise au centre de l'île, qui concentre l'activité économique. Beaucoup de centres de formation d'apprentis perdent leurs étudiants en raison des difficultés de logement et de transport. Ozanam a estimé les besoins de logement (environ 500), identifié le foncier disponible, et engagé une programmation pluriannuelle de construction pour répondre à ces besoins.

Comment la politique nationale d'Action Logement oriente-t-elle votre stratégie ?

Fin 2019, Action Logement a présenté un Plan d'investissement volontaire (PIV), doté de 9 milliards d'euros au niveau national, dont 1,5 milliard pour l'Outre-mer. Ce montant sera utilisé pour répondre aux besoins locaux spécifiques. Deux axes prioritaires ont été définis pour la Martinique : d'une part, la construction de logements pour les jeunes actifs ; d'autre part, la

reconquête des centres-bourgs. Il s'agit là de secteurs d'habitat anciens, souvent en indivision, en très mauvais état. En général, les bailleurs sociaux n'interviennent pas car le foncier est d'un accès complexe, les rues sont étroites dans ces secteurs, et les opérations difficiles à équilibrer. Le PIV-OM nous donne de nouveaux moyens d'intervention.

Comment allez-vous procéder pour réhabiliter les logements abandonnés en indivision ?

Notre stratégie va donc se réorienter, grâce au PIV, vers la reconquête et la réhabilitation des centres-bourgs. Les financements importants qui sont dégagés vont nous permettre de mener à bien les travaux nécessaires : rénover, ou démolir et reconstruire, faire du confortement parasismique ... Il s'agira de petits immeubles de 4 à 5 logements à des niveaux de loyer acceptable. Ces logements contribueront également à de nouvelles mixités dans les centres-bourgs.

Pour retrouver les membres des familles concernées par les indivisions, nous travaillons avec l'Etablissement public foncier régional et avec des généalogistes, afin d'identifier les indivis. Avec le PIV, nous allons passer de 250 logements neufs par an à 400 logements, et augmenter nos programmes de réhabilitation. Le PIV d'Action Logement va créer des emplois et dynamiser le secteur du bâtiment à la Martinique et dans les Outre-mer en général. ■



Les Arcades de Rivière Roche : opération de 198 logements (Jambette à Fort-de-France)

LE PATRIMOINE D'OZANAM EN CHIFFRES

- **10 000** : la société dispose de près de 10 000 logements locatifs sociaux.
- **27 communes** concernées par le patrimoine d'Ozanam.
- **200** : près de 200 résidences, soit une moyenne de 50 logements par résidence.
- **18 ans** : c'est l'âge moyen du parc.
- **100 mutations** dans le parc social réalisées chaque année.
- **256 logements** spécifiques (foyers et EHPAD).
- **60 logements loués** par des structures d'accompagnement social ou d'hébergement.

UN PEU D'HISTOIRE...

- **100 ans** : la société a fêté ses 100 ans en 2020 ; son ancêtre est la Société civile anonyme de logements et repas à bon marché créée en 1920.
- **1954** : elle devient Ozanam, du nom de Frédéric Ozanam (1813-1853), un homme de lettres, de droit et d'histoire engagé pour une éthique sociale, qui a été béatifié en 1997.
- **1960** : à partir des années 1960, la mission liée au logement se développe fortement. Ozanam participe à l'extension des villes dans les quatre communautés d'agglomération de Martinique. Ainsi, à Schoelcher, la résidence de 950 logements est à l'origine du quartier Ozanam-la Batelière.