

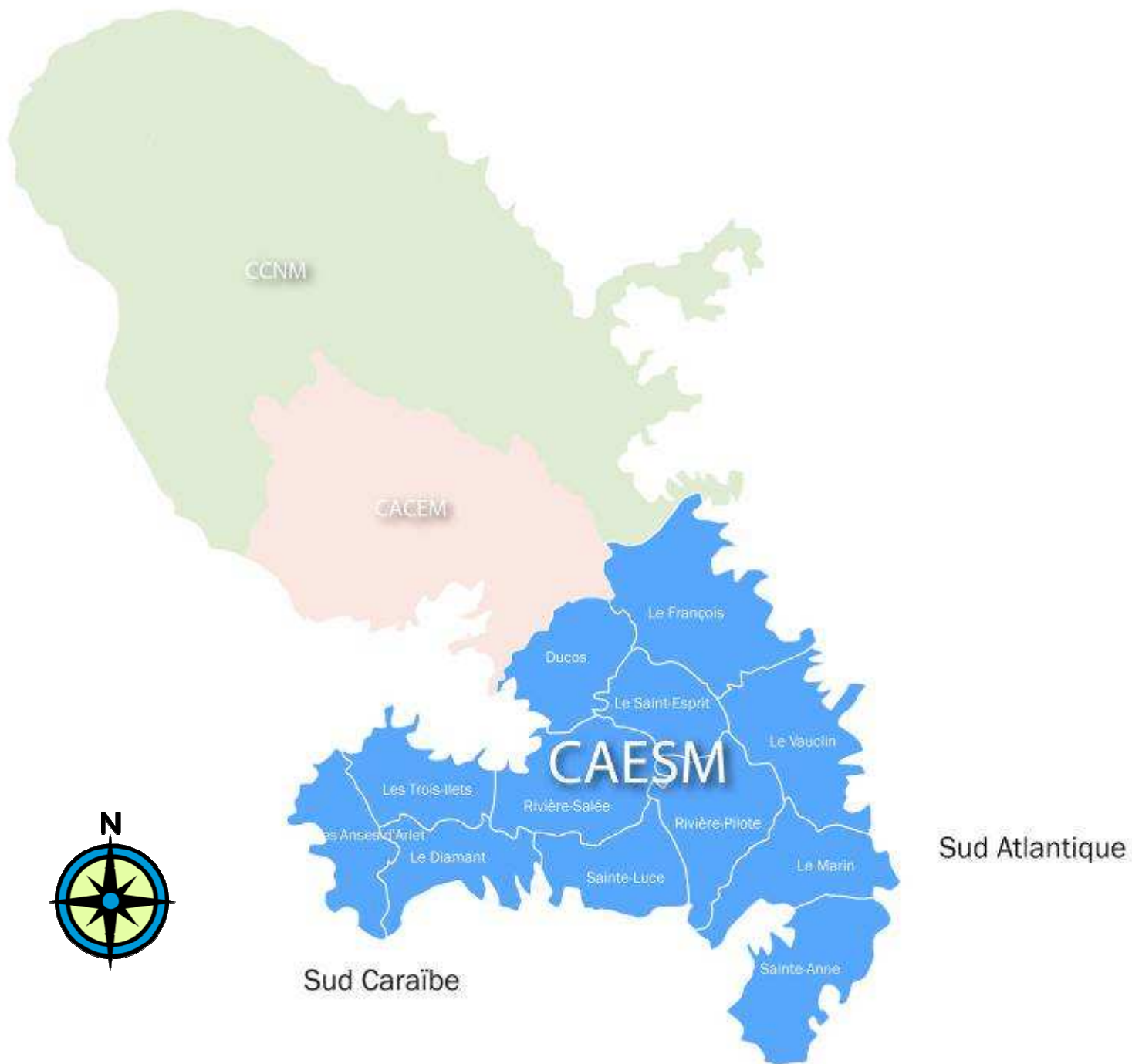


Projet de Programme Local de l'Habitat de l'Espace Sud LIVRE I Diagnostic

2011



Carte 1 : La Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique dans son environnement
(Réalisation ADUAM)



Nota : Par convention, le Nord de toutes les cartes de ce rapport se situe en haut de la feuille.

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|------------|
| TABLE DES MATIERES..... | 3 |
| PREAMBULE | 6 |
| 1. Le PLH est un document cadre pour la politique de l'habitat | 6 |
| 2. La législation applicable | 7 |
| 3. Les compétences habitat et la définition de l'intérêt communautaire de l'Espace Sud..... | 8 |
| 4. Les territoires de références de l'étude et les données mobilisées | 9 |
| DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES..... | 10 |
| 1. Un territoire très attractif..... | 10 |
| 1.1 Une croissance très rapide de la population depuis le début des années 1980 | 10 |
| 1.2 ..., une croissance portée par l'effet combiné des dynamiques naturelles et migratoires | 11 |
| 1.3 Un territoire attractif pour tous, sauf les jeunes de 20 à 29 ans | 14 |
| 1.4 Un territoire attractif pour les personnes originaires de Métropole et de l'agglomération de Fort de France..... | 15 |
| 1.5 Un territoire très jeune et encore familial..... | 18 |
| 1.6 Une dynamique rendue possible par la production de logements | 20 |
| 1.7 Utilisation de la construction neuve | 23 |
| 2. Une dynamique économique..... | 25 |
| 2.1 Une amélioration de l'autonomie économique de l'Espace Sud mais une dépendance encore forte à l'Agglomération Centre | 25 |
| 2.2 Un chômage important, à l'image de l'ensemble de la Martinique..... | 28 |
| 3. Des niveaux de revenus dans la moyenne martiniquaise | 31 |
| 3.1 De fortes disparités entre les communes de l'agglomération..... | 32 |
| 3.2 Des ménages à faibles revenus dans tous les segments du parc..... | 32 |
| LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENT | 34 |
| 1. Le parc de logements en quelques chiffres | 34 |
| 1.1 Une présence significative de résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants | 35 |
| 1.2 Une dominante de propriétaires occupants et un accroissement plus rapide du parc locatif | 37 |
| 2. Un parc privé présentant encore des fragilités malgré les politiques menées | 39 |
| 2.1 Des propriétaires occupants de 40 ans et +, dans des maisons de 4 pièces et + | 40 |
| 2.2 Un parc locatif important dans l'accueil des jeunes ménages..... | 41 |
| 2.3 Une amélioration du niveau d'équipement et du confort des logements qui doit être poursuivie .. | 43 |
| 2.4 Un parc vétuste, voire indigne ou insalubre pour 10 % des logements privés..... | 45 |
| 2.5 Des actions d'amélioration du parc privé qui restent à renforcer | 46 |
| 2.6 Les L.E.S. (Logements Evolutifs Sociaux), produits d'accession à la propriété spécifiques aux DOM dans l'Espace Sud..... | 51 |
| 3. Un parc locatif social à renforcer | 54 |
| 3.1 Une offre globalement insuffisante | 54 |
| 3.2 Une offre qui apporte peu de réponses aux petits ménages (une ou deux personnes) | 71 |
| 3.3 Un parc avec peu de vacance et un taux de rotation de 5 à 6%..... | 72 |
| 3.4 L'offre récente et en projet..... | 73 |
| 4. Le logement des autres populations nécessitant un soutien spécifique | 90 |
| 4.1 Des besoins croissants pour le logement et l'hébergement des personnes âgées | 90 |
| 4.2 Des besoins accrus pour le logement et l'hébergement des publics en situation de handicap | 96 |
| 4.3 Des besoins chroniques pour le logement des jeunes..... | 98 |
| 4.4 Une prise en compte effective par la majorité des communes du logement et de l'hébergement des personnes les plus défavorisées | 101 |
| MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS ET POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT | 104 |
| 1. Les marchés immobiliers et fonciers..... | 104 |
| 1.1 Des niveaux de prix encore élevés..... | 104 |

| | |
|--|------------|
| 1.2 Le marché locatif | 106 |
| 1.3 L'accessibilité des ménages aux produits logements | 108 |
| 1.4 Les marchés fonciers..... | 109 |
| Urbanisation et mode de développement de l'habitat | 114 |
| 1.5 Une organisation urbaine conjuguant patrimoine, centres-bourgs, écarts/quartier et mitage..... | 114 |
| 1.6 Un territoire contraint, des ressources naturelles à protéger | 117 |
| 1.7 Une nécessaire mise en cohérence des politiques publiques..... | 119 |
| 1.8 Quelles politiques foncières et d'aménagement sur l'Espace Sud ?..... | 121 |
| 2. Quel développement durable de l'habitat ?..... | 126 |
| 2.1 L'éco-quartier | 126 |
| 2.2 L'introduction de règles de construction appropriées..... | 127 |
| 2.3 L'intégration de la RTAA DOM | 128 |
| 2.4 Le respect et la mise en valeur de l'architecture créole | 128 |
| LES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC..... | 130 |
| ANNEXES | 133 |
| 1. Les données de la DGI sur les logements et la vacance en 2009..... | 134 |
| 2. Le parc locatif privé et son occupation..... | 135 |
| 3. Les règles des subventions AAH & ANAH..... | 137 |
| - Propriétaires occupants (AAH) | 137 |
| - Propriétaires bailleurs (ANAH)..... | 139 |
| 4. Fonctionnement des dispositifs d'accompagnement : OPAH PIG..... | 142 |
| 5. Les opérations OPAH et PIG sur l'Espace Sud | 143 |
| 6. Les dispositifs financiers du LES, un produit spécifique DOM | 151 |
| 7. Les implications de la RT 2012..... | 153 |
| 8. La défiscalisation en loi Girardin ou LODEOM pour les particuliers | 155 |
| 9. Les plafonds de ressources LLS – LLTS au 1 ^{er} janvier 2011 | 158 |
| 10. Le logement social en 2010 en Martinique selon l'IEDOM..... | 159 |
| 11. La défiscalisation pour le locatif social « institutionnel » | 160 |
| 12. Les besoins sur l'Espace Sud selon le schéma gérontologique départemental | 163 |
| 13. Les besoins sur l'Espace Sud selon le schéma personnes handicapées départemental | 164 |
| 14. L'architecture du PDALPD..... | 165 |
| TABLE DES ILLUSTRATIONS..... | 167 |
| GLOSSAIRE | 173 |

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres. (...)

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

PREAMBULE

1. Le PLH est un document cadre pour la politique de l'habitat

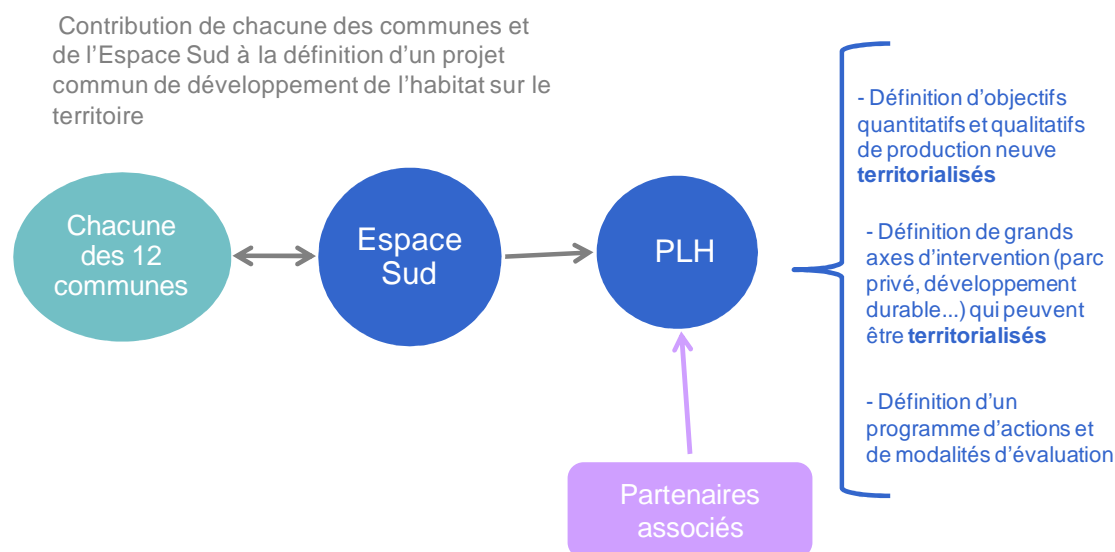
Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) établi sur 6 ans, qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

- le logement public comme privé,
- le logement en location comme en accession,
- la construction neuve comme le traitement du parc existant,
- le logement comme les structures d'hébergement.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat de l'Espace Sud se déroule de la manière suivante :

- Une démarche progressive et participative autour d'un **diagnostic stratégique** décliné dans le présent document de cadrage et d'une Journée habitat associant l'ensemble des partenaires de l'Espace Sud.
- La clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers des **orientations générales de la future politique de l'habitat**, et les **scénarios quantitatifs** fondés sur des choix politiques.
- La préparation de l'opérationnel au travers d'un projet de **programme d'actions** et notamment :
 - la programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de la communauté déclinée par commune,
 - les anticipations foncières nécessaires,
 - le suivi évaluation du programme,
 - les fiches actions.

Graphique 1 : Le lien entre communes et agglomération lors de l'élaboration du PLH (source : GTC)



2. La législation applicable

A l'instar des programmes locaux des agglomérations de Métropole, le Programme Local de l'Habitat de l'Espace Sud :

- **doit être compatible avec le SCOT ayant trait au territoire concerné.** Il convient de prendre en compte les conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCOT.
Le SCOT est en cours de réalisation ; son territoire comprend l'ensemble des communes de l'Espace Sud.
- **doit tenir compte :**
 - des **objectifs du PDALPD**, notamment en matière d'obligation de relogement,
 - du **futur Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI)** mis en place par la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) le 25 mars 2009,
 - des dispositions liées au **Droit Au Logement Opposable (DALO)** définit le 5 mars 2007 et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
 - des **obligations légales de construction de logements sociaux** au titre de l'article 55 de la loi SRU.
 - 2 communes disposent de plus de 20% de logements sociaux: Le Marin et Rivière-Salée.
 - Les 10 autres communes, ayant plus de 3500 habitants sont toutes soumises aux obligations de construction de logements sociaux résultant des obligations de l'article 55 de la loi SRU. Elles ne seront toutefois assujetties au prélèvement institué par l'article 55 qu'en 2014.
 - du **Grenelle de l'environnement** qui rappelle la nécessaire prise en compte des questions environnementales (consommation foncière, qualité du bâti, économies d'énergie)
 - des principes définis par le **Schéma d'Aménagement Régional de Martinique**, actuellement en cours de révision.

La législation est cependant spécifique sur les éléments suivants :

- le financement du logement social par :
 - la Ligne Budgétaire Unique, ligne fongible autorisant plus de souplesse dans les aides accordées
 - la défiscalisation du logement social depuis la LODEOM,
- des systèmes de défiscalisation avantageux pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs (loi GIRARDIN, loi JEGO),
- des formules d'accession à la propriété spécifiques notamment le Logement Evolutif Social et l'Aide à l'Amélioration de l'Habitat,
- l'application de la RT 2012 DOM (cf. annexes)
- la loi contre l'habitat indigne promulguée le 23 juin dernier reconnaissant le droit à « indemnisation » des occupants sans titre devant être délogés dans des secteurs d'habitat informel.

Une fois le PLH adopté, les documents d'urbanisme communaux (PLU, cartes communales) doivent être compatibles avec le PLH.

3. Les compétences habitat et la définition de l'intérêt communautaire de l'Espace Sud

La mise en place du Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans le cadre de ses compétences obligatoires et plus particulièrement celle d'équilibre social de l'habitat. Avec ce premier Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique cherche à mettre en œuvre une politique de l'habitat communautaire.

Il n'existe au démarrage de l'étude pas de commission spécifique à l'habitat. Le travail du PLH devra donc également préciser les modalités futures d'organisation de l'agglomération. La définition de l'intérêt communautaire en matière d'habitat apporte des premiers éléments de réponse.

Les Compétences Obligatoires

En matière d'équilibre social de l'habitat :

- Programme local de l'habitat.
- Politique du logement d'intérêt communautaire.
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire.
- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.
- Actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

En matière de politique de la ville dans la communauté :

- Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire.
- Dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance

En matière d'habitat la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud est compétente pour :

- **Au titre du Programme Local de l'Habitat (PLH)**
- **Au titre de la politique du logement,**
 - la création d'une instance intercommunale de coordination dans le cadre du programme local de l'habitat pour accompagner les projets communaux de logements sociaux,
 - l'observatoire de l'habitat
 - **Au titre des actions et aides financières en faveur du logement social,**
 - les actions d'incitation la création de logements d'urgence ou temporaires par des aides financières ou la mise à disposition du foncier,
 - les autres actions et aides financières en faveur du logement social, définies dans le cadre du programme local de l'habitat après accord du conseil communautaire à la majorité des deux tiers,
 - **Au titre des actions en faveur du logement des personnes défavorisées,**
 - l'établissement d'une cartographie des besoins sur le territoire en la matière,
 - les actions en faveur du logement des personnes défavorisées définies dans le cadre du programme local de l'habitat (foyer-logement pour les jeunes travailleurs, résidence seniors, centre d'hébergement pour les sans domicile fixe, centre d'hébergement pour les personnes en détresse...) après accord du conseil communautaire à la majorité des deux tiers,
 - **Au titre de l'amélioration du parc immobilier bâti,**
 - les opérations d'amélioration du parc immobilier bâti social correspondant aux orientations fixées par le programme local de l'habitat après accord du conseil communautaire à la majorité des deux tiers.
 - **Au titre des réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communale d'équilibre social de l'habitat.**

4. Les territoires de références de l'étude et les données mobilisées

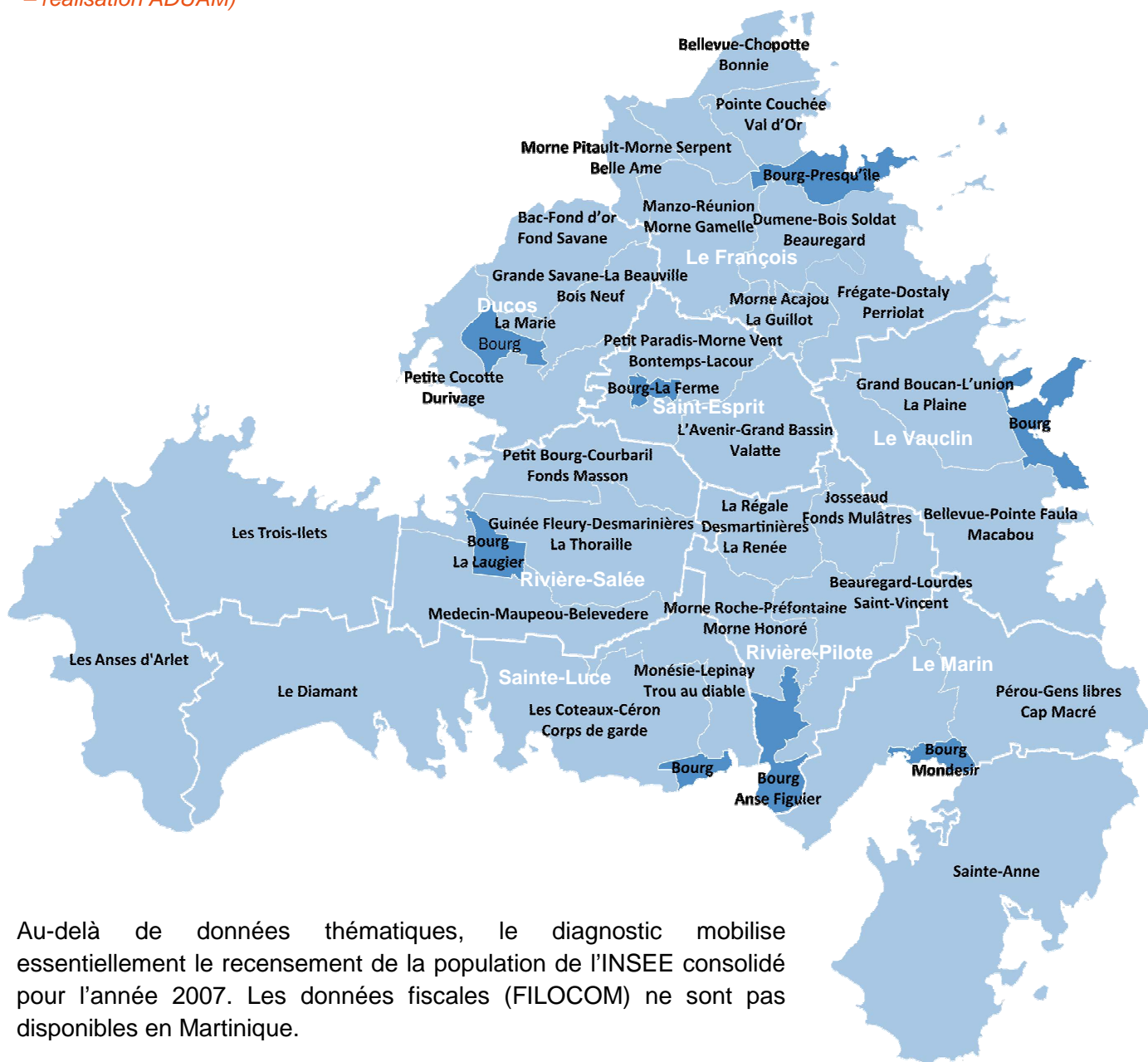
L'analyse réalisée confronte l'Espace Sud à des territoires de références : la Communauté de Communes du Nord Martinique, la Communauté d'Agglomération du Centre Martinique et l'ensemble de la Martinique.

Cette comparaison permet de positionner le territoire dans un contexte plus large, les marchés de l'habitat s'exprimant à l'échelle de l'ensemble de l'île.

Les analyses plus précises ont été réalisées à l'échelle des communes et des secteurs du Sud Caraïbe et Sud Atlantique. Elles permettent d'observer les dynamiques internes à l'Espace Sud et les spécificités des communes.

L'échelle la plus précise, infra-communale, s'appuie sur les ilots IRIS définis par l'INSEE (les communes des Trois-Ilets, des Anses d'Arlet, du Diamant et de Sainte-Anne ne constituent qu'un IRIS).

Carte 2 : Les territoires à l'échelle infra communale (source IGN Paris, BDTopo 2004 et INSEE – réalisation ADUAM)



Au-delà de données thématiques, le diagnostic mobilise essentiellement le recensement de la population de l'INSEE consolidé pour l'année 2007. Les données fiscales (FILOCOM) ne sont pas disponibles en Martinique.

DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

1. Un territoire très attractif

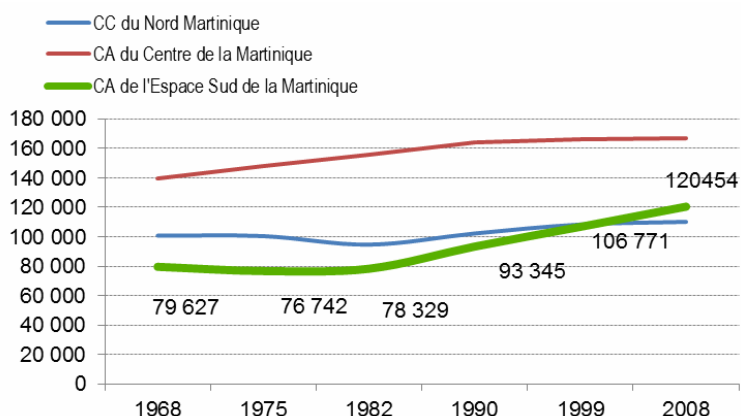
1.1 Une croissance très rapide de la population depuis le début des années 1980 ...

Une croissance qui a modifié l'équilibre démographique martiniquais

L'évolution de la population en Martinique s'est faite depuis le début des années 1980 au profit du Sud de la Martinique. Ainsi le territoire a gagné près de 41 000 habitants supplémentaires depuis le recensement de 1982 contre un peu moins de 16 000 habitants dans la Communauté de Communes du Nord Martinique (CCNM) et un peu plus de 12 300 dans le Centre Martinique (CACEM). En 2008, le poids démographique de l'Espace Sud est désormais supérieur à celui du Nord Martinique (**120 000 habitants** contre 110 000 pour la CCNM). Avec près de 168 000 habitants, la CACEM reste la principale agglomération de Martinique.

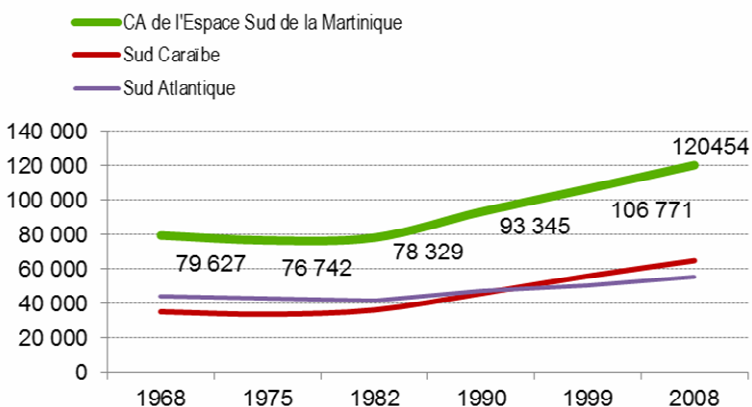
En 2008 (INSEE - population légale au 1^{er} janvier 2011, date de référence statistique : 1er janvier 2008), l'Espace Sud compte 120 454 habitants.

Graphique 2 : Evolution de la population depuis 1968 par grand territoire martiniquais (Source : RP INSEE 2008)



Cette croissance démographique a été portée par l'ensemble des communes de l'Espace Sud, même si depuis les années 2000, l'augmentation a été plus rapide au sein des communes de Sud Caraïbe. Le poids démographique des communes de Sud Caraïbe est depuis 1999 légèrement supérieur à celui des communes de la côte atlantique.

Graphique 3 : Evolution de la population depuis 1968 au sein de l'Espace Sud (Source : RP INSEE 2008)



Une inflexion depuis le début des années 80, mais un rythme d'accroissement qui reste largement supérieur à la moyenne martiniquaise

Selon le recensement, le rythme d'accroissement de la population s'est quelque peu ralenti depuis 1982, passant de 2.2% par an à 1.39% par an.

Cette évolution s'explique essentiellement par une baisse de la pression démographique sur certaines communes du Sud Caraïbe (3%/an à 1.64%/an), même si sur deux communes (les Trois-Ilets et le Diamant) au contraire le rythme, déjà élevé, s'est accéléré.

Il convient d'observer que la situation évolue également dans les communes du Sud Atlantique avec une accélération de la croissance démographique depuis 1999.

Cette légère inflexion n'empêche pas le territoire de connaître la plus forte croissance démographique de Martinique.

Tableau 1 : Taux d'évolution annuel de la population par commune depuis 1968 (source : RP INSEE 2007)

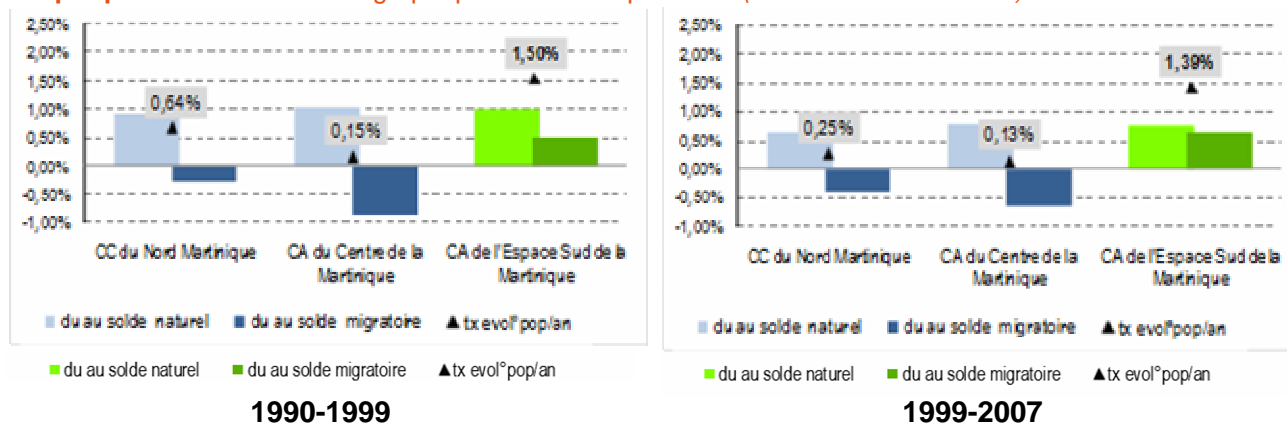
| | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2007 |
|------------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Le François | -0,2% | -0,6% | 2,1% | 1,01% | 0,53% |
| Ducos | -0,3% | 4,5% | 3,5% | 2,31% | 0,71% |
| Rivière-Pilote | -1,2% | 0,2% | 1,4% | 0,35% | 0,57% |
| Rivière-Salée | -0,4% | -0,5% | 3,3% | 3,83% | 0,82% |
| Sainte-Luce | 0,5% | 1,2% | 3,5% | 3,08% | 2,16% |
| Saint-Esprit | -0,7% | -0,8% | 0,9% | 0,60% | 1,03% |
| Le Vauclin | 0,0% | -1,5% | 1,4% | 0,08% | 1,55% |
| Le Marin | -0,1% | -0,1% | 0,5% | 1,53% | 2,37% |
| Les Trois-Îlets | -0,7% | 1,1% | 4,1% | 1,55% | 4,07% |
| Le Diamant | -1,6% | 2,5% | 4,3% | 1,90% | 4,43% |
| Sainte-Anne | -0,6% | 1,6% | 1,7% | 0,82% | 2,25% |
| Les Anses-d'Arlet | -2,2% | -1,2% | 1,8% | 0,75% | 1,12% |
| Sud Caraïbe | -0,6% | 1,0% | 3,0% | 2,24% | 1,64% |
| Sud Atlantique | -0,5% | -0,3% | 1,5% | 0,75% | 1,12% |
| Espace Sud Martinique | -0,5% | 0,3% | 2,2% | 1,50% | 1,39% |
| Martinique | 0,2% | 0,2% | 1,1% | 0,65% | 0,53% |

1.2 ..., une croissance portée par l'effet combiné des dynamiques naturelles et migratoires

Un solde naturel puissant mais un ralentissement des naissances depuis 2000

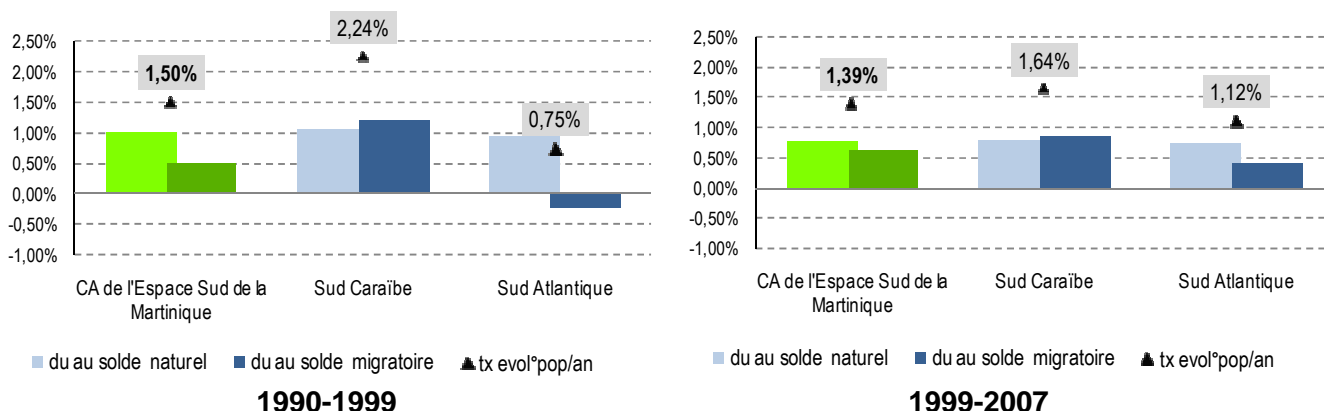
A l'instar des autres territoires martiniquais, le principal moteur de la croissance démographique est le solde naturel (différence entre les naissances et les décès).

Graphique 4 : Evolution démographique et ses composantes (source : RP INSEE 2007)



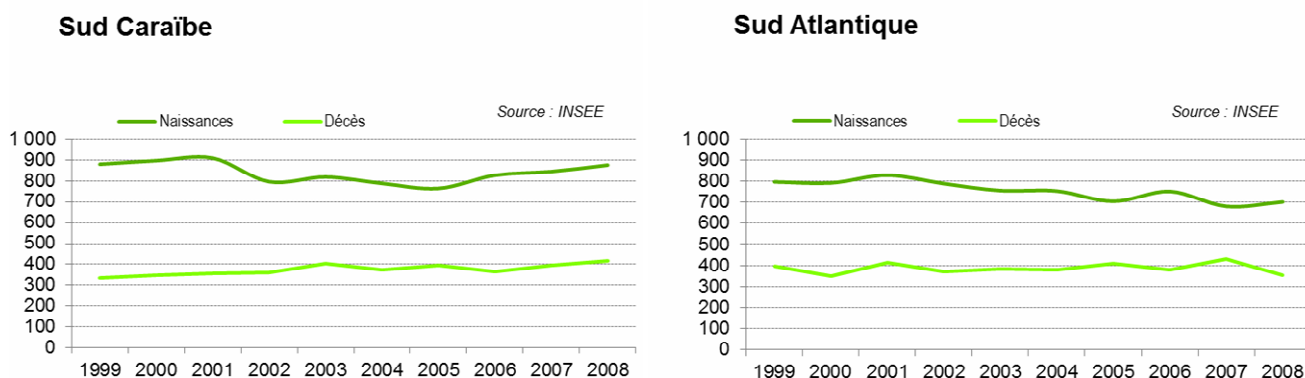
La croissance naturelle de l'Espace Sud de Martinique s'est cependant ralentie entre 1990-1999 et 1999-2007 passant de 1% à 0.76% par an.

Graphique 5 : Evolution démographique et ses composantes au sein de l'Espace Sud (source : RP INSEE 2007)



Cette situation est due à une baisse régulière du nombre de naissances depuis le début des années 2000, qui, si elle a été enrayée sur le Sud Caraïbe, s'est prolongée dans les années récentes dans les communes du Sud Atlantique. Dans le même temps, le nombre des décès est resté globalement stable.

Graphique 6 : Evolution des naissances et des décès (source : RP INSEE 2007)



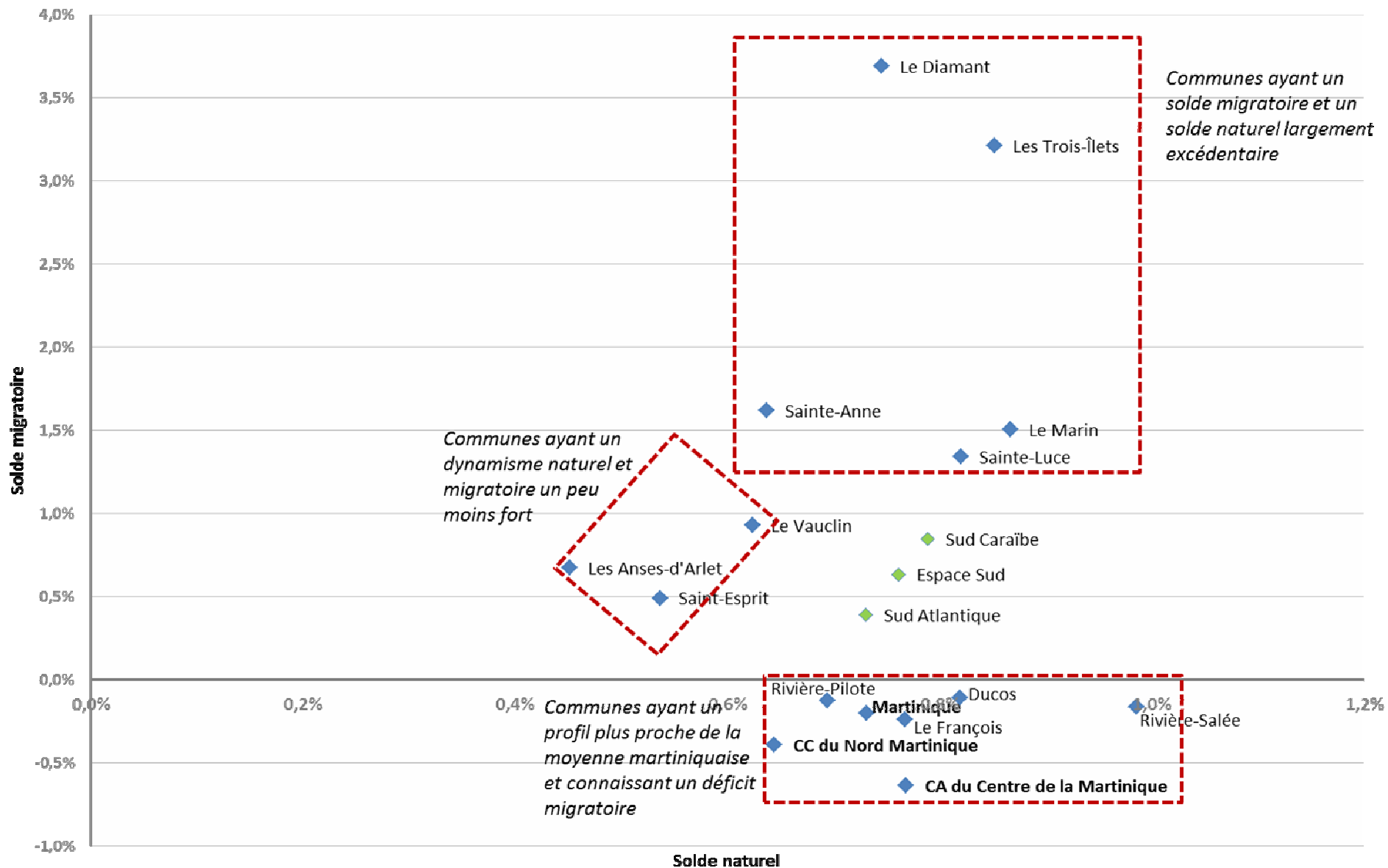
Des apports migratoires en hausse, contrairement aux autres agglomérations de l'île

L'Espace Sud se distingue du reste de la Martinique par une accélération de l'excédent migratoire (les arrivées sont plus nombreuses que les départs) alors même que le Nord et le Centre de Martinique connaissent des déficits migratoires.

Depuis 1999, cet excédent s'est renforcé et s'est traduit localement par une redistribution des dynamiques et des arrivées plus importantes dans les communes du Sud Atlantique.

Comme le montre le graphique ci-dessous, il est possible de distinguer plusieurs profils de communes :

Graphique 7 : Soldes naturel et migratoire de 1999 à 2007 par commune (source : RP INSEE 2007)



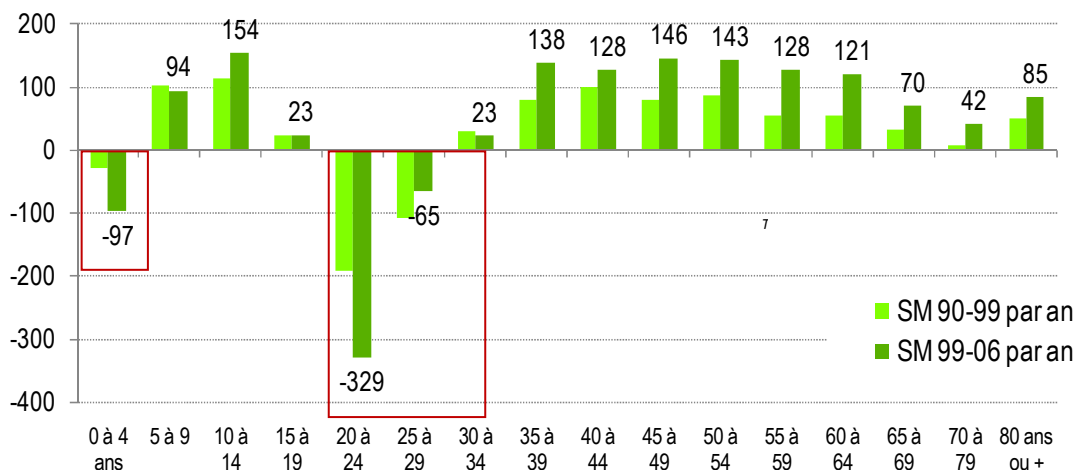
1.3 Un territoire attractif pour tous, sauf les jeunes de 20 à 29 ans

L'analyse du solde migratoire annuel par tranche d'âge permet de préciser les populations pour qui le territoire est attractif.

Il apparaît que l'Espace Sud est de plus en plus attractif pour les familles constituées avec leurs enfants, pour les séniors, les retraités et les plus âgés ; cependant, les jeunes (20-24 ans) et les jeunes couples (25-30 ans) notamment ceux avec des enfants en bas âge ne parviennent pas à se maintenir sur le territoire ; ils sont plus nombreux à le quitter qu'à s'y installer.

Le départ des jeunes de plus de 20 ans n'est pas spécifique au territoire de l'Espace Sud. Cette situation est à relier au démarrage d'une activité professionnelle ou d'études, qui s'organisent géographiquement sur le Centre Martinique (à proximité des lieux de formation), voire sur la Métropole.

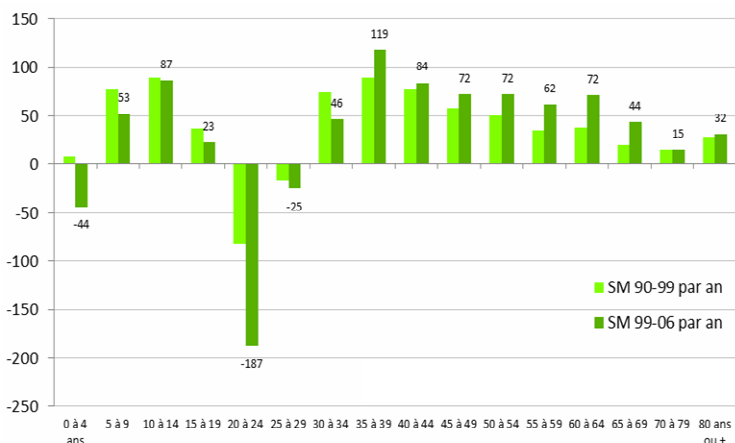
Graphique 8 : Solde migratoire annuel par tranche d'âge (Source INSEE 2007)



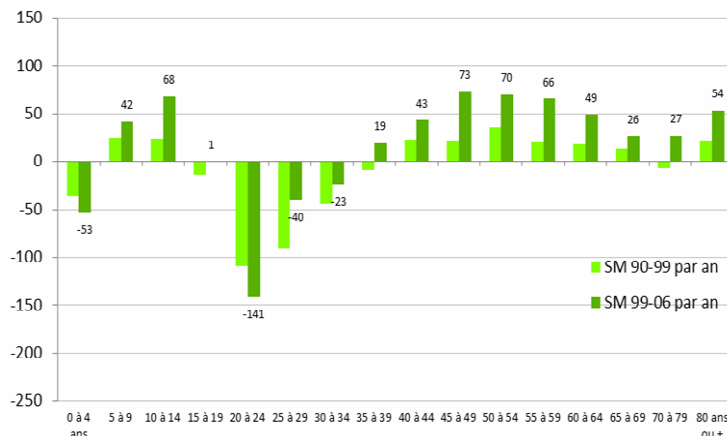
Le profil des communes du Sud Atlantique diffère quelque peu de celui du Sud Caraïbe. En effet, il semble qu'il soit encore plus difficile d'y attirer les jeunes couples avec enfant, sans doute à cause du déficit d'emplois plus marqué.

Graphique 9 : Solde migratoire annuel par tranche d'âge – situation comparée Atlantique – Caraïbe (Source INSEE 2007)

SUD ATLANTIQUE



SUD CARAIBE



1.4 Un territoire attractif pour les personnes originaires de Métropole et de l'agglomération de Fort de France

Si la première caractéristique de l'Espace Sud est la **stabilité de la population** (88% de la population résidait 5 ans auparavant dans la même commune ou dans une autre commune de l'Espace Sud), l'importance des flux migratoires amène à s'interroger sur la typologie de la population nouvellement arrivée.

Tableau 2 : Estimation des migrations résidentielles (source : RP INSEE 2007)

| Lieu de résidence 5 ans avant | Nombre | % |
|---------------------------------------|--------|-----|
| même commune | 91 593 | 82% |
| autre commune de la CAESM | 6 347 | 6% |
| extérieur de la CAESM | 13 957 | 12% |
| Total des arrivées extérieures | 13 957 | |
| de métropole | 6 352 | 46% |
| de l'agglomération foyalaise | 5 300 | 38% |
| <i>dont Fort de France</i> | 2 970 | 21% |
| de l'agglomération du Nord | 1 151 | 8% |
| autres | 1 155 | 8% |

Ainsi 12% de la population de l'Espace Sud est constituée à partir d'apports extérieurs.

Plusieurs caractéristiques apparaissent :

- Un bon tiers d'habitants originaires du centre de la Martinique en lien probablement avec la pression sur les marchés de l'habitat.
- Une petite moitié d'habitants originaires de Métropole. Les communes ne sont pas toutes touchées de la même manière et sont privilégiés les communes et les secteurs attractifs du point de vue touristique : les Trois-Îlets (rôle favorable du transport maritime), Le Diamant, l'Ouest de Sainte-Luce, le bourg du Marin (marina)...

Carte 3 : Population de 5 ans ou + habitant en métropole 5 ans auparavant (en%) par IRIS
(Source : RP INSEE 2007/ Traitement GTC)

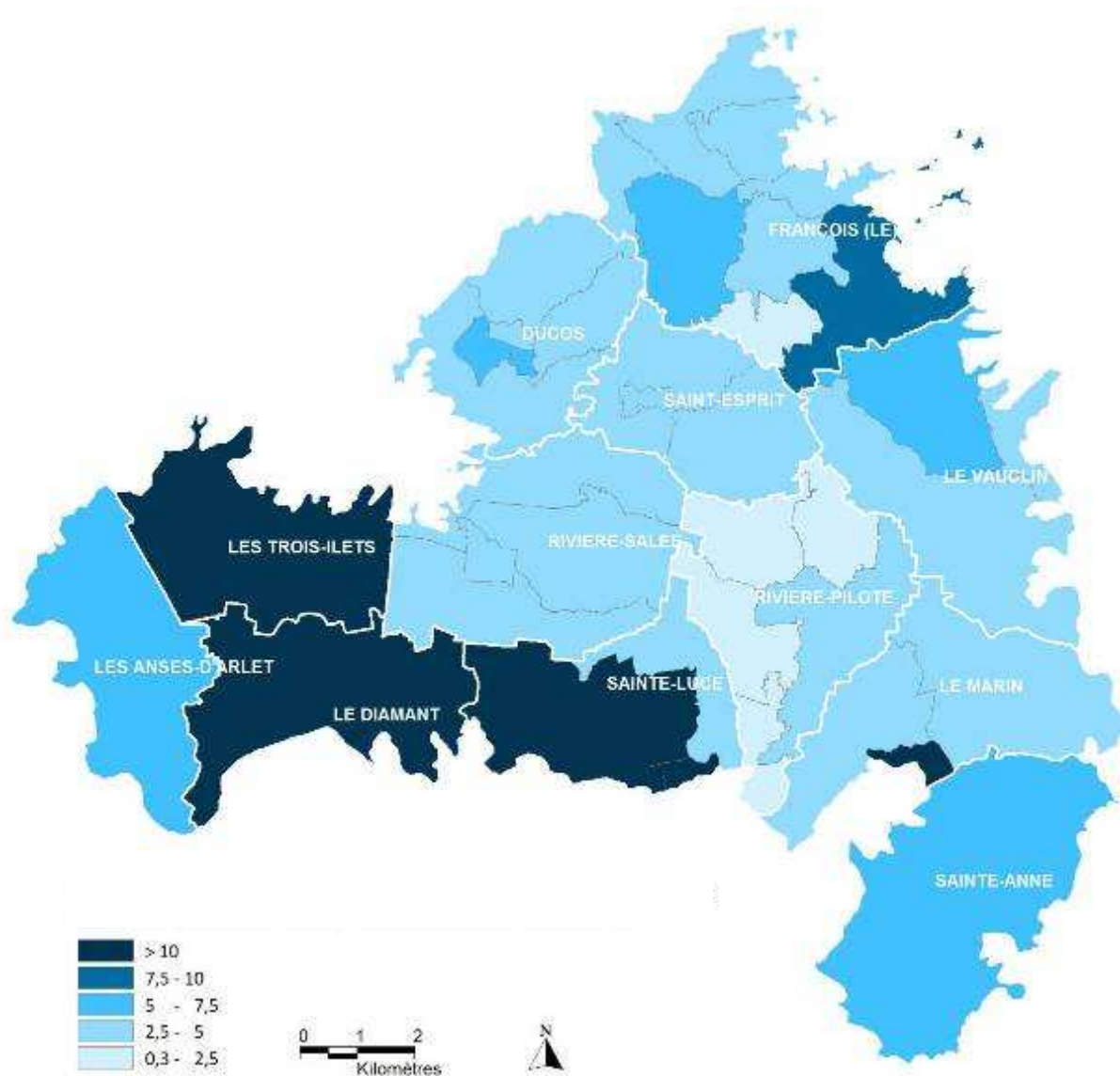


Tableau 3 : caractéristiques des migrations résidentielles estimées (source : RP INSEE 2007)

| | % Espace Sud | % Métropole | % Centre Martinique |
|-------------------------------------|--------------|-------------|---------------------|
| Nombre de personne du ménage | | | |
| 1 | 11% | 12% | 11% |
| 2 | 21% | 31% | 23% |
| 3 | 23% | 19% | 23% |
| 4 | 23% | 24% | 24% |
| 5 | 12% | 9% | 11% |
| 6 | 9% | 4% | 5% |
| Non renseigné | 1% | 1% | 3% |
| Total général | 100% | 100% | 100% |

L'Espace Sud en quelques chiffres :

- 24% de 20-39 ans
- 21% de personnes vivant dans un ménage de 2 personnes
- 35% d'actifs occupés, 17% d'employés, 11 % d'ouvriers, 3% de cadres et professions intellectuelles supérieures
- 67% de propriétaires occupants

Age des individus

| | | | |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| Moins de 20 ans | 24% | 21% | 26% |
| 20-29 ans | 10% | 16% | 12% |
| 30-39 ans | 14% | 24% | 21% |
| 40-59 ans | 32% | 29% | 30% |
| 60-74 ans | 13% | 9% | 8% |
| 75 et + | 7% | 1% | 2% |
| Total général | 100% | 100% | 100% |

Ceux qui viennent de métropole sont en proportion :

- Plus jeunes (40% de 20-39 ans)
- En couple (31%)
- Actifs occupés (46%) et cadres et professions intermédiaires (29%)
- S'installent majoritairement dans du locatif privé ou meublé (55%)

Statut d'occupation actuel

| | | | |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Propriétaire | 67% | 32% | 48% |
| Locataire privé | 11% | 44% | 28% |
| Locataire HLM | 14% | 4% | 11% |
| Meublé ou chambre d'hôtel | 1% | 11% | 4% |
| Logé gratuitement | 5% | 8% | 7% |
| Autre | 1% | 1% | 3% |
| Total général | 100% | 100% | 100% |

Type d'activité

| | | | |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Actifs avec emploi - apprenti. | 35% | 46% | 46% |
| Chômeurs | 12% | 11% | 11% |
| Retraités ou préretraités | 18% | 13% | 10% |
| Elèves, étudiants, stagiaires | 11% | 5% | 9% |
| Femmes - hommes au foyer | 3% | 4% | 2% |
| Moins de 14 ans | 14% | 16% | 17% |
| Autres inactifs | 8% | 5% | 5% |
| Total général | 100% | 100% | 100% |

Ceux qui viennent de Centre Martinique sont en proportion :

- Plus jeunes (33% de 20-39 ans)
- Actifs occupés (46%) et employés et professions intermédiaires (34%)
- S'installent comme propriétaires occupants (48%)

CSP des individus

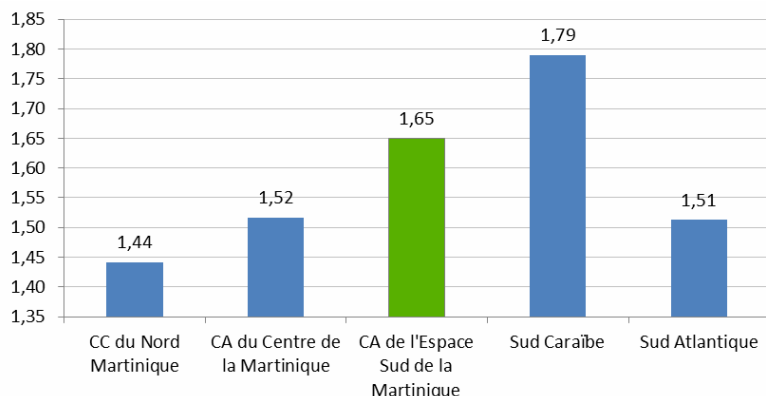
| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Agriculteurs | 1% | 0% | 0% |
| Artisans, commerçants... | 4% | 4% | 4% |
| Cadres et prof. Int Sup | 3% | 11% | 7% |
| Employés | 17% | 18% | 21% |
| Ouvriers | 11% | 5% | 10% |
| Professions intermédiaires | 8% | 18% | 13% |
| Retraités | 18% | 13% | 10% |
| Autre sans activité | 39% | 31% | 35% |
| Total général | 100% | 100% | 100% |

1.5 Un territoire très jeune et encore familial

Ces dynamiques démographiques ont une incidence directe sur la structure par âge de la population.

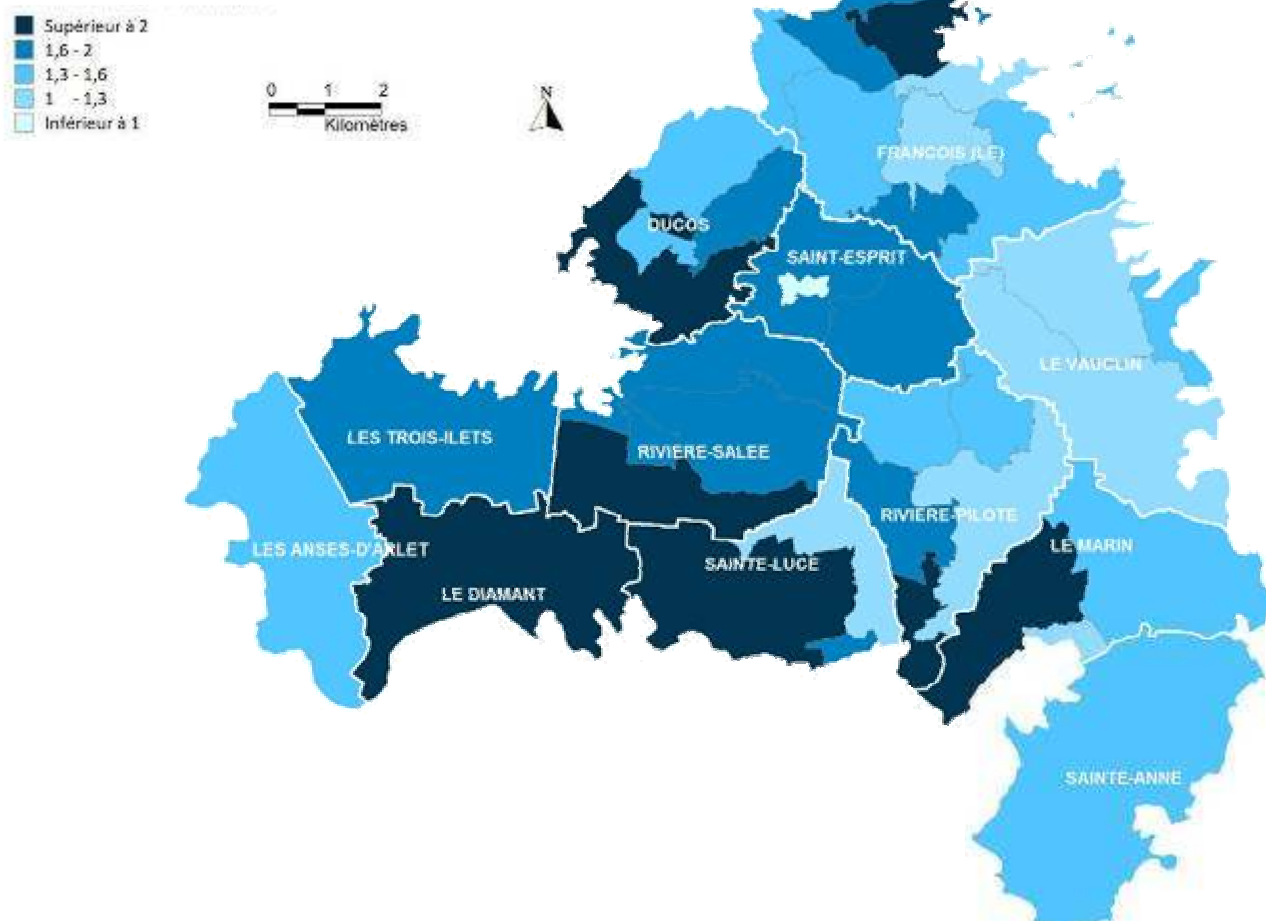
L'Espace Sud se démarque par la jeunesse relative de sa population. L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) est le plus élevé des trois EPCI martiniquais. Toutefois, il faut noter que depuis 1999, la population des 75 ans et + s'accroît à un rythme deux à trois fois plus rapide que l'ensemble de la population.

Graphique 10 : Indice de jeunesse en 2007 (source : INSEE RP 2007)



Au sein de l'Espace Sud, certains IRIS se distinguent par une jeunesse relative encore plus importante avec un indice supérieur à 2 (pour deux jeunes de moins de 20 ans, il y a une personne de 60 ans ou plus) : Le Diamant, l'Ouest de Sainte-Luce et de Rivière-Salée, les quartiers ouest du Marin (Duprey), les bourgs de Rivière-Pilote et de Ducos et les quartiers Petite-Cocotte –Durivage (Ducos) et Pointe-Couchée-Vapeur (Le François).

Carte 4 : Indice de jeunesse en 2007 par IRIS (Source : INSEE RP 2007)
Traitement GTC

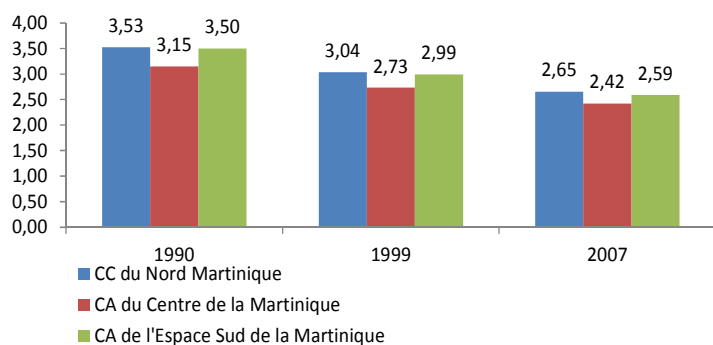


Cette situation implique à terme une réponse spécifique au besoin en logement des jeunes, si l'on souhaite qu'une partie d'entre eux s'installe sur le territoire. A plus court terme, elle pose la question des équipements liés à la petite enfance, aux écoles et aux activités périscolaires.

Un profil encore familial et des besoins de décohabitation importants

Avec une taille moyenne des ménages de 2,59, l'Espace Sud n'est pas le territoire le plus familial de Martinique, le Nord Martinique se distinguant encore.

Graphique 11 : Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1990 (Source : INSEE RP 2007)



Cependant, il apparaît que certains territoires IRIS se démarquent. Ainsi, les centres bourgs accueillent des familles plus petites en moyenne que les autres quartiers. Les communes du François, des Anses d'Arlet, de Rivière-Pilote, de Rivière-Salée, de Saint-Esprit et de Ducos se distinguent par une structure encore plus familiale.

Carte 5 : Taille moyenne des ménages en 2007 (Source : INSEE RP 2007/ Traitement GTC)

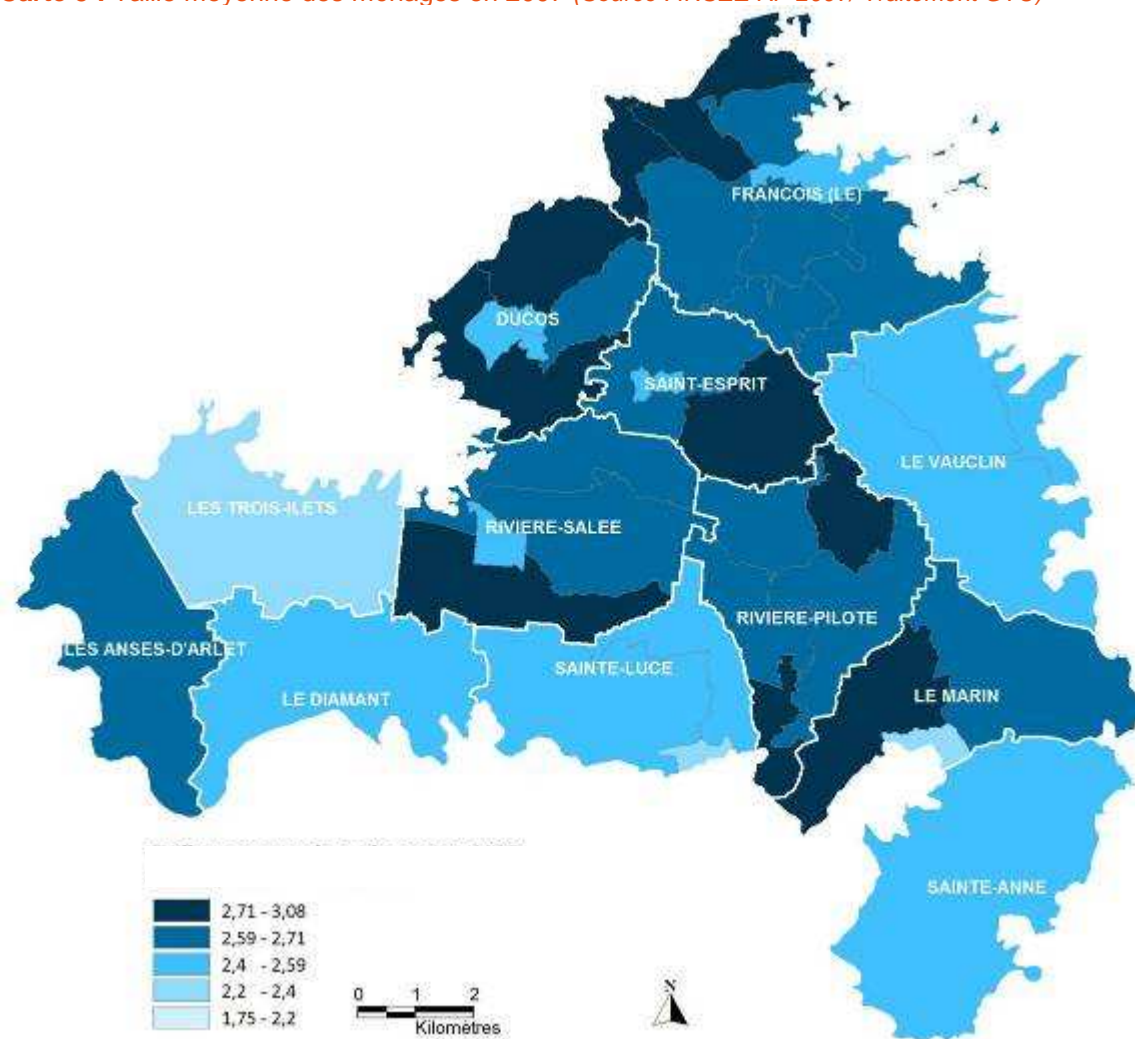


Tableau 4 : Taux de desserrement annuel des ménages (Source : INSEE RP 2007)

| | 1990-1999 | 1999-2007 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| CC du Nord Martinique | -1,65% | -1,67% |
| CA du Centre de la Martinique | -1,57% | -1,50% |
| CA de l'Espace Sud de la Martinique | -1,73% | -1,79% |
| Martinique | -1,61% | -1,61% |
| Sud Caraïbe | -1,50% | -1,71% |
| Sud Atlantique | -1,94% | -1,87% |

Le rythme de desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) de l'Espace Sud est le plus rapide de Martinique, ce qui suppose des besoins endogènes en logements importants. Il s'est accéléré dans les communes du Sud Caraïbe depuis 1999, mais reste plus conséquent en moyenne dans les communes du Sud Atlantique. La présence importante de familles monoparentales, caractéristique de l'ensemble de la Martinique interroge sur les nouveaux besoins en logements.

Tableau 5 : Les familles monoparentales (Source : INSEE RP 2007)

| | % Fam Monoparentales en 1999 | % Fam Monoparentales en 2007 |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| CC du Nord Martinique | 38,1% | 39,3% |
| CA du Centre de la Martinique | 38,9% | 41,2% |
| CA de l'Espace Sud de la Martinique | 35,6% | 35,5% |
| Martinique | 37,8% | 39,0% |
| Sud Caraïbe | 34,8% | 34,4% |
| Sud Atlantique | 36,5% | 36,8% |

De fait, la structure familiale martiniquaise est caractérisée par une monoparentalité très répandue, vécue ici comme un mode de vie «durable», et non comme une phase transitoire, avec, bien souvent, de jeunes mères seules vivant dans des situations précaires. Par ailleurs, la garde partagée, si elle est mise en place, génère des besoins en logement de plus grande taille, chacun des deux parents ayant besoin de chambres supplémentaires pour accueillir leurs enfants à tour de rôle.

1.6 Une dynamique rendue possible par la production de logements

La dynamique démographique s'explique par l'effort de construction important sur l'Espace Sud.

Ont été retenus les chiffres de construction de logements commencés (selon la base de données SITADEL 2 - Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux) et non les logements autorisés. En effet, un logement autorisé peut ne pas être construit tout de suite du fait de recours ou d'autres éventuelles difficultés. Un logement commencé a plus de chance de sortir de terre rapidement et est plus proche de ce fait de la réalité probable de la construction.

La comparaison avec les données du recensement INSEE, montre un écart entre les sources de données sur le niveau relatif de la construction neuve depuis 1999 (de l'ordre de 300 logements) sachant que l'INSEE ne fournit l'information que sur la période 1999-2004. Les deux sources sont étudiées car :

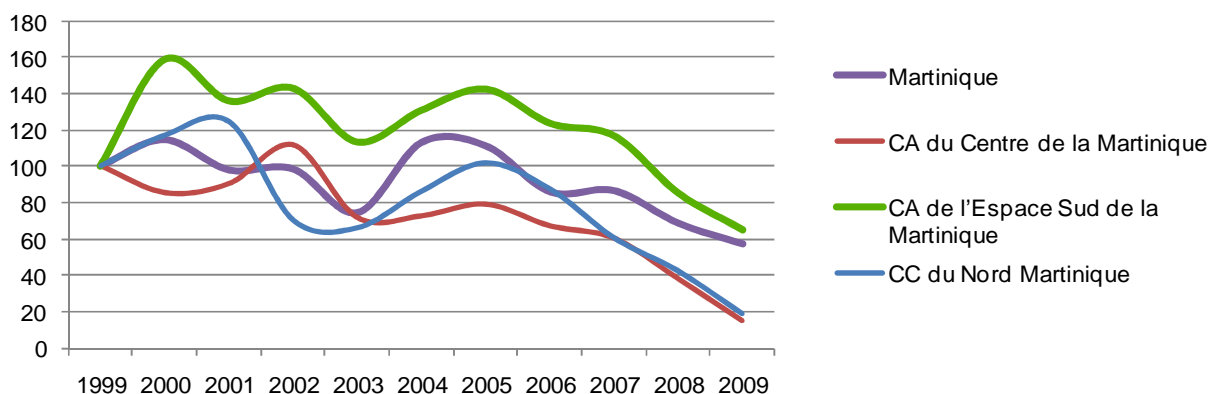
- SITADEL 2 permet une appréciation des dynamiques les plus récentes, non disponibles dans le recensement INSEE.
- Le recensement de l'INSEE permet l'étude des tendances longues (1990-2004), les données SITADEL 2 n'étant disponibles qu'à partir de 1999.

Une production annuelle de plus de 1000 logements mais en baisse ces dernières années

Selon SITADEL 2, le rythme de construction par rapport à l'année 1999 a été beaucoup plus rapide sur l'Espace Sud jusqu'en 2005 que dans les autres territoires. Le niveau de construction a ensuite baissé, à l'image du reste de la Martinique. Ainsi en moyenne entre 1999 et 2004 un peu plus de 1000 logements neufs par an ont été construits sur l'Espace Sud selon SITADEL 2, alors que depuis 2005 le niveau se situe plus autour de 830 logements.

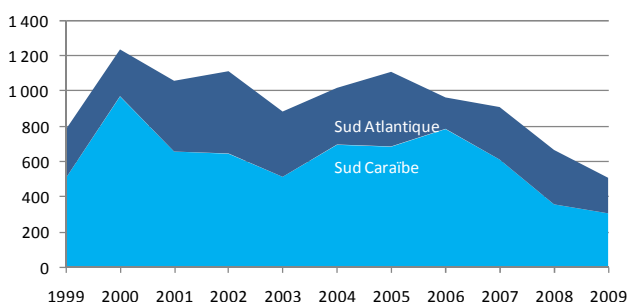
La faiblesse de la construction sur les dernières années alimentées dans la base SITADEL, 2008 et 2009 (respectivement 665 et 508 logements commencés pour l'Espace Sud) ne peut qu'interroger. La crise économique a particulièrement touché le secteur de la promotion de logements neufs et peut expliquer cette baisse mais son ampleur en Martinique est particulièrement forte. L'observation des années 2010 et 2011 permettra de vérifier que cette baisse a perduré, comme le pensent tous les acteurs rencontrés qui ont confirmé une baisse de l'activité de promotion sur les deux années.

Graphique 12 : Evolution du nombre de logements commencés depuis 1999 (source SITADEL2)



(Base 100 en 1999)

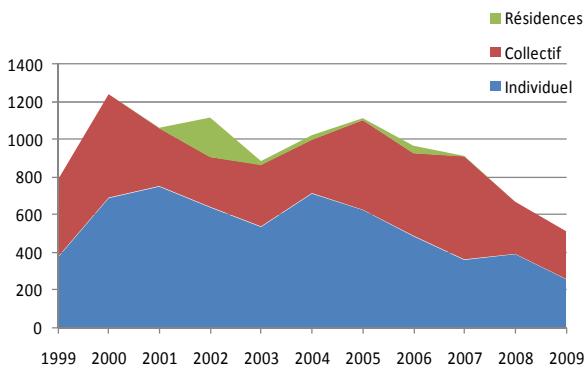
Graphique 13 : Répartition territoriale de la construction neuve entre 1999 et 2009 (source SITADEL2)



La construction a été plus particulièrement portée par les communes du Sud Caraïbe qui ont construit en moyenne 66% des logements neufs de l'Espace Sud.

La typologie des logements produits sur l'ensemble du territoire de l'Espace Sud se différencie de la moyenne martiniquaise.

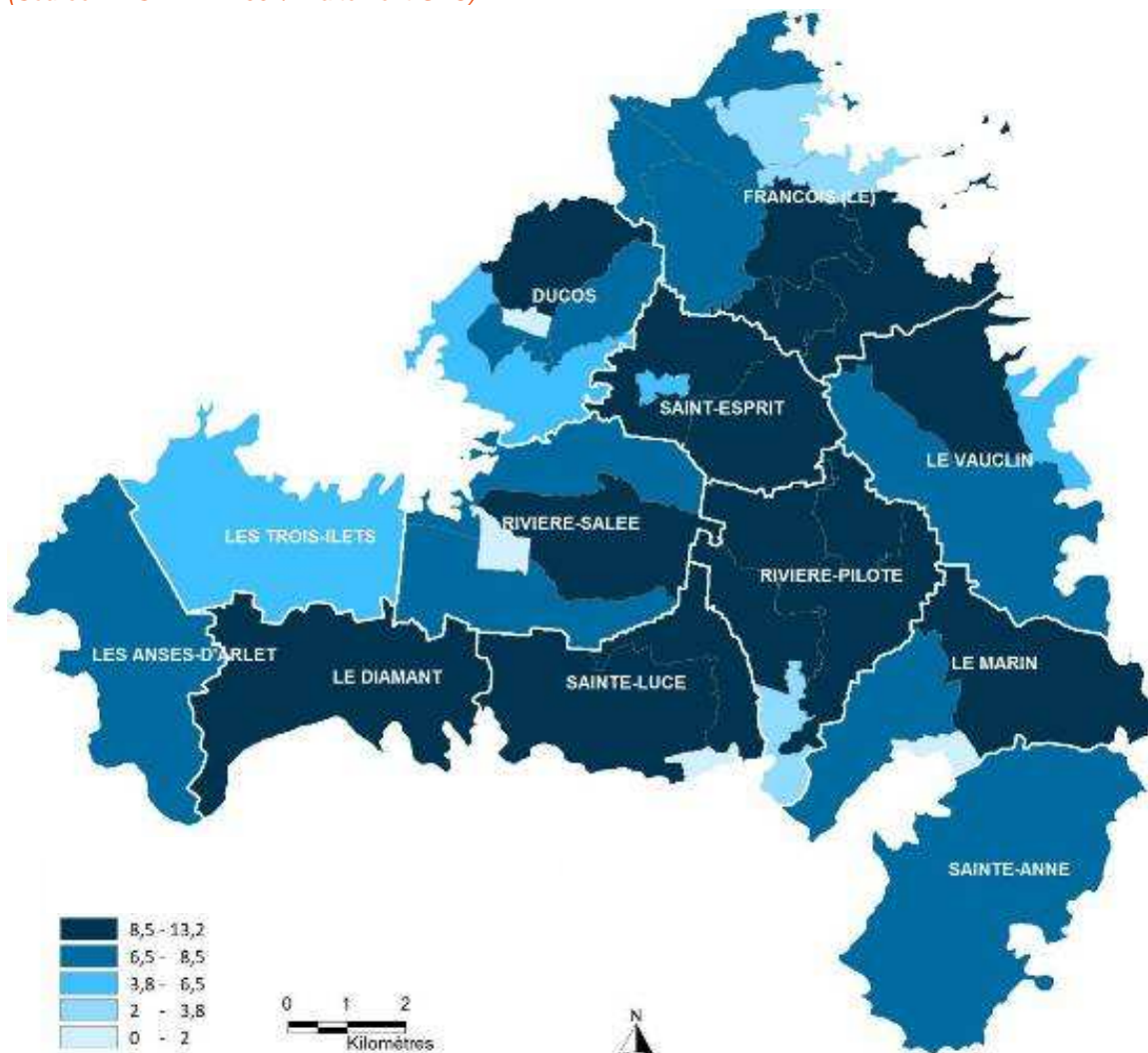
Graphique 14 : Typologie des logements commencés de l'Espace Sud entre 1999 et 2009 (source : Sitadel2)



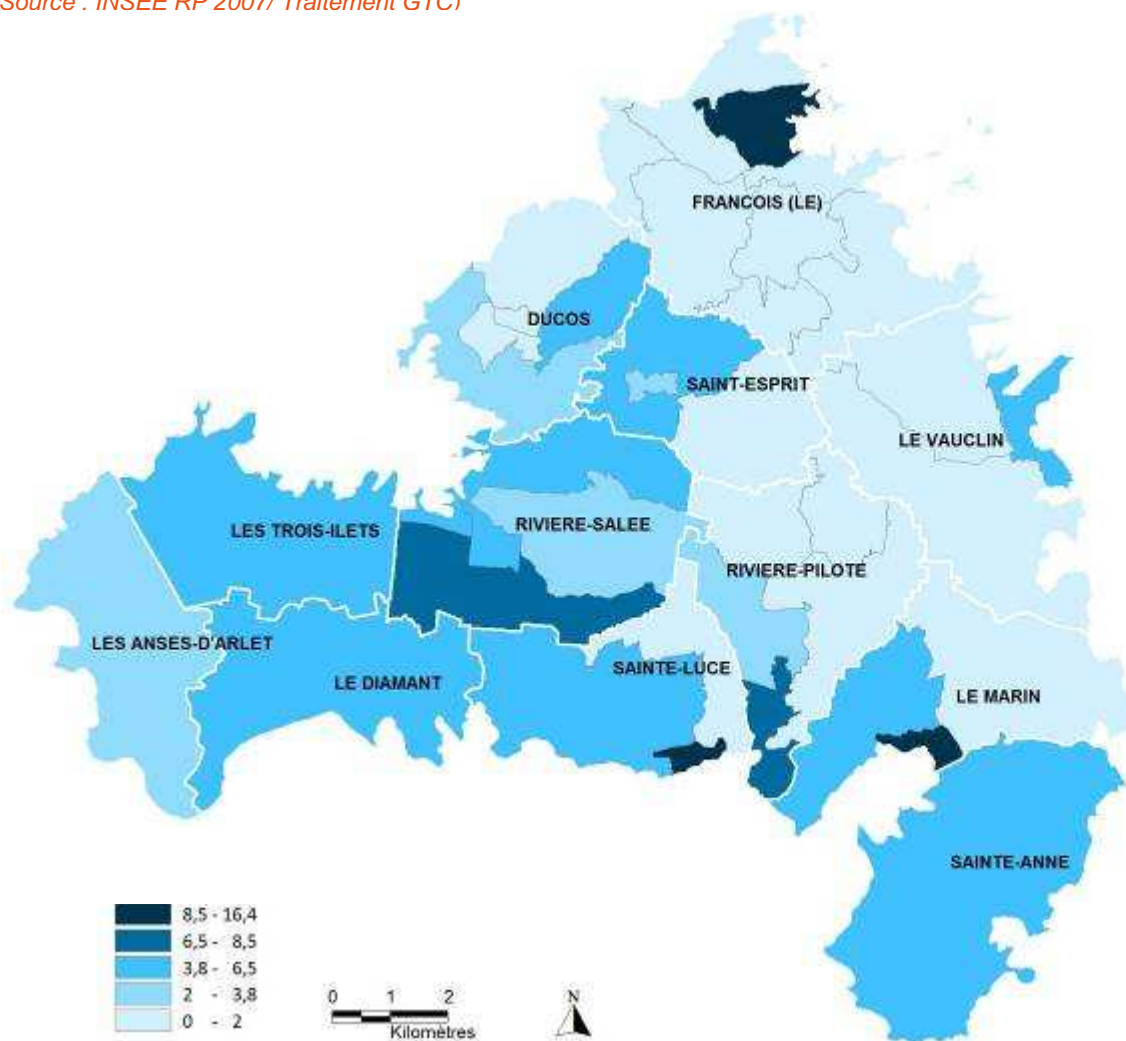
La production individuelle (groupée ou non) représente près de 60% de la construction neuve, soit 10 points de plus que la moyenne martiniquaise, elle-même fortement influencée par l'agglomération du Centre Martinique qui n'a produit que 25% de logements individuels sur la même période. La production de logements collectifs depuis 1999 a d'ailleurs été supérieure à celle des communes du Nord Martinique.

Territorialement, la construction de logements collectifs a été plus importante à proximité des bourgs (périmètres IRIS) : Le Marin en lien avec la marina, Sainte-Luce, Le François et Rivière Pilote.

Carte 6 : Indice de construction de logements individuels 1990-2004 par an et pour 1000 habitants par IRIS (Source : INSEE RP 2007/ Traitement GTC)



Carte 7 : Indice de construction de logements collectifs 1990-2004 par an et pour 1000 habitants par IRIS
 (Source : INSEE RP 2007/ Traitement GTC)



1.7 Utilisation de la construction neuve

La production de logements neufs ne contribue pas seulement à la croissance de la population, elle doit également répondre aux besoins dits non démographiques :

La somme de ces besoins est appelée « point-mort ».

Il s'agit du niveau de référence théorique de la construction qui correspond à la stabilité de la population.

Le « **point mort** » correspond au nombre de logements permettant à l'Espace Sud de répondre aux besoins endogènes de la population de l'Espace Sud. Il est estimé à 890 logements entre 1990 et 2004.

Parmi ces besoins, les plus importants en nombre sont :

- les besoins liés au desserrement, c'est-à-dire la baisse de la taille moyenne des ménages, résultant des phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population, d'évolution des modes de vie....etc ; le desserrement a mobilisé 540 logements par an.
- les besoins liés à la variation des résidences secondaires et des logements vacants. Dans un secteur touristique comme l'Espace Sud, une partie de la construction neuve répond à la demande de résidences secondaires. Un logement construit ne signifie donc pas un résident permanent. De plus, le taux de vacance est particulièrement important et on verra dans la partie sur le parc de logement que son estimation demande à être précisée.

Le tableau ci-dessous, réalisé à partir des données INSEE, met en lumière l'utilisation de la construction neuve entre 1990 et 2007. Le niveau de celle-ci, à 1460 logements par an a été

extrapolé à partir de la donnée fournie par le recensement sur la période 1990-2004. Supérieure à l'information fournie par Sitadel 2, elle permet toutefois de comprendre les mécanismes à l'œuvre.

Tableau 6 : Utilisation de la construction neuve entre 1990 et 2007 (traitement GTC)

| UTILISATION DE LA CONST. NEUVE 1990-2007 | Total | /An | /An/1000 hab. |
|--|---------------|------------|---------------|
| Renouvellement | -148 | -9 | -0,08 |
| Variation des RS et LV | 6 031 | 355 | 3,34 |
| Desserrement | 9 317 | 548 | 5,16 |
| POINT MORT | 15 200 | 894 | 8,41 |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE | 9 682 | 570 | 5,36 |
| LOGEMENTS CONSTRUITS* | 24 881 | 1 464 | 13,77 |

* Tendances 1990-1999 (1568 logements /an) et 1999/2004 (1346 logements /an) prolongée

Si le chiffre du point mort est très légèrement inférieur aux besoins en matière de desserrement et de variation des résidences secondaires et des logements vacants c'est que le renouvellement du parc a été quasi-stable. Il correspond aux sorties nettes du parc, par démolition, changement d'usage ou modification structurelle du bâti. Il apparaît légèrement négatif ce qui laisserait supposer que de nouveaux logements ont été générés par le parc existant (aménagement des rez-de-chaussée par exemple). Il peut également s'expliquer par une sous-estimation de la construction neuve, ce qui paraît peu probable compte-tenu de l'écart constaté entre les sources SITADEL 2 et INSEE.

Synthèse

L'Espace Sud connaît une croissance de sa population très rapide depuis le début des années 80. Celle-ci a été rendue possible par un fort solde naturel (des naissances en nombre beaucoup plus important que les décès) et des apports migratoires importants (des arrivées plus nombreuses que les départs). Cette croissance démographique a été rendue également possible par un niveau de production de logements suffisant pour répondre aux besoins endogènes au territoire mais également pour accueillir la population nouvelle.

Dans les années 2000, la dynamique naturelle reste soutenue bien que le nombre des naissances ait tendance à diminuer tandis que les apports migratoires ont nettement progressé. Cette progression traduit l'attractivité de l'Espace Sud, les ménages qui y sont installés, y restent volontiers, tandis que les nouveaux arrivants viennent principalement de l'agglomération de Fort de France et de métropole. Cependant, les jeunes (20-24 ans) quittent l'Espace Sud pour les études ou démarrer une activité professionnelle et les jeunes couples (25-30 ans) notamment ceux avec des enfants en bas âge ne parviennent pas à s'y maintenir.

Le territoire reste encore jeune et familial, mais le vieillissement de la population s'accroît et les besoins de décohabitation seront importants dans les années à venir.

Globalement, les communes ont émis le souhait de poursuivre dans le futur le développement actuel.

2. Une dynamique économique

2.1 Une amélioration de l'autonomie économique de l'Espace Sud mais une dépendance encore forte à l'Agglomération Centre

Une forte dynamique économique portée par l'emploi salarié privé

La progression du nombre d'emplois (plus de 700 emplois par an depuis 1999) sur le territoire du Sud Martinique a été 1,6 fois plus rapide que la moyenne départementale, ce qui a permis à l'agglomération de l'Espace Sud de renforcer son poids économique au sein du territoire martiniquais.

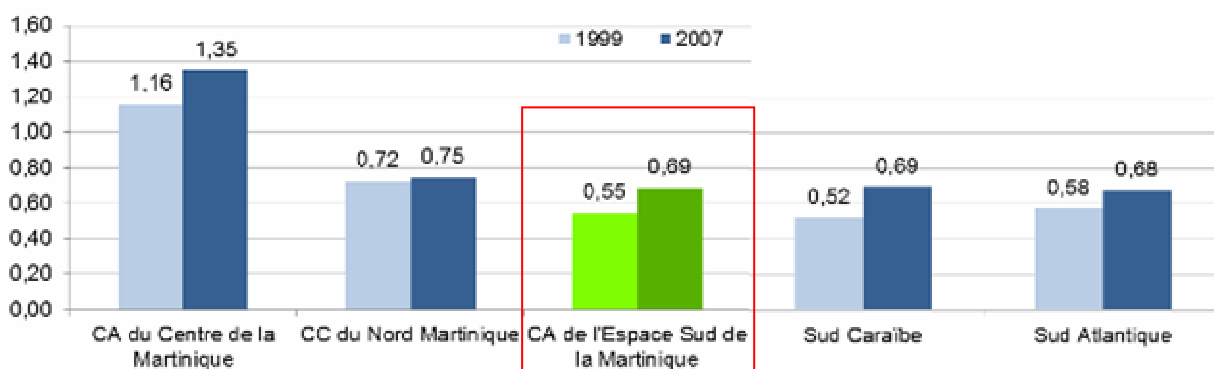
Ainsi selon l'INSEE, les emplois de l'Espace Sud représentent, en 2007, 21% des emplois de l'île contre 19% en 1999.

Tableau 7 : Emploi total en 2007 et évolution depuis 1999 (sources : INSEE RP 2007 et Pôle Emploi)

| Nb et taux d'évolution /an depuis 1999 | Espace Sud | Martinique | % Espace Sud / Martinique |
|--|---------------|------------|---------------------------|
| Emplois 2007 | 27 461 | 2,91% | 133 779 |
| Actifs occupés 2007 | 40 010 | 3,05% | 134 080 |
| Taux d'emploi 2007 | 0,69 | | 1,00 |
| Nombre d'emploi salarié privé en 1999 | 14 176 | | 76 101 |
| | | | 19% |

Cette progression s'est traduite par une évolution du taux d'emploi (rapport entre les actifs occupés et le nombre d'emploi) sur l'ensemble des communes du Sud Caraïbe et du Sud Atlantique.

Graphique 15 : évolution du taux d'emploi entre 1999 et 2007 (source : INSEE RP 2007)



Ce dynamisme économique est confirmé par l'étude de la progression de l'emploi salarié privé depuis 1998. On note qu'entre 1999 et 2007, la progression de l'emploi salarié privé a été en moyenne de 716 emplois par an.

Tableau 8 : Nombre d'emplois salariés privés entre 1998 et 2009 (source : Pôle Emploi)

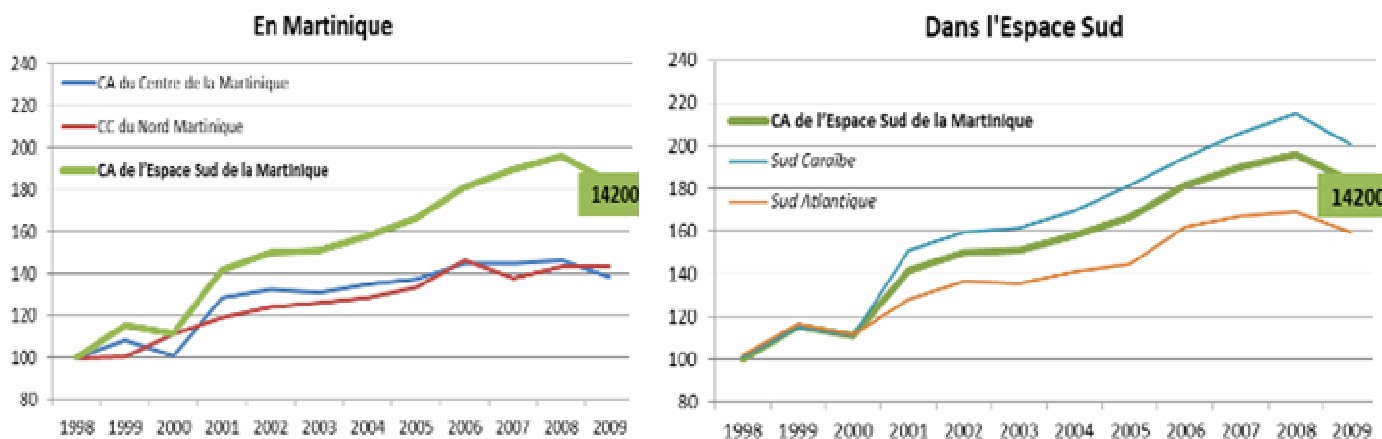
| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|-------------------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|
| Espace Sud | 7722 | 8929 | 8588 | 10934 | 11591 | 11657 | 12188 | 12842 | 1399 | 14663 | 15140 | 14176 |
| Sud Caraïbe | 4555 | 5234 | 5062 | 6871 | 7261 | 7365 | 7721 | 8259 | 8857 | 9369 | 9788 | 9131 |
| Sud Atlantique | 3167 | 3695 | 3526 | 4063 | 4330 | 4292 | 4467 | 4583 | 5138 | 5294 | 5352 | 5045 |

L'Espace Sud est le territoire qui a gagné le plus d'emplois salariés privés depuis 1998.

Les principaux secteurs de développement de l'emploi salarié privé depuis 1998 sont :

- La construction (+1080 emplois)
 - L'hébergement (+580 emplois)
 - Les activités commerciales (+1200 emplois)
 - Les services à la personne (+620 emplois)
- } *Vocation Espace Sud*

Graphique 16 : Evolution de l'emploi salarié privé depuis 1998 (source : Pôle Emploi base 100 en 1998)



Ce sont les communes de Sud Caraïbe qui ont progressé le plus en lien avec le développement des activités commerciales.

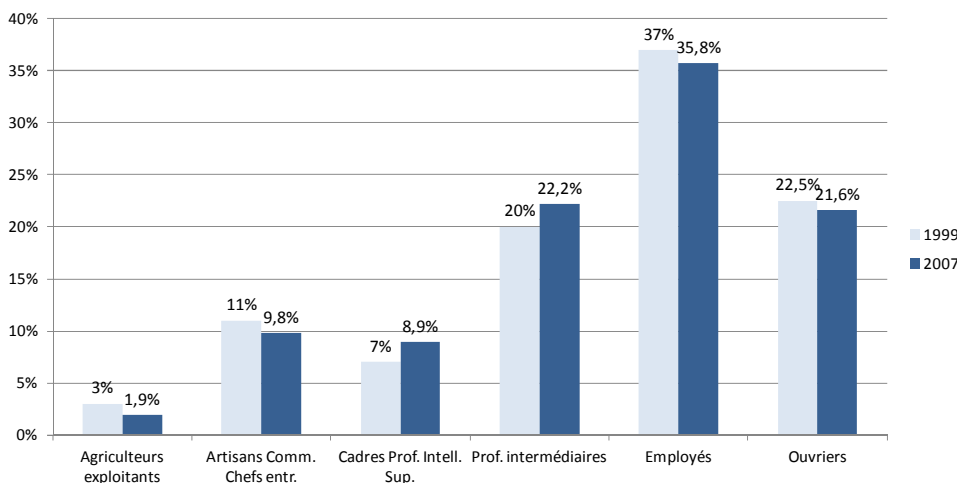
Cependant, un ralentissement se fait jour depuis la crise économique de 2008, de manière plus marquée sur l'Espace Sud que sur les autres agglomérations de l'île et ce ralentissement affecte tout autant le Sud Caraïbe que le Sud Atlantique. Ce sont les secteurs de l'hébergement et de la restauration, et celui de la construction qui, d'après Pôle Emploi, ont été les plus affectés.

Une dépendance très forte à l'agglomération Centre

Parallèlement à ce dynamisme de l'emploi, le nombre d'actifs occupés résidant sur l'Espace Sud a progressé à un rythme légèrement plus rapide que le nombre d'emplois. Malgré sa progression, le taux d'emploi, toujours inférieur à 1, signifie que la vocation de l'Espace Sud est encore surtout résidentielle.

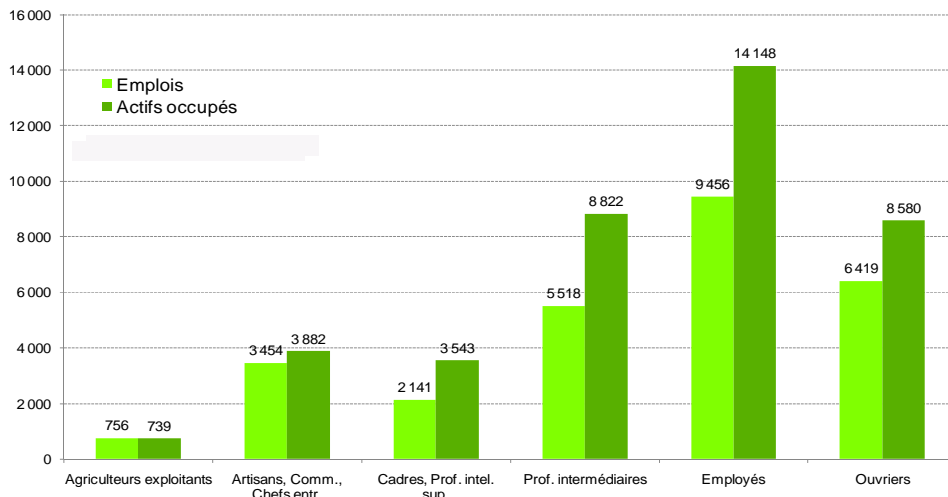
Le profil des actifs occupés résidant sur l'Espace Sud a évolué entre 1999 et 2007. La part relative des professions intermédiaires et des cadres ou professions intellectuelles supérieures a augmenté alors que celle des autres catégories socio-professionnelles a plutôt baissé.

Graphique 17 : Répartition des actifs occupés par CSP 1999-2007 (source INSEE RP 1999 et 2007)



Il est intéressant de comparer la répartition relative par catégories socioprofessionnelles des emplois proposés sur l'Espace Sud et des actifs occupés résidents. Elle illustre en effet la dépendance de l'agglomération de l'Espace Sud à celle du Centre Martinique sur l'ensemble des catégories socioprofessionnelles, en particulier les employés et professions intermédiaires, à l'exception des agriculteurs exploitants et des artisans-commerçants-chefs d'entreprise.

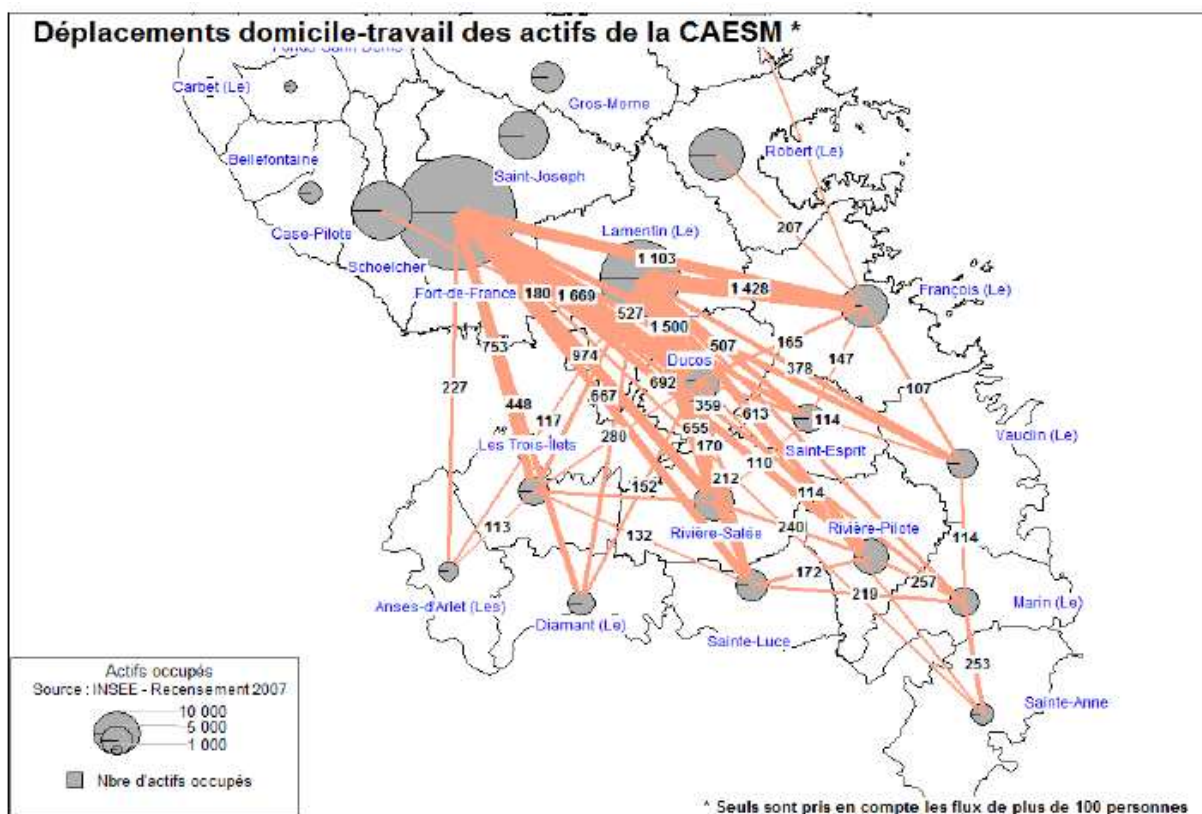
Graphique 18 : Répartition des emplois et des actifs occupés par CSP en 2007 (INSEE RP 2007)



L'étude des déplacements domicile-travail selon les données du recensement 2007 de l'INSEE confirme cette forte dépendance à l'agglomération Centre.

33% des actifs occupés de l'Espace Sud (13 200 personnes) travaillent en 2007 dans leur commune de résidence.

Carte 8 : Déplacements domicile-travail des actifs de l'Espace Sud (Extrait du Pré diagnostic du PAC – DEAL Martinique)



Parmi ceux qui se déplacent quotidiennement (flux supérieurs à 100), 24% se déplacent d'une commune de l'Espace Sud à une autre (un peu plus de 5000 personnes), les 75% restant (un peu moins de 16 000 personnes) se déplaçant vers une commune de l'agglomération du Centre-Martinique (40% soit un peu plus de 8000 personnes vers la seule commune de Fort de France).



RN5 – Photo GTC – Février 2011

Cette dépendance économique génère d'importants flux de déplacement via les principales routes du Sud Martinique (N5 et N6) et entraîne des embouteillages conséquents, bien connus de l'ensemble des Martiniquais et notamment de ceux de l'Espace Sud.

Lors des entretiens, les communes ont fait part :

- de leur volonté marquée d'amplifier le développement économique local.
- de leur souhait partagé d'améliorer les déplacements internes et externes.

Ces enjeux font partie des axes de travail actuels de l'agglomération de l'Espace Sud.

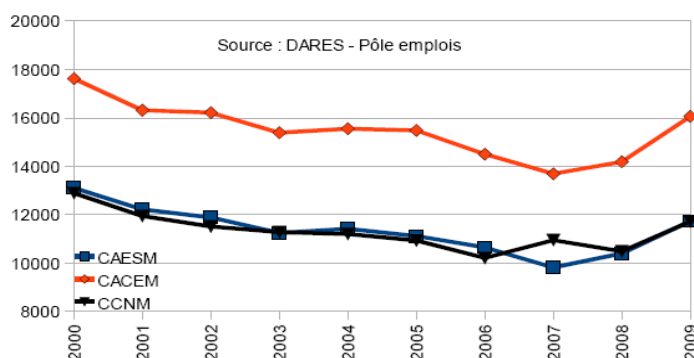
2.2 Un chômage important, à l'image de l'ensemble de la Martinique

Avec 11 700 demandeurs d'emplois en fin de mois (DEFM) en 2009, le taux de chômage de l'Espace Sud en 2009 était égal à la moyenne martiniquaise (11,5%). Les évolutions depuis 1999 en volume et en base 100 montraient cependant une baisse un peu plus rapide.

Tableau 9 : Evolution du nombre de chômeurs (D.E.F.M au 31/12 de chaque année) 1999-2009 en base 100 (source INSEE-DARES)

| | CA de l'Espace Sud Martinique | Martinique | France entière |
|------|-------------------------------|------------|----------------|
| 1999 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 2000 | 91,7 | 90,2 | 87,1 |
| 2001 | 85,5 | 83,7 | 88,1 |
| 2002 | 83,1 | 81,9 | 91,6 |
| 2003 | 78,6 | 78,4 | 95,5 |
| 2004 | 79,9 | 78,9 | 94,9 |
| 2005 | 77,8 | 77,6 | 90,0 |
| 2006 | 74,5 | 73,1 | 79,4 |
| 2007 | 68,7 | 71,3 | 70,9 |
| 2008 | 72,7 | 72,5 | 78,0 |
| 2009 | 82,1 | 90,9 | 92,8 |

Graphique 19 : Evolution du nombre de chômeurs (D.E.F.M au 31/12 de chaque année) 1999-2009 en volume (source INSEE-DARES)



Extrait du Prédiagnostic du PAC – DEAL Martinique

Jusqu'en 2008, les données du marché du travail retenaient les demandeurs d'emploi de catégories 1, 2, 3 hors activité réduite, ce qui correspond, à partir de 2009, aux demandeurs d'emploi de la catégorie A.

La structure du chômage différerait quelque peu avec un point de plus que la Martinique pour l'ensemble des catégories étudiées : moins de 25 ans, femmes et chômeurs de longue durée.

Tableau 10 : Structure du chômage au 31/12/09 (source : INSEE-DARES (cat A à partir de 2009))

| pour 100 chômeurs, nombre de : | CA de l'Espace Sud Martinique | Martinique | France entière |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------|-------------------|
| moins 25 ans | 47 | 46 | 27 |
| femmes | 59 | 58 | 45 |
| chômeurs longue durée (≥1 an) | 47 | 46 | 27 |

Cependant, les dernières statistiques mensuelles de Pôle Emploi, à fin juin 2011, montrent que sur un an l'évolution du chômage dans le Sud est identique à celle de l'ensemble de la Martinique, soit +4,1%. Les seniors sont particulièrement touchés par cette augmentation (+14,7%), ainsi que les chômeurs de longue durée (+12%). Près de 58% des chômeurs du Sud sont des femmes.

Tableau 11 : Les demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM) à fin juin 2011
(Sources : DIECCTE-Nostra Pôle Emploi)

| Données brutes (non corrigées des variations saisonnières) | Martinique | | Centre | | Nord | | Sud | |
|---|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| | Nombre | Variation sur 1 an | Nombre | Variation sur 1 an | Nombre | Variation sur 1 an | Nombre | Variation sur 1 an |
| Catégorie A | 40617 | 4,10% | 16258 | 2,90% | 12189 | 5,80% | 12170 | 4,10% |
| Hommes | 17259 | 3,90% | 6976 | 2,20% | 5158 | 7,30% | 5125 | 2,80% |
| Femmes | 23358 | 4,30% | 9282 | 3,40% | 7031 | 4,70% | 7045 | 5,00% |
| Jeunes (25 ans et moins) | 6565 | 1,10% | 2533 | -1,80% | 2204 | 5,20% | 1828 | 0,70% |
| Hommes | 3022 | -0,60% | 1154 | -6,30% | 1051 | 7,80% | 817 | -1,80% |
| Femmes | 3543 | 2,60% | 1379 | 2,40% | 1153 | 2,90% | 1011 | 2,70% |
| Jeunes (30 ans et moins) | 11823 | 2,80% | 4875 | 1,10% | 3589 | 4,70% | 3359 | 3,40% |
| Hommes | 5312 | 0,20% | 2144 | -4,60% | 1663 | 6,30% | 1483 | 1,20% |
| Femmes | 6511 | 5,10% | 2703 | 6,20% | 1926 | 3,30% | 1876 | 5,30% |
| Séniors (50 ans et plus) | 8584 | 16,30% | 3348 | 13,60% | 2606 | 21,40% | 2630 | 14,70% |
| Hommes | 3939 | 15,90% | 1536 | 13,60% | 1173 | 22,30% | 1230 | 13,10% |
| Femmes | 4645 | 16,60% | 1812 | 13,70% | 1433 | 20,70% | 1400 | 16,30% |
| De longue durée (> 1 an) | 20397 | 9,90% | 8122 | 9,40% | 6204 | 8,50% | 6071 | 12,00% |
| Hommes | 8460 | 14,00% | 3452 | 13,60% | 2492 | 12,20% | 2516 | 16,40% |
| Femmes | 11937 | 7,10% | 4670 | 6,50% | 3712 | 6,10% | 3555 | 9,00% |

Synthèse

L'Espace Sud a connu une forte dynamique économique portée par l'emploi salarié privé. Néanmoins, le nombre d'emplois offerts sur son territoire reste inférieur au nombre d'actifs y résidant, pour l'ensemble des catégories socioprofessionnelles. Ceci traduit la dépendance encore très forte du Sud à l'agglomération de Fort de France qui s'accompagne d'intenses migrations domicile-travail.

Ce dynamisme économique a été nettement ralenti par la crise à partir de 2008, ce qui entraîne une remontée du chômage après une baisse régulière. 30% des chômeurs martiniquais (soit plus de 12 000 personnes) vivent dans le Sud.

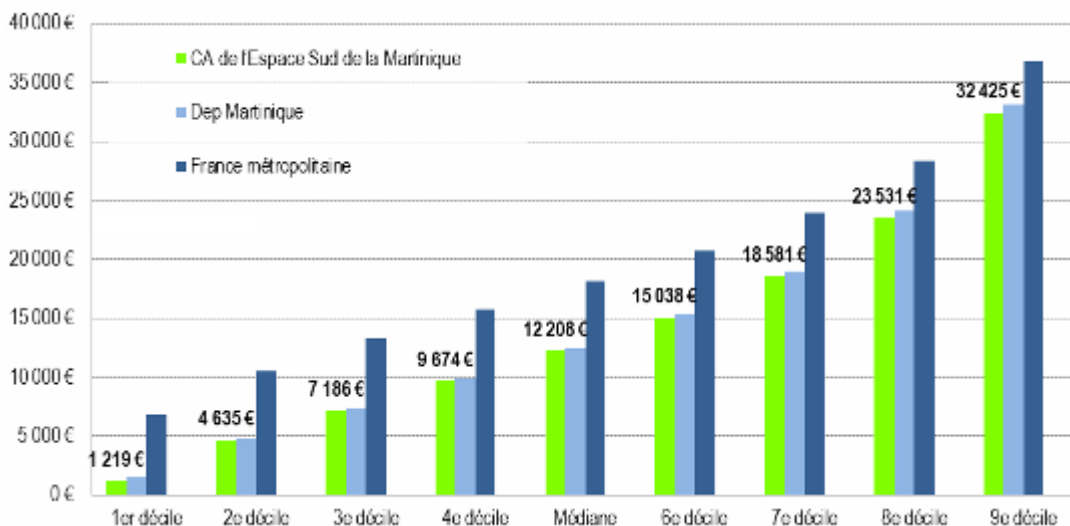
Le développement économique local constitue un enjeu fort pour l'avenir de l'Espace Sud afin de tendre vers un équilibre emploi/habitat dans une optique de limitation des déplacements.

3. Des niveaux de revenus dans la moyenne martiniquaise

L'analyse des revenus fiscaux¹ présentée ci-dessous s'appuie sur les notions d'unités de consommation² et de distribution par décile³.

Avec **un revenu médian d'environ 12 000 €**, les ménages de l'Espace Sud ont des revenus **légèrement inférieurs à ceux de l'ensemble de la Martinique**, eux-mêmes nettement inférieurs à ceux de la métropole.

Graphique 20 : Revenus 2008 maximum des ménages par unité de consommation, selon les déciles (en €)
(Source INSEE-DGI)



Par rapport aux autres intercommunalités de la Martinique, l'Espace Sud se situe en situation intermédiaire, l'agglomération Centre présentant des ménages aux revenus plus élevés tant pour les premiers déciles que pour les derniers, les ménages du Nord Martinique ayant des revenus dans l'ensemble plus faibles.

Tableau 12 : comparaison entre les 3 intercommunalités (source INSEE DGI 2008)

| | Médiane | 2 ^{ème} décile | Rapport inter décile |
|-------------------------------|----------|-------------------------|----------------------|
| CC du Nord Martinique | 10 693 € | 4 235 € | 21,9 |
| CA du Centre de la Martinique | 13 942 € | 5 475 € | 19,1 |
| Espace Sud | 12 208 € | 4 635 € | 26,6 |
| Martinique | 12 462 € | 4 826 € | 22,7 |

Le rapport interdécile, rapport entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile, permet d'apprécier les écarts entre les plus pauvres et les plus riches. Il est très élevé en Martinique, près de 23, soit plus de 4 fois celui de la France métropolitaine (5,4). Il est encore plus élevé à l'échelle de l'Espace Sud, les ménages les plus riches ont des revenus 27 fois plus importants que les ménages les plus pauvres.

¹Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la « déclaration des revenus », avant tout abattement. Il ne correspond pas au revenu disponible. Le revenu fiscal comprend ainsi les revenus d'activités salariées, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), les revenus d'activités non salariées, certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage (hors RMI).

² Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

³ En ordonnant une distribution de revenus, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales.

Ainsi, le premier décile est le revenu au-dessous duquel se situent 10 % des revenus ; le neuvième décile est le revenu au-dessous duquel se situent 90 % des revenus. Le revenu médian correspond au niveau de revenu au-dessus et en dessous duquel vit la moitié de la population (qui correspond au 5e décile)

3.1 De fortes disparités entre les communes de l'agglomération

La situation des niveaux de revenus des ménages apparaît très contrastée selon les communes. Sainte-Luce, Ducos, Le Diamant, Les Trois Îlets, plus directement sous influence foyalaise, présentent des niveaux de revenus médians supérieurs à la situation de l'agglomération, avec une population qui apparaît relativement plus homogène, les rapports interdéciles étant inférieurs à 20.

Tableau 13 : Revenus 2008 maximum des ménages par unité de consommation, selon les déciles (en €) et par commune (source INSEE DGI)

| | Médiane | 2e décile | Rapport inter décile |
|-------------------|-----------------|----------------|----------------------|
| Les Anses-d'Arlet | 9 731 € | 3 739 € | 42 |
| Le Vauclin | 10 105 € | 3 447 € | 83 |
| Rivière-Pilote | 10 565 € | 4 060 € | 31 |
| Le Marin | 11 017 € | 3 698 € | 231 |
| Le François | 11 316 € | 4 542 € | 26 |
| Saint-Esprit | 11 362 € | 4 460 € | 21 |
| Sainte-Anne | 11 523 € | 4 611 € | 25 |
| Rivière-Salée | 12 178 € | 4 144 € | 47 |
| Espace Sud | 12 208 € | 4 635 € | 27 |
| Sainte-Luce | 14 341 € | 5 723 € | 19 |
| Ducos | 14 964 € | 6 059 € | 16 |
| Le Diamant | 15 401 € | 6 295 € | 15 |
| Les Trois-Îlets | 16 495 € | 6 887 € | 16 |

Ces fortes disparités entre communes, entre ménages posent la question des équilibres sociaux au sein de l'Espace Sud, mais également celle de la réponse aux besoins en logement des ménages aux revenus les plus faibles.

3.2 Des ménages à faibles revenus dans tous les segments du parc

A l'échelle de la Martinique, (*selon Revenus et conditions de vie des ménages en Martinique : un niveau de vie en dégradation (Conseil Général /Insee- avril 2011)*), deux ménages sur cinq vivant en dessous du seuil de bas revenu sont propriétaires de leur logement.

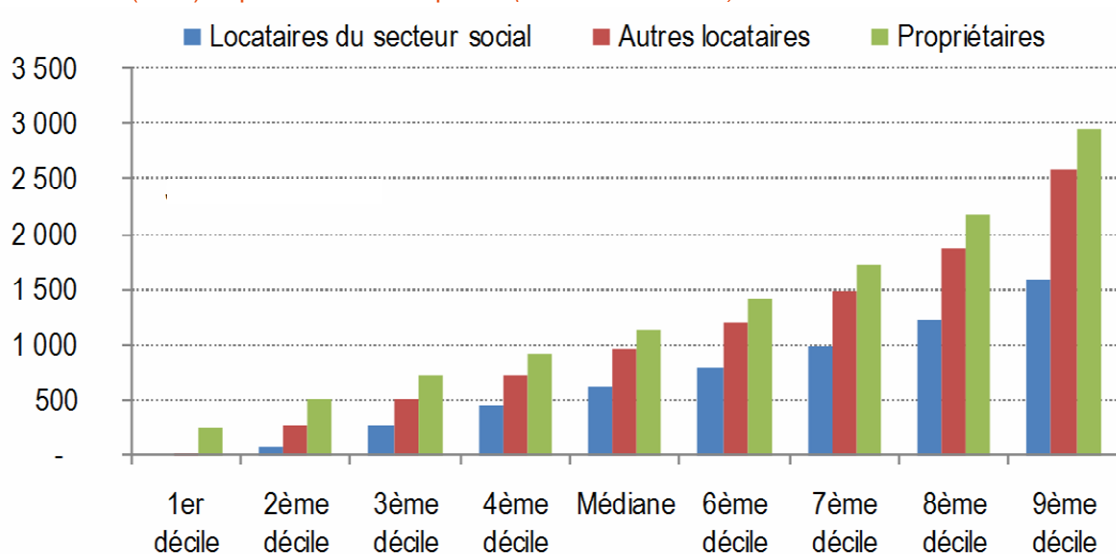
En 2006, date de la dernière enquête réalisée, le seuil de bas revenus Budget de Famille s'élève à 7 394€ pour la Martinique (France métropolitaine : 10 560€) et concerne près de 20% des ménages martiniquais.

Tableau 14 : Répartition des ménages sous le seuil de bas revenus ou au-delà selon le statut d'occupation en 2006 (Source INSEE, enquête Budget de Famille 2006)

| | Guadeloupe | | Martinique | | Guyane | |
|--------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
| | Sous le seuil | Au delà du seuil | Sous le seuil | Au delà du seuil | Sous le seuil | Au delà du seuil |
| Propriétaire | 55 | 57 | 42 | 58 | 42 | 36 |
| Accédant | 5 | 14 | 5 | 10 | 1 | 13 |
| Locataire secteur social | 23 | 19 | 35 | 22 | 28 | 30 |
| Locataire secteur privé | 18 | 10 | 18 | 11 | 29 | 21 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

A l'échelle de l'Espace Sud, en 2008, les ménages à faibles et très faibles revenus sont plus présents dans le parc privé que dans le parc locatif social, et comme à l'échelle de la Martinique, la part des propriétaires occupants est significative.

Graphique 21: Revenus fiscaux mensuels 2008 maximum des ménages par unité de consommation, selon les déciles (en €) et par statut d'occupation (source INSEE/ DGI)



Synthèse

Les niveaux de revenus dans l'Espace Sud sont inférieurs à ceux constatés sur l'agglomération Centre, mais dans la moyenne départementale, et avec des écarts très importants entre les plus pauvres et les plus riches.

Si le parc social public joue un rôle certain dans l'accueil des ménages à faibles revenus, il reste encore largement insuffisant. C'est donc le parc privé qui reste prédominant dans l'accueil de ces publics avec des niveaux de prix conduisant à des taux d'effort élevés.

LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENT

1. Le parc de logements en quelques chiffres

Le parc de logements de l'Espace Sud est constitué de 57.500 logements⁴. Il est majoritairement constitué de maisons individuelles, selon l'INSEE, et de manière plus marquée que sur l'ensemble de la Martinique (65,6% de maisons en 2008). La part des logements collectifs s'accroît légèrement dans les années récentes.

Tableau 15 : Répartition du parc entre maisons et appartements (source : INSEE RP 2008)

| Espace Sud de la Martinique | 2008 | % | 1999 | % |
|-----------------------------|-------|------|-------|------|
| Maisons | 41825 | 70,5 | 31575 | 70,6 |
| Appartements | 16381 | 27,6 | 11835 | 26,5 |

Les logements très anciens sont très peu nombreux (4,6%), notamment en raison de la rapide dégradation du bâti due aux aléas climatiques, mais aussi de l'augmentation du niveau de vie qui a concerné l'ensemble du département sur les 50 dernières années, entraînant l'abandon de nombreuses cases traditionnelles précaires au profit d'un habitat plus durable.

Les logements anciens sont logiquement plutôt des maisons, (11700 maisons ont plus de 30 ans soit 39%), concentrées dans les centres bourgs, le parc collectif ayant été développé plutôt à partir des années 80 (les 2/3 des collectifs ont été réalisés après 1982).

Tableau 16 : Année de construction du parc de logements (source : INSEE RP2007)

| | avant 1949 | 1949-1974 | 1975-1981 | 1982-1989 | 1990-1998 | 1999-2004 |
|----------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Tous types confondus | 4,6% | 16,2% | 14,4% | 20,1% | 28,1% | 16,6% |
| Maisons | 5,8% | 19,3% | 14,6% | 20,5% | 24,0% | 15,9% |
| Appartements | 1,1% | 7,5% | 14,0% | 18,8% | 39,7% | 18,9% |

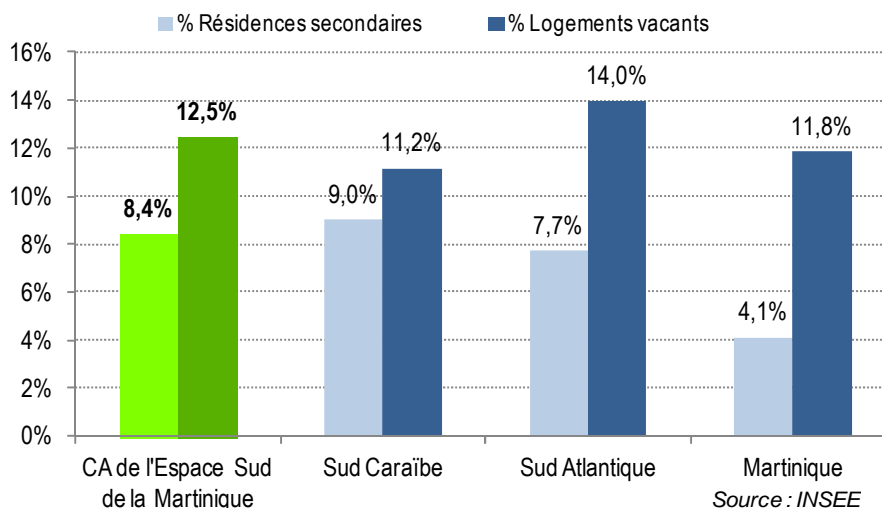
C'est aussi un parc qui a évolué ces dernières années dans la plupart des communes, sous l'influence de la défiscalisation, en diffus et sur de petits lotissements privés (16% de maisons de moins de 10 ans).

⁴ Le recensement de l'INSEE 2007 surévalue le parc de plus de 4300 logements par rapport aux données fournies par la DGI en 2009 ; une partie de cette surévaluation peut relever des habitations de fortune, cases traditionnelles, que l'INSEE recense sur le terrain (de l'ordre de 1300 en 2007 et en diminution régulière).

1.1 Une présence significative de résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants

Selon l'INSEE (RP2007), un logement sur cinq à l'échelle de l'Espace Sud n'est pas occupé par un habitant en résidence principale : soit il est vacant, soit c'est une résidence secondaire ou un logement occasionnel.

Graphique 22 : Les logements hors résidences principales en 2007 (source : INSEE RP2007)



En comparaison de la Martinique dans son ensemble, il apparaît que cette concurrence des résidences « non occupées à plein temps » est en grande partie liée à la vocation touristique de l'Espace Sud, mais également à sa situation de lieu de villégiature pour les autres Martiniquais.

Cette proportion varie beaucoup d'une commune à l'autre de l'agglomération :

- elle tombe à un logement sur dix pour des communes telles que Ducos, Saint Esprit, Rivière Salée ou Le François,
- elle dépasse un logement sur trois sur les communes de la rive Caraïbe telles que Les Anses d'Arlet, Les Trois Ilets ou Sainte Anne.

Une vacance diversement évaluée

Le taux de vacance de 12%, plus de 7000 logements étant recensés vacants, à l'échelle de l'ensemble de l'Espace Sud, est un taux relativement élevé. De plus, ce taux varie selon les communes, de 9% à 22%. Ce dernier taux, relevé sur Le Marin, vient probablement plus d'une confusion avec les résidences secondaires (le taux de ces dernières étant de 2%) lors du recensement.

Néanmoins, nous observons que sur des communes telles que Sainte Luce ou Le Vauclin, le taux de vacance est de 16%.

Selon la DGI, le taux de vacance serait deux fois moins important, de l'ordre de 6% à l'échelle de l'Espace Sud. (cf. en annexe données DGI extraites du Prédiagnostic du PAC – DEAL Martinique).

Tableau 17 : Les caractéristiques du parc de logements (source RP INSEE 2007)

| | logements en 2007 | Tx évo/an nb de logts 1999-2007 | résidences secondaires (RS) 2007 | Tx de RS 2007 | Tx évo/an 1999-2007 | logements vacants (LV) 2007 | Tx de LV 2007 | Tx évo/an 1999-2007 | % logements autres que RP | % RPT1-T2 |
|------------------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------|-----------------------------|---------------|---------------------|---------------------------|------------|
| Espace Sud de la Martinique | 57 488 | 3% | 4 829 | 8% | 4% | 7 167 | 12% | 2% | 21% | 11% |
| <i>Sud Caraïbe</i> | 30 699 | 4% | 2 761 | 9% | 7% | 3 426 | 11% | 3% | 20% | 13% |
| <i>Sud Atlantique</i> | 26 788 | 3% | 2 068 | 8% | 1% | 3 741 | 14% | 2% | 22% | 9% |
| Martinique | 184 561 | 2% | 7 600 | 4% | 3% | 21 857 | 12% | 2% | 16% | 13% |
| Les Anses-d'Arlet | 2 112 | 3% | 553 | 26% | 12% | 180 | 9% | -5% | 35% | 14% |
| Le Diamant | 3 146 | 7% | 527 | 17% | 9% | 380 | 12% | 7% | 29% | 15% |
| Ducos | 6 573 | 2% | 88 | 1% | -2% | 593 | 9% | 1% | 10% | 9% |
| Le François | 8 269 | 2% | 325 | 4% | -1% | 782 | 9% | -3% | 13% | 11% |
| Le Marin | 4 314 | 5% | 91 | 2% | -4% | 943 | 22% | 11% | 24% | 13% |
| Rivière-Pilote | 6 116 | 2% | 175 | 3% | -6% | 883 | 14% | 9% | 17% | 6% |
| Rivière-Salée | 5 603 | 2% | 157 | 3% | 12% | 526 | 9% | -2% | 12% | 9% |
| Saint-Esprit | 3 719 | 2% | 75 | 2% | -6% | 299 | 8% | 1% | 10% | 12% |
| Sainte-Anne | 3 357 | 5% | 1 019 | 30% | 12% | 357 | 11% | -4% | 41% | 12% |
| Sainte-Luce | 4 979 | 4% | 412 | 8% | 3% | 781 | 16% | 5% | 24% | 14% |
| Les Trois-Îlets | 4 567 | 7% | 950 | 21% | 9% | 667 | 15% | 13% | 35% | 24% |
| Le Vauclin | 4 733 | 2% | 459 | 10% | -5% | 776 | 16% | -1% | 26% | 8% |

En tout état de cause, sur la vacance, deux questions se posent principalement :

- La vacance de rotation est-elle assurée ? Est-elle suffisante pour assurer un marché fluide ?
- Reste-t-il un potentiel réel de récupération d'un parc vacant aujourd'hui hors marché ?

Donc, on peut penser que la vacance permet une certaine fluidité sur le marché mais également qu'il y a une vacance plus ou moins récupérable :

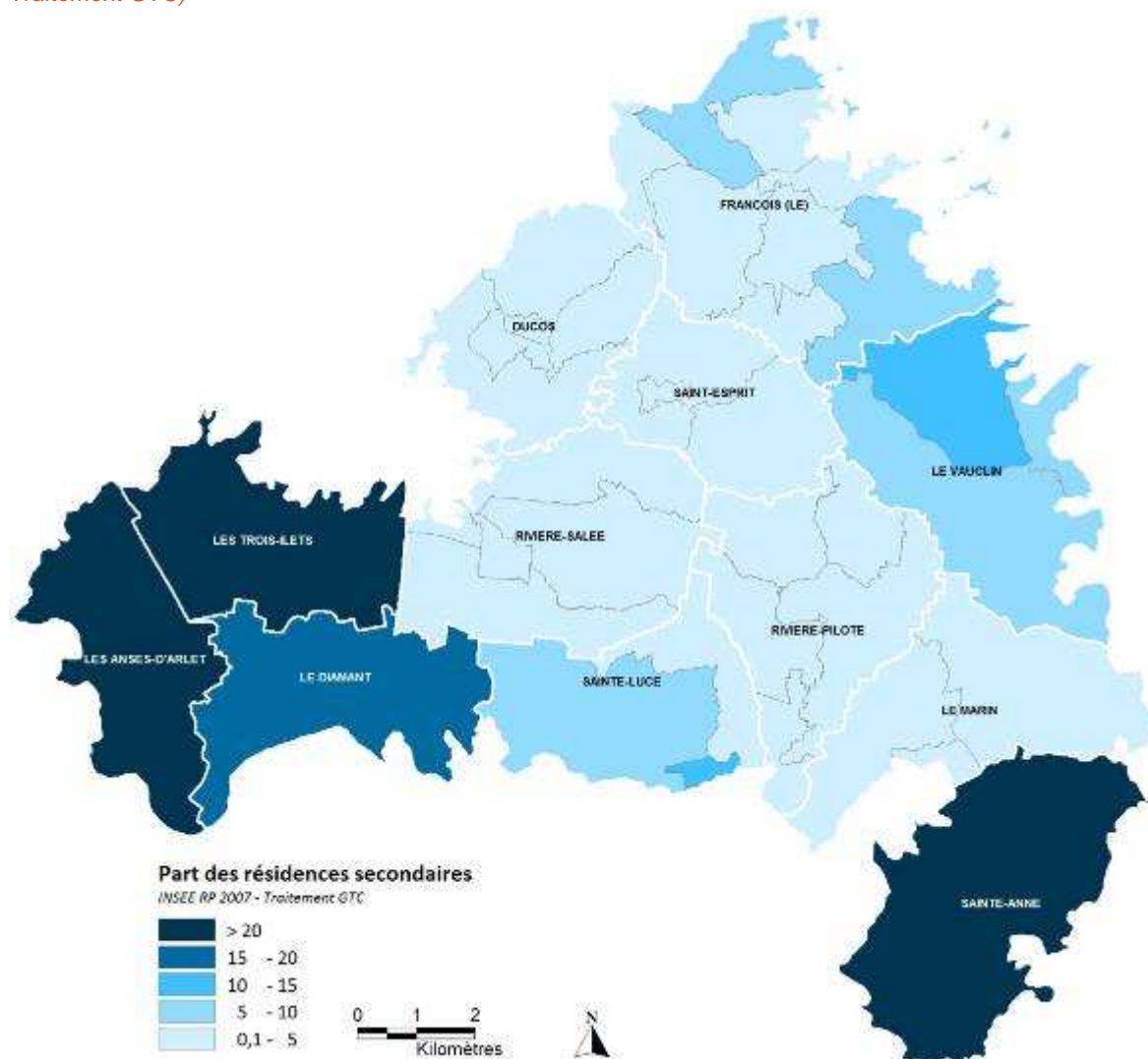
- celle liée à la période de commercialisation de logements neufs sur certaines communes au moment du recensement, soit qu'ils viennent d'être mis sur le marché, et ce n'est qu'une vacance très temporaire, soit qu'ils trouvent difficilement preneurs, ce qui traduit une erreur d'appréciation de la demande, comme certains produits défiscalisés (une dizaine de grosses villas) ou un hôtel transformé en résidences secondaires au Diamant.
- celle de logements en fin de défiscalisation, dont les propriétaires souhaitent se défaire, les acquis de la défiscalisation étant épuisés.
- celle concernant des logements actuellement hors marché, du fait de leur ancienneté (27% de ces logements ont été construits il y a plus de 30 ans), de leur manque de qualité, de leur statut juridique, notamment les biens indivis ou encore les biens sans maître.....,

Enfin, il existe également une confusion entre les résidences de vacances, les gîtes, les locations saisonnières, voire une partie des résidences secondaires et les logements vacants. L'ensemble de ces éléments rend l'estimation de la vacance récupérable très incertaine, sauf à appréhender le phénomène directement, sur le terrain des communes, ce qui se fait dans le cadre des études pré-opérationnelles de PIG ou d'OPAH.

Un parc de résidences secondaires présent principalement sur les communes du littoral

Le taux de résidences secondaires et logements occasionnels est de 8%, soit 4800 logements en 2007. Leur représentation est très forte au sein de l'Espace Sud sur les communes balnéaires, les Trois Îlets, les Anses d'Arlet et Sainte Anne, forte sur le Diamant et probablement sur Le Marin, et dans une moindre mesure sur Sainte Luce ; elle est parfois liée à des successions familiales indivises.

Carte 9 : poids des résidences secondaires dans le parc de logement en 2007 (Source : INSEE RP 2007/ Traitement GTC)



Sur les autres communes, elles sont très peu représentées, de l'ordre de quelques %, et ont diminué en nombre depuis la fin des années 90.

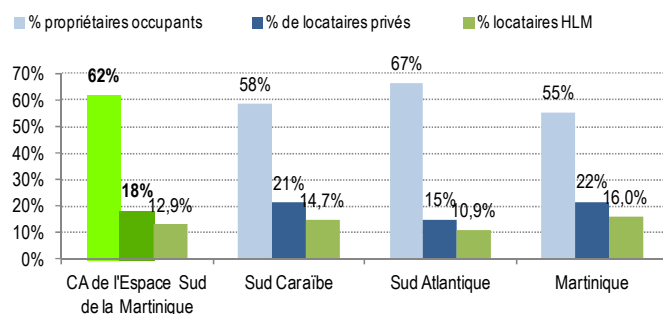
Si le parc de logements vacants est aux 2/3 constitué de logements individuels, il n'en est pas de même en matière de résidences secondaires et de logements occasionnels, où 43% sont des appartements.

1.2 Une dominante de propriétaires occupants et un accroissement plus rapide du parc locatif

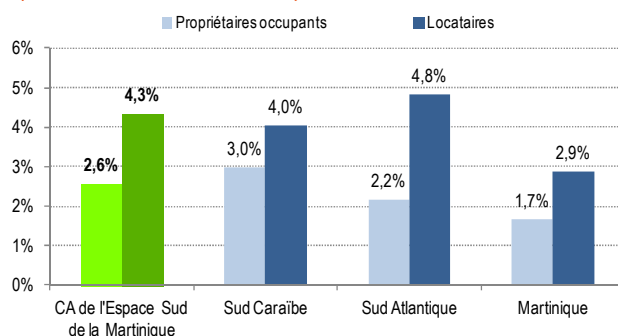
Trois logements sur cinq sont occupés par leur propriétaire. Cette proportion est un peu plus forte sur le Sud Atlantique ; certaines communes comme Le Vauclin et Sainte-Anne ayant des taux de propriétaires occupants dépassant les 70% du parc de résidences principales, la part locative est réduite d'autant.

La part des ménages propriétaires occupants est supérieure à la moyenne martiniquaise sur le territoire de l'Espece Sud : 62,2% contre 55,4%.

Graphique 23 : Les principaux statuts d'occupation des résidences principales en 2007 (source : INSEE RP 2007)



Graphique 24 : Taux d'évolution annuel du nombre de résidences principales par statut d'occupation entre 1999 et 2007 (Source : INSEE RP 2007)



NB : la distinction entre locatif social et locatif privé n'existait pas dans le recensement de 1999.

Le segment locatif apparaît donc peu représenté, ce qui peut entraver des phénomènes de décohabitation, des démarrages ou poursuites de parcours résidentiels. Il a toutefois progressé plus rapidement que les segments des propriétaires occupants ces dernières années, compte tenu des efforts faits par certaines communes en développement d'une offre locative sociale mais également à la faveur des formules de défiscalisation recherchées par les investisseurs.

Tableau 18 : Les statuts d'occupation des résidences principales (source RP INSEE 2007)

| | Résidences principales en 2007 dont : | Propriétaire occupant | Locatif privé | Locatif social | logé gratuitement |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|-------------------|
| Espace Sud | 45 491 | 28 288 | 8 382 | 5 889 | 2 932 |
| <i>Sud Caraïbe</i> | 24 512 | 14 330 | 5 207 | 3 608 | 1 367 |
| <i>Sud Atlantique</i> | 20 979 | 13 958 | 3 175 | 2 281 | 1 564 |
| Martinique | 155 103 | 85 942 | 33 727 | 24 774 | 10 661 |
| Les Anses-d'Arlet | 1 379 | 947 | 262 | 74 | 97 |
| Le Diamant | 2 239 | 1 288 | 610 | 236 | 105 |
| Ducos | 5 892 | 3 555 | 1 053 | 901 | 383 |
| Le François | 7 162 | 4 888 | 1 039 | 677 | 558 |
| Le Marin | 3 280 | 1 886 | 539 | 639 | 216 |
| Rivière-Pilote | 5 058 | 3 565 | 669 | 447 | 377 |
| Rivière-Salée | 4 920 | 2 820 | 775 | 1 105 | 219 |
| Saint-Esprit | 3 345 | 2 247 | 514 | 367 | 218 |
| Sainte-Anne | 1 982 | 1 149 | 410 | 259 | 164 |
| Sainte-Luce | 3 786 | 2 095 | 938 | 568 | 185 |
| Les Trois-Îlets | 2 950 | 1 378 | 1 055 | 357 | 160 |
| Le Vauclin | 3 498 | 2 470 | 517 | 260 | 250 |

2. Un parc privé présentant encore des fragilités malgré les politiques menées

Le parc privé existant constitue une part essentielle du parc de logements, aussi est-il au cœur des enjeux à relever par la politique de l'habitat à conduire dans les prochaines années.

Il est essentiel de connaître les composantes de ce parc privé, sa localisation, les niveaux de loyer pratiqués et le revenu de ses occupants.

Cette connaissance permettra de cibler des problématiques particulières affectant ce parc, à savoir la question de l'indignité et du mal-logement, et les particularités des copropriétés existantes.

En 2007, le parc privé représente près de 90% du total des résidences principales de l'agglomération. Il est largement développé dans l'Espace Sud comme dans le Nord Martinique, un peu moins dans l'agglomération Centre en raison d'une offre locative plus présente dans l'armature du parc de logements.

Tableau 19 : Le parc privé (source : RP INSEE 2007)

| | Parc privé (1) | Poids du parc privé dans le total des résidences principales | Poids dans le total des résidences principales | | Taux évolution par an 1999-2007 | |
|-----------------------|----------------|--|--|---------------|---------------------------------|-----------------------------|
| | | | Propriétaire occupant | Locatif privé | Propriétaire occupant | Locatif privé et public (2) |
| Espace Sud | 39 602 | 87% | 62% | 18% | 2,6% | 4,3% |
| <i>Sud Caraïbe</i> | 20 904 | 85% | 58% | 21% | 3,0% | 4,0% |
| <i>Sud Atlantique</i> | 18 698 | 89% | 67% | 15% | 2,2% | 4,8% |
| Martinique | 130 329 | 84% | 55% | 22% | 1,7% | 2,9% |
| Les Anses-d'Arlet | 1 305 | 95% | 69% | 19% | 2,6% | 3,3% |
| Le Diamant | 2 003 | 89% | 58% | 27% | 4,3% | 10,3% |
| Ducos | 4 992 | 85% | 60% | 18% | 2,1% | 2,2% |
| Le François | 6 485 | 91% | 68% | 15% | 1,9% | 3,5% |
| Le Marin | 2 641 | 81% | 58% | 16% | 3,1% | 6,4% |
| Rivière-Pilote | 4 611 | 91% | 70% | 13% | 1,2% | 4,3% |
| Rivière-Salée | 3 815 | 78% | 57% | 16% | 3,1% | 0,7% |
| Saint-Esprit | 2 978 | 89% | 67% | 15% | 2,5% | 3,8% |
| Sainte-Anne | 1 723 | 87% | 58% | 21% | 3,2% | 5,8% |
| Sainte-Luce | 3 218 | 85% | 55% | 25% | 3,1% | 6,5% |
| Les Trois-Îlets | 2 593 | 88% | 47% | 36% | 5,2% | 7,4% |
| Le Vauclin | 3 237 | 93% | 71% | 15% | 3,1% | 5,9% |

(1) Le parc privé correspond au parc occupé hors logements sociaux. 92 à 94% du parc privé est composé du patrimoine géré par des bailleurs privés et de celui des propriétaires occupants. Les 6 à 8 % restant relèvent de la catégorie « autres », comme les logements à titre gracieux, etc. ...

(2) en 1999, l'INSEE ne distinguait pas le locatif privé du locatif social

Un parc privé dominé par les propriétaires occupants

C'est donc le segment des propriétaires occupants qui est le plus représenté pour la majorité des communes, seule la commune des Trois Îlets se démarque vraiment avec un parc locatif privé particulièrement abondant, ce qui peut s'expliquer par sa proximité avec Fort de France.

Nous observons également des parcs locatifs privés particulièrement bien représentés, un logement sur quatre au moins sur les communes du Diamant, et de Saint Luce. On observe aussi que c'est pour ces trois communes que le taux d'évolution annuel du parc locatif est nettement supérieur à la moyenne de l'Espace Sud.

En terme de variation nette de stock, à l'échelle de l'agglomération, le parc de résidences principales a progressé depuis 1999 (+1270/an) deux fois plus vite que celui des propriétaires occupants à l'échelle de l'Espace Sud. L'absence de données sur le recensement des logements HLM par l'INSEE en 1999, ne permet pas d'apprécier les communes où le développement du locatif privé notamment défiscalisé a été le plus marqué.

Tableau 20 : Variation de stock de logements privés entre 1999 et 2007 (source : RP INSEE 2007)

| | Variation par an du stock entre 1999 et 2007 | | |
|-----------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| | résidences principales | propriétaires occupants | locatif public et privé |
| Espace Sud | 1270 | 650 | 514 |
| <i>Sud Caraïbe</i> | 803 | 375 | 299 |
| <i>Sud Atlantique</i> | 467 | 275 | 215 |
| Martinique | 3032 | 1322 | 1485 |
| Les Anses-d'Arlet | 34 | 22 | 10 |
| Le Diamant | 110 | 46 | 58 |
| Ducos | 122 | 67 | 39 |
| Le François | 164 | 85 | 51 |
| Le Marin | 113 | 50 | 57 |
| Rivière-Pilote | 94 | 41 | 40 |
| Rivière-Salée | 94 | 76 | 13 |
| Saint-Esprit | 79 | 51 | 28 |
| Sainte-Anne | 77 | 32 | 31 |
| Sainte-Luce | 137 | 56 | 75 |
| Les Trois-Îlets | 139 | 58 | 77 |
| Le Vauclin | 107 | 66 | 36 |

Ce sont les communes :

- des Trois Îlets et de Sainte Luce où la variation de stock du parc locatif a été la plus significative
- de Rivière Salée où la variation de stock est dominée par le parc de propriétaires occupants

2.1 Des propriétaires occupants de 40 ans et +, dans des maisons de 4 pièces et +

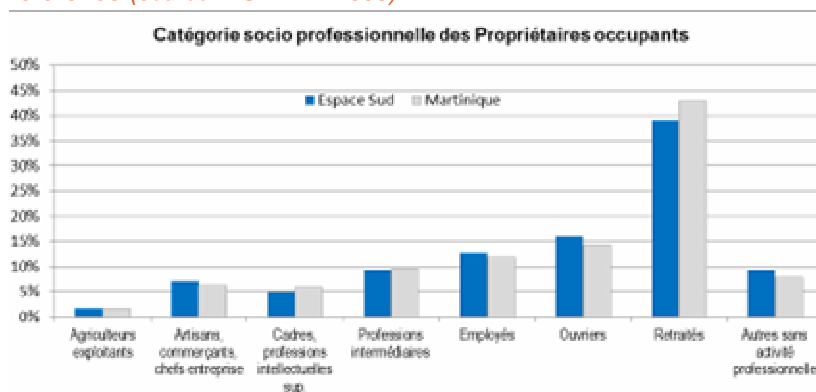
Le parc des propriétaires occupants est composé de 28 750 logements, majoritairement de maisons dont près de la moitié ont 4 pièces et plus du quart plus de 4 pièces, relativement grandes et globalement sous-occupées, surtout quand elles sont habitées par des « grandes personnes ». La part des logements collectifs, faiblement représentée, privilégie les logements de plus petite taille.

Tableau 21 : répartition des résidences principales occupées par leur propriétaire selon leur taille (Source INSEE RP2008)

| | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 | T6 ou + |
|--------------|------|-------|-------|-------|-------|---------|
| ensemble | 100% | 5,4% | 21,9% | 47,1% | 18,6% | 7,1% |
| maisons | 95% | 4,2% | 21,3% | 48,0% | 19,1% | 7,4% |
| appartements | 4% | 26,0% | 35,9% | 28,2% | 8,7% | 1,2% |

39% de ce parc est occupé par des retraités, taux légèrement inférieur aux moyennes martiniquaise (43%) et nationale (42%).

Graphique 25 : Les propriétaires occupants selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence (source INSEE RP 2008)



2.2 Un parc locatif important dans l'accueil des jeunes ménages

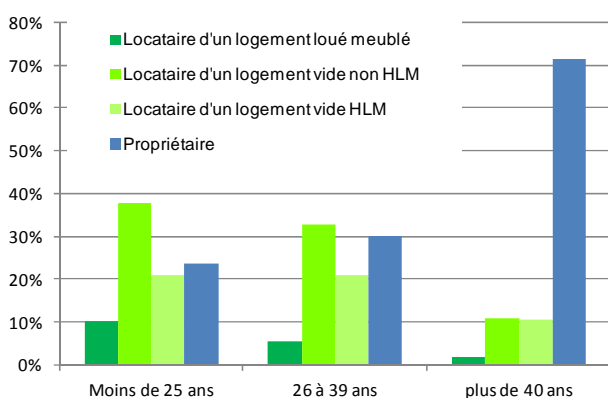
Le parc locatif privé (8600 logements) se répartit de manière équilibrée entre individuel et collectif. Ces logements sont dans leur grande majorité loués libres, non meublés (85%).

La structure du parc des locatifs privés loués libres privilégie plutôt les 3 pièces, mais également les 4 pièces et + pour les maisons quand le parc des meublés est plus orienté sur les petits logements, notamment pour les collectifs de façon massive (60% de T1-T2).

Tableau 22 : répartition des résidences principales en locatif privé selon leur taille (source INSEE RP 2008)

| | | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 | T6 ou + |
|---|--------------|------|-------|-------|-------|-------|---------|
| Locataire d'un logement vide non HLM | ensemble | 100% | 21,9% | 40,6% | 29,4% | 6,6% | 1,5% |
| | maisons | 49% | 9,9% | 34,8% | 42,1% | 10,6% | 2,5% |
| | appartements | 50% | 33,4% | 46,1% | 17,0% | 2,8% | 0,6% |
| Locataire d'un logement loué meublé | ensemble | 100% | 47,0% | 32,2% | 15,8% | 3,7% | 1,4% |
| | maisons | 41% | 26,3% | 39,9% | 24,6% | 6,9% | 2,4% |
| | appartements | 56% | 60,4% | 27,3% | 10,4% | 1,2% | 0,6% |

Graphique 26 : Statut d'occupation des ménages selon l'âge de la personne de référence (source INSEE RP 2008)

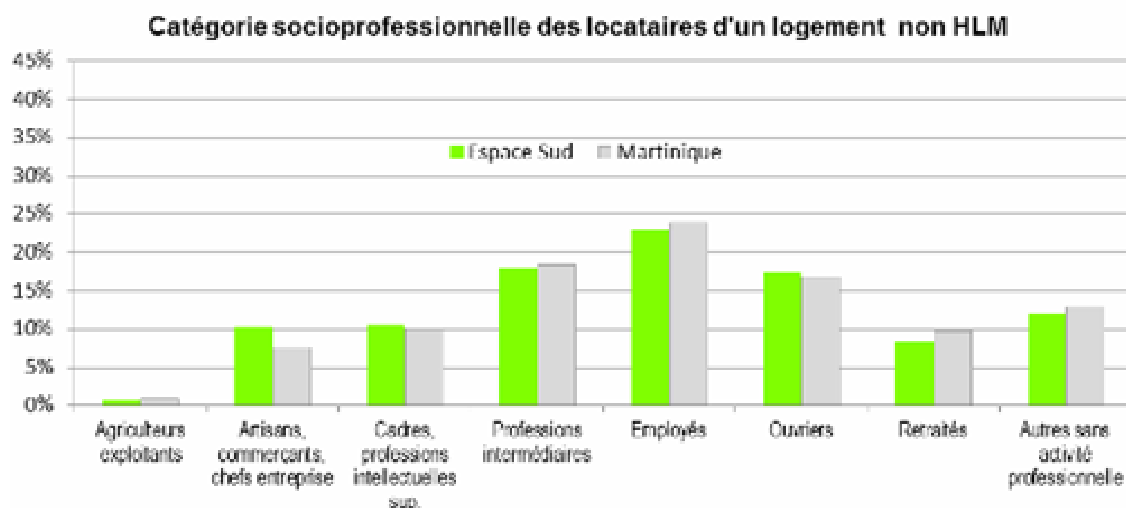


Le parc locatif privé a un rôle majeur d'accueil des jeunes ménages, c'est le segment du parc privilégié pour les moins de 25 ans qui représentent 3% des ménages et il reste encore très important pour les 26-39 ans, qui eux représentent 20% des ménages.

Le parc locatif social n'accueille que 20% de chacune de ces classes d'âge.

Comme sur l'ensemble de la Martinique, les employés sont les principaux utilisateurs du parc locatif privé, suivis par les professions intermédiaires et les ouvriers. Les retraités, et surtout les agriculteurs, sont généralement propriétaires de leurs logements.

Graphique 27 : répartition des locataires d'un logement non HLM selon leur catégorie socioprofessionnelle
(Source INSEE RP 2008)



L'analyse des revenus montre un écart significatif entre propriétaires et locataires du parc privé (plus de 2 000 € d'écart entre les revenus fiscaux médians), mais surtout avec les locataires du secteur social.

Tableau 23 : Revenus 2008 des ménages selon leur statut d'occupation (source INSEE-DGI)

| | Médiane | 2 ^e décile |
|------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Propriétaire | 13 781 € | 6 226 € |
| Autre locataire | 11 470 € | 3 263 € |
| Locataire du secteur social | 7 401 € | 986 € |
| Espace Sud | 12 208 € | 4 635 € |

Si la part du parc très ancien (avant 1949) est faible, un peu plus d'un tiers du parc privé a été construit il y a plus de 30 ans (avant 1981). Cette ancienneté est à prendre en compte dans la définition des travaux d'amélioration nécessaires, notamment en matière de parc locatif privé, qui souvent est entretenu de manière moins régulière que le parc des propriétaires occupants.

Graphique 28 : le parc privé de plus de 30 ans selon les statuts d'occupation (source INSEE RP 2008)

| | | Avant 1949 | 1949-1974 | 1975-1981 | Parc privé de plus de 30 ans |
|---|-------------|------------|-----------|-----------|------------------------------|
| Propriétaire | ensemble | 5% | 17% | 14% | 36% |
| | maisons | 5% | 18% | 14% | 37% |
| | appartement | 1% | 10% | 18% | 30% |
| Locataire d'un logement vide non HLM | ensemble | 5% | 14% | 15% | 34% |
| | maisons | 7% | 19% | 16% | 41% |
| | appartement | 2% | 11% | 14% | 27% |
| Locataire d'un logement loué meublé | ensemble | 4% | 14% | 14% | 31% |
| | maisons | 4% | 17% | 16% | 37% |
| | appartement | 3% | 10% | 13% | 26% |

On observe aussi que les populations logées dans le parc privé locatif sont les plus mobiles, s'inscrivant bien dans un parcours résidentiel : sur 10 locataires, 7 ont emménagé depuis moins de 4 ans et 3 depuis moins de 2 ans.

Les logements locatifs sont de qualité très inégale, avec une confrontation entre des propriétaires réticents à louer face à des locataires ayant la réputation de mal payer et des locataires réticents à louer dans le parc privé face à des propriétaires sans culture de bailleur.

Il faut signaler enfin une spécificité entre individuel et collectif : les villas divisées en plusieurs logements, le haut occupé par le propriétaire et le bas (les « dessous de villas ») divisé en petits logements locatifs.



Rivière-Salée – Résidence La Carrière – Photo GTC – Février 2011



Sainte-Luce – Les Coteaux – Photo GTC – Février 2011



Saint-Esprit - le Bourg - Photo CARUA

2.3 Une amélioration du niveau d'équipement et du confort des logements qui doit être poursuivie

Globalement, on constate le même taux d'équipement sur l'Espace Sud que pour le reste de la Martinique.

Tableau 24 : L'équipement des résidences principales (source : RP INSEE 2007)

| | Résidences principales en 2007 | Rés princ avec électricité | Rés princ avec eau chaude | Rés princ avec Bain/Douche | Rés princ avec chauffe-eau solaire | Rés princ avec pièce climatisée |
|-------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Les Anses-d'Arlet | 1 379 | 95% | 48% | 96% | 9% | 12% |
| Le Diamant | 2 239 | 95% | 67% | 96% | 15% | 33% |
| Ducos | 5 892 | 98% | 64% | 98% | 16% | 21% |
| Le François | 7 162 | 96% | 47% | 97% | 10% | 14% |
| Le Marin | 3 280 | 96% | 43% | 97% | 9% | 10% |
| Rivière-Pilote | 5 058 | 99% | 55% | 98% | 7% | 2% |
| Rivière-Salée | 4 920 | 99% | 60% | 97% | 18% | 21% |
| Saint-Esprit | 3 345 | 98% | 46% | 97% | 10% | 8% |
| Sainte-Anne | 1 982 | 97% | 53% | 97% | 11% | 19% |
| Sainte-Luce | 3 786 | 99% | 69% | 99% | 17% | 27% |
| Les Trois-Îlets | 2 950 | 95% | 73% | 95% | 13% | 36% |
| Le Vauclin | 3 498 | 97% | 45% | 96% | 13% | 13% |
| Espace Sud | 45 491 | 97% | 56% | 97% | 13% | 17% |
| Sud Caraïbe | 27 004 | 97% | 53% | 97% | 11% | 15% |
| Sud Atlantique | 18 487 | 98% | 60% | 97% | 14% | 21% |
| Martinique | 155 103 | 98% | 58% | 98% | 11% | 15% |

De réels progrès peuvent être constatés depuis 1999 :

- Une progression de l'électrification : en 1999, 7% des logements n'avaient pas d'installation électrique, ce taux est descendu à 2,8%, en 2007 mais en valeur absolue il représente toujours le même nombre de 1300 logements environ (l'absence d'électricité est le signe d'une grande vétusté ; rappelons qu'en RHI la plupart des résidences principales ont tout de même l'électricité)

- Surtout une progression réelle de l'équipement en chauffe-eau : 33% en 99, 55,7% en 2007. Il reste tout de même 20 000 logements sans eau chaude, à rapprocher de l'âge des logements, ce qui constitue un indice pour les besoins d'amélioration.

Les chauffe-eau solaires restent encore minoritaires, représentant 23% des moyens de l'eau chaude, dans un territoire où l'équipement est complètement justifié. Il faut toutefois remarquer la bonne progression de cet équipement sur l'Espace Sud (à Rivière Salée, 30 % des installations sont solaires - à rapprocher du fort pourcentage de logements sociaux-)

Par contre la situation en matière d'assainissement est encore préoccupante sur l'ensemble de la Martinique et singulièrement sur les communes de l'Espace Sud.

Tableau 25 : Typologie des résidences principales selon l'installation Eaux Usées (source : RP INSEE 2007)

| | Résidences principales en 2007 | Rés princ avec tout à l'égout | Rés princ avec fosse septique | Rés princ avec puisard | Rés princ à même le sol |
|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Les Anses-d'Arlet | 1 379 | 32% | 64% | 1% | 4% |
| Le Diamant | 2 239 | 44% | 54% | 1% | 1% |
| Ducos | 5 892 | 41% | 55% | 1% | 4% |
| Le François | 7 162 | 22% | 55% | 1% | 22% |
| Le Marin | 3 280 | 37% | 55% | 0% | 8% |
| Rivière-Pilote | 5 058 | 9% | 89% | 1% | 1% |
| Rivière-Salée | 4 920 | 49% | 47% | 1% | 3% |
| Saint-Esprit | 3 345 | 20% | 76% | 1% | 3% |
| Sainte-Anne | 1 982 | 36% | 59% | 1% | 4% |
| Sainte-Luce | 3 786 | 49% | 50% | 0% | 1% |
| Les Trois-Îlets | 2 950 | 65% | 29% | 3% | 2% |
| Le Vauclin | 3 498 | 33% | 61% | 1% | 5% |
| Espace Sud | 45 491 | 35% | 58% | 1% | 6% |
| En nombre | 45 491 | 11 154 | 26 470 | 360 | 2 823 |

On peut en déduire, en considérant la totalité des résidences ayant des rejets à même le sol, la totalité de celles qui sont équipées de puisards et la moitié de celles équipées de fosses septiques (ce qui est optimiste*) , qu'environ 18 000 résidences principales de l'Espace Sud (soit près de 40% des RP) auraient une installation de traitement des eaux usées défectueuse.

Une commune est particulièrement touchée : le François avec, selon l'INSEE, plus de 22% sans aucun traitement (1573 résidences principales)

(*Pour information, dans le cadre du diagnostic ANC (assainissement non collectif) commandé par le SICSM (*Syndicat Intercommunal du Centre & du Sud de la Martinique*), sont considérées non conformes : aux Anses d'Arlet, 96% des 310 maisons enquêtées, au Diamant 86% des 470 maisons enquêtées et à Sainte Luce, 95% des 1300 maisons enquêtées)

Trois arrêtés datés du 7 septembre 2009 viennent abroger et remplacer les arrêtés du 6 mai 1996 en matière d'assainissement non collectif. Ils fixent respectivement : les prescriptions techniques

applicables aux installations d'ANC, les modalités de contrôle de ces installations et la procédure d'agrément des vidangeurs.

Ces nouvelles règles suscitent beaucoup d'interrogations sur le financement de la mise aux normes des installations individuelles : quand on sait qu'une installation neuve autonome conforme coûte entre 6 000 et 10 000 euros, ce sont entre 90 et 150 millions d'euros qui devraient être consacrés à l'assainissement individuel sur le territoire de l'Espace Sud. L'éventualité d'aides aux propriétaires modestes devra être posée dans le cadre du PLH.

2.4 Un parc vétuste, voire indigne ou insalubre pour 10 % des logements privés

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine :

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

L'insalubrité est un manquement aux règles minimales de salubrité qui sont définies dans un « règlement sanitaire départemental », qui complète et précise les dispositions du Code de la Santé Publique : il s'agit de règles relatives à la superficie, l'éclairage, l'humidité, l'isolation, le chauffage, l'eau, l'assainissement...

1300 logements n'ont pas l'électricité, autant n'ont soit ni douche, ou ni WC, ou ni aucun de ces 2 éléments, 707 habitations de fortune, 15 000 installations de traitements des eaux usées inexistantes ou défectueuses (36% du parc),...

Le cadastre dénombre près de 4000 logements en état médiocre voire très médiocre (avec une concentration sur les communes de Rivière Pilote, Ducos, Le Vauclin et les Trois Ilets). Pour autant il n'y a, à l'échelle des communes aucune concentration géographique significative, tout au plus des poches d'insalubrité, mais surtout une insalubrité diffuse plus difficile à cerner.

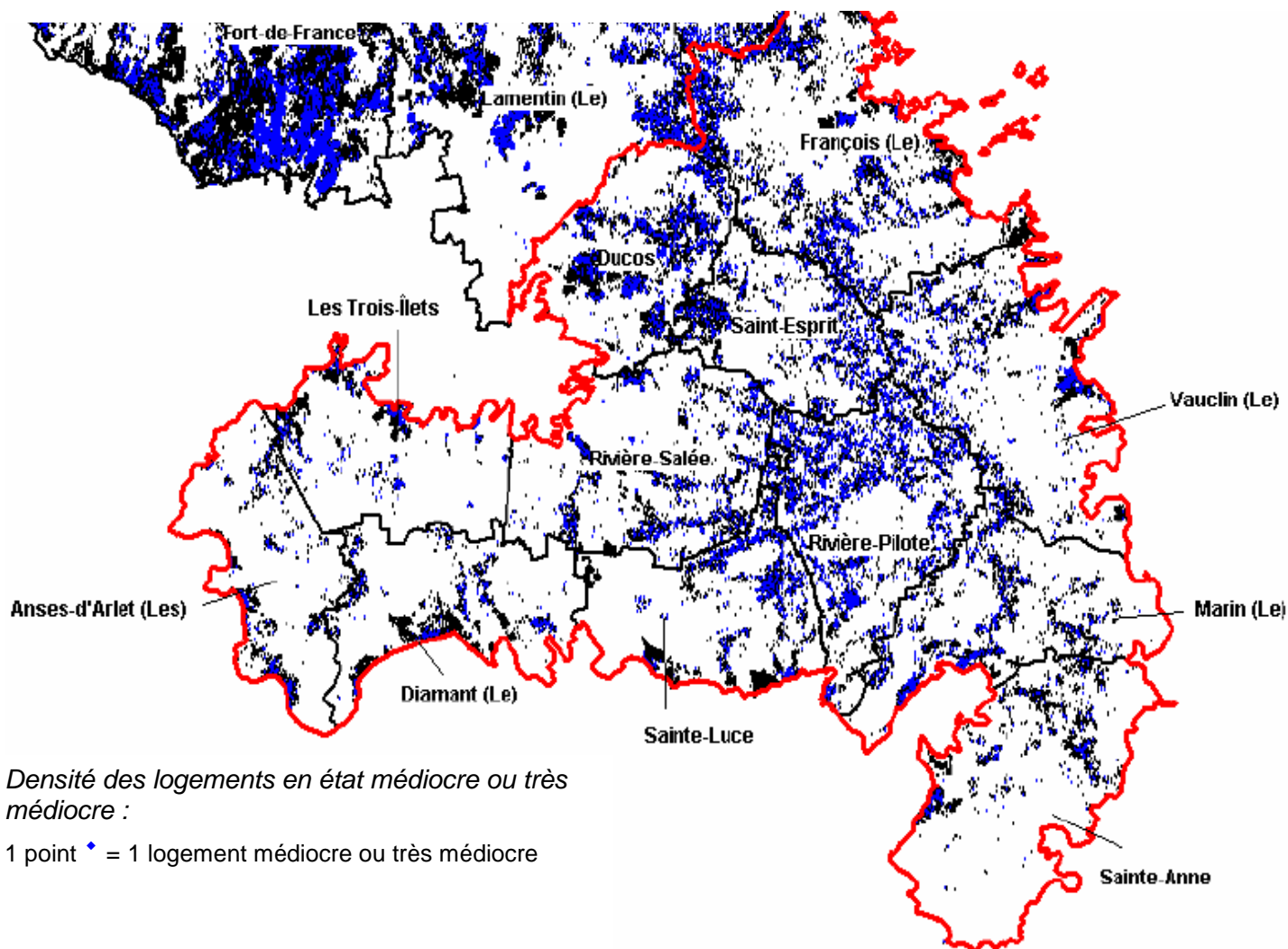
Qu'il soit indigne ou insalubre, ce parc apparaît donc difficile à quantifier précisément, ainsi qu'à localiser. Une étude spécifique ou un observatoire de l'habitat indigne permettrait de préciser les choses.

Tableau 26 : Répartition des logements vétustes selon le cadastre et poids dans le parc privé

Sources : (Pré-diagnostic PLH CAESM/ DEAL et RP INSEE 2007)

| | Nombre de logts vétustes selon le cadastre | Poids dans le parc privé | Parc Privé |
|-------------------|--|--------------------------|--------------|
| Le François | 523 | 8% | 6485 |
| Ducos | 533 | 11% | 4992 |
| Rivière-Pilote | 708 | 15% | 4611 |
| Rivière-Salée | 325 | 9% | 3815 |
| Sainte-Luce | 256 | 8% | 3218 |
| Saint-Esprit | 240 | 8% | 2978 |
| Le Vauclin | 359 | 11% | 3237 |
| Le Marin | 216 | 8% | 2641 |
| Les Trois Ilets | 280 | 11% | 2593 |
| Le Diamant | 160 | 8% | 2003 |
| Sainte-Anne | 92 | 5% | 1723 |
| Les Anses-d'Arlet | 110 | 8% | 1305 |
| Espace Sud | 3802 | 10% | 39602 |

Carte 10 : Situation des logements en état médiocre ou très médiocre selon le cadastre 2011
(Source : Pré-diagnostic PLH CAESM/ DEAL2011)



2.5 Des actions d'amélioration du parc privé qui restent à renforcer

Une Aide pour l'Amélioration de l'Habitat (AAH) ayant touché annuellement près de 1% des propriétaires occupants depuis 2005

De manière générale, les dossiers AAH sont localisés surtout dans le secteur diffus (pas de concentration dans les bourgs ou les quartiers denses), les communes n'ayant pas réellement su profiter de ce dispositif pour développer une politique organisée de réhabilitation. Les opérateurs sont laissés libres de réhabiliter selon leurs propres critères, techniques et géographiques.

« L'AAH se monte en moyenne à 25 000 euros et permet de maintenir une personne âgée dans son logement pendant plusieurs années. Or placer une personne âgée dans une structure, comme un EHPAD (Etablissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes) par exemple, reviendrait, selon les acteurs, à environ 25 000 euros par an.

A cela s'ajoutent, les taxes foncières (et d'habitation sous conditions) payées par le propriétaire occupant ». (extrait étude ECS Evaluation des AAH et des LES – Rapport Phase 1- 16 avril 2010)

Plus particulièrement sur l'Espace Sud entre 2005 et 2010, ce sont 270 logements en moyenne annuelle qui ont bénéficié de l'AAH.

Tableau 27 : Volume de dossiers AAH entre 2005 et 2010 sur l'Espace Sud (source : DEAL - RP INSEE 2007)

| | Propriétaires occupants 2007 | Dossiers AAH 2005-2010 | | % AAH/ propriétaires occupants |
|-------------------|------------------------------|------------------------|------------------|--------------------------------|
| | | total | Dont en OPAH/PIG | |
| Le François | 4888 | 278 | 93 | 5,7% |
| Ducos | 3555 | 150 | | 4,2% |
| Rivière-Pilote | 2820 | 107 | | 3,8% |
| Rivière-Salée | 2095 | 76 | | 3,6% |
| Sainte-Luce | 2247 | 171 | 76 | 7,6% |
| Le Vauclin | 2470 | 125 | | 5,1% |
| Le Marin | 1886 | 95 | | 5,0% |
| Les Trois Îlets | 1378 | 41 | | 3,0% |
| Le Diamant | 1288 | 38 | | 3,0% |
| Sainte-Anne | 1149 | 62 | | 5,4% |
| Les Anses d'Arlet | 947 | 35 | | 3,7% |
| Espace Sud | 28288 | 1351 | 169 | 4,8% |

On peut noter l'effet accélérateur des OPAH/ PIG sur la réhabilitation (notamment pour la commune du Saint-Esprit dont 5% du parc concerné a été réhabilité en 5 ans).

Des logements appartenant à des propriétaires bailleurs réhabilités avec les aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

417 logements ont été subventionnés par l'ANAH entre 2006 et 2010

Tableau 28 : Nombre de logements subventionnés ANAH entre 2006 et 2010 (source : ANAH)

| Entre 2006 et 2010 | Nombre de Logements Subventionnés PB/IM dont : | | Poids dans le parc locatif privé | Locatif privé | logé gratuitement |
|--------------------|--|-------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------|
| | | | | | |
| Les Anses-d'Arlet | 2 | | 0,6% | 262 | 97 |
| Le Diamant | 12 | | 1,7% | 610 | 105 |
| Ducos | 77 | 36 en 2006 | 5,4% | 1053 | 383 |
| Le François | 61 | 32 en 2010 | 3,8% | 1039 | 558 |
| Le Marin | 18 | | 2,4% | 539 | 216 |
| Rivière-Pilote | 33 | | 3,2% | 669 | 377 |
| Rivière-Salée | 37 | 24 en 2009 | 3,7% | 775 | 219 |
| Saint-Esprit | 88 | 30 et 32 (2010 et 2008) | 12,0% | 514 | 218 |
| Sainte-Anne | 9 | | 1,6% | 410 | 164 |
| Sainte-Luce | 6 | | 0,5% | 938 | 185 |
| Les Trois-Îlets | 41 | sur 3 ans : 20 en 2009 | 3,4% | 1055 | 160 |
| Le Vauclin | 33 | | 4,3% | 517 | 250 |
| Espace Sud | 417 | | 3,7% | 8382 | 2932 |

Le nombre de dossiers en réhabilitation subventionnée représente 3,7% du parc locatif privé de l'Espace Sud (si l'on prend en compte les logés gratuitement), avec un maximum à 12% pour le Saint-Esprit qui a bénéficié dans cet intervalle d'un PIG, de même que le François, qui comparativement a connu des résultats plus modestes (3,8%).

Malheureusement les données fournies par l'ANAH Martinique ne permettent pas de localiser les logements (s'agit-il de diffus ou d'opérations dans les bourgs ?), ni de les qualifier (taille des logements, typologie des constructions), ni de qualifier les populations de propriétaires bailleurs et de locataires concernés, ni d'apprécier le montant des travaux et de subventions.

Tout porte cependant à croire que les logements réhabilités dans l'intervalle 2006 et 2010 l'ont été préférentiellement dans le diffus (absence d'OPAH de centres bourgs sur le territoire). Remarquons à ce titre que l'OPAH du Saint-Esprit entre 1999 et 2003 avait permis la réhabilitation de 43 logements locatifs sociaux en centre bourg.

Les dispositifs OPAH⁵ / PIG⁶ dans l'Espace Sud

Des études préalables et/ou pré opérationnelles réalisées sur les communes de :

- Vauclin - Bourg (2004) qui concluait à la nécessité d'une étude plus fine, non réalisée.
- Sainte Anne – Bourg & Barrière Lacroix (2007) proposait l'amélioration de 140 logements propriétaires occupants et 20 logements propriétaires bailleurs et le ravalement d'une quarantaine de logements. La participation de la Ville était estimée à 75.000 € par an pendant cinq ans. Mais l'opération n'a pas vu le jour.
- François – Bourg, (2002) Les objectifs de l'OPAH visaient la réhabilitation de 200 logements sans indication de cibles plus précises entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs
- Saint- Esprit – Bourg (1996). Les objectifs de l'OPAH visaient la réhabilitation de 140 logements (80 propriétaires occupants et 60 propriétaires bailleurs)
- Rivière Salée – Bourgs de Grand-bourg et Petit Bourg (2000). Les objectifs étaient la réhabilitation de 140 logements (80 propriétaires occupants et 60 propriétaires bailleurs)

... qui ont abouti à 3 suivis-animations d'OPAH aujourd'hui terminés :

- Saint-Esprit (1999-2003). Cette OPAH a permis de traiter 50 logements occupés par leur propriétaire avec un montant moyen de 17.200€ par logement et 43 logements de propriétaires bailleurs (32.200€/ logement). Cette opération a amorcé la requalification du centre avec une action en "profondeur" sur le patrimoine privé

- Le François dont les bilans d'OPAH ne nous ont pas été communiqués

- Rivière Salée– 2001-2003. Les résultats de cette OPAH de courte durée (3 ans) ont été l'amélioration de 88 logements occupés par leurs propriétaires pour un montant moyen de l'ordre de 24.000€ par logement et de 12 logements propriétaires bailleurs avec un montant moyen par logement de 33.000€. L'opération n'a pu révéler son potentiel sur les propriétaires bailleurs, toujours difficiles à sensibiliser et à mobiliser sur une durée courte

⁵ Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat

⁶ Programme d'Intérêt Général

L'OPAH offre des résultats visibles Avant/Après... et concentrés (photos du Saint-Esprit par CARUA)



Les 2 premières OPAH ont été suivies de PIG. Le PIG du Saint Esprit s'est terminé en 2010, le PIG du François a été reconduit pour 6 mois début 2011 pour permettre l'instruction de dossiers retardataires.

Actuellement aucune OPAH n'est en cours, en dépit des besoins importants sur le territoire de l'Espace Sud.

Rappelons que pour les logements loués par leur propriétaire (propriétaire bailleur), les aides de l'ANAH sont en pleine évolution :

- jusque fin 2010, les aides allaient de 50 à 85% du montant des travaux subventionnables en fonction du loyer de sortie et du conventionnement du logement
- depuis 2011 : les aides vont de 25 % à 35%, avec un montant plafonné (1000€/m² de travaux dans la limite de 80m² /logement), pour des logements à la dégradation ou l'insalubrité avérées et dont le loyer doit être conventionné obligatoirement sauf exception.

Ce dispositif d'aide est actuellement un « chantier en cours » au niveau départemental : en effet, les aides sont considérablement réduites à partir de 2011, si les collectivités locales (Conseil Général et Régional, EPCI, Commune) n'abondent pas au dispositif.

De plus, les aides de l'Agence sont de plus en plus difficilement mobilisables pour des opérations en diffus quand elles ne sont pas inscrites dans un dispositif tel qu'une OPAH ou un PIG.

La nécessité de choix politiques sur les cibles (occupants à faibles revenus, logements dégradés/ bailleurs impécunieux, logements locatifs pour jeunes ménages, familles...) semble s'imposer en fonction de ce que la collectivité souhaite favoriser, pour créer un vrai parc social privé de fait.

2.6 Les L.E.S. (Logements Evolutifs Sociaux), produits d'accension à la propriété spécifiques aux DOM⁷ dans l'Espace Sud

Depuis 2000, ce sont environ 75 à 80 LES qui ont été construits chaque année sur le territoire de l'Espace Sud, ce qui correspond à 0,64 logement par an pour 1000 habitants. L'Espace Sud est l'EPCI sur lequel il y a le plus de réalisations de LES.

Graphique 29 : Production de LES entre 2000 et 2008 (source DEAL)

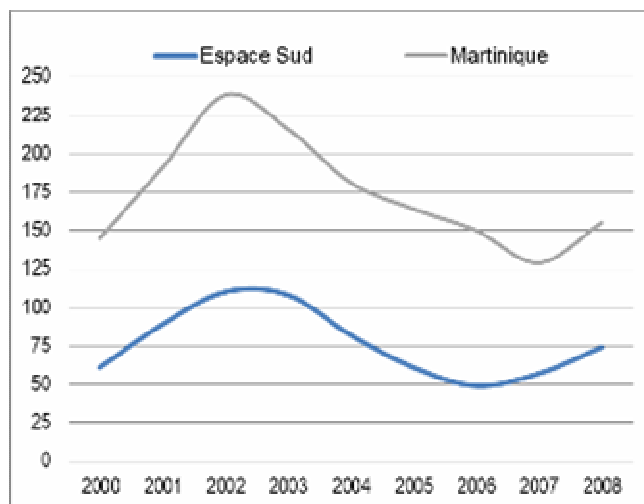


Tableau 29 : Indice de construction de LES /an / 1000 habitants par commune (source DEAL)

| | Nb LES 2000-2008 | Nb LES par an pour 1000 hab |
|-------------------|---------------------|--------------------------------|
| Les Anses-d'Arlet | 25 | 0,73 |
| Le Diamant | 29 | 0,58 |
| Ducos | 77 | 0,53 |
| Le François | 88 | 0,51 |
| Le Marin | 79 | 1,00 |
| Rivière-Pilote | 121 | 0,99 |
| Rivière-Salée | 60 | 0,51 |
| Sainte-Anne | 24 | 0,54 |
| Sainte-Luce | 39 | 0,47 |
| Saint-Esprit | 26 | 0,32 |
| Les Trois-Îlets | 37 | 0,58 |
| Le Vauclin | 86 | 1,08 |
| Espace Sud | 691 | 0,64 |
| Martinique | 1569 | 0,44 |

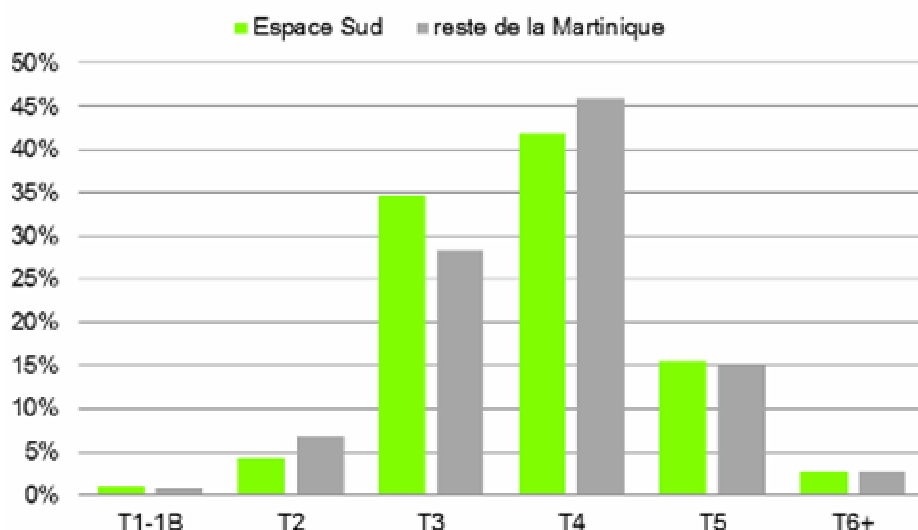
La progression fut forte au début des années 2000 puis s'est ralentie à partir de 2003. Une légère remontée est enregistrée depuis 2006.

L'ensemble de la Martinique a connu une évolution comparable, mais avec moins de succès, le nombre de LES par an et pour 1000 habitants se situant à 0,44.

Ce produit, en direction de ménages à faibles revenus, - les plafonds de ressources correspondant à la moitié de ceux de l'ancien Prêt à Taux Zéro -, s'est particulièrement développé sur les communes du Marin, de Rivière Pilote et du Vauclin.

⁷ Les modalités de financement et les opérateurs des LES sont présentés en annexe.

Graphique 30 : Répartition de LES par taille de logement (source DEAL 2000-2008)



Ce sont les logements de taille moyenne T3 et T4, qui s'avèrent être les plus demandés. Les attributaires sont en grande majorité des ménages qui sont dans les tranches d'âge moyennes 30-39 ans et 40-49 ans.

A noter également que l'étude réalisée pour la DDE par CARUA/ BGK en 2010 sur le dispositif LES avait fait ressortir que 66% des demandeurs étaient des femmes avec enfants (familles monoparentales).

Près de la moitié des ménages sont de petite taille (1 ou 2 personnes) ; à noter toutefois que 12% sont de grands ménages, en regard d'un parc où les très grands logements sont peu développés.

Tableau 30 : Répartition par âge des ménages acquéreur de LES (source : DEAL 2010)

| Âge | Nombre | % |
|-----------------|--------|------|
| moins de 30 ans | 46 | 7% |
| 30-39 ans | 250 | 36% |
| 40-49 ans | 205 | 30% |
| 50-59 ans | 83 | 12% |
| 60-69 ans | 57 | 8% |
| 70 ans et + | 50 | 7% |
| Total | 691 | 100% |

Tableau 31 : Répartition par nombre d'occupants par logement LES (source : DEAL 20109)

| Nombre d'occupants par logement | Total | % |
|---------------------------------|-------|------|
| 1-2 | 337 | 49% |
| 3-4 | 270 | 39% |
| 5-6 | 70 | 10% |
| 7+ | 14 | 2% |
| Total | 691 | 100% |

Le LES est apparu, dans un bon nombre de cas, comme un réel outil d'insertion sociale, et même de recombinaison familiale... mais un certain nombre d'opérations (non quantifiées) doivent être réhabilitées au bout de 10 ans, ce qui pose la question des ressources de ces accédants. De plus, la possession préalable d'un terrain (souvent familial) apparaît comme une condition indispensable.

Il s'agit également d'un produit en perte de vitesse, du fait de l'augmentation constante de son coût (application de nouvelles normes, augmentation du prix des matériaux,...) au regard des

subventions et des critères sociaux d'attribution.

Il faudra, dans le cadre du PLH, réfléchir sur le devenir de ce dispositif d'accès très sociale, afin de définir s'il convient d'abonder au dispositif, de viser d'autres populations, ou d'imaginer d'autres dispositifs, notamment en fonction du portage par la collectivité (opérations d'intérêt collectif).

Synthèse

Le parc privé est marqué par une forte prédominance du logement individuel de propriétaires occupants (62%). La moitié de cette population dispose de revenus annuels inférieurs à 13781 €.

Quand on sait que les conditions climatiques et environnementales régionales (humidité, air salin, tempêtes et cyclones, mouvements de sol, sismicité) génèrent des besoins en réhabilitation plus fréquents qu'en métropole (ravalement : 5 à 10 ans, toiture : 10 à 20 ans), on peut se poser la question de l'entretien de ce patrimoine, d'autant qu'il apparaît en plus souvent surdimensionné par rapport au nombre d'occupants (cf. le taux d'occupation).

1/3 de ce parc est occupé par des plus de 65 ans ; à terme se posera la question de l'adaptation du logement en vue d'un maintien à domicile des personnes âgées, toujours préférable à toute autre solution.

A prendre en compte également le problème de l'assainissement autonome, non conforme pour plus de 15 000 logements.

Le parc locatif privé ne représente que 18% des résidences principales. Il est essentiellement constitué d'opérations récentes réalisées en défiscalisation et dont les loyers de sortie correspondent peu à la demande des ménages locaux, et de dessous de villas, un produit très inégal en qualité, dont les propriétaires manquent couramment de « culture de bailleur ».

D'une manière générale, le parc privé pose résolument la question de son entretien : celui des villas par des propriétaires souvent modestes, celui à terme des copropriétés verticales qui ont fleuri sous l'effet de la défiscalisation.

Le locatif social public est, dans ces conditions où le locatif privé ne joue pas réellement de rôle social (premier logement, logement des jeunes ménages...), synonyme de stabilité et de sécurité dans le logement.

L'absence d'opérations programmées et animées de l'amélioration de l'habitat sur le territoire de l'Espace Sud ne permet pas un travail ciblé (propriétaires occupants, travaux...) de la réhabilitation.

De même le repérage détaillé des logements indignes (rappel : 4000 logements sont médiocres, voire très médiocres selon le cadastre) et principalement dans le diffus reste à faire et sera une des actions du PLH, en même temps que son traitement (les OPAH ou procédures assimilables semblent un bon moyen d'y procéder).

Enfin l'accès très sociale qui joue, à travers le LES, un rôle indéniable d'insertion de ménages en difficulté, doit être repensée et adaptée notamment en termes de financement.

3. Un parc locatif social à renforcer

3.1 Une offre globalement insuffisante

A l'échelle de l'agglomération, l'offre locative sociale représente à peine 15% du parc de résidences principales, en retrait par rapport à l'ensemble de la Martinique. Elle apparaît équilibrée entre Sud Caraïbe et Sud Atlantique.

La part des logements très sociaux est toutefois plus marquée sur l'Espace Sud.

Tableau 32 : Parc de logements locatifs sociaux et très sociaux en 2010 (sources DEAL et bailleurs) et Taux par rapport aux résidences principales (Source INSEE 2007)

| | Logements locatifs Sociaux (LLS) | Logements locatifs Très sociaux (LLTS) | Total | Part des très sociaux | Taux LLS-LLTS / RP2007 Insée |
|----------------|----------------------------------|--|-------|-----------------------|------------------------------|
| Espace Sud | 5943 | 763 | 6706 | 11% | 14,7% |
| Sud Caraïbe | 3576 | 367 | 3943 | 9,3% | 14,6% |
| Sud Atlantique | 2367 | 396 | 2763 | 14,3% | 14,9% |
| Martinique | 24621 | 2571 | 27192 | 9,5% | 17,5% |

Il faut retenir que, compte tenu de leurs niveaux de revenus, 47% des ménages sont éligibles aux logements locatifs très sociaux et que 12% supplémentaires le sont aux logements locatifs sociaux (voir en annexe les plafonds de ressources LLS et LLTS).

Dans les tableaux ci-dessous, sont présentés les différents décomptes de ce parc social :

- l'inventaire SRU recense l'ensemble des logements conventionnés qu'ils soient publics ou privés ainsi que les foyers,
- l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) lancée par la DEAL et qui est alimentée par les bailleurs sociaux,
- le recensement réalisé par l'INSEE, où l'information est déclarative par l'habitant du logement.

Si les données fournies par la DEAL et les bailleurs sociaux font état d'un parc de 6700 logements, l'Insee a recensé en 2008, à peine 6000 logements avec un décalage de deux ans, les résultats DEAL-Bailleurs étant datés au 01/01/2010.

Une répartition inégale sur l'Espace Sud

Tableau 33 : l'inventaire de logements conventionnés sur l'Espace Sud en 2010 (source DEAL)

| Communes | % Logements locatifs sociaux |
|---------------------|------------------------------|
| Anses-d'Arlet (les) | <10% |
| Diamant (le) | 10% - 15% |
| François (le) | |
| Rivière Pilote | |
| Saint esprit | |
| Sainte-Anne | |
| Trois-Ilets (les) | |
| Vauclin (le) | 15% - 20% |
| Ducos | |
| Sainte-Luce | |
| Marin (le) | >20 |
| Rivière-Salée | |
| ESPACE Sud | 15% |

Si les proportions semblent équilibrées entre Caraïbe et Atlantique, il s'avère que cette offre n'est pas de même ampleur selon les communes de l'Espace Sud.

Selon l'inventaire SRU fourni par la DEAL pour 2010, deux communes ont une offre plutôt abondante, dépassant le taux de 20% de logements locatifs sociaux du parc de résidences principales, Le Marin et Rivière Salée. Sur deux communes, ce taux tend vers les 20%, sur les autres communes, ce taux se situe entre 10 et 15% quand pour les Anses d'Arlet, ce taux reste en deçà de 10%.

Le décompte SRU est supérieur de 200 logements environ aux données EPLS. Ceci s'explique par la prise en compte dans les données SRU :

- des logements conventionnés dans le parc privé par l'ANAH
- des hébergements. Traditionnellement, 3 places d'hébergement valent 1 logement.

Tableau 34 : Nombre de logements sociaux suivant le décompte « SRU » et nombre de logements manquants au 1^{er} janvier 2010 (Source : DEAL Extrait du Prédiagnostic du PAC – DEAL Martinique)

| Communes | Nombre de résidences principales | Total | % de Logements sociaux | Nombre de Logements manquants |
|-------------------|----------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------------|
| Les Anses-d'Arlet | 1507 | 72 | 4,8% | 229 |
| Le Diamant | 2354 | 258 | 11,0% | 212 |
| Ducos | 6028 | 986 | 16,4% | 219 |
| Le François | 6867 | 807 | 11,8% | 566 |
| Le Marin | 3436 | 848 | 24,7% | - |
| Rivière-Pilote | 4725 | 485 | 10,3% | 460 |
| Rivière-Salée | 4851 | 1255 | 25,9% | - |
| Saint-Esprit | 3254 | 421 | 12,9% | 229 |
| Sainte-Anne | 2063 | 274 | 13,3% | 138 |
| Sainte-Luce | 4009 | 641 | 16,0% | 160 |
| Les Trois Ilets | 3124 | 448 | 14,3% | 176 |
| Le Vauclin | 3707 | 421 | 11,4% | 320 |
| CAESM | 45925 | 6916 | 15,1% | 2709 |

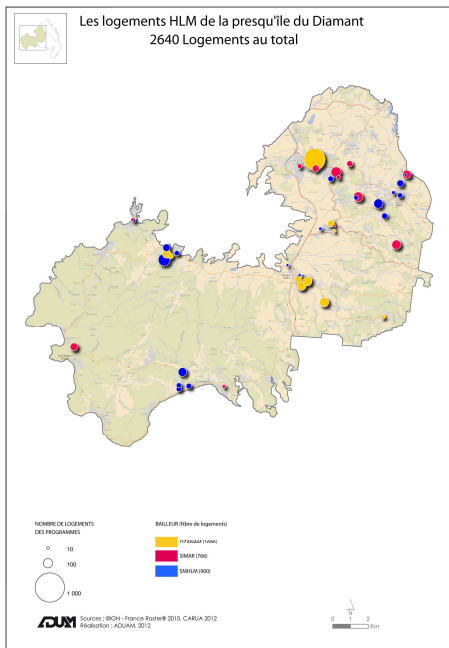
Le nombre de logements manquants correspond au déficit actuel en logement social pour que les communes de plus de 3500 habitants et n'ayant pas encore 20% de logements locatifs sociaux respectent à terme ce seuil. Ces communes seront soumises au prélèvement obligatoire résultant de l'article 55 de la loi SRU en 2014 et devront à ce moment-là prendre en compte les obligations triennales de production d'une offre supplémentaire.

A noter qu'en 2011, 52 nouveaux logements ont été livrés aux Anses d'Arlet, ce qui devrait permettre de réduire le déficit de la commune en logements sociaux. Il en va de même à Ducos avec 70 nouveaux logements, à Saint-Esprit, à Sainte-Luce et au Vauclin. Cependant, l'augmentation du nombre de logements sociaux ne diminue pas de manière significative le nombre de logements manquants : si dans le même temps, des programmes privés sont réalisés, si de grands logements sont divisés ou encore si des logements vacants ou des résidences secondaires sont transformés en résidences principales, ...

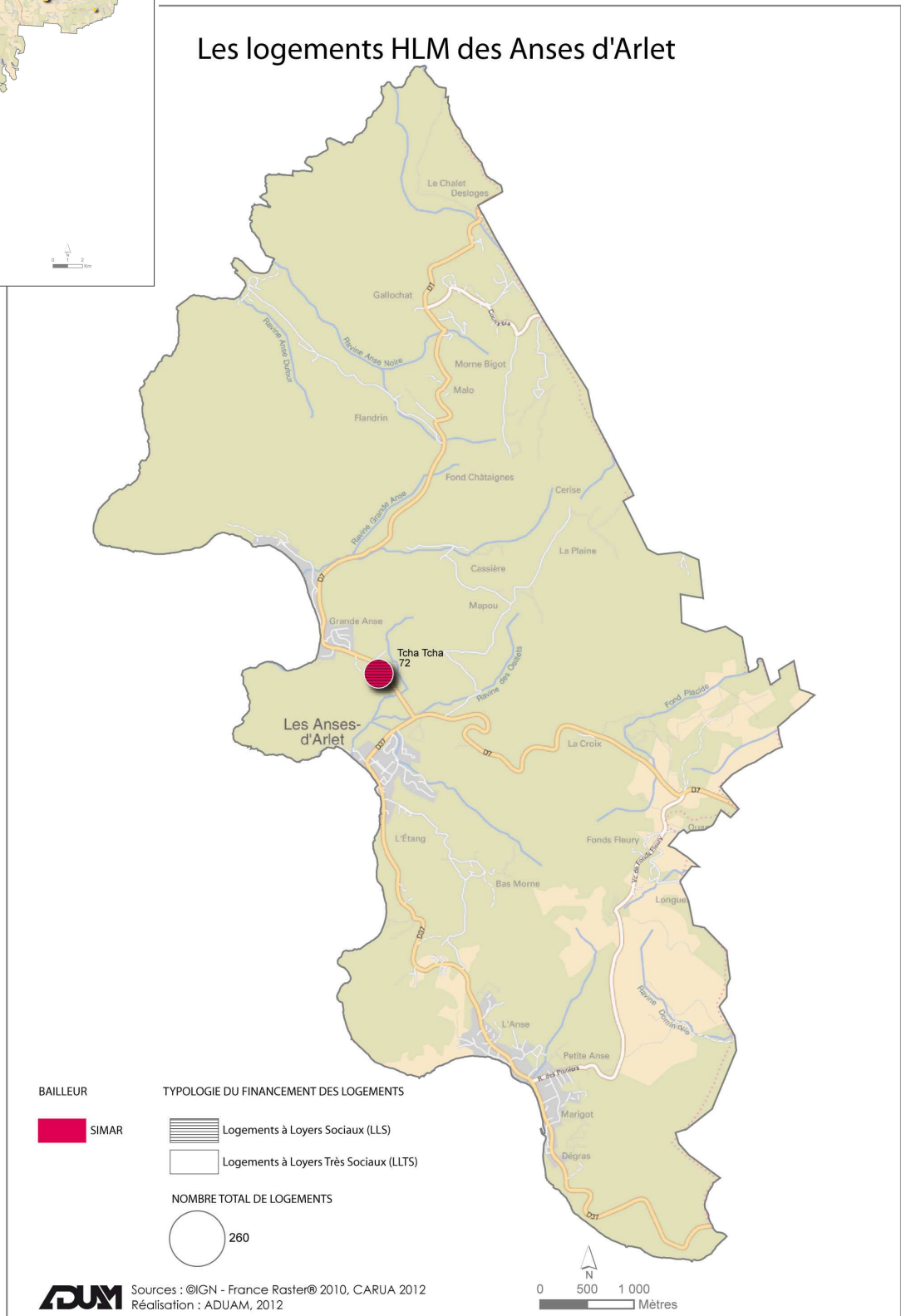
Le tableau ci-après donne une estimation des logements sociaux à construire pour se conformer aux prescriptions de l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'habitation qui édicte que « L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé... et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. »

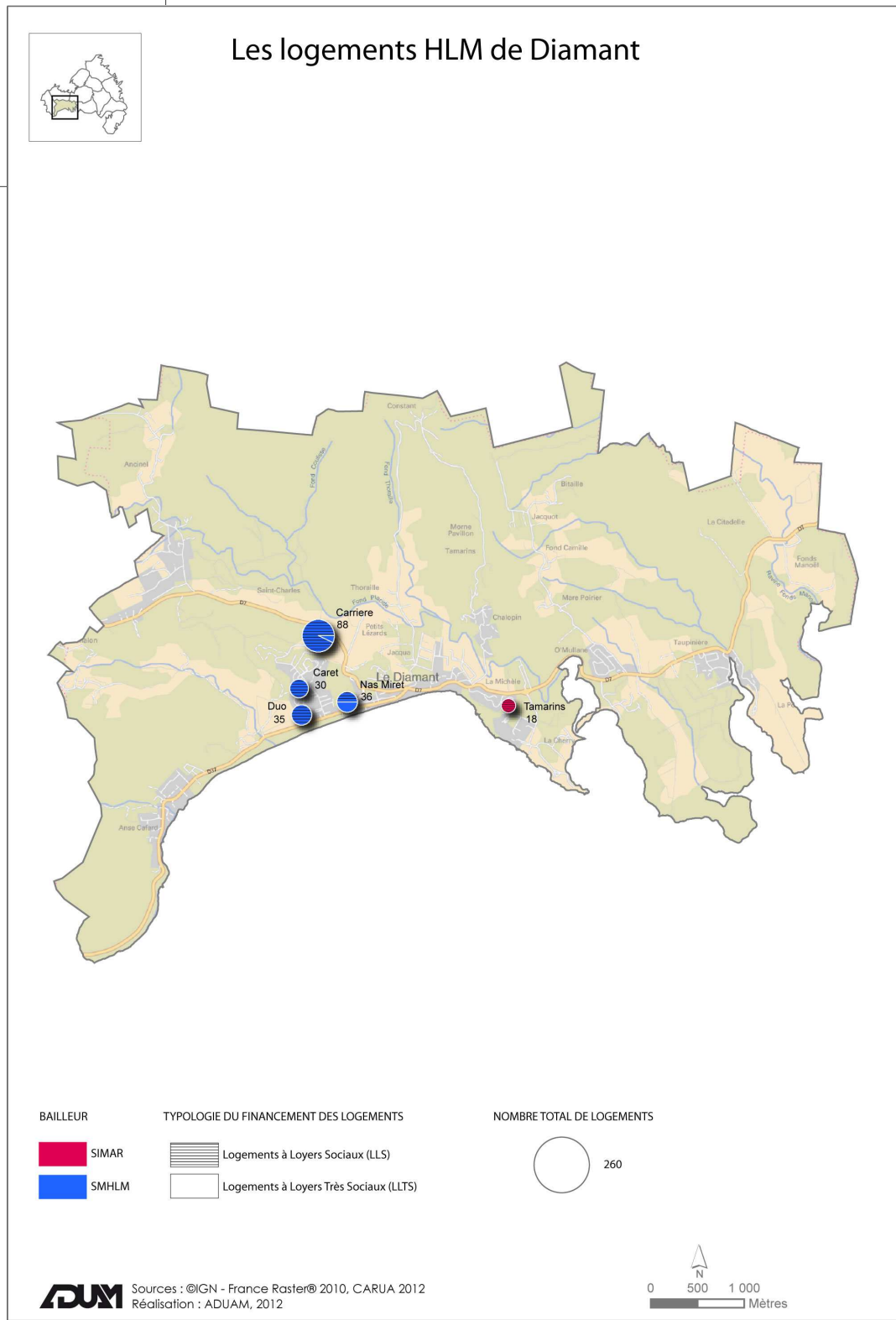
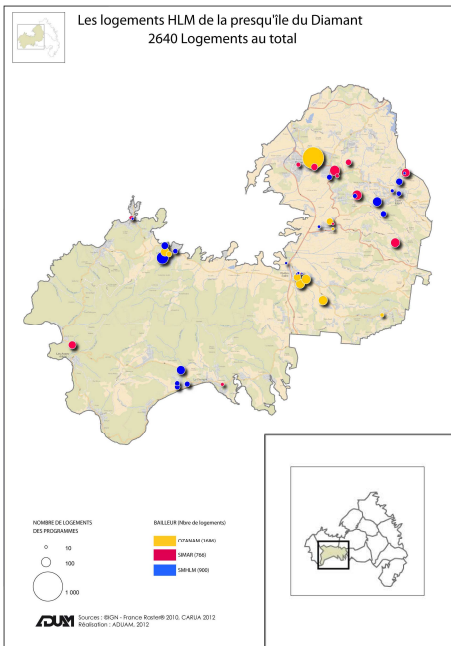
Ceci signifie que les communes soumises aux dispositions de l'art 55 (+de 3 500 habitants dans des unités urbaines de plus de 50 000 habitants) doivent réaliser 15% de l'écart avec l'objectif des 20% de logements sociaux par rapport aux résidences principales en 3 ans (soit en moyenne 5% par an).

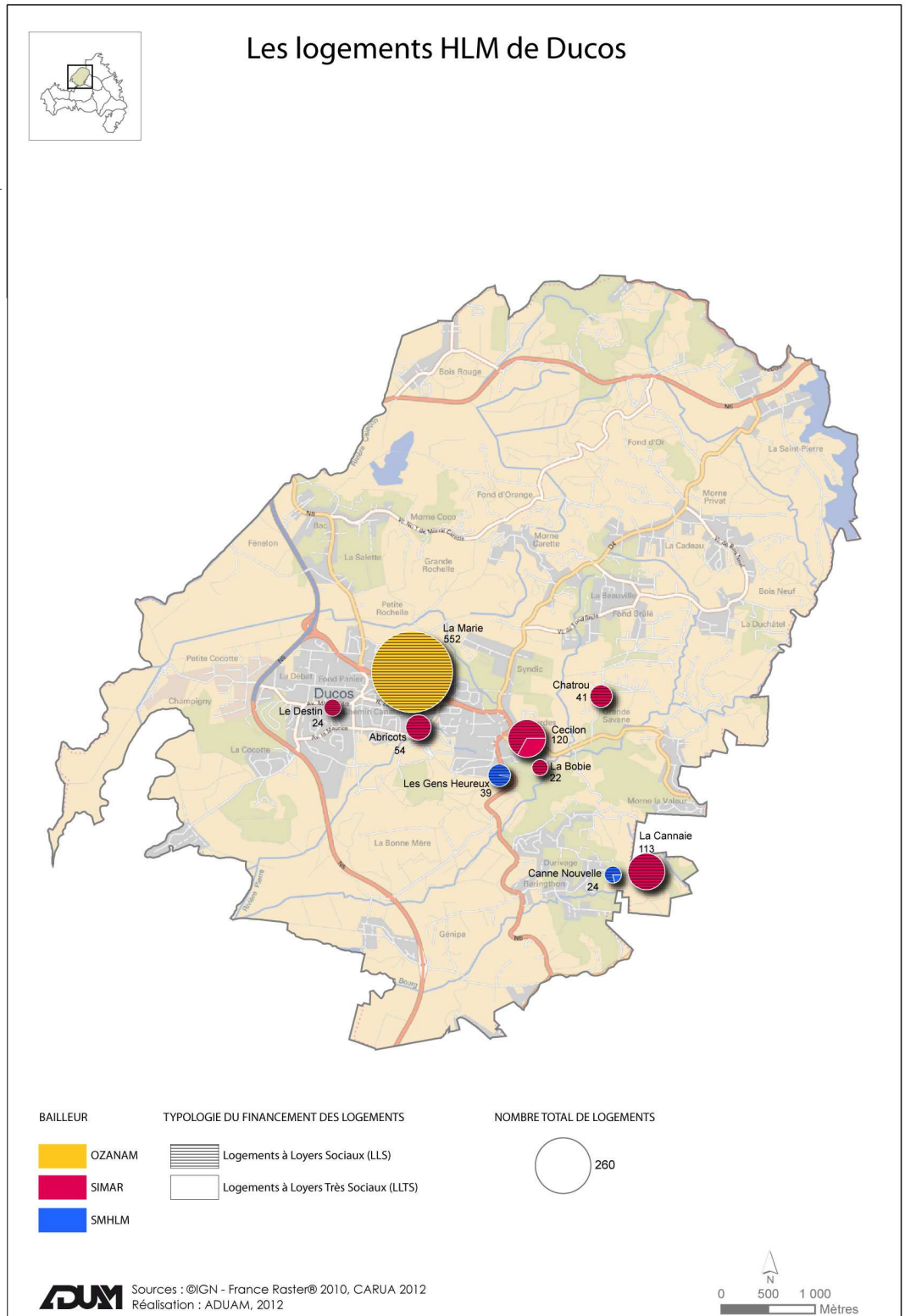
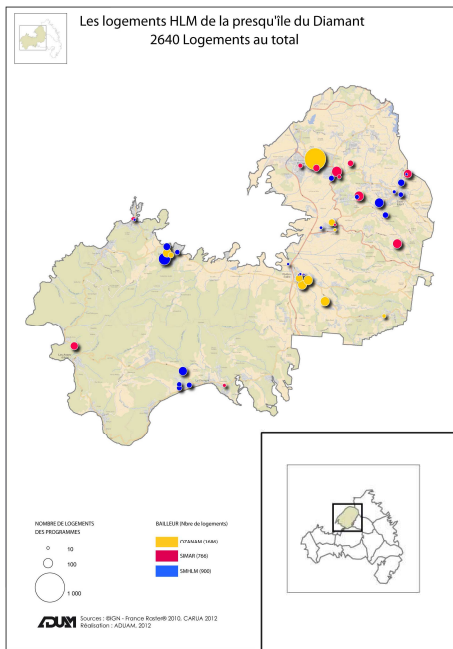
Cartes 12 : Cartographie des logements locatifs sociaux existants au 1^{er} Janvier 2011 par bassins de vie et communes (Source : Bailleurs sociaux) page 56 à 67

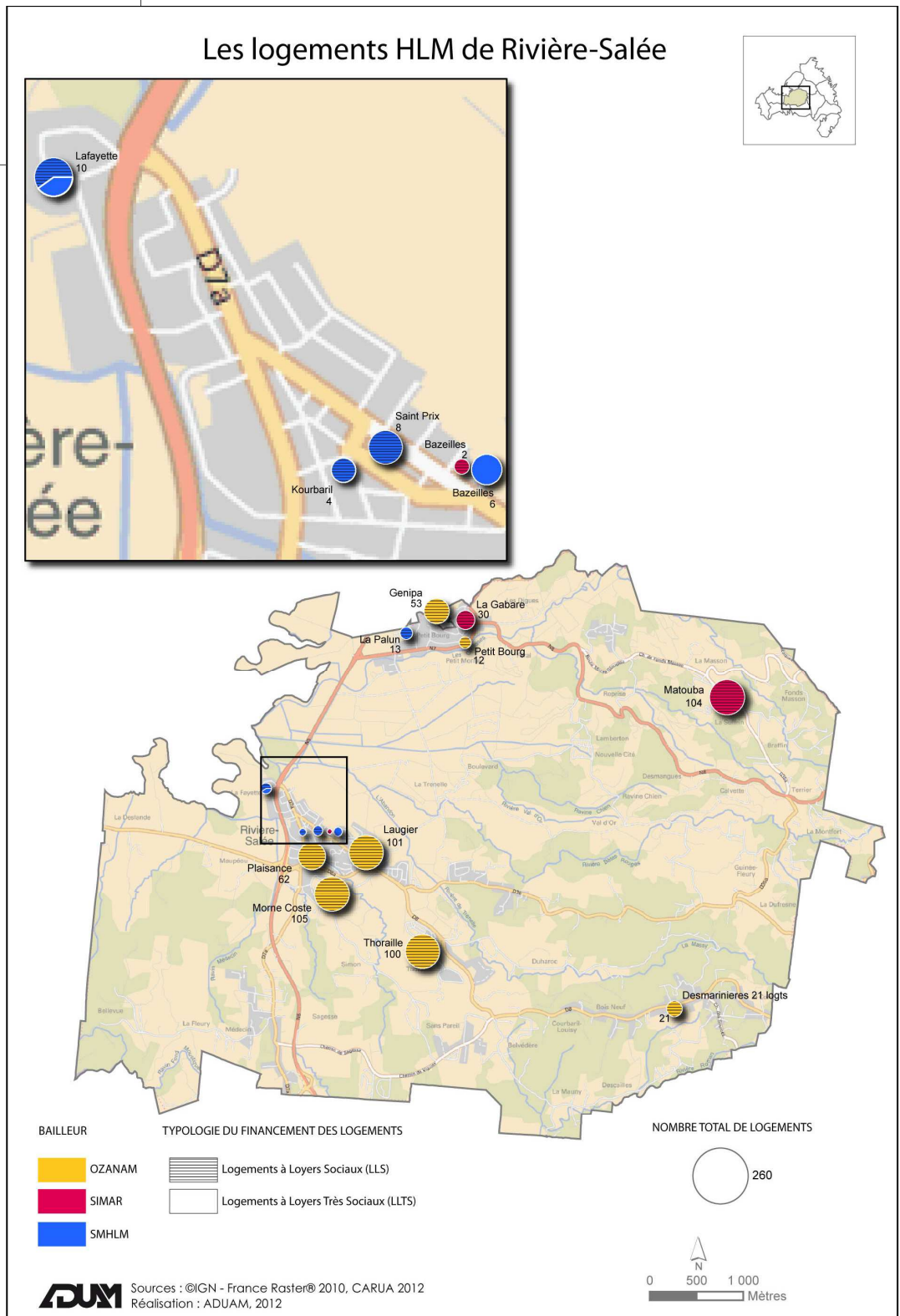
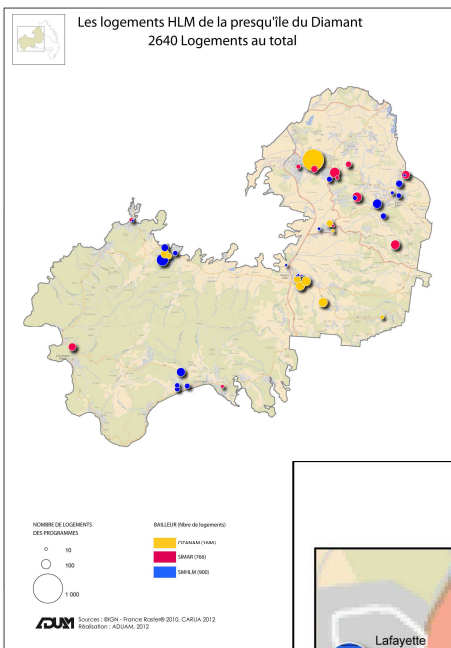


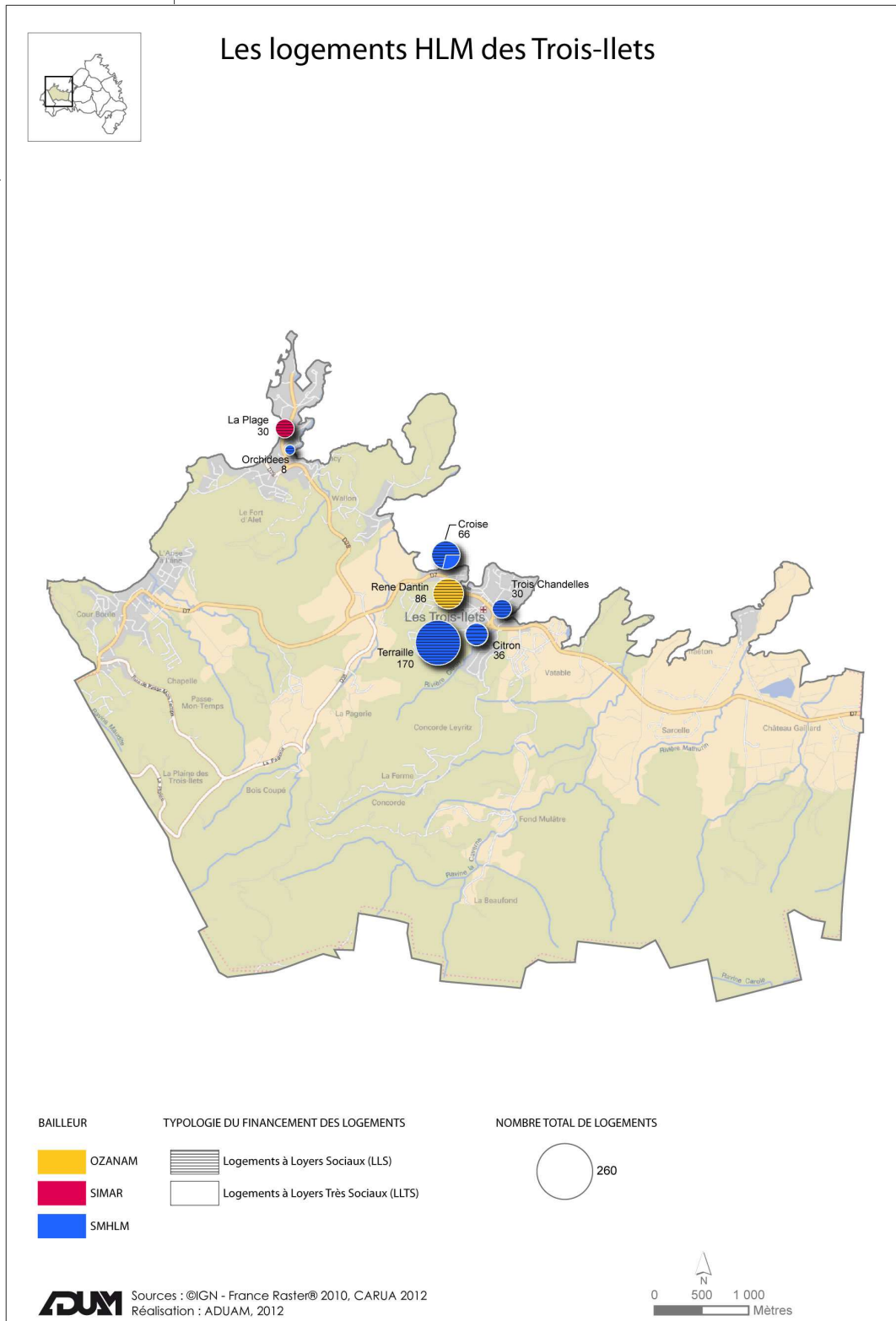
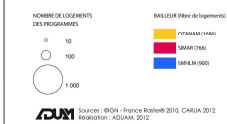
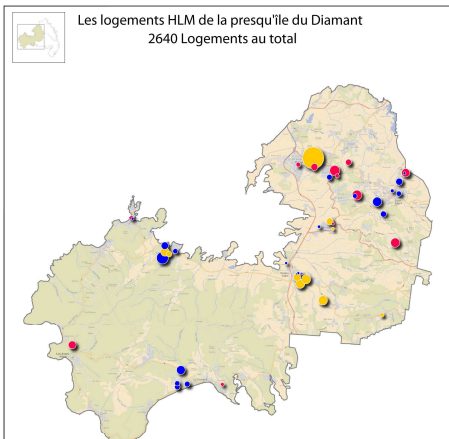
Les logements HLM des Anses d'Arlet

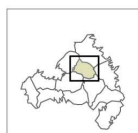
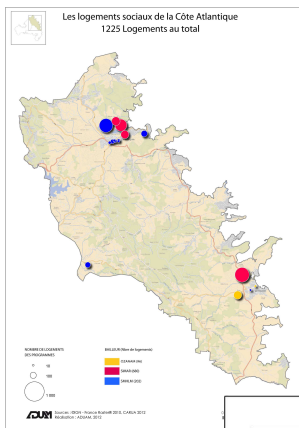




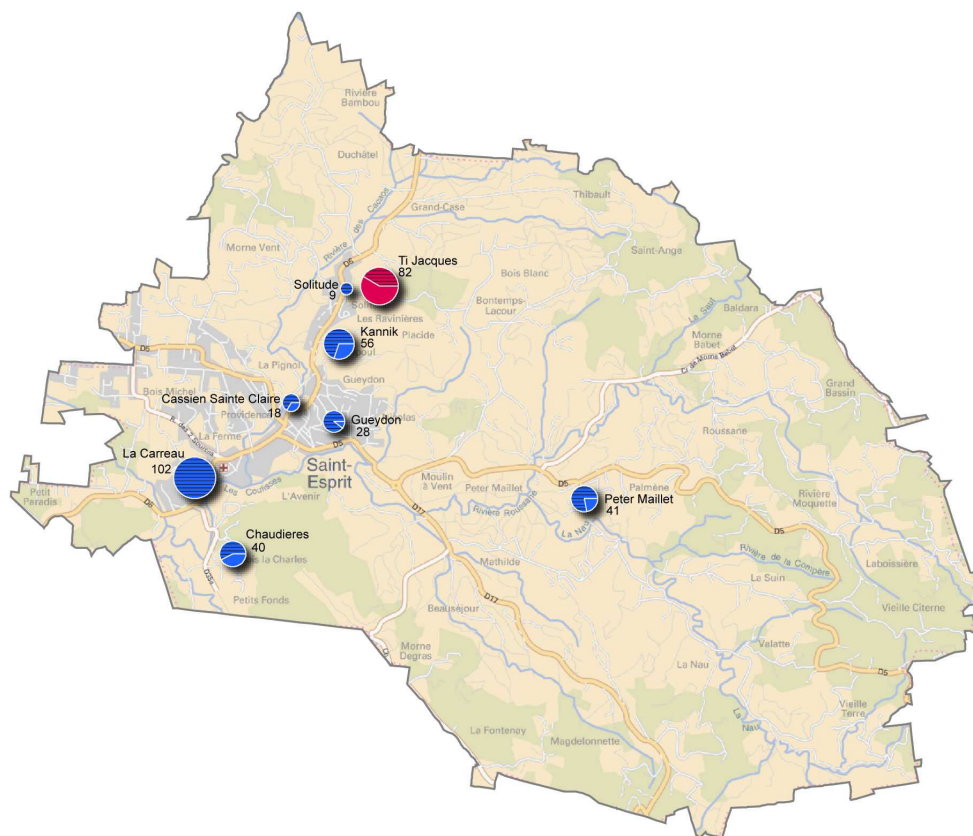








Les logements HLM de Saint-Esprit



BAILLEUR

■ SIMAR
■ SMHLM

TYPOLOGIE DU FINANCEMENT DES LOGEMENTS

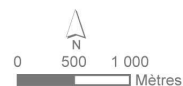
Logements à Loyers Sociaux (LLS)
 Logements à Loyers Très Sociaux (LLTS)

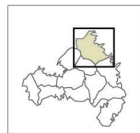
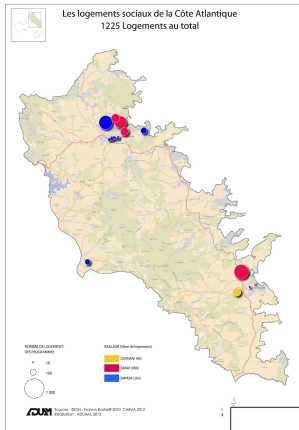
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS

260

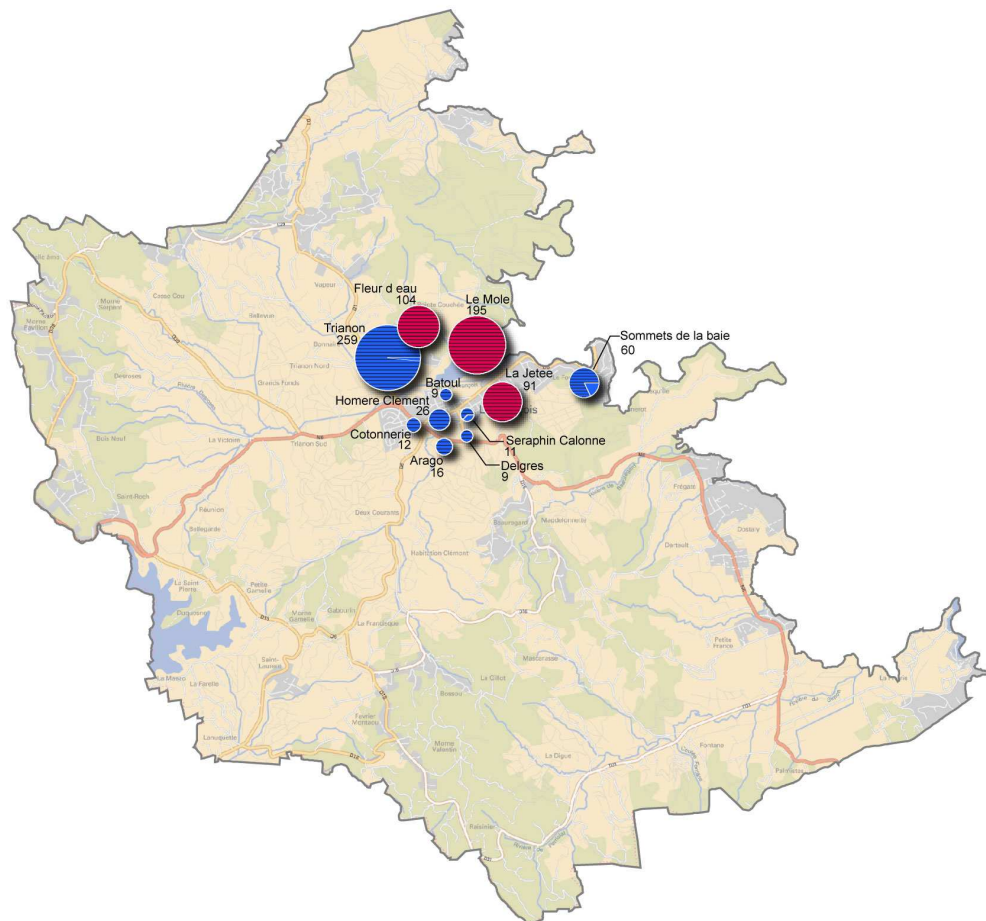


Sources : ©IGN - France Raster® 2010, CARUA 2012
Réalisation : ADUAM, 2012





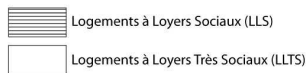
Les logements HLM du François



BAILLEUR



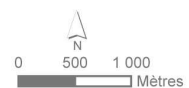
TYPOLOGIE DU FINANCEMENT DES LOGEMENTS

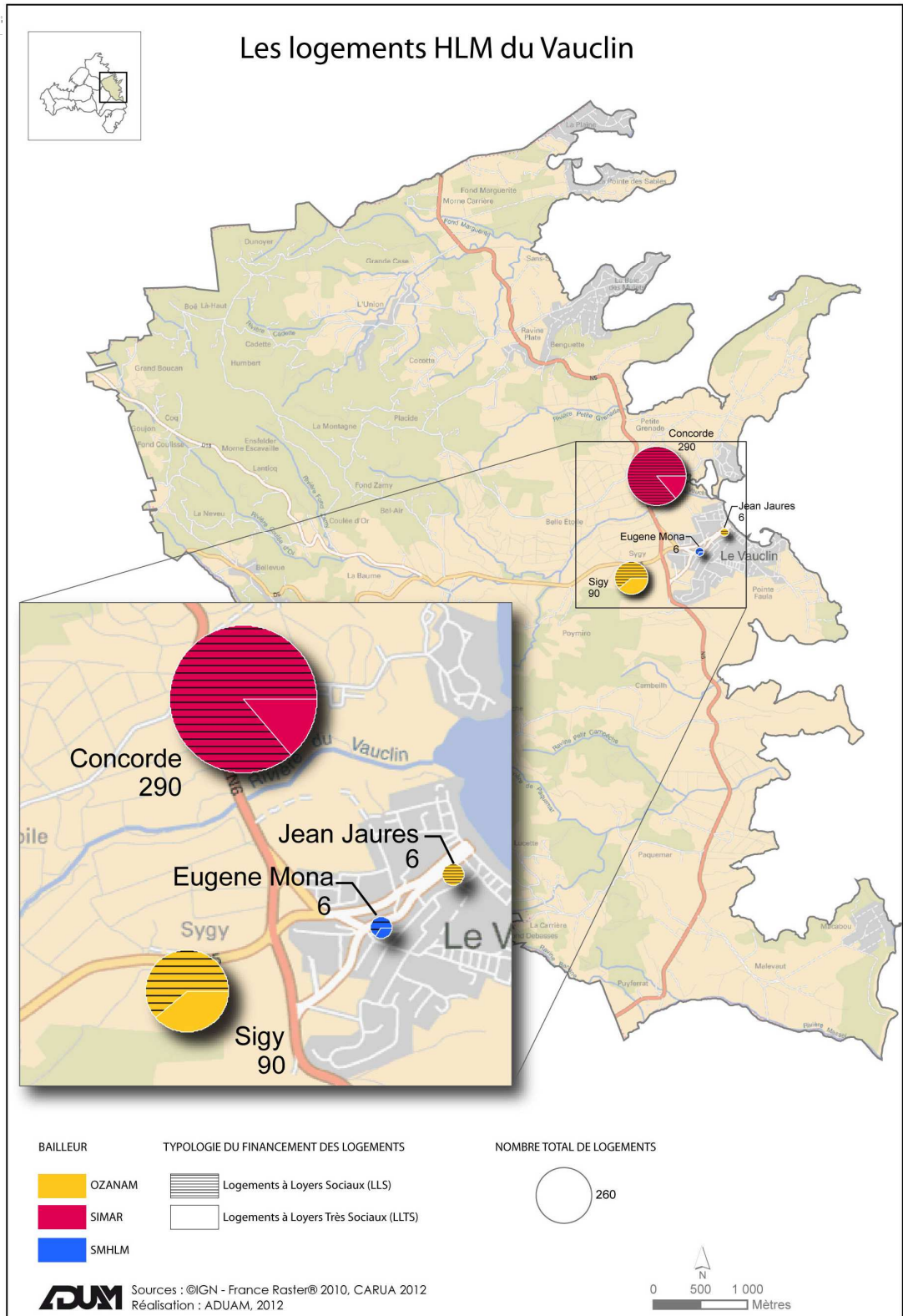
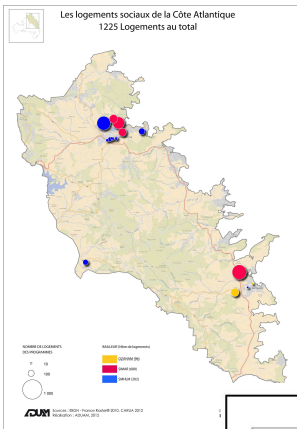


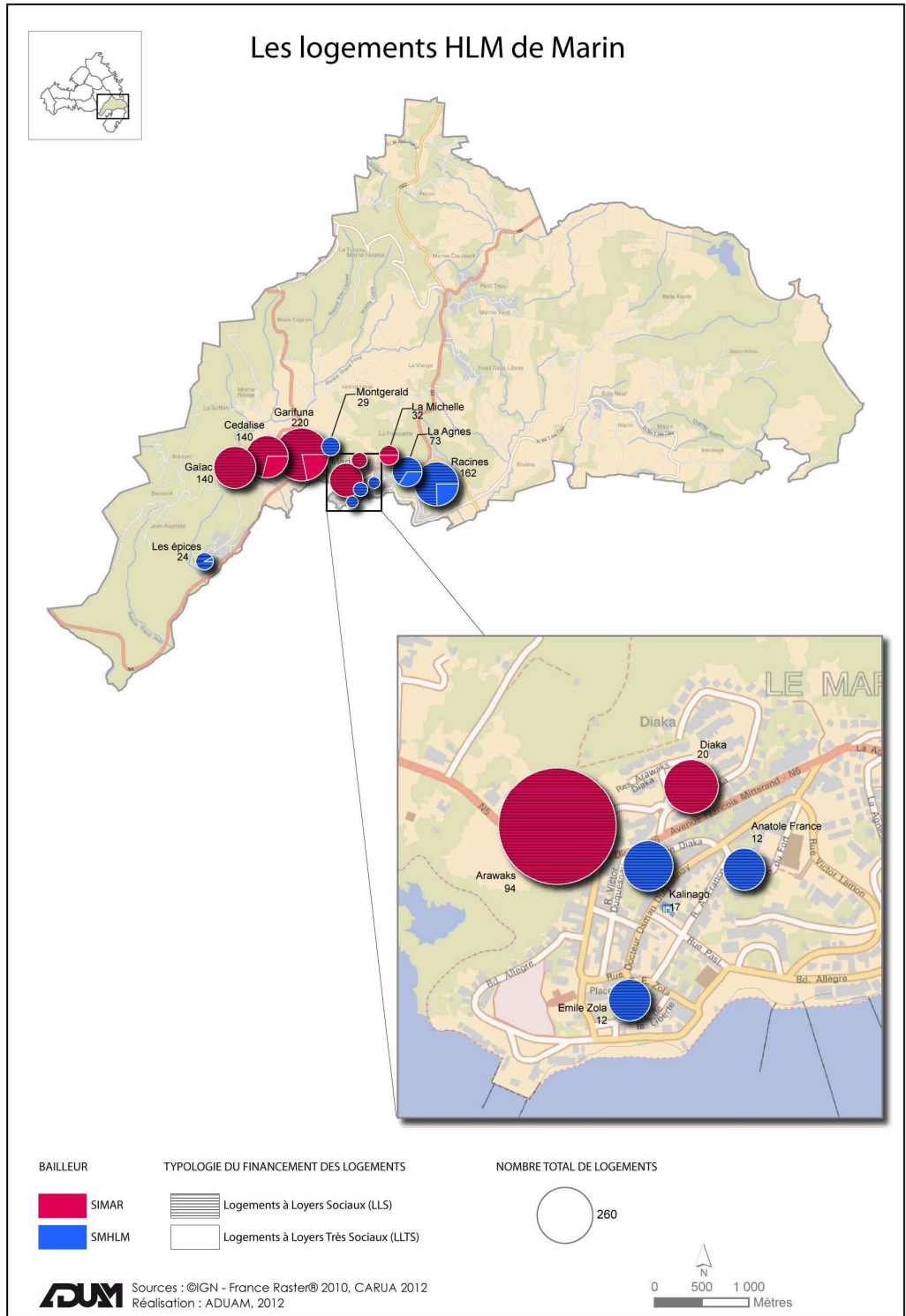
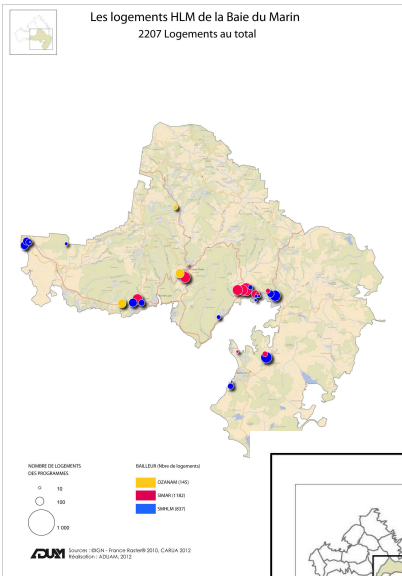
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS

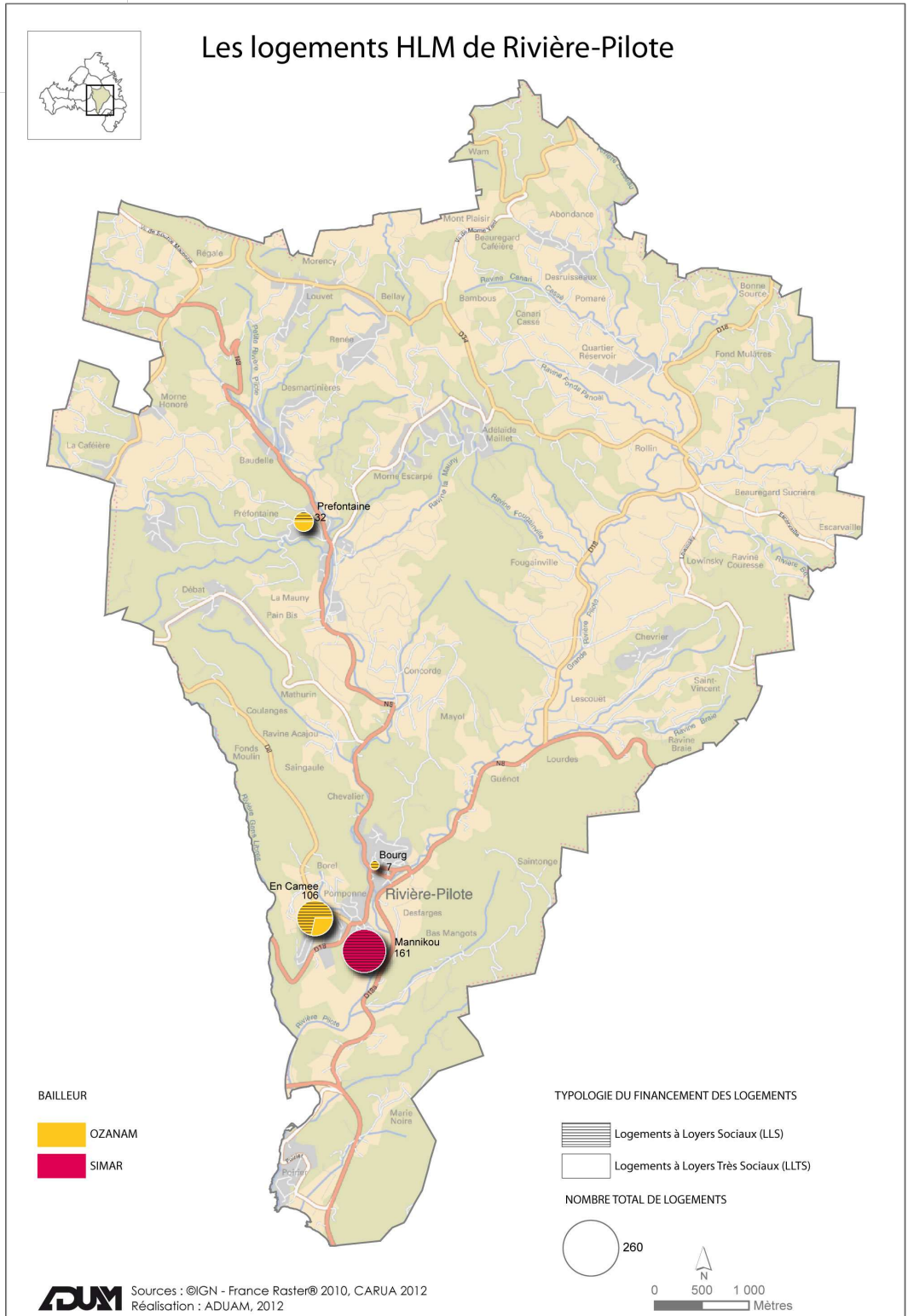
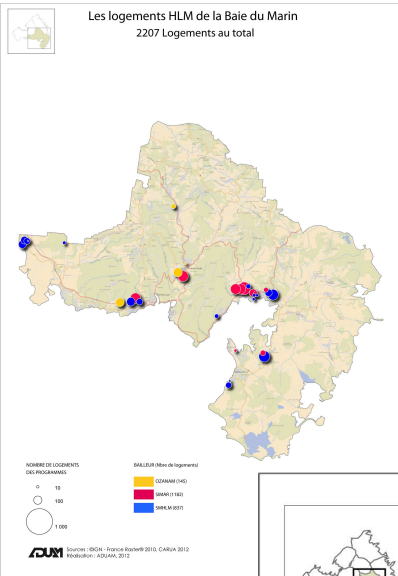


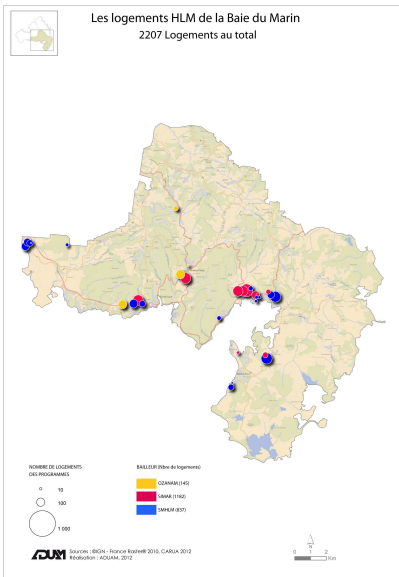
ADUM Sources : ©IGN - France Raster® 2010, CARUA 2012
Réalisation : ADUM, 2012



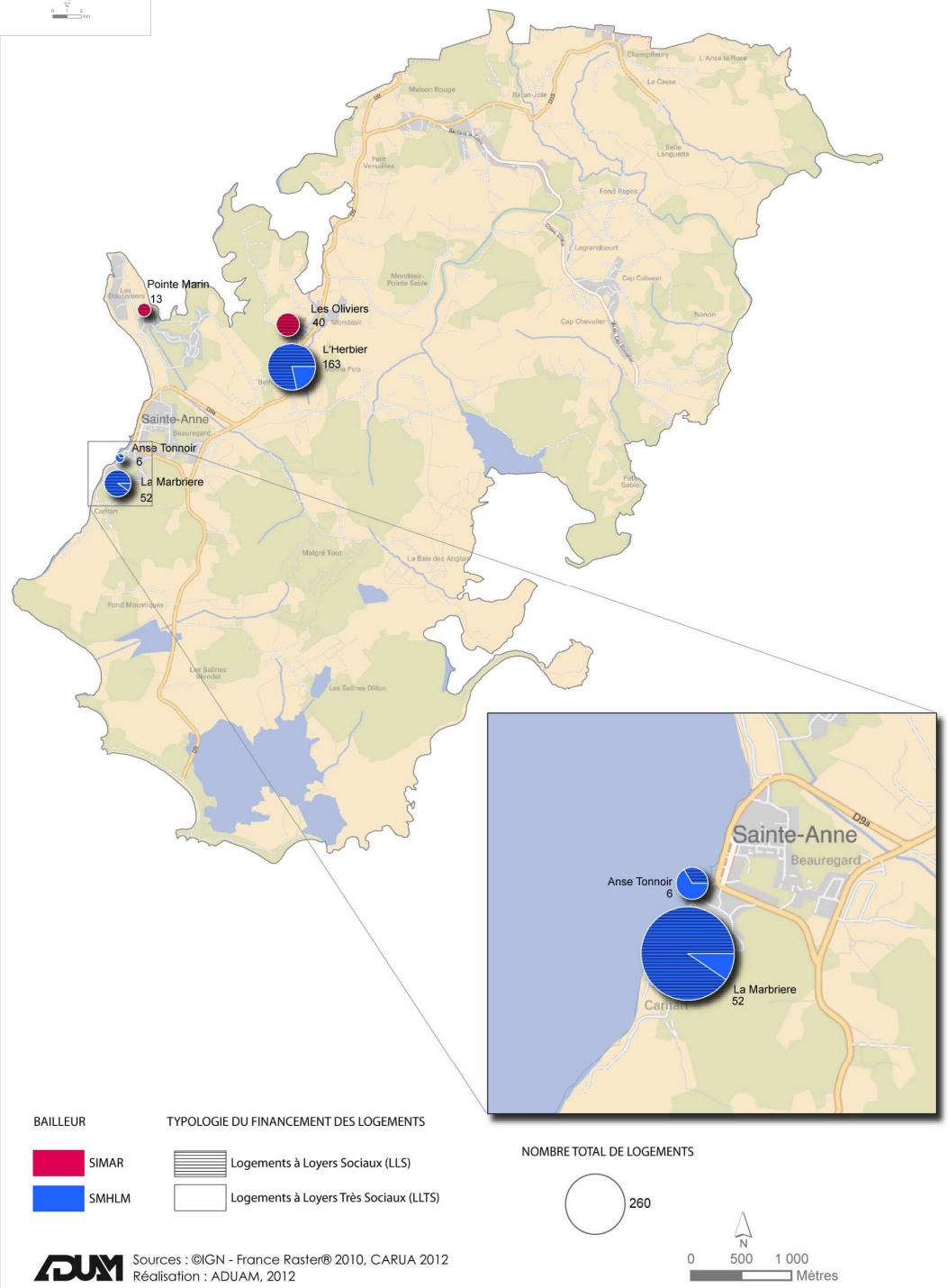


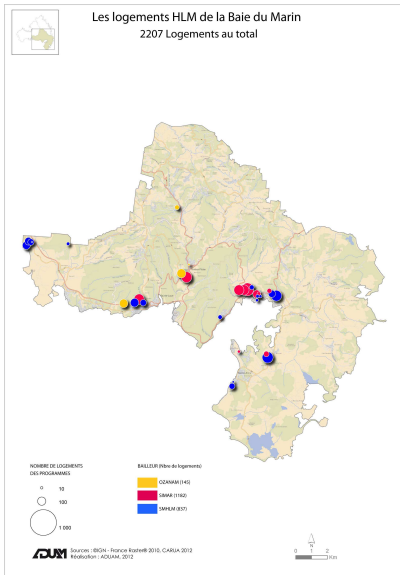






Les logements HLM de Sainte-Anne





Les logements HLM de Sainte-Luce

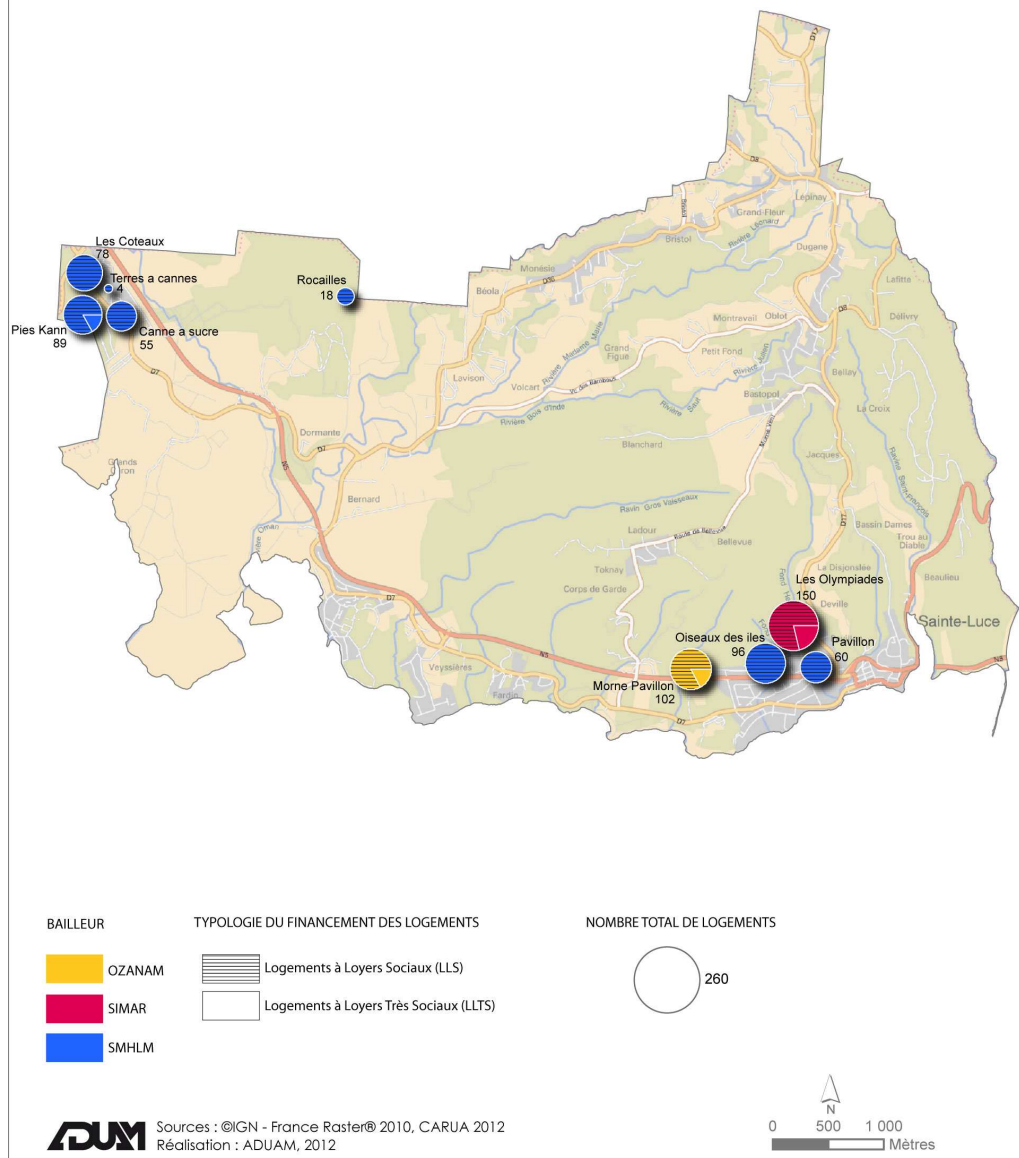


Tableau 35 : Estimation des objectifs de rattrapage liés aux obligations SRU (Source : GTC)

| | Estimation des objectifs triennaux | Estimation des objectifs annuels |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Les Anses-d'Arlet | 34 | 11 |
| Le Diamant | 32 | 11 |
| Ducos | 33 | 11 |
| Le François | 85 | 28 |
| Le Marin | 0 | 0 |
| Rivière-Pilote | 69 | 23 |
| Rivière-Salée | 0 | 0 |
| Saint-Esprit | 34 | 11 |
| Sainte-Anne | 21 | 7 |
| Sainte-Luce | 24 | 8 |
| Les Trois-Îlets | 26 | 9 |
| Le Vauclin | 48 | 16 |
| Espace Sud | 406 | 135 |

Estimation GTC – 15% du déficit constaté en 2010

La progression du parc social sur ces communes constitue donc un enjeu dès aujourd'hui.

Selon le recensement qui permet de localiser le parc social à l'échelle infra communale, il s'avère que certains quartiers Iris présentent une densité forte de logements locatifs sociaux. Ceci résulte du développement de grandes opérations, qui ont pu être réalisées en plusieurs étapes, sur des terrains propriétés des bailleurs. Ce mouvement semble du reste se poursuivre sur les années récentes.

Carte 13 : taux de logements locatifs sociaux (source : RP INSEE 2007)

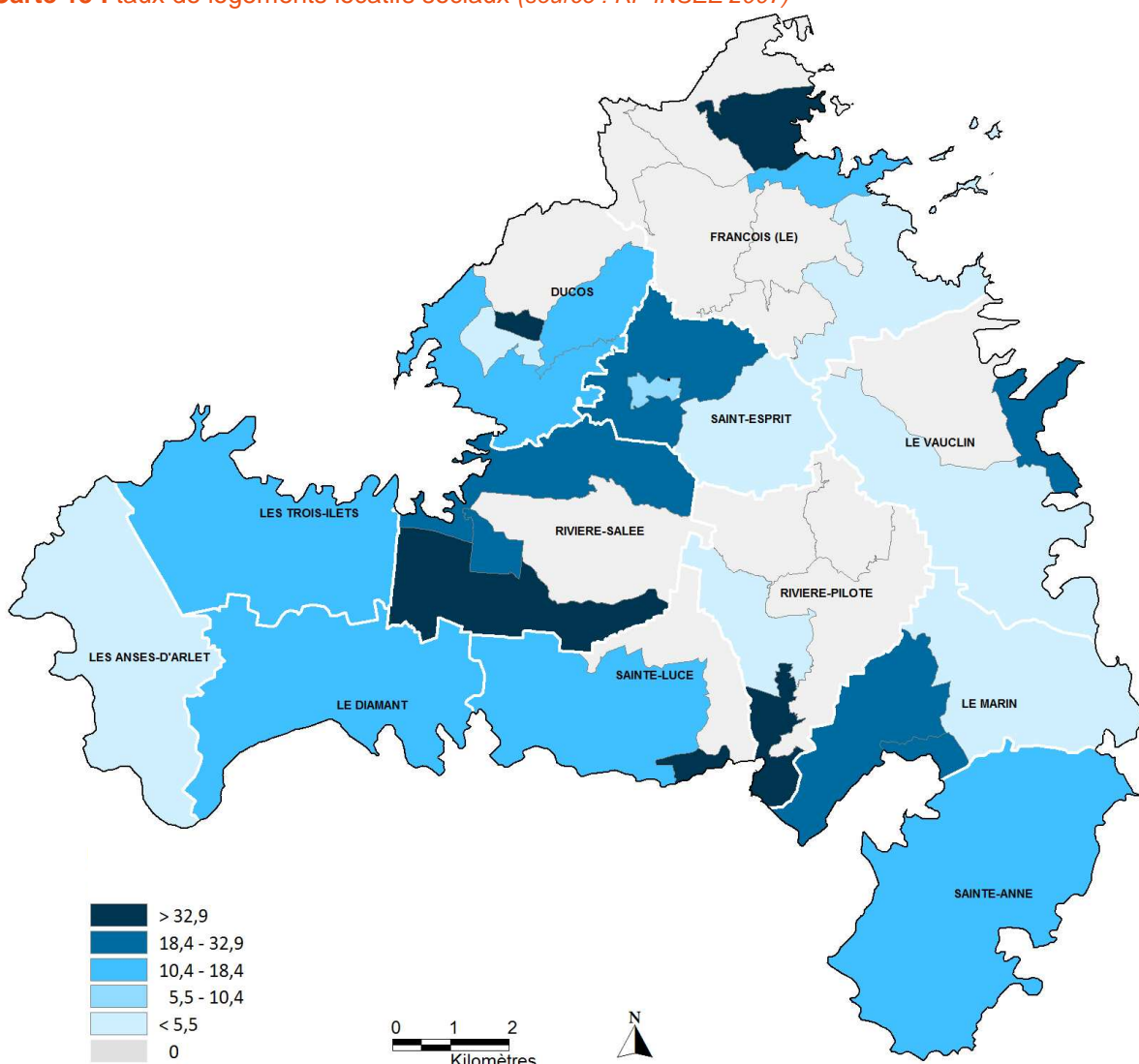


Tableau 36: IRIS à fort taux de logements locatifs sociaux (source RP INSEE 2007)

| Commune | IRIS | %logts HLM |
|----------------|---------------------------|------------|
| Ducos | La Marie | 57 |
| Le François | Pointe Couchée-Vapeur | 61 |
| Rivière-Pilote | Bourg-Anse Figuier | 35 |
| Rivière-Salée | Médecin-Maupéou-Belvédère | 37 |
| Sainte-Luce | Bourg | 26 |

Une carte établie par l'ADUAM sur les réalisations de logements locatifs sociaux dans l'Espace Sud, permettra ultérieurement de compléter et affiner cette analyse.

Tableau 37 : Répartition par commune des logements locatifs sociaux et très sociaux en 2010 (sources DEAL et bailleurs) et taux par rapport aux résidences principales (Source INSEE 2007)

| | Logement locatifs sociaux (LLS) | Logements locatifs très sociaux (LLTS) | Total | Part des très sociaux | Taux LLS-LLTS / RP2007 Insee |
|-------------------|---------------------------------|--|-------------|-----------------------|------------------------------|
| Espace Sud | 5943 | 763 | 6706 | 11% | 14.7% |
| Les Anses-d'Arlet | 72 | | 72 | 0% | 5,2% |
| Le Diamant | 208 | 46 | 254 | 18% | 11,3% |
| Ducos | 902 | 49 | 951 | 5% | 16,1% |
| Le François | 759 | 24 | 783 | 3% | 10,9% |
| Le Marin | 632 | 192 | 824 | 23% | 25,1% |
| Rivière-Pilote | 432 | 46 | 478 | 10% | 9,4% |
| Rivière-Salée | 1164 | 63 | 1227 | 5% | 24,9% |
| Saint-Esprit | 274 | 102 | 376 | 27% | 11,2% |
| Sainte-Anne | 215 | 59 | 274 | 22% | 13,8% |
| Sainte-Luce | 563 | 74 | 637 | 12% | 16,8% |
| Les Trois-Ilets | 393 | 33 | 426 | 8% | 14,4% |
| Le Vauclin | 329 | 75 | 404 | 19% | 11,6% |

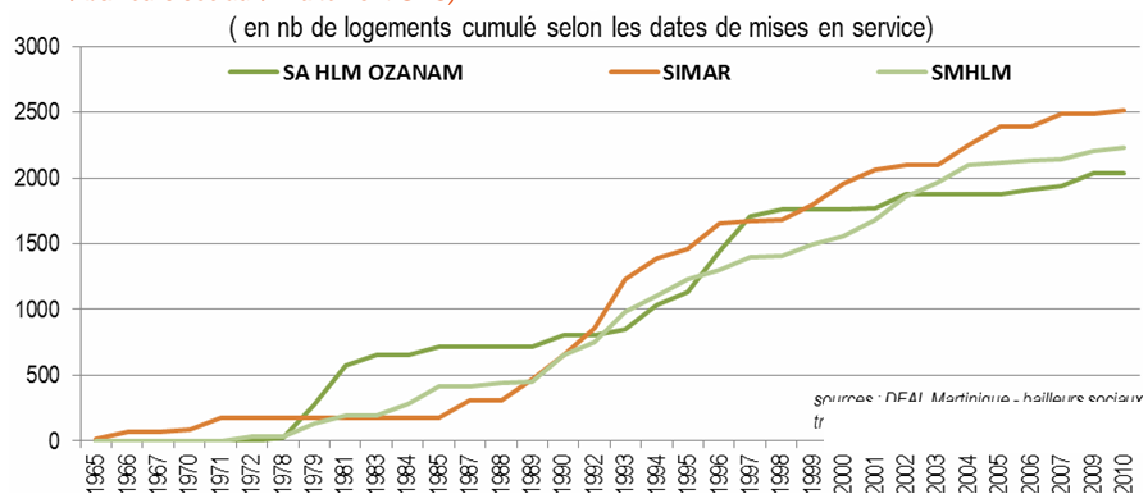
Ce parc locatif social se répartit entre **trois bailleurs** de la manière suivante :

Tableau 38 : Répartition du parc locatif social 2010 entre bailleurs (sources : DEAL et bailleurs)

| Bailleur | % du parc |
|---------------|-----------|
| SA HLM OZANAM | 30% |
| SIMAR | 38% |
| SMHLM | 32% |

La SMHLM dispose d'une part un peu plus importante de LLTS (logements locatifs très sociaux) (près de 15%) que les autres bailleurs.

Graphique 31 : Evolution du parc locatif social par bailleur dans l'Espace Sud entre 1965 et 2010 (Source DEAL/ bailleurs sociaux/ Traitement GTC)



La progression de leur parc respectif s'est faite de manière régulière sur la durée.

Il s'agit d'un parc récent : 80% du parc a moins de 25 ans et globalement bien entretenu.

Tableau 39: Répartition du parc 2010 selon l'année de mise en service (source DEAL, bailleurs)

| | Espace Sud | Martinique |
|---------------|------------|------------|
| Avant 1977 | 3% | 18% |
| 1977-1986 | 16% | 16% |
| 1987-2000 | 61% | 46% |
| 2001-2010 | 19% | 20% |
| Total du parc | 100% | 100% |

Sur ce parc, des financements de qualité de service et de réhabilitation ont été mobilisés ces dix dernières années, sur les 2/3 des communes.

Seuls les parcs du Diamant, Saint Esprit, Sainte Luce et les Trois Ilets n'ont pas bénéficié récemment de financements de qualité de service et de réhabilitation.

Il est possible que des interventions aient été réalisées antérieurement sur la part la plus ancienne du parc, notamment pour les deux premières communes dont un quart du parc a plus de 25 ans.

On note toutefois, sur Ducos, quelques problèmes de vétusté du parc ancien d'Ozanam sur le quartier La Marie (mais dont une partie a été cédée aux occupants), datant du début des années 80, soulevés par le maire, les interventions sur cette commune ayant été majoritairement de la qualité de service.

Tableau 40 : Les financements sur le parc existant (source DEAL 2010)

| | Nb logements engagés 2001-2010 | | % parc traité 2001-2010 | Parc LLS + LLTS | % parc avant 1987 |
|-------------------|--------------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|-------------------|
| | Qualité de service | réhabilitation | | | |
| Les Anses-d'Arlet | 0 | 72 | 100% | 72 | 0% |
| Le Diamant | 0 | 0 | 0% | 254 | 26% |
| Ducos | 665 | 202 | 91% | 951 | 58% |
| Le François | 0 | 225 | 29% | 783 | 32% |
| Le Marin | 0 | 126 | 15% | 824 | 6% |
| Rivière Pilote | 334 | 0 | 70% | 478 | 0% |
| Rivière-Salée | 0 | 104 | 8% | 1227 | 13% |
| Saint-Esprit | 0 | 1 | 0% | 376 | 27% |
| Sainte-Anne | 0 | 40 | 15% | 274 | 5% |
| Sainte Luce | 0 | 2 | 0% | 637 | 9% |
| Les Trois Ilets | 0 | 0 | 0% | 426 | 7% |
| Le Vauclin | 0 | 290 | 72% | 404 | 0% |
| Espace Sud | 999 | 1062 | 31% | 6706 | 19% |

Les orientations inscrites dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) d'Ozanam (février 2009) prévoient notamment la cession de 20 logements par an de 2009 à 2013 sur la résidence Ducos 2 La Marie (soit 100 logements sur les 150 existants).

Ce même PSP a retenu pour 2012 des opérations de résidentialisation particulièrement lourdes, qui porteront sur 664 logements du quartier Thorailles à Rivière-Salée, et quelques opérations d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite (notamment à Rivière-Pilote bourg).



Rivière-Salée – Thoraille – Photo GTC – février 2011

La SIMAR a inscrit dans son Plan Stratégique, actualisé en 2010, la nécessité d'intervenir sur près de 400 logements de son patrimoine à Ducos (La Cannaie et Chatrou), à Rivière Salée (Matouba), à Saint Esprit (Ti Jacques).



Le Diamant – SMHLM – Résidence Dizac – Caret – Photo GTC – février 2011



Les Trois-îlets – Photo GTC – février 2011



Le François – Le Trianon – Photo GTC – Février 2011

3.2 Une offre qui apporte peu de réponses aux petits ménages (une ou deux personnes)

C'est un parc où prédominent les logements de 3 et 4 pièces. Il offre peu de petits logements, ce qui interpelle sur les réponses pouvant être apportées aux jeunes « décohabitants », mais également aux ménages plus âgés ayant de faibles ressources.

Tableau 41 : Répartition du parc 2010 selon la taille des logements (source DEAL, bailleurs)

| | Espace Sud | T1-T2 | T5 et + |
|---------|------------|-------|---------|
| T1-T2 | 8% | 0% | 0% |
| T3 | 34% | 2% | 40% |
| T4 | 36% | 13% | 13% |
| T5 et + | 21% | 12% | 26% |
| Total | 100% | 10% | 19% |
| | | 3% | 4% |
| | | 7% | 14% |
| | | 6% | 31% |
| | | 3% | 32% |
| | | 14% | 31% |
| | | 5% | 37% |
| | | 3% | 15% |
| | | 8% | 21% |

Les grands logements sont comparativement mieux représentés, notamment sur certaines communes où le tiers, si ce n'est plus, du parc de la commune est composé de T5 et plus. Cependant les bailleurs sociaux semblent avoir anticipé la demande en petits logements avec les dernières opérations où les T2 et T3 sont majoritaires.

La mise en place récente du nouvel enregistrement de la demande, sous numéro unique, lancé en avril 2011 en Martinique, devrait permettre bientôt de mieux apprécier la nature de la demande à l'échelle de l'Espace Sud, son ampleur et les caractéristiques des demandeurs. Ce sera également l'occasion de pouvoir appréhender les délais d'attente des demandeurs avant qu'ils n'obtiennent satisfaction.

3.3 Un parc avec peu de vacance et un taux de rotation de 5 à 6%

Selon l'enquête Occupation du Parc Social, en 2009, la vacance dans le parc social de la Martinique est de 3,4%, en progression régulière depuis le début des années 2000, et surtout un peu plus élevée que sur l'ensemble des DOM (Au 1er janvier 2009, ce taux de vacance est respectivement de 1,4% à La Réunion et de 4.7% en Guyane. Les données sur la Guadeloupe n'étant pas connues). Ce pourcentage sur la Martinique prend en compte la situation sur l'agglomération de Fort de France avec plusieurs projets de renouvellement urbain générateurs de vacance organisée (en vue par exemple de la démolition de certains immeubles).

Tableau 42 : Evolution de la part des logements vacants – HLM et SEM (Source : Enquête Occupation Parc Social, DGALN, 2009, exploitation CREDOC)

Part de logements vacants (en %)

| Régions | 1997 | 2000 | 2003 | 2006 | 2009 | Evolution 2009/2006 (en point) |
|-----------------------|-----------------------|------------|------------|---------------|------------|--------------------------------|
| France Métropolitaine | 3,0 | 3,6 | 3,5 | 3,4 | 3,8 | 0,4 |
| Guadeloupe | 3,3 | 1,0 | 3 | Aucune donnée | | |
| Martinique | 2,8 | 2,3 | 3,1 | 3,3 | 3,4 | 0,1 |
| Guyane | 11,3 | 3,4 | 1,6 | 0 | 4,7 | 4,7 |
| Réunion | 2,1 | 1,4 | 0,9 | 0,8 | 1,4 | 0,6 |
| DOM | Non Disponible | 2,1 | 1,5 | 2,2 | 0,7 | |

Le taux de rotation au sein du parc est en moyenne de 5,6 % en Martinique, reflétant une mobilité difficile pour les ménages, une fois le logement attribué. Ce taux témoigne également de la difficulté à obtenir un logement social pour les nouveaux entrants.

A défaut d'informations globales collectées sur le territoire de l'Espace Sud, les informations de la société Ozanam montrent un taux de rotation de 5,8% (soit 120 logements libérés sur un parc global de 2037 logements dans le sud. La durée moyenne d'occupation d'un logement social de cette société sur l'Espace Sud est de 9 ans.

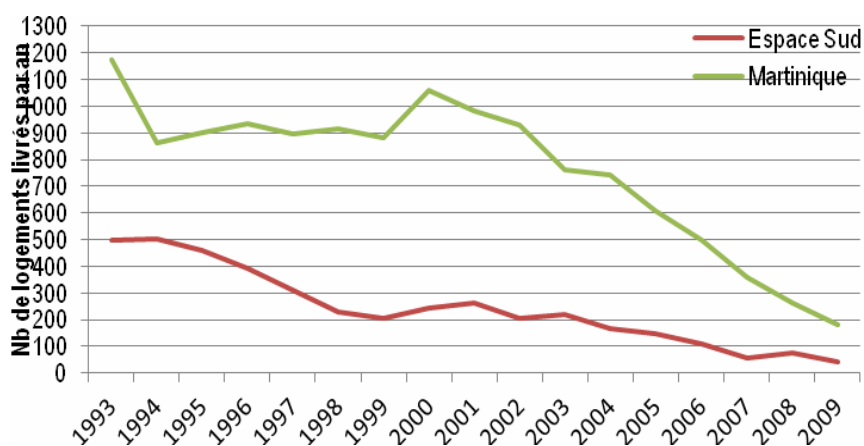
Si on applique sur l'ensemble du parc social de l'Espace Sud le taux de 5,6% de rotation par an, cela signifie que l'offre issue du parc existant est de 370 logements par an.

3.4 L'offre récente et en projet

La production nouvelle de logements locatifs sociaux n'a cessé de diminuer ces dernières années tant sur l'Espace Sud que pour l'ensemble de la Martinique.

Si l'on observe l'évolution du nombre de logements livrés, sur l'Espace Sud, l'offre effective était au début des années 2000 deux fois moins importante que dix ans avant ; elle apparaît extrêmement faible depuis 4 à 5 ans.

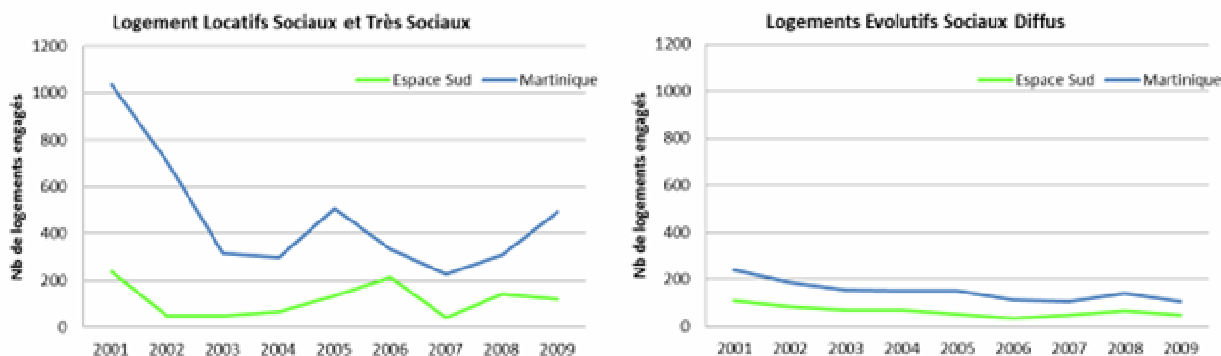
Graphique 32 : Evolution comparée du nombre de logements livrés annuellement entre 1993 et 2010 (en moyenne triennale) (source DEAL)



En matière de logements LLS et LLTS dont le financement est engagé sur la LBU (Ligne Budgétaire Unique), c'est un millier de logements qui a été financé depuis le début des années 2000 (soit une centaine par an, c'est à dire à peine un logement par an pour 1000 habitants). De plus, les délais entre engagement financier et livraison effective des logements apparaissent très longs, si ce n'est anormalement longs (sous l'effet, principalement, des difficultés économiques qui mettent en péril les entreprises attributaires de marchés).

Pour ce qui est des logements évolutifs sociaux, dépendants également de la LBU, ce sont plus de 600 logements qui ont été financés dans le diffus (sur cette période, seule une opération groupée de 13 logements a été engagée sur Sainte-Luce, qui s'est transformée en PTZ).

Graphique 33 : Evolution comparée du nombre de logements engagés dans le cadre de la Ligne Budgétaire Unique (LBU) (Source DEAL 2011)



Les Trois-ilets bourg – Photo GTC – février 2011

Des améliorations à apporter à l'intégration d'une opération locative sociale dans l'espace environnant et notamment sur le traitement des transitions de l'espace privatif de la résidence à l'espace public.



Les Trois-ilets bourg – Photo GTC – février 2011

Une opération de 30 PLS (*) en cours de construction, 175 PLS sont actuellement dans les cartons des bailleurs et notamment de la SMHLM.

Ceci pose la question du public ciblé, rappelons que pour un ménage de 3 personnes, les plafonds de ressource pour un PLS est de près de 3 700€ par mois et que seuls 10% des ménages de cette taille peuvent prétendre à un logement PLS.

(*) PLS : Prêt Locatif Social est destiné à financer des logements correspondant à des niveaux de loyers et de ressources pour des ménages à revenus intermédiaires.



Saint-Esprit – Photo GTC – février 2011

Une résidence seniors à Rivière Salée à la limite de Saint-Esprit : sa localisation (loin du Bourg), les pentes d'accès à la RD et au service de transport collectif interpellent au regard de la population ciblée.

Les évolutions de financement du logement social

Les orientations de la Loi pour le Développement Economique des outre-mer (LODEOM), publiée au Journal officiel du 27 mai 2009, réoriente le dispositif de défiscalisation immobilière en outre-mer:

- la défiscalisation est proposée comme une source de financement complémentaire à la LBU,
- la Loi autorise désormais les organismes HLM à détenir ou acquérir ses parts de SCI en défiscalisation pour produire du logement social intermédiaire, en complément de leur production sociale ou très sociale.
- l'avantage fiscal est rétrocédé pour partie à l'organisme de logement social, au terme de la période de défiscalisation, étant entendu que les logements concernés ont vocation à être intégrés dans le patrimoine social. (Voir en annexe les détails de ces évolutions)

La programmation 2010 de l'Etat

La programmation 2010 de l'Etat présentée lors du Conseil Départemental de l'Habitat de fin juin 2010 prévoyait la réalisation de plus de 300 logements familiaux⁸ et 125 logements en résidences (EHPAD et résidence sociale)

Tableau 43 : Programmation 2010 (source : CDH 23 juin 2010)

Les logements familiaux

| OPERATEUR | COMMUNE | Quartier Opération | Nombre de logements | | |
|-----------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------|------------|
| | | | LLS | LLTS | TOTAL |
| OZANAM | DIAMANT | Coton | 6 | | 6 |
| OZANAM | DIAMANT | La pointe | 10 | | 10 |
| OZANAM | DIAMANT | Taupinière | 18 | | 18 |
| OZANAM | DIAMANT | Thoraille | 6 | | 6 |
| SIMAR | DIAMANT | Taupinière | 77 | 30 | 107 |
| SIMAR | DUCOS | Nuage (VEFA) | 29 | | 29 |
| SEMSAMAR | DUCOS | Durivage | 40 | 16 | 56 |
| SIMAR | RIVIERE PILOTE | Josseaud | 45 | 20 | 65 |
| SIMAR | TROIS ILETS | Rivéty | 17 | | 17 |
| SIMAR | TROIS ILETS | Le Wallon 1 | 8 | | 8 |
| | ESPACE SUD | | 256 | 66 | 322 |

Les résidences sociales

| OPERATEUR | COMMUNE | Quartier Opération | Nombre de logements | | |
|-----------|-------------------|--------------------|---------------------|------|------------|
| | | | LLS | LLTS | TOTAL |
| OZANAM | VAUCLIN | EHPAD Sigy | 95 | | 95 |
| OZANAM | VAUCLIN | RS Sigy | 30 | | 30 |
| | ESPACE SUD | | 125 | | 125 |

Les projets envisagés par les bailleurs

Les bailleurs ont une petite quarantaine de projets sur le territoire de l'Espace Sud pour les années à venir qui totalisent plus de 1100 logements.

La livraison de 14 opérations prévue pour 2011 semble une prévision ambitieuse, certains programmes risquant d'être livrés plutôt sur l'année 2012.

⁸ Un logement familial représente la résidence principale d'une famille donnée excluant les résidences secondaires.

Tableau 44 : les projets sur l'Espace Sud des 3 principaux bailleurs (sources : bailleurs 2011)

| COMMUNE | Année de mise en service | | Total général |
|-------------------|--------------------------|------------|---------------|
| | 2011 | après 2011 | |
| ANSE-D'ARLET | 52 | 36 | 88 |
| DIAMANT | 6 | 141 | 147 |
| DUCOS | 50 | 30 | 80 |
| FRANCOIS | 20 | 190 | 210 |
| MARIN | | 24 | 24 |
| RIVIERE PILOTE | | 88 | 88 |
| RIVIERE SALEE | | 74 | 74 |
| SAINT ESPRIT | 88 | 0 | 88 |
| SAINTE LUCE | 93 | 25 | 118 |
| TROIS ILETS | 31 | 49 | 80 |
| VAUCLIN | 90 | 47 | 137 |
| Espace SUD | 430 | 704 | 1134 |

| BAILLEUR | Année de mise en service | | Total général |
|-------------------|--------------------------|------------|---------------|
| | 2011 | après 2011 | |
| SA HLM OZANAM | 194 | 201 | 395 |
| SIMAR | 100 | 438 | 538 |
| SMHLM | 136 | 65 | 201 |
| Espace SUD | 430 | 704 | 1134 |

Pour ce qui est des projets à l'étude, la réalisation et la livraison des logements s'étageraient sur les trois – quatre années suivantes. Cela correspondrait à un rythme annuel de développement de l'offre locative sociale de 175 à 230 logements/an.

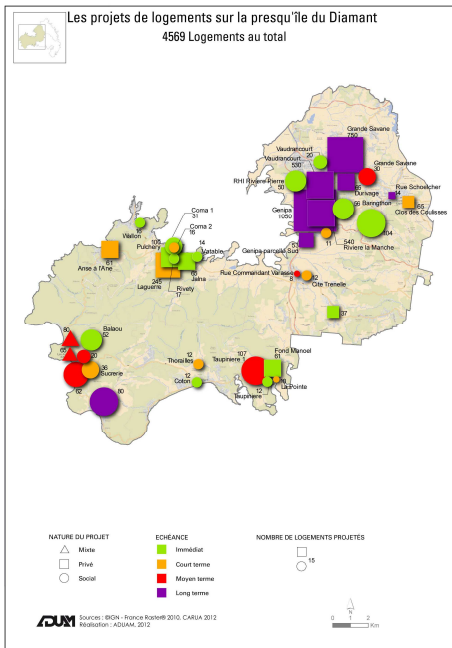
Rappelons que le PLH se développe sur une durée de 6 ans, et qu'il conviendra de prévoir d'autres projets si les communes souhaitent poursuivre le développement de cette offre abordable.

Au-delà des seuls projets des bailleurs sociaux, les 12 cartes présentées ci-dessous font apparaître les projets de logements sur les communes de l'Espace Sud, tels que les ont annoncé les représentants des communes lors d'entretiens particuliers, ainsi que les bailleurs sociaux.

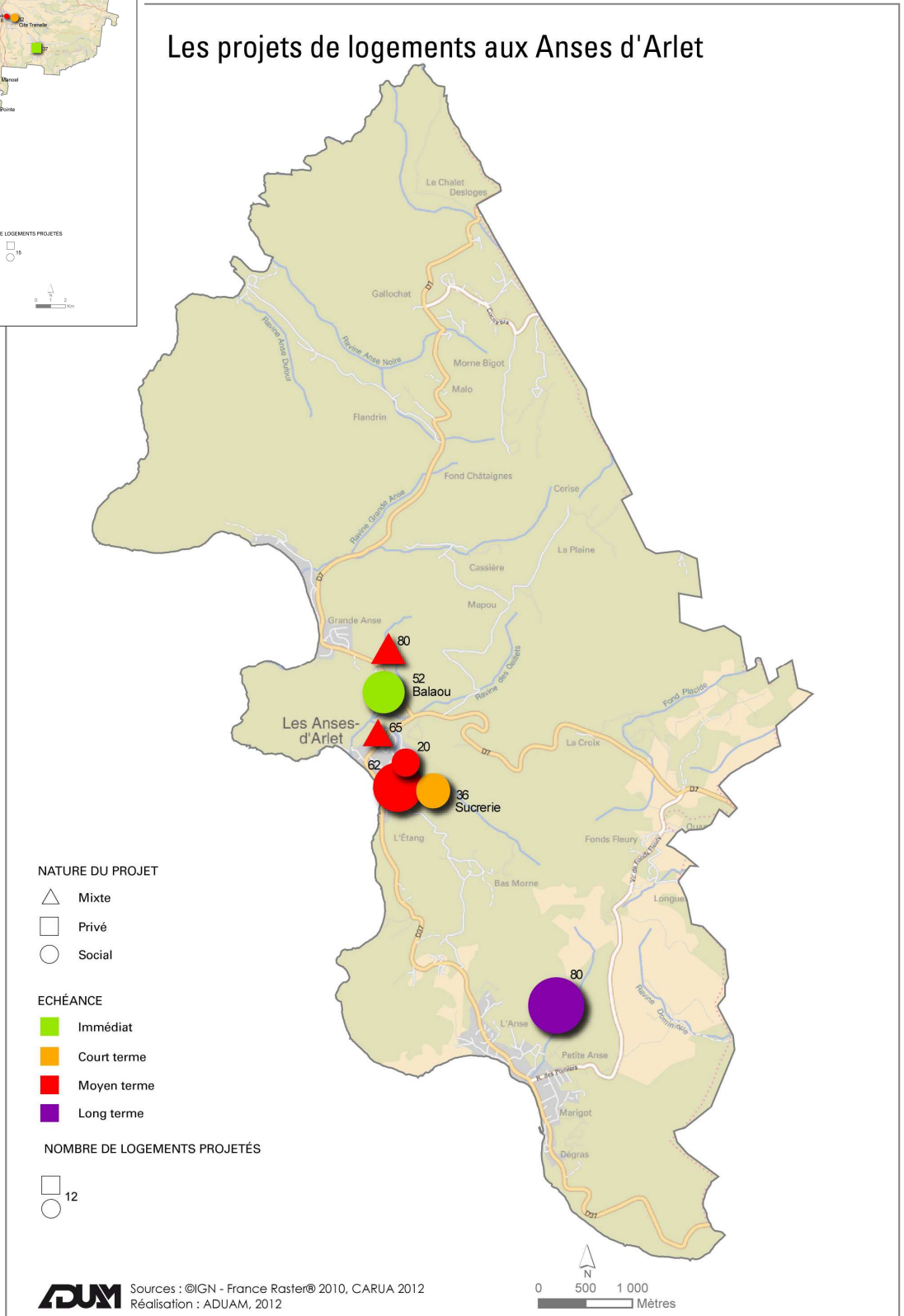
Il est cependant probable que les projets des bailleurs sociaux ont globalement un potentiel de réalisation plus important et s'inscrivent entre « immédiat » et « court terme ».

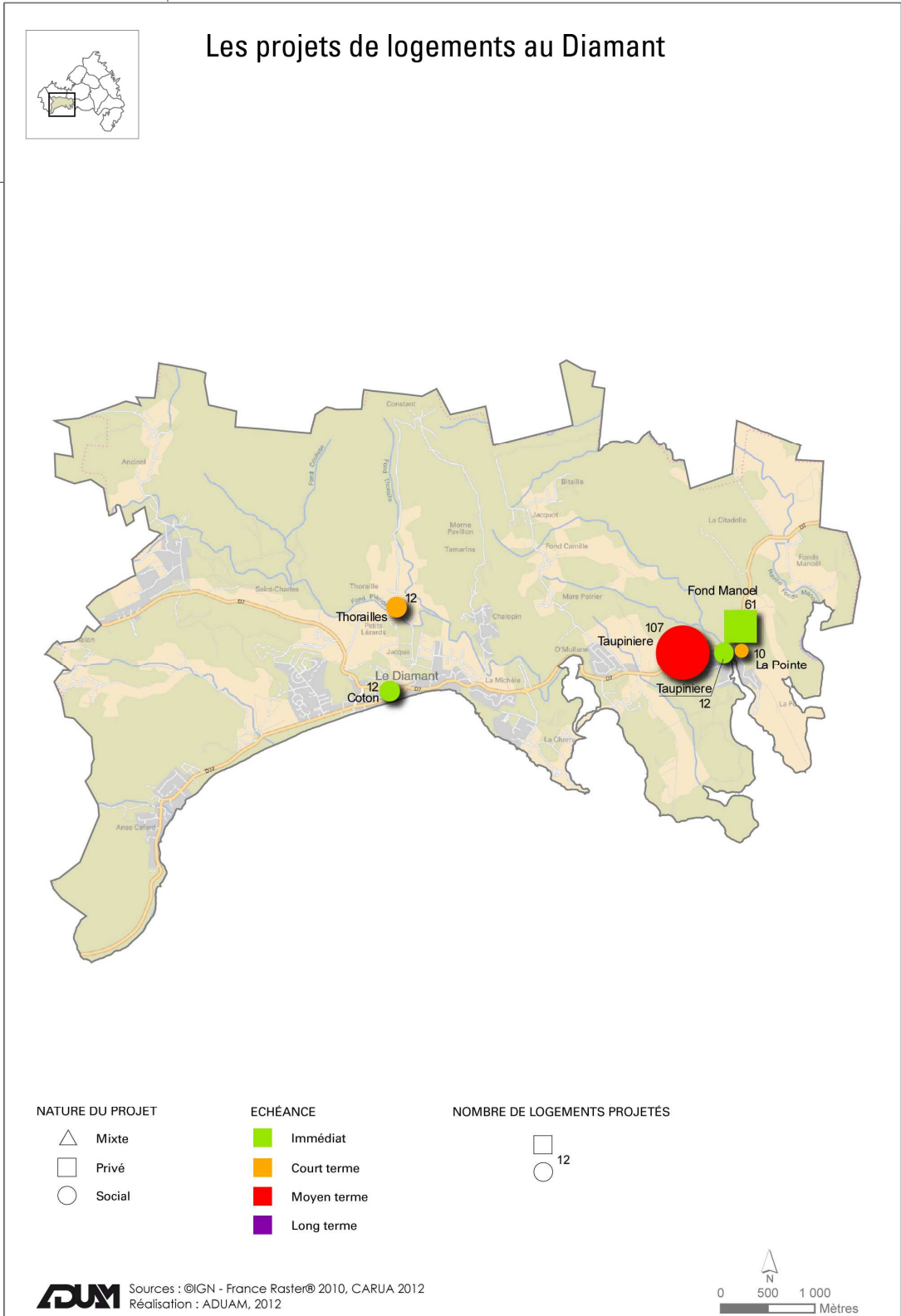
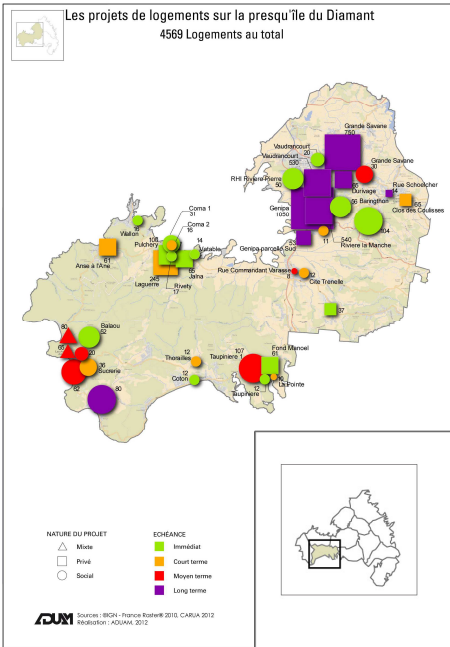
Certains projets énoncés par les communes, passant par le déclassement de terrains agricoles, sont suspendus à la révision de leur Plan Local d'Urbanisme, ce qui les rend plus aléatoires.

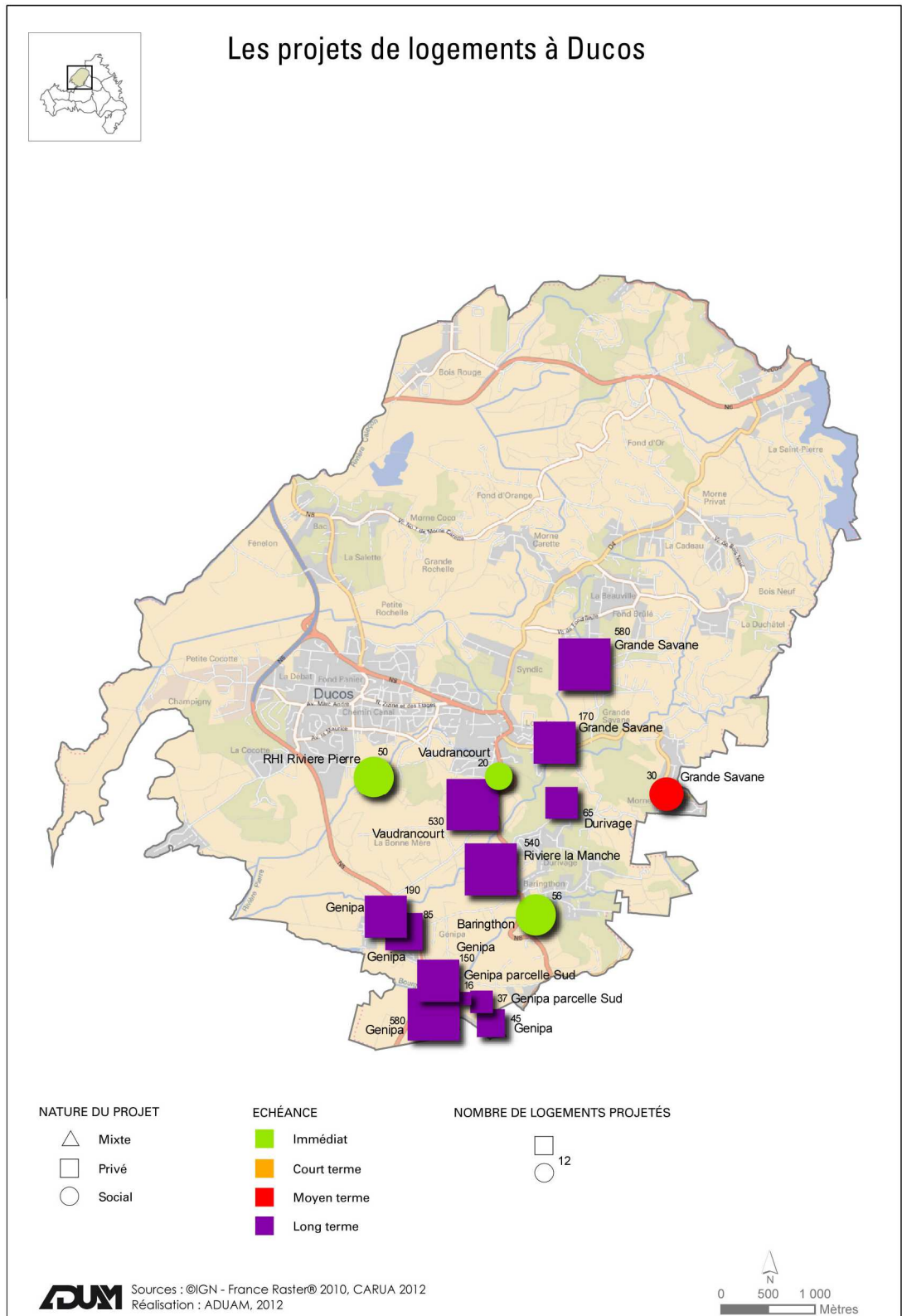
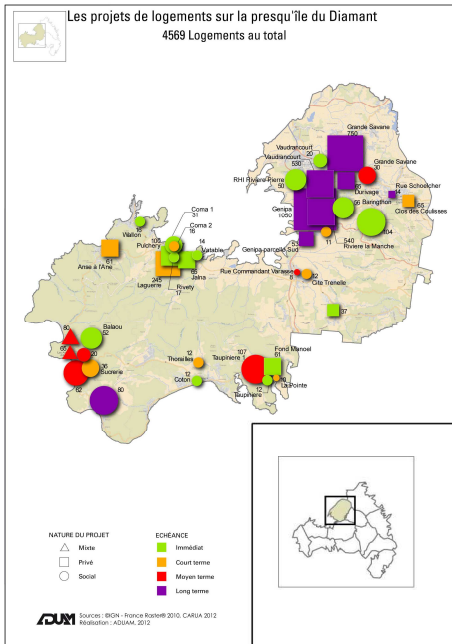
Carte 14 : Cartographie des projets de logements par bassins de vie et communes (Source : Entretien avec les représentants des communes et bailleurs sociaux) page 77 à 87

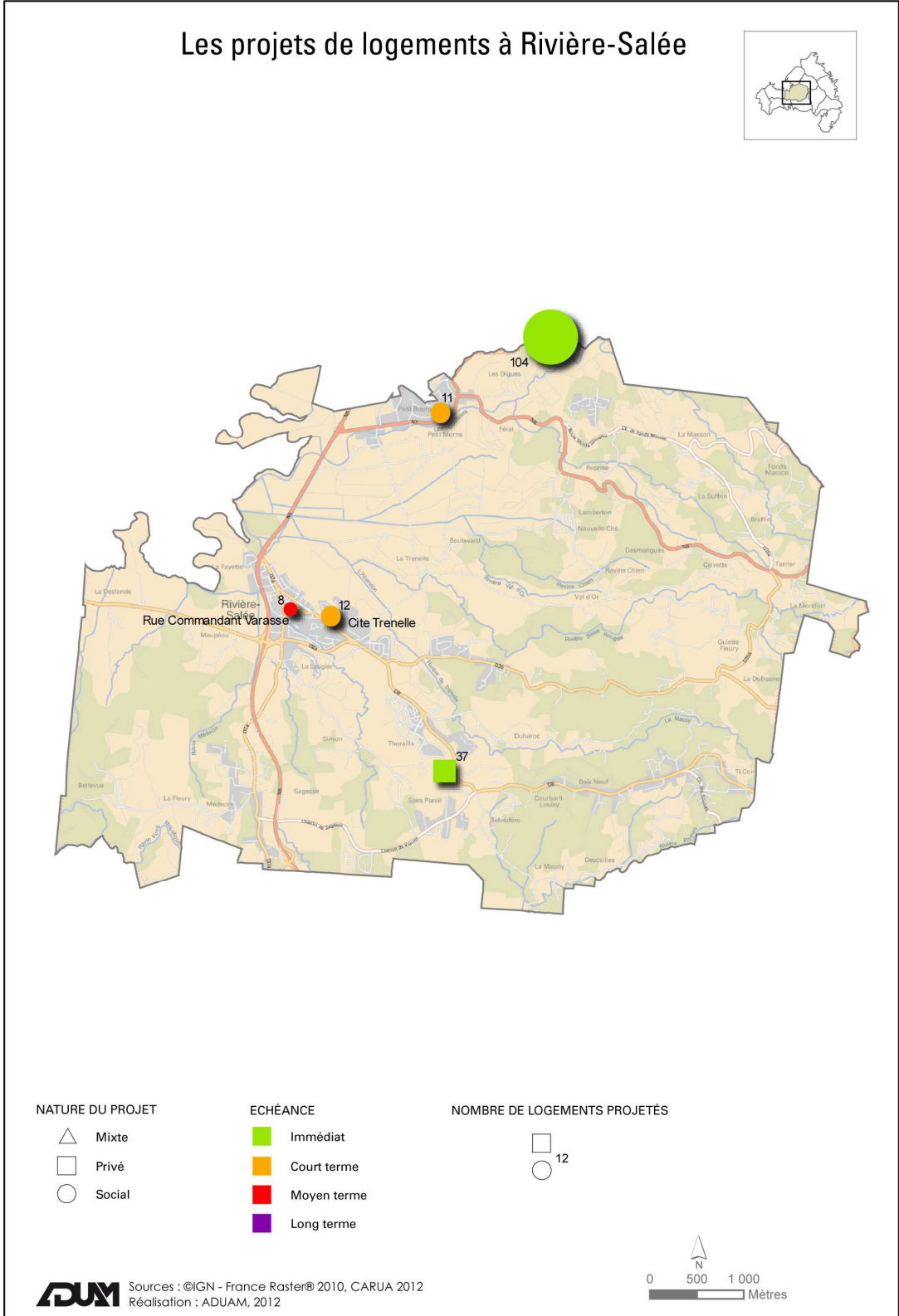
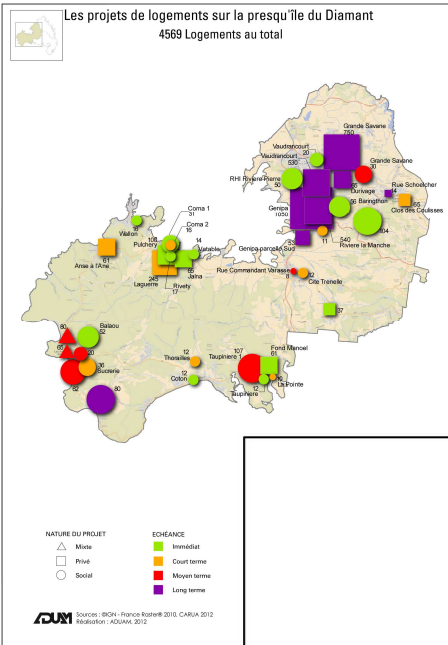


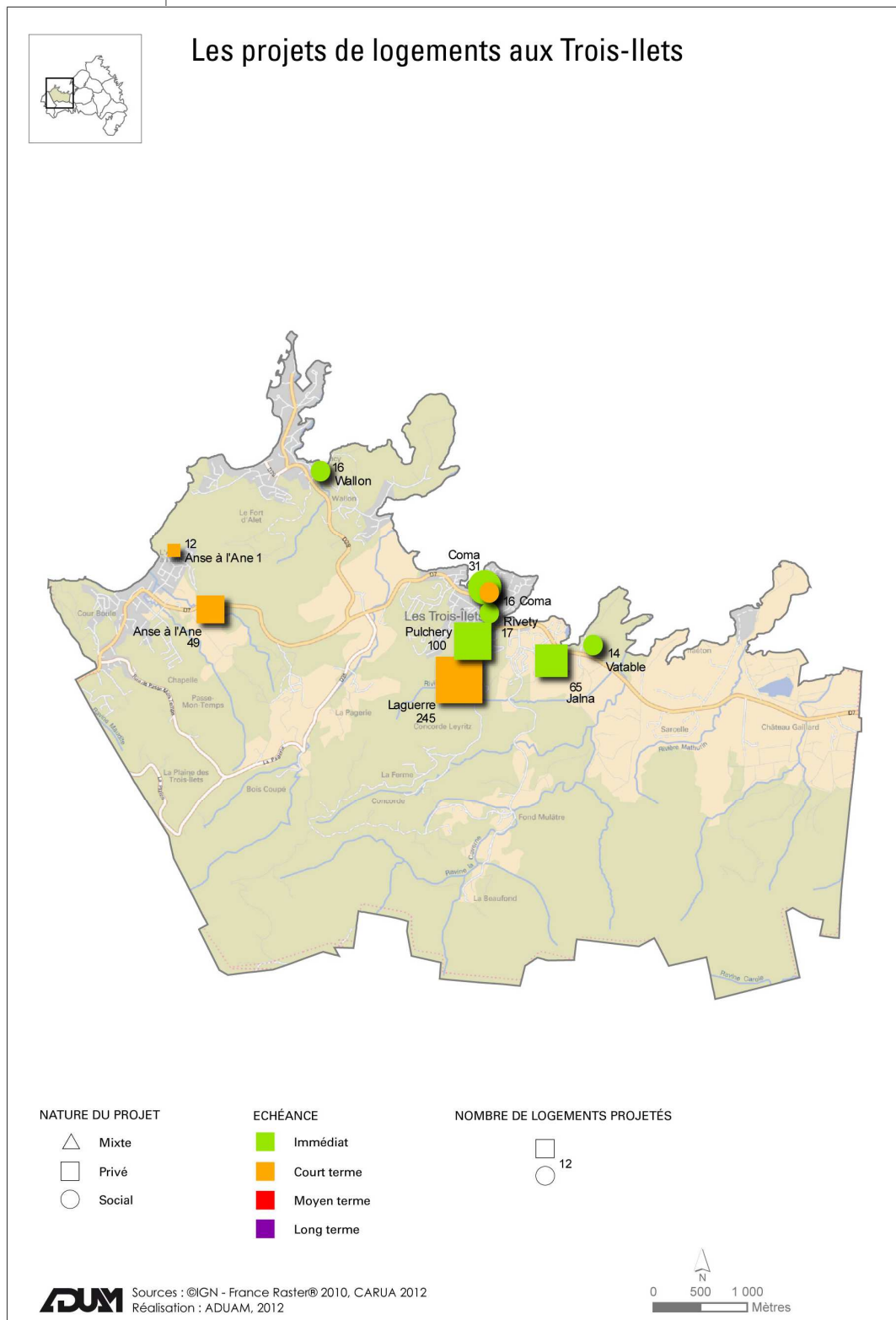
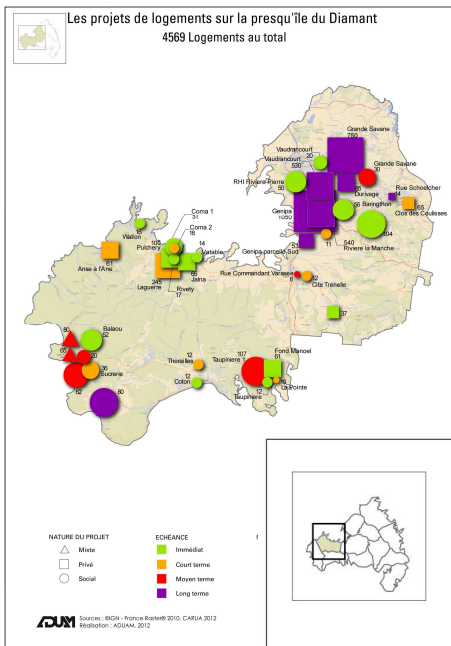
Les projets de logements aux Anses d'Arlet

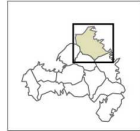
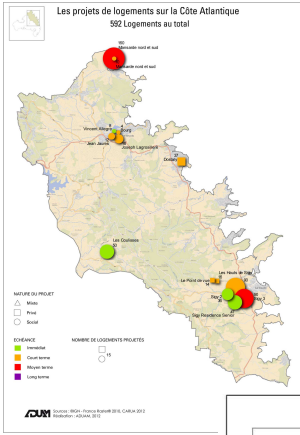




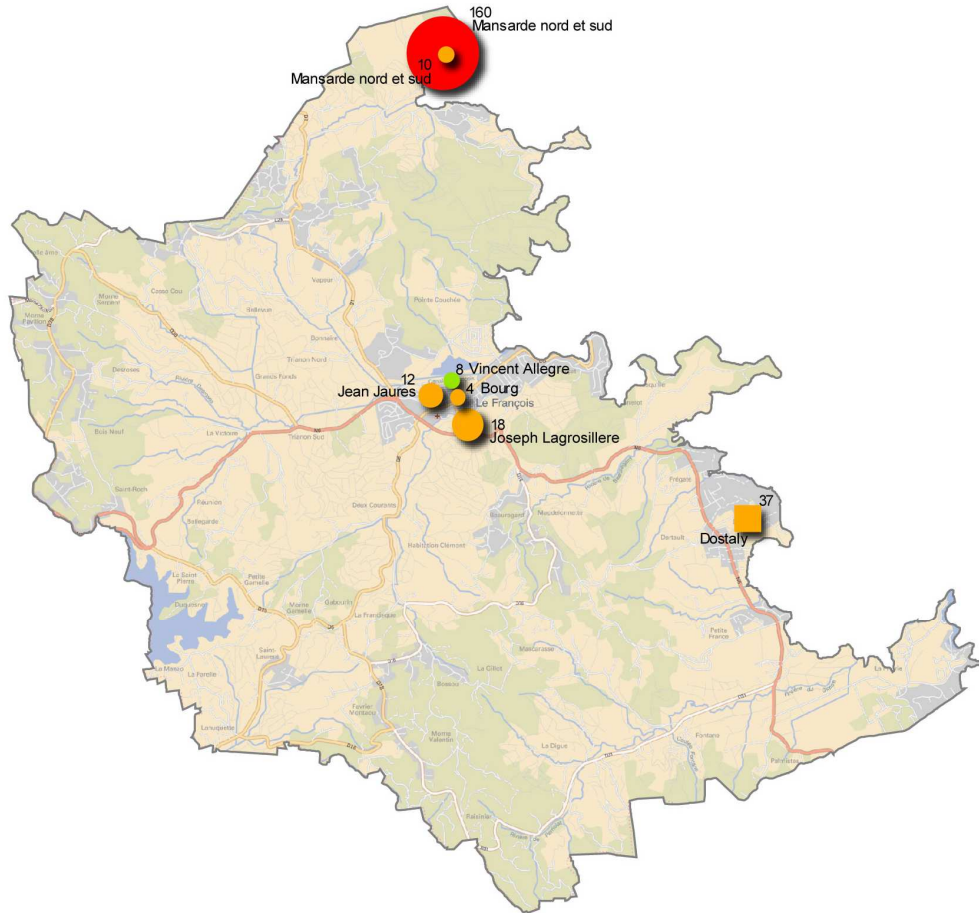








Les projets de logements au François



NATURE DU PROJET

- △ Mixte
- Privé
- Social

ÉCHÉANCE

- Immédiate
- Court terme
- Moyen terme
- Long terme

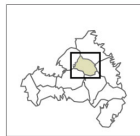
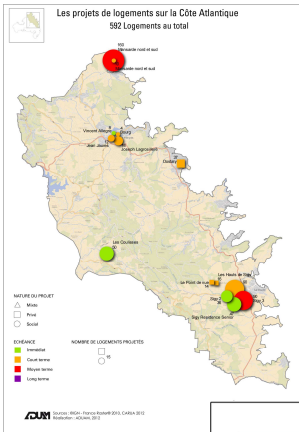
NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETÉS

- 12
- 12

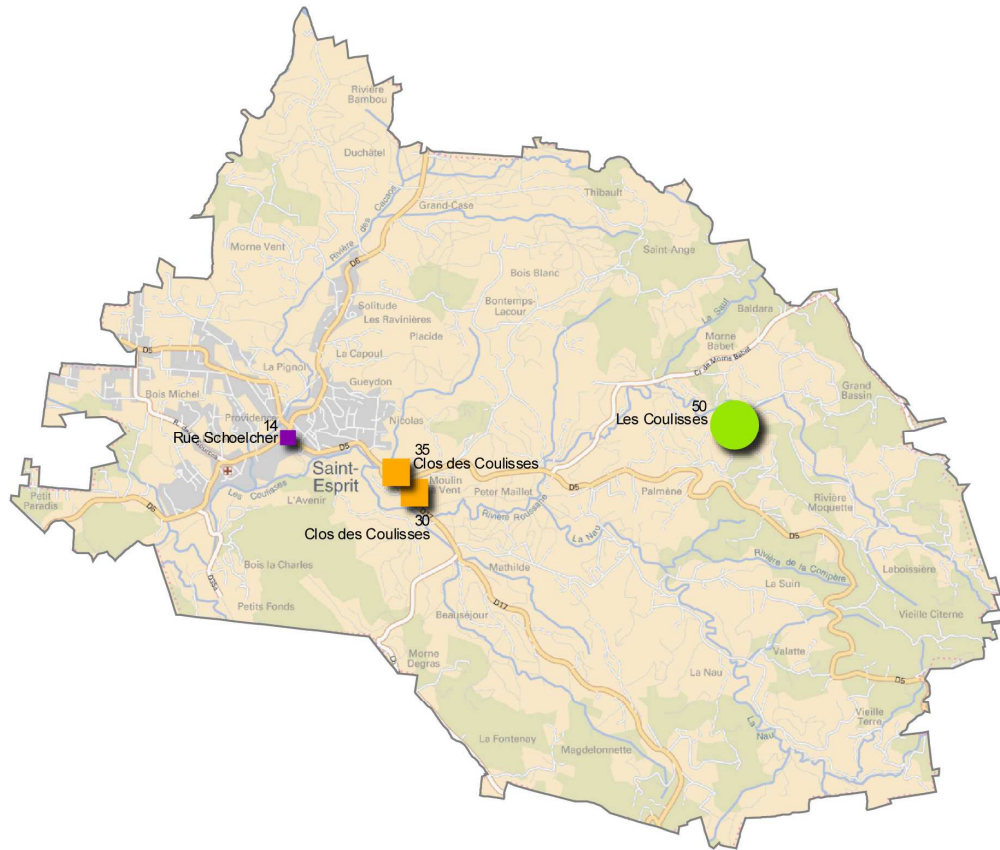


Sources : ©IGN - France Raster® 2010. CARUA 2012
Réalisation : ADUM, 2012

0 500 1 000
Mètres



Les projets de logements au Saint-Esprit



NATURE DU PROJET

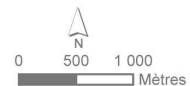
- △ Mixte
- Privé
- Social

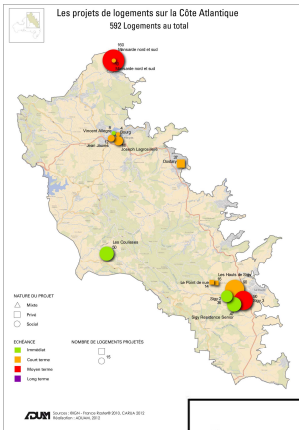
ÉCHÉANCE

- Immédiat
- Court terme
- Moyen terme
- Long terme

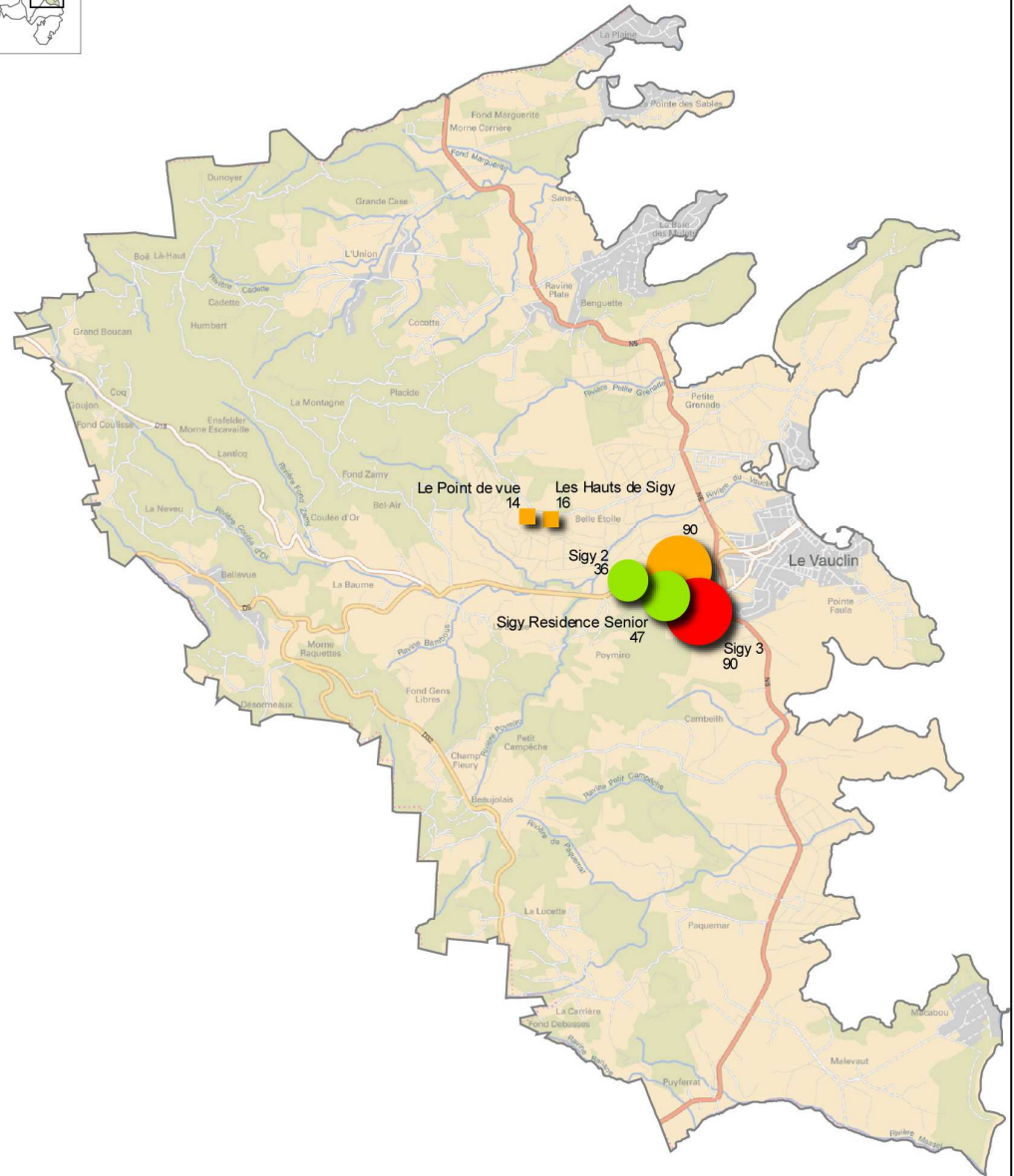
NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS

- 12
- 12



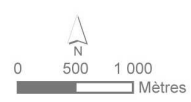


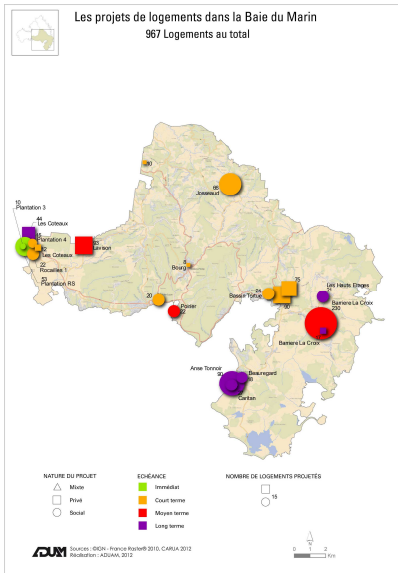
Les projets de logements au Vauclin



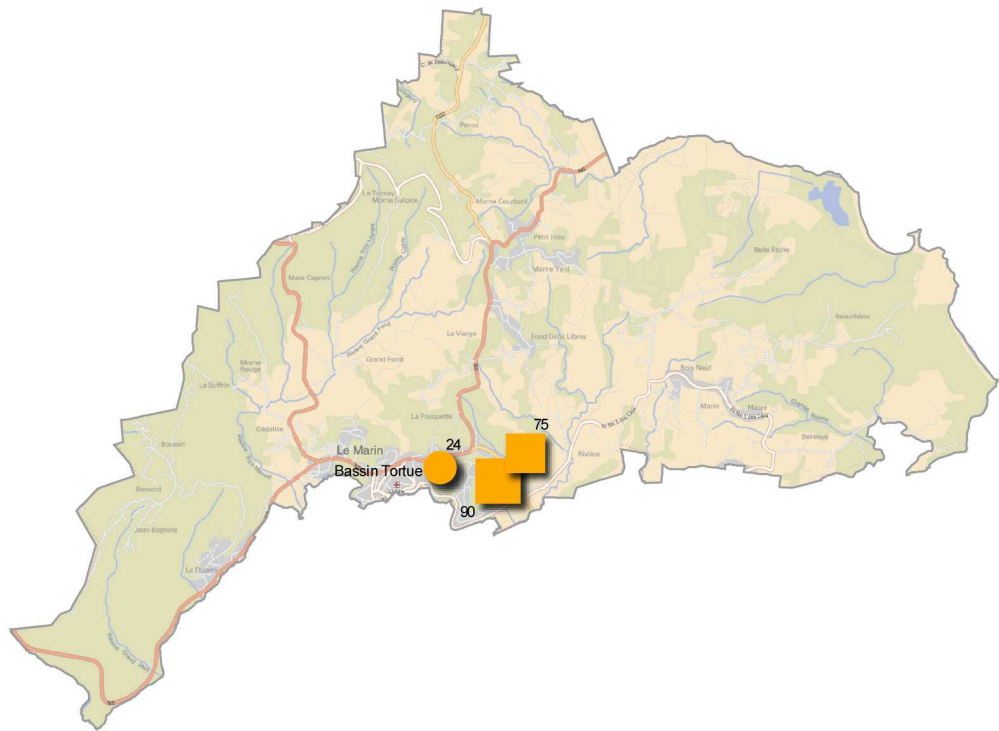
| NATURE DU PROJET | ECHÉANCE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------------------|---------------|------------------------------|
| △ Mixte | ■ Immédiat | □ 12 |
| □ Privé | ■ Court terme | ○ 16 |
| ○ Social | ■ Moyen terme | |
| | ■ Long terme | |

ADUM Sources : ©IGN - France Raster® 2010, CARUA 2012
Réalisation : ADUAM, 2012





Les projets de logements au Marin



NATURE DU PROJET

- Mixte (triangle)
- Privé (carré)
- Social (cercle)

ECHÉANCE

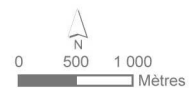
- Immédiate (vert)
- Court terme (orange)
- Moyen terme (rouge)
- Long terme (violet)

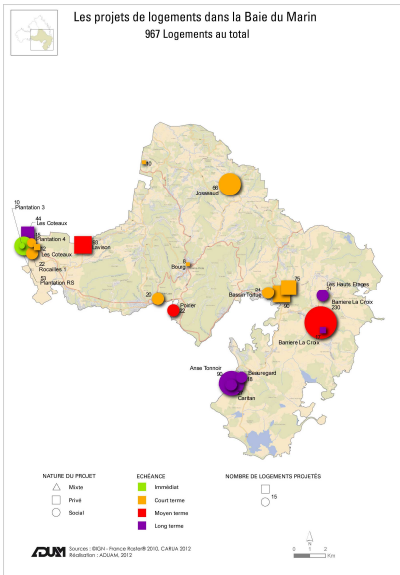
NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS

- 12 (petit carré)
- 15 (petit cercle)

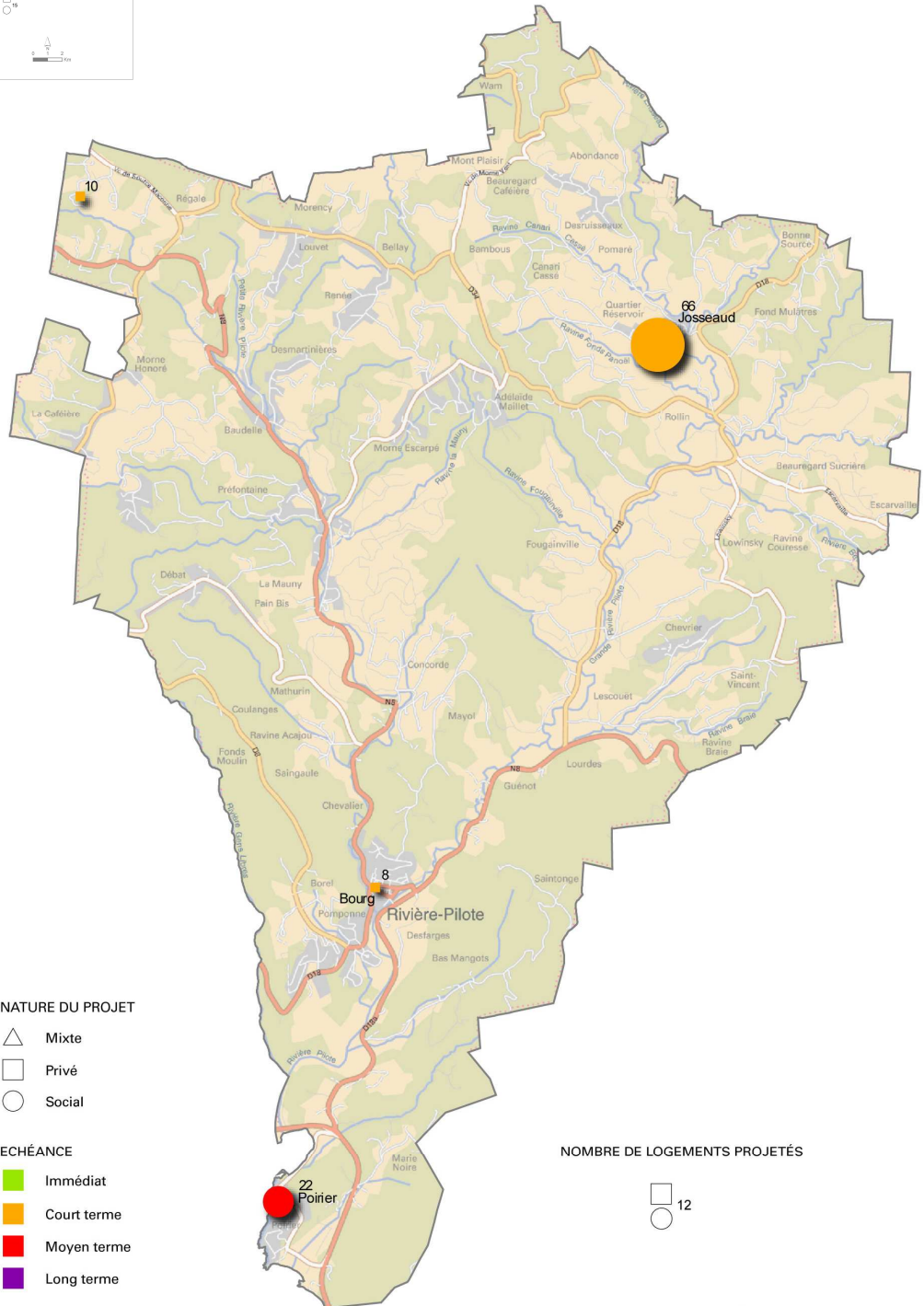


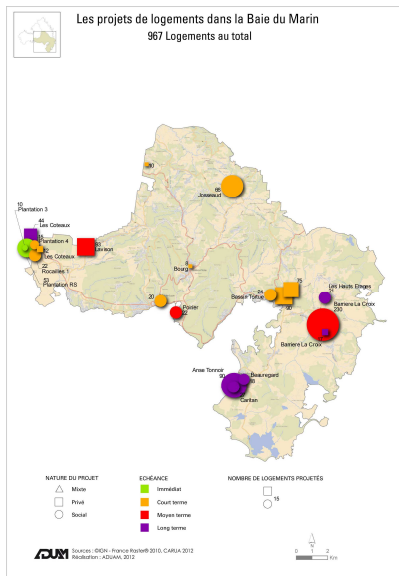
Sources : ©IGN - France Raster® 2010, CARUA 2012
Réalisation : ADUAM, 2012



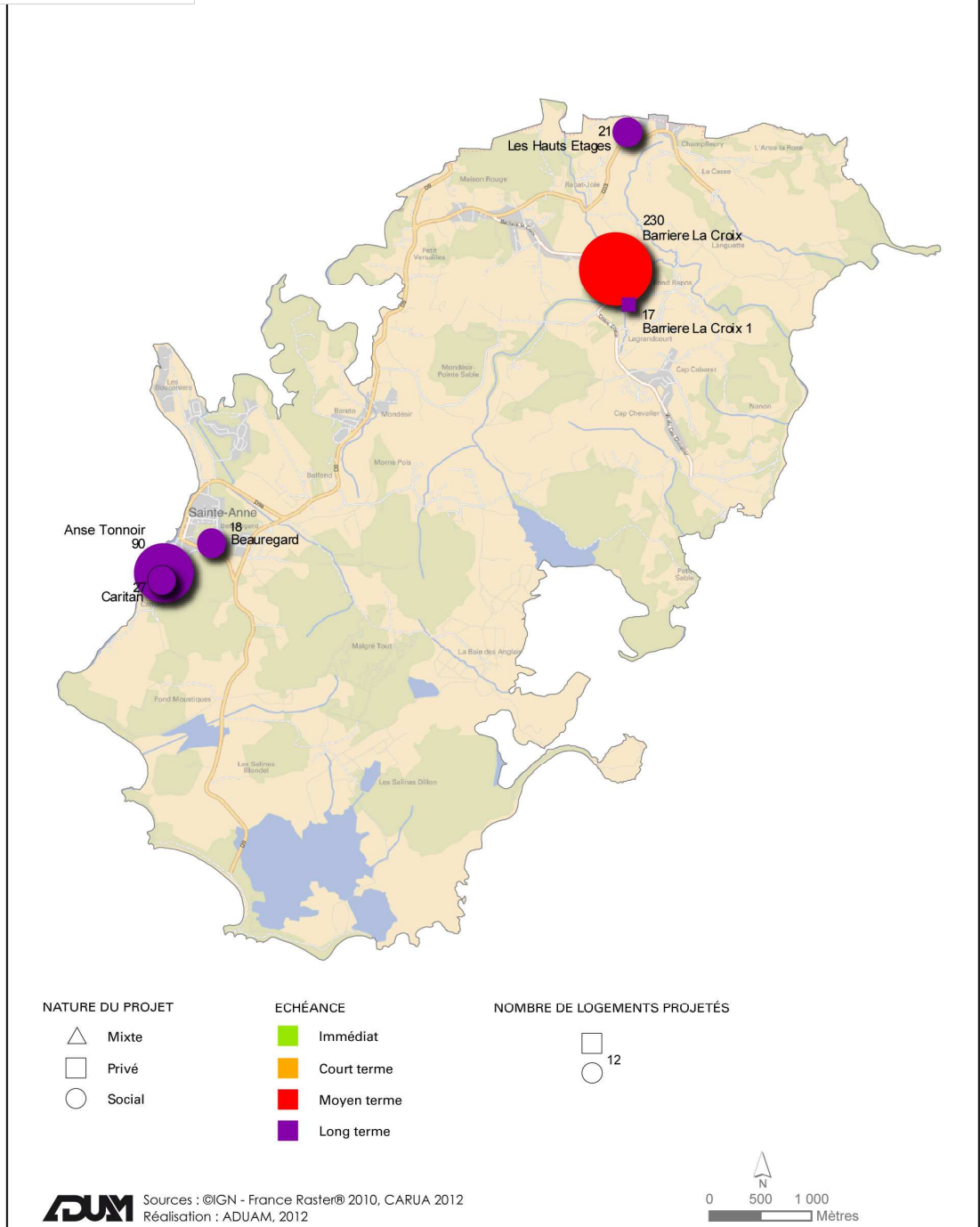


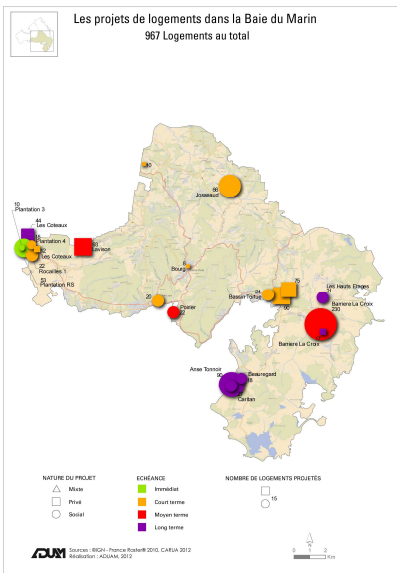
Les projets de logements à Rivière-Pilote



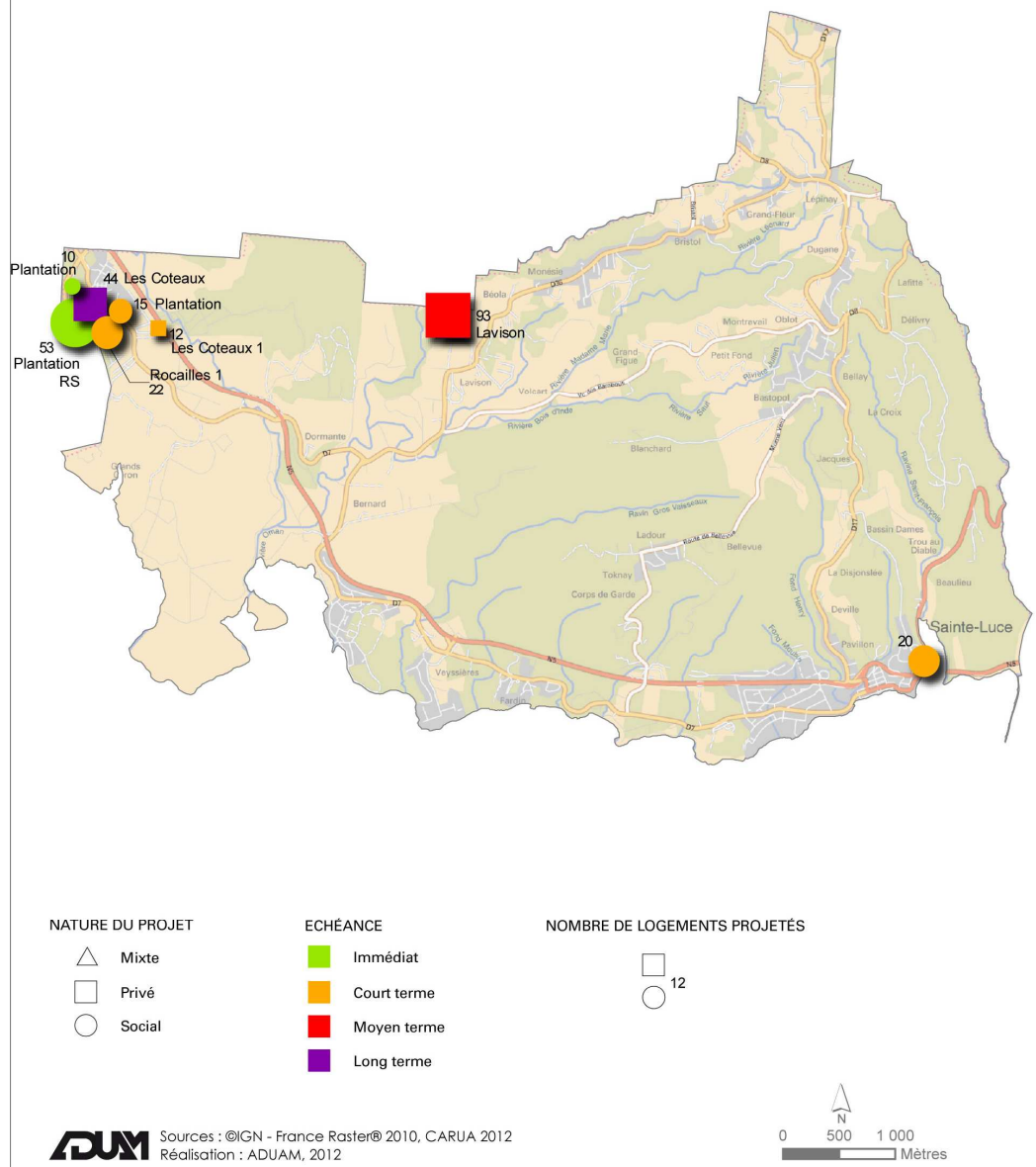


Les projets de logements à Sainte-Anne





Les projets de logements à Sainte-Luce



Synthèse

Le parc locatif social apparaît encore insuffisant en regard des besoins et très inégalement réparti sur l'Espace Sud. Rappelons également que les jeunes ménages sont peu présents dans ce parc alors qu'ils devraient y trouver logiquement leur place dans le cadre du parcours résidentiel.

Ce parc est récent et régulièrement entretenu.

Le taux de rotation de 5 à 6% par an permettant de l'ordre de 370 attributions hors livraisons de nouveaux logements, reste à confirmer par les bailleurs, de même que les délais d'attribution, c'est en effet ce dernier indicateur qui permet d'apprécier les équilibres/déséquilibres entre offre et demande.

Mais ce parc apporte peu de réponses aux petits ménages et aux ménages à revenus modestes et très modestes. En effet la part des logements locatifs très sociaux reste insuffisante au regard des besoins; et le développement récent d'opérations en PLS ne cible qu'une fraction très limitée des ménages.

La production récente a diminué fortement et les délais entre engagement financier et livraison effective des logements apparaissent très longs, si ce n'est anormalement longs. Les opérateurs sociaux ont néanmoins des projets en cours de réalisation et prévus pour des livraisons dans les trois – quatre années suivantes.

4. Le logement des autres populations nécessitant un soutien spécifique

4.1 Des besoins croissants pour le logement et l'hébergement des personnes âgées

Une population âgée qui progresse en nombre

Si la population de l'Espace Sud est encore jeune, la part des plus âgés progresse rapidement. Les 65 ans et + sont plus nombreux dans les populations des communes de la côte Atlantique, que sur la côte Caraïbe, hormis aux Anses d'Arlet.

Si les questions d'autonomie ne se posent pas encore pour les plus jeunes d'entre eux, il convient de prendre en considération la part des 75 ans et + et son évolution dans la population, car c'est à partir de ce moment que les questions d'adaptation des logements, de maintien à domicile et de dépendance commencent à se poser avec plus d'acuité.

Sur l'Espace Sud, cette part de la population est plutôt moins représentée que sur le reste de la Martinique, mais elle progresse plus vite ces dernières années, notamment sur les communes du Sud Atlantique.

Tableau 45 : la population de 75 ans et + (RP INSEE 2007)

| | Pop 75 ans et + en 2007 | % évolution / an du nombre 99-07 | % 75 ans et + en 2007 |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| CC du Nord Martinique | 7 885 | 2,95% | 7,1% |
| CA du Centre de la Martinique | 10 538 | 2,81% | 6,3% |
| CA de l'Espace Sud de la Martinique | 6 831 | 3,49% | 5,7% |
| Martinique | 25 254 | 3,04% | 6,3% |
| <i>Sud Caraïbe</i> | 3 184 | 3,27% | 5,0% |
| <i>Sud Atlantique</i> | 3 648 | 3,70% | 6,6% |

Les ménages du 3ème âge et au-delà sont très majoritairement propriétaires de leur logement

Ces ménages sont majoritairement propriétaires occupants, la part des locataires étant faible, à peine 10% de cette population. Il faut également noter qu'à l'échelle de l'Espace Sud, ils occupent 1/3 du parc des propriétaires occupants.

Tableau 46 : Le statut d'occupation des ménages dont la personne de référence a 65 ans et + (INSEE RP 2008)

| en 2008 | Espace Sud | | Martinique | France |
|--------------------------------------|-------------|------|------------|--------|
| | 65 ans et + | en % | en % | en % |
| Propriétaire | 9 234 | 87% | 82% | 74% |
| Locataire d'un logement vide non HLM | 406 | 4% | 6% | 12% |
| Locataire d'un logement vide HLM | 494 | 5% | 8% | 11% |
| Locataire d'un logement loué meublé | 106 | 1% | 1% | 1% |
| Logé gratuitement | 349 | 3% | 4% | 2% |
| Ensemble | 10 588 | 100% | 100% | 100% |

L'adaptation des logements des propriétaires occupants apparaît comme un enjeu fort sur le territoire ainsi que les politiques de maintien à domicile.

En effet, si la Martinique est très en retard sur la métropole quant au taux d'équipement en maisons de retraite et logements-foyer (46,7 ‰ contre 120 ‰ en France ; Source FINESS), il faut

se poser la question de l'opportunité d'un développement important de ces solutions d'hébergement au regard, d'une part du niveau de revenus des personnes âgées en Martinique et de la charge de financement du fonctionnement que ces institutions feraient peser sur la collectivité, d'autre part de la très forte proportion de propriétaires chez les personnes âgées constatée ci-dessus.

On comprend dès lors pourquoi l'adaptation et l'entretien des logements occupés par ces personnes âgées est un axe de recommandation récurrent du Schéma Gérontologique Départemental.

On constate par ailleurs que l'offre dédiée en maisons de retraite / EHPAD est plus importante sur l'Espace Sud que sur le reste de la Martinique. De même une offre de services de soins à domicile existe d'ores et déjà.

Tableau 47 : L'offre de services et d'hébergement pour les personnes âgées (Sources : FINESS 2011 et INSEE RP 2007)

| | Espace Sud | | Martinique | |
|---|------------|--|------------|--|
| | Places | Taux d'équipement (pour 1000 hab. 75 ans et +) | Places | Taux d'équipement (pour 1000 hab. 75 ans et +) |
| Maison de retraite | 323 | 47,3 | 1 180 | 46,7 |
| Logements foyers | 0 | 0,0 | 66 | 2,6 |
| Services de Soins Infirmiers A Domicile (S.S.I.A.D) | 153 | 22,4 | 450 | 17,8 |

Carte 15 : Part des 75 ans et + et nombre de places en maisons de retraite (Source : INSEE RP 2007 et FINESS 2011 : Traitement GTC)

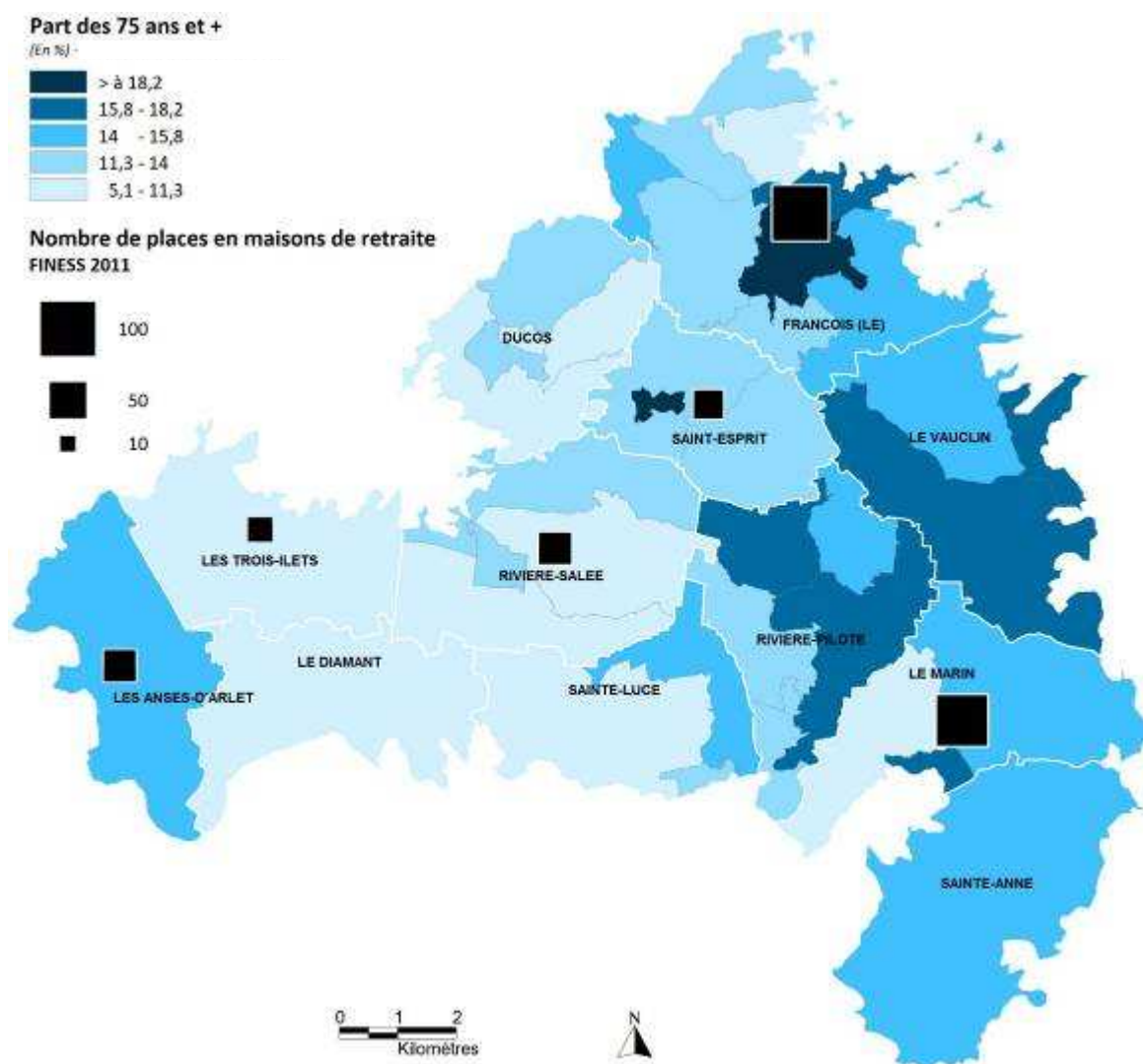


Tableau 48 : Offre existante – projets des communes – projets inscrits dans le Schéma Gérontologique 2009-2013

| Projets à venir (nombre de places si connu) | EHPAD | Résidence senior | Hôpital de jour | Autorisés non réalisés | Avis favorable du CROSM | Nb de places existants | NB lits autorisés en 2008 | Total lits nécessaires 2010-13 | Nombre de lits à créer 2010-13 | Besoins à couvrir sur la période 2013-20 |
|---|---|--|--------------------|---|--|------------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------------------|---|
| <i>Source : Entretien des communes</i> | | | | <i>source Schéma gérontologique 2009-2013</i> | | <i>source FINESS</i> | <i>source Schéma gérontologique 2009-2013</i> | | | |
| Sud Atlantique | 54 | 100 | | 30 | 96 | 188 | 188 | 351 | 163 | 62 |
| Sud Caraïbe | 120 | 156 | | 85 | 52 | 135 | 179 | 388 | 209 | 68 |
| Espace Sud | 174 | 256 | | 115 | 148 | 323 | 367 | 739 | 372 | 130 |
| Les Anses d'Arlet | reconstruction et agrandissement de 40 à 60 | | | | | 38 | 42 | 35 | -7 | |
| Le Diamant | | * (100) | * | | | | 0 | 33 | 33 | |
| Ducos | * (60 - début 2011) | * (36 fin 2010) | | EHPAD par la Fondation Caisse d'Epargne pour la Solidarité à Ducos 65 | | | 0 | 81 | 81 | |
| Le François | | * | | | | 100 | 100 | 105 | 5 | |
| Le Marin | | | | EHPAD SARL Madikéra au Marin 30 | | 88 | 88 | 50 | -38 | |
| Rivière-Pilote | | | | | | | 0 | 92 | 92 | |
| Rivière-Salée | | * | | | Extension EHPAD le Logis Saint-Jean à Rivière-Salée 12 | 40 | 40 | 72 | 32 | |
| Sainte-Anne | * (54) | * (50) | | | | | 0 | 38 | 38 | |
| Saint-Esprit | * (40) | * | | Unité de Soins de longue durée du Centre Hospitalier du Saint- Esprit 20 | EHPAD à Saint- Esprit 40 | 33 | 33 | 78 | 45 | |
| Sainte-Luce | | maison de vie de type MARPA (20) + projet de HLM personnes âgées. | | | | | 0 | 52 | 52 | |
| Les Trois Ilets | Déplacement | | | | | 24 | 64 | 37 | -27 | |
| Le Vauclin | * | * (50) | | | EHPAD au Vauclin 96 | | 0 | 66 | 66 | |

Une offre dédiée importante, de nombreux projets, des besoins encore significatifs

L'offre dédiée aux personnes âgées est en voie de développement, notamment sur les communes actuellement non pourvues. Les projets, totalisant 430 places entre EHPAD et résidences seniors sont détaillés dans le tableau précédent.

Dans le cadre du Schéma Gérontologique, ont été reprises les projections Omphale de l'Insee pour évaluer les besoins dans les années à venir. La population des 60 ans et plus progressera de 2,9% par an d'ici 2020 et de 3% au-delà, conduisant à des besoins d'hébergement importants.

Tableau 49 : Projections Insee Omphale du nombre des 60 ans et + en 2020 et 2030 (source : Schéma gérontologique Martinique 2009-2013)

| | 2010 | 2020 | 2030 |
|----------------|--------|---------|---------|
| Martinique | 81 176 | 107 690 | 145 180 |
| Sud Atlantique | 10 796 | 14 323 | 19 309 |
| Sud Caraïbes | 11 932 | 15 830 | 21 342 |
| Espace Sud | 22 728 | 30 153 | 40 651 |

Sur la période 2010-2013, selon le Schéma Gérontologique Départemental, ce sont 372 lits qui sont à créer.

Le Schéma Gérontologique 2010-2013 estime les besoins à couvrir sur la période 2013-2020 pour l'Espace Sud à 130 lits supplémentaires.

Une réelle nécessité d'anticiper l'adaptation des logements autonomes

Les hypothèses prises dans le cadre de ce schéma pour évaluer les besoins en lits EHPAD auront des incidences fortes à prendre en compte dans les segments du parc de logement autonome, et notamment la stabilisation du taux d'institutionnalisation des personnes âgées très dépendantes sur l'ensemble de la période, mais surtout une nette réduction, au-delà de 2010, du taux d'institutionnalisation pour les personnes peu ou moyennement dépendantes.

S'il est prévu des places en EHPAD pour les personnes dépendantes (GIR 1 à GIR 4), la part des personnes âgées non dépendantes (GIR 5 et GIR 6) accueillie dans les EHPAD, qui représente aujourd'hui 17% des résidents en Martinique, devrait diminuer dans les prochaines années conduisant à diminuer ce taux d'un point chaque année.

Selon le rapport du Centre d'Analyse Stratégique (CAS – Rapport Le Boulter 2006),

La part des Gir 5-6 doit diminuer très fortement, jusqu'à être égale à 0% en 2030 (à condition que la politique de maintien à domicile soit renforcée de manière accrue).

Aussi, le parc des logements existants va devoir s'adapter aux besoins de personnes vieillissantes et des personnes âgées.

Cela devra se traduire par :

- **le développement d'une politique d'adaptation des logements.** Rappelons qu'à ce jour il y a peu de dossiers en adaptation au handicap. De plus, le besoin d'adaptation en anticipation du handicap à venir n'est pas pris en compte dans le dispositif des aides. Lorsque les dossiers sont accompagnés dans le cadre d'OPAH ou de PIG, on peut espérer une prise en compte par l'animateur de l'opération des difficultés individuelles. Hors de ces dispositifs force est de constater que les travaux réalisés sont ceux voulus par l'opérateur (toitures essentiellement), alors que les demandes de réhabilitation en PO/ AAH émanent pour la grande majorité de personnes de plus de 65 ans. Lors du séminaire Habitat du 1^{er} juin 2011, le représentant du Conseil Général a souligné l'importance de la réhabilitation pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées et donc contribuer au lien social.
- **la prise en compte de ces besoins dans la programmation de logements neufs, en développant une offre adaptée et abordable**

Extrait d'un entretien réalisé en 2011 avec un bailleur social

Ozanam réalise un EPHAD (95 places) et une Résidence seniors (47 logts T2) au quartier Sigy/ Vauclin.

Une résidence seniors, c'est la même chose que du LLS (pour personnes âgées valides), avec plus de mobilité verticale (ascenseur) et de mobilité horizontale (adaptabilité handicapés à tous les niveaux) ; souvent, en RDC, il y a des locaux d'activités pour associations, services (médecins, kiné,...), commerces.

Le loyer est de niveau HLM, le T2 sort à 300 € environ, et loué toujours avec une condition de plafond de revenus, comme le LLS. Il s'agit de LLS aménagés, le financement et l'éligibilité de certaines surfaces sont différents.

Au regard de la hauteur des bâtiments R+3 max, l'ascenseur doit être mutualisé par une coursive. L'ascenseur (33 000 € d'investissement) pour 15 logts revient cher en charges locatives (applicables sur 2 niveaux seulement). Pour rentabiliser un ascenseur, il faudrait donc pouvoir monter plus haut (à prendre en compte dans la modification des PLU). Cela pose également le problème de l'adaptation à certaines personnes âgées souffrant de claustrophobie.

- **un renforcement, comme le préconise le rapport Le Bouler, des politiques de maintien à domicile**

Il faut signaler à ce titre que dans le PDALPD 2011-2015 (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) signé en juin 2011, l'action n°4.5 est dédiée à la mobilisation pour le logement des personnes âgées et handicapées et envisage la mise en place d'un PIG « Adaptation du logement au grand âge et au handicap » qui serait couplé avec le développement de formules intergénérationnelles.

Synthèse

La population âgée progresse en nombre et va continuer à progresser dans les années à venir.

Si l'offre dédiée, EHPAD et maison de retraites est importante sur le territoire et en développement, l'adaptation des logements est encore très insuffisamment prise en compte. Près de neuf ménages âgés (plus de 65 ans) sur dix sont propriétaires de leur logement.

Les hypothèses prises par le Schéma Gérontologique de la Martinique, à savoir la stabilisation du taux d'institutionnalisation des personnes âgées très dépendantes sur l'ensemble de la période, mais surtout une nette réduction, au-delà de 2010, du taux d'institutionnalisation pour les personnes peu ou moyennement dépendantes nécessitent de développer une politique très active en matière d'adaptation des logements et de maintien à domicile.

4.2 Des besoins accrus pour le logement et l'hébergement des publics en situation de handicap

Dans l'Espace Sud, près de 4 500 personnes sont en situation de handicap, selon l'estimation réalisée dans le cadre de l'élaboration du Schéma Départemental des Personnes Handicapées, soit de l'ordre de 4% de la population totale.

Tableau 50 : Part de la population des jeunes et adultes handicapés dans la population totale au 31 décembre 2006 (Source FINESS)

| | Moins de 20 ans bénéficiaires de l'AES | | Adultes handicapés de 20-39 ans | | Adultes handicapés de 40-59 ans | | Adultes handicapés de 60 ans et + | |
|----------------|---|-------|------------------------------------|-------|------------------------------------|-------|--------------------------------------|-------|
| | nombre | taux | nombre | taux | nombre | taux | nombre | taux |
| Martinique | 942 | 0,80% | 3600 | 3,10% | 6927 | 7,80% | 4100 | 6,50% |
| Sud Atlantique | 122 | 0,80% | 488 | 3,10% | 1000 | 8,80% | 540 | 6,10% |
| Sud Caraïbes | 134 | 0,80% | 528 | 3,10% | 974 | 7,20% | 544 | 6,70% |
| Espace Sud | 256 | 0,80% | 1016 | 3,10% | 1974 | 7,93% | 1084 | 6,39% |

L'offre dédiée est limitée sur l'Espace Sud, selon le recensement effectué par FINESS, totalisant seulement 84 places en hébergement complet.

Tableau 51 : Offre en hébergement pour public en situation de handicap (Source FINESS 2011)

| | Type d'établissement | Date | ouverture | | Nb de places |
|-------------------|--|------|--------------------------------------|--|--------------|
| Le François | Foyer d'Action Educative (F.A.E) | 1982 | Hébergement Complet Internat | Troubles du Caractère et du Comportement | 20 |
| Rivière-Salée | Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S) | 1998 | Hébergement Complet Internat | Tous les Types de Déficiences Pers Handicap | 49 |
| Les Anses-d'Arlet | Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S) | 2006 | Hébergement Complet Internat | Déficience du Psychisme | 15 |
| Rivière-Pilote | Etablissement et Service d'Aide par le Travail (E.S.A.T) | 1983 | Semi-Internat | Tous Types de Déficiences Pers Handicap | 55 |
| Sainte-Luce | Etablissement pour Enfants / Adolescents Polyhandicapés | 2001 | Semi-Internat et Internat de semaine | Polyhandicap/Déficience Motrice sans Troubles Associés | 31 |

Une des questions centrales est bien l'adaptation des logements. Les travaux sont désormais financés par la PCH (prestation compensatoire handicap) et les demandes passent par la Maison Départementale du Handicap.

Le Service Inter-associatif pour une Vie Autonome à Domicile (SIVAD) instruit de l'ordre de 200 demandes par an sur toute la Martinique (données non dissociables sur le Sud).

Le SIVAD apporte son soutien et son expertise dans l'adaptation du domicile. Le CAPAPH (Collectif d'Action Pour l'Autonomie des Personnes Handicapées) a mis en place une banque de données des logements accessibles (BLAC) destinée à faciliter la recherche d'un logement pour les personnes ayant des incapacités motrices, visuelles, auditives ou âgées en perte d'autonomie. Deux enjeux pour améliorer l'efficacité du dispositif seraient de mobiliser les bailleurs privés et de les inciter à louer des logements aux personnes handicapées, et de développer l'information à l'attention des personnes handicapées et de leur famille sur les différentes possibilités d'aide à l'adaptation.

Action 7 du schéma départemental des personnes handicapées 2009-2013

Mener des actions spécifiques sur le logement

Bénéfices attendus :

- *Faire connaître les dispositifs existants via la MPDH et le centre d'information et de conseil en aide technique (CICAT)*
- *Maintenir et améliorer l'autonomie des personnes handicapées et des personnes âgées résidant à domicile*

Pilote : Conseil Général

Partenaires : SIVAD, DSADS (PRSP), DEAL, Entreprises de réhabilitation, CGSS, Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), Fonds Départemental de Compensation (FDC)

Modalités de mise en œuvre

Étape 1 - Sensibiliser les bailleurs sociaux à l'adaptation du logement et les associer à une réflexion dans le cadre des programmes de réhabilitation

Étape 1 bis- Mettre en place une base de données en collaboration étroite avec l'ensemble des bailleurs afin d'identifier le parc de logements adaptés sur le territoire

Étape 2 - Proposer un soutien et un accompagnement au montage des dossiers (en s'appuyant sur les structures dont la création est prévue par le schéma gérontologique)

Étape 3 - Proposer une diffusion des brochures existantes à l'ANAH et à la MDPH ;

Étape 4 - Organiser, à partir des travailleurs sociaux et des services d'aide à domicile, une communication auprès des personnes handicapées et des personnes âgées sur les possibilités existantes d'adaptation des logements ;

Étape 5 - Renforcer l'action du SIVAD dans le secteur des personnes âgées : à la fois dans l'accompagnement des personnes et dans l'évaluation des besoins ;

Points de vigilance : *L'entrée dans un logement adapté ou l'adaptation du logement requiert souvent un accompagnement spécifique par des services spécialisés.*

Indicateurs de suivi : *Nombre de logements adaptés recensés chaque année.*

Notons que 6 communes de l'Espace Sud, (Rivière Salée, Saint Esprit, Le Diamant, Ducos, Trois-llets et Sainte Anne) ont volontairement signé une charte Ville-Handicap, document contractuel négocié avec les associations locales pour améliorer l'accessibilité des lieux publics.

Au-delà de l'adaptation des logements et des questions d'accessibilité tant des espaces privatifs que des lieux publics, le Schéma départemental des Personnes Handicapées 2009-2013 fait état d'un certain nombre de besoins en places de structures dédiées :

- 115 places en Sud Caraïbe
- 262 places en Sud Atlantique

Le détail est présenté en annexe.

Synthèse

Près de 4 500 personnes sont en situation de handicap sur le territoire. L'offre dédiée reste très limitée et aucun projet n'a été recensé lors des entretiens en commune. Or le Schéma départemental des Personnes Handicapées fait état de besoins importants.

Si 6 communes ont signé une charte Ville-Handicap (qui se définit comme un ensemble de principes du comportement individuel et collectif dans une ville, de recherche d'harmonie collective au bénéfice partagé des citoyens, handicapés ou non), il reste encore à développer à l'échelle de l'Espace Sud une politique prenant en compte les besoins en hébergements et en adaptation des logements pour ces publics.

4.3 Des besoins chroniques pour le logement des jeunes

Au recensement de 2007, plus de 15 000 jeunes de 18 à 29 ans vivent sur le territoire de l'Espace Sud. Or, nous avons constaté (cf. 1.3 ci-dessus) que l'Espace Sud était un territoire attractif pour toutes les tranches d'âge exceptées les jeunes de 20 à 29 ans.

Bien évidemment, le solde migratoire fortement négatif constaté sur cette tranche d'âge ne provient pas uniquement de la problématique logement, les jeunes quittant le sud, comme d'ailleurs aussi le nord de la Martinique pour converger essentiellement vers le centre (ou la Métropole) pour y trouver, d'abord les établissements de formation, puis le premier emploi, compte tenu de la domination économique de la conurbation foyaloise.

Mais le logement fait également partie des préoccupations importantes des jeunes dès qu'ils décident de quitter le noyau familial, même s'ils le font effectivement de plus en plus tard pour des raisons économiques.

C'est pourquoi le logement des jeunes doit être l'un des axes de réflexion forts du PLH de l'Espace Sud.

Le C.L.L.A.J. Martinique (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) est un lieu d'écoute et d'information des jeunes de 16 à 30 ans favorisant le choix, l'accès au logement autonome et le maintien dans celui-ci aux moyens de services techniques, d'accompagnement social, avec la coordination des acteurs du logement et des partenaires ressources dans l'insertion socio-économique et éducative. (Circulaire N° 383 du 29 juin 1990).

Créé en 2003, il intervient sur l'ensemble de la Martinique et appartient au réseau national UNCLLAJ (Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes).

A ce titre, le CLLAJ reçoit des jeunes demandeurs de logements (moins de 30 ans), donne des renseignements, aide à la constitution des dossiers d'allocation-logement (est habilité à faire des simulations, en tant qu'antenne-relais de la CAF) ; il forme également les jeunes (gestion du ménage, tenue du logement, les bons comportements, le savoir-être éco locataire...etc.). Il organise des forums, des réunions d'information délocalisées (sur le Sud notamment).

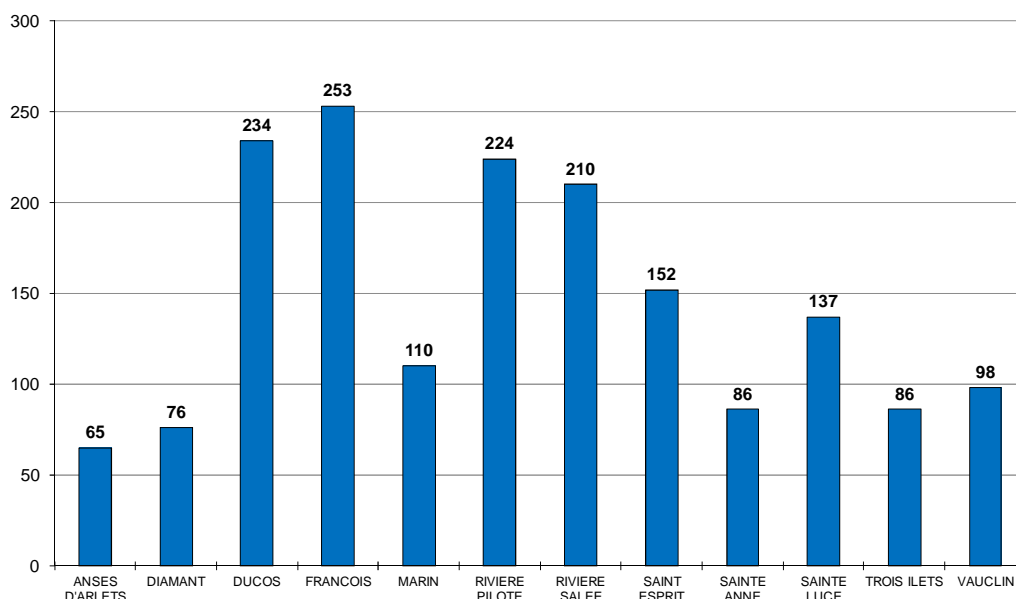
Le CLLAJ établit aussi des contacts étroits avec les propriétaires bailleurs qu'il aide parfois à la réhabilitation préalable des logements.

C'est donc la meilleure source de connaissance des problématiques de logements des jeunes en Martinique, et singulièrement sur l'Espace Sud.

La population globale des jeunes originaires de l'Espace Sud qui ont eu des contacts avec le CLLAJ de 2005 à avril 2011 est de 1731 personnes. Les jeunes originaires de l'Espace Sud représentent moins de 20% de la « clientèle » du CLLAJ. Un certain nombre d'informations qualitatives ont été transmises. Elles sont synthétisées ici.

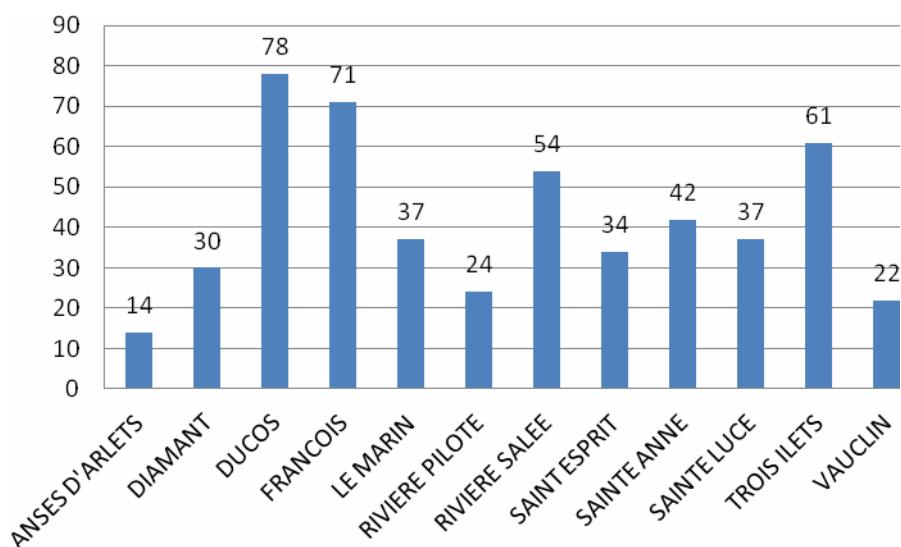
- Les jeunes demandeurs de logement auprès du CLLAJ sont très majoritairement de sexe féminin (plus de 70%), ce qui peut s'expliquer par une volonté plus affirmée chez les jeunes femmes de s'émanciper de la structure familiale, mais est à lier également à la position dominante générale des femmes dans les demandes sociales sur le logement (LLS ou LLTS, LES, AAH,...).
- Certaines communes d'origine des jeunes reçus (François, Ducos, Rivière Pilote et Rivière Salée) constituent plus de la moitié de la demande.

Graphique 34 : Commune d'origine des jeunes demandeurs de logement de 2005 à 2011 (Source : CLLAJ)



- Les communes qui offrent le plus de solutions de logement (Ducos, François, Trois-Ilets, Rivière Salée) sont souvent les mêmes que celles dont sont originaires la majorité des jeunes demandeurs.

Graphique 35 : Communes ayant offert des solutions de logement de 2005 à 2011 (Source : CLLAJ)



- 92% de ces jeunes sont célibataires, très peu déclarent (moins de 5%) une vie maritale, mais 13% ont déjà un enfant, 3% en ont 2.
- Près des 3/4 des jeunes demandeurs déclarent être sans ressources, les autres gagnent moins de 1 000 euros par mois. Cette donnée constitue un élément majeur dans la difficulté à trouver un logement sur un marché déjà très étroit. D'ailleurs près de 80% d'entre eux sont logés par la famille ou des amis au moment de leur demande, peu (moins de 20%) sont déjà locataires.
- Les motifs les plus souvent évoqués à l'appui de la demande sont le souhait d'indépendance, d'autonomie, de décohabitation, un conflit familial, plus rarement le souhait d'un rapprochement géographique (du lieu de travail).
- Près de la moitié souhaitent un F2, un quart un studio (ou F1) et un quart un F3.

- La colocation n'est presque jamais souhaitée (alors qu'en métropole, cette formule économique est souhaitée par les jeunes lorsqu'ils ont déjà acquis une certaine autonomie).

Pour la Direction du CLLAJ, la demande dans le Sud présente les caractéristiques particulières suivantes :

- ce sont souvent des demandes liées à l'activité touristique (contrats d'apprentissage, CDD) et aux difficultés de desserte du Sud par les transports en commun.

La localisation des logements recherchés par sa clientèle est essentiellement liée au transport (centre bourg, ou sur les axes des transports collectifs).

- Une demande importante émane de jeunes métropolitains avec des contrats de travail qui souhaitent être près des plages, du bassin touristique et subissent l'attraction du regroupement entre jeunes de même profil. Ce n'est pas forcément lié à leur emploi, mais à l'attractivité du Sud.

- Le CLLAJ est souvent confronté dans le Sud à des jeunes en grande précarité, plus que sur le Nord ou le Centre (ex : des jeunes mères sans emploi dans des logements familiaux surpeuplés).

- Le CLLAJ reçoit de jeunes étudiants originaires de l'Espace Sud, mais demandeurs pour le Centre (conurbation foyalaise) pour se rapprocher les établissements d'enseignement.

La demande des originaires du Sud pour un logement dans le Sud est principalement une demande d'insertion par le logement, liée à l'emploi.

- Ce sont souvent des meublés que le CLLAJ trouve pour les jeunes ; il souhaiterait que soient recherchées des solutions adaptées aux besoins de courte durée (stages, contrats d'apprentissage, alternance) qui nécessitent des logements, et que soit développé le lien formation-emploi-logement, en liaison avec les partenaires comme les missions locales.

Il y a urgence à anticiper les besoins des jeunes en centres de formation pour mieux y répondre. Il faut mettre en confiance les propriétaires privés et sécuriser la relation entre le bailleur et le locataire.

Le CLLAJ suggère également de trouver les moyens de mobiliser le parc de résidences secondaires, important sur certaines communes du Sud.

- enfin le CLLAJ dénonce l'absence totale d'offre dédiée aux jeunes sur le territoire de l'Espace Sud, de type FJT ou Foyer soleil, résidence sociale à destination des jeunes actifs...).

Synthèse

L'Espace Sud peine à retenir et à accueillir les jeunes sur son territoire. L'offre de logements et d'hébergements en direction de ce public reste tout à fait insuffisante tant en terme quantitatif que qualitatif.

L'amélioration du solde migratoire des 20-29 ans constitue un enjeu important pour l'équilibre démographique de l'Espace Sud, compte tenu de la forte progression des tranches d'âges les plus élevées.

Cela doit se traduire par des actions permettant un meilleur accès à un logement pour cette population dont les revenus sont souvent erratiques, sur tous les segments du parc tant public que privé. Il s'agit tout autant de logements adaptés, que de formules souples pour y accéder ou encore de dispositifs améliorant leur solvabilité ou à tout le moins permettant de rassurer les bailleurs.

4.4 Une prise en compte effective par la majorité des communes du logement et de l'hébergement des personnes les plus défavorisées

Une part de ménages fragiles

Sur l'Espace Sud, apparaissent particulièrement fragiles :

- les familles monoparentales, représentées à hauteur de 36% des familles, dont le chef de famille est une femme pour 9 sur 10 d'entre elles.
- Les allocataires de la CAF bénéficiaires des minimas sociaux (RMI, RSA, API, AAH) qui représentent près de la moitié des allocataires à l'échelle de l'agglomération, les personnes couvertes représentant 21% de la population globale.

Tableau 52 : Nombre et part des allocataires CAF bénéficiaires d'au moins une aide parmi RSA-RMI-API-AAH (extrait du prédiagnostic du PAC CAESM 2011 – source DEAL Martinique/ données CAF au 31 décembre 2009)

| Libellé | Bénéficiaires d'un revenu garanti (1) | | | | Nombre total d'allocataires |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Nombre d'allocataires | % du total des allocataires | Personnes couvertes | % de la population couverte | |
| LES ANSES D'ARLETS | 455 | 53,20% | 808 | 21,10% | 856 |
| LE DIAMANT | 483 | 38,90% | 910 | 15,60% | 1243 |
| DUCOS | 1463 | 43,60% | 2792 | 17% | 3353 |
| LE FRANCOIS | 2228 | 49,10% | 4132 | 21,50% | 4541 |
| LE MARIN | 1138 | 50,00% | 2117 | 23,60% | 2277 |
| RIVIERE PILOTE | 1752 | 53,80% | 3313 | 24,30% | 3257 |
| RIVIERE SALEE | 1458 | 45,00% | 2864 | 22,10% | 3238 |
| SAINT ESPRIT | 1081 | 49,20% | 1931 | 21,30% | 2197 |
| SAINTE ANNE | 571 | 50,50% | 1048 | 21,70% | 1131 |
| SAINTE LUCE | 963 | 42,60% | 1782 | 18,90% | 2263 |
| LES TROIS ILETS | 671 | 38,10% | 1212 | 16,40% | 1759 |
| LE VAUCLIN | 1261 | 56,30% | 2392 | 26,70% | 2240 |
| CAESM | 13524 | 47,70% | 25301 | 21,00% | 28355 |
| MARTINIQUE | 43745 | 45,90% | 80518 | 20,20% | 95305 |
| France METROPOLITAINE | 2522948 | 23,50% | 4872739 | 7,80% | 10738022 |

(1) il s'agit des allocataires d'au moins une aide parmi : RSA (Revenu de solidarité active) – RMI (Revenu minimum d'Insertion) – API (allocation parent isolé) – AAH (allocation adulte handicapé)

En parallèle, rappelons l'offre encore insuffisante en matière de logements locatifs sociaux et surtout très sociaux, et en logements évolutifs sociaux.

Une offre dédiée pour les publics les plus fragiles relativement significative à l'échelle de la Martinique

Sont présents sur le territoire de l'Espace Sud les structures suivantes :

- Deux maisons relais - pensions de famille, l'une gérée par l'association Rosannie Soleil à Rivière Pilote de 15 places, orientée sur un public de femmes soumises à des violences conjugales l'autre gérée par Allô Héberge-moi à Rivière Salée de 23 places. Ce sont du reste les deux seules maisons relais du département.
- Un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de 30 places à Sainte Anne qui a ouvert en 2010 en lien étroit avec l'hôpital Colson pour des publics très désocialisés.

- Un centre d'hébergement social de 10 à 12 places au François, plus orienté vers l'hébergement d'urgence pour une durée de 3 à 6 mois qui fonctionne en lien étroit avec la Mission Locale afin d'offrir sur des périodes courtes des solutions transitoires de logement à des jeunes en parcours d'insertion.



Le François – Février 2011 – Photo GTC

- Des hébergements sous forme d'appartements ou maisons individuelles dans le diffus (notamment à Sainte-Luce).

La question de l'hébergement d'urgence

Un certain nombre de CCAS de la Martinique (14 communes dont Le Marin, Le Vauclin et la ville du François qui coordonne l'action) vont lancer une Analyse des Besoins Sociaux (ABS) afin de connaître précisément les besoins des habitants. Il existe une connaissance empirique mais il est souhaité la mise en place d'une stratégie d'intervention plus globale afin de mieux répondre aux besoins. La question des difficultés liées à l'habitat devra être abordée comme l'ensemble des problématiques sociales.

Rappelons que la loi du Droit au Logement Opposable fixe comme objectif une place d'hébergement d'urgence par tranche de 2000 habitants : ce sont donc 60 places qui sont requises sur le territoire de l'Espace Sud.

La situation de l'Espace Sud au regard de la loi sur l'offre pour ces publics selon le prédiagnostic du PAC

Extrait du pré-diagnostic du Porter à Connaissance de l'Etat –p.69- (DEAL)

Concernant l'accueil des personnes sans abri, la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable prévoit un plan d'action renforcé en direction des personnes sans abri avec également des objectifs chiffrés pour certaines communes en matière d'hébergement d'urgence sous peine de pénalités financières. Pour les communes de la CAESM, l'objectif fixé par la loi est d'une place par tranche de 2000 habitants.

Selon le PDALPD, la communauté d'agglomération possède 57 places d'hébergement dont 25 places à Rivière Pilote, 23 places à Rivière Salée, 6 places sur la commune de Saint Esprit et 3 places sur la commune du François.

La population légale de la CAESM étant actuellement de 120 454 habitants, le déficit n'est que de 3 places.

Les orientations et actions du PDALPD – PDAHI 2011-2015 à prendre en compte

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées est le principal levier en direction de ces populations.

La politique du logement a connu de profondes évolutions pendant la durée du 4ème PDALPD de la Martinique avec notamment les lois du :

- 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL),
- 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,
- 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE).

En outre, « la loi MOLLE a mis en place des Plans Départementaux d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI).

Ces plans constituent le cadre d'une programmation pluriannuelle et territorialisée de l'offre. Ils sont également un outil stratégique permettant de renouveler la conception de la prise en charge et de l'accompagnement des personnes en situation de précarité et de garantir un pilotage fort par l'Etat du dispositif d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (AHI). Le PDAHI est inclus au sein du 5^{ème} PDALPD.2011-2015

Le PDALPD a pour objectif principal de favoriser l'organisation et l'articulation des différentes étapes du parcours résidentiel pour permettre au public qu'il vise, d'accéder ou de se maintenir dans un logement de droit commun, répondant aux normes de décence et de dignité.

L'architecture des actions de ce nouveau plan signé en juin 2011 est présentée en annexe.

Le futur PLH de l'Espace Sud s'appuiera sur ces Plans départementaux dans la définition de son programme d'actions, certaines thématiques étant particulièrement prégnantes sur son territoire.

Synthèse

La population fragile de l'Espace Sud se caractérise par 36% de familles monoparentales et 21% de la population qui bénéficient des aides de la CAF.

Aussi, l'offre de logements locatifs très sociaux, à peine 800 logements et seulement 11% du parc locatif social, apparaît-elle insuffisante en regard des besoins.

Par contre l'offre dédiée aux publics les plus fragiles apparaît relativement significative à l'échelle de la Martinique.

Si certaines communes font face de façon satisfaisante aux questions de l'hébergement d'urgence (certaines n'ont aucune structure), il apparaît nécessaire de mieux organiser l'offre existante et de la compléter pour atteindre les 60 places requises par la loi DALO.

MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS ET POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

1. Les marchés immobiliers et fonciers

Au-delà des critères usuels de différenciation des biens immobiliers, les marchés dans l'Espace Sud se caractérisent par une forte hétérogénéité : selon la localisation (vue sur mer, campagne, résidentiel, ancien bourg...), la desserte (proximité de la N5 ou de la N6...), l'existence éventuelle de transports en commun, qualité de la viabilité des terrains, présence d'équipements de loisirs (piscine...).

1.1 Des niveaux de prix encore élevés

Mais un ralentissement à partir du choc de 2009 et la crise économique

Les marchés de l'immobilier ont été actifs et ont connu une progression des prix très significative jusqu'en 2008 pour les maisons et les appartements. Sur l'Espace Sud les acquéreurs sont à 45% originaires de l'agglomération. Le territoire est attractif pour les personnes n'habitant pas en Martinique (retour au pays, métropolitains, investisseurs...). Ils représentent 30% des transactions réalisées. Dans une moindre part, l'agglomération attire les résidents de l'agglomération Centre.

Les observations sur ces marchés ne sont plus alimentées depuis 2007 par les notaires. La crise immobilière a, à dire d'expert, bien touchée la Martinique. Un certain nombre de programmes, notamment en défiscalisation, ont connu des problèmes de commercialisation qui tendent à se résoudre aujourd'hui selon les communes. Le maintien des prix à la vente élevés entraîne une reprise mesurée d'activité sur le marché, les capacités des acquéreurs n'étant pas à la hauteur des ambitions des vendeurs.

Graphique 36 : Evolution des prix moyens des appartements et des maisons entre 2002 et 2006 sur l'Espace Sud (Source : DGI/ADUAM Enquête ADUAM + Fichier CEIL = Observatoire des Évaluations Immobilières Locales portant sur 2969 biens)

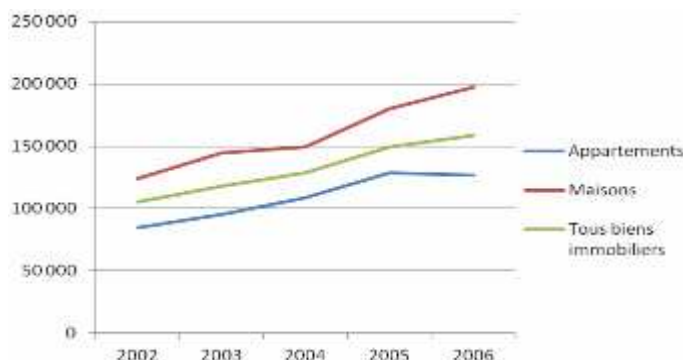


Tableau 53 : Origine géographique des acheteurs d'un bien immobilier sur l'Espace Sud entre 2002 et 2006 (par microrégion) Source : DGI/ADUAM – Enquête ADUAM + Fichier CEIL = Observatoire des Évaluations Immobilières Locales portant sur 2763 biens

| | Entre 2002 et 2006 | % |
|----------------------|--------------------|------|
| Agglomération-Centre | 535 | 19% |
| Centre-Atlantique | 111 | 4% |
| Nord-Atlantique | 11 | 0% |
| Nord-Caraïbe | 23 | 1% |
| Sud-Atlantique | 432 | 16% |
| Sud-Caraïbe | 774 | 28% |
| Hors département | 830 | 30% |
| Non renseigné | 47 | 2% |
| Total | 2763 | 100% |

Un peu moins d'un achat de bien immobilier sur deux (44%) a concerné un ménage qui résidait déjà sur l'Espace Sud.

Près de 20% des acheteurs venaient de l'agglomération centre, soit parce qu'ils n'avaient pas pu y trouver de bien correspondant à leurs attentes, soit parce qu'ils souhaitaient sortir de la conurbation, soit encore parce qu'ils entendaient acquérir une résidence secondaire dans le sud.

On constate surtout que le poids des acquéreurs extérieurs à la Martinique est important (30%), provenant soit d'Antillais rentrant au pays, soit de métropolitains acquéreurs de résidences secondaires, soit d'investisseurs en défiscalisation.

La perception des marchés par les communes

Extraits des entretiens en communes réalisés début 2011

Ducos

Ces dernières années, la commune a connu quelques difficultés avec les opérateurs, liés notamment à de nombreux transferts de permis.

Les Anses-d'Arlet

Lotissement communal : terrain à bâtir : 60 à 70€/m²
lots privés de l'ordre de 500 à 600m² : 130 à 140€/m²

Le Diamant

Un terrain à bâtir se vend entre 100 et 140€ le m².
Les familles propriétaires de terrain construisent des logements pour leurs enfants à proximité de leurs maisons.

Comme partout se posent des problèmes d'indivision.
Deux programmes dans le privé ont du mal à se vendre dans le diffus : deux bâtiments de 6 logements de luxe.

Rivière-Pilote

Prix du terrain à bâtir : 120 €/m²
Prix de vente d'une maison : 180 000 à 200 000€
locatif privé (dessous de villas) 3 pièces 500 à 700 €

Rivière-Salée

- Une villa F4 se vend autour de 300 000€
- Terrain nu (quartiers et hors lotissement) 60 €
- Terrain à bâtir (Grand-Bourg) 130 €

Le François

Lotissement de Petite France en grande difficulté de commercialisation. Les lots sont vendus entre 150 et 180€/m² (parcelles de 800 à 1000m²). La commune estime que la situation géographique du lotissement explique en grande partie ses difficultés de commercialisation.

Le Vauclin

Aujourd'hui un F3 avec garage se vend autour de 180 000€.

Les trois ilets

La commune est confrontée à une forte pression des promoteurs, qui face à la crise immobilière que connaît la Martinique, liée en partie à la sortie de la défiscalisation, se reconvertissent dans le logement social. Le locatif privé se loue autour de 600€ pour un F2 et de 800€ pour un F3.

Le Marin

Pour un T3, il est proposé des loyers autour de 700€ à proximité de la Marina. Au bout de 5 ans en général, pour les opérations défiscalisées, les loyers augmentent.

Sainte-Luce

La mairie estime que le prix des terrains varie entre 150 et 250€ / m² en fonction de leur situation.

Sainte Anne

Selon M. le Maire, le prix du foncier à Ste Anne oscille entre 90 et 150 €/m².
Il n'y a pas eu de grosses opérations de défiscalisation (de tous petits lotissements).

1.2 Le marché locatif

En l'absence actuelle d'observatoire des loyers à la Martinique, deux sources principales (corroborées à dire d'expert par plusieurs professionnels – notaires, agents immobiliers - interrogés dans le cadre de l'étude) ont fait l'objet d'un examen approfondi :

1. Une analyse a été réalisée par le consultant en Juillet/Août 2011 à partir des offres parues dans trois journaux spécialisés (Domiciles, Paru/Vendu et Martinique Hebdo) sur la base des annonces renseignées sur le montant des loyers (certaines surfaces ont été extrapolées à partir de la description du logement).

Au total, l'observation porte sur 153 biens offerts à la location (186 annonces, dont 33 sans précision du loyer demandé).

La faiblesse de l'échantillon oblige à des réserves sur la valeur statistique de l'observation, mais donne tout de même des indications générales sur les prix observés.

Selon cette observation, il apparaît que les biens loués dans les communes de l'Espace Sud sont plutôt de grande taille (69 m²) et se situe autour d'un loyer de 10.70€ du m².

Remarques méthodologiques :

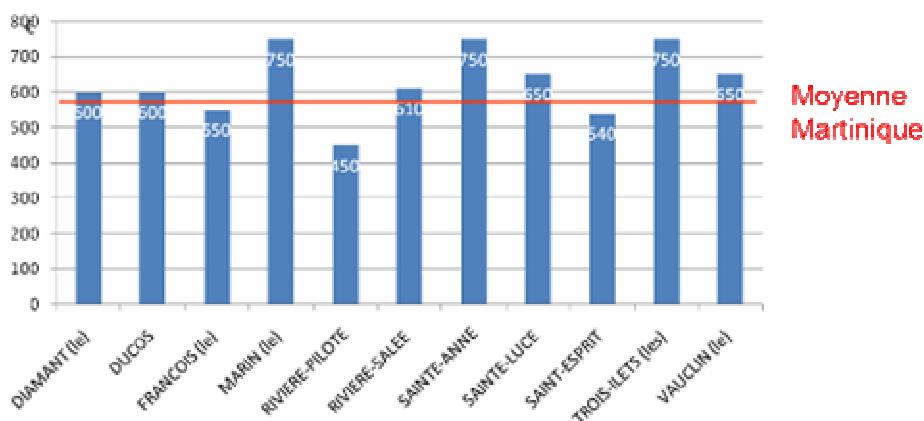
- Les données des Anses d'Arlet n'ont pas été comptabilisées dans les moyennes, compte tenu de leur caractère discordant par rapport à l'ensemble et du faible nombre d'éléments observés ;
- quelques données statistiquement aberrantes en termes produits proposés (grande villa de luxe de 8 pièces avec piscine et vue sur mer, par exemple) ont également été sorties de l'échantillon pour ne pas fausser l'observation ;
- l'échantillon comprend à la fois une minorité de maisons (1/4 des biens) et des appartements, mais l'écart de montant de loyer au m² n'est pas significatif entre les deux types de biens (0,20 €/m²)
- les biens observés vont du F1 au F5, avec une majorité de F2 et F3 (globalement près de 70% des biens), les studios comme les F5 ne représentant chacun que 6% de l'échantillon, ce qui reflète bien la tendance moyenne observée sur le marché du locatif sur le territoire de l'Espace Sud.

Tableau 54 : Estimation des loyers dans les communes de l'Espace Sud à partir des petites annonces (Domiciles, Paru/Vendu et Martinique Hebdo Juillet/Août 2011)

| COMMUNE | nb de biens analysés | prix moyen /m ² (€) | surface moyenne (m ²) |
|-------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Anses d'Arlet | 3 | 10,51 | 130 |
| Diamant | 22 | 11,18 | 76 |
| Ducos | 17 | 10,53 | 77 |
| François | 15 | 11,08 | 64 |
| Marin | 9 | 10,94 | 66 |
| Rivière Pilote | 9 | 10,78 | 66 |
| Rivière Salée | 17 | 10,56 | 85 |
| Saint Esprit | 9 | 10,45 | 64 |
| Sainte Anne | 4 | 10,47 | 53 |
| Sainte Luce | 20 | 10,54 | 71 |
| Trois Ilets | 22 | 10,66 | 51 |
| Vauclin | 6 | 10,70 | 90 |
| | | | |
| Espace Sud | 153 | 10,70 € | 69 m² |

2. Une enquête de la revue Business News N°31 octobre 2010, consacrée à l'immobilier aux Antilles-Guyane qui traite les données de quatre agences immobilières, établit le prix de loyer moyen mensuel des appartements neufs ou récents sur chacune des communes de Martinique. Cette enquête montre que le loyer moyen du T2 neuf ou récent sur l'Espace Sud s'établit à 575 euros. Par référence, sur l'ensemble de la Martinique, le loyer moyen s'établit à 587 euros.

Graphique 37 : Loyer mensuel d'un appartement T2 neuf ou récent (Source : Business News N°31 octobre 2010 Spécial Immobilier)



Le marché du locatif est rendu attractif en Martinique et dans l'Espace Sud par les opérations de défiscalisation qui concernent aussi bien des logements collectifs que des logements individuels.

Par ailleurs, lors de l'étude des petites annonces il a été constaté la présence régulière de biens individuels à acheter comprenant sur le même terrain 1 ou plusieurs studios. Ces logements peuvent donc être mis facilement en location mais il ne faut pas oublier qu'ils peuvent également être utilisés comme gîtes touristiques ou comme locations saisonnières.

En regard de cette analyse du locatif privé, on observera que le loyer moyen mensuel pratiqué dans le parc social par la société d'HLM Ozanam est de 4,80 euros/m², tous types et financements confondus.

C'est important pour la mise en œuvre de dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat :

La différence entre le loyer moyen pratiqué, sur l'ensemble du territoire de l'Espace Sud, sur le marché privé et celui du parc social public, présentant un écart supérieur à 5 € mensuels par m² de surface habitable, ouvrira la possibilité d'obtenir la prime pour réduction de loyer prévue par les nouvelles règles de financement de l'ANAH. (cf. p48 et Annexe 3/ Les règles de subventions ANAH (propriétaires bailleurs)).

1.3 L'accessibilité des ménages aux produits logements

50% des ménages de 3 personnes peuvent prétendre à un LLTS – logement locatif très social - (produit qui représente seulement 11% du parc locatif social existant).

Près de 15% de plus, soit 65% de la population globale, peuvent prétendre à un LLS – logement locatif social - et seulement 10% de plus à un PLS – logement intermédiaire.

Nous observons également que 40% des ménages de 3 personnes ont accès aux produits LES et PAH.

Au total, près de 75% des ménages de 3 personnes ont donc théoriquement accès à un logement aidé.

Par ailleurs, dans des conditions optimales d'accession au parc privé (avec un taux d'effort n'excédant pas 30% des revenus mensuels du ménage), il apparaît qu'un peu moins de 20% des ménages de 3 personnes peuvent prétendre à l'accession d'un appartement dans l'ancien de 65 m² aux conditions décrites dans la simulation ci-dessous (prêt libre).

Ces éléments montrent l'importance pour la politique future de l'habitat de l'Espace Sud du développement d'une offre locative sociale dans toute sa diversité, et notamment LLS et LLTS.

Graphique 38 : Accessibilité des ménages de 3 personnes aux produits logements (Source : Plafonds de ressources 2009/ Ministère du Logement & Revenus pour un ménage de 3 personnes en 2008 INSEE – DGI – traitement GTC)



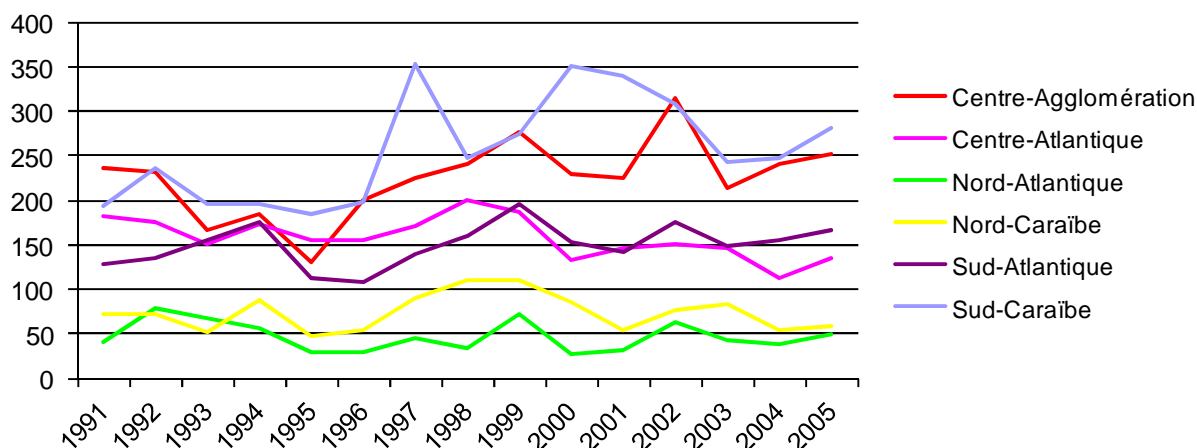
Tableau 55 : Simulation théorique d'investissement pour un ménage de 3 personnes (hors aides éventuelles, PTZ, PAS...) (Traitement et réalisation GTC)

| Simulation d'investissement | Appartement pour 3 personnes |
|--|------------------------------|
| Prix moyen/ m ² hab | 2 800€ |
| Surface moyenne | 65 |
| Prix d'achat | 182 000 € |
| « Frais de notaire » (7.5% dans l'ancien) | 13 650 € |
| Frais divers (5%) (déménagement, travaux d'embellissement) | 9 100 € |
| Total achat | 204 750€ |
| Apport initial | 10% |
| Taux d'intérêts (assurance comprises) | 5,00% |
| Durée | 20 ans |
| Remboursement mensuel | 1 216 € |
| Coût annuel | 14 594 € |
| Part des revenus | 30% |
| Revenus déclaratifs correspondant | 48 645€ |
| Revenus déclaratifs correspondant mensuel | 4 054€ |

1.4 Les marchés fonciers

Jusque dans les années 200-2006, les transactions foncières enregistrées sur le territoire de l'Espace Sud représentaient près de la moitié des transactions foncières réalisées en Martinique, avec plus de 150 transactions sur le sud-Atlantique (20% du total) et plus de 250 transactions sur le sud-Caraïbe (30% du total).

Graphique 39: Evolution des transactions foncières par micro-région de 1991 à 2005 (Source : Service des Domaines –ADUAM-Traitement Ph.VILLARD CONSULTANT)



Les communes au marché le plus soutenu étaient Sainte-Luce, Ducos et les Trois-Ilets, avec chacune plus de 50 transactions annuelles. Cela est dû à une progression constante des ventes dans le diffus, alors que dans le même temps une chute était constatée dans la vente en lotissement à partir de 2002. Les transactions en diffus étaient toujours largement majoritaires en 2005, bien que quelques lotissements importants aient vu le jour dans le sud, ainsi qu'une ZAC à Sainte-Luce, ce qui dopa incontestablement les transactions sur le Sud.

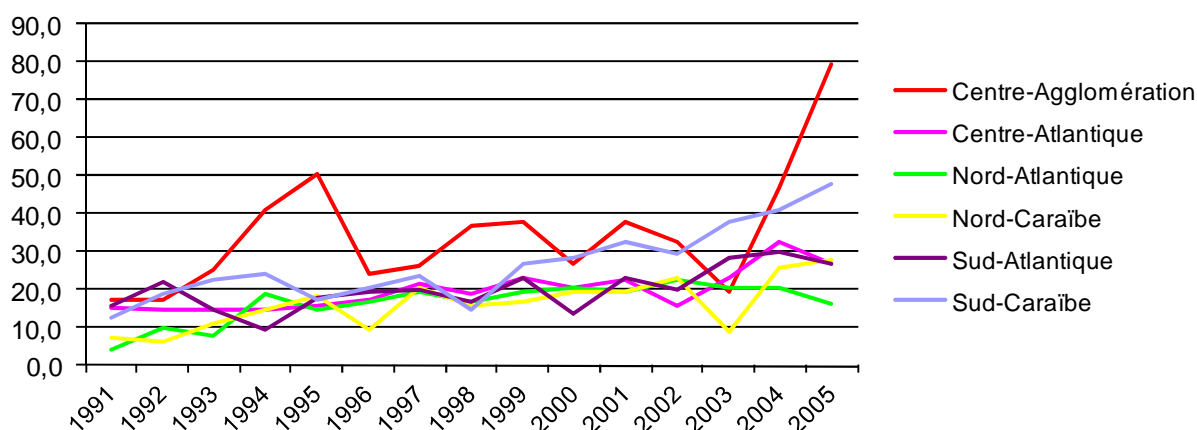
L'attractivité globale des communes du Sud ajoutée à la défiscalisation, était à l'origine du niveau élevé des transactions enregistrées et du nombre des opérations immobilières sur le territoire.

Face à la vitalité de ce marché, le manque de disponibilités foncières immédiates constaté sur beaucoup des communes a rapidement déclenché, puis entretenu un mouvement spéculatif extrêmement fort, tirant les prix des terrains les mieux situés vers des sommets qui excluaient de l'accession à la propriété toute une catégorie de population qui avait pu jusqu'alors y prétendre.

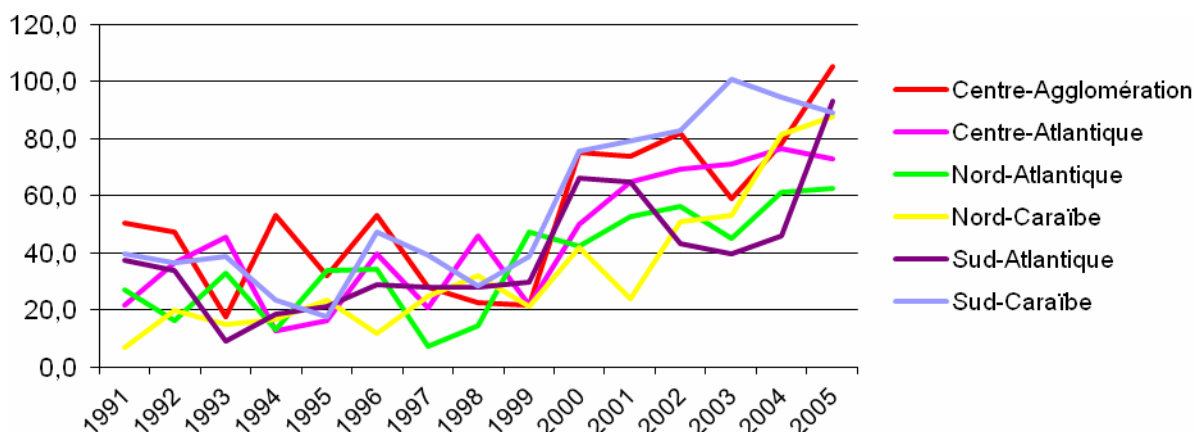
Une évolution contrastée du prix moyen du foncier :

- en diffus, une hausse d'abord contenue pendant plus de 10 ans, entre 1991 et 2003, puis une brusque accélération amenant à un doublement du prix en 2005
- en lotissement, une stagnation de 1991 à 1999, puis une très forte augmentation en 2000, amenant un doublement du prix au m².

Graphique 40: Evolution prix moyen du m² en diffus par micro-région de 1991 à 2005 (Source : Service des Domaines –ADUAM-Traitement Ph.VILLARD CONSULTANT)



Graphique 41: Evolution prix moyen du m² en lotissement par micro-région de 1991 à 2005 (Source : Service des Domaines –ADUAM-Traitement Ph.VILLARD CONSULTANT)



Si le coût moyen du m² de terrain à bâtir en diffus s'élevait en 2007 à 35 euros sur l'espace Sud, de fortes disparités étaient constatées entre les communes les plus attractives (Trois-Ilets, Diamant...) et les communes les moins cotées (Rivière-Pilote, Saint-Esprit...). On constate un prix moyen dans le diffus plus faible sur le Sud-Caraïbe (30 euros) que sur le Sud-Atlantique (43 euros), mais avec les réserves dues au faible nombre des transactions observé et donc au poids des situations exceptionnelles.

L'augmentation des prix du foncier était elle aussi fortement disproportionnée entre les communes proches de la conurbation foyale ou les communes les plus touristiques, et les autres.

Au niveau micro-économique, le contraste était encore plus fort entre les terrains les mieux situés (vue sur mer, proximité du bourg et des grandes voies d'accès) et ceux qui ne bénéficiaient pas d'attrait.

Enfin, la taille des parcelles était aussi un paramètre important dans l'évaluation du prix de vente.

Les deux années 2007 et 2008 ont constitué un tournant remarquable dans cette évolution du prix du foncier en Martinique, et singulièrement sur l'Espace Sud.

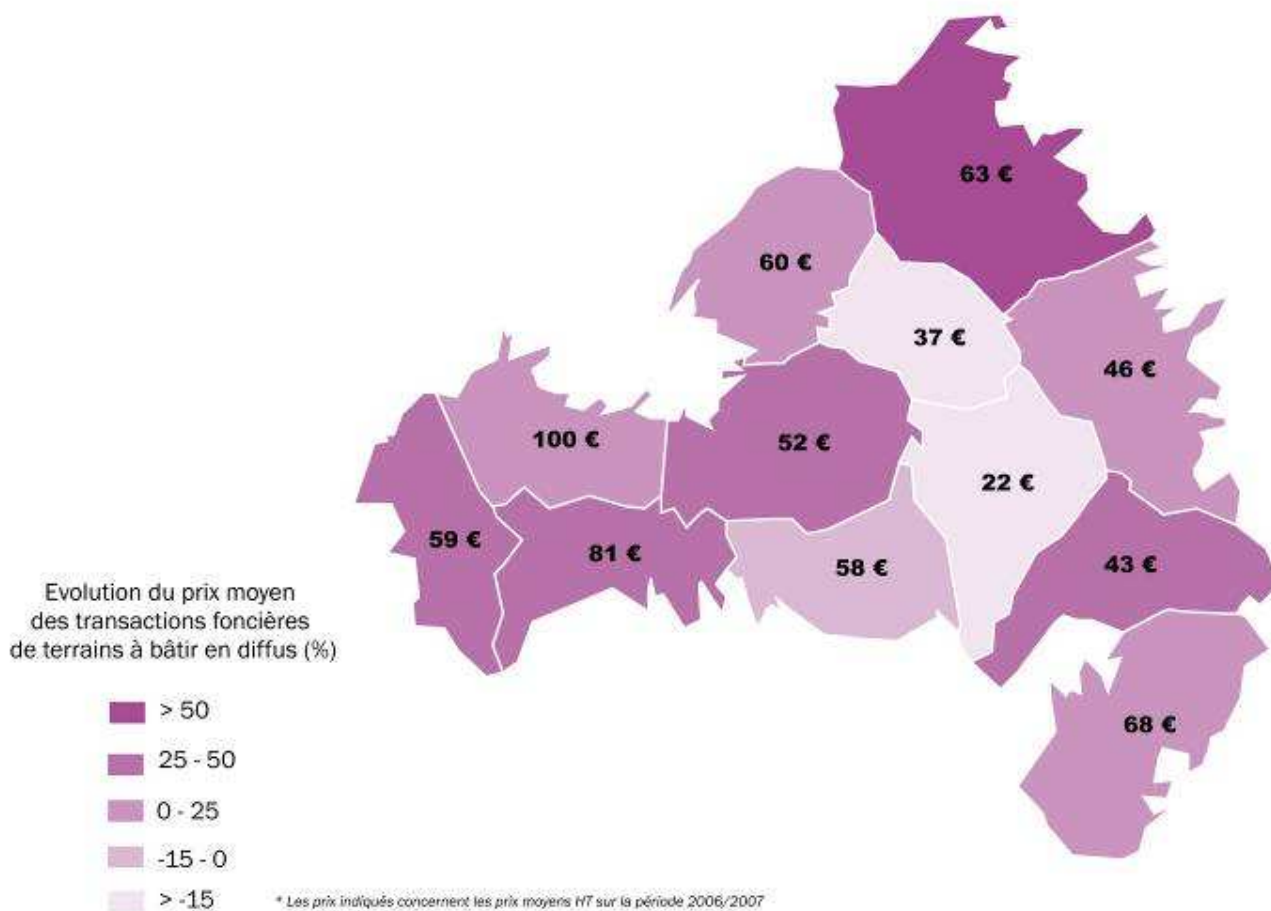
En effet, l'augmentation constatée des prix du foncier, les menaces pesant sur la pérennité de la défiscalisation, et surtout le début de la crise financière mondiale, ont eu des conséquences radicales sur le marché, portant un coût d'arrêt brutal à sa vigueur.

Parallèlement, l'observation du marché du foncier et de l'immobilier en Martinique a été contrariée par un changement de logiciel des services fiscaux qui ne permettaient plus l'accès à la totalité des opérations effectuées, mais seulement à un échantillon n'autorisant pas une exploitation statistique satisfaisante.

Ainsi, pour 2007, 250 transactions étaient-elles constatées auprès de la DGI sur l'Espace Sud, ce nombre ne représentant qu'une partie des transactions réelles enregistrées.

On observe cependant toujours le même contraste entre le Sud-Atlantique assez atone et le Sud-Caraïbe toujours aussi vigoureux (trois fois plus de transactions).

Carte 16 : Evolution du prix moyen des transactions foncières de terrains à bâtir en diffus entre 2004 et 2007
(Source : IGN Paris-BD TOPO 2000, DGI fichier ŒIL 2007, ADUAM /tableau de Bord de l'Espace Sud 2009)



Depuis 2008, les professionnels interrogés dans le cadre de l'étude (notaires, agents immobiliers) et les observations que nous avons pu faire à partir des annonces de ventes (divers journaux spécialisés) confirment cette atonie globale du marché, et la difficulté à émettre des hypothèses sur son évolution.

Dès 2007, le cycle de l'investissement immobilier qui avait animé pendant plus de 10 ans le marché a atteint un pic que les observateurs annoncent comme les prémices de son terme.

Dans le sud spécifiquement, l'urbanisation de communes comme Sainte-Luce ou les Trois-Ilets a été profondément marquée par la construction de centaines de logements acquis en défiscalisation par des investisseurs locaux ou extérieurs à la Martinique.

L'adoption de la LODEOM en 2009 a été précédée d'une longue période de discussions et de négociations sur la poursuite ou l'arrêt de la défiscalisation qui a largement contribué à freiner de manière brutale l'investissement dans l'immobilier outre-mer. Il s'en est suivi un ralentissement, puis un arrêt d'un grand nombre de projets de transactions foncières en cours.

Par ailleurs l'analyse réalisée par l'IEDOM en 2010 (note expresse N°76 de mai 2010) montre également que « la satisfaction des besoins en logements se heurte à une contrainte foncière majeure due à l'exiguïté du territoire, à une consommation du foncier insuffisamment planifiée (absence de politique foncière) et à une concurrence accrue entre les acteurs (notamment les promotions en défiscalisation libre/bailleurs sociaux)...L'élaboration d'une politique foncière volontariste et les dispositions prises en faveur du logement social sont un préalable pour rétablir un équilibre du marché et répondre à la demande en termes quantitatif et qualitatif. »

Les prix du foncier varient toujours énormément, non seulement selon la commune, mais surtout en fonction des caractéristiques du terrain (la vue, la proximité mer, la topographie, l'environnement, la proximité du bourg, le quartier, le réseau de transport...).

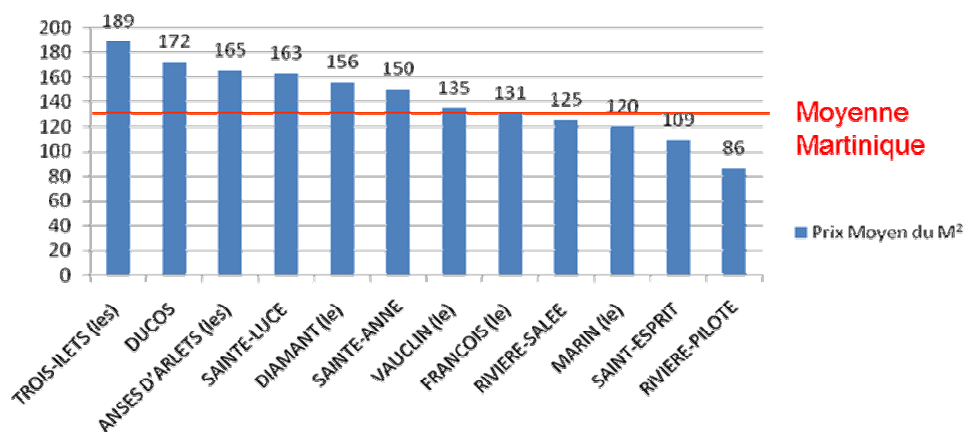
Au final, et à dire d'expert, le classement de la demande de foncier sur l'Espace Sud s'établit ainsi :

1. Diamant/3 Ilets
2. Ste Luce/ Ducos/Rivière Salée
3. St Esprit/ Vauclin/François
4. Marin
5. Anse d'Arlet
6. Sainte Anne
7. Rivière Pilote

En 2010, d'après une étude réalisée par le magazine Business News auprès de plusieurs agences immobilières, le prix moyen au m² sur l'Espace Sud s'établit à 142 euros. Par référence, sur l'ensemble de la Martinique le prix moyen s'établit à 130 euros.

Les prix des maisons, dans l'ancien non défiscalisable, varient de 300 à 500 000 € en fonction de leur localisation, de leur taille et de leur situation (proximité ou vue sur mer par exemple peuvent avoir pour conséquence une hausse importante des prix de vente proposés).

Graphique 42 : Prix de vente moyen des terrains constructibles (en €) (Source : Business News N°31 octobre 2010 Spécial Immobilier)



Synthèse

Dans le Sud de la Martinique, une disponibilité foncière immédiate relativement réduite sur laquelle s'est exercée une demande particulièrement forte, dopée par la défiscalisation, a entraîné une pression, tirant les prix à la hausse, écartant de facto du marché les ménages à revenu moyen (surtout lorsqu'on sait que près de 75% des ménages de 3 personnes peuvent prétendre à un logement aidé, eu égard au montant de leurs ressources).

On observe une chute brutale du nombre de transactions avec l'effet cumulé de la crise économique de 2008-2009 et de l'adoption de la LODEOM (modification des règles de défiscalisation).

La faiblesse des politiques d'aménagement, ainsi que l'insuffisance des outils d'une politique d'aménagement ont aussi facilité l'utilisation anarchique de la ressource foncière existante.

Enfin face à cela, on constate que les procédures d'aménagement telles que les ZAC ont été très peu utilisées sur le territoire de l'Espace Sud.

Urbanisation et mode de développement de l'habitat

1.5 Une organisation urbaine conjuguant patrimoine, centres-bourgs, écarts/quartier et mitage

L'Espace Sud s'organise autour de différents espaces urbanisés :

- Des bourgs denses avec des besoins d'amélioration pour certains,
- Une urbanisation qui s'est beaucoup développée sur les « quartiers », les « écarts », et qui accueille aujourd'hui une population importante et des équipements structurants,
- Des formes d'urbanisation individuelles qui perdurent en zones naturelles, agricoles ou à risques,
- Existence d'un habitat créole à préserver.

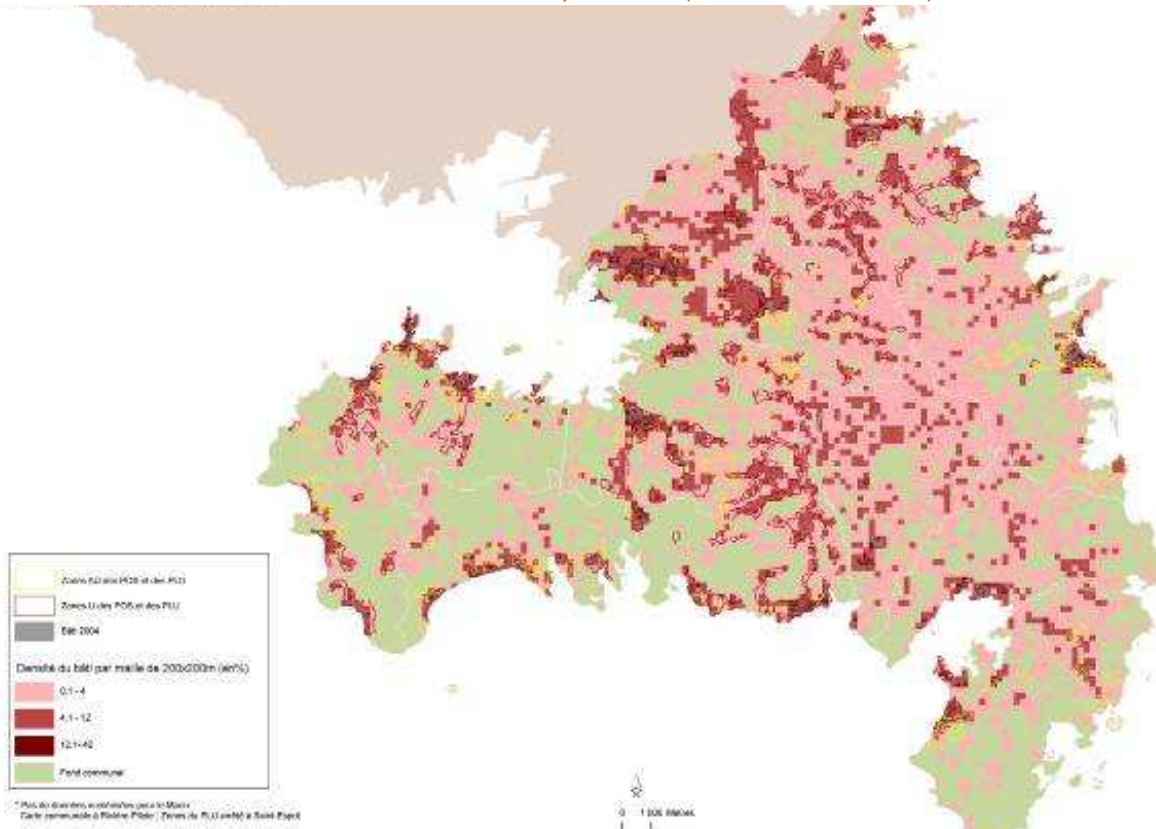
Cette organisation résulte de l'histoire de la Martinique et singulièrement du Sud.

L'économie de plantation post-esclavagiste a d'abord organisé, pendant une centaine d'années de 1848 aux années 1950-60, le développement des bourgs (lieux historiques d'implantation toujours en bordure de rivières, voire à leur confluence, bien souvent en bord de mer, voie de transport privilégiée des biens -produits de l'agriculture- et des personnes).

Puis la crise de l'économie sucrière (beaucoup de terrains agricoles ont été morcelés à cette époque), relayée par l'avènement et la démocratisation de la voiture a entraîné la conquête des mornes, prémisses de l'urbanisation anarchique dont nous observons encore les conséquences, ainsi que l'occupation illicite des 50 pas. L'amélioration considérable du réseau routier dans les années 1980 et enfin, les pressions récentes, foncières et économiques, ont accentué les développements soutenus en dehors des zones centrales les plus agglomérées, comme le montre la carte ci-dessous.

Parallèlement, avec le développement des mornes, les centres bourg ont été délaissés. Un retour sur la périphérie de ces centres s'amorce timidement avec les années 2000, le Marin sur ce point faisant office de précurseur.

Carte 17 : Densité du bâti sur le territoire de l'Espace Sud (Réalisation ADUAM)

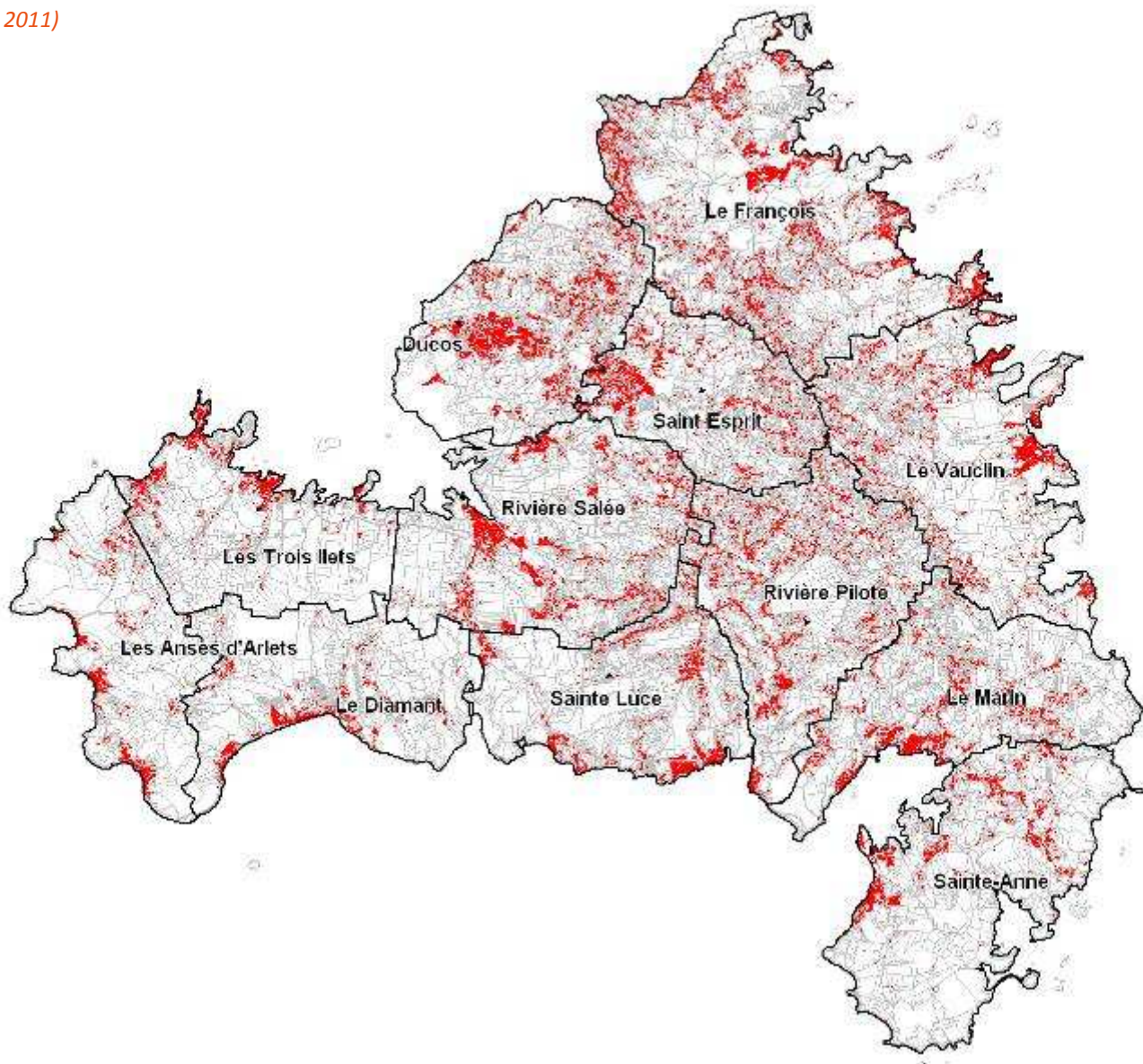


L'étude de la densité des secteurs bâtis confirme l'expansion de l'urbanisation dans les Mornes.

C'est une organisation qui génère de nombreux enjeux d'aménagement du territoire et de développement de l'habitat :

- accessibilité,
- gestion des risques,
- assainissement,
- raccordement aux réseaux,
- insertion urbaine des opérations,
- mobilisation du foncier (indivisions),
- proximité des équipements,
- services et de l'emploi,
- compacité et densité.

Carte 18 : Tache urbaine selon le cadastre (DGI) en 2008 (source : IGN, BD Topo2001 et Réalisation ADUAM 2011)



Tache urbaine : c'est l'urbanisation, l'occupation de l'espace par la population et ses activités

Entre centres bourgs anciens souvent à forte valeur patrimoniale, à reconquérir ou à préserver, développement désordonné des quartiers à réorganiser et à densifier, utilisation anarchique du foncier provoquant le mitage généralisé des campagnes, le territoire de l'Espace Sud, dans son ensemble, est confronté à la nécessité de faire évoluer les formes urbaines en prenant en compte ces tensions sous-jacentes.

C'est un enjeu majeur pour l'évolution qualitative de l'habitat, dans la lutte contre l'habitat indigne, l'insalubrité, la prise en compte des risques naturels, mais c'est aussi un enjeu économique pour la collectivité face au poids des aménagements (voirie, réseaux divers, équipements publics de tous ordres) qu'induit ce mitage de l'habitat sur la totalité du territoire de l'agglomération.



Le Diamant – Photo GTC – Février 2011



Ducos – Photo GTC – Février 2011



Les Trois-Ilets – opération de défiscalisation - Photo GTC –



Les Anses d'Arlet – Photo GTC – Février 2011



Les Trois-Ilets – Photo GTC – Février 2011



Les Trois-Ilets – Photo GTC – Février 2011

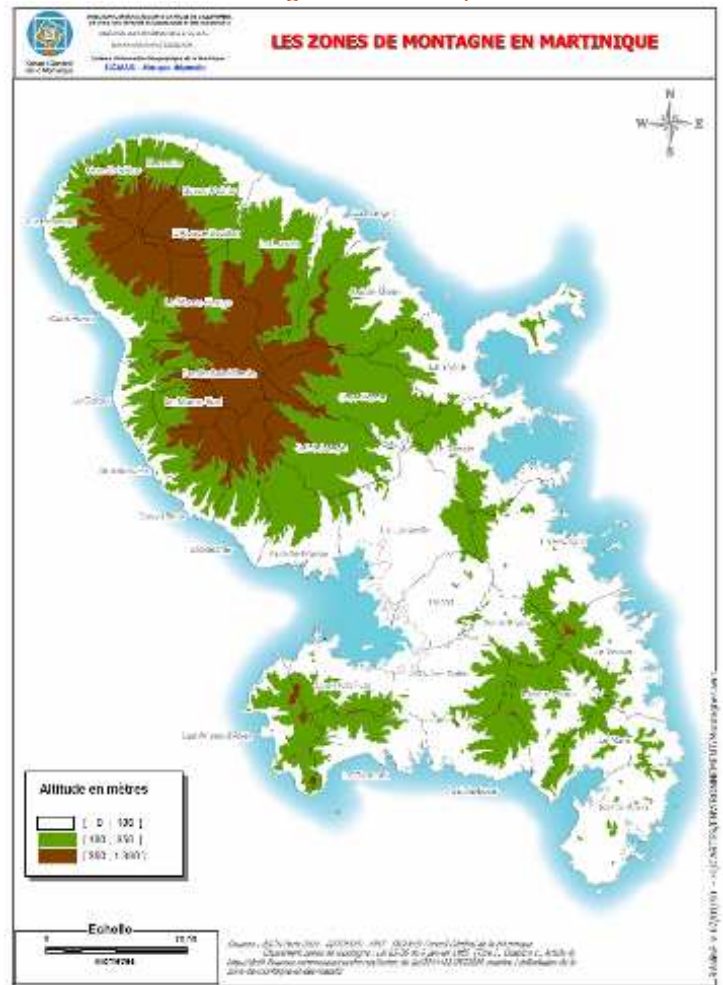
1.6 Un territoire contraint, des ressources naturelles à protéger

Carte 19 : Les zones de Montagne en Martinique

L'Espace Sud est un territoire aux richesses naturelles, environnementales et paysagères importantes qui sont facteurs de son attractivité touristique et résidentielle, source de pressions importantes sur les milieux naturels et leurs équilibres (montagne ou littoral).



Mangrove – Photo GTC – Février 2011

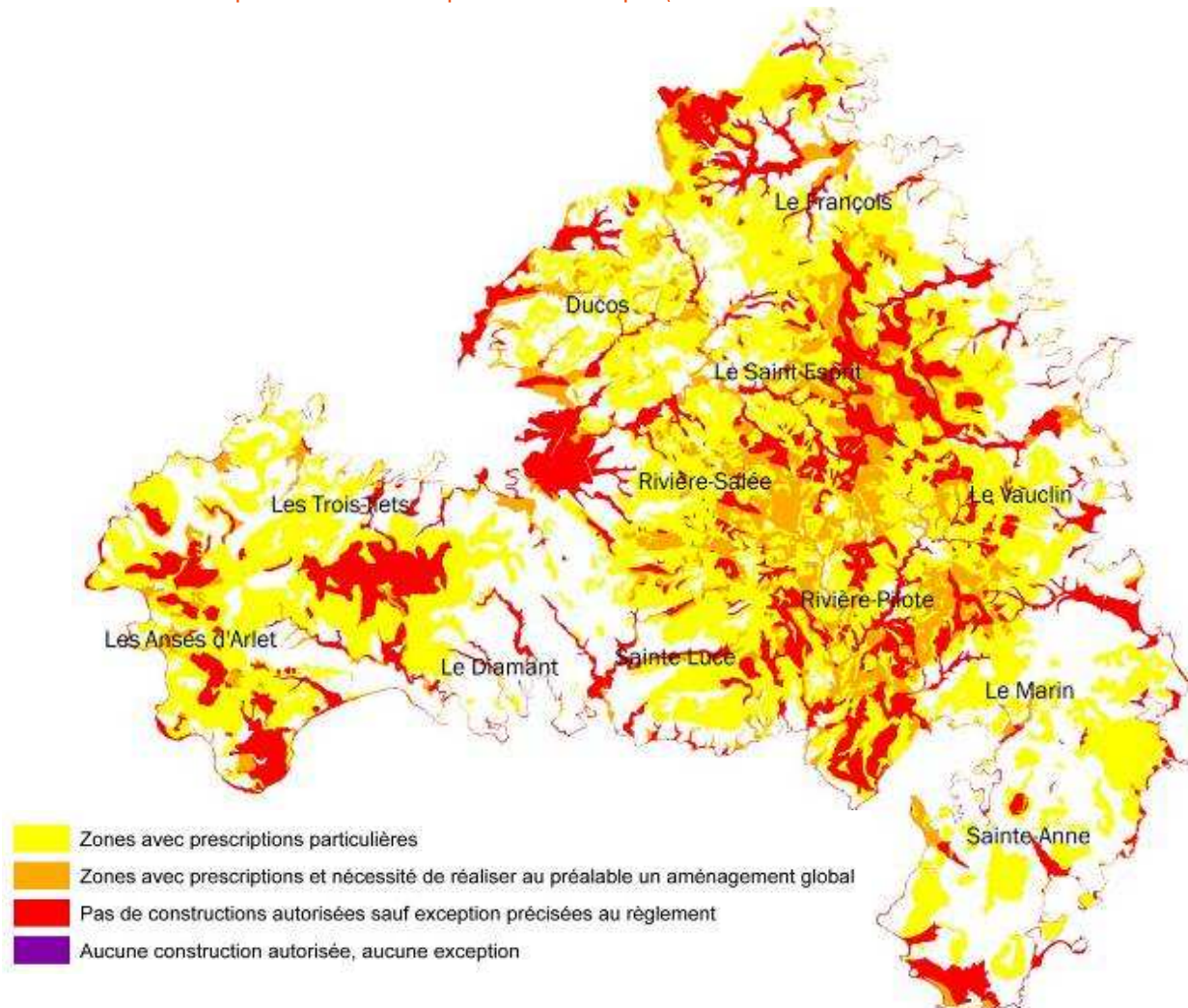


L'ensemble du territoire est soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) qui a gelé un certain nombre de terrains d'ores et déjà urbanisés ou que la commune ou ses habitants escomptaient pouvoir urbaniser. La traduction dans les PLU est la transformation de ces zones (souvent NB) en N (zones naturelles)

Pour autant, nombre de constructions illégales ont continué à voir le jour dans ces zones considérées comme à risque ce qui accroît les risques potentiels et aggrave donc la vulnérabilité des habitants à cette question.

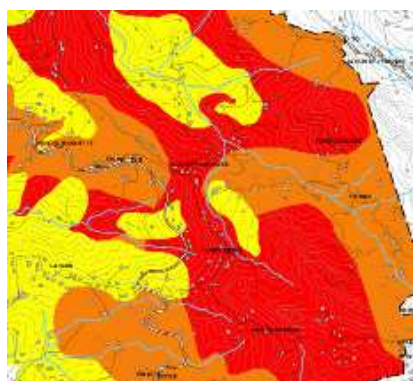
Les PPRN communaux sont actuellement en révision ; on sait déjà que peu de terrains vont sortir de l'inconstructibilité, mais que d'autres vont voir les prescriptions se renforcer (notamment à la lumière d'incidents climatiques ayant eu lieu dans l'intervalle)

Quel devenir alors pour ces terrains souvent déjà très urbanisés déclarés « inconstructibles » ? Le risque induit étant le développement d'une urbanisation hors la loi, hors contrôle, hors qualité, là où justement plus qu'ailleurs d'extrêmes précautions d'implantation et construction seraient à prendre.

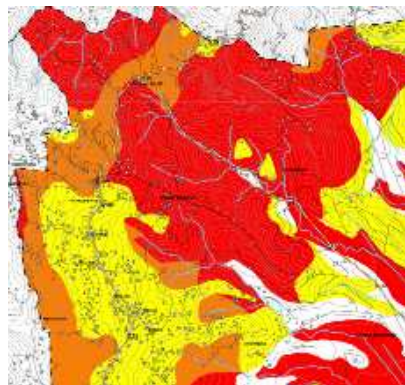


Exemples de zones urbanisées en secteur rouge PPRN

Extrait PPRN Saint-Espirit



Extrait PPRN François



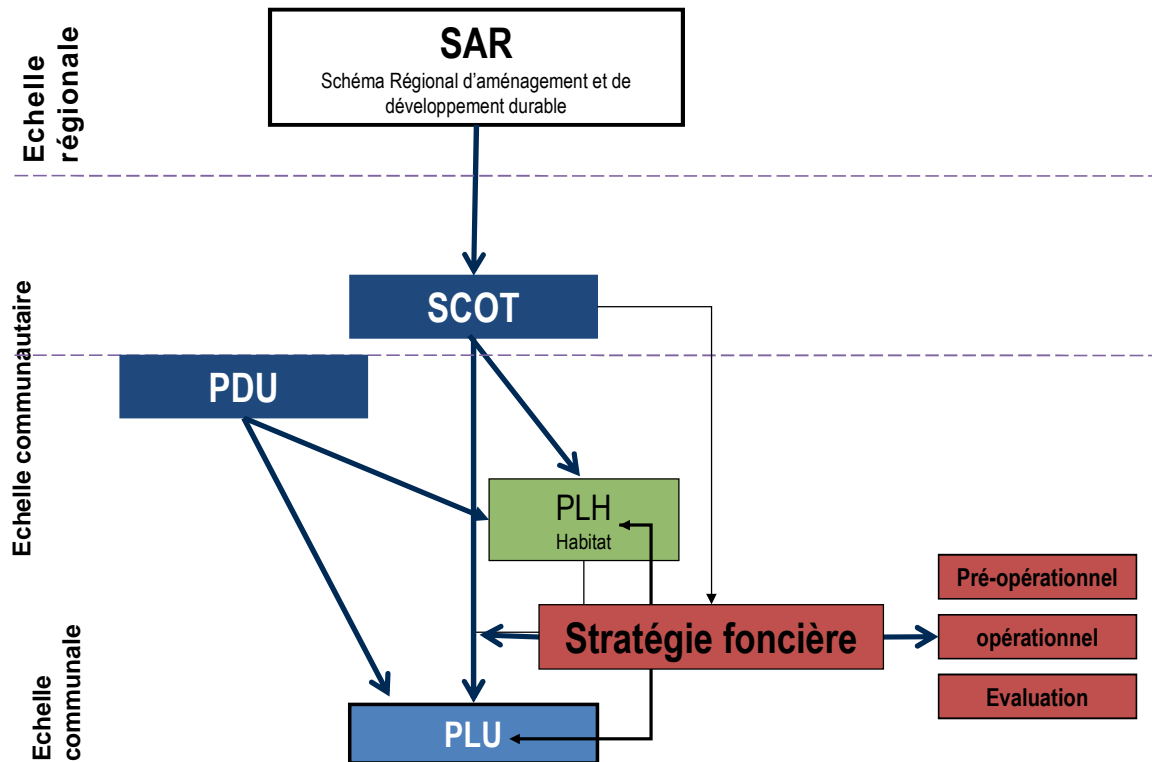
Le développement futur de l'habitat doit donc prendre en compte :

- la nécessité de préserver les qualités environnementales de l'Espace Sud, facteur de son attractivité actuelle (littoral, crêtes de mornes, espaces agricoles ou naturels,...).
- les contraintes résultantes du PPRN, les traduire dans les documents d'urbanisme et dans l'instruction et la délivrance des permis de construire,
- mais surtout définir une politique opérationnelle vis à vis des zones à risque déjà largement urbanisées et des constructions illégales en zone de risque.

1.7 Une nécessaire mise en cohérence des politiques publiques

Les différents documents de planification territoriale ont la spécificité de s'organiser dans une hiérarchie de normes et selon des rapports de compatibilité ou de conformité.

Graphique 43 : Le PLH au sein des documents de planification (source : GTC)



Le Schéma d'Aménagement Régional

Le SAR actuellement en vigueur a été mis en révision début mai 2011.

Ses principales orientations en matière d'urbanisation étaient les suivantes :

1. resserrement de l'habitat vers les zones urbaines
2. densification de la construction
3. offre nouvelle de produits architecturaux
4. incitation à une utilisation plus urbaine des secteurs bâtis des 50 pas géométriques
5. desserrement de l'urbanisation vers la grande périphérie de l'agglomération centrale

Le SAR a délimité 3 grandes régions pour le renforcement de l'armature urbaine : la côte Atlantique, le Nord Caraïbe et le « grand » Sud.

Au sein de ces 3 régions, des pôles de desserrement ont été définis par le SAR :

- vers la Côte Atlantique : Robert, Trinité, Sainte-Marie
- au Nord Caraïbe : St Pierre et Bellefontaine

→ au Sud : Ducos, Rivière Salée et le François

SCOT, PLH et documents d'urbanisme

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), en cours de réalisation, comme le Programme Local de l'Habitat (PLH) ne sont pas directement opposables aux tiers. Seul le Plan Local d'Urbanisme (PLU) l'est, c'est-à-dire qu'il régit les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement. Mais le SCOT et le PLH s'imposent au PLU.

Il est donc nécessaire, pour obtenir une politique foncière et une politique de l'habitat cohérentes à chaque échelon territorial, de déterminer les points essentiels de chaque outil de planification, afin de permettre leur réelle application, d'un bout à l'autre de la chaîne de hiérarchie des normes.

Le SCOT permet bien de définir où (avec une forte problématique d'économie foncière) et dans quels volumes les besoins en logement nécessitent d'être satisfaits. Néanmoins, ces orientations ne peuvent s'appliquer que par l'intermédiaire des outils de planification qui lui sont inférieurs dans la hiérarchie des normes, notamment le PLU et le PLH.

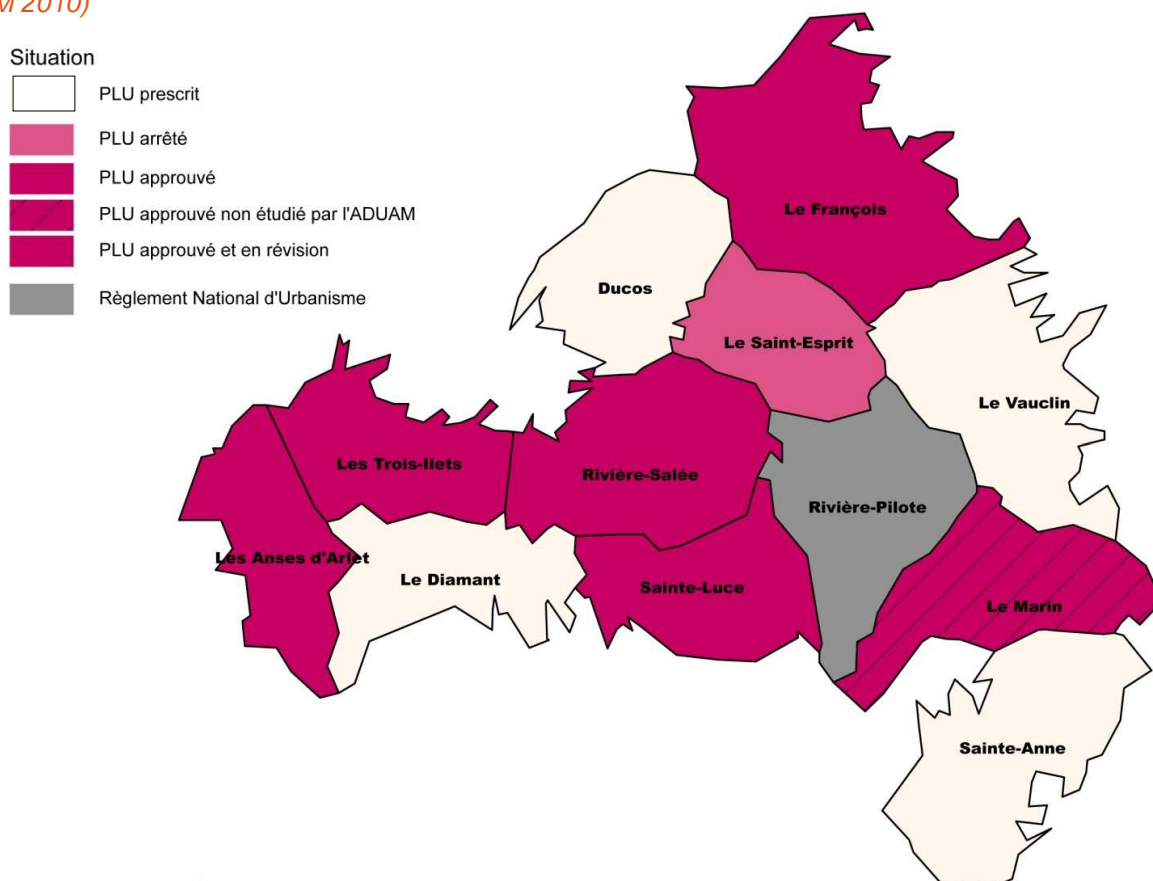
Le PLH permet de préciser les grandes orientations du SCOT, avec lesquelles il se doit d'être compatible.

Il fixe les rythmes de production, détermine les publics à cibler et les typologies de produits à réaliser. Il est incitatif au travers des aides qu'il peut accorder. En matière de logements sociaux, qu'il y ait ou non délégation des aides à la pierre, les financements accordés doivent correspondre aux objectifs du PLH.

Les communes se dotent progressivement de document d'urbanisme plus actuel :

- 5 ont un PLU approuvé,
- 1 a un PLU arrêté,
- 5 sont encore en POS mais ont prescrit un PLU
- 1 est encore en Règlement National d'Urbanisme

Carte 21 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme sur l'Espace Sud au 15/12/2010 (Réalisation ADUAM 2010)



Le PLH s'impose aux documents d'urbanisme des communes et ceux-ci devront être mis en compatibilité avec le programme qui aura été retenu par les élus : le délai pour ce faire est immédiat pour le POS et de 3 ans pour les PLU. Il peut être réduit à 1 an lorsque cette mise en compatibilité met en jeu la réalisation d'une opération de logements.

1.8 Quelles politiques foncières et d'aménagement sur l'Espace Sud ?

La structure foncière dans l'Espace Sud se caractérise par un morcellement important notamment dans les Mornes et dans les zones les plus agglomérées ce qui nécessite souvent une restructuration foncière pour développer des opérations.

L'indivision est une problématique très prégnante qui freine de manière significative la mobilisation d'un foncier potentiellement mutable. Aussi, les communes se retrouvent-elles devant des situations très complexes notamment dans les centres-bourgs (nombreuses dents creuses) avec des biens sans maîtres... ou des procédures de recherche de propriétaires très longues à mener. Du point de vue de l'habitat, cette problématique d'indivision génère une dégradation importante du bâti ou un non entretien de terrains parfois situé en centre-bourg.

De plus, les communes sont confrontées à l'existence d'un habitat illégal voire à son développement. Il est présent tant sur le littoral (secteur des 50 pas) que dans les Mornes (zones à risques).

Carte 22 : Les secteurs 50 pas de l'Espace Sud (source : IGN, FranceRaster2010, Agence des 50 pas géométriques et Réalisation ADUAM 2011)



Une attention partagée sur la question

La quasi-totalité des communes suit l'évolution de l'habitat sur son territoire via les Déclarations d'Intentions d'Aliéner pour celles qui sont dotés de PLU ou de POS.

Pour autant, elles n'ont pas toutes constitué de réserves foncières pour l'habitat, certaines considérant qu'elles n'ont pas à intervenir, d'autres que les prix sont beaucoup trop élevés pour acheter en regard du budget communal. Par contre, certaines ont saisi des opportunités significatives leur permettant d'organiser leur développement et de planifier des opérations d'habitat. Ainsi, des lotissements communaux ont pu voir le jour avec des prix de sortie qui restaient plus accessibles.

Elles ont par contre à ce jour peu mobilisé les procédures de maîtrise de développement de l'habitat permise par les PLU (emplacements réservés pour le logement, secteurs de mixité sociale...). Compte-tenu des enjeux de développement futur du parc social pour certaines communes, ces outils pourraient être intéressants.

Quelle stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération ?

La création de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL), outil de portage foncier sur le moyen et le long terme apparaît comme la première réponse impulsée par les élus de l'Espace Sud (et de la CACEM) au déficit de foncier aménagé à mettre à la disposition des projets immobiliers, notamment ceux des bailleurs sociaux, souvent dénoncé comme une des principales causes du manque de logements.

A la différence des autres outils fonciers, l'EPFL permettra d'acquérir et de stocker à moyen/long terme le foncier nécessaire aux projets des collectivités territoriales.

A ce titre, l'EPFL contractualisera avec les collectivités qui le souhaitent des conventions de portage foncier qui pourront également permettre la réalisation de travaux préparatoires aux aménagements futurs envisagés sur les sites (démolition, dépollution...).

A l'issue du portage, le bien sera soit racheté par la collectivité, soit par un aménageur public, ou un promoteur privé pour la réalisation de l'opération. La cession s'effectuera à un prix convenu initialement dans la convention de portage.

L'existence d'un EPF favorisera la pérennité de l'action foncière publique. Elle amènera aussi les opérateurs à s'inscrire dans la durée, dans une démarche de programmation.

Mais l'EPF n'est qu'un outil à disposition des collectivités : la délimitation des sites d'intervention, sur lesquels les acquisitions foncières doivent se réaliser, nécessite l'accord de la commune concernée. Les Maires, ceux de l'Espace Sud comme les autres, garderont bien évidemment la maîtrise du développement de l'habitat sur leurs territoires, dans le respect du cadre de cohérence globale qui leur sera donné par le PLH.

La création de l'Etablissement Public Foncier Local est donc un élément déterminant de la stratégie foncière au niveau de l'Espace Sud, mais sa création étant toute récente, il ne sera probablement réellement opérationnel qu'après le démarrage du PLH.

Aussi, il apparaît essentiel dès maintenant de définir d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération :

- observer les marchés fonciers (suivi des DIA ?),
- rechercher du foncier potentiellement mobilisable,
- définir les secteurs à enjeux sur lesquels les communes souhaitent intervenir en matière d'habitat dans des projets d'aménagement d'ensemble,
- traduire au niveau réglementaire des projets souhaités par les communes,
- travailler en partenariat avec les aménageurs et les opérateurs

Il reviendra aux élus de l'agglomération lors du programme d'actions de définir les moyens qu'ils souhaiteront allouer à la mise en place de cette stratégie foncière.

Quelle connaissance du potentiel foncier mobilisable aujourd'hui ?

Une étude de l'ADUAM sur les disponibilités foncières et densification des zones U dans les centres bourgs, réalisée en 2006 et à réactualiser, montrait que les bourgs de l'Espace Sud possédaient un certain potentiel.

Cependant, les terrains en centre-bourgs ne répondent que très partiellement aux besoins en foncier pour la réalisation de logements et notamment sociaux, notamment à cause de:

- La nature des sols : la majorité des bourgs a été construite en façade littorale sur des deltas de rivières (d'où fondations spéciales...)
- L'étroitesse des parcelles : cela conduit à de petites opérations difficiles à réaliser en milieu urbain (autorisation de voirie, vol,...) ce qui renchérit les coûts de réalisation.
- Terrains souvent mis en vente à un prix prohibitif (il faut intégrer en plus le coût de démolition qui peut, dans certains cas, équivaloir le prix du foncier avec le traitement des déchets spécifiques)
- L'indivision ou l'abandon.

Le foncier Etat

Le secrétaire d'Etat à l'Outremer, Monsieur Yves JEGO, avait promis le 26 mai 2008, lors de son passage dans le Département Martiniquais que l'Etat mettrait à disposition ses terrains ce qui permettrait de construire jusqu'à 1 151 logements chaque année :

« L'Etat a une volonté, une priorité, c'est répondre à l'angoisse de milliers de Martiniquais qui n'ont pas de logements. Il y a 10 000 personnes qui attendent un logement social en Martinique, sans parler des autres types de logements », « Il faut mobiliser les maires parce que ce sont eux les premiers acteurs de la construction (...) ; mettre à leur disposition tout le foncier propriété de l'Etat, qui pourrait permettre de construire 1 500 logements sociaux en quelques mois et fixer comme objectif au préfet de faciliter le montage de tous les dossiers ».

Suite à cette annonce, les services de l'Etat (la DDE) ont produit un listing des parcelles ETAT, non bâties, disponibles par commune et arrondissement qui a été réintégré dans le pré diagnostic du Porter à Connaissance du PLH pour les communes de l'Espace Sud.

Une analyse fine a été réalisée sur 10 communes de l'Espace Sud afin d'apprécier la faisabilité d'opérations de logements sur ce foncier.

Beaucoup de ces parcelles se sont révélées être des mares, des délaissés de voirie, des parcelles étroites ou ayant une autre vocation très affirmée (partie du Golf des Trois Ilets,...). Le potentiel s'est révélé moins important que ce qu'escomptaient les services de l'Etat (un peu moins de 400 contre 600 logements en hypothèse haute).

Tableau 56 : Mobilisation du foncier Etat pour le logement (Source prédiagnostic du PAC 2011)

| COMMUNE | Nombre de parcelles | Potentiel net de logements |
|--------------------|---------------------|----------------------------|
| BELLEFONTAINE | 3 | 5 |
| CASE PILOTE | 9 | 78 |
| DUCOS | 3 | 33 |
| FORT DE France | 17 | 153 |
| LE CARBET | 6 | 33 |
| LE DIAMANT | 19 | 43 |
| LE FRANCOIS | 3 | 36 |
| LE LAMENTIN | 18 | 70 |
| LE LORRAIN | 4 | 16 |
| LE MARIGOT | 1 | 9 |
| LE MARIN | 4 | 34 |
| LE MORNE ROUGE | 2 | 16 |
| LE PRECHEUR | 6 | 0 |
| LE ROBERT | 8 | 20 |
| LE VAUCLIN | 2 | 4 |
| LES ANSES D'ARLETS | 17 | 64 |
| LES TROIS ILETS | 15 | 103 |
| MACOUBA | 6 | 15 |
| RIVIERE PILOTE | 4 | 36 |
| RIVIERE SALEE | 4 | 187 |
| SAINT JOSEPH | 1 | 7 |
| SAINT PIERRE | 14 | 72 |
| SAINTE ANNE | 5 | 44 |
| SAINTE LUCE | 3 | 16 |
| SAINTE MARIE | 3 | 11 |
| SCHOELCHER | 3 | 4 |
| TRINITE | 11 | 23 |
| CAESM | 79 | 600 |
| MARTINIQUE | 191 | 1132 |

Tableau 57 : Résultats des études de faisabilité sur le potentiel Etat (Source CARUA 2009)

| | Potentiel de logements hypothèse haute | Potentiel de logements hypothèse basse |
|---------------------|---|---|
| ANSES D'ARLET (LES) | 33 | 8 |
| DUCOS | 22 | 22 |
| DIAMANT (LE) | 36 | 29 |
| MARIN (LE) | 73 | 59 |
| RIVIERE PILOTE | 32 | 0 |
| RIVIERE SALEE | 87 | 67 |
| SAINTE ANNE | 34 | 29 |
| SAINTE LUCE | 4 | 4 |
| TROIS ILETS (LES) | 69 | 50 |
| VAUCLIN (LE) | 0 | 0 |
| Total | 390 | 268 |

Le foncier dans les entretiens avec les communes

Pour estimer le foncier potentiellement mutable à destination de l'habitat, les entretiens menés avec les Maires et les responsables de l'habitat des 12 communes de l'agglomération ont permis de cerner les principaux projets détenus par les communes et leurs politiques d'aménagement et de maîtrise foncière.

A ce jour, l'ensemble des informations n'a pu être validé par l'ensemble des communes. Les validations n'ont été effectives que pour les communes suivantes : Le François, Le Marin, Rivière-Salée, Ducos, Le Vauclin, Les Anses-d'Arlet, les Trois-Ilets, Diamant, Saint-Esprit, Rivière-Pilote et Sainte-Luce. La synthèse du potentiel foncier sera fournie, une fois que toutes les validations auront été effectuées.

Synthèse

L'aménagement du territoire est de mieux en mieux maîtrisé à travers l'ensemble des documents d'urbanisme, même si du chemin reste à faire (une commune en RNU, 5 communes encore en POS-PLU prescrit).

On constate cependant encore une croissance urbaine spontanée, sauvage, caractérisée par la multiplication des quartiers d'habitat nouveau, parfois précaire, à proximité des bourgs, généralement à proximité des zones d'habitat diffus et en particulier sur la zone des Cinquante Pas Géométriques. L'extension urbaine se fait souvent encore au détriment des espaces ruraux naturels.

L'Espace Sud doit faire face à un problème foncier ancien, généralisé en Martinique, de l'identification du foncier disponible pour l'habitat malgré les contraintes s'y appliquant; la question foncière est difficile à résoudre car elle fait ressortir de nombreuses indivisions, ainsi que des occupations sans titre.

Des pistes de réflexion sont avancées, notamment sur la reconquête des bourgs, sur l'utilisation du foncier Etat, sur la régularisation de l'urbanisation de la zone des 50 pas.

Il s'agira également de définir une politique opérationnelle vis à vis des zones à risque déjà largement urbanisées et des constructions illégales en zone de risque.

La création d'un établissement public foncier (EPFL) permettra de mieux mobiliser le foncier potentiellement affectable au logement, notamment au logement social.

Une véritable stratégie foncière doit être élaborée à l'échelle de l'agglomération.

2. Quel développement durable de l'habitat ?

Le Programme Local de l'Habitat de l'Espace Sud se doit d'intégrer la notion de développement durable inhérente à toute réflexion économique, plus encore sur une activité qui marque aussi durablement l'environnement que la construction de logements.

Dans ce diagnostic, nous ne ferons qu'évoquer des pistes qui pourront être développées dans les phases ultérieures de l'élaboration du PLH.

2.1 L'éco-quartier

L'éco-quartier concilie autant que possible les différents enjeux environnementaux dans le but de réduire l'impact du bâti sur la nature :

- Réduction des consommations énergétiques
- Meilleure gestion des déplacements
- Réduction des consommations d'eau
- Limitation de la production de déchets
- Respect de la biodiversité
- Conception intelligente des bâtiments (implantation, organisation intérieure, accessoires-stuff,...)
- Meilleure gestion des matériaux de construction
- Implication des habitants

Il n'existe pas de définition de l'éco-quartier. Toutefois, les expériences existantes permettent de faire converger sur ces quartiers des ambitions :

- de respect de l'environnement naturel et culturel, de réduction des impacts (énergie, eau, biodiversité, paysage...) et d'économie d'espace,
- d'anticipation des changements climatiques et d'adaptation des aménagements et des modes de vie (par exemple : réintroduction du végétal en ville, travail sur les couleurs et les matériaux...),
- de recherche d'une certaine mixité et d'une solidarité entre les activités économiques dans le quartier mais aussi entre les habitants par une réflexion sur les parcours de logement ou encore sur la gestion d'équipements par les habitants, sur les relations entre générations...
- d'une appropriation du projet et d'une responsabilisation des habitants vis à vis de ces principes,
- d'exemplarité et de développement de savoir-faire au niveau local, d'activités culturelles ou économiques, et de coopérations entre acteurs,
- d'intégration du quartier et d'équilibre avec le reste de la commune (relations physiques liées aux déplacements mais aussi économiques et sociales, mutualisation,
- de solutions à une échelle territoriale comme la valorisation des eaux pluviales...),
- de travailler sur un équilibre économique intégrant les coûts évités pour la collectivité (santé, pollution...).

Dans un éco-quartier, les habitants sont impliqués dès la conception du quartier ou au démarrage du projet de réhabilitation.

Fidèle aux principes de développement durable qui place la concertation au cœur du processus, la conception de ces quartiers attache une importance particulière à la mixité socio-économique, culturelle et générationnelle. Le quartier durable promeut un accès plus facile à des activités

sportives et culturelles. Du point de vue économique, les services et les commerces se veulent multi-fonctionnels.

Enfin, un accompagnement est souvent mis en place pour informer les nouveaux arrivants et leur permettre une intégration en adéquation avec les objectifs de développement durable.

Plusieurs éco-quartiers pourraient voir le jour sur le territoire des communes de l'Espace Sud, l'idée ayant été évoquée à plusieurs reprises par les Maires au cours des entretiens.

Le concept d'agri-éco-quartier, au regard du passé rural encore récent de la population martiniquaise et des pratiques qui perdurent encore des jardins créoles, semble une bonne entrée pour impliquer la population concernée dans la démarche...

2.2 L'introduction de règles de construction appropriées

Elles seront essentiellement destinées à :

- Minimiser les apports solaires
 - ✓ Isolation
 - ✓ Mise en place de protection solaire (débord de toiture, casquette, bardage ventilé, volet persienne, création de masque végétal)
 - ✓ Choix des couleurs des revêtements extérieurs
- Minimiser les apports internes
 - ✓ Choix des équipements efficaces énergétiquement (LBC, ...)
 - ✓ Dimensionnement des équipements
- Favoriser la ventilation naturelle



Photo ADEME



Photo ADEME

- ✓ Orientation du bâtiment en fonction des vents dominants, de la topologie
- ✓ Augmentation de la porosité (extérieure et intérieure)
- Assurer une ventilation mécanique
 - ✓ Ventilateur plafonnier (dimension des pâles, nombre de ventilateur...)
- Végétalisation des abords du bâtiment



Source ADEME

- Stockage de l'eau de pluie
- Utilisation de produits respectueux de l'environnement
- Qualité des matériaux de construction

2.3 L'intégration de la RTAA DOM

Les nouvelles réglementations thermiques, acoustiques et aération (RTAA) spécifiques aux DOM ont été introduites par trois arrêtés du 17 avril 2009 (cf. précisions en annexe).

Elles édictent des règles strictes pour :

- La limitation de la consommation d'énergie
- La production d'eau chaude sanitaire
- L'isolation acoustique entre locaux et la limitation des bruits d'équipement
- L'isolation acoustique contre les bruits de transport
- L'aération naturelle privilégiée

Elles sont applicables aux demandes de permis de construire et aux déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} mai 2010. Il convient donc de veiller à ce que les constructeurs respectent ces nouvelles réglementations pour la construction neuve.

2.4 Le respect et la mise en valeur de l'architecture créole



Photos : Photothèque CARUA

Des cases aux habitations en passant par les villas modernes, la Martinique possède une architecture bien spécifique.

Le "style Créole" rendu célèbre de par le monde grâce à de nombreux ouvrages symbolise un art de vivre propre aux Antilles.

L'architecture créole est remarquablement adaptée au climat et aux matériaux de construction locaux, contrairement à l'architecture contemporaine trop souvent dépersonnalisée.

L'emplacement des maisons est choisi pour profiter au mieux des alizés qui soufflent d'est en ouest. Les galeries et les vérandas aèrent et protègent du soleil tout en rendant les maisons

agréables. Les jalousies qui remplacent les vitres des portes et des fenêtres modulent la lumière en laissant passer l'air frais.

Il convient d'inciter, à travers le PLH, à respecter et mettre en valeur ces éléments du patrimoine, aussi bien dans la construction neuve, par la recherche des adaptations de l'architecture créole aux matériaux et aux règles constructives modernes, que dans l'entretien et la réhabilitation de l'habitat ancien, par la mise en valeur des éléments constitutifs de cette architecture.

Synthèse

Loin de constituer un effet de mode, les enjeux du développement durable de l'habitat sont considérables.

A l'heure où les Martiniquais prennent de plus en plus conscience de leur environnement et de sa nécessaire préservation, il est impératif pour l'Espace Sud que l'offre en matière de logement, qu'il s'agisse d'accession ou de locatif, prenne en compte ces dimensions tant en ce qui concerne les choix urbanistiques que les modes de constructions ou la gestion des charges afférentes à l'utilisation du logement.

Le développement durable est un concept nouveau, dont les implications en Martinique en termes d'urbanisme, de construction, d'équipement sont encore sur bien des points en chantier.

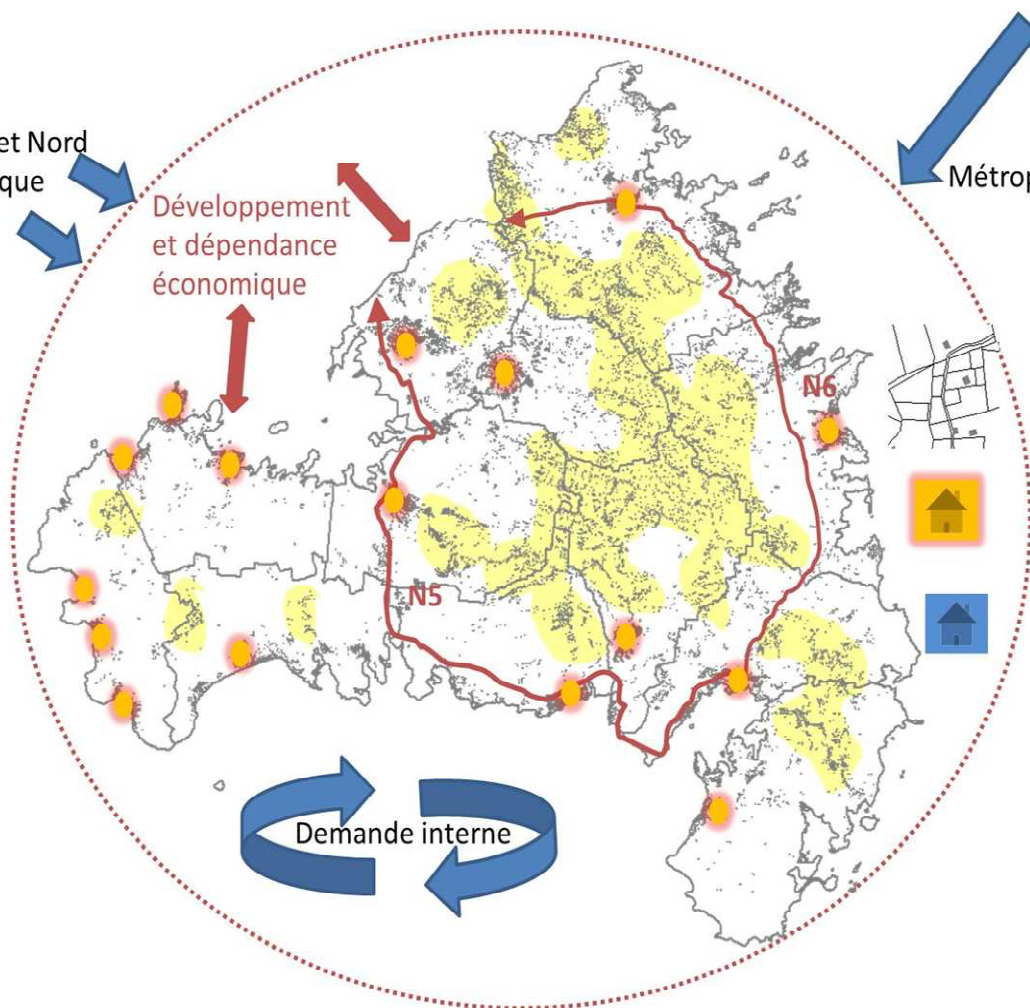
Le PLH doit être l'occasion de recommander un développement de la recherche dans le secteur de la conception et de la construction, de nouveaux procédés constructifs, de nouvelles techniques, l'utilisation de nouveaux matériaux plus durables,...

Il est dans les missions du PLH de trouver les incitations nécessaires à la prise en compte de la durabilité de l'habitat, aussi bien dans l'organisation du bâti, que dans la construction neuve et dans la réhabilitation de l'ancien.

LES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

| Points d'appui | Points de fragilité |
|--|--|
| <p>Une population qui continue de progresser. Un retour des apports migratoires sur le Sud Atlantique</p> | <p>Un très léger ralentissement des dynamiques naturelles et migratoires Un vieillissement qui s'accélère.</p> |
| <p>Des dynamiques de production de logements qui accompagnent le développement démographique</p> | <p>Une forte baisse de la production de logements depuis 2005 et une concurrence des résidences secondaires</p> |
| <p>Un territoire qui reste attractif dans la durée pour ses habitants et pour l'extérieur</p> | <p>Une difficulté évidente à attirer et même à retenir les jeunes de 20 à 29 ans</p> |
| <p>Un territoire très jeune et familial</p> | <p>Un potentiel encore important de décohabitation et donc de besoins en logements</p> |
| <p>Une forte dynamique économique</p> | <p>Une dépendance encore très présente à l'agglomération Centre</p> |
| <p>Une organisation urbaine conjuguant centres-bourgs, écarts/quartiers et mitage</p> | <p>Une stratégie communautaire d'aménagement à renforcer</p> |
| <p>Des prémisses sur le territoire de politiques foncières</p> | <p>Un morcellement foncier historique (indivision) et de nombreux enjeux environnementaux</p> |
| <p>Un parc privé diversifié : patrimoine, lotissement, opérations récentes de défiscalisation...</p> | <p>Un parc à surveiller : vacance, réhabilitation, préservation, difficulté de gestion des copropriétés. Des analyses à affiner</p> |
| <p>Un parc locatif social en progression régulière mais une construction neuve en fort ralentissement ces dernières années</p> | <p>Une répartition inégale et un parc tendu. Des obligations à venir en matière d'offre nouvelle (application de l'article 55 de la loi SRU en 2014)</p> |

Carte 23 : Carte de synthèse du diagnostic du PLH de l'Espace Sud (source GTC)



1. Une dépendance économique à l'agglomération foyalaise

- Axes principaux de communication, saturés vers le Centre Martinique matin et soir
- ↔ Principaux mouvements pendulaires générant une saturation des axes de communication
- Un développement économique local, lié à l'économie touristique, et aux activités commerciales

2. Des pressions résidentielles fortes internes et externes

- ➔ Installation de ménages originaires du Centre, du Nord de la Martinique mais également de métropole (retour au pays, installation de jeunes ménages...) généralement plus aisés
- ↻ Une demande interne de logements importante qui se traduit dans la demande logements sociaux, mais également par la division de certains logements

Questions foncières

Amélioration du parc privé

Réponses diversifiées aux besoins en logement de l'ensemble des ménages

3. Un développement urbain qui associe extension des centres bourgs anciens et le développement des écarts

- Des centres bourgs anciens qui connaissent des besoins d'amélioration de l'habitat existant et un habitat créole à préserver
- Des écarts dans les mornes qui concentrent une part de plus en plus importante de la population, des problématiques d'assainissement et d'équipements

4. Des enjeux globaux de l'habitat sur l'Espace Sud partagés par l'ensemble des communes

- Une problématique foncière : nécessité d'allier dans le futur urbanisation et protection des espaces sensibles et naturels, une action foncière nécessaire mais difficile (problématiques d'indivision, de développement de l'habitat illégal...)
- Les pressions sur les marchés fonciers et résidentiels rendent difficile l'accès de certains ménages au logement, d'autres ont besoin de produits logements adaptés à leur situation, parfois inexistantes sur l'Espace Sud. Nécessité de développement d'une offre diversifiée, notamment locative sociale
- L'amélioration du parc privé est un enjeu global, même s'il est plus visible dans les centres-bourgs ou les secteurs des 50 pas. Il doit être pris dans son ensemble : accès aux réseaux, normes de confort, résistance aux aléas climatiques et sismiques...

- **Le territoire de l'Espace Sud est un espace attractif à plusieurs titres :**
 - Territoire résidentiel privilégié pour les personnes travaillant dans l'agglomération du Centre Martinique,
 - Touristique, l'Espace Sud est un des lieux d'ancrage des nouveaux arrivants de métropole.
 - Un développement économique conséquent malgré une dépendance forte à Fort de France qui génère des déplacements conséquents et des nuisances importantes.

- **La structure urbaine du territoire est diversifiée. Elle conjugue la présence :**
 - De bourgs historiques avec de l'habitat créole, un habitat à préserver et la présence de logements à améliorer,
 - D'écarts et de quartiers qui se sont développés dans les Mornes et dont la croissance a été particulièrement soutenue ces dernières années, générant des problèmes de déplacements, d'assainissements, de mitage...,
 - D'une urbanisation le long du littoral en lien avec le développement du tourisme (résidences de vacances, secondaires, gites...).

- **L'habitat en Martinique nécessite un entretien régulier du fait des conditions climatiques et une qualité de bâti compte-tenu des risques sismiques et cycloniques.** La question de l'amélioration de l'habitat existant est donc encore plus prégnante que dans d'autres territoires et se pose dans toutes les composantes du parc sur l'Espace Sud.

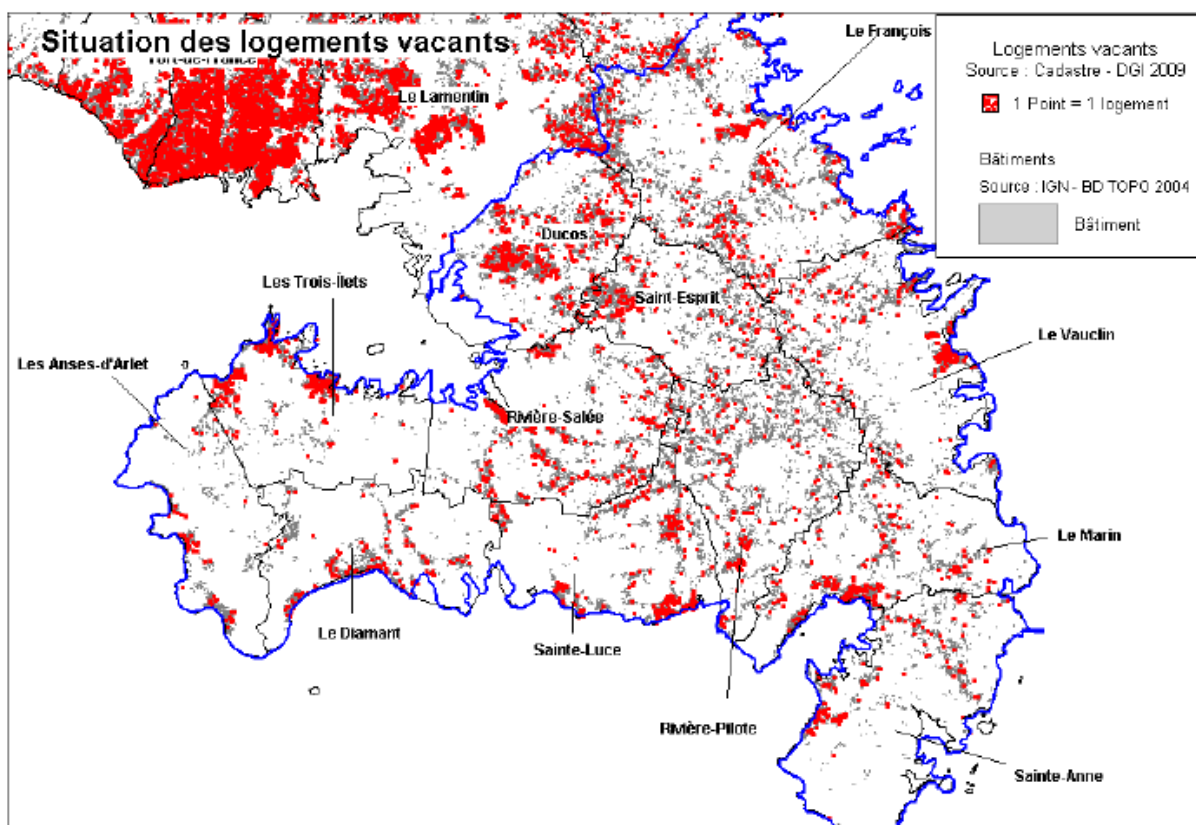
- **Les habitants de l'Espace Sud ont des profils socio-économiques contrastés.** La réponse aux besoins en logements de l'ensemble des ménages doit donc avoir pour objectifs :
 - La réponse aux demandes internes tant des jeunes que des personnes âgées qui souhaitent s'installer ou rester sur le territoire
 - La poursuite de l'accueil des nouveaux arrivants, les communes souhaitant dans l'ensemble poursuivre leur développement
 - La réponse aux ménages les plus fragiles et qui vivent dans l'ensemble des segments du parc.

ANNEXES

- 1 Les données de la DGI sur les logements et la vacance en 2009**
- 2 Le parc locatif privé et son occupation**
- 3 Les règles des subventions AAH & ANAH**
- 4 Fonctionnement des dispositifs d'accompagnement : OPAH PIG**
- 5 Les dispositifs OPAH et PIG sur l'Espace Sud**
- 6 Les dispositifs financiers du LES, un produit spécifique DOM**
- 7 Les implications de la RT 2012**
- 8 La défiscalisation en loi Girardin ou LODEOM pour les particuliers**
- 9 Les plafonds de ressources LLS – LLTS au 1^{er} janvier 2011**
- 10 Le logement social en 2010 en Martinique selon l'IEDOM**
- 11 La défiscalisation pour le locatif social «institutionnel»**
- 12 Les besoins sur l'Espace Sud selon le schéma gérontologique départemental**
- 13 Les besoins sur l'Espace Sud selon le schéma personnes handicapées
départemental**
- 14 L'architecture du PDALPD**

1. Les données de la DGI sur les logements et la vacance en 2009

Carte 24 : Répartition des logements vacants selon les données DGI



Extrait du Prédiagnostic du PAC – DEAL Martinique

Tableau 58 : Répartition des logements vacants selon les données DGI

| Communes | Données DGI 2009 | | Données INSEE – 2007 | | Variations DGI -INSEE logements | Variations DGI -INSEE logts vacants |
|-------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|---|
| | Logements | Logements vacants | Logements | Logements vacants | | |
| Les Anses-d'Arlet | 1 954 | 67 | 2 112 | 180 | 8,1% | 168,7% |
| Le Diamant | 2 947 | 152 | 3 146 | 380 | 6,8% | 150,0% |
| Ducos | 6 594 | 476 | 6 573 | 593 | -0,3% | 24,6% |
| Le François | 7 622 | 453 | 8 269 | 782 | 8,5% | 72,6% |
| Le Marin | 4 071 | 313 | 4 314 | 943 | 6,0% | 201,3% |
| Rivière-Pilote | 4 989 | 188 | 6 116 | 883 | 22,6% | 369,7% |
| Rivière-Salée | 5 473 | 312 | 5 603 | 526 | 2,4% | 68,6% |
| Saint-Esprit | 3 647 | 209 | 3 719 | 299 | 2,0% | 43,1% |
| Sainte-Anne | 2 839 | 187 | 3 357 | 357 | 18,2% | 90,9% |
| Sainte-Luce | 4555 | 319 | 4 979 | 781 | 9,3% | 144,8% |
| Les Trois-Îlets | 3926 | 427 | 4 567 | 667 | 16,3% | 56,2% |
| Le Vauclin | 4 534 | 274 | 4 733 | 776 | 4,4% | 183,2% |
| CAESM | 53 151 | 3 377 | 57 488 | 7 167 | 8,2% | 112,2% |
| Martinique | 177 683 | 17 697 | 184 561 | 21 858 | 3,9% | 23,5% |

Extrait du Prédiagnostic du PAC – DEAL Martinique

En tout état de cause, ces données demanderaient à être recoupées avec les données de la taxe d'habitation (formulaires MTH 1386) où sont fournis les décomptes résidences principales ainsi que résidences secondaires.

2. Le parc locatif privé et son occupation

Source : Pré-diagnostic PLH CAESM/ DEAL

Tableau 59 : Taille des logements des ménages dans le parc locatif privé (source : INSEE RP 2007)

| Communes | Taille des logements des ménages logés dans le parc locatif privé | | | | | |
|-------------------|---|---------------|----------------|---------------|--------------|------------------|
| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | 6 pièces et plus |
| Les Anses-d'Arlet | 7 (3,3 %) | 52 (24,3 %) | 88 (41,4 %) | 47 (22,4 %) | 16 (7,6 %) | 2 (1 %) |
| Le Diamant | 9 (1,8 %) | 105 (21,2 %) | 159 (32,1 %) | 168 (33,9 %) | 41 (8,3 %) | 13 (2,6 %) |
| Ducos | 33 (3,4 %) | 175 (18,3 %) | 410 (42,9 %) | 265 (27,8 %) | 65 (6,8 %) | 8 (0,8 %) |
| Le François | 22 (2,4 %) | 140 (14,7 %) | 385 (40,4 %) | 330 (34,6 %) | 62 (6,6 %) | 12 (1,3 %) |
| Le Marin | 45 (10,2 %) | 59 (13,4 %) | 162 (36,7 %) | 120 (27 %) | 46 (10,4 %) | 10 (2,3 %) |
| Rivière-Pilote | 2 (0,4 %) | 102 (16,8 %) | 257 (42,2 %) | 175 (28,7 %) | 62 (10,3 %) | 10 (1,6 %) |
| Rivière-Salée | 20 (2,8 %) | 132 (18,5 %) | 314 (44,1 %) | 217 (30,4 %) | 27 (3,8 %) | 2 (0,3 %) |
| Saint-Esprit | 22 (4,6 %) | 83 (17 %) | 193 (39,7 %) | 124 (25,4 %) | 41 (8,4 %) | 23 (4,8 %) |
| Sainte-Anne | 14 (4,3 %) | 62 (19,6 %) | 116 (36,5 %) | 83 (26,2 %) | 35 (11 %) | 7 (2,3 %) |
| Sainte-Luce | 15 (1,9 %) | 189 (23,8 %) | 296 (37,3 %) | 251 (31,6 %) | 35 (4,4 %) | 8 (1 %) |
| Les Trois-Ilets | 55 (7,3 %) | 185 (24,6 %) | 301 (40 %) | 161 (21,4 %) | 39 (5,2 %) | 12 (1,6 %) |
| Le Vauclin | 8 (1,7 %) | 59 (12,7 %) | 181 (39,1 %) | 163 (35 %) | 38 (8,3 %) | 15 (3,2 %) |
| CAESM | 253 (3,5 %) | 1343 (18,7 %) | 2863 (39,8 %) | 2102 (29,2 %) | 509 (7,1 %) | 123 (1,7 %) |
| Martinique | 2250 (7,4 %) | 6682 (21,9 %) | 11390 (37,3 %) | 7900 (25,9 %) | 1778 (5,8 %) | 535 (1,8 %) |

Source : INSEE – Recensement 2007

Carte 25 : Epoque de construction des logements locatifs privés en 2007

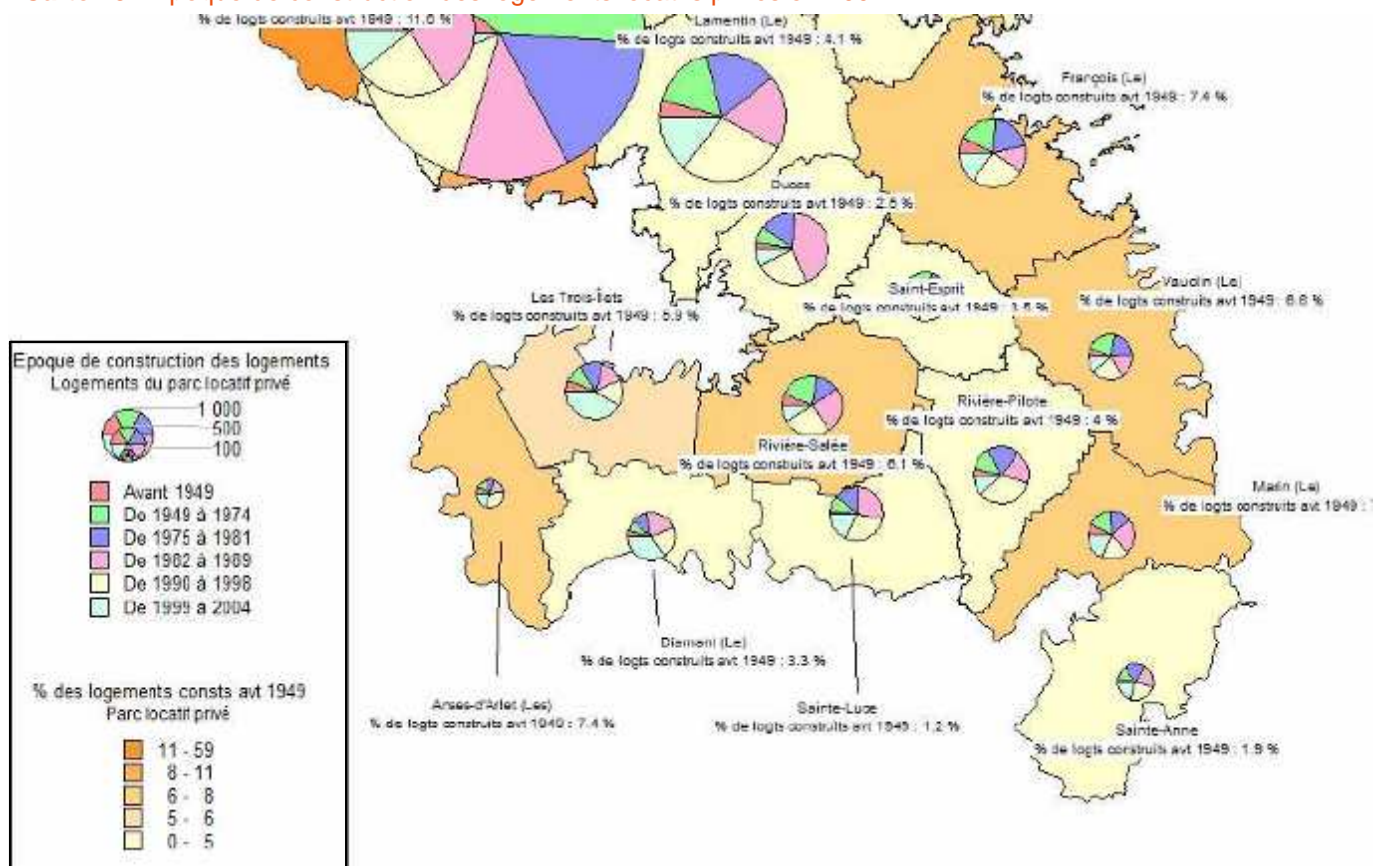


Tableau 60 : Composition socioprofessionnelle des ménages du parc locatif privé (source : INSEE RP 2007)

| Communes | Composition socio-professionnelle des ménages logés dans le parc locatif privé | | | | | | | |
|-------------------|--|---|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|---|
| | Agriculteurs | Artisans commerçants, chefs entreprise | Cadres | Prof. intermédiaires | Employés | Ouvriers | Retraités | Autres personnes sans activité professionnelle |
| Les Anses-d'Arlet | 8 (4 %) | 8 (4 %) | 16 (9 %) | 20 (11 %) | 36 (20 %) | 48 (27 %) | 8 (4 %) | 36 (20 %) |
| Le Diamant | 0 (0 %) | 112 (21 %) | 100 (18 %) | 108 (20 %) | 60 (11 %) | 64 (15 %) | 44 (8 %) | 36 (7 %) |
| Ducos | 0 (0 %) | 85 (9 %) | 85 (9 %) | 213 (22 %) | 260 (27 %) | 173 (18 %) | 60 (6 %) | 80 (8 %) |
| Le François | 15 (2 %) | 87 (9 %) | 120 (13 %) | 148 (15 %) | 270 (28 %) | 150 (16 %) | 55 (6 %) | 115 (12 %) |
| Le Marin | 0 (0 %) | 49 (11 %) | 63 (11 %) | 96 (18 %) | 82 (16 %) | 90 (19 %) | 45 (10 %) | 61 (13 %) |
| Rivière-Pilote | 0 (0 %) | 42 (7 %) | 22 (4 %) | 72 (12 %) | 165 (27 %) | 155 (25 %) | 37 (6 %) | 115 (19 %) |
| Rivière-Salée | 2 (0 %) | 77 (11 %) | 30 (4 %) | 115 (18 %) | 172 (24 %) | 143 (20 %) | 72 (10 %) | 100 (14 %) |
| Saint-Esprit | 0 (0 %) | 41 (8 %) | 25 (5 %) | 78 (14 %) | 147 (27 %) | 76 (14 %) | 53 (10 %) | 118 (22 %) |
| Sainte-Anne | 8 (3 %) | 25 (8 %) | 17 (5 %) | 51 (17 %) | 89 (30 %) | 34 (11 %) | 34 (11 %) | 42 (14 %) |
| Sainte-Luce | 0 (0 %) | 121 (15 %) | 98 (12 %) | 163 (20 %) | 178 (22 %) | 121 (15 %) | 72 (9 %) | 63 (7 %) |
| Les Trois-Îlets | 6 (1 %) | 90 (11 %) | 180 (25 %) | 164 (23 %) | 144 (20 %) | 72 (10 %) | 56 (8 %) | 24 (3 %) |
| Le Vauclin | 8 (2 %) | 24 (5 %) | 28 (6 %) | 87 (19 %) | 102 (22 %) | 87 (15 %) | 47 (10 %) | 99 (21 %) |
| CAESM | 50 (1 %) | 753 (10 %) | 773 (11 %) | 1295 (18 %) | 1705 (24 %) | 1214 (17 %) | 584 (8 %) | 879 (12 %) |
| Martinique | 269 (1 %) | 2420 (8 %) | 3216 (10 %) | 5570 (18 %) | 7322 (24 %) | 5123 (17 %) | 2973 (10 %) | 3777 (12 %) |

Source : INSEE – Recensement 2007

3. Les règles des subventions AAH & ANAH

- Propriétaires occupants (AAH)

La subvention de l'Etat pour l'amélioration de l'habitat, encore appelée AAH/Aide pour l'amélioration de l'habitat, est une subvention destinée au financement d'une opération d'amélioration d'un logement occupé à titre de résidence principale, par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel conférant un droit d'usage sur le logement.

Pour être attributaires il faut « rentrer » sous des maxima de revenus annuels. Il est demandé l'avis d'imposition sur le revenu de chaque personne constituant le ménage requérant, précisant sa situation au regard de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'avant dernière année précédant celle de la demande d'aides.

Pour 2010, les plafonds de revenus étaient établis comme suit :

Tableau 61 : Plafonds de ressource AAH en 2010

| Nbre d'occupants | Plafonds des ressources imposables annuelles |
|---------------------|--|
| 1 personne | 11 844 € |
| 2 personnes | 15 794 € |
| 3 personnes | 18 269 € |
| 4 personnes | 20 244 € |
| 5 personnes et plus | 22 213 € |

L'arrêté 10-04024 a modifié les conditions particulières des aides de l'Etat pour l'amélioration des logements existants dans le département de la Martinique.

Tableau 62 : Plafonds de ressources AAH en 2011

| Nbre d'occupants | Plafonds des ressources De base | Plafonds des ressources prioritaires | Plafond des ressources majorés |
|---------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 personne | 11 187 € | 8 606 € | 17 211 € |
| 2 personnes | 16 363 € | 12 586 € | 25 172 € |
| 3 personnes | 19 679 € | 15 136 € | 30 271 € |
| 4 personnes | 22 989 € | 17 684 € | 35 366 € |
| 5 personnes et plus | 26 314 € | 20 241 € | 40 482 € |
| Par pers. sup | 3 311 | 2 548 € | 5 098 € |

La subvention dite Etat est établie au regard de la composition familiale, elle est la base du financement. Pour 2010, la subvention était de :

Tableau 63 : Subvention Etat en 2010 au titre de l'AAH et plafonds de travaux

| | | Montant maximum | | | |
|---------------------|-----------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|
| | | Travaux sans ravalement ni peinture | | Travaux avec ravalement et peinture | |
| | | Subvention 70% | | Subvention 80% | |
| | | Travaux sans amiante | Travaux avec amiante | Travaux sans amiante | Travaux avec amiante |
| Base | Travaux | 26 221,23 € | 33 821,23 € | 26 221,23 € | 33 821,23 € |
| | Suvention | 18 354,86 € | 23 674,86 € | 20 976,98 € | 27 056,98 € |
| Base + majoration 1 | Travaux | 28 843,35 € | 36 443,35 € | 28 843,35 € | 36 443,35 € |
| | Suvention | 20 190,35 € | 25 510,35 € | 23 074,68 € | 29 154,68 € |
| Base + majoration 2 | Travaux | 31 465,48 € | 39 065,48 € | 31 465,48 € | 39 065,48 € |
| | Suvention | 22 025,83 € | 27 345,84 € | 25 172,38 € | 31 252,38 € |
| Base + majoration 3 | Travaux | 34 087,60 € | 41 687,60 € | 34 087,60 € | 41 687,60 € |
| | Suvention | 23 861,32 € | 29 181,32 € | 27 270,08 € | 33 350,08 € |

L'arrêté 10-04024 a modifié les plafonds de travaux :

Tableau 64 : Subvention Etat en 2011 au titre de l'AAH et plafonds de travaux

Arrêté n° 10-04024 du 6 Décembre 2010

| PLAFOND DE TRAVAUX | | | | |
|---|--------------------|-------------------------|---------------------|--|
| | RESSOURCES DE BASE | RESSOURCES PRIORITAIRES | RESSOURCES MAJOREES | |
| Cas général | 26 500 € | 31 800 € | 8 000 € | Attributaire ou l'une des personnes est handicapé moteur |
| Bénéficiaire minima sociaux ou + de 65 ans | 29 000 € | 34 800 € | 25 000 € | Insalubrité réparable ou, Présence d'amiante |
| <i>Opération programmée, Communes du Nord et du Sud (*), Traitement contre les termites</i> | 31 500 € | 37 800 € | | |
| Catastrophe naturelle(**) | 45 000 € | 54 000 € | | |
| Majoration (non cumulable) | | | | |
| Handicapé moteur | 5 000 € | 5 000 € | | |
| Insalubrité réparable, Présence d'amiante | 8 000 € | 8 000 € | | |
| Apport Personnel (minimum) | 750 € | 750 € | | |

(*) Prêcheur, Ajoupa, Basse-Pointe, Macouba, Grand Rivière, Lorrain, Marigot
Le Marin, Anses d'Arlet, Ste Anne

(**) Apport personnel non obligatoire

Les nouvelles dispositions sont favorables aux foyers à faibles ressources, largement majoritaires chez les demandeurs martiniquais, puisque globalement la subvention se trouve pour eux augmentée de 9,8%, alors que pour le plafond de ressources de base, la subvention est diminuée de l'ordre de 5,5 %,

Des subventions Etat sont également accordées aux ménages modestes (en remplacement du dispositif « CAUE » du Conseil Général, qui permettait aux foyers modestes mais non défavorisés de bénéficier d'une aide à la réhabilitation de leur logement et qui a été annulé suite aux difficultés financières du Conseil Général.

Nouveauté : la prise en compte de l'âge des attributaires au niveau de la prime Etat (qui apparaît de fait comme une aide au maintien à domicile des personnes âgées) et également la majoration pour catastrophes naturelles.

Les aides de l'Etat étaient traditionnellement abondées par celles du Conseil Général inscrites dans sa délibération cadre du 28 Octobre 1998. Les difficultés du Conseil Général l'ont amené petit à petit à se retirer du dispositif sans pour autant abroger le dispositif.

Nota : un nouvel arrêté est en cours de rédaction

- Propriétaires bailleurs (ANAH)

Jusqu'au 31 décembre 2010 l'ANAH prévoyait des aides allant de 70 à 20% en fonction du loyer de sorti et du conventionnement de celui-ci, de la vacance (3000 €)

Il s'agit actuellement d'un « chantier en cours » au niveau du département, suite à la parution de l'instruction relative aux aides de l'ANAH octroyées aux propriétaires bailleurs à compter du 1^{er} janvier 2011. Puisque pour être réellement efficient, il doit être abondé par des aides des collectivités.

Pour qu'il y ait aide, l'enjeu d'amélioration du logement doit être conséquent – travaux lourds (insalubrité) justifié par une grille d'examen, arrêté d'insalubrité ou de péril (plafonnés à 1000 €/m² dans la limite de 80m², soit à 80 000 €)

Pour les autres travaux (plafonnés à 500€/m², soit à 40 000 €), ils doivent être liés à la sécurité, la salubrité, ou l'autonomie de la personne habitant

Les aides sont de 35 % dans le cas le plus favorable, ou de 25% dans les autres cas, soit entre 28 000 € et 10 000 € maximum

De plus le loyer doit être conventionné (LI, LCS, LCTS), avec une possibilité de dérogation exceptionnelle lorsque les locataires doivent demeurer en place.

Des primes :

La prime pour réduction de loyer

Dans les secteurs les plus tendus -l'Espace Sud pourrait être dans ce cas, cf. Infra page 101- (*défini par un écart supérieur à 5 € mensuels par m² de surface habitable entre le loyer de marché et le niveau du loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement*), et lorsque l'on est dans le cas de travaux majorés (logement indigne, ou très dégradé), s'il à conventionnement social ou très social, une prime de 100 €/m² (dans la limite de 80 m²) soit 8000 € max peut être versée, si un ou plusieurs collectivités (commune, EPCI, département, région,) abonde au dispositif de façon au moins équivalente et sur le même objet.

La prime pour réservation : 2000 €, pour tout type de travaux subventionnés si conventionnement très social, ou réservation dite facultative au profit d'un collecteur du 1%

Une simulation a été faite sur un dossier réalisé au Saint-Esprit (déclaration de travaux en cours d'instruction). Il s'agit d'un cas relativement favorable au dispositif actuel (insalubrité, non occupé, petite surface,...)



Tableau 65 : Simulation de financement sur un dossier du Saint-Esprit

Subventions 2010

Surface du Logement 51m²

MONTANT DE TRAVAUX SUBVENTIONNABLES HT 42 692,00 €

| | Taux | Mt subventionné | Mt subv |
|--------------------|-------|------------------|-------------|
| TX STANDARD | 65% | 21 092,00 € | 15 924,00 € |
| TX INSALUBRITE | 85% | 21 600,00 € | 19 332,00 € |
| Montant total subv | 83% | | 35 256,00 € |
| Apport personnel | | | 7 436 € |
| Loyer de sortie | 320 € | Remb mens/10 ans | 85 € |

La part de la collectivité locale (Conseil Général) s'élève dans ce cas à 3187 €

Subventions 2011

Surface du Logement 51m²

MONTANT DE TRAVAUX SUBVENTIONNABLES HT 42 692,00 €

| | Taux | Mt subventionné | Mt subv |
|--------------------|----------------------|------------------|-------------|
| TX LOURDS PTM | 35% | 21 600,00 € | 19 760,00 € |
| TX AMELIORATION TM | 35% | 21 092,00 € | 7 382,00 € |
| Montant total subv | 64% | | 27 142,00 € |
| Apport personnel | | | 15 550,00 € |
| Loyer de sortie | 320 € (logt réservé) | Remb mens/10 ans | 293 € |

Dans ce cas la part de la collectivité locale serait de 5100 €

Le reste à financer dans ce cas aurait été trop important pour le propriétaire qui n'aurait eu aucune marge sur les loyers.

Tableau 66: Calcul des loyers de sortie / LOGEMENTS SOCIAUX ANAH

Plafond des loyers DOM 1 Janvier 2010

| Taux maximum de subvention | | | |
|--|--------|--------|--------|
| 60 ou 70 % selon les engagements du propriétaire | | | |
| | 50 % | 30 % | |
| ○ Taux au m ² par tranche | ● LCTS | ● LC | ● LI |
| ○ jusqu'à 28 M2 | 6,60 € | 7,74 € | 9.30 € |
| ○ Entre 28 et 42 M2 (14 m ² au plus) | 6,07 € | 6,72 € | 8,06 € |
| ○ Au dessus de 42 M2 | 5,54 € | 5,70 € | 6,84 € |

Nota : le calcul du loyer se fait par application progressive du prix au m² par tranche de surface. L'exemple qui suit est une illustration de ce procédé.

Soit un logement de 60 m² de surface habitable dont les travaux de réhabilitation sont subventionnés au taux de 50 %(colonne LC).

Montant du loyer = 28 m² X 7,74 € + 14 m² X 6,72 €+ 18 m² (60 – 42) X 5,70 € = 413,40 €

Tableau 67: Les revenus fiscaux des locataires à prendre en compte:

LES REVENUS FISCAUX DE RÉFÉRENCE DES **LOCATAIRES POUR L'ANNEE 2008** NE DEVRONT PAS DÉPASSER LES PLAFONDS SUIVANTS

| Catégorie de ménage | Logement conventionné très social LCTS | Loyer conventionné LC | Loyer intermédiaire LI |
|--|---|------------------------------|-------------------------------|
| personne seule | 10 424 | 18 955 | 34 243 |
| 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages | 15 188 | 25 313 | 45 726 |
| 3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage seul | 18 264 | 30 441 | 54 988 |
| 4 personnes ou personnes seule + 2 personnes à charge | 20 323 | 36 748 | 66 381 |
| 5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge | 23 778 | 43 231 | 78 087 |
| 6 personnes ou 1 personne seule + 4 personnes à charge | 26 796 | 48 720 | 88 000 |
| Par personne supplémentaire | + 2 988 | + 5 435 | + 9 816 |

Des incertitudes sur le dispositif ANAH : en effet des aides considérablement réduites à partir de 2011 si les collectivités locales n'abondent pas au dispositif, avec quelles volontés visant des occupants à revenus faibles, des logements dégradés, des bailleurs impécunieux,... ?)

4. Fonctionnement des dispositifs d'accompagnement : OPAH PIG

Tableau 68 : Les aides à l'ingénierie

| | Prestations | Opérations | Plafonds maximaux subventionnables | Taux maximaux de subvention |
|---|---|----------------------------------|---|-----------------------------|
| CONSTRUIRE UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT PRIVÉ | Diagnostic préalable ou de repérage | Toutes opérations programmées | 100 000 € | 50 % |
| | Étude d'évaluation | | | |
| | Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes | | | |
| DÉFINIR UN PROJET ET UN CADRE D'ACTION | Étude pré- opérationnelles | OPAH | 200 000 € | 50 % |
| | | OPAH-RR | | |
| | | OPAH-RU | | |
| | | PIG | | |
| | OPAH Copropriété | 100 000 € + | 50 % | |
| | Plan de sauvegarde | 500 € par logement | | |
| RÉALISER SON PROJET | Suivi-animation | OPAH | 250 000 € par an | 35 % |
| | | OPAH-RR | | 35 % |
| | | PIG | | 35 % |
| | | OPAH-RU | | 50 % |
| | | OPAH, OPAH-RR, PIG, OPAH-RU | En complément : - Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant (y compris Programme "Habiter Mieux") : 300 € par logement - Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé : 1 300 € par logement | |
| | Suivi-animation et expertises complémentaires | OPAH Copropriété | 150 000 € par an + | 50 % |
| | | Plan de sauvegarde | 500 € par logement et par an | 50 % |
| | Aide au redressement de la gestion | OPAH Copropriété | Prime de 150 € par logement et par an | |
| | | Plan de sauvegarde | | |
| | Coordonnateur du PLS | Plan de sauvegarde | 15 000 € par an | 50 % |

Un dispositif relativement peu coûteux pour les communes (6 à 8 000 € max par an pour une commune/ 50% Etat, 30% Conseil Général)

5. Les opérations OPAH et PIG sur l'Espace Sud

VAUCLIN : Etudes pré-opérationnelles dans le cadre de l'OPAH du bourg du Vauclin réalisée par SETIM Caraïbe / Juillet 2004

Cette étude faisait suite à une étude de Gustavo Torrès sur la mise en place d'un projet d'aménagement urbain/ charte de revitalisation et de développement du centre bourg du Vauclin Septembre 2002, et à un Programme d'intervention foncière dans le bourg/ MODALE janvier 2003 portant sur 55 parcelles (propriété/occupation/ estimation en vue acquisition/ définition utilisation)

Elle était réalisée sur la base de l'INSEE 99, et notait : une faible augmentation de la population, par ailleurs vieillissante, de retraités et où les inactifs représentaient 64%.

Elles faisaient le constat de petits ménages, de logements essentiellement individuels (80,1%), une part importante de vacance 20,6%

Dans les Résidences Principales : 105 habitations de fortunes, 383 cases traditionnelles

3,9% sans électricité, 10,2% n'ont ni douche, ni WC à l'intérieur du logement, 84,5% n'ont pas d'eau chaude.

Une majorité de propriétaires (73,5%), mais 13,1% se déclaraient propriétaires du logement mais non du sol (1048), 16,3 % de logés gratuitement (498)

Elle proposait ensuite une étude plus fine sur un périmètre restreint au regard de l'ampleur du bourg : J. Jaurès, L. BISSOL, Colligon, L. LANDA sur le bourg, 125 constructions et dents creuses, dont 103 Constructions.

Objectifs : Recensement des dents creuses, commerces, état de la construction, et nature des travaux à effectuer.



Il était repéré 33 cases traditionnelles typiques, un bâti médiocre à très médiocre à 45%, 32% de bois ou bois et maçonnerie. 73,6 % des constructions ont pour usage le logement, dont 13,6% d'occupation mixte (habitat /commerce)

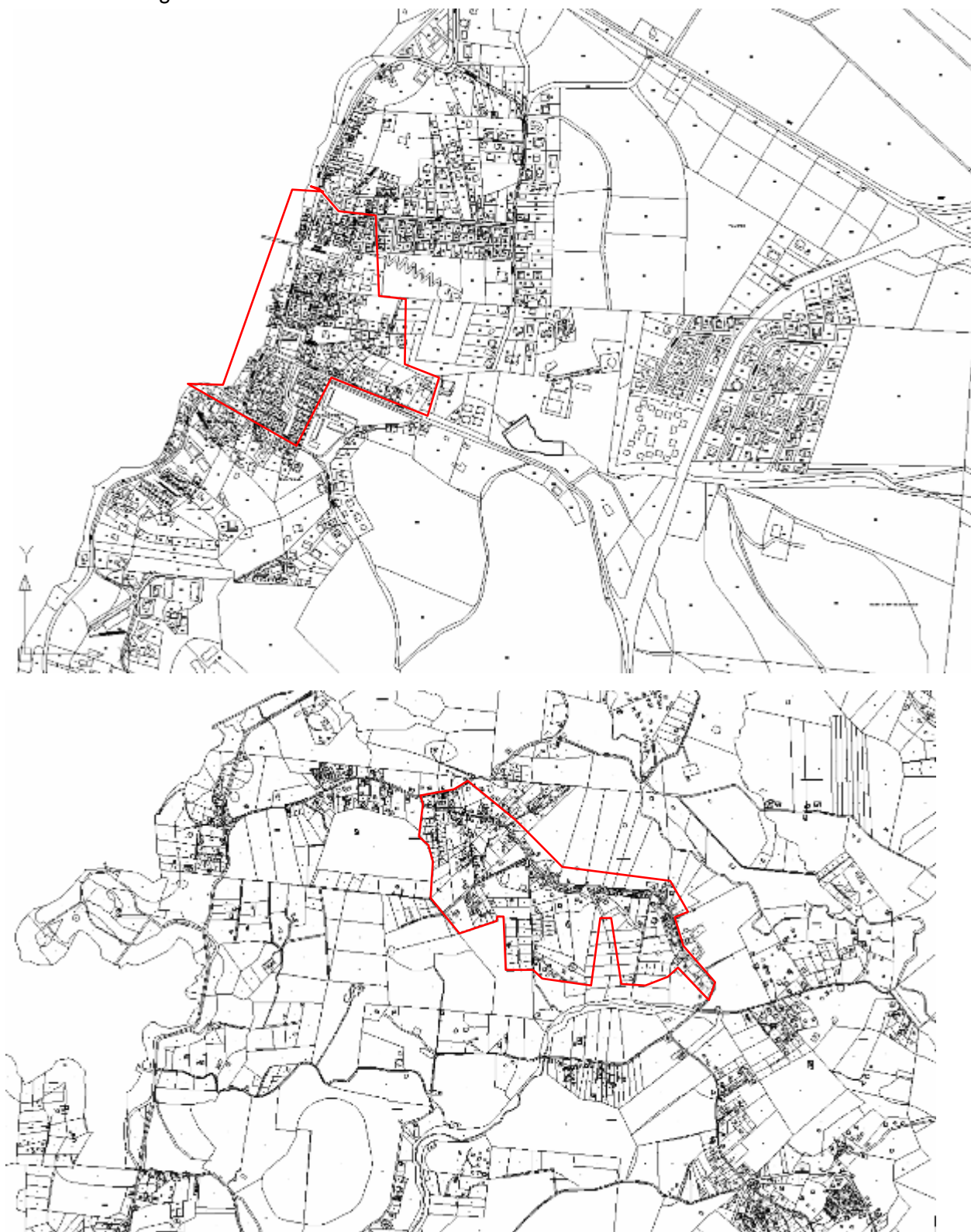
L'analyse des besoins de travaux a été faite sans visite du logement, et fait ressortir 33% de réhabilitation lourde, 30 % de ravalement de façade et 8% de démolition

Commentaires : Pas de croisement Besoin de travaux/ statut d'occupation, rien sur la propriété du foncier.

Le document renvoie in fine à une étude plus fine à réaliser.

Pas de définition de périmètre opérationnel, pas d'objectifs quantitatifs ni qualitatifs, pas de besoins de subvention mentionnés : Etude incomplète.

Etude réalisée conformément au cahier des charges sur 2 secteurs de la commune, le cœur ancien du Bourg et Barrière la Croix



Des enquêtes bâti réalisées sur 321 bâtiments, et 139 questionnaires sociaux.

Parmi les logements non visités, beaucoup de logements vacants, propriétaires absents, décédés, de résidences secondaires ou indivision.

Les constats : 93,7% de résidences principales qui ont entre 15 et 60 ans pour 71,17%

| Secteur | Nbre | % âge | Professionnels |
|-------------------|------|-------|----------------|
| Centre Bourg | 41 | 36,9% | 25 |
| Barrière La Croix | 66 | 59,5% | 3 |
| Autres | 4 | 3,6% | |
| Total | 111 | 100% | 28 |

Une majorité de propriétaires occupants (68, 5%), des retraités, avec des revenus inférieurs à 800€ pour la plupart 54%, les locataires représentant 6,3%. Pas de renseignements sur les loyers,

Une majorité de F4 (48,6%)

Sur 111 maisons visitées, 2 sont sans salle d'eau ni WC, 12 contiennent de l'amiante et les logements vacants représentent 5,4%. Elles font apparaître des besoins de réfection de toitures, faux plafonds, menuiseries, peinture (mais non quantifiés)

Une note alerte sur la situation des 14 logements de la cité des flamboyants (amiante notamment)

Sur le centre Bourg, l'enquête bâti a porté sur 161 constructions et 7 terrains nus. 11 sont destinées à l'habitation et 25 sont d'usage mixte commerces/habitations

34,2% de constructions traditionnelles, plus des constructions de type modernistes années 50 non répertoriées, essentiellement du RDC (68,3%), 14, 4% en mauvais ou très mauvais état, 52,1% en état moyen nécessitent tout de même des travaux.

Sur Barrière Lacroix, elle a porté sur 104 constructions, essentiellement des maisons individuelles en RDC (67,3%) et R+1 (32,7%) destinées à l'habitation 85,6% ; 20% sont en mauvais ou très mauvais état, 39,4% en état moyen nécessitant tout de même des travaux. Présence également de constructions non terminées

Des travaux qualifiés : principalement toitures et faux-plafonds

Le périmètre proposé est celui à peu de chose près de l'étude.

Proposition ambitieuse d'amélioration de 140 logements PO et 20 logements PB

Etait proposé également le ravalement d'une quarantaine de logements (type opération façade)

| Convention d'une durée de 5 ans | Participation Ville | Participation Etat | Participation ANAH | Participation Conseil Général | TOTAL |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| Mission équipe opérationnelle (5 ans) | 50 000 € | 125 000 € | | 30 500 € | 205 500 € |
| Aides à l'amélioration de l'habitat (140) | | 1 580 000 € | | 550 000 € | 2 240 000 € |
| Aides à l'amélioration de logements locatifs (20) | | | 300 000 € | 60 000 € | 360 000 € |
| Aides à l'action de ravalement des façades (40) | 77 000 € | | | 33 000 € | 110 000 € |
| Aides à l'action d'amélioration de l'éclairage public | 31 000 € | | | 39 000 € | 130 000 € |
| Aides à l'action d'amélioration des espaces publics | 87 500 € | | | 37 500 € | 125 000 € |
| Aides aux autres actions d'amélioration du cadre de vie | 70 000 € | | | 30 000 € | 100 000 € |
| Total sur 5 ans | 375 500 € | 1 805 000 € | 300 000 € | 790 000 € | 3 270 500 € |

La participation de la ville a été estimée à 375 500 € sur 5 ans, soit environ 75 000 €/an.

La SEMSUD et la SEMAVIL étaient présentées comme partenaires chargés d'élaborer le projet de convention d'OPAH.

OPAH/ PIG du François : Etude pré opérationnelle : »Diagnostic urbain du centre Bourg dans le cadre de l'OPAH du François » : NAOS Architecture Eurl Mai 2002 / Suivi-animation : CED

Périmètre 20,8 ha, comprenant 900 constructions sur 35 îlots/ 707 constructions représentant 833 logements

Le Constat :

Sur 707 constructions, 541 étaient terminées occupées, et 97 terminées, vacantes soit 14%, le reste étant des abris, ruines, amorces de construction (61, soit 9%)

Essentiellement du RDC et R+1, 5,8% ont un simple sol de terre battue, 32% de murs légers ou mixtes (bois, fibro, maçonnerie et bois,...), 31% des murs nécessitent des réparations ou remplacement, 34% des toitures devaient faire l'objet de réparations, 15 devaient être entièrement refaites.

33% des logements n'avaient pas d'installation de cuisine et 6% au moins étaient sommaires, 30% n'avaient pas de salle d'eau, 21% n'avaient aucune installation de WC, 29% n'avaient soit pas d'installations électriques soit une installation bricolée ou mauvaise. 23% n'avaient pas d'alimentation en eau potable (AEP) correcte. Il s'agissait pour 56,9% de petits logements (T1 à 3)

A ce constat, s'ajoute l'exposition au risque inondation du Bourg du François concernant 32% des constructions.

219 logements ont été repérés comme relevant d'un traitement dans le cadre de l'OPAH. Ils ont fait l'objet d'une enquêtes sociale : 95,98% sont des résidences principales, 52% sont des propriétaires occupants en pleine propriété ; 33% sont des occupants sans titre, 32,42% sont des locataires et 10,50% sont logés gratuitement.

Un niveau de loyer faible : 46% payaient moins de 155€

9% des logements seulement étaient notés comme corrects

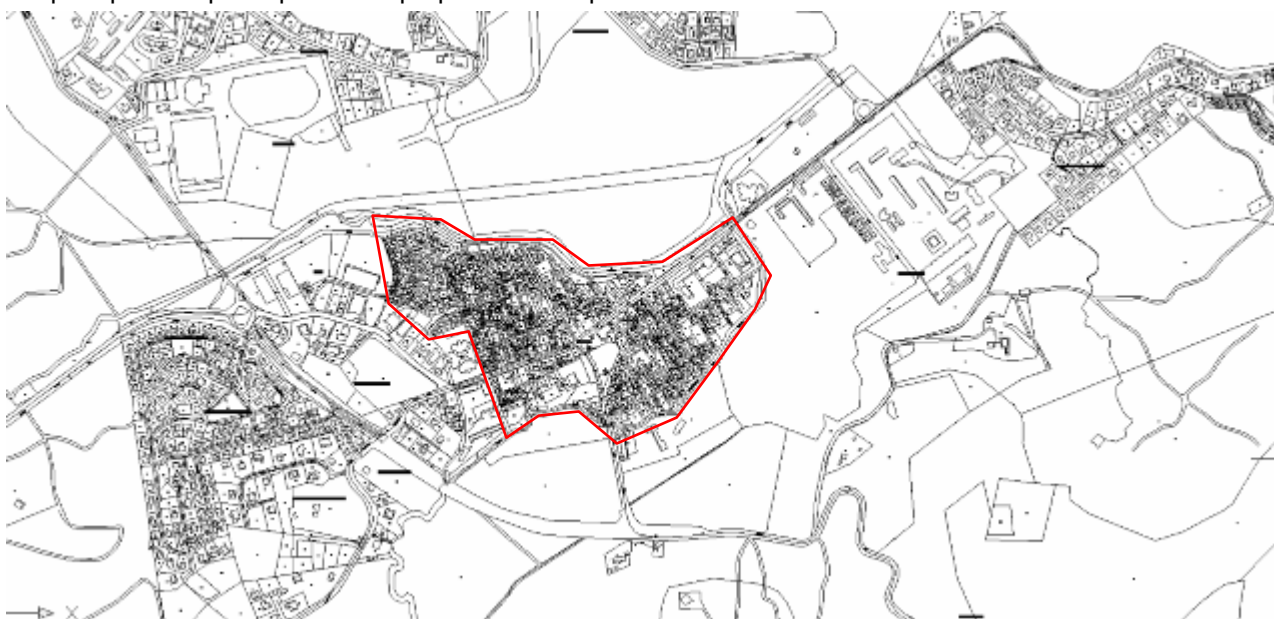
Le désir de faire des travaux (83%) mais pour la plupart sans échéance affichée

45% de retraités et peu d'aides ménagères, des revenus faibles (60% moins de 990 €/mois)

L'étude avait conclu à la présence de poches d'insalubrité à traiter en RHI.

Les objectifs de l'OPAH : Réhabilitation de 200 logements -sans indication de la catégorie PO/PB- pour un montant total de travaux de 4 753 470 €

On peut penser que le périmètre proposé était le périmètre d'étude



Les bilans de l'OPAH ne nous ont pas été communiqués, mais ils se seraient a priori révélés décevants notamment en matière de PB.

L'OPAH a été suivi d'un PIG communal reconduit une fois.

FIG 1 : Juin 2007 / juin 2008

Mission CED à compter de mars 2006 avec début permanences en Aout 2006

Objectifs 15 logements à loyer conventionné/ PB

5 logements PO

Les résultats :

ANAH

11 dossiers ANAH déposés /

5 dossiers subventionnés soit 2 LI et 6 LC, 0 LCTS

Pour : 267 525 euros montant travaux subventionnables et 129 751 euros de subventions ANAH

AAH

33 dossiers AAH constitués

25 déposés en DDE

FIG 2 (bilan non fourni)

(Le FIG 2 du François a été renouvelé pour 6 mois début 2011 pour permettre la prise en compte de dossiers retardataires)

OPAH de Rivière Salée

Etude pré-opérationnelle (2000) CARUA, comprenant une opération façade non mise en œuvre /suivi animation CARUA sur Petit Bourg et Grand Bourg

Etudes pré-opérationnelles : CARUA

Suivi animation : CARUA 2001-2003

Périmètre



Objectifs conventionnés

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Propriétaires occupants | Propriétaires bailleurs |
| Nombre de logements | 80 logements | 60 logements |
| Financements ETAT | 853 700 € | 762 245 € |
| Financement Conseil Général | 1 143 350 € | 137 200 € |

| Nombre total de logements | Financement ETAT | Financement Conseil Général |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|
| 145 logements | 2 027 578 € | 914 694 € |

Résultats au 31 décembre 2003 : 68% des objectifs atteints

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Propriétaires occupants | Propriétaires bailleurs |
| Nombre de logements | 88 logements | 12 logements |
| Total financement ETAT | 1 536 122 € | 315 042 € |
| Total financement Conseil Général | 338 684 € | 59 299 € |
| Total autre financement | 248 369 € | 19 818 € |

| Nombre total de logements | Total crédits Etat | Total crédits Conseil Général | Autres (CAF, ADI, Prêts FSH) |
|---------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 100 logements | 1 851 164 € | 397 983 € | 268 187 € |

Une OPAH courte, non reconduite, qui n'a pas pu révéler son potentiel PB, toujours difficile à sensibiliser et mobiliser sur une durée courte (première opération témoin difficile à sortir).

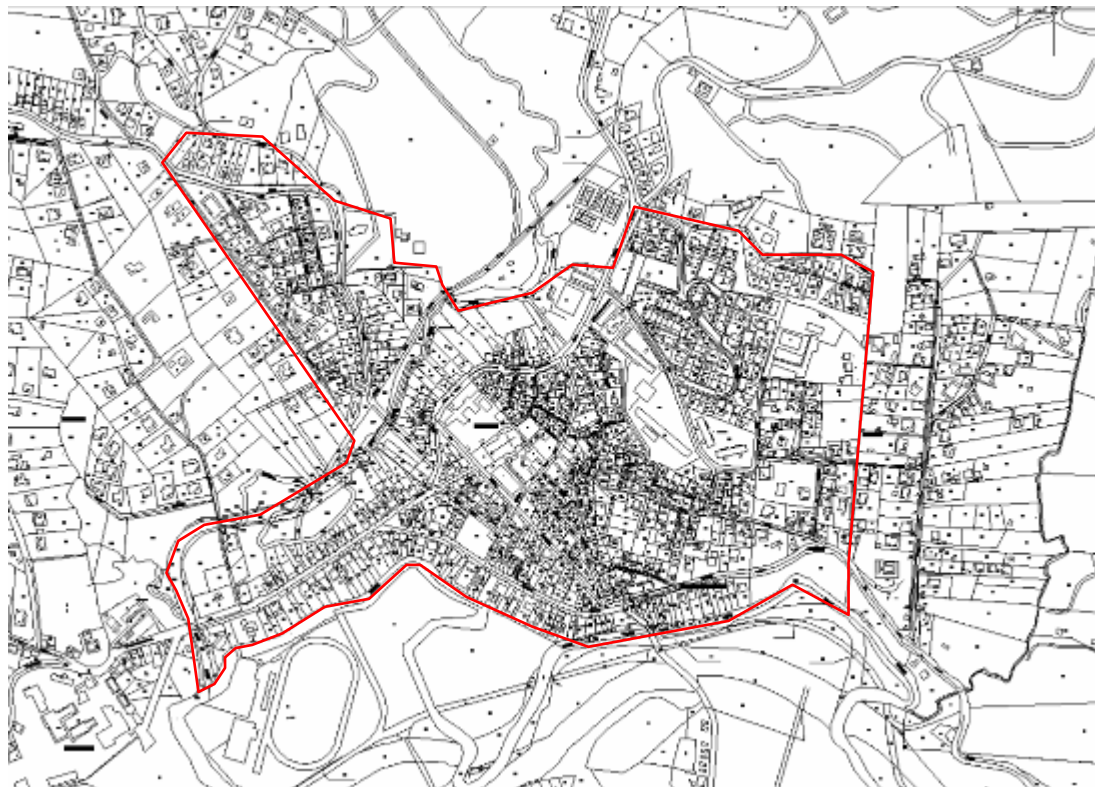
OPAH PIG Saint-Esprit

Etudes préalables : DDE Agnès Andrezejewski 1996

Etudes pré-opérationnelles G. TORRES 1997

Suivi animation CARUA : OPAH : 1999-2003 / PIG communal : 2006-2010

Périmètre de l'OPAH



● Objectifs conventionnés

| | <i>Propriétaires occupants</i> | <i>Propriétaires bailleurs</i> |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Nombre de logements | 80 logements | 60 logements |
| Financements ETAT | 854 000 € | 762 000 € |
| Financement Conseil Général | 1 144 000 € | 137 500 € |

● Résultats au 31 décembre 2003 : 66% des objectifs atteints

| | <i>Propriétaires occupants</i> | <i>Propriétaires bailleurs</i> |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Nombre de logements | 50 logements | 43 logements |
| Total financement ETAT | 604 260 € | 985 176 € |
| Total financement Conseil Général | 211 093 € | 198 000 € |
| Total autre financement | 42 842 € | 202 558 € |

| Nombre total de logements | Total crédits Etat | Total crédits Conseil Général | Autres (CAF, ADI, Prêts FSH) |
|---------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 93 logements | 1 589 436 € | 409 093 € | 245 400 € |

On peut affirmer que cette opération a amorcé la requalification du centre avec une action en "profondeur" sur le patrimoine privé.

Elle a permis de sauver la partie fragile et en péril du bourg, "l'âme de la cité", dont l'architecture traditionnelle et les populations âgées, maintenues sur place dans des conditions de logement décentes, sont les garants. Elle a également instillé une demande de préservation du patrimoine qui pourrait voir son prolongement dans une ZPPAUP.

1^{er} PIG communal : juin 2006-mai 2007

Il s'agissait d'un PIG propriétaires bailleurs avec comme objectifs la réhabilitation de 20 Logements

Les résultats par rapport aux objectifs : 20 logements

Logements recevables 34/20 = 170%

Logements subventionnés 9/20 = 45%

Les délais très courts de ce PIG, mais aussi le potentiel qu'il a révélé (34 logements) ont conduit à sa reconduction sur une période de 2 ans avec cette fois un volet propriétaires occupants.

2^{ème} PIG communal : 1^{er} Aout 2008 - 31 Août 2010

L'objectif défini dans le protocole d'accord du PIG sur l'ensemble du territoire de SAINT-ESPRIT était de réhabiliter 120 logements sur 2 ans.

Comparaison des objectifs aux résultats PO

| | Objectifs | Financés | En attente de financement | Total | |
|--|--------------------|-----------|---------------------------|-------------|------|
| Logements financés et en attente de financement | 60 | 38 | 35 | 73 | 122% |
| Crédits Etat | 1 400 000 € | 749 431 € | 780 485 € | 1 529 916 € | 109% |
| Crédits C.G. | 0 € | 162 355 € | 238 995 € | 401 350 € | |

Comparaison des objectifs aux résultats PB

| | Objectifs | Résultats | % |
|---------------------------|-------------|------------------|-----|
| Logements financés | 60 | 39 | 65% |
| Crédits ANAH | 1 200 000 € | 918 891 € | 77% |
| Crédits C.G. | 138 000 € | 86 754€ | 63% |

Total PO/PB total crédits consommés sur la totalité des 2 PIG au 1^{er} janvier 2011 :

Propriétaires bailleurs :

| | | |
|---------------------------|----------------|--------|
| Nbre de logements | 92 | |
| Cout opération | 4 351 961,04 € | |
| subv totale | 2 742 781,02 € | 63,02% |
| AP+ prêts | 1 609 180,02 € | 36,98% |
| Cout moyen travaux | 47 303,92 € | |
| Cout moyen subv | 29 812,84 € | |
| Apport perso moyen | 17 491,09 € | |

| VOLET Logts | |
|-------------|----|
| VTS | 67 |
| VS | 21 |
| LIBRE | 3 |
| LI | 1 |
| TOT | 92 |

Propriétaires occupants :

| | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|---------------------------|-------------|
| Nbre logements AAH | 120 | | Nbre logements LES | 1 |
| Cout opération | 3 586 595,05 € | | Cout opération | 49 674,00 € |
| subv totale | 3 008 714,00 € | 83,89% | subv totale | 24 391,00 € |
| AP+ prêts | 577 881,05 € | | AP+ prêts | 25 283,00 € |
| cout moyen tx | 29 888,29 € | | cout moyen tx | |
| cout moyen subv | 25 072,62 € | | cout moyen subv | |
| cout moyen ap | 4 815,68 € | | cout moyen ap | |

6. Les dispositifs financiers du LES, un produit spécifique DOM

Les L.E.S (Logements Evolutifs Sociaux) sont des constructions destinées à des acquéreurs disposant de faibles revenus et qui peuvent accéder à la propriété avec l'aide de l'État, aide qui prend la forme d'une subvention, abondée par d'autres collectivités et organismes (Conseil Général, ADI, CAF, CGSS, CCAS ,...), sous la forme également de subventions simples ou de prêts remboursés en partie par la CAF au titre de l'allocation logement.



Le principal financeur du produit est l'ETAT

La subvention dite Etat est établie au regard de la composition familiale, avec des plafonds de ressources, elle est la base du financement : il n'y a pas de LES sans elle.

Tableau 29 : Plafonds de ressources des ménages éligibles au LES

| Nombre de personne composant le ménage | Plafonds des ressources imposables (valeur 2009) |
|--|--|
| 1 personne | 11 844 € |
| 2 personnes | 15 794 € |
| 3 personnes | 18 269 € |
| 4 personnes | 20 244 € |
| 5 personnes et plus | 22 213 € |

Tableau 30 : Montant de la subvention LES

Pour 2010 (inchangée sur 2011) la subvention est de :

| Nombre d'occupants | Plafonds de subventions (valeur 2010) | Plafonds de subventions LES groupés (valeur 2010) |
|--------------------|---------------------------------------|---|
| 1 personne | 18 537 € | 25 047 € |
| 2 personnes | 20 874 € | 30 566 € |
| 3 personnes | 25 471 € | 37 621 € |
| 4 personnes | 28 975 € | 41 774 € |
| 5 personnes | 28 975 € | 41 774 € |

Une augmentation de 8% de la LBU lorsque le PACT intervient.

La part de la subvention Etat dans la construction ne doit pas excéder 50% du coût total de l'opération ; dans les faits, elle représente 30 à 35% du prix de revient de l'opération, et représente la plus grosse part.

Les autres financeurs

- **Le Conseil Général** intervient en théorie pour tout type de dossiers LES ne bénéficiant pas d'aide de la CAF ou de l'ADI. La subvention est au maximum de 7622,45 € pour le diffus et de 12195 € pour le groupé.

- **l'ADI** (Agence d'Insertion), Etablissement Public à caractère administratif, apportait une subvention plafonnée également à 7623 €, pour les personnes bénéficiant du Revenu Minimum d'insertion (RMI), aujourd'hui directement rattachée au Conseil Général.

- **La CGSS** (Caisse Générale de Sécurité Sociale) intervient pour les retraités dépendant de son régime. Elle peut intervenir à titre exceptionnel, sur demande, et préférentiellement lorsque l'attributaire est dans les lieux pour les finitions.

- **Le Conseil Régional**, dans cet ensemble très organisé et qui se retrouve au sein de la CDA (DDE, CAF, CG, ADI, ...) est en train de trouver sa place avec le changement de présidence. Les règles pour autant ne sont pas définies. Il a compensé pour l'instant les défaillances du Conseil Général dans le cadre de son plan de relance.

- **La CAF** : est un financeur important. Elle représente sur la période 2000-2008, 25,4% des dossiers présentés et validés par la CDA.

Elle a deux types d'intervention :

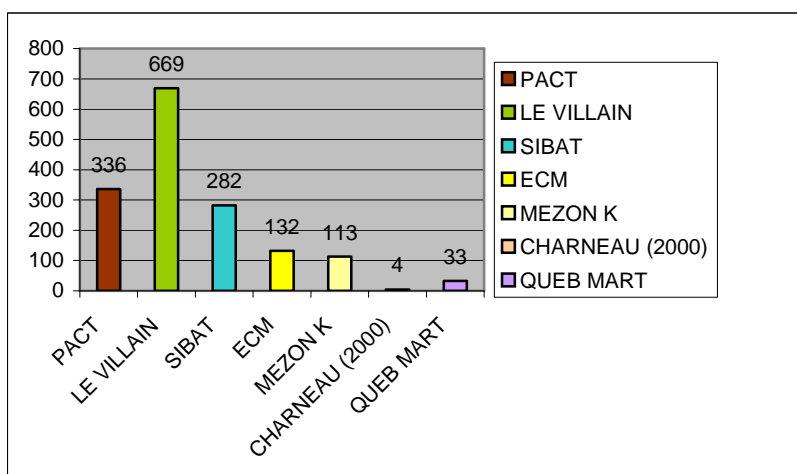
- l'action sociale ; il s'agit d'aides extra légales, (donc avec une marge de manœuvre)
- les prestations familiales – répondant à un cadre législatif (sans marge de manœuvre)

Les opérateurs LES

Il existe actuellement 4 opérateurs agréés pour la réalisation de LES individuels: SIBAT, GLM (Groupe Le Villain Martinique), le PACT, et ECM

En 2008, ils étaient encore 5, mais Mezon Kreol n'a pas renouvelé son agrément.

En 2006, ils étaient 6 avec Quebec-Martinique qui n'a réalisé que 24 LES entre 2000 et 2006 à un coût moyen relativement raisonnable (49 235 €) et un architecte, opérateur agréé, ce qui posait un problème déontologique et dont l'agrément n'a pas été renouvelé.



L'agrément pour les LES groupés, qui était annuel, se donne maintenant au coup par coup.

7. Les implications de la RT 2012

La RTAA DOM, un ensemble de 3 nouvelles réglementations spécifiques, en thermique, acoustique et aération intervenant sous la forme d'un décret modifiant le titre IV du livre premier du code de la construction et de l'habitation (articles R. 162-1 à 4) concernant les dispositions spécifiques à l'outre-mer. Trois arrêtés en précisent les modalités d'application

Les objectifs des nouvelles réglementations

Comme en métropole, les nouvelles réglementations spécifiques aux DOM se fondent sur les principes suivants :

- améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- limiter le recours à la climatisation ;
- garantir la qualité de l'air à l'intérieur du logement ;
- protéger la santé des occupants ;
- garantir un confort d'usage minimal, acoustique comme hygrothermique.

l'Arrêté du 17 avril 2009

Acoustique :

1/ vise l'affaiblissement de la transmission des bruits intérieurs au bâtiment : s'adresse exclusivement aux bâtiments collectifs

Touche la constitution des séparations, la distance des ouvrants de chaque local, le bruit des appareils et notamment le bruit et la pose des climatiseurs ou extracteurs d'airs, le passage des évacuations EU et EV (hors pièces principales)

2/ la détermination de l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitation

les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans les DOM dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres classées en catégorie 1, 2 ou 3 suivant l'arrêté préfectoral prévu à l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs déterminé.

Cela suppose le repérage préalable, si nécessaire, de ces secteurs et la prise d'un arrêté préfectoral L'arrêté distingue les rues en U et les tissus urbains ouverts

Aération

Dans tous les logements, les cuisines doivent posséder une baie d'au moins 1 m² ouvrant sur l'extérieur et dont au moins 0,2 m² est situé à une hauteur au moins égale à 1,9 mètre au-dessus du sol fini.

Pour tous les logements, à l'exception de ceux climatisés ou comportant des zones climatisées, l'aération de chaque pièce de service autre que la cuisine est assurée par au moins une baie ouvrant sur l'extérieur. La surface libre d'ouverture est au moins égale à la surface d'ouverture minimale déterminée selon l'usage de la pièce dans le tableau ci-après :

| PIÈCE | SURFACE D'OUVERTURE minimale |
|--------------------------|------------------------------|
| Salle de bains | 0,30 m ² |
| Cabinet d'aisances | 0,15 m ² |

De manière exceptionnelle, si une pièce de service ne dispose pas d'ouverture de taille suffisante, elle doit être équipée d'un système de ventilation mécanique dont les débits sont définis par pièce dans le tableau ci-après :

| PIÈCE | DÉBIT MINIMUM D'AIR EXTRAIT |
|--------------------------|--|
| Cuisine | Pour un logement de type 1 et 1 bis : 20 m ³ /h Pour un logement de type 2 : 30 m ³ /h Pour un logement de type 3 et plus : 45 m ³ /h |
| Salle de bains | Pour un logement de type 1 ou 2 : 15 m ³ /h Pour un logement de type 3 et plus : 30 m ³ /h |
| Cabinet d'aisances | 15 m ³ /h |

Les menuiseries ou les façades des pièces principales sont équipées d'entrée d'air pour permettre le renouvellement d'air.

Thermique :

Le facteur solaire des parois opaques horizontales et le facteur solaire des parois opaques verticales des pièces principales, en contact avec l'extérieur, doivent être respectivement inférieurs ou égaux aux valeurs maximales, notées S_{max} , données dans le tableau ci-après :

| TYPE DE PAROI | S_{max} |
|--|-----------|
| Paroi opaque horizontale. | 0,03 |
| Paroi opaque verticale des pièces principales. | 0,09 |

A l'exception des baies des pièces de service dont la surface est inférieure à 0,5 m² et des baies des locaux climatisés, le facteur solaire S de chaque baie des logements, en contact avec l'extérieur, doit être inférieur ou égal à 0,65.

Le facteur solaire S des baies des locaux climatisés doit être inférieur ou égal à 0,25.

Les baies des logements, transparentes ou translucides, en contact avec l'extérieur, sont interdites dans le plan des parois horizontales.

L'arrêté ne tient donc pas compte des débords de toitures, masque végétal permettant d'effacer le rayonnement solaire, donc du rayonnement réel affectant les baies/ Ne définit pas la notion floue de transparent (est-ce uniquement vitrée)

Ventilation naturelle de confort thermique :

Afin d'assurer une vitesse d'air minimale pour le confort thermique des occupants, les pièces principales de tout logement doivent pouvoir être balayées par au moins un flux d'air extérieur continu, qui entre, transite et sort du logement par des baies ouvertes en adoptant les conventions suivantes :

A l'échelle du logement, le flux d'air est obtenu par des ouvertures particulières percées dans au moins deux façades ayant des orientations différentes. Le taux d'ouverture des façades considérées pour ce flux d'air doit être supérieur ou égal à la valeur minimale de 20%

Les pièces principales des logements sont équipées d'une attente pour permettre l'installation d'un ventilateur de plafond au minimum; à raison d'un ventilateur pour un maximum de 20m².

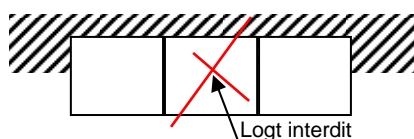
Ventilation naturelle de confort thermique :

Afin d'assurer une vitesse d'air minimale pour le confort thermique des occupants, les pièces principales de tout logement doivent pouvoir être balayées par au moins un flux d'air extérieur continu, qui entre, transite et sort du logement par des baies ouvertes en adoptant les conventions suivantes :

A l'échelle du logement, le flux d'air est obtenu par des ouvertures particulières percées dans au moins deux façades ayant des orientations différentes. Le taux d'ouverture des façades considérées pour ce flux d'air doit être supérieur ou égal à la valeur minimale de 20%

Impact fort de cette disposition : ne permettra plus la livraison de logement complètement mono-orienté

Ex :



Les pièces principales des logements sont équipées d'une attente pour permettre l'installation d'un ventilateur de plafond au minimum; à raison d'un ventilateur pour un maximum de 20m².

Les logements neufs des DOM ont pour obligation de chauffer leur eau grâce au soleil.

Effet pervers issu de la normalisation à tout va : l'innovation architecturale est réduite.

Selon Benjamin Drossart, cofondateur de l'agence DND architectes, «il y a, en France, une paranoïa en matière juridique. Nous vivons dans une société où nous tenons à tout prix à nous prémunir contre tout danger. Les normes représentent certes un garde-fou mais il ne faut pas oublier que le danger est fertile. Si les normes incendie sont essentielles, il faut néanmoins préserver des territoires d'expérimentation. Or, le monde normatif prend le pas sur l'innovation et accentue un phénomène de standardisation. L'innovation architecturale est désormais cantonnée, en matière de logement, à la surface et ne se retrouve pas dans l'épaisseur d'un bâtiment, qui est banalisée».

8. La défiscalisation en loi Girardin ou LODEOM pour les particuliers

Des mesures fiscales encore intéressantes, mais qui ne jouent plus le levier dans le secteur de la construction qu'elles pouvaient jouer il y a encore 3 ans. Les causes ?

La dépression économique en Martinique qui fait peur aux investisseurs, une saturation du marché pour ce type de produit : on ne trouve plus de locataires ? Pourquoi la dépression apparente pour également le produit PO.

La loi LODEOM a modifié le dispositif de la Loi Girardin. La réduction d'impôt varie entre 22% et 54 % selon le cas. Elle se situe dans le cadre du plafonnement global des « niches fiscales » ainsi que dans le plafonnement spécifique du dispositif Outre-Mer. Plusieurs possibilités sont prévues pour bénéficier du dispositif en 2011 la mise en location ou l'habitation principale du propriétaire.

En 2011, la réduction d'impôt dans le cadre de la location bénéficie d'un taux de réduction d'impôt différent selon qu'il s'agit de location libre ou intermédiaire (dite plafonnée)

I – LA MISE EN LOCATION PERMET DE BÉNÉFICIER D'UNE RÉDUCTION ALLANT DE 31 % à 54% D'UN MONTANT PLAFONNÉ EN 2011

La défiscalisation locative est sur 5 ans

On distingue les biens loués sans restriction de loyers dit « locatif libre » de ceux loués avec restrictions dit : « locatif intermédiaire ou plafonné ». Deux possibilités s'offrent : soit l'acheteur loue le bien avec un plafond de loyer et de revenus du locataire soit l'acheteur loue le bien sans conditions pour le locataire.

1 – Taux de défiscalisation en location intermédiaire pour 2011

Le dispositif en locatif intermédiaire sera applicable jusqu'à fin 2012.

Le taux de défiscalisation en locatif intermédiaire en 2011 est de 40%. En effet le taux prévu à l'origine était de 45%, cependant, la loi de finance en son article 105 pour 2011 a prévu une diminution de 10% sur ce taux arrondi à l'unité inférieure soit un taux de 40%

La réduction d'impôt est accordée à ce taux-là lorsque le bien est mis en location sous deux conditions : les revenus du locataire sont limités à un certain montant annuel tenant compte de sa situation familiale et le montant du loyer est encadré. (art 199 undecies A – art 46 AG duodecies CGI). Les plafonds 2011 ne sont pas encore connus. Ces taux seront réévalués en fonction du SMIC.

En louant le bien en « locatif intermédiaire » le législateur offre une défiscalisation de 40% du montant de l'acquisition et le plafonne à 2 247 € HT / m² (taux 2010 : 2 437 € TTC / m²) de surface défiscalisable, (le nouveau montant 2011 sera bientôt publié) autrement dit :

La réduction d'impôt est de 40% du prix de la « surface défiscalisable » x 2 247 euros HT pour les investissements de l'année 2010.

Ce taux de réduction peut être augmentée de 9% supplémentaires lorsque le bien est situé dans une zone urbaine sensible (art 199 undecies A – 6- 2°)

Cette réduction peut bénéficier aussi de 3% supplémentaires lorsque les équipements utilisent une source d'énergie renouvelable (art 199 undecies A -6-2)

La surface défiscalisable = la surface habitable + 14 m² de varangue (art 46 ann III CGI)

Le taux de réduction en 2012 ne sera plus que de 35% (art 199 undecies A 6 bis 2°).

Calcul du loyer en locatif intermédiaire et plafonds de revenus 2010 :

Les montants que nous vous indiquons sont ceux de 2010.

Pour bénéficier des montants maximum de défiscalisation de la LODEOM en 2010, le montant maximum du loyer à percevoir était plafonné à **12,66 € / m²** par mois de surface habitable. (art 46 AG duodecies).

Les revenus du locataire sont limités comme suit :

- 29 018 € pour une personne seule
- 53 671 € pour un couple
- 56 775 € couple marié ou personne seule avec une personne à charge
- 59 880 € couple marié ou personne seule avec deux personnes à charge
- 64 029 € couple marié ou personne seule avec trois personnes à charge
- 68 178 € couple marié ou personne seule avec quatre personnes à charge
- Majoration par personne à charge à partir de la cinquième : + 4 355 €

2 – Taux de défiscalisation en loyer libre

La défiscalisation bénéficie d'un taux de 27% lorsque le bien est mis en location sans limitations quant aux revenus du locataire ni au montant du loyer : on parle de « locatif libre ».

En effet, la loi de finance prévoit un rabout fiscal de 10% sur le taux prévu de 30%, la loi Girardin étant considérée comme une niche fiscale. Le taux est donc de 27%

La réduction d'impôt est de 27% du prix de la « surface défiscalisable » x 2 437 euros TTC (taux 2010 en attente du taux 2011).

En 2012 il ne sera plus possible de louer en dehors des conditions du locatif intermédiaire.

Précision : Les logements qui ne sont pas loués au plus tard 3 ans après la délivrance du permis de construire ne bénéficient pas du dispositif Girardin.

Remarques sur le loyer dit « libre » : Le loyer libre est un loyer que le propriétaire décide d'appliquer sans restriction aucune. Il peut être intéressant d'augmenter le loyer notamment lorsque les prestations proposées sont meilleures. Ex : piscine, situation exceptionnelle, aménagement de qualité etc....

Cependant, il est nécessaire d'analyser quel doit être le montant du loyer à demander en fonction de l'offre et de la demande. Le montant du locatif intermédiaire reste un bon indicatif.

La location doit intervenir dans les 6 mois de l'acquisition qui se fait en général au mois de décembre, c'est à dire au cours du mois de juin au plus tard.

Une instruction administrative du 7 novembre 1986 prévoit qu'en cas de vacance du logement destiné à la location au-delà des 6 mois, le propriétaire devra établir qu'elle n'est pas de son fait en prouvant qu'il a accompli des diligences concrètes : recours à une agence immobilière, insertion d'annonces ; et que les conditions mises à la location n'étaient pas dissuasives.

II – LA DEFISCALISATION EN HABITATION PRINCIPALE DU PROPRIETAIRE POUR LES PRIMO ACCEDANTS

La loi GIRARDIN en habitation principale est prévue pour exister jusqu'au 31/12/2017.

Elle permet en 2011 de défiscaliser 22% - (25% moins les 10% du rabout fiscal) sur 10 ans lorsque le bien est affecté à l'habitation principale du propriétaire primo accédant.

Soit sur 10 ans un taux de 2.2 % par an.

Sont considérés comme des primo accédants au sens de l'Art 244 quater J du CGI : les personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années.

Cette réduction s'applique dans les limites de surface habitable qui s'établissent selon le nombre de personnes à charge destinées à occuper à titre principal le logement comme suit :

- 65 m2 pour une personne seule
- 77.5 m2 pour un couple
- 90 m2 pour une personne seule ou un couple ayant une personne à charge
- 12 m2 de plus au-delà (annexe III art 46 AG terdecies du CGI).

Il est tenu compte pour le calcul de la surface, de celle des varangues dans une limite de 14 m2

Les sommes prises en compte sont plafonnées à un montant par mètre carré qui était pour 2010 de 2437 euros/ m2

III – TAUX MAJORES

1/ Les constructions qui utilisent des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable bénéficient d'une majoration de 4 points – ART 199 undecies A

Il s'agit des équipements de chauffage et de fourniture d'eau chaude fonctionnant à l'énergie solaire ou encore des systèmes de fourniture d'électricité à partir d'énergie solaire, éolienne, hydraulique ou de biomasse – Art 18- 0- bis annexe IV du CGI

2/ Les constructions situés en Zone Urbaine Sensible définies à l'art 3 art 42 de la loi n°95 – 115 du 4 février 1995 - bénéficient d'une majoration de 10 points

IV – DEFISCALISATION GIRARDIN ET PLAFONNEMENTS GLOBAL ET SPECIFIQUE DES NICHES FISCALES

Nous avons vu que les taux de défiscalisation ont tous été raboutés de 10%, passant de 45% à 40% en locatif intermédiaire, de 30% à 27% en locatif libre et de 25% à 22% en habitation principale du propriétaire primo accédant. Il faut y appliquer d'autres limitations : celle du plafonnement spécifique DOM et celle du plafonnement global des niches fiscales.

A - Sur le montant de la réduction d'impôt annuelle s'applique le plafond spécifique DOM de 36 000 euros ou 13% du revenu imposable (Art 199 undecies D)

Le taux de 13 % est une option à prendre par le contribuable, un choix à faire en fonction de chaque cas personnel.

Le montant total des défiscalisations DOM, ne doit pas dépasser ces montants.

B - De plus, la loi Girardin fait partie du plafonnement global des niches fiscales. A ce titre elle fait partie du montant global de plafonnement des niches fiscales qui change selon l'année (Art 200-0-A)

Pour 2009 il était de 25 000 euros + 10 % du revenu imposable

Pour 2010 il était de 20 000 euros + 8% du revenu imposable

Pour 2011 il est de 18 000 euros + 6% du revenu imposable.

Pour chaque acquisition, c'est la date de déclaration d'ouverture de chantier de l'immeuble qui déterminera le montant du plafond qui s'appliquera au titre du plafonnement des niches fiscales.

9. Les plafonds de ressources LLS – LLTS au 1^{er} janvier 2011

Rappelons que, selon l'arrêté du 14 mars 2011, «les plafonds de ressources des locataires des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et à Mayotte sont fixés en fonction de la catégorie de ménage. Ces plafonds de ressources sont, dans les départements d'outre-mer et à Saint-Martin, ceux applicables en métropole « autres régions » aux bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif, minorés de 10 %.

Tableau 69 : Plafonds applicables au premier janvier 2011 (revenu fiscal de référence)

| Catégorie de ménages | Plafonds annuels de ressources pour un LLS | Plafonds annuels de ressources pour un LLTS |
|-------------------------|--|---|
| Personne seule | 17 303 € | 12 977 € |
| 2 personnes | 23 106 € | 17 329 € |
| 3 personnes | 27 787 € | 20 840 € |
| 4 personnes | 33 545 € | 25 159 € |
| 5 personnes | 39 461 € | 29 596 € |
| 6 personnes | 44 473 € | 33 354 € |
| Personne supplémentaire | 4 961 € | 3 721 € |

Source (MEDDTL)

10. Le logement social en 2010 en Martinique selon l'IEDOM

Le logement social en 2010 (source : Institut d'émission des départements d'Outre-mer)

En matière de logement social, la production annuelle (500 logements neufs en 2010) ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande (9 000 logements environ).

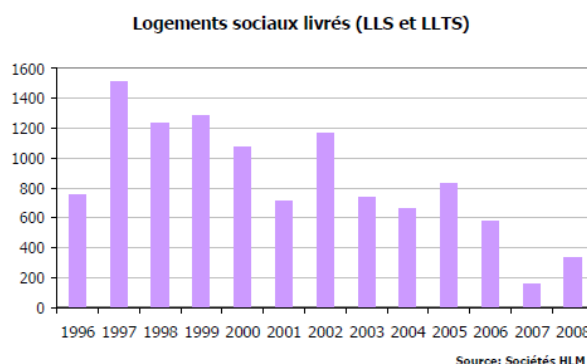
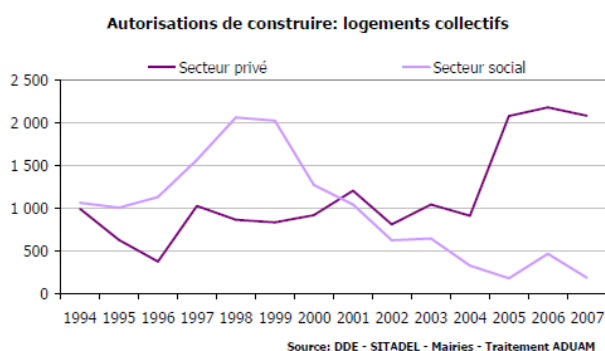
Face à ce constat, la LODEOM a modifié significativement le soutien à la construction et à la réhabilitation de logements, à travers le recentrage de la défiscalisation locative sur le logement social en complément de l'adaptation du dispositif « Scellier » à l'Outre-mer. Toutefois, les délais de mise en œuvre des opérations, n'a pas permis d'inverser la tendance en 2010.

A la Martinique, la production de logements sociaux se heurte à la contrainte du foncier due à l'exiguïté du territoire. En 2010, 497 logements (282 en LLS (logements locatifs social), 72 en LLTS (logements locatifs très social), et 143 LES diffus. En comparaison, 850 logements sociaux auront été livrés en Guadeloupe et 1360 à la Réunion en 2010 (LES et LLTS), ont été livrés (contre 349 en 2009).

Dans le même temps, 554 logements ont été rénovés au titre du programme d'amélioration de l'habitat (contre 376 en 2009). Hors LBU, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat a rénové 427 logements (contre 199 en 2009). Parallèlement, 121 logements ont été financés dans le cadre des prêts locatifs sociaux (contre 90 en 2009).

Depuis 2010, la programmation concerne également les logements locatifs sociaux défiscalisés (500 logements sur 1316), la première livraison de 50 logements n'est toutefois intervenue qu'en avril 2011. Conjointement, 400 logements ont bénéficié du programme de l'amélioration de l'habitat (contre 920 entre 2009). Les autorisations d'engagement pour l'année s'élèvent au final à 42,2 M€ (contre 68,5 M€ en 2009).

Dans le cadre du plan de relance de l'économie, une convention a été signée en décembre 2010, entre la Région, la DEAL, les opérateurs sociaux, Martinique Habitat et les banques. Cette convention devrait permettre de faciliter les opérations d'amélioration de l'habitat (AAH) et de construction de logement évolutif social (LES). Près de 700 logements sont concernés.



Source IEDOM – Martinique Note Expresse n°76

11. La défiscalisation pour le locatif social «institutionnel»

La loi pour le développement économique des outre-mer, publiée au Journal officiel du 27 mai 2009, dite loi Jégo, instaure un régime spécifique, qui figure désormais à l'article 199 undecies du Code général des impôts.

Sur le plan du mécanisme, cet article transpose le régime fiscal des investissements productifs dit Girardin industriel -par exemple du matériel industriel -aux placements locatifs dans le secteur social.

Comment ça marche ?

Ce dispositif réunit quatre acteurs essentiels : un promoteur qui réalise l'immeuble social, un opérateur social type société de HLM, qui l'exploite, un contribuable métropolitain, qui investit outre-mer, et l'Etat, qui octroie une réduction d'impôt de 50% du prix d'achat au particulier achetant un logement outre-mer et destiné à la location.

Cette réduction fiscale n'est accordée qu'une seule fois, lors de l'investissement. D'où le nom de 'défiscalisation cash' ou de 'défiscalisation one-shoot'. L'opérateur social, en l'occurrence un organisme de logement social, doit verser à l'investisseur un loyer garanti pendant une durée de cinq ans. Cependant, pour que l'avantage fiscal ne soit pas totalement capté par l'investisseur, ce dernier devra consentir une rétrocession -dite encore ristourne - de 65% sur le loyer à l'exploitant. Si tel n'est pas le cas, la ristourne sera appliquée lors de la revente du bien immobilier, à l'organisme de logement social.

Une simulation

Un particulier participe à un programme d'investissement de 100.000 euros fin 2010 dans un logement social situé outre-mer.

Etape n°1. Un avantage fiscal de 50% hors rétrocession d'une partie à un organisme HLM. Dès 2011, le contribuable a droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 50%, soit de 50.000 euros, sur ses revenus perçus en 2010 et déclarés en 2011.

Etape n°2. Rétrocession par le contribuable de 65% de l'avantage fiscal à un opérateur social. Le particulier doit verser une somme de 32.500 euros (50.000 euros X 65%) à l'opérateur social, c'est-à-dire à l'exploitant de la résidence locative, type organisme HLM.

Etape n°3. Pour participer à cet investissement, le contribuable verse 32.500 euros au minimum, plus les frais. Dans la pratique, il verse plutôt 36.000 euros, plus les frais, soit un débours total d'environ 42.000 euros. Le contribuable constate un gain de 50.000 euros (son économie d'impôt) minoré de 42.000 euros (son apport non remboursé) = 8.000 euros.

La rétrocession se fait souvent lors de l'investissement initial. La plupart du temps, la rétrocession intervient lors de l'investissement initial. Dans ce cas, le montant de l'apport personnel est équivalent à celui de la rétrocession destinée à l'opérateur social', explique-t-on au secrétariat à l'Outre-mer. Concrètement, le contribuable ne finance que 32.500 euros en 2010. Quant au solde du prix de l'investissement, soit 67.500 euros, il le finance en contractant un prêt, qu'il parvient à rembourser, par le jeu des loyers encaissés. Lorsque la rétrocession ne s'effectue pas lors de l'investissement initial, elle est réalisée au fil des années, par déduction de loyers versés à l'investisseur.

Source : Les Echos 22/11/2010

Pour combler le réel besoin en logement social en outre-mer, la loi pour le développement économique outre-mer, publiée au Journal officiel du 27 mai 2009, dite **loi Jégo**, instaure un régime spécifique, qui figure désormais à l'article 199 C du Code général des impôts).

Ce dispositif réunit quatre acteurs essentiels : un promoteur qui réalise l'immeuble social, un opérateur social type société de HLM, qui l'exploite, un contribuable métropolitain, qui investit outre-mer, et l'Etat, qui octroie une réduction d'impôt de 50% du prix d'achat au particulier achetant un logement outre-mer et destiné à la location.

Cette réduction fiscale n'est accordée qu'une seule fois, lors de l'investissement. D'où le nom de "défiscalisation cash" ou de "défiscalisation one-shoot". L'opérateur social, en l'occurrence un organisme de logement social, doit verser à l'investisseur un loyer garanti pendant une durée de cinq ans. Cependant, pour que l'avantage fiscal ne soit pas totalement capté par l'investisseur, ce dernier devra consentir une rétrocession - dite encore ristourne - de 65% sur le loyer à l'exploitant. Si tel n'est

pas le cas, la ristourne sera appliquée lors de la revente du bien immobilier, à l'organisme de logement social.

La rétrocession se fait souvent lors de l'investissement initial

"La plupart du temps, la rétrocession intervient lors de l'investissement initial. Dans ce cas, le montant de l'apport personnel est équivalent à celui de la rétrocession destinée à l'opérateur social", explique-t-on au secrétariat à l'Outre-mer. Concrètement sur une opération de 100 000, le contribuable ne finance que 32.500 euros en 2009. Quant au solde du prix de l'investissement, soit 67.500 euros, il le finance en contractant un prêt, qu'il parvient à rembourser, par le jeu des loyers encaissés. Lorsque la rétrocession ne s'effectue pas lors de l'investissement initial, elle est réalisée au fil des années, par déduction de loyers versés à l'investisseur.

Atouts du dispositif

Pour le contribuable :

Dans la pratique, ce type de placement de défiscalisation, qui s'adresse plutôt à des gros contribuables ou moyens gros, est bien adapté pour éponger partiellement ou totalement des revenus exceptionnels tels que par exemple une prime imposable. "A la différence d'un placement immobilier assorti de la réduction d'impôt Scellier, le contribuable ne fait aucun effort. Mais au terme, il n'est plus propriétaire du logement social.

Par rapport à un produit de défiscalisation en Girardin industriel, le placement en immobilier social "Jego" présente l'avantage de réduire les risques d'exploitation. Une société qui exerce une activité industrielle s'expose en effet à d'avantage d'aléas qu'un organisme de logement social.

Localement, les montages d'opérations standards telles que LLS, LLTS, PLS qui bénéficient de l'aide à l'investissement, permettent d'abaisser le loyer de sortie.

Des projets dans les cartons

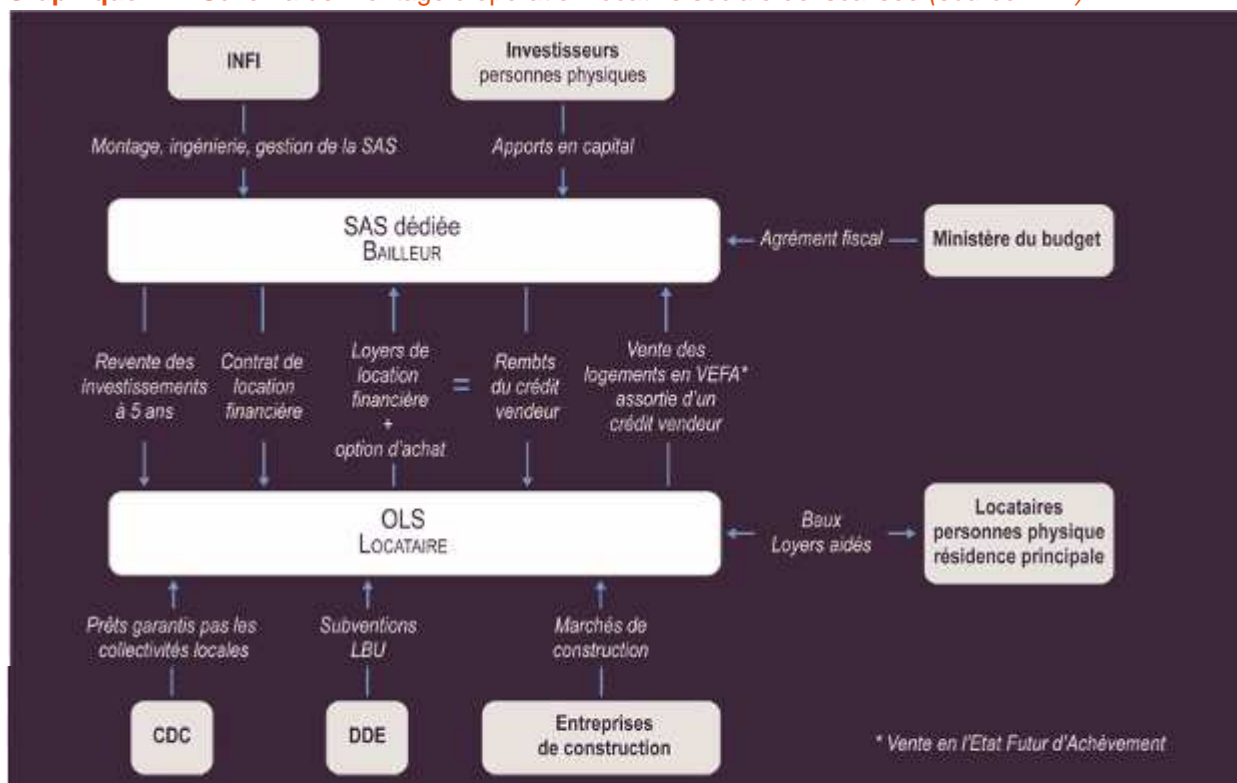
Avant de lancer une opération locative sociale dans le cadre de ce nouveau dispositif, l'organisme HLM doit obtenir un agrément fiscal. Pour l'instant, la société HLM de la Réunion a obtenu un agrément de Bercy pour lancer une opération de 200 logements. De leur côté, la SIMAR et une société de HLM implantée en Guadeloupe ont déposé une demande d'agrément fiscal pour construire 100 logements chacune. Ces programmes immobiliers serviront de sous-jacents aux placements en logement social outre-mer qui seront proposés à la clientèle haut de gamme des banques.

« Le premier programme de logements locatifs financés en défiscalisation LODEOM a été livré mercredi à Fort-de-France. Ce montage permet de faire baisser le prix des loyers. Cette résidence gérée par la SIMAR est une innovation. C'est en effet la première opération de logement social financée en défiscalisation LODEOM en Martinique. Un tiers des 9 millions d'euros du projet a en effet été financé par des investisseurs privés. Ce montage a permis de faire baisser les prix des loyers de 20 à 30% selon les opérateurs. Les locataires paient en moyenne 6 euros du M2. »
RCI Martinique 13 avril 2011

Extrait d'entretien du 25 mars 2011 avec un bailleur, la SA d'HLM OZANAM sur ce montage en défiscalisation

- La défiscalisation sociale : la société y travaille, elle représentera de l'ordre de 50% du montage foncier, les subventions sont, avec le nouveau cadre, plafonnées à 50% du prix du projet. OZANAM pense réserver ce type de montage pour des grosses opérations et la LBU aux petites.
- Le contexte** Nota : les petites opérations peuvent être regroupées sous une bannière unique pour le dossier de financement en défiscalisation.
La demande d'agrément se fait localement à la DEAL et à la Direction des Impôts conjointement, pour les dossiers jusqu'à 20M€.
Il met en jeu : Un promoteur-aménageur/Un arrangeur fiscal/Une société de portage (SAS)/le bailleur social (OLS)
Le bailleur social devient propriétaire au bout de 5 ans, dans l'intervalle le bien lui est loué et il fait de la sous-location à ses locataires.
- Le montage** Le bien est propriété de la société de portage qui récupère globalement 9%.
OZANAM fait appel à INFI, INGEPAR, il existe d'autres sociétés comme ECOFIP...etc.
C'est pour aussi bien faire de la VEFA, que des LLS, PLS.

Graphique 44 : Schéma de montage d'opération locative sociale défiscalisée (source INFI)



D'après la loi de finances rectificative pour 2011 (article 13)

Plusieurs types d'opérations dans le secteur du logement en outre-mer ouvrent droit à des réductions d'impôt, il s'agit :

- de l'acquisition ou la construction d'une résidence principale par un propriétaire occupant (CGI : art. 199 undecies A, 2, a) ;
- de la réhabilitation d'un logement, affecté par le contribuable propriétaire occupant à sa résidence principale
- ou loué nu comme résidence principale pendant au moins cinq ans (CGI : art. 199 undecies A, 2, e) ;
- de l'acquisition ou la construction d'un logement neuf loué nu comme résidence principale, soit directement soit par l'intermédiaire de sociétés (CGI : art. 199 undecies A, 2, b, c et d) ;
- des investissements dans des logements gérés par des bailleurs sociaux (CGI : art. 199 undecies C).

Au titre d'une même année, la somme de ces réductions d'impôt ne peut excéder 40 000 € ou 15 % du revenu global du foyer.

Le rabot fiscal de 10 % prévu par la loi de finances pour 2011 (loi du 29.12.10 : art. 105) n'a touché qu'en partie les investissements réalisés en outre-mer : en effet, la réduction d'impôt pour les investissements dans des logements gérés par des bailleurs sociaux n'y a pas été soumise.

Or, le plafonnement global des réductions d'impôt en outre-mer a été touché (le faisant passer à 36 000 € ou 13 % du revenu global du foyer).

Si la réduction d'impôt pour les investissements dans le logement social n'a pas subi directement le rabot fiscal de 10 %, elle a ainsi en revanche subi la réduction de 10 % du plafonnement global.

Il est donc prévu d'exclure cet investissement spécifique du plafonnement. Par conséquence, les réductions d'impôt outre-mer sont plafonnées à 36 000 € ou 13 % du revenu global net, **ce plafond pouvant être porté à 40 000 € ou 15 % si le contribuable a également profité de la réduction d'impôt dans le logement social.**

Cette disposition s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2011.

Source : ANIL

12. Les besoins sur l'Espace Sud selon le schéma gérontologique départemental

Tableau 70 : Estimation des besoins selon le schéma gérontologique SUD CARAÏBE

| - Equipements existants : | | - Besoins à couvrir : | | | |
|--|-------|---|------------|------------|------------|
| 2008 | | SUD CARAÏBE | 2010 -2013 | 2020 | 2030 |
| Nombre total de lits EHPAD + USLD autorisés (établissements existants) | 179 | Gir 1 à 4 en EHPAD | 331 | 426 | 574 |
| Taux d'équipement pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus | 50,88 | Gir 5 et 6 | 50 | 21 | 0 |
| | | Sous total | 380 | 447 | 574 |
| | | Taux d'occupation (98%) | 8 | 9 | 11 |
| | | Total lits nécessaires | 388 | 456 | 586 |
| | | Besoins par rapport aux lits autorisés existants | 209 | 277 | 407 |

- Récapitulatif des besoins :

| SUD CARAÏBE | | | | |
|-------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Communes | Nombre de lits autorisés (2008) | Taux d'équipement* | Total lits nécessaires 2010-13 | Nombre de lits à créer en 2010-13 |
| Les Anses d'Arlet | 42 | 124,53 | 35 | -7 |
| Diamant | 0 | 0,00 | 33 | 33 |
| Ducos | 0 | 0,00 | 81 | 81 |
| Les Trois Ilets | 64 | 67,97 | 37 | -27 |
| Rivière Salée | 40 | 57,94 | 72 | 32 |
| Saint-Esprit | 33 | 44,20 | 78 | 45 |
| Sainte-Luce | 0 | 0,00 | 52 | 52 |
| Total zone | 179 | 50,88 | 388 | 209 |

SUD ATLANTIQUE

| - Equipements existants : | | - Besoins à couvrir : | | | |
|--|-------|---|------------|------------|------------|
| 2008 | | SUD ATLANTIQUE | 2010 | 2020 | 2030 |
| Nombre total de lits EHPAD + USLD autorisés (établissements existants) | 188 | Gir 1 à 4 en EHPAD | 299 | 386 | 520 |
| Taux d'équipement pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus | 53,97 | Gir 5 et 6 | 45 | 19 | 0 |
| | | Sous total | 344 | 405 | 520 |
| | | Taux d'occupation (98%) | 7 | 8 | 10 |
| | | Total lits nécessaires | 351 | 413 | 530 |
| | | Besoins par rapport aux lits autorisés existants | 163 | 225 | 342 |

- Récapitulatif des besoins :

| SUD ATLANTIQUE | | | | |
|-------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Communes | Nombre de lits autorisés (2008) | Taux d'équipement* | Total lits nécessaires 2010-13 | Nombre de lits à créer en 2010-13 |
| Le François | 100 | 91,43 | 105 | 5 |
| Marin | 88 | 167,05 | 50 | -38 |
| Rivière Pilote | 0 | 0,00 | 92 | 92 |
| Sainte-Anne | 0 | 0,00 | 38 | 38 |
| Vauclin | 0 | 0,00 | 66 | 66 |
| Total zone | 188 | 53,97 | 351 | 163 |

13. Les besoins sur l'Espece Sud selon le schéma personnes handicapées départemental

Tableau 71 : Estimation des besoins selon le schéma personnes handicapées

SUD CARAÏBE

| SUD CARAÏBES | Prévalence du handicap (pour 100 adultes) | Estimation du nombre d'adultes handicapés | | |
|--------------------------------|---|---|--------------|--------------|
| | | 2010 | 2020 | 2030 |
| Types de déficiences | | | | |
| Déficience mentale | 5,1 | 183 | 174 | 150 |
| Maladie mentale | 3,7 | 133 | 126 | 109 |
| Déficience mentale et physique | 3,7 | 133 | 126 | 109 |
| Maladie mentale et physique | 2,0 | 72 | 68 | 59 |
| Déficience motrice | 13,2 | 474 | 451 | 389 |
| Déficience visuelle | 1,8 | 65 | 61 | 53 |
| Déficience auditive | 0,8 | 29 | 27 | 24 |
| Déficience viscérale | 3,0 | 108 | 102 | 88 |
| Pluri-déficience physique | 10,4 3 | 73 | 355 | 306 |
| TOTAL | | 1 570 | 1 490 | 1 287 |

| SUD CARAÏBES | ESAT | FH | Foyer de vie | FAM | MAS | Total |
|---|------|------|--------------|------|------|-------|
| Nombre de places installées | 0 | 0 | 0 | 0 | 90 | 90 |
| Taux d'équipement | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,25 | 1,25 |
| Taux d'équipement France | 3,12 | 1,18 | 1,23 | 0,37 | 0,53 | 6,43 |
| Nombre de places nécessaires permettant d'atteindre le taux d'équipement national | 100 | 38 | 39 | 12 | 16 | 205 |
| Nombre indicatif de places à créer | 100 | 38 | 39 | 12 | -74 | 115 |

SUD ATLANTIQUE

| SUD ATLANTIQUE | Prévalence du handicap (pour 100 adultes) | Estimation du nombre d'adultes handicapés | | |
|--------------------------------|---|---|--------------|--------------|
| | | 2010 | 2020 | 2030 |
| Types de déficiences | | | | |
| Déficience mentale | 5,1 | 166 | 158 | 136 |
| Maladie mentale | 3,7 | 120 | 114 | 99 |
| Déficience mentale et physique | 3,7 | 120 | 114 | 99 |
| Maladie mentale et physique | 2,0 | 65 | 62 | 53 |
| Déficience motrice | 13,2 | 429 | 408 | 352 |
| Déficience visuelle | 1,8 | 58 | 56 | 48 |
| Déficience auditive | 0,8 | 26 | 25 | 21 |
| Déficience viscérale | 3,0 | 97 | 93 | 80 |
| Pluri-déficience physique | 10,4 | 338 | 321 | 277 |
| TOTAL | | 1 419 | 1 351 | 1 165 |

| SUD CARAÏBES | ESAT | FH | Foyer de vie | FAM | MAS | Total |
|---|------|------|--------------|------|------|-------|
| Nombre de places installées | 55 | 0 | 0 | 0 | 0 | 55 |
| Taux d'équipement | 0,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,85 |
| Taux d'équipement France | 3,12 | 1,18 | 1,23 | 0,37 | 0,53 | 6,43 |
| Nombre de places totales nécessaires permettant d'atteindre le taux d'équipement national | 154 | 58 | 61 | 18 | 26 | 317 |
| Nombre indicatif de places à créer | 99 | 58 | 61 | 18 | 26 | 262 |

14. L'architecture du PDALPD

Axes et actions – Niveau stratégique

AXE 1 – Redynamiser Le dispositif

- 1.1 - Mettre en place une Cellule d'animation, de coordination et de suivi du PDALPD
- 1.2 - Renforcer la communication sur le Plan
- 1.3 - Améliorer la circulation de l'information entre les partenaires du Plan
- 1.4 - Assurer le suivi et l'évaluation des actions du PDALPD

AXE 2 - Connaître et observer les besoins des ménages défavorisés

- 2.1 - Mettre en place l'observatoire de la demande de logements sociaux
- 2.2 - Mettre en place l'observatoire nominatif de l'habitat indigne
- 2.3 - Analyser les besoins des personnes défavorisées

Outils du PDALPD - niveau stratégique

Outils à faire évoluer en fonction des objectifs du Plan : Le Kay Nou

Nouveaux outils intégrés au PDALPD 2011-2015

- Le guide des partenaires du logement, de l'hébergement, de l'accompagnement social et de l'intermédiation locative
- La Cellule d'animation, de coordination et de suivi du Plan
- Le site internet « PDALPD Martinique » avec : un volet partenaire, un volet public
- L'Observatoire de la demande de logements sociaux
- L'Observatoire nominatif des logements indignes

Axes et actions – Niveau opérationnel

AXE 3 - Favoriser l'accès et le maintien dans le logement en vue d'une insertion durable

- 3.1 - Mieux informer les personnes défavorisées sur les dispositifs de recherche et d'aides au logement
- 3.2 - Développer les mesures adaptées concernant la contribution du FDSL aux objectifs du Plan
- 3.3 - Optimiser les mesures d'accompagnement social adaptées aux publics
- 3.4 - Prévenir et traiter les expulsions locatives

AXE 4 - Faciliter la mobilisation et le développement de logements en direction des ménages défavorisés

- 4.1- Mobiliser les leviers réglementaires de l'accès prioritaire au logement locatif social du parc public
- 4.2 - Favoriser et coordonner les actions en matière d'intermédiation et de médiation locative
- 4.3 - Mobiliser et développer l'offre de logements locatifs très sociaux dans le parc privé
- 4.4 - Faciliter l'accession sociale (LES) et assurer le suivi des accédants
- 4.5 - Se mobiliser pour le logement des personnes âgées et handicapées

AXE 5 - Lutter contre l'habitat indigne et les locaux impropres à l'habitation

- 5.1- Mettre en œuvre le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
- 5.2 - Mettre en place une opération « traitement de l'habitat indigne »

Outils du PDALPD - niveau opérationnel

Outils à faire évoluer en fonction des objectifs du Plan

- FDSL
- Fonds de garantie
- La Charte de l'accompagnement social liée au logement

Nouveaux outils intégrés au PDALPD 2011-2015

- Les commissions :
 - La Commission de médiation DALO
 - La Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives
- L'AIS
- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Le PIG « Traitement de l'habitat indigne »
- Le PIG « Adaptation du logement au grand âge et au handicap »

Le PDAHI est intégré au travers du Plan au travers de l'axe 6

AXE 6 – Accueillir, héberger et insérer les personnes sans abri ou mal logées

- 6.1 - Développer la coopération entre associations et bailleurs sociaux
- 6.2 - Positionner l'AVDL en complémentarité des dispositifs d'accompagnement existants
- 6.3 - Développer l'outil d'intermédiation locative et la sous-location avec bail glissant
- 6.4 - Augmenter le nombre de places en maisons relais et résidences accueil
- 6.5 - Améliorer l'offre existante d'hébergement et de logement adapté
- 6.6 - Articuler les réponses à l'urgence sociale en fonction des territoires et des publics
- 6.7 - Mailler le territoire par le déploiement d'équipes mobiles
- 6.8 - Mettre en cohérence les interventions du secteur AHI avec celles des autres acteurs sanitaires
- 6.9 - Installer le Système Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Graphiques :

| | |
|---|----|
| Graphique 1 : Le lien entre communes et agglomération lors de l'élaboration du PLH (source : GTC) | 6 |
| Graphique 2 : Evolution de la population depuis 1968 par grand territoire martiniquais (Source : RP INSEE 2008) | 10 |
| Graphique 3 : Evolution de la population depuis 1968 au sein de l'Espace Sud (Source : RP INSEE 2008) | 10 |
| Graphique 4 : Evolution démographique et ses composantes (source : RP INSEE 2007).... | 11 |
| Graphique 5 : Evolution démographique et ses composantes au sein de l'Espace Sud (source : RP INSEE 2007)..... | 12 |
| Graphique 6 : Evolution des naissances et des décès (source : RP INSEE 2007)..... | 12 |
| Graphique 7 : Soldes naturel et migratoire de 1999 à 2007 par commune (source : RP INSEE 2007) | 13 |
| Graphique 8 : Solde migratoire annuel par tranche d'âge (Source INSEE 2007)..... | 14 |
| Graphique 9 : Solde migratoire annuel par tranche d'âge – situation comparée Atlantique – Caraïbe (Source INSEE 2007) | 14 |
| Graphique 10 : Indice de jeunesse en 2007 (source : INSEE RP 2007) | 18 |
| Graphique 11 : Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1990 (Source : INSEE RP 2007)..... | 19 |
| Graphique 12 : Evolution du nombre de logements commencés depuis 1999 (source SITADEL2)..... | 21 |
| Graphique 13 : Répartition territoriale de la construction neuve entre 1999 et 2009 (source SITADEL2)..... | 21 |
| Graphique 14 : Typologie des logements commencés de l'Espace Sud entre 1999 et 2009 (source : Sitadel2) | 22 |
| Graphique 15 : évolution du taux d'emploi entre 1999 et 2007 (source : INSEE RP 2007)... | 25 |
| Graphique 16 : Evolution de l'emploi salarié privé depuis 1998 (source : Pôle Emploi base 100 en 1998)..... | 26 |
| Graphique 17 : Répartition des actifs occupés par CSP 1999-2007 (source INSEE RP 1999 et 2007)..... | 26 |
| Graphique 18 : Répartition des emplois et des actifs occupés par CSP en 2007 (INSEE RP 2007)..... | 27 |
| Graphique 19 : Evolution du nombre de chômeurs (D.E.F.M au 31/12 de chaque année) 1999-2009 en volume (source INSEE-DARES)..... | 28 |
| Graphique 20 : Revenus 2008 maximum des ménages par unité de consommation, selon les déciles (en €) (Source INSEE-DGI)..... | 31 |
| Graphique 21: Revenus fiscaux mensuels 2008 maximum des ménages par unité de consommation, selon les déciles (en €) et par statut d'occupation (source INSEE/ DGI)..... | 33 |
| Graphique 22 : Les logements hors résidences principales en 2007 (source : INSEE RP2007) | 35 |
| Graphique 23 : Les principaux statuts d'occupation des résidences principales en 2007 (source : INSEE RP 2007)..... | 38 |
| Graphique 24 : Taux d'évolution annuel du nombre de résidences principales par statut d'occupation entre 1999 et 2007 (Source : INSEE RP 2007)..... | 38 |
| Graphique 25 : Les propriétaires occupants selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence (source INSEE RP 2008) | 41 |
| Graphique 26 : Statut d'occupation des ménages selon l'âge de la personne de référence (source INSEE RP 2008)..... | 41 |
| Graphique 27 : répartition des locataires d'un logement non HLM selon leur catégorie socioprofessionnelle | 42 |
| Graphique 28 : le parc privé de plus de 30 ans selon les statuts d'occupation (source INSEE RP 2008)..... | 42 |

| | |
|---|-----|
| Graphique 29 : Production de LES entre 2000 et 2008 (<i>source DEAL</i>) | 51 |
| Graphique 30 : Répartition de LES par taille de logement (<i>source DEAL 2000-2008</i>) | 52 |
| Graphique 31 : Evolution du parc locatif social par bailleur dans l'Espace Sud entre 1965 et 2010 (<i>Source DEAL/ bailleurs sociaux/ Traitement GTC</i>)..... | 69 |
| Graphique 32 : Evolution comparée du nombre de logements livrés annuellement entre 1993 et 2010 (en moyenne triennale) (<i>source DEAL</i>)..... | 73 |
| Graphique 33 : Evolution comparée du nombre de logements engagés dans le cadre de la Ligne Budgétaire Unique (LBU) (<i>Source DEAL 2011</i>) | 74 |
| Graphique 34 : Commune d'origine des jeunes demandeurs de logement de 2005 à 2011 (<i>Source : CLLAJ</i>)..... | 99 |
| Graphique 35 : Communes ayant offert des solutions de logement de 2005 à 2011 (<i>Source : CLLAJ</i>)..... | 99 |
| Graphique 36 : Evolution des prix moyens des appartements et des maisons entre 2002 et 2006 sur l'Espace Sud (<i>Source : DGI/ADUAM Enquête ADUAM + Fichier ŒIL = Observatoire des Évaluations Immobilières Locales portant sur 2969 biens</i>) | 104 |
| Graphique 37 : Loyer mensuel d'un appartement T2 neuf ou récent (<i>Source : Business News N°31 octobre 2010 Spécial Immobilier</i>) | 107 |
| Graphique 38 : Accessibilité des ménages de 3 personnes aux produits logements (<i>Source : Plafonds de ressources 2009/ Ministère du Logement & Revenus pour un ménage de 3 personnes en 2008 INSEE – DGI – traitement GTC</i>)..... | 108 |
| Graphique 39: Evolution des transactions foncières par micro-région de 1991 à 2005 (<i>Source : Service des Domaines –ADUAM-Traitement Ph.VILLARD CONSULTANT</i>)..... | 109 |
| Graphique 40: Evolution prix moyen du m ² en diffus par micro-région de 1991 à 2005 (<i>Source : Service des Domaines –ADUAM-Traitement Ph.VILLARD CONSULTANT</i>)..... | 110 |
| Graphique 41: Evolution prix moyen du m ² en lotissement par micro-région de 1991 à 2005 (<i>Source : Service des Domaines –ADUAM-Traitement Ph.VILLARD CONSULTANT</i>)..... | 110 |
| Graphique 42 : Prix de vente moyen des terrains constructibles (en €) (<i>Source : Business News N°31 octobre 2010 Spécial Immobilier</i>) | 112 |
| Graphique 43 : Le PLH au sein des documents de planification (<i>source : GTC</i>)..... | 119 |
| Graphique 44 : Schéma de montage d'opération locative sociale défiscalisée (<i>source INFI</i>) | 162 |

Tableaux :

| | |
|--|----|
| Tableau 1 : Taux d'évolution annuel de la population par commune depuis 1968 (source : RP INSEE 2007)..... | 11 |
| Tableau 2 : Estimation des migrations résidentielles (source : RP INSEE 2007)..... | 15 |
| Tableau 3 : caractéristiques des migrations résidentielles estimées (source : RP INSEE 2007)..... | 17 |
| Tableau 4 : Taux de desserrement annuel des ménages (Source : INSEE RP 2007)..... | 20 |
| Tableau 5 : Les familles monoparentales (Source : INSEE RP 2007)..... | 20 |
| Tableau 6 : Utilisation de la construction neuve entre 1990 et 2007 (traitement GTC)..... | 24 |
| Tableau 7 : Emploi total en 2007 et évolution depuis 1999 (sources : INSEE RP 2007 et Pôle Emploi)..... | 25 |
| Tableau 8 : Nombre d'emplois salariés privés entre 1998 et 2009 (source : Pôle Emploi)..... | 25 |
| Tableau 10 : Structure du chômage au 31/12/09 (source : INSEE-DARES (cat A à partir de 2009)..... | 29 |
| Tableau 11 : Les demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM) à fin juin 2011..... | 29 |
| Tableau 12 : comparaison entre les 3 intercommunalités (source INSEE DGI 2008)..... | 31 |
| Tableau 13 : Revenus 2008 maximum des ménages par unité de consommation, selon les déciles (en €) et par commune (source INSEE DGI)..... | 32 |
| Tableau 14 : Répartition des ménages sous le seuil de bas revenus ou au-delà selon le statut d'occupation en 2006 (Source INSEE, enquête Budget de Famille 2006)..... | 32 |
| Tableau 15 : Répartition du parc entre maisons et appartements (source : INSEE RP 2008)..... | 34 |
| Tableau 16 : Année de construction du parc de logements (source : INSEE RP2007)..... | 34 |
| Tableau 17 : Les caractéristiques du parc de logements (source RP INSEE 2007)..... | 36 |
| Tableau 18 : Les statuts d'occupation des résidences principales (source RP INSEE 2007)..... | 38 |
| Tableau 19 : Le parc privé (source : RP INSEE 2007)..... | 39 |
| Tableau 20 : Variation de stock de logements privés entre 1999 et 2007 (source : RP INSEE 2007)..... | 40 |
| Tableau 21 : répartition des résidences principales occupées par leur propriétaire selon leur taille..... | 40 |
| Tableau 22 : répartition des résidences principales en locatif privé selon leur taille (source INSEE RP 2008)..... | 41 |
| Tableau 23 : Revenus 2008 des ménages selon leur statut d'occupation (source INSEE-DGI)..... | 42 |
| Tableau 24 : L'équipement des résidences principales (source : RP INSEE 2007)..... | 43 |
| Tableau 25 : Typologie des résidences principales selon l'installation Eaux Usées (source : RP INSEE 2007)..... | 44 |
| Tableau 26 : Répartition des logements vétustes selon le cadastre et poids dans le parc privé..... | 45 |
| Tableau 27 : Volume de dossiers AAH entre 2005 et 2010 sur l'Espace Sud (source : DEAL - RP INSEE 2007)..... | 48 |
| Tableau 28 : Nombre de logements subventionnés ANAH entre 2006 et 2010 (source : ANAH)..... | 48 |
| Tableau 29 : Indice de construction de LES /an / 1000 habitants par commune (source DEAL)..... | 51 |
| Tableau 30 : Répartition par âge des ménages acquéreur de LES (source : DEAL 2010)..... | 52 |
| Tableau 31 : Répartition par nombre d'occupants par logement LES (source : DEAL 2010)..... | 52 |
| Tableau 32 : Parc de logements locatifs sociaux et très sociaux en 2010 (sources DEAL et bailleurs) et Taux par rapport aux résidences principales (Source INSEE 2007)..... | 54 |
| Tableau 33 : l'inventaire de logements conventionnés sur l'Espace Sud en 2010 (source DEAL)..... | 54 |
| Tableau 34 : Nombre de logements sociaux suivant le décompte « SRU » et nombre de logements manquants au 1 ^{er} janvier 2010 (Source : DEAL Extrait du Prédiagnostic du PAC – DEAL Martinique)..... | 55 |

| | |
|---|-----|
| Tableau 35 : Estimation des objectifs de rattrapage liés aux obligations SRU (<i>Source : GTC</i>) | 68 |
| Tableau 36: IRIS à fort taux de logements locatifs sociaux (<i>source RP INSEE 2007</i>) | 69 |
| Tableau 37 : Répartition par commune des logements locatifs sociaux et très sociaux en 2010 (<i>sources DEAL et bailleurs</i>) et taux par rapport aux résidences principales (<i>Source INSEE 2007</i>) | 69 |
| Tableau 38 : Répartition du parc locatif social 2010 entre bailleurs (<i>sources : DEAL et bailleurs</i>) | 69 |
| Tableau 39: Répartition du parc 2010 selon l'année de mise en service (<i>source DEAL, bailleurs</i>) | 70 |
| Tableau 40 : Les financements sur le parc existant (<i>source DEAL 2010</i>) | 70 |
| Tableau 41 : Répartition du parc 2010 selon la taille des logements (<i>source DEAL, bailleurs</i>) | 72 |
| Tableau 42 : Evolution de la part des logements vacants – HLM et SEM (<i>Source : Enquête Occupation Parc Social, DGALN, 2009, exploitation CREDOC</i>) | 72 |
| Tableau 43 : Programmation 2010 (<i>source : CDH 23 juin 2010</i>) | 75 |
| Tableau 44 : les projets sur l'Espace Sud des 3 principaux bailleurs (<i>sources : bailleurs 2011</i>) | 76 |
| Tableau 45 : la population de 75 ans et + (<i>RP INSEE 2007</i>) | 90 |
| Tableau 46 : Le statut d'occupation des ménages dont la personne de référence a 65 ans et + (<i>INSEE RP 2008</i>) | 90 |
| Tableau 47 : L'offre de services et d'hébergement pour les personnes âgées (<i>Sources : FINESS 2011 et INSEE RP 2007</i>) | 91 |
| Tableau 48 : Offre existante – projets des communes – projets inscrits dans le Schéma Gérontologique 2009-2013 | 92 |
| Tableau 49 : Projections Insee Omphale du nombre des 60 ans et + en 2020 et 2030 (<i>source : Schéma gérontologique Martinique 2009-2013</i>) | 93 |
| Tableau 50 : Part de la population des jeunes et adultes handicapés dans la population totale au 31 décembre 2006 (<i>Source FINESS</i>) | 96 |
| Tableau 51 : Offre en hébergement pour public en situation de handicap (<i>Source FINESS 2011</i>) | 96 |
| Tableau 52 : Nombre et part des allocataires CAF bénéficiaires d'au moins une aide parmi RSA-RMI-API-AAH (<i>extrait du prédiagnostic du PAC CAESM 2011 – source DEAL Martinique/ données CAF au 31 décembre 2009</i>) | 101 |
| Tableau 53 : Origine géographique des acheteurs d'un bien immobilier sur l'Espace Sud entre 2002 et 2006 (par microrégion) <i>Source : DGI/ADUAM – Enquête ADUAM + Fichier ŒIL = Observatoire des Évaluations Immobilières Locales portant sur 2763 biens</i> | 104 |
| Tableau 54 : Estimation des loyers dans les communes de l'Espace Sud à partir des petites annonces (<i>Domiciles, Paru/Vendu et Martinique Hebdo Juillet/Août 2011</i>) | 106 |
| Tableau 55 : Simulation théorique d'investissement pour un ménage de 3 personnes (hors aides éventuelles, PTZ, PAS...) (<i>Traitement et réalisation GTC</i>) | 108 |
| Tableau 56 : Mobilisation du foncier Etat pour le logement (<i>Source prédiagnostic du PAC 2011</i>) | 124 |
| Tableau 57 : Résultats des études de faisabilité sur le potentiel Etat (<i>Source CARUA 2009</i>) | 124 |
| Tableau 58 : Répartition des logements vacants selon les données DGI | 134 |
| Tableau 59 : Taille des logements des ménages dans le parc locatif privé (<i>source : INSEE RP 2007</i>) | 135 |
| Tableau 60 : Composition socioprofessionnelle des ménages du parc locatif privé (<i>source : INSEE RP 2007</i>) | 136 |
| Tableau 61 : Plafonds de ressource AAH en 2010 | 137 |
| Tableau 62 : Plafonds de ressources AAH en 2011 | 137 |
| Tableau 63 : Subvention Etat en 2010 au titre de l'AAH et plafonds de travaux | 137 |
| Tableau 64 : Subvention Etat en 2011 au titre de l'AAH et plafonds de travaux | 138 |
| Tableau 65 : Simulation de financement sur un dossier du Saint-Esprit | 140 |
| Tableau 66: Calcul des loyers de sortie / LOGEMENTS SOCIAUX ANAH | 140 |
| Tableau 67: Les revenus fiscaux des locataires à prendre en compte: | 141 |

| | |
|---|-----|
| Tableau 68 : Les aides à l'ingénierie | 142 |
| Tableau 69 : Plafonds applicables au premier janvier 2011 (revenu fiscal de référence) | 158 |
| Tableau 70 : Estimation des besoins selon le schéma gérontologique | 163 |
| Tableau 71 : Estimation des besoins selon le schéma personnes handicapées | 164 |

Cartes :

| | |
|---|-----|
| Carte 1 : La Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique dans son environnement (<i>Réalisation ADUAM</i>)..... | 2 |
| Carte 2 : Les territoires à l'échelle infra communale (<i>source IGN Paris, BDTopo 2004 et INSEE</i>)..... | 9 |
| Carte 3 : Population de 5 ans ou + habitant en métropole 5 ans auparavant (en%) par IRIS..... | 16 |
| Carte 4 : Indice de jeunesse en 2007 par IRIS (<i>Source : INSEE RP 2007/ Traitement GTC</i>)..... | 18 |
| Carte 5 : Taille moyenne des ménages en 2007 (<i>Source : INSEE RP 2007/ Traitement GTC</i>)..... | 19 |
| Carte 6 : Indice de construction de logements individuels 1990-2004 par an et pour 1000 habitants par IRIS..... | 22 |
| Carte 7 : Indice de construction de logements collectifs 1990-2004 par an et pour 1000 habitants par IRIS..... | 23 |
| Carte 8 : Déplacements domicile-travail des actifs de l'Espace Sud (<i>Extrait du Pré diagnostic du PAC – DEAL Martinique</i>)..... | 27 |
| Carte 9 : poids des résidences secondaires dans le parc de logement en 2007 (<i>Source : INSEE RP 2007/ Traitement GTC</i>)..... | 37 |
| Carte 10 : Situation des logements en état médiocre ou très médiocre selon le cadastre 2011..... | 46 |
| Carte 11 : Nombre de dossiers AAH entre 2005 et 2010 et taux de procédures au sein des propriétaires occupants (<i>Source : DEAL Martinique et INSEE RP 2007</i>)..... | 47 |
| Cartes 12 : Cartographie des logements locatifs sociaux existants au 1 ^{er} Janvier 2011 par bassins de vie et communes (<i>Source : Bailleurs sociaux</i>) page 56 à 67..... | 56 |
| Carte 13 : taux de logements locatifs sociaux (<i>source : RP INSEE 2007</i>)..... | 68 |
| Carte 14 : Cartographie des projets de logements par bassins de vie et communes (<i>Source : Entretien avec les représentants des communes et bailleurs sociaux</i>) page 77 à 87..... | 77 |
| Carte 13 : Part des 75 ans et + et nombre de places en maisons de retraite (<i>Source : INSEE RP 2007 et FINESS 2011 : Traitement GTC</i>)..... | 91 |
| Carte 16 : Evolution du prix moyen des transactions foncières de terrains à bâtir en diffus entre 2004 et 2007 (<i>Source : IGN Paris-BD TOPO 2000, DGI fichier ŒIL 2007, ADUAM /tableau de Bord de l'Espace Sud 2009</i>)..... | 111 |
| Carte 17 : Densité du bâti sur le territoire de l'Espace Sud (<i>Réalisation ADUAM</i>)..... | 114 |
| Carte 18 : Tache urbaine selon le cadastre (DGI) en 2008 (<i>source : IGN, BD Topo2001 et Réalisation ADUAM 2011</i>)..... | 115 |
| Carte 19 : Les zones de Montagne en Martinique..... | 117 |
| Carte 20 : Plan de prévention des risques en Martinique (<i>Source BCEOM/BRGM 2005/ réalisation ADUAM 2011</i>)..... | 118 |
| Carte 21 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme sur l'Espace Sud au 15/12/2010 (<i>Réalisation ADUAM 2010</i>)..... | 120 |
| Carte 22 : Les secteurs 50 pas de l'Espace Sud (<i>source : IGN, FranceRaster2010, Agence des 50 pas géométriques et Réalisation ADUAM 2011</i>)..... | 121 |
| Carte 23 : Carte de synthèse du diagnostic du PLH de l'Espace Sud (<i>source GTC</i>)..... | 131 |
| Carte 24 : Répartition des logements vacants selon les données DGI..... | 134 |
| Carte 25 : Epoque de construction des logements locatifs privés en 2007..... | 135 |

GLOSSAIRE

- ADUAM : Agence d'urbanisme et d'Aménagement de la Martinique
- ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
- ANC : Assainissement Non Collectif
- CACEM : Communauté d'Agglomération du Centre Martinique
- CAESM : Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique
- CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
- CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
- CCLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
- CCNM : Communauté de Communes du Nord Martinique
- CROSM : Comité Régional de l'Organisation Sociale et Médico-Sociale
- CSP : Catégorie Socio-Professionnelle
- DALO : Droit Au Logement Opposable
- DARES : Direction de l'Animation de la Recherche, des Etudes et des Statistiques du Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Santé
- DEFM : Demandeur d'Emploi Fin de Mois (catégorie Pôle Emploi)
- DGI : Direction Générale des Impôts
- DIECCTE : Direction des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi
- EHPAD : Etablissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes
- EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- EPFL : Etablissement Public Foncier Local
- EPLS : Enquête sur le parc locatif social
- FINESS : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux
- FJT : Foyer de jeunes Travailleurs
- GIR : groupes iso-ressources (classement des personnes âgées en fonction de leur état de santé)
- IEDOM : Institut d'Emission des Départements d'Outre-mer
- IRIS : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique (INSEE)
- LBU : Ligne Budgétaire Unique
- LES : Logements Evolutifs Sociaux
- LLS : Logements locatifs sociaux
- LLTS : Logements locatifs très Sociaux
- LODEOM : Loi pour le Développement Economique des Outre-Mer
- OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- PAC-DEAL : Porter à connaissance réalisé par la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
- PAH : Prime à l'amélioration de l'Habitat (cf. AAH : aide à l'amélioration de l'habitat)
- PB : Propriétaire bailleur
- PDAHI : Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile
- PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- PDU : Plan de Déplacements Urbains
- PIG : Programme d'Intérêt Général

- PLS : Prêt Locatif Social (finance le logement intermédiaire)
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PO : Propriétaire Occupant
- PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
- PTZ : Prêt à Taux Zéro
- RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre
- RP INSEE : Recensement de la Population de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
- RP : Résidences Principales
- RTAA DOM : réglementations thermiques, acoustiques et aération pour l'Outre-mer
- SAR : Schéma d'Aménagement Régional
- SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SICSM : Syndicat Intercommunal du Centre et du Sud de la Martinique
- SITADEL : Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux
- SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté