



CAP Nord Martinique  
Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS NORD MARTINIQUE

# Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique 2016-2022

## Enjeux et Orientations



Prescrit par le Conseil Communautaire le 20 octobre 2011

Arrêté par le Conseil Communautaire le 16 février 2016

Présenté au CDH-H le 7 juillet 2016

Adopté par le Conseil Communautaire le 30 septembre 2016



AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE MARTINIQUE



Depuis la loi « de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009, dite loi MOLLE, le Programme Local de l'Habitat (PLH) doit afficher des objectifs de production par segment de marché, et distinguer notamment :

- la production en accession et en locatif ;
- la production en logement aidé et en logement non aidé ;
- la production en individuel et en collectif.

Le PLH doit également afficher une territorialisation de ces objectifs à l'échelle de la commune. Par ailleurs, le PLH doit prendre en compte l'évolution de la loi SRU qui a porté à 20 % la proportion de logements locatifs sociaux dans les communes de +3500 habitants d'ici 2025.

Avec ces nouvelles obligations, les orientations du PLH ont nécessairement une incidence sur le contenu de la programmation de logement, et potentiellement sur celui des documents d'urbanisme des communes (par exemple, sur le calibrage des zones à urbaniser). D'un point de vue réglementaire, les documents d'urbanisme des communes doivent être compatibles avec les dispositions du PLH. La loi MOLLE a ramené à un an (contre 3 ans auparavant) le délai de mise en compatibilité du PLU avec le PLH adopté.

N.B. : « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat ... Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.» (Article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

Les objectifs inscrits initialement peuvent être réajustés le cas échéant, en cours de PLH, selon l'évolution du contexte local et/ou des cadres législatifs, réglementaire, financier, fiscal, ... Une évaluation du PLH est obligatoire à mi-parcours (au bout de 3 ans). Cette évaluation a notamment pour objet d'examiner la pertinence des objectifs initiaux, et de les modifier si nécessaire.

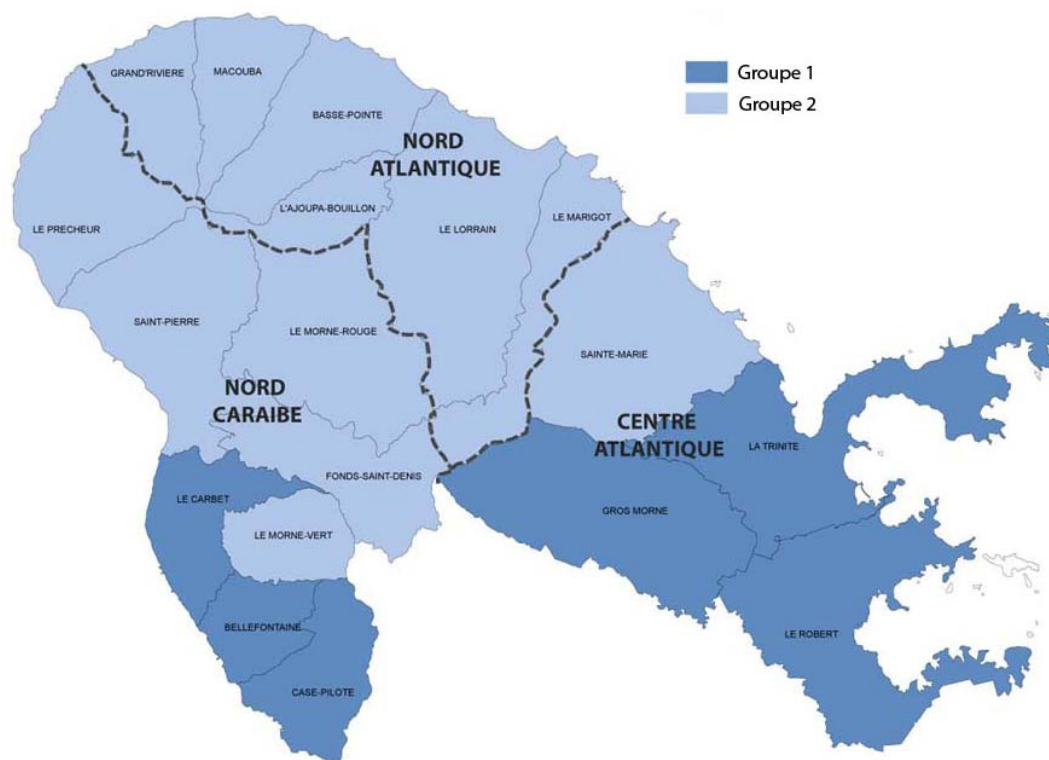
## RAPPEL DES ENJEUX

### DES EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES CONTRASTEES

Le territoire du Nord de la Martinique connaît une situation démographique complexe. Jusqu'en 2006, la population était relativement stable sur le territoire de CAP Nord, exceptée sur le Nord-Atlantique. Depuis 2006, c'est l'ensemble du territoire de CAP Nord qui affiche une décroissance démographique avec une diminution de 3.1% de sa population sur les cinq dernières années. Cette décroissance s'étend dorénavant sur le Centre-Atlantique et le Nord Caraïbes.

De façon plus détaillée, les différences apparaissent entre les territoires éloignés du centre et les communes facilement accessibles depuis l'agglomération foyale. Ainsi les communes du Groupe 2 perdent beaucoup plus de population que les communes du Groupe 1, situées à proximité du bassin économique de la CACEM et des axes de communication structurants.

#### Les territoires de références :



Cette évolution du nombre d'habitants s'accompagne d'un vieillissement global de la population. Ce phénomène n'est pas propre au territoire de CAP Nord mais il est plus marqué dans les communes du Groupe 2. L'évolution démographique s'accompagne d'une réduction de la taille moyenne des ménages et par conséquent d'une augmentation de leur nombre lié à un effet de desserrement, induisant de nouveaux besoins en logement au regard de la taille des logements et des revenus des administrés.

Par ailleurs, ce phénomène n'implique pas mécaniquement de nouveaux besoins de logement pour la population déjà logée. En effet, on peut penser qu'un couple ne déménagera pas forcément au départ de ses enfants, ni forcément au moment du décès de l'un de ses membres. La personne seule restera dans son logement. Il n'y a donc pas de lien systématique à faire entre la baisse de la taille moyenne des ménages et la taille des logements.

### Une décroissance démographique constatée :

|                   | Population municipale 2011 | Population municipale 2006 | Population municipale 1999 | Population municipale 1990 | Taux d'évolution annuel 2006/2011 | Taux d'évolution annuel 1999/2006 | Taux d'évolution annuel 1990/1999 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| CAP Nord          | 107501                     | 110 873                    | 108 470                    | 102 258                    | -0.62%                            | 0.31%                             | 0.66%                             |
| Nord Caraïbe      | 23 483                     | 23 807                     | 23 464                     | 23 336                     | -0.27%                            | 0.21%                             | 0.06%                             |
| Nord Atlantique   | 18 118                     | 19 130                     | 20 113                     | 20 294                     | -1.08%                            | -0.71%                            | -0.10%                            |
| Centre Atlantique | 65 900                     | 67 936                     | 64 893                     | 58 628                     | -0.61%                            | 0.66%                             | 1.13%                             |
| Groupe 1          | 57 643                     | 57 958                     | 53 681                     | 47 137                     | -0.11%                            | 1.10%                             | 1.45%                             |
| Groupe 2          | 49 858                     | 52 915                     | 54 789                     | 55 121                     | -1.18%                            | -0.50%                            | -0.07%                            |
| Martinique        | 392 291                    | 397 732                    | 381 427                    | 359 572                    | -0.28%                            | 0.60%                             | 0.66%                             |

Source : INSEE RP 2011

### Enjeux :

**Répondre aux besoins en logement engendrés par les évolutions sociodémographiques. Accompagner le desserrement des ménages.**

### DES MENAGES AUX REVENUS TRES MODESTES

Le territoire accueille une part importante de ménages monoparentaux, ces derniers représentent le même poids que les couples avec enfants (soit 37% des ménages avec famille). CAP Nord compte également de nombreux jeunes inactifs, avec un taux de chômage des -25 ans aux alentours de 44 %.

Il y a une dissociation très nette entre le coût du logement et la capacité d'accès au logement, notamment dans le parc locatif privé entraînant une captivité des ménages dans leur situation actuelle de logement ou d'hébergement.

Dans un contexte où de nombreuses incertitudes perdurent sur le plan économique, et dans un secteur où les emplois proposés ont des petits niveaux de rémunération, les difficultés d'accès au logement pourraient se renforcer. Ceci risque d'ailleurs de « freiner » les itinéraires résidentiels, par exemple : des jeunes préféreront rester plus longtemps chez leurs parents faute d'offre spécifique, de moyens, d'emplois pérennes et de revenus suffisants. Ce phénomène peut entraîner, par ailleurs un ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages.

Le SCOT propose de développer le parc de logements aidés via le segment social en locatif et en accession, tout comme le segment intermédiaire afin que le parc représente environ 60 % des logements (ne sont pas compris les logements conventionnés dans le cadre d'opération de réhabilitation du parc ancien).

Le maintien d'une dynamique de croissance et de réponse aux besoins en logement de la population doit donc s'appuyer sur le développement d'une offre abordable pour :

- Les accédants (à la fois en termes de foncier et d'immobilier) ;
- Les locataires (dans le parc privé comme dans le parc public) ;
- Les ménages à besoins spécifiques (personnes âgées et/ou handicapées, jeunes, ménages défavorisés, ...)

**Enjeux :**

**Poursuivre le développement d'une offre abordable en logement ou foncier à construire.**

**Répondre aux besoins spécifiques par la constitution d'une offre mieux adaptée notamment en termes de taille, coût et localisation.**

## UN DEVELOPPEMENT SOUTENU DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Les quinze dernières années ont connu un fort taux de construction neuve par le biais d'opérations en accession à la propriété et/ou en défiscalisation.

D'origines privées pour l'essentiel, ces opérations se sont réalisées en dehors des agglomérations, avec un impact fort sur les ressources foncières et l'organisation du territoire.

De ce fait, CAP Nord présente un caractère fortement résidentiel avec la multiplication des zones d'habitat en milieu rural, déconnectées des emplois et des services.

Cette situation entraîne donc de nombreux déplacements quotidiens des ménages entre leur logement et leur lieu de travail, mais aussi avec les établissements scolaires, de garderie, les commerces, ou encore les espaces de loisirs.

Le SCOT propose une réorganisation du développement urbain en s'appuyant sur l'armature urbaine du Nord Martinique classée selon 3 niveaux hiérarchiques : villes principales de développement ; villes d'appui au développement et communes relais du développement. Il propose également d'intensifier l'urbanisation afin d'économiser l'espace en concentrant 75 % des constructions envisagées (sur la base minimale de 400 log /an) dans les espaces urbains de référence (espaces urbains existants et espaces d'urbanisation prioritaires) ; ce qui implique de développer l'offre dans les bourgs et quartiers existants.

Le renouvellement urbain et sa densification passent par la reconquête des centres, lieux particulièrement peu valorisés et qui disposent de nombreuses friches, logements vacants, et/ou abandonnés. Complexes et délicates à mettre en oeuvre, les interventions des communes pourront s'appuyer sur l'EPFL et contribueront à renforcer une offre recentrée et mieux adaptée aux ménages (à faible mobilité). Par ailleurs, la reconstruction de ces centralités véhiculera une image positive des pôles de services, de commerces, des espaces publics...

**Enjeux :**

**Contenir le développement du logement neuf et pavillonnaire.**

**Reconquérir les agglomérations et quartiers.**

## UN PARC ANCIEN DEGRADE

Les bourgs traditionnels accueillent bien souvent un parc ancien, des quartiers en mauvais état global doublé éventuellement de problématique de risque naturel (Saint-Pierre, Le Carbet, Le Lorrain, Le Robert, ...). On y trouve là, mais aussi dans les communes et les mornes, de nombreux logements indignes et des poches de pauvreté. L'observatoire de l'habitat indigne a ainsi identifié, après enquête, environ 1000 logements en mauvais et très mauvais état dans le secteur Nord Caraïbe. Cette tendance a été confirmée suite à l'enquête sur le repérage de l'Habitat Indigne réalisée par l'ADUAM en 2015.

Par ailleurs, on constate une croissance massive du nombre de logements vacants (+ 178 /an), qui représente un potentiel d'environ 7000 logements sur CAP Nord.

La poursuite de la rénovation du parc ancien est donc à envisager tant en alternative à la construction neuve - par la reprise de logements vacants - que par l'adaptation des logements au regard des caractéristiques de la population de CAP Nord.

Par ailleurs, le SCOT tend à une plus grande connexion entre l'urbanisation et les pôles, à rapprocher l'habitat des lieux de vie (emplois, services, ...). Il rejoint ainsi l'enjeu de la maîtrise foncière et du renforcement des bourgs et des pôles.

Ainsi, la réhabilitation et la restructuration du parc ancien viennent en appui de la reconquête des centralités en offrant des logements de qualité, plus adaptés aux besoins des ménages et permettant par l'offre qu'ils créent de réduire la production neuve.

### **Enjeux :**

**Mobiliser le parc ancien, alternative à la construction neuve.**

**Poursuivre la résorption de l'habitat indigne.**

## UN MARCHÉ DE L'HABITAT DESEQUILIBRE PEU ADAPTE A LA POPULATION

De manière générale sur la Martinique le développement récent du parc a entraîné une forte pression sur les prix du terrain à bâtir ce qui a rendu l'accession de plus en plus onéreuse, y compris dans le Nord.

Les opérations défiscalisées ont permis le renforcement du parc locatif privé, dont les niveaux de loyers sont peu adaptés aux revenus de la population du territoire Nord.

Les projets actuels et à venir en matière de logement social sont importants. Les bailleurs concentrent leurs investissements sur les territoires attractifs. Les collectivités participent faiblement à la construction des projets ce qui entraîne une inadéquation entre les besoins réels du territoire et les programmes de logements exécutés (volume bâti, forte densité, déconnecté des centralités, manque d'espace extérieur).

Pour répondre à ces différents phénomènes, la participation active des collectivités dans la production de logements passera par une politique foncière plus engagée qui permettra le rééquilibrage du marché et l'amélioration de la qualité urbaine des projets (offre en terrains à bâtir, soutien au locatif social, participation à la construction d'hébergement spécifique, etc.)

### **Enjeux :**

**Lancer une politique foncière plus engagée des collectivités.**

**Assurer une participation publique plus importante dans la production de logements.**

Faiblement dotées en ingénierie, la plupart des communes de CAP Nord n'interviennent pas ou peu dans la mise en œuvre de projets à vocation d'habitat. Les bailleurs sociaux et quelques opérateurs privés se sont emparés de cette question sans toujours prendre en compte les attentes de ces collectivités. Les projets sont principalement liés aux possibilités de déclassement foncier, aux critères de rentabilité et s'exonèrent des aspects de cohérence urbaine et des aspects qualitatifs.

L'enjeu du PLH est bien que les collectivités reprennent la main et participent, en matière d'habitat, à l'élaboration et au contenu des projets sur leur territoire.

Pour cela, le PLH décline plusieurs types d'actions et/ou de procédures susceptibles de mettre les collectivités en situation de meilleure maîtrise du devenir de leur territoire. Ces actions feront l'objet d'un suivi et d'une évaluation à l'échelle intercommunale de façon à voir si ces dernières doivent être poursuivies ou adaptées à des changements de contexte législatifs, fiscaux, économiques, etc.

Par ailleurs, l'ingénierie constitue un volet essentiel de la mise en œuvre des politiques publiques. Tant en urbanisme, qu'en politique foncière ou encore d'acquisition de l'habitat, il est essentiel que les communes et EPCI disposent de leur capacité d'intervention pour engager des partenariats ou lancer des projets (soit en régie, soit par conventionnement).

### **Enjeux :**

**Organiser l'ingénierie publique et le partage des connaissances.**

**Se doter d'outils de suivi des politiques.**



## DES ENJEUX AUX ORIENTATIONS

Le SCOT de CAP Nord a proposé un schéma de développement pour la décennie à venir.

Le PLH s'inscrit dans ce projet et vient le compléter au regard des enjeux définis en matière d'habitat. Il s'extrait éventuellement de certaines préconisations chiffrées du SCOT. Celui-ci, en révision depuis 2013, intégrera le PLH comme étant son volet habitat.

### UNE POLITIQUE DE L'HABITAT QUI CONFORTE L'ARMATURE URBAINE DU SCOT

L'objectif de développement de CAP Nord, notamment la volonté de maintenir un rythme de croissance mieux maîtrisé, s'appuie sur l'armature urbaine et une répartition de la construction entre ces groupes de communes.

En effet, le SCOT prend en compte les diverses dynamiques qui animent le territoire, et prévoit d'adapter le rythme de croissance en fonction des polarités et des zones d'influence extérieure (essentiellement depuis l'Agglomération Centre), tout en permettant le renouvellement démographique de l'ensemble des communes, y compris celles éloignées des pôles.

C'est pourquoi CAP Nord souhaite créer les conditions la croissance sur son territoire, tout en garantissant le renouvellement démographique dans les communes du « grand Nord » (Atlantique et Caraïbe) moins attractives.

**Le projet vise donc à assurer une progression démographique, différenciée selon les différents secteurs du territoire.**



Figure 1 l'armature urbaine du SCOT de CAP Nord – Source : SCOT CCNM

Si à la différence du SCOT, compte tenu des nouveaux éléments d'analyse, le PLH prévoit un volume supérieur de constructions, il s'inscrit dans les modalités de répartition prescrites. En effet, les objectifs du PLH reprennent l'armature urbaine définie au SCOT ainsi que la proportion de logements à créer par territoire. Il intègre également les principes de densité affichés au SCOT, qui sont :

- **Au moins 30 logements/hectare** pour les projets localisés dans les communes de **niveau 1** de l'armature urbaine (ville principale de développement).
- **Au moins 20 logements/hectare** pour les projets localisés dans les communes de **niveau 2** de l'armature urbaine (ville d'appui du développement).
- **Au moins 10 logements/hectare** pour les projets localisés dans les communes de **niveau 3** de l'armature urbaine (commune relais).

Enfin, l'équilibre territorial est recherché à une échelle plus réduite, celle du quotidien, en visant à rapprocher l'offre de logements avec les services, les emplois, les équipements, etc.

**Au final, il s'agit de conforter les bourgs par un rapprochement des zones de construction des centres urbains en favorisant, par exemple, les opérations de densification ou de renouvellement urbain.**

Ce principe implique donc un renforcement de tous les centres urbains constitués, mais également des pôles et bourgs les plus équipés et structurés. **Le rythme de croissance est donc différencié selon le statut des centres urbains, en favorisant avant tout le renforcement des « villes principales de développement » destinées à accueillir les équipements et services de portée plus que communales : Saint-Pierre, Le Lorrain, Sainte-Marie, La Trinité et Le Robert.**

Ce scénario de maîtrise implique que les communes adaptent le rythme de construction au projet de développement du territoire retenu, afin de permettre l'accueil de nouveaux résidents. Cela passera donc par une plus grande utilisation des outils réglementaires, notamment du PLU, pour hiérarchiser et encadrer les projets.

## UNE VOLONTE DE PORTER UN EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

CAP Nord est une terre où l'accession à la propriété est dominante. Pour autant, une part de la population a des niveaux de revenus modestes. Dès lors, pour répondre aux différents besoins de la population résidente et celle à venir, et permettre les parcours résidentiels, le scénario implique une diversification des logements à créer tout en maintenant une offre destinée à l'accession des ménages.

Cette diversification visant à anticiper sur les besoins à venir (décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, aléas économiques, etc.), implique de renforcer la part du locatif, notamment social, des petits logements, et de produire un habitat plus accessible.

**Le développement de projets plus urbains, intégrant des opérations dans les centralités, sur des secteurs de renouvellement urbain ou de densification, permettra de répondre à cette nécessité.**

En effet, le coût de cette urbanisation est plus élevé à priori (foncier plus onéreux, coût de démolition, etc...), mais présente un rapport financier à long terme plus favorable (présence des réseaux, réduction de la consommation foncière, etc...), et surtout propose un renouvellement de la démographie des bourgs et des centre-villes. C'est l'occasion de proposer une offre de logements dont la typologie est variée (mitoyen, petits collectifs, individuel sur petit lot, en accession et en locatif).

Au final, en favorisant le rapprochement des constructions neuves et les habitants des services, ce type de projet urbain permet de limiter les déplacements automobiles et contribue au renforcement de la vie sociale.

Le parc ancien de CAP Nord offre encore des possibilités de reprise, et présente encore de nombreuses situations d'inconfort. **Le scénario retenu vise à poursuivre l'amélioration du parc ancien et la reconquête de la vacance, via des procédures ambitieuses de réhabilitation.** Cette action permet par ailleurs de renforcer la diversification des logements avec le développement d'un parc locatif privé conventionné en appui des opérations des bailleurs. **Elle répond à un objectif majeur de CAP Nord : la reconquête des centralités et la valorisation des bourgs.**

Le PLH a pour objectif d'anticiper sur le vieillissement par l'adaptation des logements à la perte de mobilité, dans le parc locatif comme chez les propriétaires occupants.

Il a aussi pour objectif de développer une offre alternative dans les bourgs (logements adaptés proches des commerces et services, offre locative sociale spécifique, ...), de façon à permettre une mobilité résidentielle des ménages plus âgés, des familles monoparentales, des jeunes, ....

La prise en compte de la situation sociale des ménages démunis est abordée sous plusieurs angles :

- Développer une offre de logements très sociaux au sein des différents programmes ;
- Mener une action très volontariste sur les noyaux de logements dégradés ;
- Compléter l'offre d'urgence et d'insertion.

#### UNE QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE A ENCOURAGER

Le territoire de CAP Nord, caractérisé par son identité rurale créole, dispose d'un patrimoine bâti et paysager de qualité.

De manière à garantir la qualité et le cadre de vie, qui constituent un des facteurs d'attractivité du territoire, **le scénario milite pour renforcer la qualité urbaine, architecturale, sociale et environnementale des projets.**

La recherche de qualité constitue un moyen de qualifier les projets plus denses et de renforcer l'attractivité des centres urbains délaissés depuis longtemps au profit du développement résidentiel diffus. Les projets de reconquête des bourgs, mais aussi les projets en zone d'urbanisation en extension à venir doivent donc s'attacher à qualifier les espaces publics, les lieux collectifs favorisant les échanges, les espaces à partager, en contrepartie d'une intensification de l'urbanisation.

La valorisation du patrimoine bâti et paysager est à impulser par des programmes de constructions et de réhabilitation de logements, et participe au développement du potentiel touristique du Nord de la Martinique. Les singularités de l'architecture créole sont à préserver (forme du bâti – localisation – matériaux – ouvertures – éléments de modénature) notamment au travers des actions pour la réhabilitation de l'habitat ancien, mais également de la construction neuve.

La conception de logements économe en énergie et ayant recours aux énergies renouvelables est à encourager au regard des lois Grenelle (12 juillet 2010), des nouvelles réglementations thermiques, acoustiques et aération (RTAA) spécifiques aux DOM (arrêtés du 17 avril 2009), et de la Réglementation Thermique de la Martinique pour la construction de bâtiments neufs.

Le scénario privilégie les programmes de constructions et de réhabilitation qui veilleront notamment limiter les surfaces opaques, faciliter la ventilation naturelle des logements par des ouvertures significatives.

**Produire les logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants du territoire** : préciser le rythme de construction neuve et sa territorialisation.

**Mobiliser le parc ancien et reconquérir les centralités** : pallier la réduction de la construction de logements neufs par la réhabilitation de logements vacants, la valorisation du patrimoine et la poursuite de la résorption de l'insalubrité.

**Poursuivre le développement d'une offre abordable et adaptée** : définir les objectifs de logements sociaux en locatifs et accession.

**Répondre aux besoins des publics spécifiques** : spécifier la production très sociale dédiée aux publics démunis, tant en neuf qu'en réhabilitation. Localiser des logements locatifs à proximité des centres de formation, dans les centres urbains, ... , favoriser les partenariats et l'intermédiation, ...

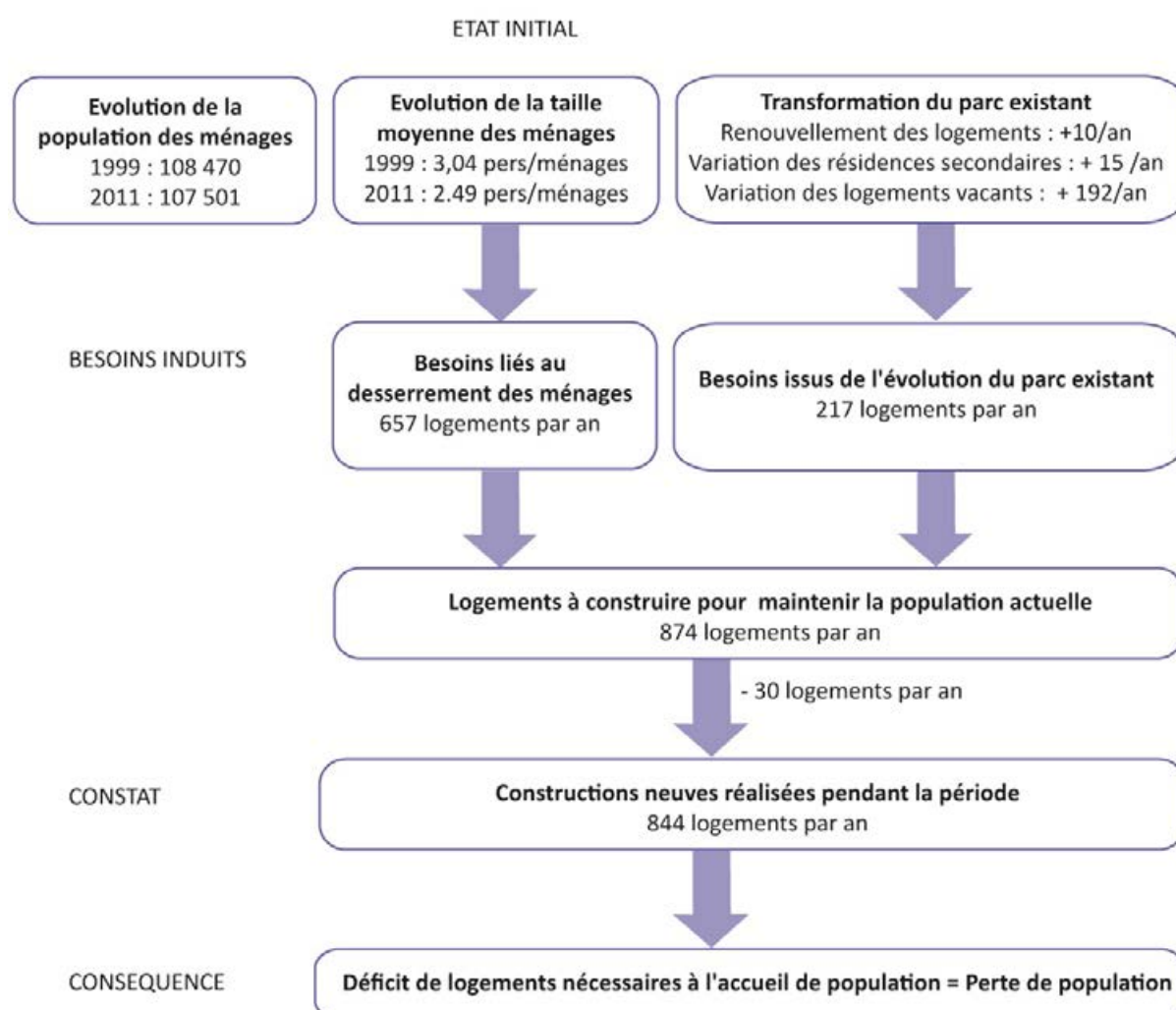
**Mettre en œuvre une politique foncière publique** : se doter des moyens de maîtriser localisation, contenu et rythme des opérations, notamment en milieu urbanisé.

**Organiser le suivi et l'animation du PLH** : se donner les moyens de mettre en œuvre les actions du PLH, d'en mesurer les effets, d'organiser le partenariat et préparer l'évaluation triennale pour adapter éventuellement son contenu.

Afin de définir les objectifs quantitatifs de logements à produire sur les six prochaines années, il est essentiel d'analyser les mécanismes de production de construction qui se sont déroulés sur la décennie passée, au regard de l'évolution démographique.

Selon le bilan de la période récente (1999-2011), **le point mort a été de 874 logements par an pour une construction neuve de 844 logements par an.**

Le point mort est le nombre de logements nécessaires pour loger la population d'un territoire et satisfaire les besoins d'évolution interne du parc de logements. En d'autres termes, c'est le nombre minimum de logements nécessaire au maintien de la population.



Avec ce rythme constructif, il n'y a pas eu de croissance démographique globale, en effet le nombre de constructions réalisées n'a ni permis de répondre au phénomène de desserrement des ménages, ni permis de proposer une nouvelle offre pour accueillir de nouveaux habitants.

Pour atteindre la croissance démographique inscrite dans le SCOT (400 logements pour accueillir 500 personnes par an), il serait donc impératif de définir un autre rythme de développement démographique et pallier les logements neufs non réalisés par une mobilisation du parc existant.

## LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

Les hypothèses de développement sont réalisées à partir de l'analyse des tendances passées et du fil de l'eau. Elles tiennent compte de l'évolution de la population et notamment des dynamiques migratoires, du desserrement des ménages, et du renouvellement du parc de logements fortement impacté par l'augmentation des logements vacants.

### UN RYTHME CALE SUR L'EVOLUTION MARTINICAISE ET LE MAINTIEN DU POIDS DE CAP NORD DANS LA MARTINIQUE

Les hypothèses s'appuient sur les projections réalisées par l'INSEE pour la Martinique à l'horizon 2040. Elles anticipent un fort ralentissement du rythme de croissance et un vieillissement marqué de la population martiniquaise.

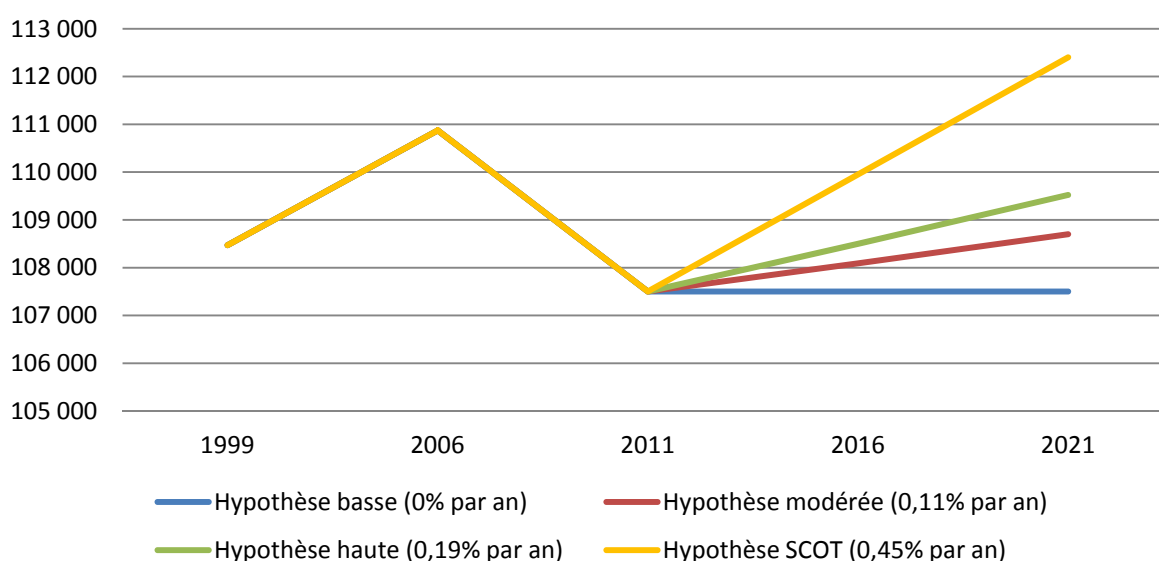
Jusqu'en 2020 toutefois, la fécondité reste bonne (2 enfants par femme), mais le solde naturel est divisé par 2 par rapport à la période 1990/2007, en fonction d'une diminution de la cohorte des femmes en âge de procréer.

Le solde migratoire ne deviendrait positif qu'à partir de 2020, alimenté par les échanges avec l'étranger (solde positif) et avec les autres régions de France (solde négatif). À l'échelle du PLH, il reste négatif, d'autant plus que le territoire Nord capte plutôt des ménages retraités, bien qu'il accueille également des familles dans les communes proches de l'agglomération foyaloise.

Selon la mise en œuvre, ou non, d'une politique de l'habitat proposant de l'accession pour les ménages de la classe moyenne par l'Agglomération Centre, cette demande sera plus ou moins forte sur les communes qui en sont proches. Néanmoins, les limites géographiques impliquent le maintien d'un report de cette demande sur le sud du territoire de CAP Nord, tant côté Caraïbe que sur la côte Atlantique. **Le scénario prévoit ainsi une croissance sur la partie Sud de CAP Nord, et à tout le moins le maintien de la démographie des communes du Nord, en lien avec les différents projets de développement économique et touristique portés à même d'y maintenir des actifs et des jeunes.**

Selon que l'on fasse varier une hypothèse (plus ou moins de fécondité ou de migrations, etc.) l'INSEE abouti à des écarts entre ses projections à partir d'un scénario central.

Hypothèses d'évolution démographique du territoire de  
CAP Nord



#### Analyse des scénarios :

- Le premier scénario envisage de maintenir la population actuellement en enrayant le phénomène de décroissance démographique. Le rythme de croissance annuelle sera nul, le solde naturel et migratoire se compenserait et le nombre de logements à réaliser dépendrait essentiellement du phénomène de desserrement des ménages. Ainsi pour maintenir la population il conviendrait de réaliser 643 logements/an.
- Le second scénario repose sur l'hypothèse basse de l'INSEE avec une légère croissance de la population de +0.11%/an. Il permettrait d'accueillir 600 nouveaux habitants à l'horizon 2021, impliquant la réalisation de 700 logements par an (tenant compte du desserrement des ménages).
- Le troisième scénario repose sur l'hypothèse centrale de l'INSEE avec une croissance légèrement supérieure au second scénario, avec +0.19%/an de croissance de population. Il permettrait d'accueillir 1000 nouveaux habitants à l'horizon 2021, impliquant la réalisation de 734 logements par an (tenant compte du desserrement des ménages).
- L'hypothèse démographique du SCOT envisage un taux d'évolution annuel de 0.45% par an, soit un gain de 2 450 habitants à l'horizon 2021. Dès lors, ce scénario apparaît trop ambitieux par rapport aux récentes évolutions démographiques sur CAP Nord. Il a donc été décidé de ne pas le retenir et de travailler sur des objectifs plus réalistes au regard du contexte territorial.

Le scénario central de l'INSEE, soit 0,19% par an, reste plus élevé que ce qui s'est passé depuis 10 ans sur l'ensemble de CAP Nord. Néanmoins, il correspond à l'objectif du SCOT de garder un territoire avec le même poids démographique vis-à-vis du reste de la Martinique.

Ce scénario central sert de base de travail à la définition des besoins en logement. Il constitue un objectif que les actions du PLH doivent permettre d'atteindre.

#### Estimation de la construction neuve sur la période 2011-2022 :

|  |                           | Hypothèse basse<br>Population stable | Hypothèse<br>modérée<br>(+0.11 % par an) | Hypothèse haute<br>(+0.19% par an) |
|--|---------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| <b>Données actuelles</b>   | Population en 2011        | 107 501                              | 107 501                                  | 107 501                            |
|  | Parc de logements en 2011 | 52 411                               | 52 411                                   | 52 411                             |
| <b>Evolution logements induits<br/>Taille des ménages = 2.20</b> | Logements nécessaires     | 0                                    | 545                                      | 918                                |
|  | Point mort projeté        | 5 815                                | 5 815                                    | 5 815                              |
|  | Besoins réel              | 5 815                                | 6 360                                    | 6 733                              |
| <b>Estimation du parc de logements en 2022</b>                   | Sur 6 ans                 | 3 858                                | 4 200                                    | 4 404                              |
|  | Par an                    | 643                                  | 700                                      | 734                                |

Source : ADUAM



## UN DESSERREMENT DES MENAGES QUI SE RALENTI MAIS CONSOMME ENCORE BEAUCOUP DE LOGEMENTS.

Le desserrement des ménages se poursuit à un rythme un peu moins soutenu que celui observé ces dernières années : passage de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2011 de 3,04 à 2,49.

Cette hypothèse est liée au maintien de la crise économique qui ralentie la décohabitation des jeunes et réduit les mutations. Par ailleurs, la diminution du nombre de familles entraîne mécaniquement moins de décohabitation à venir. En d'autres termes, le vieillissement est déjà réalisé et les logements laissés par des personnes âgées vont pouvoir être rétrocédés à de nouveaux ménages (ce qui nécessitera par moment peut-être un accompagnement public pour favoriser des cessions et éviter de nouveaux logements vacants). Il passerait donc selon les hypothèses de 2,49 en 2011 à 2,20 en 2022 (terme du PLH).

Ce desserrement générerait un **besoin variant d'environ 643 logements par an** (c'est-à-dire qu'à population constante, il faudrait 643 logements de plus pour l'héberger; mais ce n'est pas forcément cette population qu'il faudra loger).

*Selon l'évolution de la taille moyenne des ménages, l'impact sur les besoins en logement sera plus ou moins important. À titre d'exemple, un desserrement jusqu'à 2,10 personnes par logement à horizon 2021 impliquerait l'utilisation d'environ 240 logements supplémentaires par an. La stratégie pour privilégier l'accueil de familles est donc essentielle.*

## UNE FORTE MOBILISATION DU PARC EXISTANT

Dans le scénario retenu, la production de logements provient en partie du stock de logements existants non utilisés : les logements vacants. C'est une des hypothèses fortes de développement du territoire : capter des logements anciens à réhabiliter pour compléter la construction neuve tout en rénovant les centres urbains. Selon que l'on joue sur le nombre de logements vacants rénovés et remis sur le marché, le volume de construction neuve à réaliser se réduit ou s'accroît.

Dans une hypothèse très optimiste, la mise en œuvre d'opérations de réhabilitations ambitieuses sur plusieurs communes permettraient de **recupérer jusqu'à 200 logements par an sur la durée du PLH, soit 1200 logements sur la durée d'application du PLH, ce qui représenterait 16% du parc des logements vacants.**

Parallèlement, le parc poursuit son renouvellement avec des démolitions de logements insalubres, abandonnés, etc. dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et de reconquête des centres urbains. **Ce renouvellement du parc consomme environ 192 logements par an.**

*Ces données sont à prendre comme objectif. Les besoins en construction neuve seront directement en corrélation avec le fait qu'il y aura plus ou moins de logements récupérés dans le parc vacant. Avec une récupération limitée à 100 logements vacants par an, les besoins en neufs s'accroissent d'autant. Cette hypothèse est sans doute plus réaliste compte tenu des délais de mise en œuvre d'opération de type OPAH, de réalisation des travaux et récupération des biens sans maître ou en état d'abandon manifeste.*



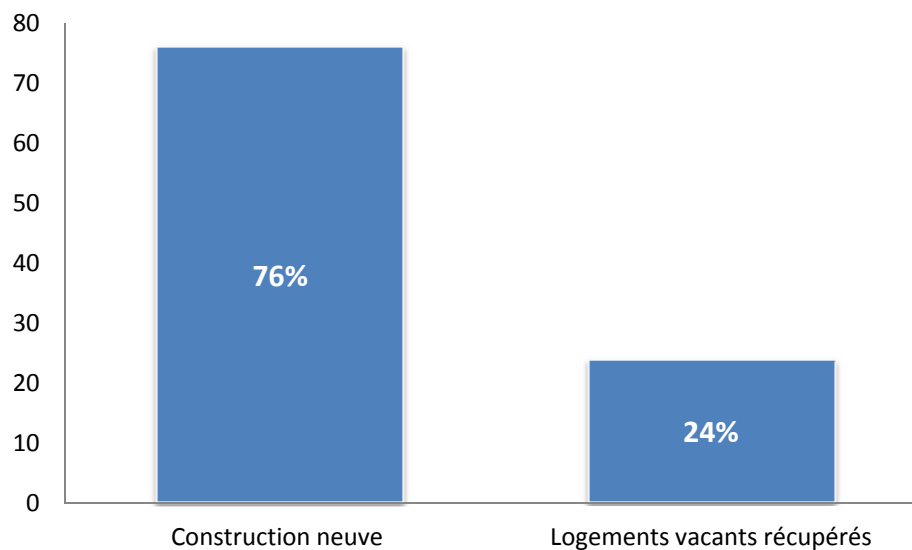
## UN RYTHME DE CONSTRUCTION QUI RESTE SOUTENU

Compte tenu des besoins liés au desserrement des ménages et à l'évolution du parc existant, de la récupération des logements vacants, le niveau de la construction nécessaire est de l'ordre de 5 000 logements sur la durée du PLH à l'horizon 2022, dont 24% est issu de la réhabilitation des logements vacants.

Par conséquent les objectifs de construction en logement à l'horizon 2022, sont les suivants :

- **Construction neuve : 638 à 738 logements/an (76% de l'offre)**
- **Réhabilitation : 100 à 200 logements/an (24% de l'offre)**

Répartition de l'offre en logement à l'horizon 2022



Source : ADUAM

Cette production permettrait ainsi d'accueillir la population issue de la croissance démographique de 0,19% par an pour l'ensemble de CAP Nord sur la durée du PLH.

## LA REPARTITION DES OBJECTIFS QUANTITATIFS

### PROPOSITION DE TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS GLOBAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Pour effectuer la répartition géographique des objectifs globaux de production de logements, intégrant la construction neuve et la récupération de logements vacants, le PLH prend en compte l'organisation territoriale retenue dans le SCOT :

| Répartition par territoires   | Enveloppe de logements à produire |
|---|-----------------------------------|
| <b>Villes principales du développement</b>  |                                   |
| <b>Centre Atlantique</b> : Le Robert, La Trinité, Sainte Marie                        | De 55 à 60 %                      |
| <b>Nord Atlantique</b> : Le Lorrain   | Soit de 2690 à 2935 logements     |
| <b>Nord Caraïbe</b> : Saint Pierre  |                                   |
| <b>Villes d'appui du développement</b>  |                                   |
| <b>Centre Atlantique</b> : Gros Morne   | De 25 à 30 %                      |
| <b>Nord Atlantique</b> : Basse Pointe, Le Marigot                                     | Soit de 1220 à 1465 logements     |
| <b>Nord Caraïbe</b> : Case Pilote, le Carbet, Morne Rouge                             |                                   |
| <b>Communes relais du développement</b>   |                                   |
| <b>Nord Atlantique</b> : Grand'Rivière, L'Ajoupa-Bouillon, Macouba                    | Environ 15 %                      |
| <b>Nord Caraïbe</b> : Bellefontaine, Fonds-Saint-Denis, Le Morne Vert,<br>Le Prêcheur | Soit environ 735 logements        |

Dans un souci d'équilibre territorial et de développement durable, visant notamment à favoriser la réduction des déplacements motorisés sur le territoire, le PLH – en compatibilité avec le SCOT - préconise de concentrer la nouvelle offre de logement à proximité des zones d'emploi, de commerces et de services. Cela se traduit notamment par un développement plus important de l'habitat sur et autour des pôles. En dehors des pôles, le développement passe par un renforcement des bourgs via des opérations de renouvellement urbain et/ou des opérations en continuité de l'urbanisation existante, si possible à proximité des services.

Le décret n° 2009-1679 du 30 décembre 2009 relatif aux Programmes locaux de l'habitat (PLH) précise la portée opérationnelle du PLH. Ce décret fait suite aux modifications apportées par l'article 28 de la loi MOLLE n° 2009- 323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Le PLH doit ainsi décliné les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire, comme notifié par l'article R302-1-3 du CCH.

Le tableau ci-après définit l'enveloppe de logements à produire par commune, en tenant des orientations du SCOT. Il permet de comparer les capacités foncières de chaque commune au regard des objectifs de constructions neuves proposés à destination d'habitat, de manière à comparer l'objectif proposé et les possibilités foncières de la commune.

## Objectifs de constructions neuves au regard des disponibilités foncières des communes.

|                    | Objectifs construction neuve durée PLH | Disponibilités foncières zones AU et 2AU pouvant recevoir de l'habitat (ha) | Dents creuses dans le centre bourg | Objectifs de densité affichés au SCOT (log/ha) | Nombre de logements potentiellement réalisable (hors dent creuse) |
|--------------------|--|---|------------------------------------|--|---|
| L' Ajoupa-Bouillon | 80 à 90                                | 5.5   | 5                                  | 10   | 55  |
| Basse-Pointe       | 100 à 120                              | 10.6  | 12                                 | 20   | 212   |
| Le Carbet          | 215 à 250                              | 19.5  | -                                  | 20   | 390   |
| Case-Pilote        | 165 à 195                              | 59  | 12                                 | 20   | 1180  |
| Fonds-Saint-Denis  | 20 à 25                                | -   | 1                                  | 10   | -   |
| Grand' Rivière     | 15 à 20                                | 2.9   | 13                                 | 10   | 29  |
| Gros-Morne         | 315 à 365                              | 26  | 21                                 | 20   | 520   |
| Le Lorrain         | 260 à 300                              | 71  | 18                                 | 30   | 2 130   |
| Macouba            | 15 à 20                                | 12.7  | 12                                 | 10   | 127   |
| Le Marigot         | 140 à 165                              | 22  | 8                                  | 20   | 440   |
| Le Morne-Rouge     | 170 à 195                              | 16.7  | 9                                  | 20   | 334   |
| Le Prêcheur        | 85 à 100                               | 12  | 6                                  | 10   | 120   |
| Le Robert          | 800 à 930                              | 26  | 68                                 | 30   | 780   |
| Saint-Pierre       | 215 à 250                              | 36  | -                                  | 30   | 1 080   |
| Sainte-Marie       | 380 à 440                              | 17.8  | 19                                 | 30   | 534   |
| La Trinité         | 535 à 620                              | 29  | 44                                 | 30   | 870   |
| Le Morne-Vert      | 55 à 65                                | 11  | 11                                 | 10   | 110   |
| Bellefontaine      | 115 à 135                              | 54  | 26                                 | 10   | 540   |

Source : ADUAM

Une grande partie des communes de CAP Nord sont encore sous l'application du POS (chiffres en rouge) mais la plupart sont en cours d'élaboration de leur PLU, induisant prochainement des évolutions concernant leurs disponibilités foncières dans les zones à urbaniser.

Au regard des données actuelles, on constate que **la quasi-totalité des communes, disposent de réserves foncières suffisantes pour répondre à l'objectif de construction neuve sur les 6 prochaines années**. Les logements potentiellement réalisables sont issus du calcul théorique du foncier disponible par rapport aux objectifs de densité affichés au SCOT. Toutefois, ces résultats sont à nuancer car les densités proposées au SCOT ne sont pas toutes applicables sur l'ensemble des zones à urbaniser, afin de préserver une trame urbaine cohérente. De plus, une grande partie de ces zones sont vouées à recevoir des aménagements mixtes, diminuant là aussi les disponibilités foncières pour l'habitat. L'estimation des dents creuses dans les centre-bourgs est issue du travail mené par l'ADUAM en mars 2015 dans le cadre de l'étude des disponibilités foncières.

Au regard de ces problématiques et pour mener à bien les politiques de l'habitat, le SCOT autorise une enveloppe foncière de 60 hectares pour les extensions urbaines à destination d'habitat, dont 20 à 25 ha pour les communes de niveau 1, 15 à 20 ha pour les communes de niveau 2 et 15 ha pour les communes de niveau 3. Ainsi, les objectifs de logements à réaliser sont compatibles avec le foncier potentiellement disponible des communes, excepté pour l'Ajoupa-Bouillon, dont le PLU est en cours d'élaboration.

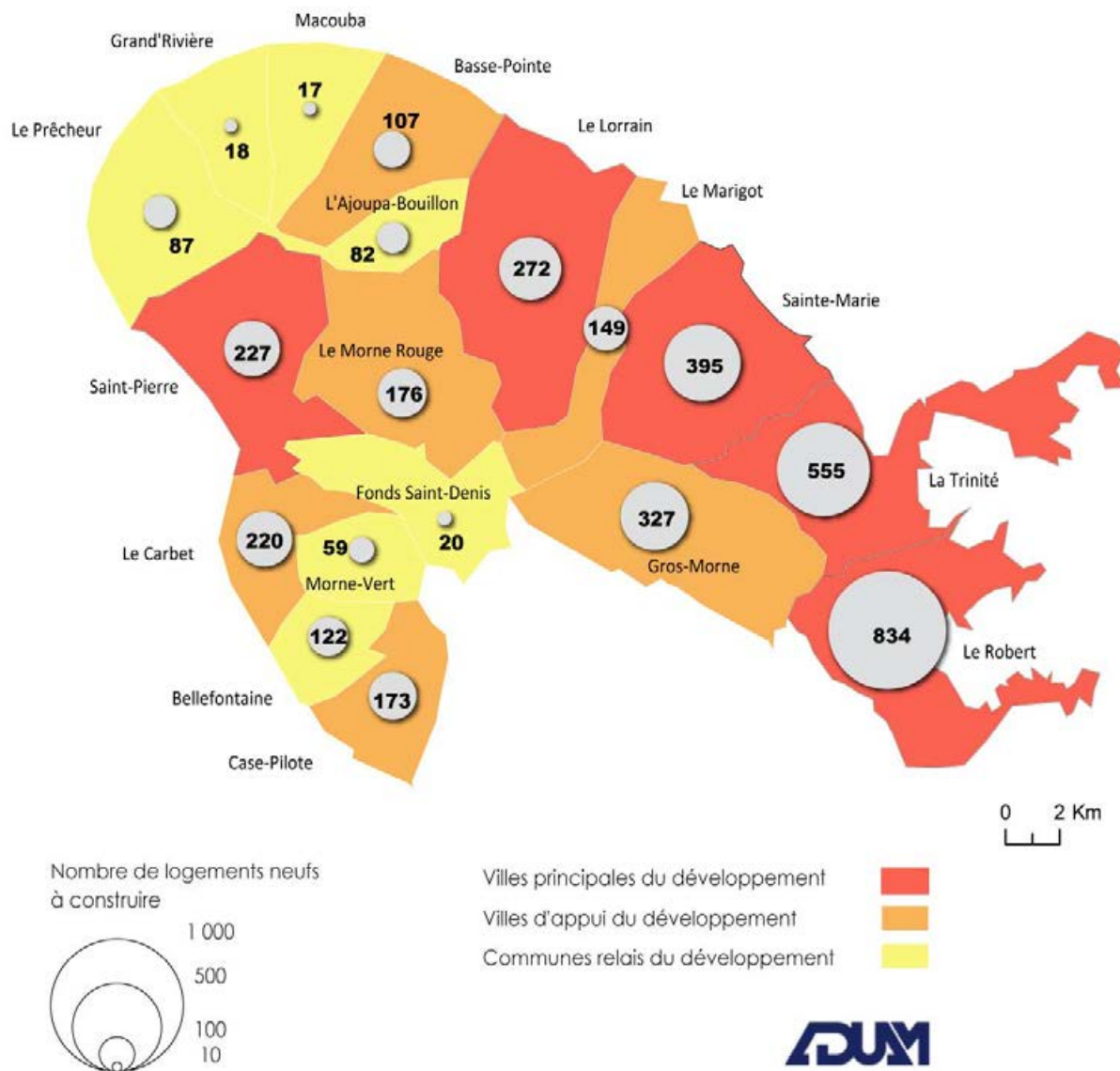


Figure 2 Territorialisation de la construction neuve sur la période d'application du PLH.

## SEGMENTATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT

### ▪ OBJECTIF

D'après l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH doit préciser 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 social.

Les collectivités ont les moyens de favoriser la répartition de l'offre de logements mais elles ont de réels moyens qu'envers la production publique, supposant soit des agréments fournis par l'État, soit par la maîtrise globale de l'offre foncière qu'elles mettent à disposition. Dans ce dernier cas, il s'agit d'une offre adaptée permettant une accession abordable sans pérennité dans le temps même avec la

mise en œuvre de mesure anti-spéculative sur une durée donnée (les ménages ont la capacité à revendre leur bien dans un cadre financier précis, sur quelques années, en contrepartie de l'effort de la collectivité à fournir un terrain constructible ou un logement en accession, en dessous du prix du marché).

#### ▪ CONTEXTE

Le SCOT propose de développer le parc de logements aidés de façon à ce qu'il représente 60 % du total. La réalité du marché de l'habitat de CAP Nord, tant en locatif qu'en accession, (tension croissante sur certains secteurs du territoire et inadéquation des prix par rapport aux revenus de certains ménages), la dégradation du contexte socio-économique et la réforme de la loi SRU plaident pour un renforcement de l'offre locative sociale ainsi que de l'accession sociale.

Par ailleurs, les besoins des jeunes ménages « décohabitants » et les familles monoparentales impliquent une offre de logements de taille petite à moyenne aux loyers très maîtrisés. Cette offre peut être fournie soit par le neuf, soit via la remise sur le marché de logements vacants restructurés dans le cadre des opérations de réhabilitation.

A noter que les bailleurs proposent peu de logements de taille inférieure ou égale au T3 alors que sur l'ensemble du territoire de CAP Nord, et plus particulièrement sur celui du Centre Atlantique, les logements T3 sont les plus demandés et les logements de type T2 sont les plus adaptés pour une grande partie de la population (ménage d'une personne). Des orientations incitant à la réalisation de petits et moyens logements sont donc nécessaires afin de diversifier l'offre.

Le souhait de préserver une capacité d'accueil des familles et des ménages actifs (essentiel pour atteindre l'objectif démographique retenu) milite pour le maintien d'une offre en accession libre à la propriété. Les communes proches de l'agglomération Centre sont privilégiées par les accédants et les opérateurs. Il serait souhaitable de pouvoir diversifier cette géographie afin d'éviter une segmentation territoriale trop marquée entre commune à vocation sociale dans le Nord et des communes à plus grande diversité et mixité sociale dans le Sud de CAP Nord.

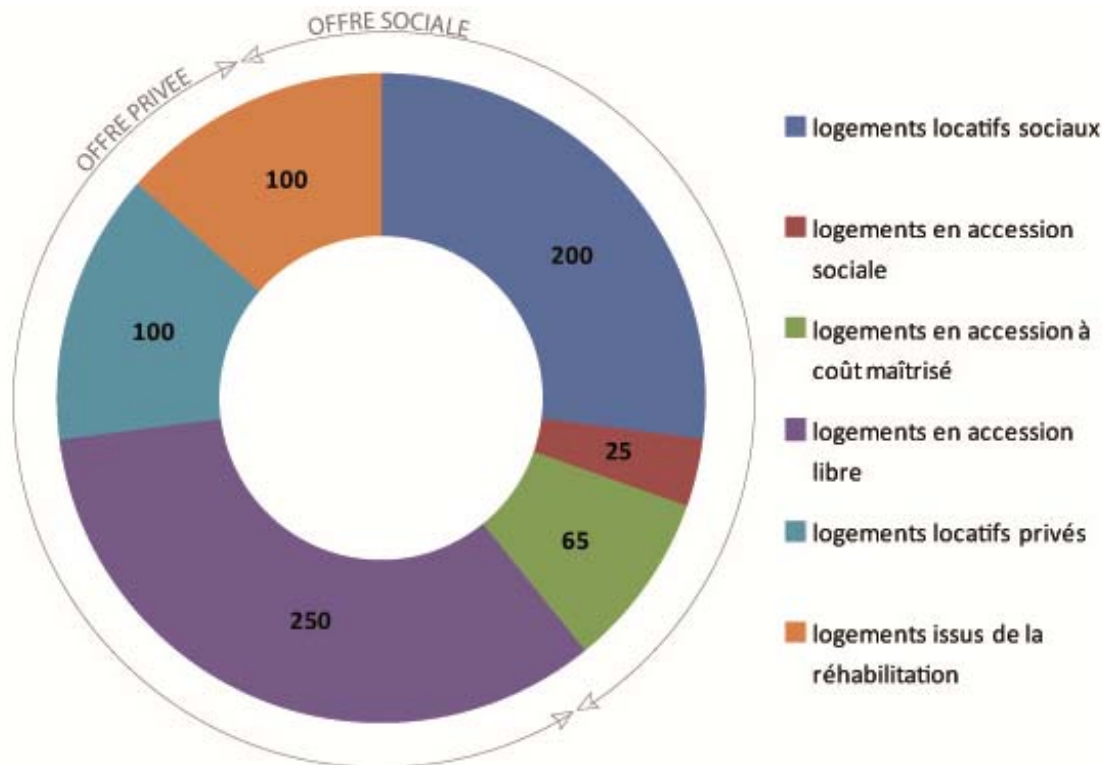
Enfin, la politique de défiscalisation induit la production de logements locatifs, sociaux et privés. La répartition de la production locative la prend en considération même si parfois cette offre propose des niveaux de loyers élevés, les collectivités n'ont pas les moyens de s'y opposer et seul le jeu du marché, et notamment la concurrence d'un parc locatif social renforcé, peut permettre de faire évoluer ces niveaux de prix.

#### ▪ CHOIX DE REPONSE

L'objectif de segmentation de la production de l'offre a été construit de manière à permettre une meilleure mobilité dans le parc immobilier en favorisant le parcours résidentiel, allant du locatif à l'accession, en fonction des divers moyens financiers des administrés. Ainsi, 54% de l'offre est dédiée à l'accession et 46% de l'offre est dédiée à la location. Cette répartition se justifie par la nécessité de fixer la population en la rendant propriétaire, afin de stopper la déprise démographique constatée depuis 2006.

Cette répartition de l'offre a été croisée avec les objectifs de la loi SRU de maintenir un parc de résidence principale, dont au moins 20% est issu de logements locatifs sociaux, et a également été comparé avec les besoins recensés sur les communes via le numéro unique. Ainsi, le PLH propose de répartir la production annuelle de logements comme suit:

## Segmentation de la production de logements :



Source : ADUAM

### ▪ DETAIL DE LA REPARTITION DE L'OFFRE

- **200 logements locatifs sociaux, en locatifs sociaux et très sociaux.**

Cet objectif s'appuie sur les exigences renforcées par la loi Duflot de la loi SRU portant à 20 % la proportion de locatifs sociaux sur le parc de résidences principales à horizon 2025 dans les communes de plus de 3500 habitants, et fait suite aux accords signés dans le PLOM permettant la réalisation de 600 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la Martinique par an.

**Sur CAP Nord, selon l'inventaire de la DEAL au 1 décembre 2014, il en manquait 2656.** Rapporté annuellement à l'échéance 2025, soit une progression de 10 % chaque année dans les communes concernées, **il faudrait donc au moins 290 locatifs sociaux chaque année.**

Toutefois selon divers renseignements (données fournies par des bailleurs, certaines communes rencontrées fin 2014 : Le Lorrain, Saint-Pierre, Le Carbet, Sainte-Marie, Gros Morne, Le Prêcheur, Morne Rouge), au moins 1400 logements vont être livrés d'ici 2015 et environ 600 étaient envisagés entre 2015 et 2017. **Le rythme annuel de production locative sociale pour atteindre le taux de 20 % d'ici 2025 est plus proche ainsi de 150 unités.**

## Répartition des logements sociaux déjà construits sur CAP Nord au regard des objectifs SRU

|                     | Résidence principale 2014 | Parc logement social existant 2014 | Logements sociaux à réaliser pour atteindre les objectifs SRU | Logements sociaux financés mais non livrés au 1 décembre 2014 | Logements manquants après livraisons | Demande numéro unique |
|---------------------|---------------------------|------------------------------------|---|---|--------------------------------------|-----------------------|
| L' Ajoupa-Bouillon  | 721                       | 114                                | 0   | 0   | 0                                    | 79                    |
| Basse-Pointe        | 1525                      | 173                                | 132   | 11  | 121                                  | 42                    |
| Le Carbet           | 640                       | 116                                | 178   | 153   | 25                                   | 130                   |
| Case-Pilote         | 1746                      | 449                                | 0   | 0   | 0                                    | 70                    |
| Fonds-Saint-Denis   | 330                       | 20                                 | 0   | 0   | 0                                    | 1                     |
| Grand' Rivière      | 323                       | 34                                 | 0   | 0   | 0                                    | 1                     |
| <b>Gros-Morne</b>   | <b>3936</b>               | <b>371</b>                         | <b>416</b>  | <b>129</b>  | <b>287</b>                           | <b>128</b>            |
| Le Lorrain          | 3150                      | 243                                | 387   | 303   | 84                                   | 297                   |
| Macouba             | 485                       | 75                                 | 0   | 0   | 0                                    | 9                     |
| Le Marigot          | 1416                      | 194                                | 89  | 18  | 71                                   | 102                   |
| Le Morne-Rouge      | 2016                      | 252                                | 151   | 44  | 107                                  | 85                    |
| Le Prêcheur         | 701                       | 149                                | 0   | 16  | 0                                    | 25                    |
| <b>Le Robert</b>    | <b>9182</b>               | <b>1432</b>                        | <b>404</b>  | <b>126</b>  | <b>278</b>                           | <b>648</b>            |
| Saint-Pierre        | 2047                      | 613                                | 0   | 21  | 0                                    | 149                   |
| <b>Sainte-Marie</b> | <b>7176</b>               | <b>536</b>                         | <b>899</b>  | <b>40</b>   | <b>859</b>                           | <b>288</b>            |
| La Trinité          | 5474                      | 1279                               | 0   | 72  | 0                                    | 564                   |
| Le Morne-Vert       | 803                       | 71                                 | 0   | 16  | 0                                    | 25                    |
| Bellefontaine       | 640                       | 288                                | 0   | 0   | 0                                    | 132                   |

Source : DEAL

**Afin de tenir compte de la progression du parc de résidences principales, le volume de 200 locatifs sociaux nouveaux portés par les bailleurs sociaux a été retenu, dont 75% en LLS et 25% en LLTS.** La territorialisation ci-dessous reprend donc la répartition de la production locative sociale, au regard des objectifs de la loi SRU et des besoins des administrés du territoire issu de la demande du numéro unique.

*Ce volume global ne prend pas en compte les logements financés en PLS car ces derniers ne correspondent pas au niveau des loyers du secteur. Ils ne sont donc pas adaptés à la demande, ni concurrentiels face au marché privé; de fait, les bailleurs n'envisagent pas d'en réaliser sur les communes de CAP Nord.*

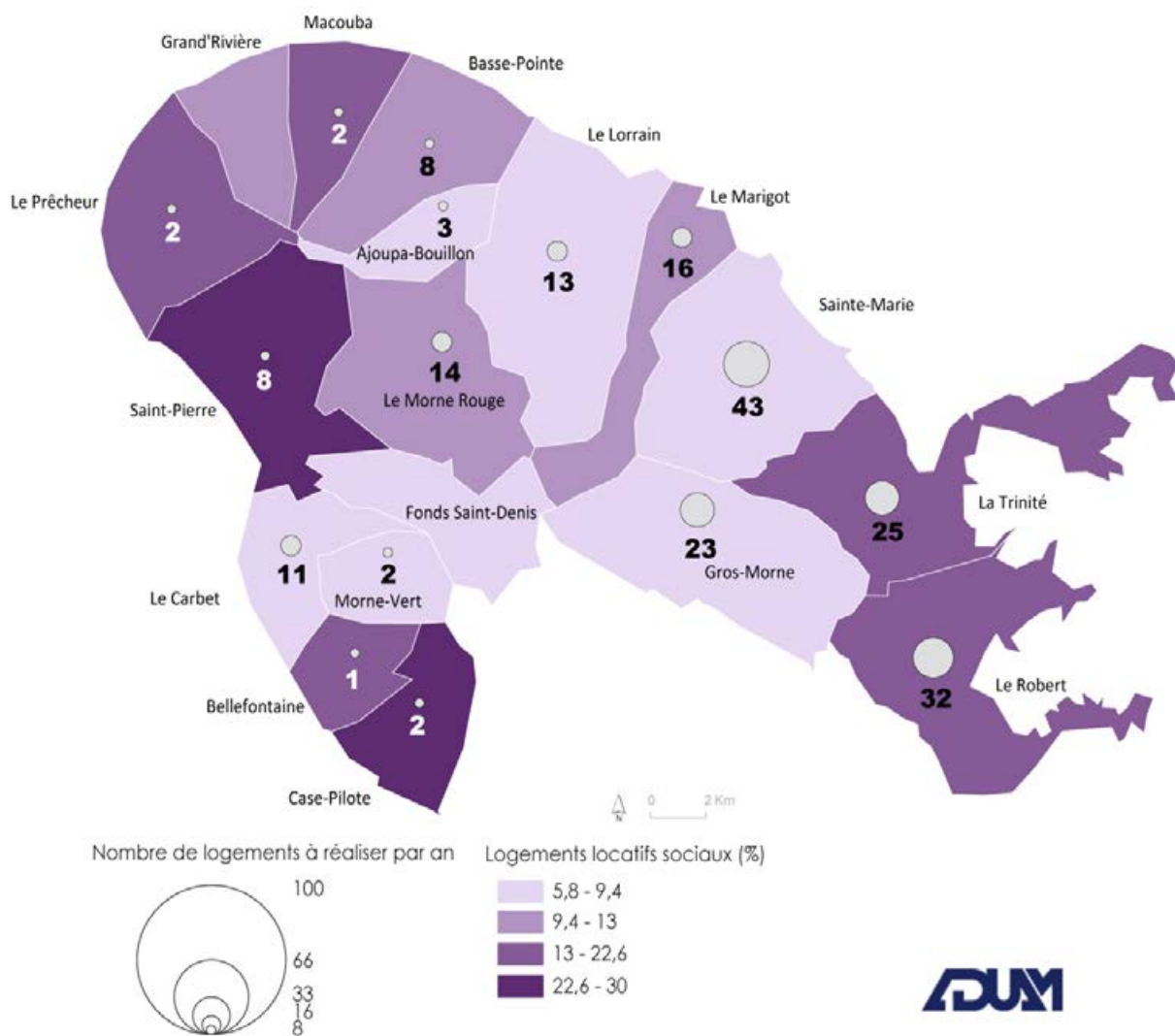


Figure 3 Répartition de la production de logements sociaux par an proposée par le PLH.

### Explication de la répartition :

L'objectif de ce PLH est de permettre aux communes déficitaires en logements sociaux d'atteindre les objectifs nationaux de 20% de logements sociaux. Toutefois au regard du nombre de logements manquant, les efforts demandés sur certaines communes sont particulièrement élevés et ne pourront être atteints sur ce PLH. En effet, si l'on applique la règle des 20% de logements sociaux à atteindre, alors la commune de Sainte-Marie capterait l'intégralité du volume de logements sociaux proposé. De même, la commune de Basse-Pointe devrait réaliser une offre importante de logements sociaux alors même que le nombre de demandes de logements sociaux est faible, impliquant donc un risque d'inoccupation de ces nouveaux logements.

Avec la mise en œuvre du PLH, CAP Nord peut favoriser une répartition homogène de l'offre locative sociale, comme décrite dans l'article ci-dessous, où l'ensemble des communes participent à l'effort demandé. Ainsi les communes dites « relais de développement » se donnent l'objectif de sortir une opération de logements locatifs sociaux sur les six prochaines années, à taille humaine de 12 logements. Les communes dites « villes principales du développement » et « villes d'appui du développement » se donnent des objectifs plus élevés pour répondre à la loi SRU et à la demande du territoire.



**Les obligations de la loi SRU dans le PLH (article 55) :**

En se dotant d'un PLH CAP Nord, a la possibilité de répartir entre les communes membres les obligations de réalisation de logements sociaux résultant de l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU). En effet dans la loi portant engagement national pour le logement, le législateur a mis l'accent sur l'intercommunalité en introduisant dans ce même article du CCH ce qui est communément appelé « la mutualisation des objectifs ». Ainsi, une commune qui a plus de 20 % de logements sociaux ou qui n'est pas soumise à cette obligation, du fait de sa taille par exemple, peut accepter de prendre en charge une partie des objectifs d'une commune de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) déficitaire. L'obligation triennale de la commune tiendra compte de cette mutualisation, dont la répartition est inscrite dans le programme d'action du PLH. Les objectifs d'une commune déficitaire peuvent donc être revus à la baisse, mais les logements réalisés en dehors de son territoire ne seront pas comptabilisés dans son quota des 20 % de logements sociaux.

De ce fait en termes de répartition géographique, le principe défini par le PLH est de concentrer l'offre dans :

- Les communes carencées au regard de la loi SRU ;
- Les villes principales du développement et celles d'appui du développement ;
- Les secteurs tendus au regard du diagnostic du PLH et des nouvelles données issues du fichier de la demande locative sociale.

Parmi ces communes, Sainte-Marie, Gros Morne et Basse-Pointe sont à privilégier. Le Carbet, Le Robert, Morne-Rouge sont également des communes concernées par l'application de la SRU mais les réalisations en cours et les projets leur permettraient d'atteindre le seuil de 20 %. Dans les autres communes, il s'agit de garantir une production minimale pour répondre aux besoins de la population locale, notamment les jeunes, les familles monoparentales et les personnes âgées.

Cette offre nouvelle sera donc plus urbaine ; elle devra proposer une typologie plus compacte et une part importante de petits logements pour mieux répondre aux besoins des petits ménages, des jeunes mais également des personnes âgées. Le cas échéant, en fonction de l'évolution des besoins, une offre complémentaire pourra être développée, via le parc locatif communal et le parc privé conventionné. C'est d'ailleurs un des enjeux des futures opérations de réhabilitation à engager dans toutes les communes.

**À noter :** certaines communes ont ou auront des projets de réhabilitation, de densification et de renouvellement urbain. Ces travaux s'opèrent le plus souvent et pour partie avec les bailleurs sociaux. Or une ville comme Saint-Pierre ne fait pas partie des priorités en termes de production locative sociale (taux supérieur à 30%). Pour autant, il semble essentiel que certaines opérations puissent être mises en œuvre en vue de proposer des locatifs sociaux, en nombre maîtrisé afin de ne pas dépasser la demande et ne pas concentrer l'offre, mais de manière à permettre le logement de personnes âgées, de jeunes ménages et de familles monoparentales dans le centre-ville.

Enfin, selon les bailleurs, les projets en cours et ceux programmés seraient à même de satisfaire la demande. Il n'est pas certain qu'ils poursuivent ce rythme constructif à moyen terme ; d'autant plus que le territoire d'Espace Sud constitue pour eux un secteur attractif, où leurs constructions resteront toujours solvables.

- **90 logements en accession abordable et sociale – L.E.S et logements en accession à coût maîtrisé (aide aux ménages sous plafond de revenu aide au foncier, etc.).**

La production de Logement Évolutif Social a été fortement limitée sur CAP Nord, et la Martinique plus globalement. Leur production est en général circonscrite au relogement dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI). Pourtant dans ce territoire rural et d'accession à la propriété, l'accession sociale constitue un mode d'habiter adapté aux besoins.

Selon l'évaluation des politiques publiques d'Aide à l'Amélioration de l'Habitat (AAH) et des LES réalisée en 2010, les opérations ont le plus souvent des difficultés de mise en œuvre en raison d'un manque de financement ou/et de garanties financières des accédants.

La reprise d'une offre en LES devra donc être accompagnée de mesures de co-financement en relation avec celles de l'État, de la Région et des autres partenaires.

La production de logement type PSLA (location-accession) est aujourd'hui peu mise en œuvre en Martinique. Il y a donc peu de retour d'expérience en la matière. Toutefois les montants nécessaires pour développer ce produit sur le territoire de CAP Nord rendent difficile la mise en œuvre de ce type d'habitat au regard de la situation financière des ménages.

Enfin, l'autre possibilité pour développer une offre en accession sociale consiste à la mise sur le marché de terrains à coût maîtrisé, de 20 à 30 000 €. Une telle action suppose une maîtrise publique de l'offre, et donc la prise en main par les collectivités de la production urbaine et du logement. Elle passe donc par une politique foncière plus active des communes, et/ou des conventions avec les opérateurs.

- **100 logements locatifs privés.**

L'offre locative privée ne peut pas faire partie de la maîtrise publique. Son développement est notamment induit par des mesures de type « défiscalisation », la diversité de l'offre de terrains à bâtir et la demande. Au regard des années précédentes et du maintien de ce type de mesure fiscale, il semble raisonnable d'envisager le maintien de cette offre dans la production globale et ce d'autant plus qu'une partie des locatifs privés existants vont regagner un autre statut en étant mis à la vente au terme de la durée de défiscalisation (cf. diagnostic).

- **250 logements en accession libre à la propriété.**

Dernier aspect de la diversification de l'offre en logements, l'accession à la propriété est au cœur du fonctionnement et de l'attractivité du territoire auprès des ménages, notamment ceux issus de la « classe moyenne » qui ne trouve pas satisfaction sur le territoire de l'Agglomération Centre. CAP Nord est proche du centre actif de l'île et propose des terrains moins onéreux, attractifs, d'où le développement massif ces dernières années et l'arrivée de familles (cf. solde migratoire positif dans le secteur 2).

Le maintien d'une offre en terrains libres de constructeurs est complémentaire à l'offre locative sociale et à l'accession aidée. Elle participe à la mixité sociale du territoire sans le restreindre à une stricte vocation sociale. Ayant pour objectif une croissance démographique, la collectivité souhaite également préserver cette mixité et cette diversité sociale, en favorisant l'accueil de familles.

- **100 à 200 logements en acquisition amélioration – Conventonnement de logements privés.**

L'un des enjeux importants du territoire est de mobiliser le parc actuel en remettant sur le marché les logements vacants, et en engageant une politique de renouvellement en réhabilitant le bâti dégradé, de manière à conforter les centres bourg et limiter ainsi l'étalement urbain.

Par conséquent à cette offre en logements neufs, il conviendra d'ajouter les réalisations en logements conventionnés parmi les 100 à 200 logements vacants qui seront rénovés et remis sur le marché. Une partie de ces logements (40) sera notamment comptabilisée dans le nombre de logements locatifs sociaux à produire.

## DES OBJECTIFS TERRITORIALISES PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Les textes réglementaires prévoient que les objectifs de production de nouveaux logements définis dans le PLH soient déclinés aux échelles de territoire pertinentes.

Les objectifs pluriannuels de production de nouveaux logements à l'échelle de l'agglomération découlent de l'armature urbaine définie par le SCOT. Ils prennent en compte les besoins de chaque secteur de vie (offre en services, commerces, transports, emploi et soins), au vu du maintien (à minima) de la population dans un premier temps, et d'un apport de population dans un second temps.

Dans ce PLH en matière de programmation, la priorité est donnée au développement du logement locatif social afin de répondre aux exigences de la loi, toutefois un accent est mis sur le développement de l'accession à la propriété avec une orientation très marquée sur les produits en accession aidée / abordable. En synthèse, les volontés de répartition de l'offre en logements sont les suivantes :

- **Sur les villes principales du développement.**

Sur les villes principales du développement, l'ambition du PLH est de proposer une diversification des produits en favorisant l'accession à la propriété. Parmi ces logements en accession, plus de la moitié devront correspondre à de l'accession abordable. Par ailleurs, l'intention est de continuer d'alimenter le stock de logements locatifs privés et sociaux, pour permettre une rotation dans le parc, mais aussi répondre aux objectifs de la loi SRU. Il est proposé de favoriser la production de logements locatifs sociaux en particularité sur la ville de Sainte-Marie.

De plus, ces villes disposent de services, de transports en commun et de possibilités d'emplois plus étoffées pouvant davantage attirer une population jeune, nécessitant des besoins en petits logements (T1/T2), mais également des jeunes ménages actifs à la recherche d'une offre en logement de taille moyenne (T3). C'est pourquoi le PLH fixe un objectif à minima à atteindre dans les programmes de nouveaux logements pour la réalisation de petits et moyens logements (25% de T1/T2 et 35% de T3). Il s'agit pour la collectivité publique de favoriser une diversité de l'offre et d'améliorer ainsi le parcours résidentiel sur ces secteurs stratégiques.

- **Sur les villes d'appui du développement.**

Sur les villes d'appui du développement, l'ambition du PLH est de renforcer l'offre en logements sociaux sur les communes déficitaires au regard des objectifs SRU. Il est proposé de renforcer l'offre sur les villes du Gros-Morne, du Morne-Rouge, du Carbet, du Marigot et de Basse-Pointe. Par ailleurs, l'intention est de proposer une offre favorisant l'accession à la propriété, notamment par le biais de l'accession abordable.

Sur les villes d'appui du développement, la typologie de résidences principales dominante est le grand logement de type T4. La part des logements de type T3 est bien représentée. Toutefois, elle reste insuffisante pour répondre à la demande des administrés. De plus, l'offre en petits logements est quasi inexistante alors que la part des jeunes sur ces communes est significative. Les petits logements permettent également d'accéder à un logement à coût modéré pour les personnes à faibles revenus. C'est pourquoi le PLH fixe un objectif à minima à atteindre dans les programmes de nouveaux logements pour la réalisation de petits et moyens logements (25% de T1/T2 et 25% de T3).

- **Sur les communes relais du développement.**

Enfin, sur les communes relais du développement, plus rurales, l'essentiel de la construction neuve repose sur l'accession libre. Un léger effort est cependant demandé en matière de promotion d'un parc à vocation locative.

Sur les communes relais du développement, la typologie de résidences principales dominante est également le grand logement de type T4. Or sur ces communes relativement excentrées des pôles urbains, le nombre de personnes âgées est relativement important, tout comme celui des jeunes. La cohésion sociale reste prépondérante sur cette partie du territoire faisant que les personnes âgées sont souvent logées dans leur famille. En revanche, le phénomène de décohabitation chez les jeunes en quête d'indépendance, nécessite une offre en petits logements, peu développée sur ces communes. Afin de préserver une certaine mixité des tranches d'âge, le PLH fixe un objectif à minima à atteindre dans les programmes de nouveaux logements pour la réalisation de petits et moyens logements (20% de T1/T2 et 20% de T3).

#### Objectifs à minima à atteindre dans les programmes de nouveaux logements

|                                     | Objectif à réaliser à minima pour les T1/T2 | Objectif à réaliser à minima pour les T3 |
|-------------------------------------|---|--|
| Villes principales du développement | 25%   | 35%                                      |
| Ville d'appui du développement      | 25%   | 25%                                      |
| Communes relais du développement    | 20%   | 20%                                      |

De cette manière lors du bilan triennal intermédiaire, la réactualisation des objectifs permettra de faire le point sur l'avancement des projets et la commercialisation des logements.

La définition des objectifs sectorisés de production de nouveaux logements est donc une étape qui doit permettre d'assurer à terme une programmation concertée de la construction de nouveaux logements pour assurer la mise sur le marché de logements répondant aux besoins et aspirations de la population.