

## L 'APRES IRMA À SAINT-MARTIN : TRAVAUX DE REHABILITATION AMÉLIORÉE DE LA SEMSAMAR (Dossier de presse)

SEMSAMAR septembre 3, 2018 19:03 <https://www.sxminfo.fr/120829/03/09/2018/l-apres-irma-a-saint-martin-travaux-de-rehabilitation-amelioree-de-la-semsamar-dossier-de-presse/>

# TELEDOM



**Le projet de réhabilitation du patrimoine de Saint-Martin, suite au passage de l'ouragan Irma le 6 septembre 2017, a débuté dès le mois de septembre 2017.**

La SEMSAMAR a mobilisé l'ensemble de ses agents, ainsi que les bureaux d'études et les entreprises, pour lancer les travaux de sécurisation de ses bâtiments, mais également les opérations de réhabilitation de son patrimoine, avec la production des premières études de faisabilité au mois d'octobre 2017.

Suite au lancement d'accords-cadres à marchés subséquents, la SEMSAMAR a mis en place ses premières équipes de maîtrise d'œuvre en décembre 2017. Elle a sélectionné et retenu 7 équipes de maître d'œuvre et d'architectes afin de pouvoir lancer dès janvier 2018 les consultations pour les travaux de réhabilitation de l'ensemble de ses bâtiments. Les premiers marchés de travaux ont été notifiés en avril 2018.



**L'état d'avancement des travaux de réhabilitation**

Les travaux de réhabilitation améliorés concernent, en détail, 49 résidences ou bâtiments :

- 19 résidences à caractère locatif social
- 1 résidence en accession sociale de type LAD (Résidence Colibri)
- 1 résidence à caractère locatif social en copropriété (Résidence Habitat plus)
- 9 résidences à caractère locatif libre
- 14 bâtiments accueillant des services, des administrations de l'Etat et de la Collectivité, ou des services tertiaires (Banque)

- 1 lotissement
- 2 opérations de promotion (Résidences Villas Paradise et La Barrière)
- 1 opération en reconstruction (Bâtiment Festival marina)
- 1 opération concernant un bâtiment rattaché à la DSP marina Port la Royale



**Les travaux sont en cours**

**simultanément sur la quasi-totalité des sites**

Les travaux ont démarré au mois de juin 2018. Ils se déroulent actuellement dans la quasi-totalité des résidences et bâtiments concernés par le plan de réhabilitation améliorée de la SEMSAMAR :

- Résidence les Frères
- Résidence Les Plaines
- Résidence Les Palmeraies
- Résidence Les Salines
- Résidence Les Hirondelles
- 16 Logements locatifs sociaux Orléans
- Résidence La Colline de Grand-Case
- Résidence Belle Savane
- Résidence Les Surettes
- Résidence La Sucrierie
- Résidence les Manguiers
- Résidence Arc en Ciel
- Résidence Les Papillons
- Résidence les Açores
- Résidence La Colombe
- Résidence Ravine La Colombe
- Résidence les Flamboyants

- Résidence Scott
- Résidence Calypso
- Résidence Araucaria
- Résidence La Barrière
- Les Villas paradise
- Gendarmerie de la Savane
- Gendarmerie de Concordia
- Immeuble de la CGSS
- Immeuble de Pôle emploi
- Immeuble de la Douane

Il reste actuellement deux opérations en cours de démarrage, les marchés étant déjà signés ( Résidence Colibri et résidence Colline de Spring et une consultation à lancer : lotissement Green Valley.



**A la date du 31 août 2018, la SEMSAMAR a déjà signé 675 marchés publics pour un montant global de 32,4 millions d’euros dans le cadre de ses opérations de réhabilitation améliorée.**

Ce montant global de 32,4 millions d’euros correspond à la réalisation de la première phase de réhabilitation, à savoir la réalisation des travaux de :

- charpente/couverture
- menuiseries extérieures
- électricité courants faibles/courants forts
- réseau d’eau potable
- réseau d’évacuation des eaux usées
- cloisons souples – menuiseries intérieures



**Les logements de transition sont installés**

Par ailleurs, la SEMSAMAR a installé sur Saint-Martin 10 logements de transition, de type mobilhome équipés, permettant de recevoir les familles pendant les travaux de réhabilitation pour les appartements les plus impactés (logement sous toiture, cloisons effondrées...). Ces logements de transition sont opérationnels, répartis sur trois sites :

- Belle Plaine
- Les Hirondelles
- Les Concordia

Les opérations de déménagement seront réalisées en fonction des plannings de travaux en cours de validation sur cette phase. Ces logements de transition disposent de chambres individuelles climatisées (parents / enfants) avec salle de bain, un coin cuisine équipé (Réfrigérateur, plaque vitrocéramique), salle à manger modulable en couchage, et la télévision. Ils sont mis à disposition des familles gratuitement le temps des travaux.

L'objectif est de mettre en sécurité les locataires et de leur garantir des conditions sereines d'occupation des logements dans les plus brefs délais.

### **Les contraintes et les retards**

La première phase de travaux devait s'achever initialement en septembre 2018.



**Les contraintes et difficultés rencontrées aujourd'hui sur le territoire de Saint-Martin laissent présager un décalage pour décembre 2018 dans le meilleur cas.**

En effet, les plannings de réalisation sont très délicats à établir dans la mesure où les contraintes d'approvisionnement et de réalisation sont très difficiles à appréhender et à maîtriser à ce jour sur Saint-Martin, et notamment :

- Effectifs insuffisants, en nombre mais également en qualification, notamment en matière d'encadrement. L'hébergement des personnels venus de l'extérieurs est difficile.
- Fournitures de matériaux. Le besoin est énorme et les fournisseurs ont des difficultés à répondre à la demande en quantité et en délai, y compris à partir de la Guadeloupe.
- Approvisionnement. Le transport par voie maritime arrive à sa limite en terme de quantité ainsi qu'en terme de capacité de dépotage et de transport. La SEMSAMAR est en relation avec l'Établissement Portuaire de Saint-Martin pour mettre en place les pistes d'amélioration.
- Entretien et maintenance du matériel. Les matériels sont extrêmement sollicités et leur disponibilité devient problématique.

### **Le point sur le financement de la réhabilitation améliorée**

Le montant estimé, à ce jour, de l'opération de réhabilitation du patrimoine propre de la SEMSAMAR à Saint-Martin s'élève à 49,2 millions d'euros, dont 33,6 millions pour le seul patrimoine social.

En ce qui concerne la réhabilitation des résidences sociales de la SEMSAMAR :

- La SEMSAMAR dispose de 19 résidences à caractère social sur le territoire de Saint-Martin pour un total de 1085 logements.
- Le programme de réhabilitation, décidé par le Conseil d'Administration de la SEMSAMAR, privilégie une réhabilitation améliorée pour les résidences sociales par rapport à une réhabilitation à l'identique, sous réserve de l'obtention des financements nécessaires. Pour mémoire, la réhabilitation à l'identique consiste à effectuer les réparations des seuls composants dégradés et les renouvellements des composants détruits. La réhabilitation améliorée prévoit non seulement d'effectuer le renouvellement intégral des composants dégradés et détruits mais également d'améliorer et mettre à niveau tous les composants impactés (et pas forcément dégradés).

Les ressources acquises mises en place pour la réhabilitation améliorée du patrimoine dégradé sur Saint-Martin se décomposent de la manière suivante :

- Indemnité Assurance IRMA – Maria : 30,5 millions d'euros
- Emprunt PHBB (Prêt de Haut de Bilan Bonifié) : 7 millions d'euros
- Reprise de provision pour gros entretien : 0,7 million d'euros

Le reste à financer à ce jour, à ce jour pour assurer la réhabilitation de l'ensemble du patrimoine de la SEMSAMAR, social et non social, est donc de 11 millions d'euros.



**Les pistes de recherche de financement pour ce reste à financer sont pour l'instant :**



– **La subvention d’investissement COM** dans le cadre du fonds d’urgence au logement que la Collectivité obtiendrait des services de l’Etat (6 millions pour l’ensemble des bailleurs de Saint-Martin). La SEMSAMAR est en attente d’informations plus précises sur le montant et les modalités d’attribution de cette subvention. Compte tenu de l’importance de son patrimoine dégradé vis-à-vis des autres bailleurs sociaux, la SEMSAMAR est pressentie à hauteur de 5 millions d’euros.

– **La défiscalisation.** S’agissant notamment du logement social (Réhabilitations et constructions neuves), outre des avancées encore trop lentes en matière de défiscalisation, en discordance complète avec les délais d’intervention sur le territoire, les textes fiscaux ne sont pas adaptés à la réhabilitation lourde. Cependant la SEMSAMAR poursuit, notamment avec l’aide des parlementaires, et espère pouvoir inscrire au titre de la loi de finance 2019 l’ensemble des dispositions nécessaires pour la mise en œuvre de ce dispositif qui abonderait dans le budget global et permettrait de boucler le financement de la réhabilitation du patrimoine social.

– **La SEMSAMAR,** en complément des sommes acquises et à obtenir, affectera, si nécessaire, à la reconstruction de son patrimoine les produits nets de cessions des programmes Paradise Villas et La Barrière estimée à 3 millions d’euros.

**A la date du 31 août 2018, le montant global des marchés passés avec des entreprises pour la réhabilitation du patrimoine de la SEMSAMAR à Saint-Martin est de 32,4 millions d’euros, financés de la façon suivante :**

- 24,4 millions d’euros sur les 26,2 millions d’euros d’indemnités d’assurance
- 2,9 millions d’euros sur les 7 millions d’euros de l’emprunt PHBB (Prêt de Haut de Bilan Bonifié)
- 5 millions d’euros pré-ciblés sur le Fonds de secours

### **les programmes de reconstruction de logements et les opérations neuves**

75 logements impactés par la montée des eaux suite au passage du cyclone IRMA doivent faire l’objet d’un programme de réaffectation et de rénovation urbaine en concertation avec les services de la Collectivité et les habitants de ces quartiers. Ces logements ont fait l’objet d’un arrêté d’interdiction d’accès de la Collectivité de Saint-Martin. Il convient donc de reloger dans les meilleurs délais les 75 familles qui occupaient ces logements, d’autant plus que plusieurs d’entre elles, faute d’avoir trouvé un hébergement même provisoire, continuent à occuper ces logements illégalement et à leurs risques et périls. Ainsi, après un passage de la gestion locative sur ces résidences en début d’année, il s’est avéré que 49 logements au moins étaient encore occupés. Pour traiter ce problème, la SEMSAMAR a d’ores et déjà identifié 2 sites sur lesquels pourraient être relogées ces familles :

#### **L’opération des 52 logements de «La Savane II» (34 PLS et 18 LLS)**

Il s’agit d’une opération en défiscalisation d’un coût de 10,5 millions d’euros.

Le dossier de défiscalisation est en cours d’établissement.

#### **L’opération des 26 logements de type PLS et LLS de Green Valley**

La SEMSAMAR a lancé la consultation en vue de retenir le maître d’œuvre sur cette opération pour réaliser dans un premier temps les études de faisabilité techniques et financières de logements sur deux parcelles du lotissement de Green Valley. Le calendrier prévoit le lancement des études au dernier trimestre de l’année 2018 en vue d’un lancement opérationnel courant 2019, conditionné au bouclage financier.

Par ailleurs, la SEMSAMAR prépare les opérations suivantes :

#### **L’opération «Belle Plaine II» à Quartier d’Orléans**

Il s’agit de réaliser 40 logements évolutifs sociaux. Des discussions sont engagées avec l’Etat pour le lancement de cette opération.

#### **L’opération des 36 logements de SPRING**

Il s’agit d’un programme ancien qu’il convient d’expertiser du point de vue technique, fonctionnel et financier au regard du filtre IRMA. En effet, le besoin de logements est important sur Saint-Martin, notamment pour

certains publics tels que le corps enseignant. La SEMSAMAR souhaite apporter une réponse ciblée et efficace sur ce programme particulièrement bien située géographiquement.

### **Une opération à caractère économique : Les hangars de Green Valley**

La construction des 4 hangars de Green Valley est une opération de la SEMSAMAR, financée par elle à 100%, qui s'inscrit dans le cadre d'un programme d'aménagement de ce site exceptionnel par la proximité de l'aéroport de Grand-Case, destiné à accueillir à terme des activités et du logement. C'est aussi un signal fort envoyé aux Saint-Martinois et aux investisseurs sur la relance des activités sur l'île. Le programme prévoit la construction de quatre hangars à vocation industrielle et artisanale d'une surface de 1000 m<sup>2</sup> au total. La livraison est programmée pour dernier trimestre 2019.

### **Les autres actions engagées après le passage de l'ouragan Irma :**



### **Des logements pour les enseignants**

Indépendamment des actions de réhabilitation améliorée qu'elle a engagées dans ses résidences sociales, et à la demande du rectorat, la SEMSAMAR a mis à la disposition des enseignants de Saint-Martin plus d'une vingtaine de logements, de novembre 2017 à juillet 2018. 70 enseignants ont pu ainsi bénéficier d'un logement pour assurer l'année scolaire 2017-2018 à Saint-Martin.

Pour cette nouvelle rentrée, une vingtaine de baux sont déjà signés avec des familles d'enseignants pour assurer l'année scolaire 2018/2019.

### **Une sécurité renforcée**

A la demande du commandement de la gendarmerie à Saint-Martin, la SEMSAMAR travaille sur le projet d'implantation d'une quatrième gendarmerie qui serait installée à Green Valley. Les travaux de réhabilitation des gendarmeries de la Savane et de Concordia sont, eux, quasiment achevés.

### **Des bâtiments administratifs de nouveau opérationnels**

La SEMSAMAR a engagé les travaux de rénovation des immeubles de la Caisse Générale de Sécurité Sociale, de Pôle emploi et de la Douane dont elle assure la gestion.

### **Contribuer à la relance économique de Saint-Martin**

Outre la construction de 4 hangars à Green Valley, la SEMSAMAR prévoit, dans le cadre de la relance économique de Saint-Martin, la construction de locaux commerciaux à la marina Port la Royale pour permettre aux commerçants de poursuivre leurs activités puisque l'Auberge de la Mer, notamment, a fait l'objet d'un arrêté de péril après le passage de l'ouragan Irma.

### **L'accompagnement des locataires**

Après le passage de l'ouragan Irma, la SEMSAMAR a mis en place un dispositif d'accompagnement renforcé de ses locataires. Cette démarche repose sur les principes clefs suivants : concertation, transparence, réalité, proximité et solidarité.

Les objectifs premiers étaient d'assurer la sécurité et la survie des personnes mais plus encore de placer les locataires au centre de la démarche de réhabilitation. Une approche individualisée a été adoptée afin d'apporter

des réponses aux problématiques spécifiques sans nuire pour autant à l'approche globale, et nécessairement collective, à entreprendre pour une réhabilitation socialement durable.

### **L'accompagnement des locataires en phase d'urgence : Les locataires ont été associés à la réflexion sur la réhabilitation de leurs résidences**

Dans la phase préparatoire à la réhabilitation (études, visites, appels d'offres...), les locataires ont été associés aux réflexions sur la réhabilitation améliorée de leurs logements. Des réunions d'informations et de concertation de la population ont été organisées dans les 17 résidences du Parc social de la SEMSAMAR à Saint-Martin. A cette occasion les habitants ont ainsi pu faire part de leurs attentes et confronter leur réalité vécue à la réalité perçue d'une approche opérationnelle exclusivement afin de prendre en considération la dimension humaine et sociale.

Le Pôle de médiation sociale de la SEMSAMAR a également poursuivi sa politique d'animation et de médiation sociale avec l'animation du réseau des associations de locataires, Ainsi, par exemple, les fêtes de fin d'année à destination des enfants ont été maintenues en dépit du contexte.

Afin de faire participer activement les jeunes à la reconstruction de leur île, la SEMSAMAR a inclus une clause d'insertion sociale dans les marchés liés à la réhabilitation de son parc.

640 personnes se sont enregistrées auprès de l'association SEM ta route afin de trouver un emploi. Les entreprises qui ont répondu à l'appel d'offre pour être retenues pour l'accord cadre ont dû s'engager à réaliser des volumes horaires d'insertion qu'elles ont elles-mêmes déterminées. Ainsi sur les 82 entreprises sélectionnées à l'issue de la procédure d'appel d'offre de l'accord cadre, 37 d'entre elles se sont vues accorder un marché subséquent.

**A ce titre, 54 500 heures (Valeur : 1,3 million d'euros) ont été réservées au travail en insertion.**

**Cela représente un potentiel de 300 emplois à terme à recruter.**

L'Association SEM ta route a été nommée facilitateur d'application de la clause d'insertion sociale pour la SEMSAMAR. SEM ta route a ainsi organisé un job dating qui a réunit une quarantaine d'entreprises et 150 candidats sélectionnés et préparés par l'association. Les entreprises, pour satisfaire leurs clauses d'insertion, doivent valider qu'une partie des heures de main d'œuvre a été réalisée par les publics en insertion. Afin d'accompagner les entreprises dans leur obligation d'insertion, notamment l'accueil et l'accompagnement réservé aux jeunes, un consultant en formation et insertion a été mis à leur disposition dans la limite de 3 heures par entreprises pour un montant total de 7500 euros à ce jour. En amont une présentation-conférence avec un professeur de droit spécialisé dans l'achat socialement responsable leur avait été délivrée.

A ce stade des travaux, 30 jeunes ont déjà été recrutés pour un volume d'heure de 4500 heures. 12 jeunes ont suivi une formation pré-opérationnelle à l'embauche, en collaboration avec le pôle emploi, visant à leur permettre d'obtenir des titres nécessaires à leur embauche dans le bâtiment tels que les CACES, habilitation électrique ou du travail en hauteur. 13 jeunes orientés dans ce dispositif ont bénéficié ou bénéficie actuellement d'un parcours de formation intégré. 45 jeunes seront bientôt titulaires d'un titre professionnel de charpentier-couvreur.

### **L'accompagnement des locataires en phase de réhabilitation**

Dans le cadre des travaux de réhabilitation entrepris au sein de ses résidences, notamment sociales, la SEMSAMAR a déployé un dispositif d'accompagnement spécifique envers les locataires. La préoccupation majeure est de préserver les locataires, détecter les situations difficiles des personnes en état de fragilité, leur apporter de l'information.

### **Une équipe mobile de proximité sillonne les résidences appuyés par un réseau de référents**

En appui des actions entreprises par la SEMSAMAR dans la phase de reconstruction, une équipe de proximité mobile a été mise en place par l'Association SEM ta route. Composée de 2 agents de proximité et de 2 agents de liaison et de coordination, elle assure sur le terrain le relais de la Gestion locative auprès des locataires. Elle a principalement vocation à assurer une présence constante du bailleur sur le terrain. Au service des locataires, cette équipe prend quotidiennement le pouls de la vie des résidents et est attentive aux situations des personnes isolées ou en fortes difficultés. Elle a enregistré depuis mars 2018, 92 fiches de doléances et 66 fiches d'intervention dans les logements. Ces fiches sont remontées au service de la gestion locative et du pôle social



de la SEMSAMAR pour traitement et résolution. Lorsqu'il s'agit de difficultés autres que celles relatives au logement, l'objectif est de les orienter vers les services sociaux compétents, dans un effort de coordination d'une plateforme de services intégrés. Ces personnels sont elles mêmes en insertion. Certaines sont locataires de la SEMSAMAR et bénéficient de l'accompagnement de l'association pour l'édification de leur propre projet professionnel (formation, permis de conduire).

En sus, le réseau de Présidents d'associations de locataires et de référents (9 présidents d'associations et 30 référents bénévoles) a été animé par des réunions régulières, un chat sur whatsapp avec le Pôle social de la SEMSAMAR qui permet une mise à jour quotidienne des disfonctionnements ou propositions d'amélioration dans les résidences.

### **Les actions de solidarité : priorité aux enfants !**

Depuis Irma le manque d'activités sportives et la dégradation des structures scolaires a énormément perturbé les enfants. Aussi, la SEMSAMAR leur a consacré une attention particulière avec le renforcement des activités qui leur étaient traditionnellement dédiées, notamment en période scolaire.

Ainsi à l'occasion des grandes vacances scolaires 2018, une opération, le « SEM SUMMER 2K18 », a été mise en place du 23 juillet au 24 août 2018 sur l'ensemble du parc locatif social de la SEMSAMAR.

Organisée par la SEMSAMAR et l'association SEM TA ROUTE, l'opération avait pour objectif d'offrir aux enfants des résidences sociales de la SEMSAMAR âgée de 7 à 17 ans, restés à Saint-Martin, l'opportunité de profiter de tout de même des grandes vacances. 33 enfants ne résidant pas dans le parc social de la SEMSAMAR ont été également intégrés à l'opération. Ainsi plus de 300 enfants, ont participé à des activités artistiques, sportives, culturelles, manuelles, et de découvertes des médias, de visites à travers le territoire. Ce dispositif a engagé 40 000 euros répercutés intégralement sur le territoire de Saint-Martin. En effet, tous les prestataires (impression de documents, transport des enfants, activités, goûters) sont basés à Saint-Martin. 21 associations et entreprises ont pris part au dispositif. Plus de 115 personnes se sont mobilisés dans l'intérêt des enfants.



**L'accompagnement des locataires**

### **hébergés en logements de transition**

Lorsque les travaux sont incompatibles avec le maintien des familles dans les logements, la SEMSAMAR a mis en place 10 logements de transition tout équipés. Pour autant, consciente des difficultés que cela peut représenter pour les familles un accompagnement social – et psychologique si besoin – a été anticipé par la SEMSAMAR. Un agent de liaison sera totalement dédié au suivi de ces familles.

Un entretien préalable est organisé avec les familles concernées afin de détecter les éventuels obstacles à cette solution où les mesures spécifiques qu'elle entraînerait. Les familles ne seront pas redevables de leur loyer le temps de l'hébergement en logement de transition.

Des solutions de relogement d'urgence en cas d'évènement cyclonique ont été prévues.

DOSSIER DE PRESSE COMPLET:



[Télécharger \(PDF, 1.22MB\)](#)

Commenter l'article avec votre compte Facebook

# TELEDOM



## Partager cet article :

- [Facebook31](#)
- [LinkedIn](#)
- [Twitter](#)
- [Google](#)
- [Tumblr](#)
- [Pinterest](#)
- [WhatsApp](#)
- [Skype](#)
- [E-mail](#)
- 

## Articles recommandés

1. [IRMA : 1 an après – Bilan de l'action de l'État \(Communiqué de presse\)](#)
2. [Ouragan IRMA : SAINT MARTIN OU LA RESILIENCE GRINCANTE](#)
3. [Caribe Wave 2018 : à Saint-Martin, des initiatives citoyennes pour impulser la résilience de l'île](#)
4. [Saint-Martin : Interruption d'électricité pour travaux](#)
5. [Le président Macron reviendra à Saint-Martin fin septembre](#)
6. [Un message haut en couleurs à Saint-Martin](#)

Les réseaux sociaux **Partager cet article**

[Imprimer article](#)  [Envoyer par mail](#)



Par **SEMSAMAR** septembre 3, 2018 19:03

**TAGS:** [irmareconstructionsemsamar](#)

undefined