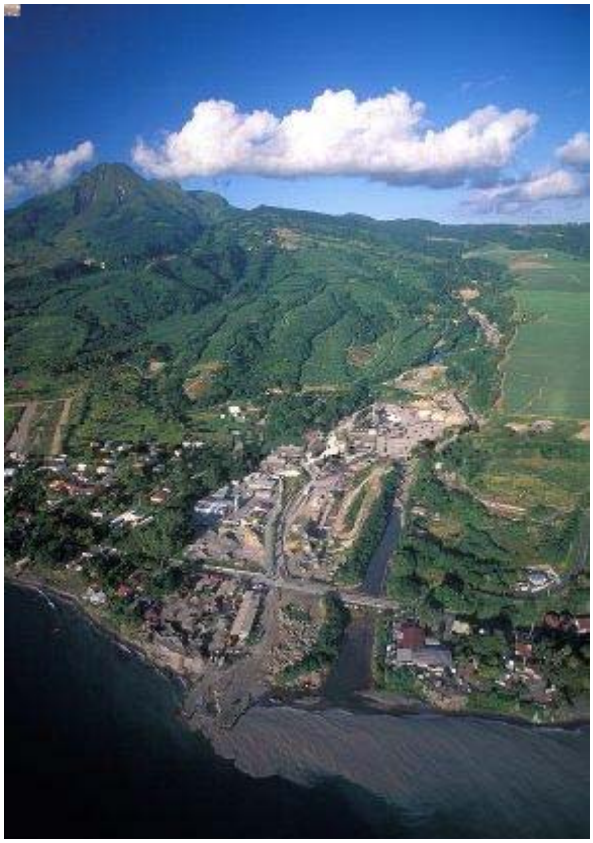
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU NORD MARTINIQUE

Programme Local de l'Habitat Communauté de Communes du Nord Martinique

Diagnostic



AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE MARTINIQUE

PREAMBULE 5

LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 6

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE FAIBLE 6

LE RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE (1999-2009) 6
UN SOLDE NATUREL QUI COMPENSE DE MOINS EN MOINS LE SOLDE MIGRATOIRE 7
VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION 8
UNE MAJORITE DE PETITS MENAGES 9
UN NOUVEL EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE QUI SE JOUE AUX DEPENS DES STRUCTURES FAMILIALES 10

APPROCHE DES SITUATIONS SOCIALES 12

DES NIVEAUX DE REVENUS DANS L'ENSEMBLE PLUS FAIBLES SUR LA CCNM 12
DES SITUATIONS SOCIO PROFESSIONNELLES MARQUEES PAR LA PRESENCE DES OUVRIERS ET EMPLOYES 13
UN CHOMAGE PLUS SENSIBLE SUR LA CCNM, TOUT PARTICULIEREMENT CHEZ LES JEUNES ET LES SENIORS 14
UNE LARGE COUVERTURE DE LA CAF 15
UN POIDS MARQUANT DES MINIMA SOCIAUX OU REVENUS GARANTIS SUR LE NORD 16
UNE PROPORTION PLUS SIGNIFICATIVE DES TRAVAILLEURS PAUVRES 17
LES AIDES AUX LOGEMENT 19

LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EN 2009 21

LA DYNAMIQUE DU PARC DE LOGEMENT 21

UNE CONSTRUCTION NEUVE SOUTENUE 21
UNE CROISSANCE SOUTENUE DU NOMBRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE 25
LA DESTINATION DES LOGEMENTS CREES 27
UN PARC DE PROPRIETAIRES 29
LA MAISON INDIVIDUELLE ENCORE MAJORITAIRE 31
DES GRANDS LOGEMENTS POUR DE PETITS MENAGES 31
UN TAUX ELEVE DE LOGEMENTS VACANTS 32
UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES DE PLUS EN PLUS CONFORTABLE 35
DES EFFORTS DE REHABILITATION PERMANENTS 37
UN PARC EN MAUVAIS ETAT OU INDIGNE TRES PRESENT 41
LES INTERVENTIONS DE L'AGENCE DES 50 PAS 44
LA LUTTE POUR LA RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE 44

LES MARCHES DE L'HABITAT 47

LE MARCHE FONCIER 47

UNE MAITRISE FONCIERE PUBLIQUE TRES MODEREE 47
LES OPERATIONS RECENTES 48

LE MARCHE DE L'ACCESSION 54

UN MARCHE ACTIF ET CHER 54

LE MARCHE LOCATIF PRIVE 56

UN RISQUE DE BASCULE 58

LE PARC LOCATIF SOCIAL 58

UN PARC CROISSANT, ESSENTIELLEMENT COLLECTIF 58
UN PARC RECENT 60
LE DEVELOPPEMENT MASSIF DU PARC LOCATIF SOCIAL 63

LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE..... 66

DES NIVEAUX DE REVENUS MODESTES 67
LES TYPES DE LOGEMENT DEMANDÉS 68
LES MOTIFS DES DEMANDES 69

LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT URBAIN 70

DES DOCUMENTS D'URBANISME EN COURS D'EVOLUTION 70

DE NOMBREUX PROJETS DE LOGEMENTS 70
DES INTERVENTIONS PUBLIQUES TRES CIBLEES, ESSENTIELLES AUX CENTRES URBAINS 73
LES INTERVENTIONS DANS LES CENTRES URBAINS 73

LES PROBLEMATIQUES D'HABITAT DES POPULATIONS SPECIFIQUES 77

LES SPECIFICITES DES PROBLEMATIQUES SOCIALES MARTINIQUAISES 77

LE LOGEMENT DES POPULATIONS DEFAVORISEES 79

LES ACTIONS DU PDALPD 79
DES BESOINS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS 81

LE LOGEMENT DES JEUNES 82

LE CLLAJ : UN OUTIL ESSENTIEL D'INTERVENTION SUR LE LOGEMENT DES JEUNES 82
PEU DE LOGEMENTS ADAPTES 83
LE LOGEMENT DES JEUNES : UNE DEMANDE PEU LISIBLE ET MAL ARTICULEE A L'OFFRE 84

LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES 88

QUELLE STRUCTURE DE COORDINATION GLOBALE A L'ECHELLE DU NORD CARAÏBE ? 88
LE RAPPORT AU TERRITOIRE 88
UNE TENSION SUR LE COUT DES OFFRES ALTERNATIVES 91

PRÉAMBULE

Le présent document constitue un diagnostic de la situation de l'habitat sur le territoire de la Communauté de Communes du Nord de la Martinique.
Un premier document de type pré-diagnostic a fait l'objet d'une présentation en octobre 2012, au cours de laquelle l'approche globale a été validée. Sur le fond, les premières réactions ont conduit à des approfondissements sur certains aspects.

Le diagnostic constitue la première phase du PLH, dont les objectifs sont les suivants :

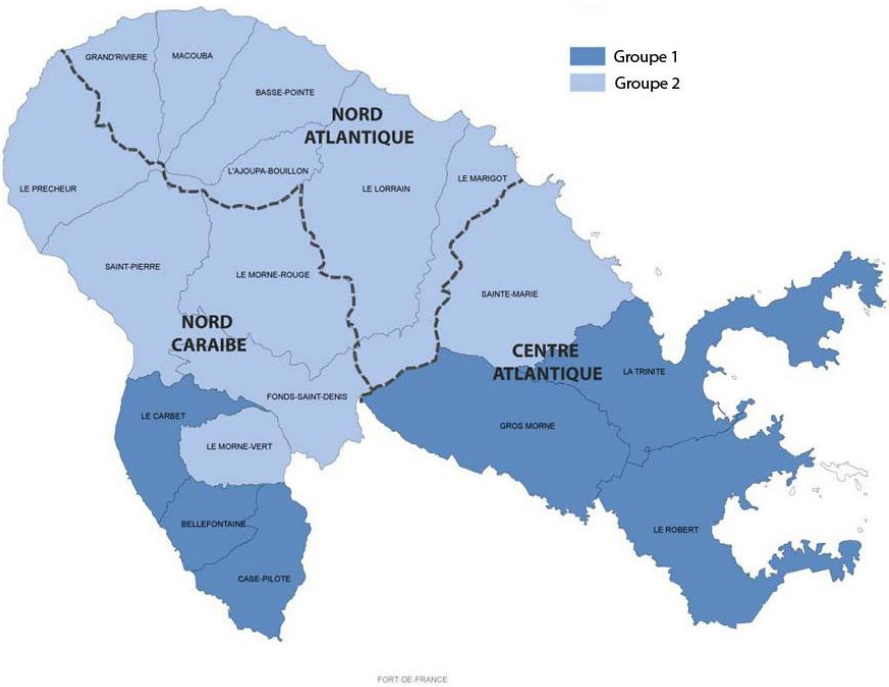
- rappeler le contexte démographique et socio-économique du territoire pouvant apporter les premiers éléments sur les aspects quantitatifs et qualitatifs de la demande globale de logement ;
- analyser la dynamique du parc de logement et des différents marchés de l'habitat (foncier, accession, locatif privé et public) ;
- mesurer le niveau de satisfaction des besoins en logement, notamment ceux des publics spécifiques (personnes âgées et/ou handicapées, jeunes, ménages défavorisés, …).

Le périmètre d'étude est bien entendu celui de la CCNM.
Néanmoins, dans la mesure du possible, certaines données sont fournies à l'échelle des micro-régions (Nord-Caraïbe, Nord-Atlantique et Centre-Atlantique) ou encore à l'échelle de secteurs définis au regard de leur dynamique démographique et résidentielle tels qu'utilisés dans le SCOT (groupe 1 et groupe 2), voire à l'échelle de la commune.

Par ailleurs, afin de pouvoir relativiser les résultats observés pour la CCNM, ceux-ci ont été, aussi souvent que possible, comparés aux moyennes départementales.

Au terme du diagnostic, les analyses effectuées doivent permettre la mise en évidence d'une série d'enjeux qui guideront les élus du territoire vers la définition des orientations stratégiques (phase 2) de leur future politique locale de l'habitat.
En l'état, il donne cependant une lecture de la production de logements et de certaines politiques mises en œuvre, et fait apparaître certains des grands enjeux auxquels le PLH devra répondre.

Les territoires de référence



LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE FAIBLE

LE RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE (1999-2009)

L'évolution démographique récente confirme les tendances observées dans le SCOT :

- la CCNM compte au 1er janvier 2009, 109 212 habitants.
- la progression démographique continue, mais elle est fortement ralentie par rapport à la période précédente.

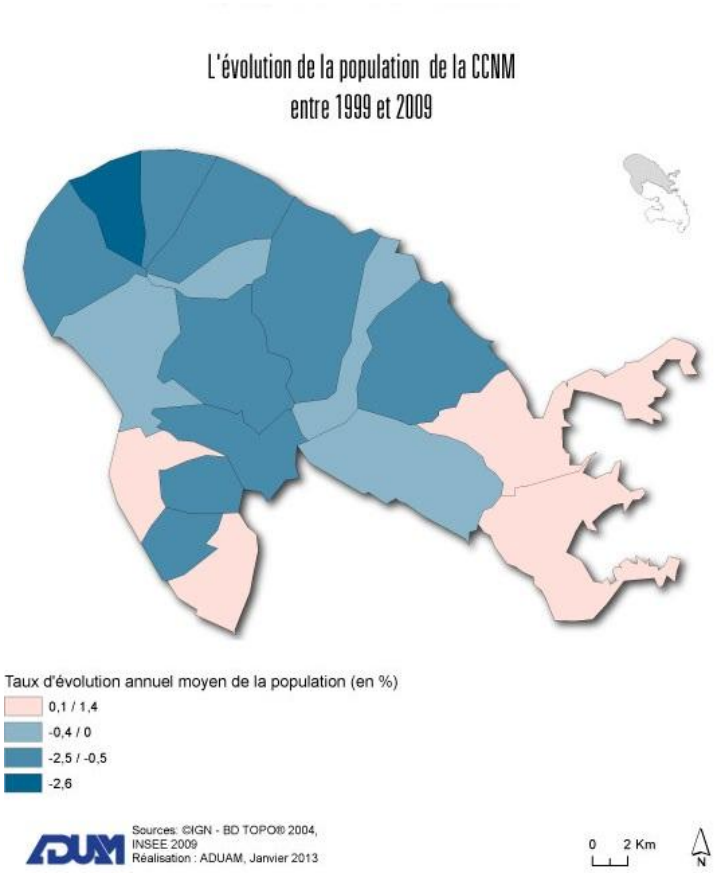
	Population municipale 2009	Taux d'évolution annuel 90-99	Taux d'évolution annuel 99-09
CCNM	**109 212**	**0,58%**	**0,08%**
Nord Caraïbe	23 683	0,04%	**0,10%**
Nord Atlantique	18 627	-0,09%	**-0,76%**
Centre Atlantique	66 902	1,00%	**0,32%**
groupe 1	57 875	1,29%	**0,78%**
groupe 2	51 337	-0,07%	**-0,64%**
Martinique	396 404	0,7%	**0,4%**

Source : INSEE RP 2009

Le groupe 1, regroupant les 6 communes les plus proches de l'Agglomération-Centre (Case-Pilote, Bellefontaine, Carbet, Gros Morne, Robert, Trinité), continue sa progression bien que ralentie ; le groupe 2, constitué de toutes les autres communes, souffrant de l'éloignement et des difficultés de transports, voit la faiblesse de son dynamisme confirmée.

Le découpage en 2 secteurs de la CCNM, traduit la dynamique démographique et constructive récente. Pour autant, le Nord-Caraïbe a une situation plus nuancée avec un accroissement modéré mais régulier de sa population, tandis que celle du Nord Atlantique se confirme avec une perte d'habitants renforcée.

Cette organisation en 2 secteurs transcende donc les découpages territoriaux précédents – Nord-Caraïbe, Nord-Atlantique et Centre-Atlantique qui correspondent plus à l'identité géographique, humaine et économique du Nord de l'île. Toutefois, comme le montre l'analyse de différentes caractéristiques de la population, ces découpages ne reflètent pas toujours de telles différences dans leur évolution récente.



UN SOLDE NATUREL QUI COMPENSE DE MOINS EN MOINS LE SOLDE MIGRATOIRE

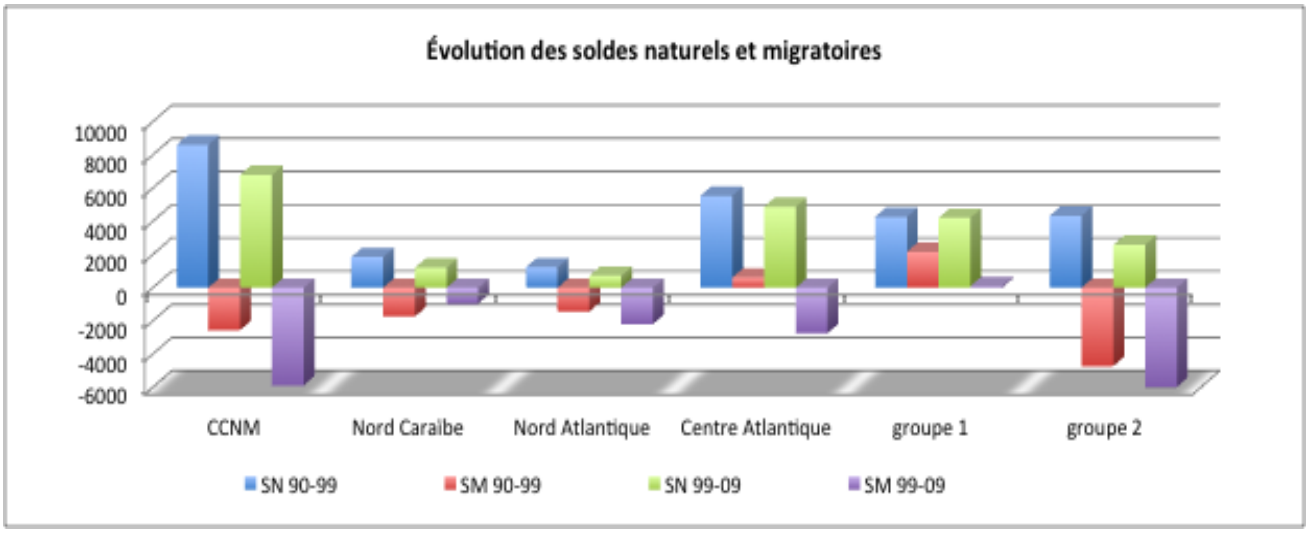
Les composantes de l'évolution démographique confirment de fait le ralentissement des migrations de population et l'implantation de nouveaux résidents en nombre par rapport aux départs : Le territoire de la CC Nord Martinique se vide de ses habitants, plus particulièrement l'ensemble du secteur Nord, mais, fait nouveau, le Centre Atlantique est désormais également concerné par un fort solde migratoire négatif.

	Évol pop 99-09	Solde Naturel 99-09	Solde Migratoire 99-09
CCNM	**896**	**6790**	**-5894**
Nord Caraïbe	247	1199	-952
Nord Atlantique	-1476	722	-2198
Centre Atlantique	2125	4869	-2744
groupe 1	4303	4206	97
groupe 2	-3407	2584	-5991

Source : INSEE RP 2009

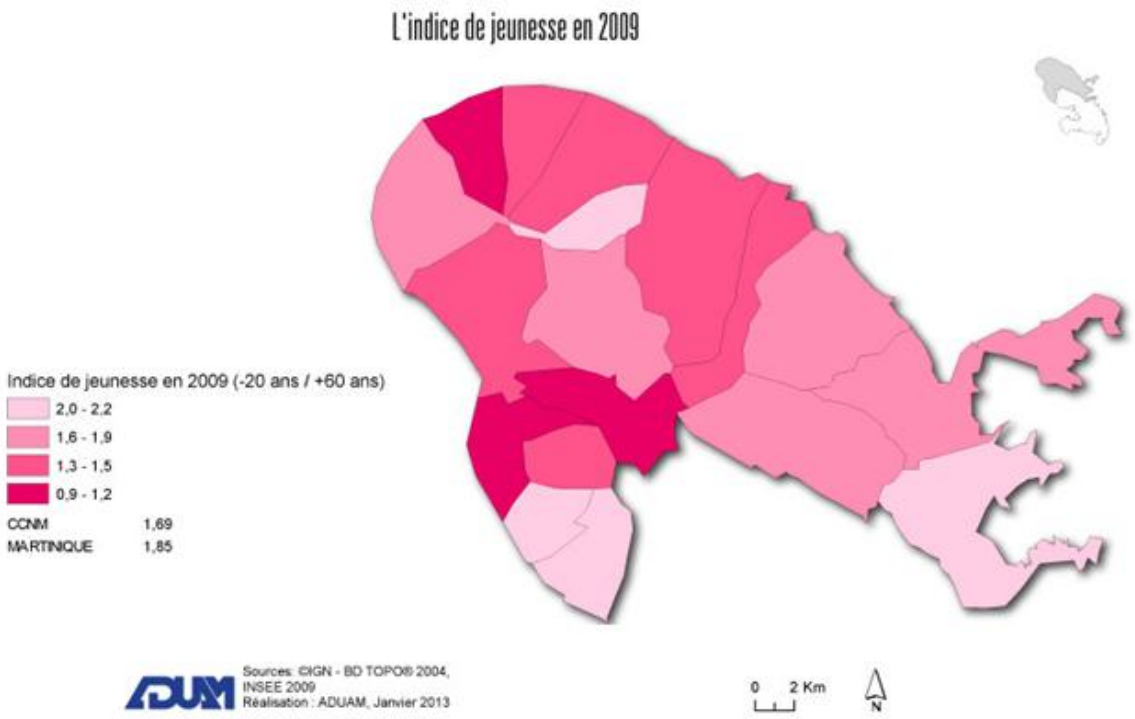
Le groupe 1, plus diversifié avec les communes caraïbe et atlantique proches de l'agglomération foyalaise, reste lui encore porté par les implantations de nouveaux résidents à la recherche d'un logement plus accessible (loyers plus modérés) ou correspondant mieux aux attentes des ménages (accession à la propriété), et situé plus proche du pôle économique de Fort de France.

Ce phénomène déjà perceptible et pointé comme tel lors de l'élaboration du premier PLH de la CACEM par exemple, semble avoir connu son apogée au cours des années 90 (solde migratoire + 2164 entre 1990 et 1999). Désormais, le solde migratoire y devient faible, et c'est le solde naturel qui porte la croissance démographique.



Source : INSEE RP 2009

Dans les secteurs du Nord, le solde naturel bien que positif ne suffit pas à compenser les départs d'habitants de plus en plus nombreux.



VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

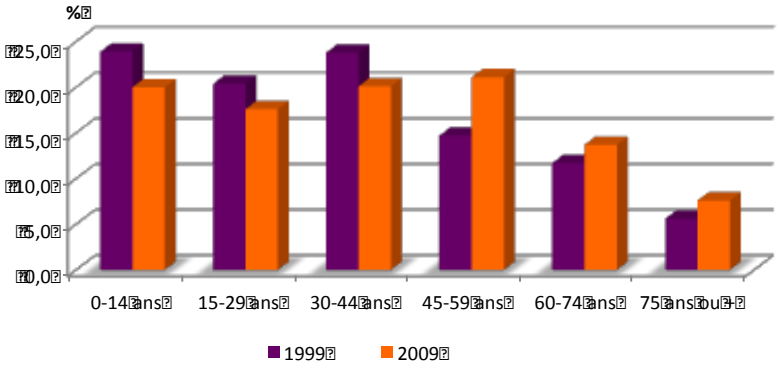
L'évolution de l'âge de la population fait apparaître un vieillissement notable des habitants avec une progression de toutes les classes d'âge de plus 45 ans quand les plus jeunes, et notamment les groupes en âge de procréer, se réduisent fortement.

Cette tendance renvoie aux phénomènes de départs des jeunes en quête de formations et d'emplois ailleurs dans l'île ou en dehors, mais également à l'arrivée de jeunes retraités de retour au pays pour une nouvelle implantation.

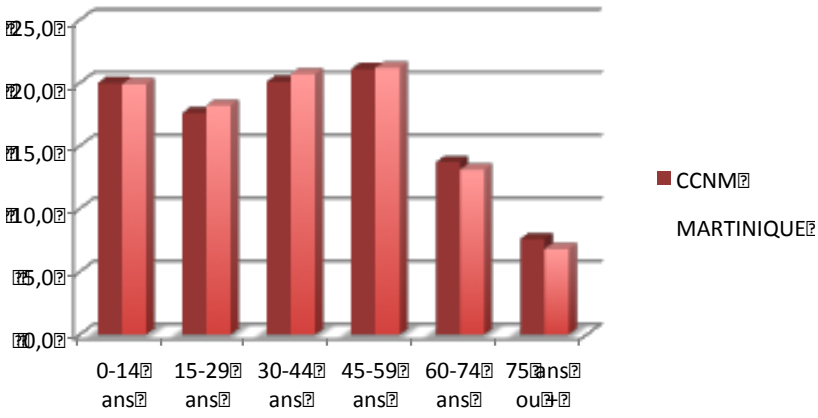
Ce double phénomène renforce le vieillissement naturel de la population (voir plus loin le logement des personnes âgées).

Par rapport au reste de la Martinique, la population apparaît un peu plus âgée, notamment à partir de 60 ans, et surtout au-delà de 75 ans, ce qui n'est pas sans poser des problèmes quant au logement et aux soins (voir plus loin les populations spécifiques).

Répartition de la population par groupe d'âge



Groupes d'âge comparés CCNM-Martinique



Source : INSEE RP 2009

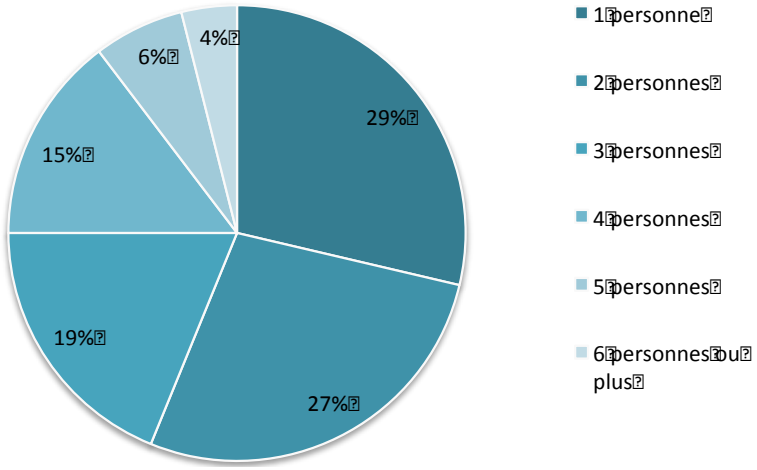
UNE MAJORITÉ DE PETITS MÉNAGES

Ces quelques tendances démographiques expliquent la réduction très notable de la taille des ménages : les ménages composés de 1 à 2 personnes deviennent extrêmement nombreux.

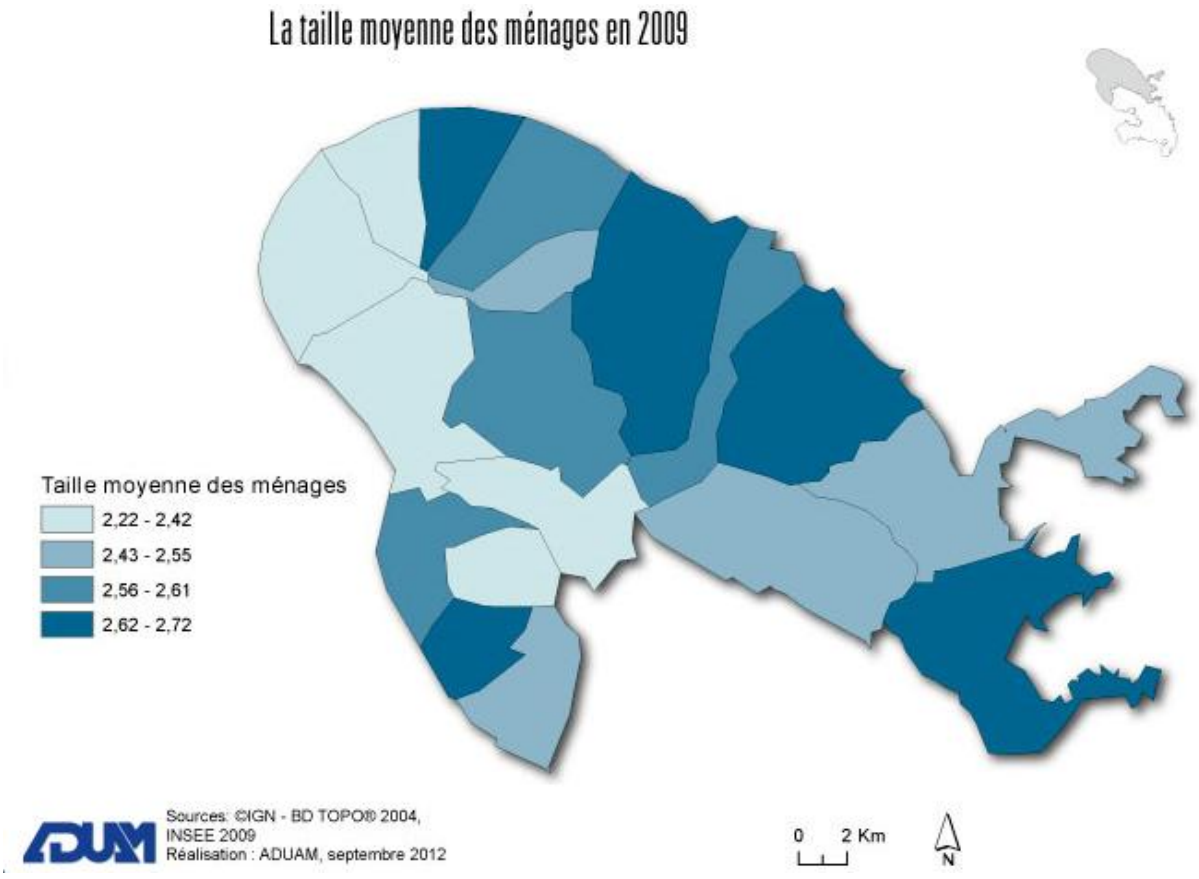
Ils représentent plus de la moitié des ménages en 2009 (56 %, soit 23 693 ménages) – ce qui a des implications sur leurs besoins en logement et leur solvabilité.

La part des ménages familiaux avec enfant n'a progressé que de 4% sur la même période.

Taille des ménages en 2009



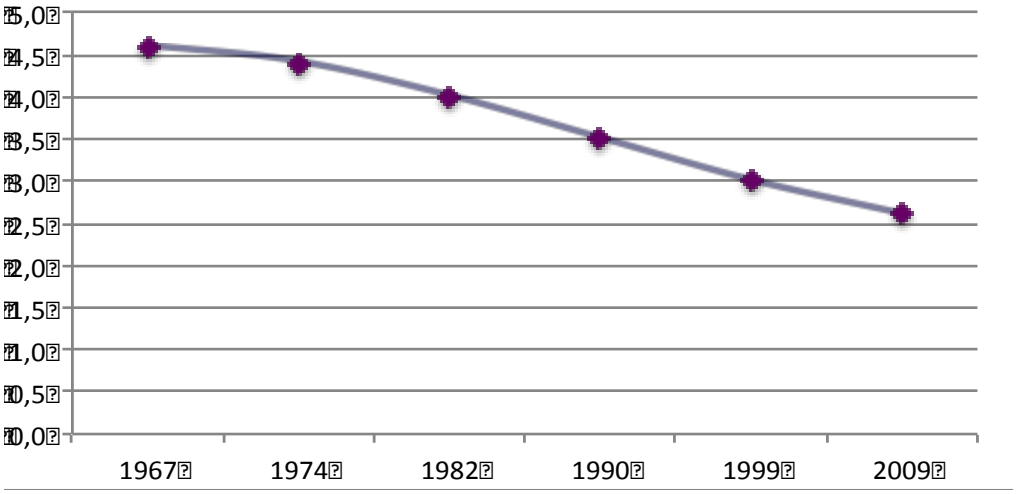
Source INSEE RP 2009



Issue de la diminution du nombre d'enfants par famille, du vieillissement de la société (avec le maintien à domicile des personnes âgées seules), mais aussi des évolutions sociétales (décohabitation, hausse des séparations) et de la place des familles monoparentales, la réduction de la taille moyenne des ménages est un phénomène majeur. La taille moyenne des ménages reste cependant élevée (2,57 en 2009 ; 2,45 en Martinique RP 2009), mais sa diminution (-0,5 en 10 ans) a des impacts notables sur les besoins en logement, comme on le verra plus loin.

La réduction du nombre de personnes par logement augmente proportionnellement les besoins en logement puisqu'il faut plus de logements pour loger le même nombre de personnes.

Evolution de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE RP 2009

UN NOUVEL EQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE QUI SE JOUE AUX DÉPENS DES STRUCTURES FAMILIALES

Dans un contexte démographique à l'évolution fragile entre 1999 et 2009, les communes du Nord Martinique voient d'un côté le poids des ménages fortement augmenter (+18,6%) et de l'autre le poids de leur population plutôt stagner (+0,5%).

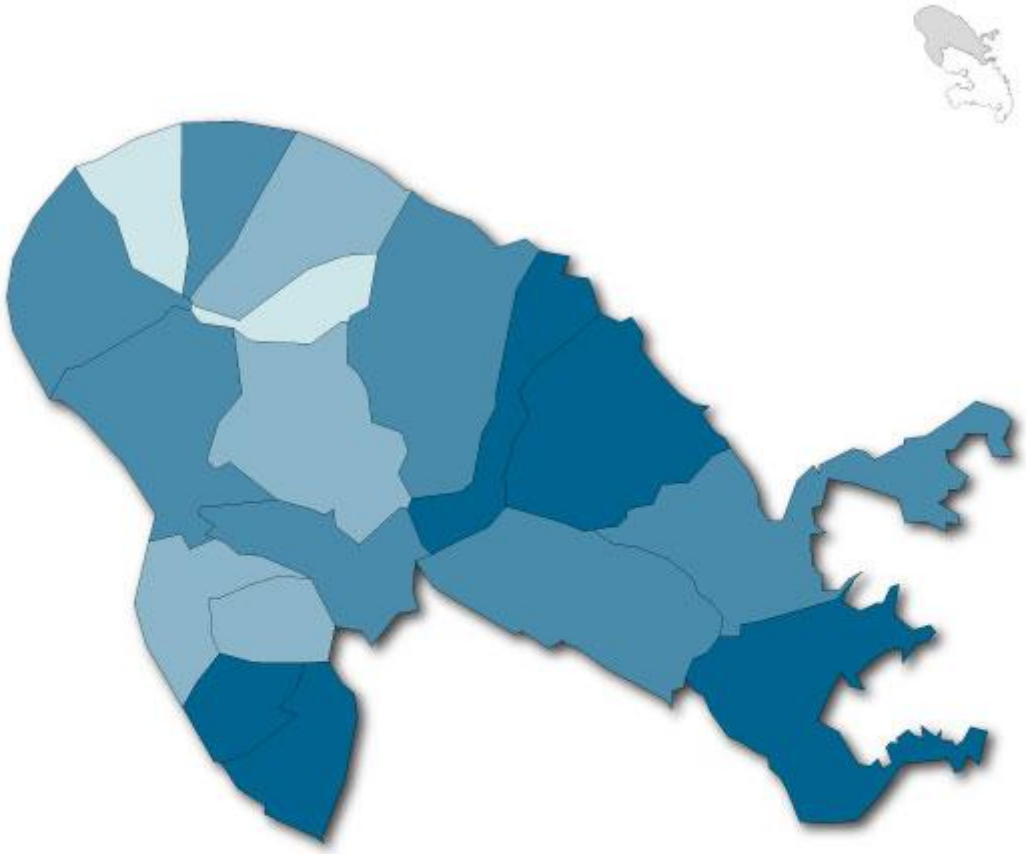
Cette réalité démographique est due à la place de plus en plus prégnante prise par les ménages d'une à deux personnes qui s'est réalisée aux dépens de la réalité des structures familiales. Ces ménages sans enfant ont vu leur progression évoluer de manière exponentielle entre 1999 et 2009 (+ 41,3%) alors que celle des familles est apparue plutôt stable (+ 3,8%).

Ainsi, face à cette évolution, les familles représentent aujourd'hui à peine plus de la moitié des ménages de la CCNM (51,5% en 2009 contre 59,3% en 1999) au regard des personnes sans enfants (48,5% en 2009 contre 40,7% en 1999). Parmi elles, seules les familles monoparentales ont vu leur poids fortement augmenter sur la période considérée (+21,6%), une augmentation très significative car supérieure à l'augmentation moyenne observée de l'ensemble des ménages.

Cette réalité qui confère aux petits ménages un poids de plus en plus prégnant sur le territoire aura une incidence notable à l'avenir sur l'offre de logements tant en terme de nombre que de typologie. A titre d'indication, on compte ainsi aujourd'hui à l'échelle de la CCNM près des ¾ des ménages

d'une à deux personnes en y intégrant par extension les familles monoparentales qui peuvent répondre de plusieurs enfants (73,5% des ménages en 2009 pour 65,1% en 1999).

La part des familles monoparentales dans les ménages



Part des familles monoparentales dans les ménages (en %)

17 - 21	Nord Caraïbe 34
22 - 27	Nord Atlantique 28
28 - 30	Centre Atlantique 31
31 - 35	CCNM 30
	MARTINIQUE 30

Sources: ©IGN - BD TOPO® 2004,
INSEE 2009
Réalisation : ADUAM, septembre 2012

0 2 Km

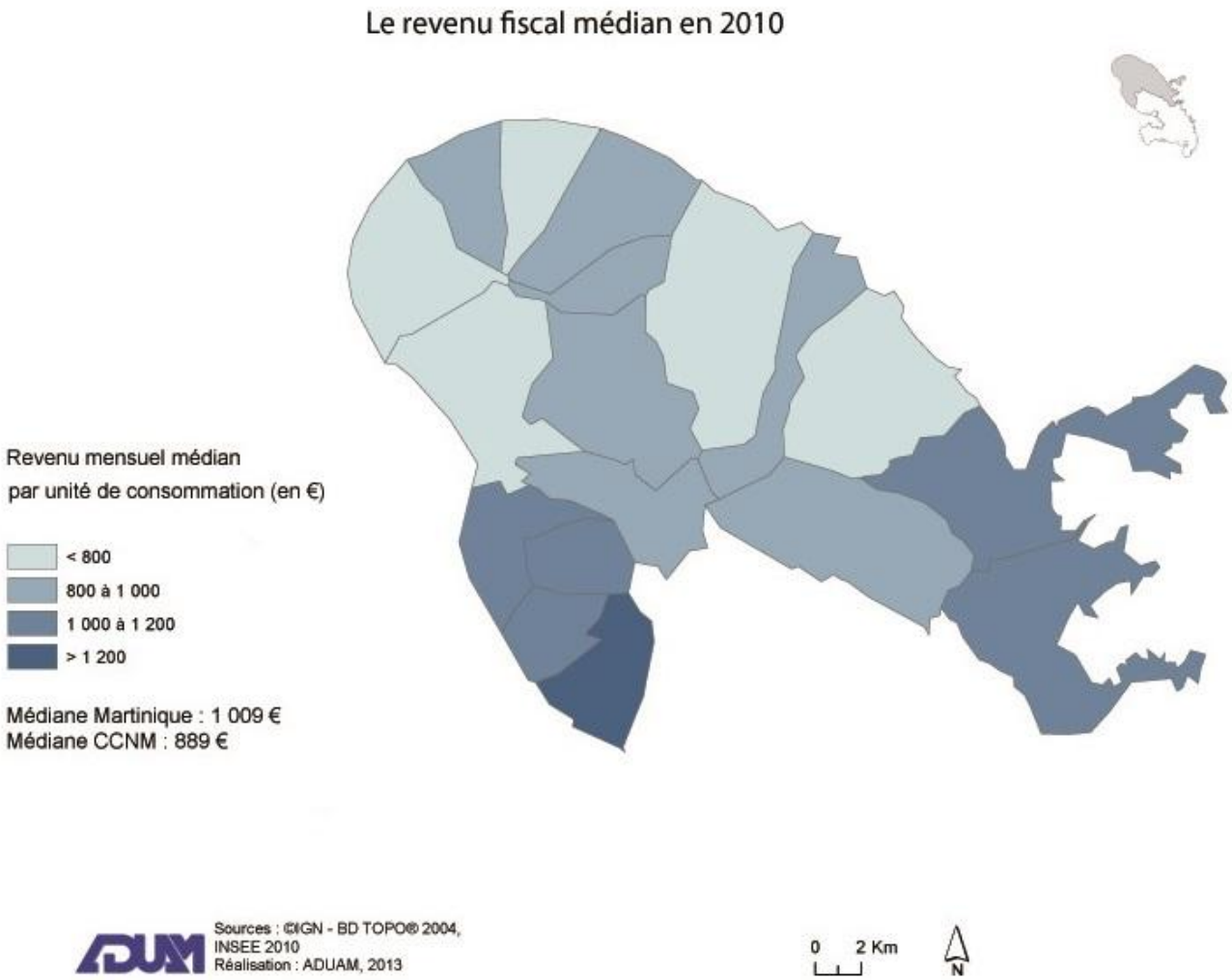
N

DES NIVEAUX DE REVENUS DANS L'ENSEMBLE PLUS FAIBLES SUR LA CCNM

Globalement, la Martinique présente des revenus nettement plus faibles que ceux de la France hexagonale. Ainsi, le revenu fiscal médian mensuel de la Martinique est inférieur de 553 € à celui de la Métropole. De même, les communes du Nord présentent dans l'ensemble des niveaux de revenus nettement plus faibles que sur le Centre et le Sud de l'île.

Les communes qui présentent les revenus les plus faibles sont le Prêcheur, Macouba et le Lorrain (inférieurs à 730€). A l'opposé, les communes du groupe 1 bénéficient des revenus médians les plus élevés : Case-Pilote est la plus favorisée du territoire Nord (revenus fiscaux médians mensuels de 1 470 €, soit un revenu médian presque 2,5 fois supérieur à celui du Prêcheur).

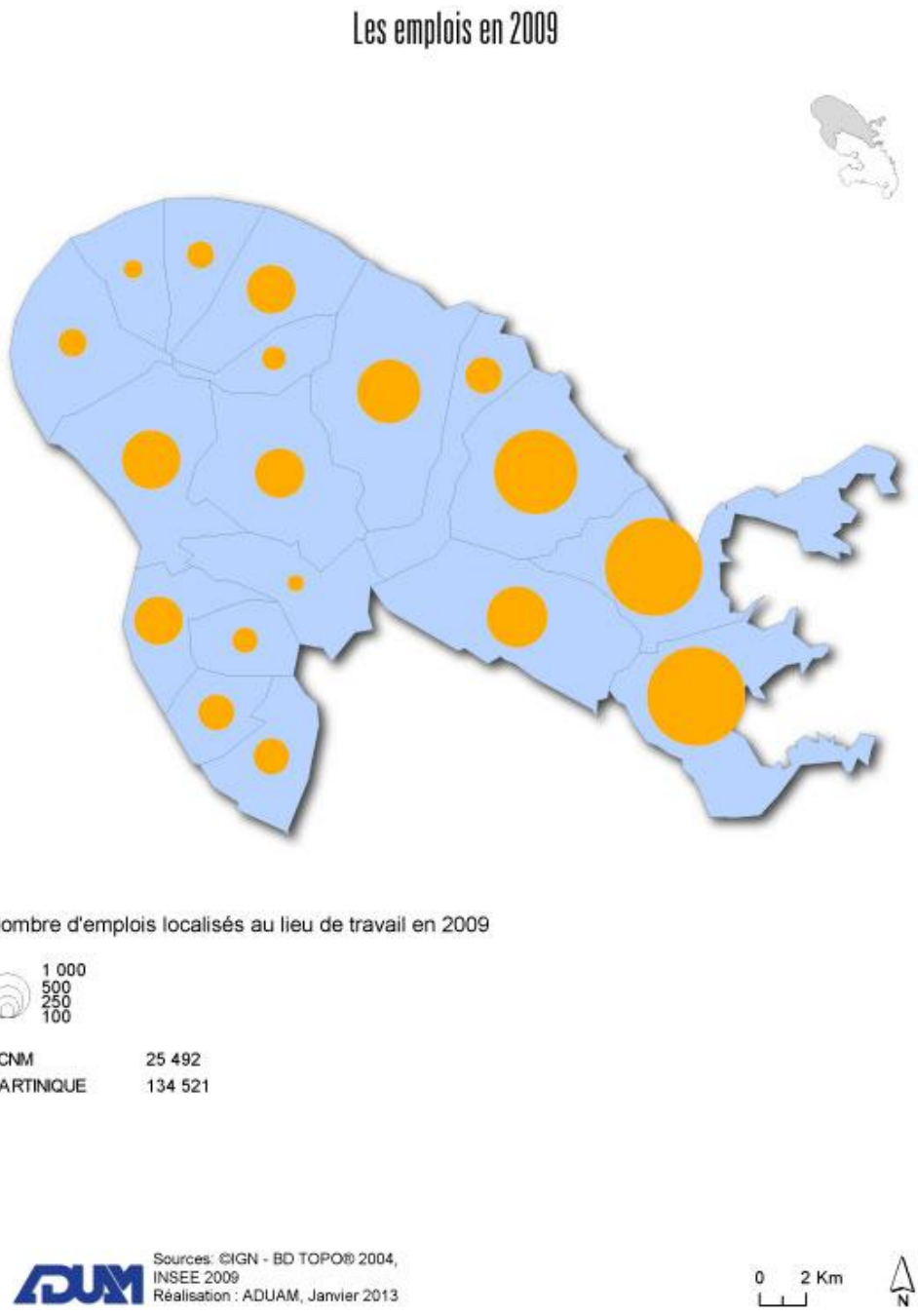
L'écart entre les revenus médians des habitants de la CCNM et ceux des autres territoires s'explique par le cumul d'un certain nombre de faiblesses : moindre volume de foyers fiscaux imposés, plus faible taux d'emploi, plus fort taux de chômage, etc…



DES SITUATIONS SOCIO PROFESSIONNELLES MARQUÉES PAR LA PRÉSENCE DES OUVRIERS ET EMPLOYÉS

La population active occupée, résidant sur la CCNM, représentait en 2007 un quart de la population active de la Martinique, soit 25,3%.[1]

Cette population est principalement composée d'ouvriers et d'employés. Leur proportion sur le territoire nord étant bien plus élevée relativement à sa représentativité sur l'ensemble de la Martinique (59,6% contre 56,2 %). A l'inverse, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est de 7,1% sur la CCNM, ce qui représente un poids nettement inférieur à celui connu de la Martinique dans son ensemble (10,2%).



[1] Cf. : données du COMPAS

UN CHÔMAGE PLUS SENSIBLE SUR LA CCNM, TOUT PARTICULIÈREMENT CHEZ LES JEUNES ET LES SENIORS

Structure par âge des demandeurs d'emploi de catégorie A et indices de chômage

	Total des DEFM catégorie A*	Répartition par tranche d'âge (%)			Indice de chômage estimé (%)**		
		< 25 ans	25-49 ans	50 ans et +	< 25 ans	25-49 ans	50 ans et +
CCNM	11724	18	66,2	15,7	44,1	34,7	19,8
Martinique	39073	16,3	68,7	16,1	37,2	30,2	17,2

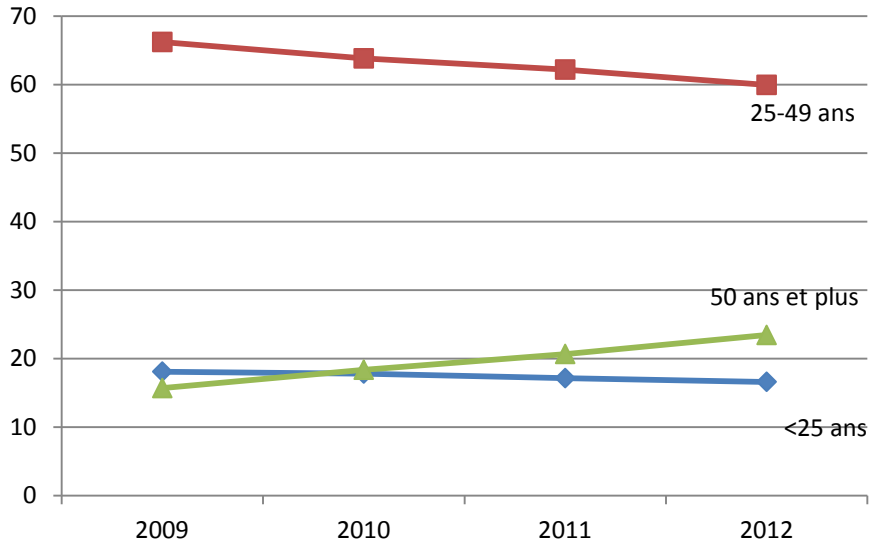
*DEFM de catégorie A au 31/12/2009 parmi la population active au RP 2008
**-Source: pôle emploi 31/12/2009 et INSEE RP 2008
Source : Tableau COMPAS-TIS

Parmi les chômeurs DEFM de catégorie A, fin 2009 sur la CCNM, les 2/3 ont entre 25 et 49 ans, 18% ont moins de 25 ans et 15,7% plus de 50 ans.

Les moins de 25 ans sont ceux qui connaissent l'indice de chômage estimé le plus important : 44,1%.

Pour tous, le risque d'être au chômage est supérieur à celui rencontré à l'échelle du département. A noter tout particulièrement la place singulière des jeunes de moins de 25 ans (écart très significatif de l'indice de chômage estimé de + 7,1% au regard de l'ensemble des jeunes Martiniquais).

Evolution des demandeurs d'emploi de catégorie A par tranche d'âge dans la CCNM (%)



Source : pôle emploi 31/12/12

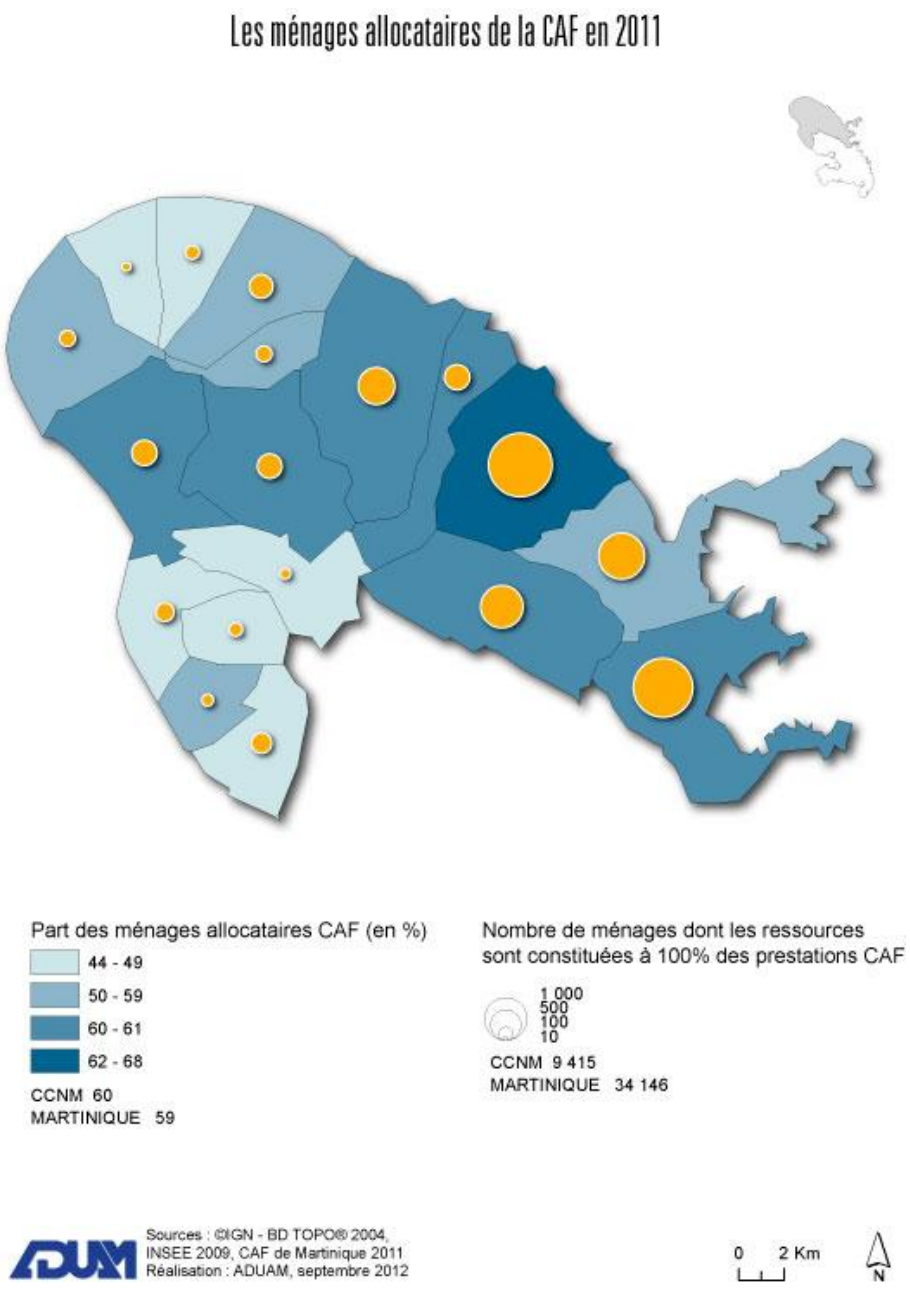
Toutefois, les données 2012 du Pôle Emploi indique que le poids des moins de 25 ans dans l'ensemble des demandeurs de catégorie A sur le territoire de la CCNM tend à diminuer (-1,5 point entre 2009 et 2012), de même que celui des 25-49 ans (-6 points).
Dans le même temps, le poids des demandeurs de catégorie A de 50 ans et plus gagne 8 points. Les seniors de cette catégorie à la recherche d'un emploi représentent maintenant près d'un quart de l'ensemble. Les dégradations conjoncturelles des dernières années n'ont fait qu'accroître leur situation : leur nombre a augmenté en moyenne de 17 % par an depuis 2010, plus rapidement qu'au niveau du département (+14 %).

UNE LARGE COUVERTURE DE LA CAF

Au 31 décembre 2011, les communes de la CCNM comptaient 60% des ménages allocataires de la CAF (contre 59% pour le département) et 54% de la population allocataire (contre 55% pour le département).

Cette part des ménages allocataires peut varier fortement d'une commune à l'autre : de 44% pour les Communes de Fond Saint Denis et Grand Rivière à 68% pour Sainte Marie.

La part des allocataires est nettement plus marquée sur la partie Centre Atlantique (62%) et le Nord Atlantique (59%) que sur le Nord Caraïbe (54%) dans lequel le poids des personnes seules (pour une bonne part non allocataires) est très fort.



UN POIDS MARQUANT DES MINIMA SOCIAUX OU REVENUS GARANTIS SUR LE NORD

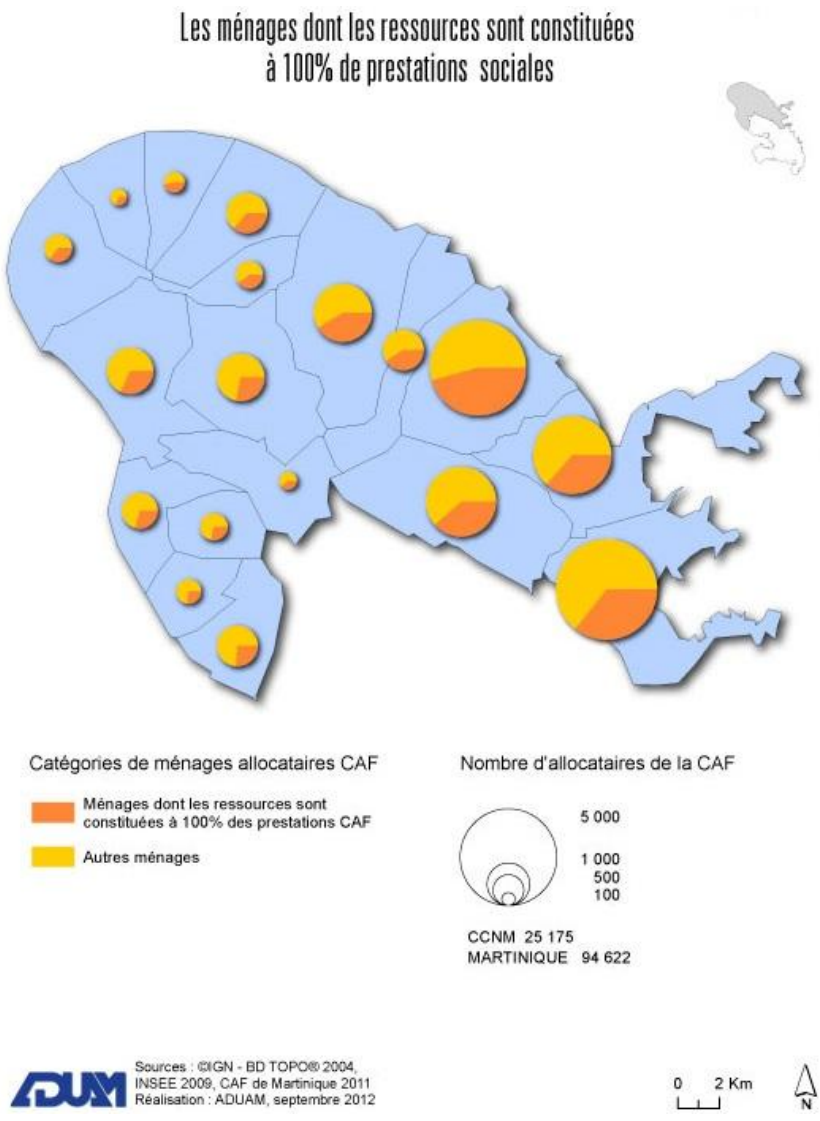
Au 31 décembre 2011, un tiers des ménages des communes de la CCNM (32,4%) était bénéficiaires d'un revenu garanti (RSA ou AAH) contre 29,9% sur le département. Cette proportion semble s'être accrue en l'espace de 2 ans. Le COMPAS – TIS notait qu'en 2009, le taux de couverture par les minima sociaux (AAH, RMI, API, RSO à l'époque) des ménages de la CCNM était de 30,1% contre 27,8% sur la Martinique.

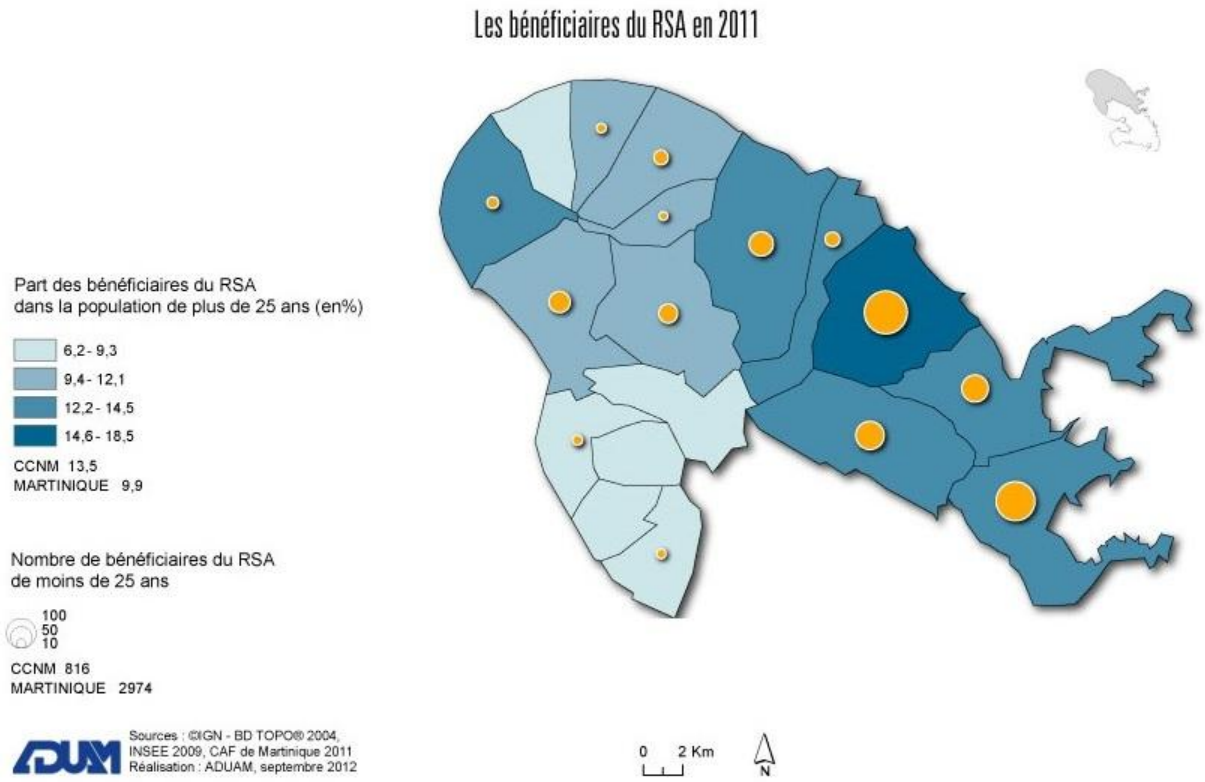
Ainsi sur la CCNM, 54% des ménages allocataires CAF sont concernés par un revenu garanti, ce qui concerne 44 % de l'ensemble des individus couverts par ce dernier.

Ce filet de protection est très varié dans son amplitude d'une commune à l'autre. Ainsi, cette couverture touche a minima 40% des allocataires CAF sur la commune de Case Pilote et jusqu'à 65% sur les communes de Sainte Marie et de Macouba.

Les écarts sont très significatifs entre les allocataires du groupe 1 qui semblent relativement moins concernés par un tel filet de protection (51% tout de même) que par ceux du groupe 2 (58%). De même, cette protection d'un revenu garanti est moindre sur le Nord Caraïbe (47%) au regard du Nord Atlantique (56%) et du Centre Atlantique (57%).

Par ailleurs, le taux de dépendance aux prestations CAF, c'est-à-dire les ménages dont les revenus sont constitués à 100% d'allocations, était de 37% de l'ensemble des ménages allocataires, fin 2011. Ce sont ainsi 9 415 ménages sur la CCNM qui restent particulièrement fragiles, soit plus d'un cinquième des ménages résidant sur la CCNM (22,3%).





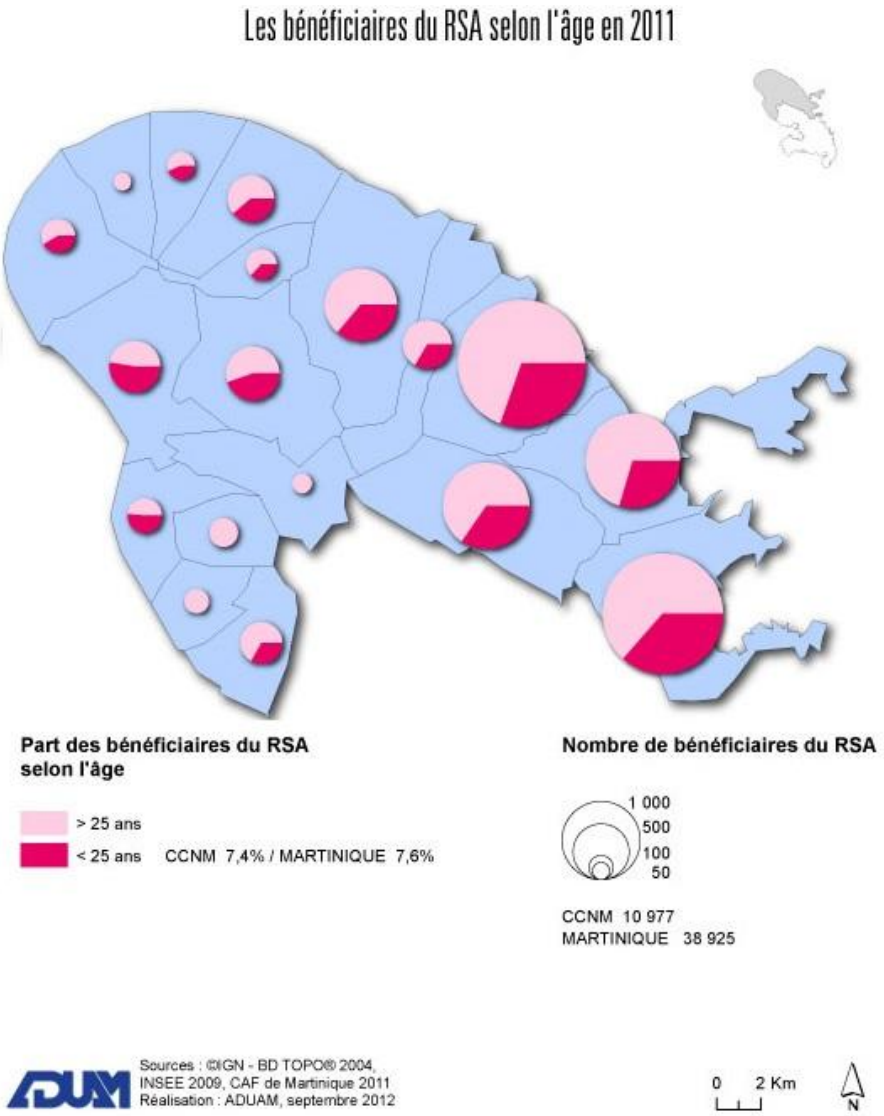
UNE PROPORTION PLUS SIGNIFICATIVE DES TRAVAILLEURS PAUVRES

Plus d'un ménage sur quatre est concerné par le RSA (26%), cette proportion étant inférieure globalement sur l'ensemble du département (24,4%).

Répartition des allocataires RSA AU 31 décembre 2011

Nom de la Commune	RSA Commun	Part d'allocataires touchant le RSA commun (%)	RSA Socle seulement	Part de RSA Socle dans RSA Commun (%)
Ajoupa Bouillon	142	37	125	88
Basse Pointe	338	40	293	87
Bellefontaine	89	29	71	80
Carbet	182	28	145	80
Case Pilote	269	31	212	79
Fonds St Denis	55	35	50	91
Grand Rivière	45	34	29	64
Gros Morne	1 169	45	1 012	87
Lorrain	819	46	667	81
Macouba	118	55	101	86
Marigot	365	42	314	86
Morne Rouge	451	39	366	81
Morne Vert	125	33	100	80
Prêcheur	174	44	132	76
Robert	2 280	43	1 934	85
Saint Pierre	408	37	359	88
Sainte Marie	2 557	53	2 182	85
Trinité	1 389	43	1 174	85
CCNM	**10 975**	**44**	**9 266**	**84**
MARTINIQUE	**38 915**	**41**	**33 367**	**86**
Nord Atlantique	1 827	43	1 529	84
Nord Caraïbe	1 753	35	1 435	82
Centre Atlantique	7 395	46	6 302	85
Groupe 1	5 378	41	4 548	85
Groupe 2	5 597	46	4 718	84

Source : CAF Martinique



Ainsi 44% des allocataires CAF vivent du RSA dans le Nord.

Il est intéressant de noter en creux que sur l'ensemble de la CCNM, 15,8% des bénéficiaires du RSA parmi l'ensemble des allocataires CAF (Martinique : 14,2%) sont des travailleurs pauvres, soit des personnes qui reçoivent le RDSA comme revenu garanti et qui parallèlement à celui ci bénéficient d'un autre revenu d'activité.

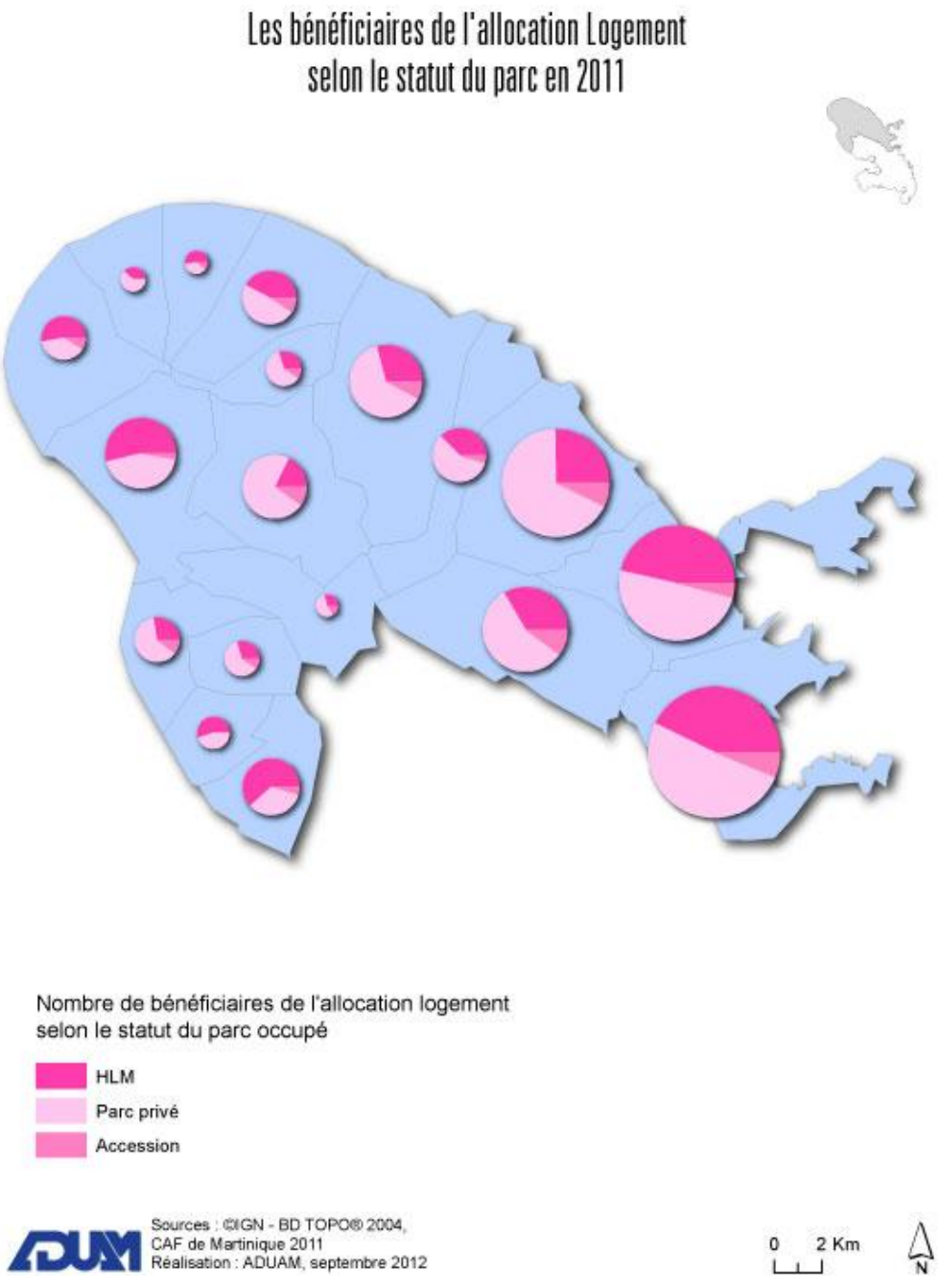
Cette proportion de travailleurs pauvres parmi les allocataires CAF peut varier de 9,1% sur Fond Saint Denis à 35,6% sur Grand Rivière.

La part des jeunes de moins de 25 ans touchant un revenu garanti est sur la CCNM de 7,4%, soit 816 ménages, le plus souvent des familles monoparentales.

LES AIDES AUX LOGEMENT

20,6% des ménages de la CCNM bénéficient d'une aide au logement CAF (AL) contre 23,7% de l'ensemble des ménages Martiniquais. Cette part est donc inférieure à celle enregistrée à l'échelle du département.

La part des bénéficiaires d'une allocation logement selon le type de logement est très faible s'agissant des propriétaires occupants (7% contre 4% à l'échelle de l'ensemble de la Martinique). Elle est par contre identique à celle rencontrée sur l'ensemble du département s'agissant du parc privé dans lequel on retrouve un poids plus significatif des bénéficiaires d'allocation logement (54% sur la CCNM pour 55% sur la Martinique) que sur le parc HLM (39%) en raison du poids historique du parc privé dans cette partie de l'île.



Résumé des constats	Principaux enjeux
La situation sociodémographique du territoire de la CCNM est proche de celle que connaît la Martinique mais elle y est un peu plus accentuée, et de façon de plus en plus sensible à mesure que l'on va vers le grand Nord. • Départ des jeunes • Place des personnes âgées liée au vieillissement et à l'arrivée de retraités • Des revenus très modestes • Une forte précarité • Des familles monoparentales bien présentes et captives • Une taille moyenne des ménages qui décroît rapidement	Des processus de changements socio-démographiques qui entraînent de nouveaux besoins en logement : • En nombre (desserrement) • En type (taille, accessibilité, service) • En accessibilité financière (coût du logement)

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EN 2009

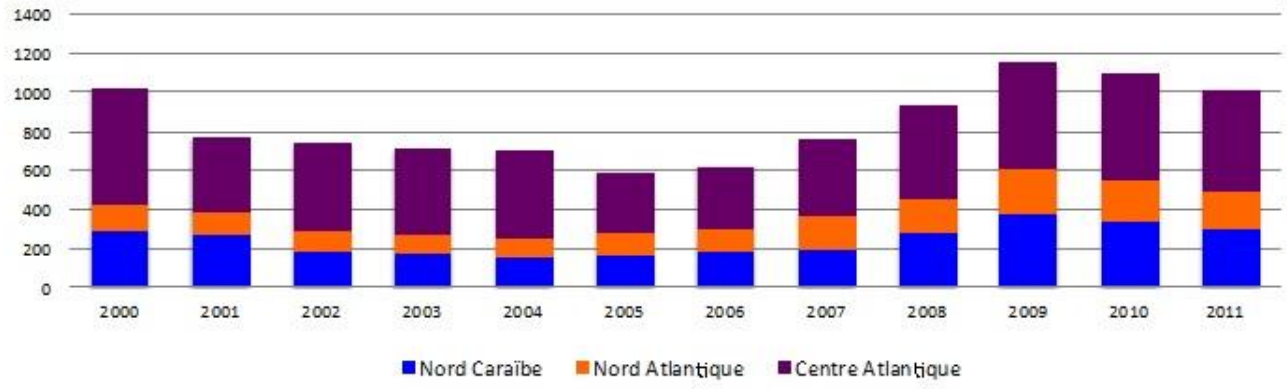
LA DYNAMIQUE DU PARC DE LOGEMENT

UNE CONSTRUCTION NEUVE SOUTENUE

Le territoire de la CCNM a connu au cours des 14 dernières années un phénomène massif de construction neuve de logements[2], avec en moyenne près de 870 logements autorisés chaque année pour un total de 12 200 (11 800 strictement neufs). Progressivement au cours de cette période, la part de la construction neuve autorisée dans la CCNM s'est accrue passant parfois à plus de 30 % de la construction neuve dans l'ensemble de la Martinique (depuis 2009).

Malgré un contexte marqué par la crise économique depuis 2008, le rythme de construction est resté très élevé. En effet, pendant 4 ans, de 2008 à 2011, la construction neuve a atteint des sommets, jusqu'à 1400 logements en 2010. En 2012, le ralentissement est sensible (environ -16%), un peu plus marqué qu'à l'échelle du département (autour de -13%). Malgré cela le rythme moyen reste proche de 800 logements autorisés dans l'année, ce qui représente un taux de construction proche de 8‰.

Evolution de la construction neuve (moyenne lissée)

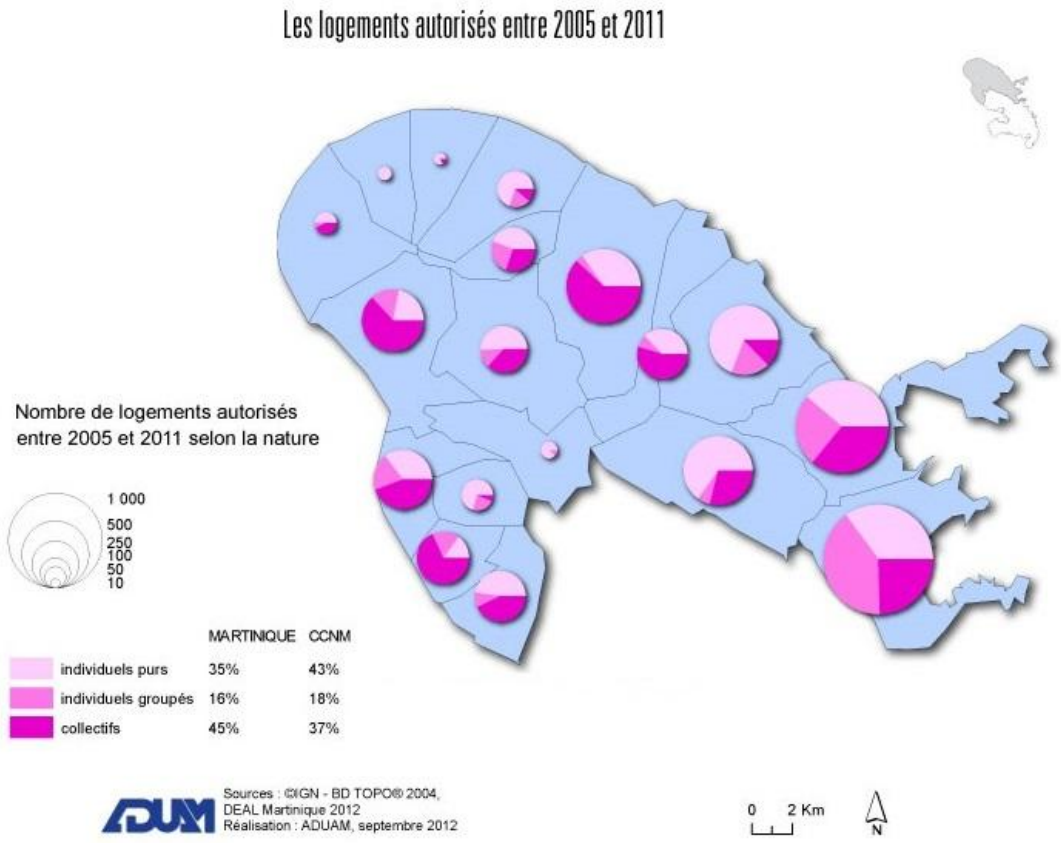


Source : DEAL SItadel

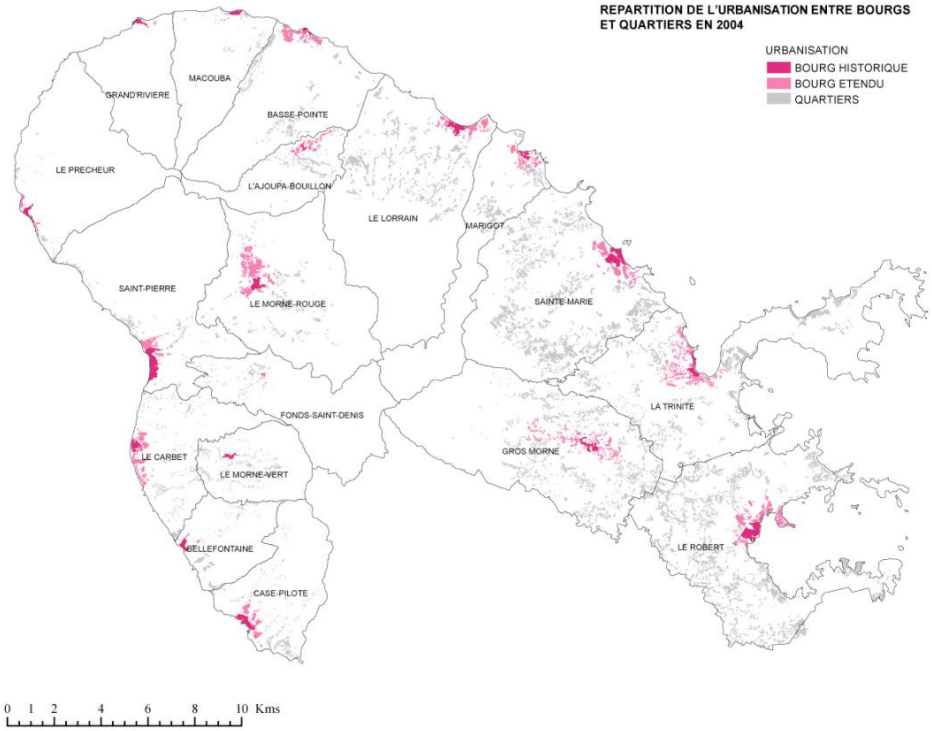
Le groupe 1 avec ses 6 communes représente presque toujours 50 % et plus des logements autorisés depuis 2005. Il culmine à 70 % en 2009.

Pour autant, la diffusion de la construction neuve dans les communes plus éloignées de l'Agglomération Centre est notable depuis quelques années.

[2] Depuis les données de l'année 2006, la construction neuve ne s'entend pas stricto sensu (ex nihilo), mais intègre également les travaux d'extension sur constructions existantes (niveau supplémentaire, aménagement de sous-sol, locaux sans fondation…), les changements d'affectation, les régularisations… susceptibles d'occasionner des logements supplémentaires.



La construction individuelle est dominante, correspondant à un mode d'habiter privilégié, à forte résonnance historique et identitaire. Elle privilégie notamment les constructions dites en diffus sur les mornes ou regroupées dans des quartiers qui s'étendent de plus en plus par rapport au bourg-centre. Le SCOT illustre d'ailleurs ce phénomène par quelques données statistiques et cartes montrant la taille réduite des bourgs historiques par rapport au développement de l'habitat diffus et des quartiers.

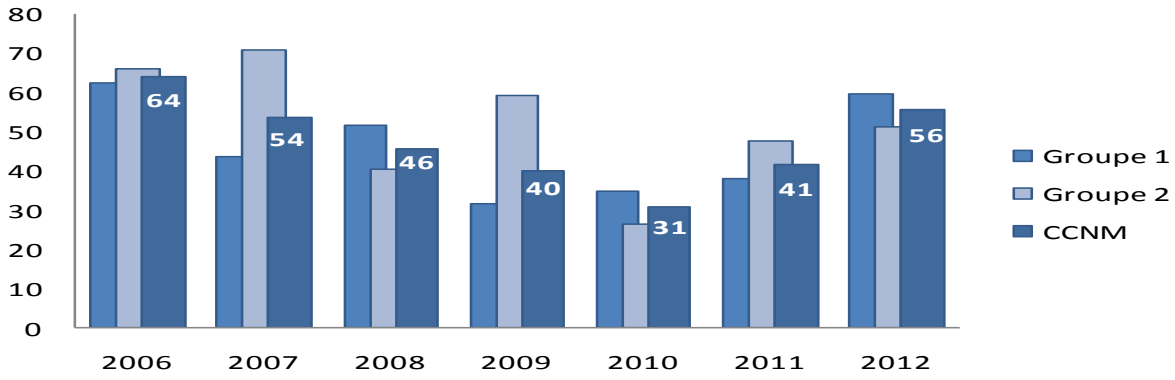


Carte extraite du rapport de présentation du SCOT-juin 2012

Cependant, la part des logements individuels se réduit progressivement au cours des dernières années – de 2006 à 2010, même si selon les sorties d'opérations, elle peut se retrouver en hausse (c'est le cas pour le groupe 2 en 2011 et pour le groupe 1 en 2012). Ces variations récentes dans un contexte de hausse des coûts des terrains et du développement des opérations collectives défiscalisées sont étonnantes. Elles illustrent cependant la continuité des besoins en logement individuels (demande qu'il ne faut pas nier), associée au maintien d'une offre adaptée en la matière.

Depuis 2007, à l'exception de cette dernière année 2012, elle est devenue toujours inférieure à la moitié de la production sur la CCNM.

Part de l'individuel dans la construction neuve (%)



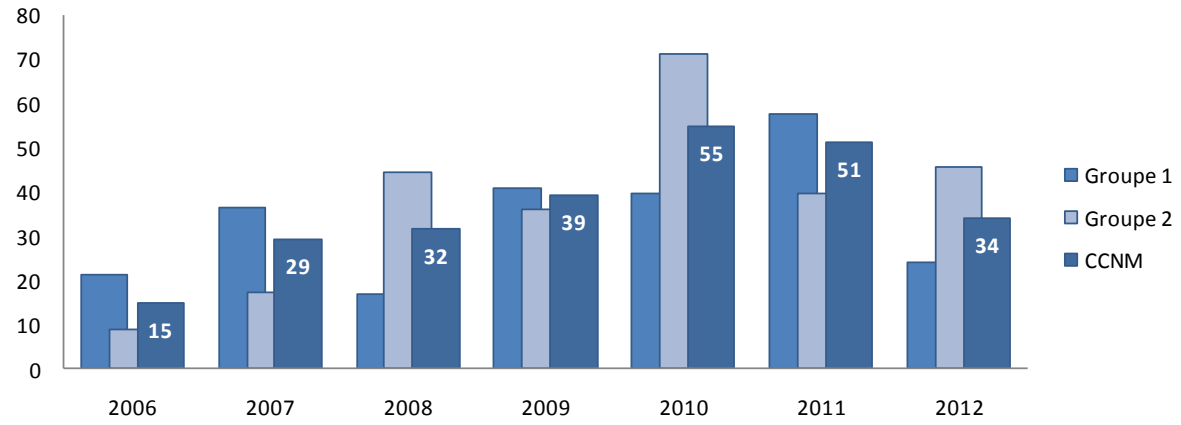
Source : DEAL SItadel

Très consommatrice de terre dans un espace fini, où la prise en compte des risques réduit encore la place dévolue à l'urbanisation, cette production faiblit également sous l'effet des coûts fonciers qui même en commune rurale isolée ont fortement augmenté : 50 000 € le lot à Ajoupa-Bouillon. À Morne Rouge, le lotissement « le Chazeau » a proposé des lots à 95€/m^2, soit 66 000 € en moyenne du lot, un tarif a priori hors marché pour ce secteur.

Plusieurs options de diversifications de l'offre sont mises en œuvre depuis quelques années tant par les acquéreurs que par les vendeurs:

- la réduction de la taille des lots afin de garder un prix par lot « correct », même si le prix au m^2 continuait de s'élever ;
- l'éloignement des zones chères par les futurs accédants (CACEM, puis Centre Atlantique, puis ensemble du groupe 1) pour gagner le Nord à la recherche de terrains en diffus, les plus fréquemment offerts. Mais l'élévation des coûts/temps de déplacement alliée à celle des prix de terrain limite l'attrait du Nord ;
- la réorientation vers du collectif, « soutenue » par la défiscalisation. Si cela ne pose pas de difficulté majeure dans les secteurs attractifs, à forte pression résidentielle ou touristique, ce produit ne correspond pas à la demande privée dans les communes plus au Nord, notamment hors zone urbaine dense. ;
- le développement d'opérations de locatifs sociaux par les bailleurs se réalise également sous forme de collectif ; face à l'absence d'autre choix par des demandeurs captifs, cette offre n'est pas rejetée, mais ne semble pas toujours bien adaptée à la demande.

Part du collectif dans la construction neuve (%)

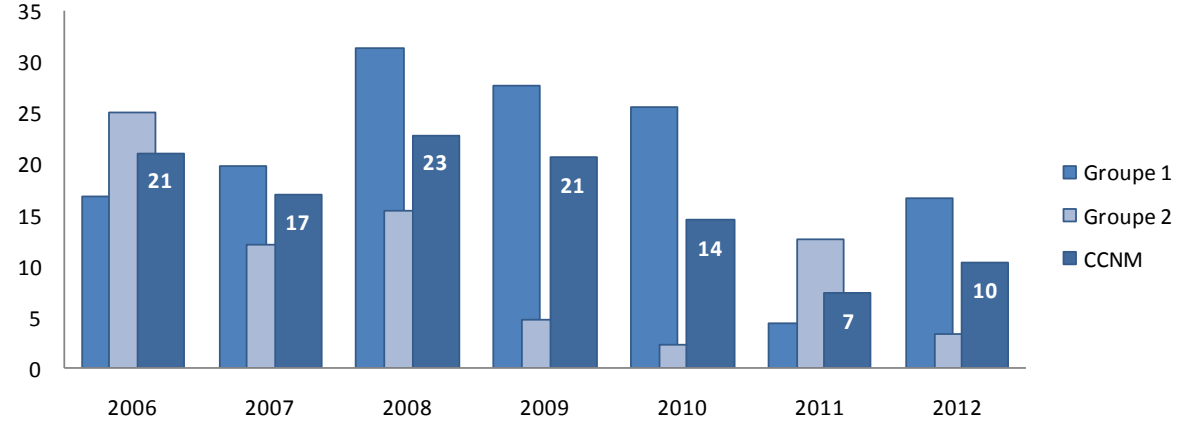


Source : DEAL SItadel

Le développement de logement individuel groupé permet d'une part de réduire la taille des lots mais aussi les coûts de construction. Il s'est effectué dans le cadre d'opérations organisées, privées ou publiques, réalisant les logements (type VEFA) sur des terrains de taille plus réduite. Ce type de construction reste minoritaire dans un secteur d'investissement locatif privé défiscalisé modeste, concentré sur les communes du Sud de la CCNM. Il représente en effet au maximum un quart des constructions réalisées sur la CCNM.

C'est pourtant un produit qui peut faire le lien entre l'habitation individuelle privilégiée par les futurs accédants, mais qui devient de plus en plus difficile à réaliser (prix du foncier, rareté, risques, coût d'aménagement public, impact sur l'agriculture et les transports, etc.) et le collectif, privilégié par les promoteurs-aménageurs publics et privés, mais peu prisé des occupants ou alors avec des normes de confort et d'espace intérieur, une meilleure intégration urbaine, agrémenté de jardins (notamment partagés), etc. Elle peut également faire le lien avec l'accession sociale, aujourd'hui en panne dans le département (cf « Évaluation des politiques publiques d'Aide à l'Amélioration de l'Habitat (AAH) et des Logements Évolutifs Sociaux (LES) » DEAL 2011) mais qui est pourtant un marché essentiel dans l'équilibre de l'offre de logements.

Part du collectif dans la construction neuve (%)

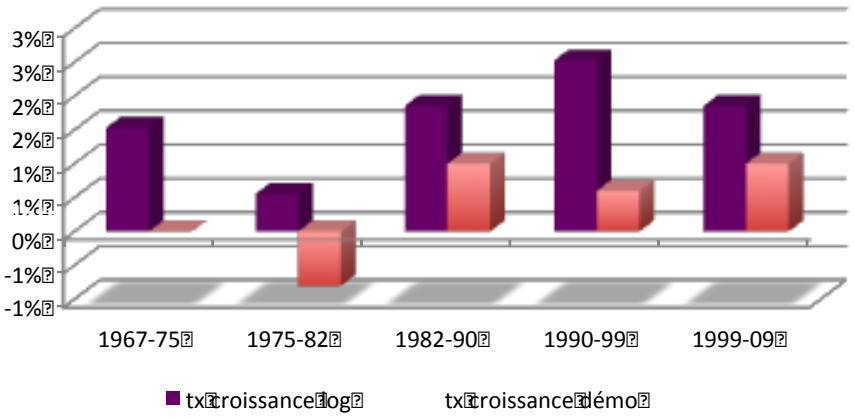


Source : DEAL SItadel

UNE CROISSANCE SOUTENUE DU NOMBRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Concomitamment à la croissance démographique et sous l'effet de la construction neuve, l'ensemble du parc de logements s'est fortement développé ; à un rythme très supérieur aux taux de croissance démographiques, voire même avec un décalage qui s'est amplifié au cours de la décennie 90.

Evolution comparée de la croissance des logements et de la population



Source : INSEE RP 2009

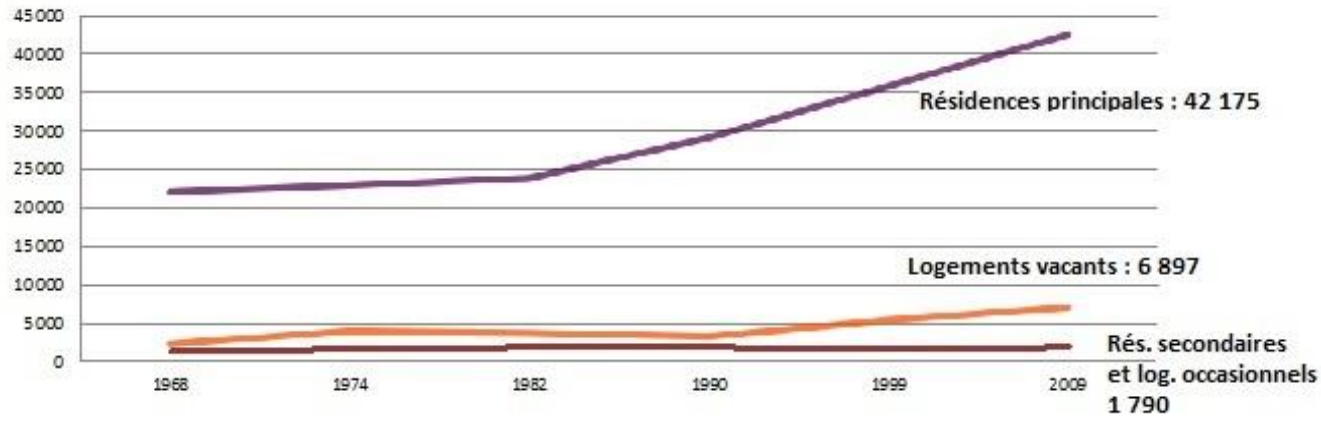
Ce phénomène a permis la satisfaction de nombreux besoins, favorisé le renouvellement du parc et détendu fortement le marché (dès lors que les logements créés correspondent aux besoins ou aux capacités financières des ménages).

Avec plus de 8 532 unités entre 1 999 et 2 009pour une progression de 896 habitants, l'offre apparaît satisfaisante, quantitativement en tous les cas.

Une croissance portée par les résidences principales

Les résidences principales connaissent une croissance majeure : + 20 272 de 1968 à 2009, près du double de la situation d'alors, et + 6 603 les 10 dernières années de 1999 à 2009, en lien avec la poursuite de la construction neuve. La aussi, la progression s'est accentuée à partir de 1982 pour rester sur une tendance toujours très dynamique.

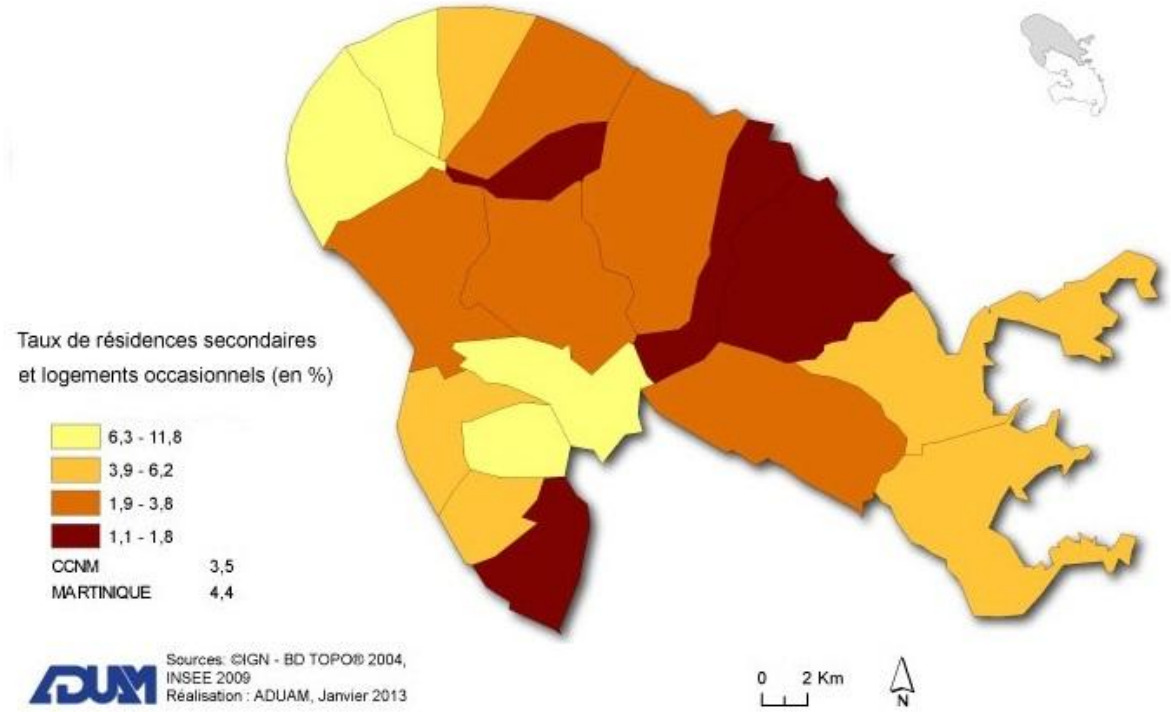
Evolution du parc de logements



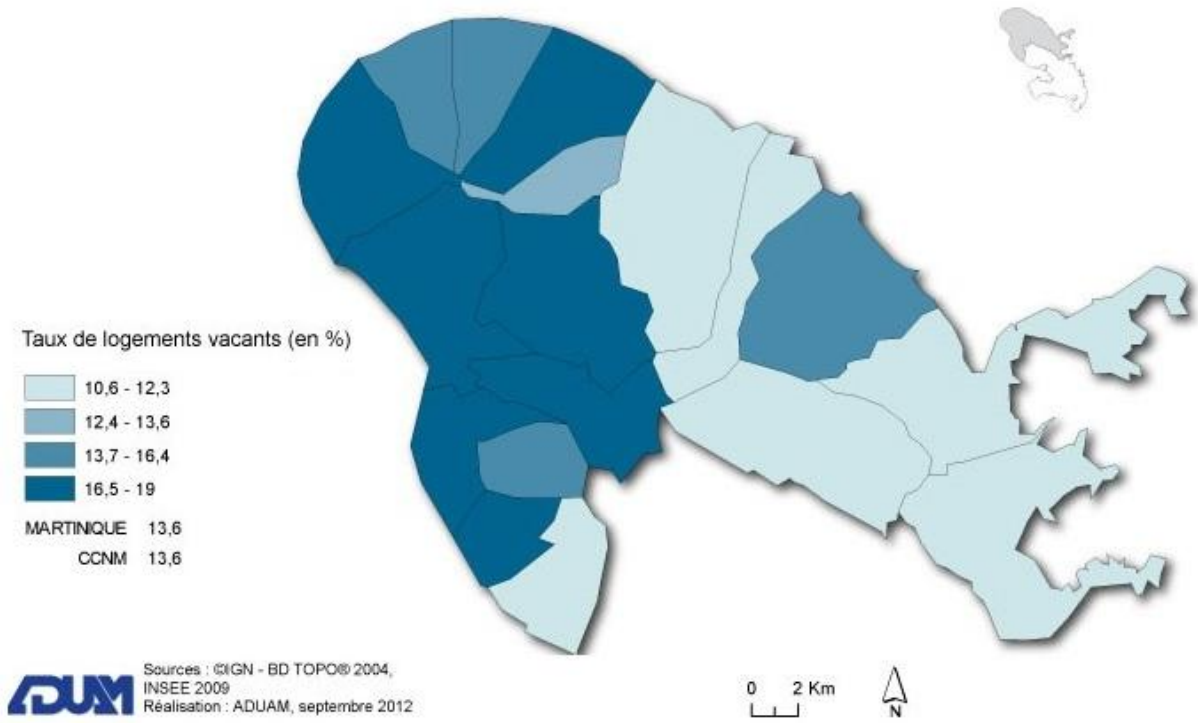
Source : INSEE RP 2009

Parallèlement, les résidences secondaires restaient marginales (+ 496 depuis 1968) alors que les logements vacants sont en croissance constante depuis 1982 et se sont multipliés par 3 depuis 1968.

Les résidences secondaires en 2009



Les logements vacants en 2009



LA DESTINATION DES LOGEMENTS CREES

La production de logements a plusieurs usages :

- La satisfaction des besoins internes du parc de logements
  - le renouvellement : démolition, changement d'usage, transformation d'un commerce en logement, division d'un grand logement en plusieurs petits, …
  - l'évolution des logements vacants qui fournit éventuellement des logements à habiter (diminution de leur nombre) ou au contraire prélève sur le stock global des logements (augmentation de leur nombre)
  - l'évolution du parc de résidences secondaires selon la même logique que les logements vacants.

- La satisfaction des besoins de la population

Le phénomène de desserrement correspond à la réduction de la taille moyenne des ménages en lien avec :

- le vieillissement de la population (décohabitation des jeunes et arrivée de jeunes retraités),
- le maintien à domicile des personnes âgées,
- la part des familles monoparentales,
- l'évolution sociétale (hausse des divorces et séparations).

En clair, il faut plus de logements pour loger la même population. Le desserrement est en général le poste le plus « gourmand ».

Une fois ces besoins, à population constante, satisfaits, on a atteint le « **point mort »**, c'est-à-dire que suffisamment de logements ont été construits pour maintenir la population existante. Les logements construits au-delà du « point mort » servent à accueillir la population nouvelle.

Ainsi, l'écart existant entre la satisfaction de ces 2 types de besoins et la production effective de logements nouveaux détermine la dynamique démographique pour le territoire et la période observés.

L'impact des projets d'aménagement sur la vie locale et les équipements, le rythme de développement retenu par la collectivité, les objectifs démographiques à atteindre, sont donc intimement liés à la satisfaction du point mort et à son dépassement.

Ainsi, malgré un rythme de construction nouvelle extrêmement soutenu, les effets plus modérés sur le rythme de croissance démographique des ménages s'expliquent par deux phénomènes majeurs sur le territoire de la CCNM : le développement massif des logements vacants et le desserrement.

Si contre ce dernier, il est difficile de lutter totalement au regard du poids du vieillissement démographique, il est toutefois possible de réagir en maintenant une forte attractivité du territoire auprès des ménages familiaux.

Concernant les logements vacants, ils constituent un formidable gisement de logements existants à récupérer. Il est d'ailleurs nécessaire de noter que ces derniers sont également composés des logements destinés à la location ou à la vente. Ce ne sont donc pas que des logements anciens ou dégradés, significatifs d'un abandon. Pour autant, au regard des visites dans les centres urbains et des repérages effectués par certaines communes, la masse de logements à récupérer constitue un enjeu majeur.

La part des logements vacants interroge également l'adéquation entre ce qui est construit et les besoins de la population comme l'illustre le chapitre plus loin sur le marché de l'accession et du locatif privé.

De fait, il a été beaucoup construit sur le territoire mais somme toute, ces logements n'ont bénéficié que partiellement à sa population, qui n'a pas vu ses propres conditions de logement s'améliorer.

L'adaptation de la production de logements en quantité et en qualité est un autre des enjeux majeurs du PLH. Le nombre annuel n'a pas forcément besoin d'être aussi élevé dès lors qu'il répond mieux aux besoins.

Les mécanismes de la production du logement

	Total des Logements 1999-2009	Logements par an 1999-2009	
Renouvellement	204	20	Le parc de logements s'est globalement accru de 204 unités (hors construction neuve) en lien avec des réhabilitations ou créations de nouveaux logements dans le parc ancien
Variation des résidences secondaires	136	14	Il y a eu 136 RS supplémentaires, autant de moins pour les résidences principales dans le parc de logements
Variation des logements vacants	1 790	179	Il y a eu 1 790 LV supplémentaires, autant de moins pour les résidences principales dans le parc de logements
Desserrement des ménages *Taille moyenne des ménages en 1999 : 3,04* *Taille moyenne des ménages en 2009 : 2,57*	6 375	638	La diminution de la taille moyenne des ménages de 0,47 a entraîné une consommation de 6 375 logements pour loger le même nombre d'habitants qu'en 1999, soit **75 %** de la construction neuve
Total des besoins en logement à population constante = Point mort	**8 097**	**810**	
Construction neuve	8 325	833	
Solde disponible pour l'accueil de population	228	23	Près de 230 logements restants pour loger la nouvelle population des ménages (occupants des résidences principales)
Évolution démographique en nombre d'habitants des résidences principales *Population des ménages en 1999 : 107 965* *Population des ménages en 2009 : 108 551*	*586*	59	Le nombre de logements multiplié par la taille moyenne des ménages 2009 correspond à l'accroissement de cette population en 10 ans.

Le point mort est très différent entre les 3 territoires.
La construction neuve a permis dans certains cas (dans d'autres, non) de satisfaire les besoins du parc existant et ceux liés au desserrement.
Le résultat correspond de fait à l'évolution démographique de chacune des micro-régions :

<u>Nord-Caraïbe</u>
Point mort de 234 logements pour 232 réalisés chaque année = stabilité de la population

<u>Nord-Atlantique</u>
Point mort de 189 logements pour 132 réalisés = diminution de la population

<u>Centre-Atlantique</u>
Point mort de 371 logements pour 452 réalisés = croissance de la population

UN PARC DE PROPRIÉTAIRES

Sur l'ensemble de la CCNM, la part des propriétaires est massive (63 %), en lien avec le mode de développement de la construction neuve individuelle.

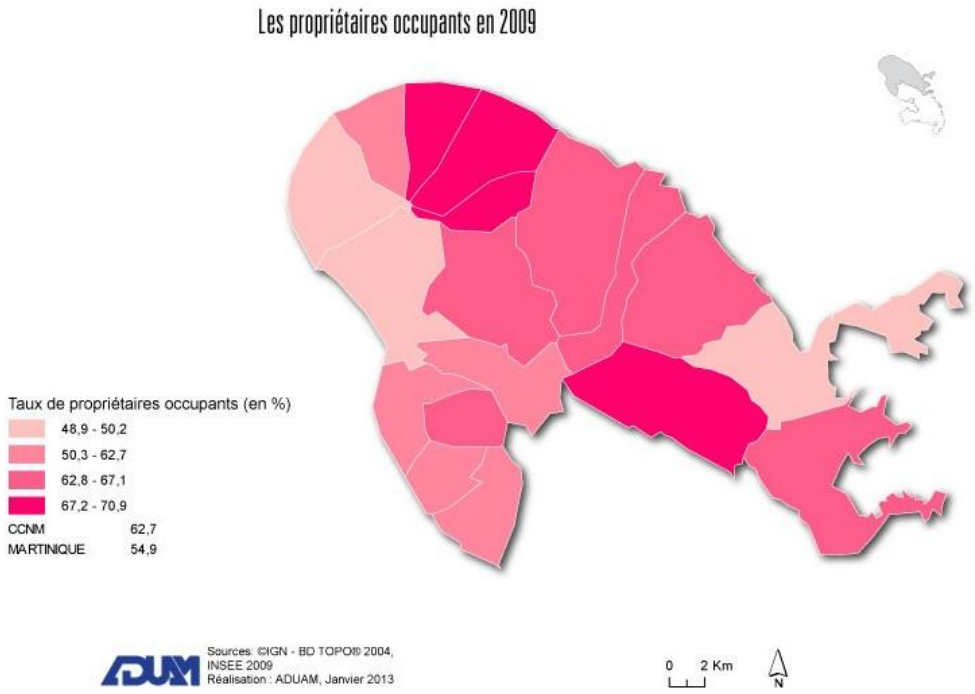
Elle se réduit progressivement sous un double effet :

- La construction d'appartements locatifs défiscalisés, +2 600 unités ente 1999 et 2009.
- La construction de logements sociaux (+ 400 environ), ce qui a permis au moins de maintenir son taux dans le parc.

La prépondérance de la propriété est plus renforcée dans la partie Nord plus rurale, ce qui est normal.

La part des locatifs privés est la plus élevée dans le Nord Caraïbe, plus que dans la zone Centre Atlantique plutôt urbaine. On peut y voir la conjonction de plusieurs phénomènes :

- la mise sur le marché de logements délaissés suite à une migration résidentielle,
- la division de logements individuels pour permettre leur location partielle
- le fruit d'opérations de défiscalisation.



La structure du parc résidentiel

	Propriété	Locatif privé	Locatif HLM	logement gratuit
CCNM	64%	17%	12%	**10%**
Nord Caraïbe	61%	**19%**	**14%**	9%
Nord Atlantique	**69%**	15%	8%	9%
Centre Atlantique	64%	17%	12%	**10%**
groupe 1	63%	17%	**14%**	8%
groupe 2	66%	17%	8%	**11%**
MARTINIQUE	56%	23%	16%	7%

Source : INSEE RP 2009

Les locatifs sociaux sont moins présents dans le milieu rural et éloigné, le groupe 2.

Pour autant, il compte pour 14 % des logements dans le Nord Caraïbe et le groupe 1, en s'appuyant sur les contingents importants de Case-Pilote (24 %, plus important que parc locatif privé) ou Bellefontaine (19%) mais aussi Le Prêcheur (17 %), Saint-Pierre (18 %).

Sur la côte Atlantique, La Trinité compte le plus de locatifs sociaux (1100 soit 20 % des RP, presqu'autant que les locatifs privés).

Cette répartition fait apparaître de nombreuses disparités entre les communes, et notamment les plus grandes qui ne sont pas les mieux dotées, parfois pour des raisons historiques (non désir de certaines municipalités de voir l'implantation de locatifs sociaux sur leur territoire), parfois par insuffisance de réserve foncière, par absence de prise en charge de la question urbaine et de l'habitat par les élus, ou enfin par absence d'opérateur intéressé (marché considéré comme peu porteur jusqu'alors).

Les réalisations en cours et les projets de locatifs sociaux à venir sont d'une importance majeure au regard des constructions des 10 dernières années, et devraient permettre de couvrir au moins toutes les communes du territoire Nord (voir plus loin).

On peut sans doute faire un lien entre l'insuffisance de locatifs abordables et la part des logements gratuits : 10 %, soit plus de 9 000 personnes sont ainsi logées. Les solidarités familiales jouent donc un rôle de protection des jeunes majeurs, des femmes seules avec enfant(s) ou encore de parents âgées, en se substituant à la force publique. C'est une des forces de la société martiniquaise.

L'occupation du parc résidentiel

	Nombre	Répartition (%)	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne dans le logement
Ensemble	42 175	100	108 518	17 ans
Propriétaire	26 433	63	67 919	22 ans
Locataire Privé	7 028	17	18 026	7 ans
Locataire HLM loué vide	4 764	11	13 548	9 ans
Logé gratuitement	3 949	9	9 024	17 ans

Source : INSEE RP 2009

Pour autant cette situation est souvent vécue difficilement, notamment quand elle s'éternise (17 années d'ancienneté moyenne pour les personnes logés gratuitement !), qu'elle est subie et empêche les personnes de prendre leur envol et de s'autonomiser.

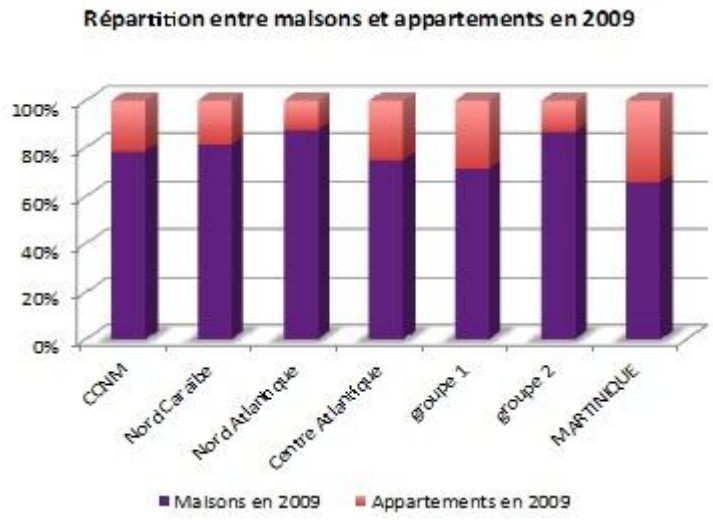
Elle peut ainsi entraîner des conflits familiaux, renforcer un certain mal-être et un sentiment d'insuffisance et de manque de confiance face à l'avenir – ce qui renvoie à une problématique essentielle de la jeunesse en Martinique, et notamment dans les secteurs isolés.

LA MAISON INDIVIDUELLE ENCORE MAJORITAIRE

Historiquement en Martinique, le logement des particuliers est individuel. Il le reste toujours malgré la construction récente de collectifs dans les zones de forte croissance (+ 1 232 appartements en Centre Atlantique, + 1 672 dans l'ensemble du groupe 1).

Cela ne permet pas cependant de modifier globalement cette répartition (78 % de maisons en 1 999 comme en 2 009 dans la CCNM). Le parc de résidences principales de la CCNM est donc essentiellement composé de maisons, de façon proportionnellement plus importante que dans le reste de la Martinique (66%), marquée par la place de l'agglomération foyalaise qui modifie cette proportion.

L'éloignement vis-à-vis du centre de l'île renforce même la place prépondérante de la maison comme mode principal d'habiter qui représente alors 81 % (Nord Caraïbe), voire 87 % (Nord Atlantique).



Source : INSEE RP 2009

DES GRANDS LOGEMENTS POUR DE PETITS MÉNAGES

Dès lors que le mode d'habiter est dominé par l'individuel, la taille des logements est assez vaste, sans lien avec la taille des ménages, ce qui peut laisser supposer de nombreux cas de sous-occupation du logement (mais aussi des possibilités de sous-location).

La taille des logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
CCNM	**1,5%**	**7,7%**	**27,3%**	**42,1%**	**24,1%**
Nord Caraïbe	2,2%	9,1%	26,2%	38,6%	26,7%
Nord Atlantique	0,9%	5,9%	23,6%	41,8%	29,6%
Centre Atlantique	1,3%	7,7%	28,7%	43,4%	21,6%
groupe 1	1,7%	8,3%	29,3%	44,2%	19,6%
groupe 2	1,2%	7,0%	25,0%	39,7%	29,1%
MARTINIQUE	3,1%	10,6%	29,3%	39,3%	19,3%

Source : INSEE RP 2009

Plus des 2/3 des résidences principales ont au moins 4 pièces.

Il y a à peine 10 % de petits logements de 1 à 2 pièces (pour rappel, près de 30 % des ménages sont composés de 1 personne).

Au regard de l'évolution entre 1999 et 2009, la production de logements se concentre autour du T3 et T4 : + 6 900 logements. On peut y voir l'impact de la production de logements collectifs défiscalisés.

Les très grands logements de 5 pièces et plus sont moins nombreux, leur nombre diminue (-342 sur la CCNM), en lien avec un phénomène qui concerne l'ensemble de la Martinique (-1 529) et la diminution des grandes familles. Cependant ils représentent un tiers des résidences principales dans le groupe 2 où l'habitat individuel diffus est privilégié.

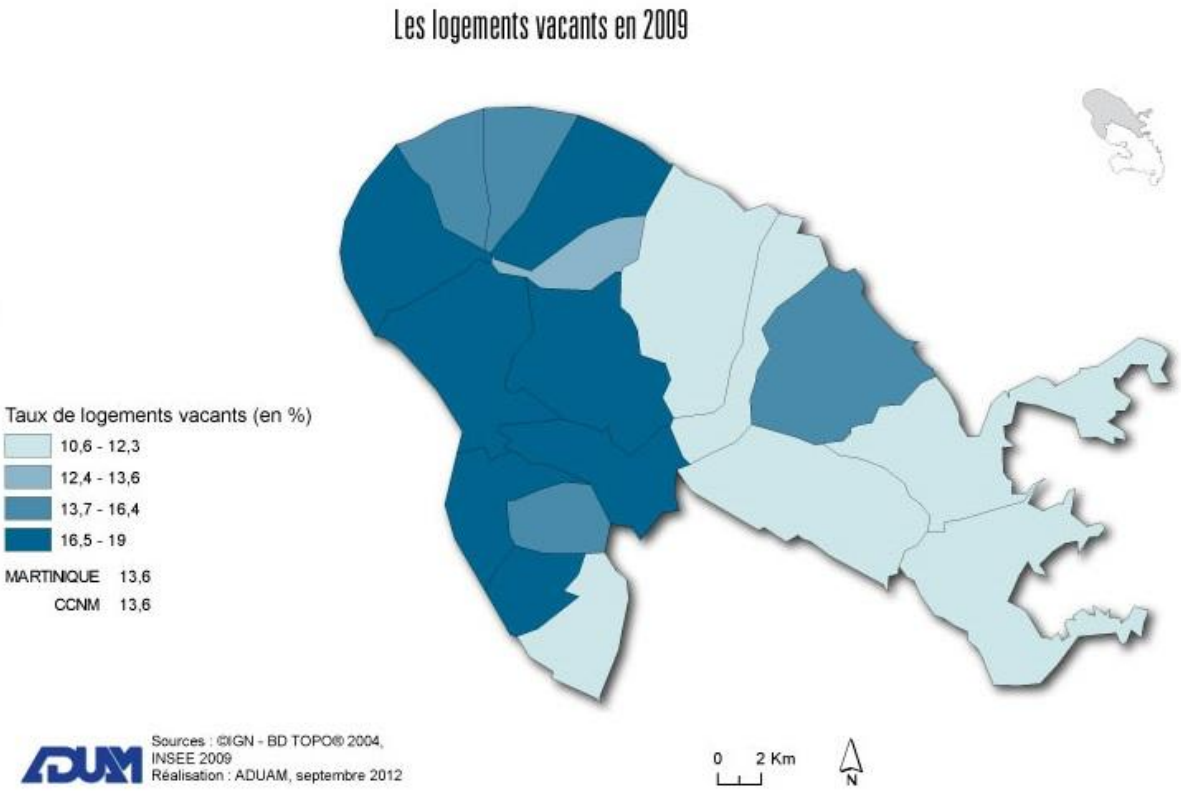
Les très petits logements se réduisent également : - 73 T1 sur la CCNM, alors qu'ils s'accroissent dans l'ensemble de l'île (+ 906), en lien avec le développement de logements étudiants, jeunes travailleurs, studios défiscalisés, etc., en collectif.

UN TAUX ÉLEVÉ DE LOGEMENTS VACANTS

En 2009, il y a près de 7000 logements vacants. Ils représentent près de 14 % du parc de logements, soit une proportion assez proche de celle de la Martinique, et bien supérieure aux besoins engendrés par la rotation et la souplesse du marché (en général entre 5 et 7 %). 11 communes en ont plus de 15%.

Au regard de la répartition du parc selon les entités géographiques du territoire Nord Martinique, on peut voir plusieurs motifs à cette vacance :

- un abandon de logements en lien avec le solde migratoire négatif – d'où un taux plus faible dans les territoires dynamiques où la demande est plus forte –
- l'inadaptation de ces logements aux besoins de confort actuels
- les effets complexes des situations d'indivision qui empêchent la remise sur le marché des logements
- la non adaptation de logements aux capacités financières des ménages – cas de nombreux logements locatifs privés qui peuvent entraîner des délais de relocation importants
- La prise en compte de situations de risques (RHI, 50 pas...) qui entraîne la désaffectation de nombreux quartiers
- Une production neuve inadaptée



Cette vacance s'exprime très fortement dans les bourgs. Elle est donc très visible et contribue à leur désaffectation.

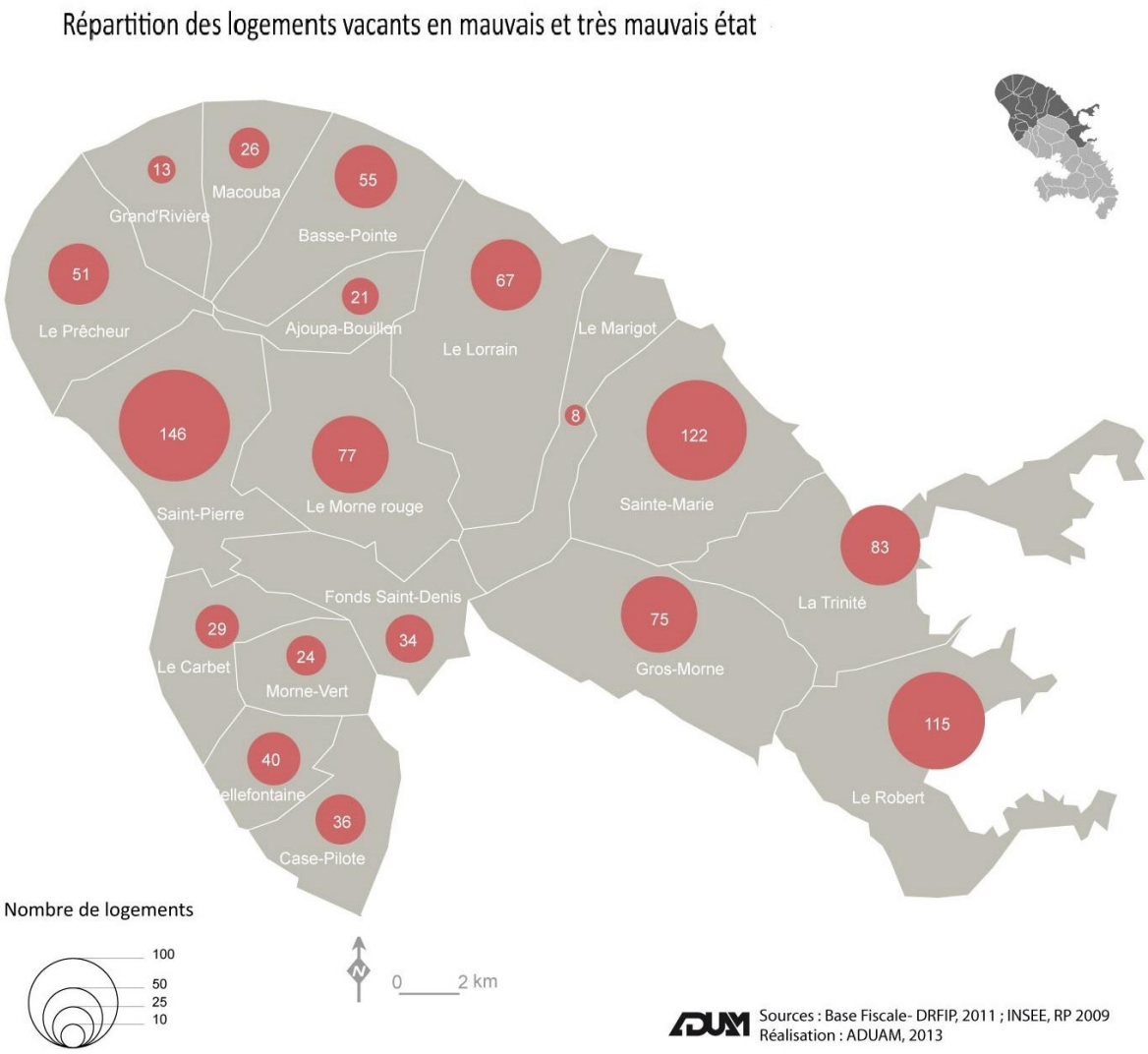
Logement vacant et avis d'état d'abandon manifeste à Bellefontaine

Maison à vendre au bourg de Gros Morne

Maison vacante bord de mer bourg du Lorrain

Logements et commerces vides dans le bourg du Robert

Une approche plus fine de la situation des logements vacants a été effectuée via les fichiers de la DGI. Ces fichiers comptabilisent un nombre bien inférieur de logements vacants à ceux recensés par l'INSEE. Le fichier en comptabilise 2 380. Il faut donc les considérer comme un échantillonnage permettant d'illustrer plus finement la réalité du terrain.
Cette approche confirme le nombre élevé de logements vacants de catégorie 7 et 8 sur le territoire, respectivement de 637 et 399 unités, soit 27 % et 17% de l'ensemble.
Il y a donc une capacité de récupération notable ou de démolition/reconstruction selon leur état.
Par ailleurs, ces données illustrent la présence de logements vacants de bonne qualité (catégories 3, 4 et 5) pour 17%, sans doute en attente de location ou vente. On peut d'ailleurs corroborer cette information avec la présence de logements vacants construits depuis 1990, soit 20% du total.
Enfin, une part non négligeable (40% de ces logements sont en catégorie dite « moyenne » (catégorie 6), pouvant également faire l'objet de réhabilitation ou d'amélioration de leur confort.



Ayant fait l'objet d'un fort renouvellement depuis une vingtaine d'années, le parc de la CCNM apparaît comme disposant des nombreux éléments de confort.

Les éléments de confort du parc résidentiel

	Résidences Principales	Proportion (%)
Ensemble	42 175	100,0
Électricité dans le logement	41 167	97,6
Eau chaude dans le logement	22 709	53,8
Baignoire ou douche et WC à l'intérieur	41 026	97,3
Chauffe-eau solaire	5 406	12,8
Pièce climatisée	4 589	10,9
Tout à l'égout	13 577	32,2

Source :INSEE RP 2009

Le développement de l'eau chaude (+ 10 000), des chauffe-eau solaires (+ 2500 en lien avec la réglementation) et de la climatisation (+3450) sont les marqueurs de l'amélioration du confort des logements entre 1999 et 2009.

L'intervention publique sur les réseaux d'assainissement aura également permis de raccorder environ 4400 logements supplémentaires en 10 ans. Il reste cependant près de 2/3 du parc non raccordé au réseau d'assainissement collectif.

D'un point de vue de l'aspect extérieur, le parc de logement présente également un profil « moderne » avec l'essentiel des logements en dur et la quasi disparition des habitations de fortune et des cases traditionnelles.

Si d'un point de vue confort, on ne peut que se satisfaire de leur remplacement par des logements de qualité, d'un point de vue identitaire et patrimonial, et d'autant plus que les cases et maisons traditionnelles en bois sont nombreuses dans les centres urbains, il apparaît opportun d'intervenir pour la préservation de ce patrimoine spécifique. Plusieurs municipalités ont des projets en ce sens, tant pour résorber l'habitat insalubre que pour partir à la reconquête de leur centre ville délaissé (voir plus loin).

Structure du parc selon le type d'habitat

	CCNM Volumes	CCNM Répartition (%)	Martinique Répartition (%)
Habitations de fortune	1 095	2,6	1,6
Cases traditionnelles	479	1,1	0,8
Maisons ou immeubles en bois	1 477	3,5	3,2
Maisons ou immeubles en dur	39124	93	94,4

Source :INSEE RP 2009

Maison ancienne à Sainte Marie

Cases et maison traditionnelle au Carbet

DES EFFORTS DE RÉHABILITATION PERMANENTS

La réhabilitation du parc passe par plusieurs types d'intervention selon leur état ou leur type d'occupation

L'Aide à l'Amélioration de l'Habitat : une politique d'aide soutenue …

C'est une politique de soutien majeure pour la réhabilitation du parc des propriétaires-occupants. Cette aide vise plusieurs types de travaux : réfection de la toiture, des menuiseries, des sanitaires, la remise aux normes de l'électricité, l'aménagement de l'habitat en cas de mobilité réduite et la lutte contre les termites. Elle s'adresse à des personnes physiques, propriétaires-occupants de leur logement sauf cas spécifique, non imposables sur le revenu, désirant effectuer des travaux d'amélioration d'un logement.

La subvention accordée par l'Etat peut s'élever jusqu'à 70 % du coût des travaux. Elle dépend de plafonds de ressources révisés annuellement.

Elle est soumise à des conditions d'attribution :

- Résider dans cette maison depuis plus de 6 mois. La condition d'occupation du logement ne s'applique pas à la personne handicapée physique qui réalise des travaux d'adaptabilité et d'accessibilité de son logement.
- Vivre dans un habitat qui nécessite une rénovation importante ou est insalubre (trous dans la toiture, installation électrique défaillante, menuiseries abimées voire absentes).
- Disposer de faibles ressources. Les niveaux sont réévalués chaque année. Par exemple en 2012 les plafonds de ressources majorés étaient les suivants :

Plafonds de ressources pour l'AAH

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources de base	Plafond de ressources prioritaires	Plafonds de ressources majorés
1 personne	11 187	8 606	17 211
2 personnes	16 362	12 586	25 172
3 personnes	19 679	15 136	30 271
4 personnes	22 989	17 684	35 366
5 personnes	26 314	20 241	40 482
Par personne sup.	3 315	2 548	5 098

Quelle que soit la situation du demandeur, un apport personnel est demandé. D'un montant minimum de 750 euros, il doit garantir l'appropriation véritable du logement.
Ceci étant, cette subvention peut être complétée par les apports d'autres organismes :

- Caisse d'Allocation Familiale : prêt de 15 000€ à ses allocataires ;
- Martinique Habitat : prêt de 12 000€ si pas de découvert de compte sur 3 mois et un co-emprunteur ;
- ADI, Conseil Régional : jusqu'à 4 000€;
- Mairie, etc…,

notamment dans le cas où le reste à vivre du ménage apparaît trop impacté par cette somme. Il semble d'après l'Opérateur Partenaire Social (OPS) que cette possibilité est assez peu utilisée, peut être pour des raisons de lisibilité des procédures et des financements. Selon l'évaluation du dispositif[3], 44% des attributaires AAH entre 2000 et 2009, avaient un montant personnel entre 762 et 764 €.

En règle générale, un dossier prend au moins 3 mois (cas idéal d'un dossier simple avec un soutien complet par un opérateur social) à plus d'une année (personne âgée démunie). Au bout de 18 mois, la subvention pour les travaux est effective.

Ceci est un délai théorique car dans la réalité, la réhabilitation du parc rencontre plusieurs obstacles en lien notamment avec la question de l'indivision. Dans le cas de terrain qui n'a pas fait l'objet de division parcellaire, alors qu'il accueille plusieurs logements, il y a obligation d'obtenir la signature de 2/3 des propriétaires pour monter le dossier … et autant de temps à passer.

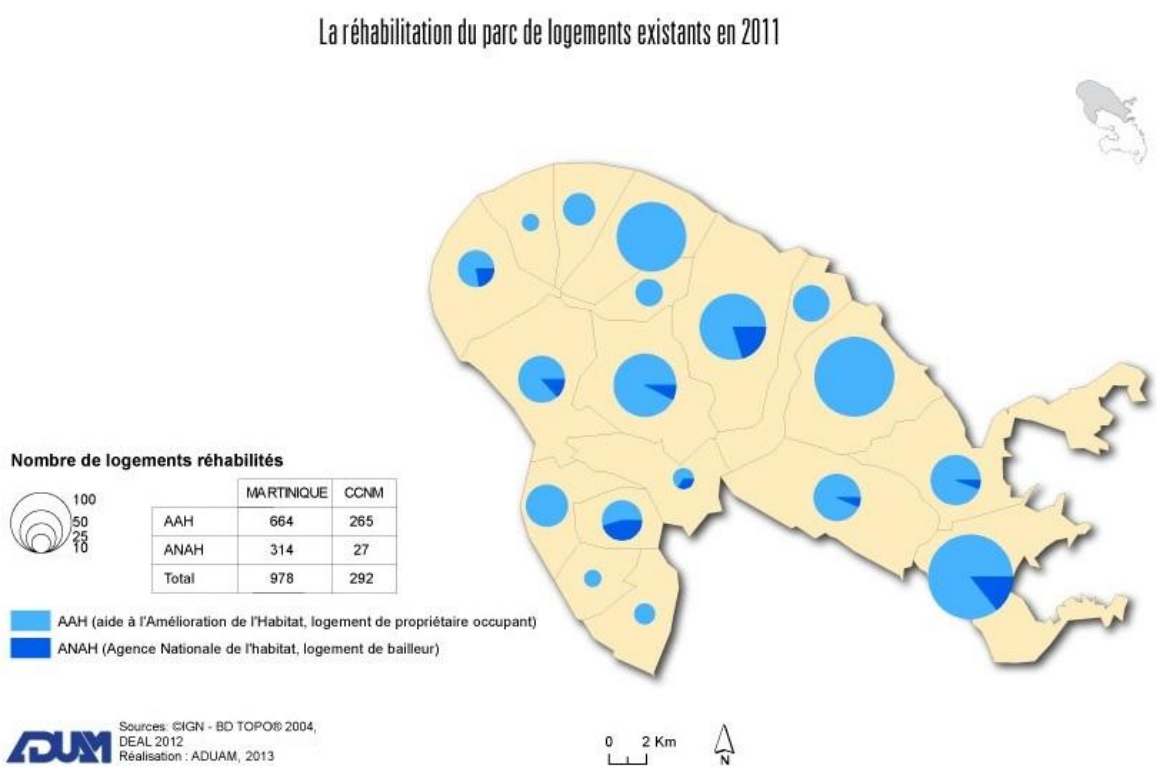
… qui présente des effets pervers

Selon l'étude d'évaluation des opérations en AAH et LES, le recours aux financements AAH même s'il semble intéressant et rapide est relativement complexe. Dès lors, un écart entre dossiers réceptionnés et dossiers financés apparaît : sur la période 2000-2009, 1154 dossiers AAH n'ont pas été engagés parmi les 10 525 dossiers réceptionnés ; des délais de mise en œuvre et des difficultés de solvabilité des ménages ralentissent de nombreuses mises en œuvre. Il y a des rejets de nombreuses demandes de prêt (tant pour l'AAH que le LES) qui entraînent des difficultés de bouclage des dossiers de financement.

Selon cette étude, « 84% des bénéficiaires de l'AAH ont des revenus en dessous de la moitié du plafond correspondant. Dès lors, les apports personnels sont parfois très durs à constituer, les prêts *Martinique Habitat,* difficiles à obtenir d'où un ralentissement voire un abandon des dossiers. Par ailleurs, lorsque les dossiers de publics très pauvres sont retenus, ceux-ci sont confrontés à d'autres difficultés par la suite, notamment pour le financement des travaux de finitions. L'évaluation a mis en évidence, notamment, que les publics les plus pauvres et surtout les plus âgés non assistés de leurs proches ne réalisaient pas les finitions de leur logement, l'exposant ainsi à un risque de retour à l'insalubrité. »

Par ailleurs, toujours selon l'évaluation menée pour la DEAL, il y a des distorsions et des effets pervers dans les systèmes d'attributions des aides : par exemple « Les allocataires de minima sociaux obtiennent plus facilement un prêt que les salariés précaires ; Martinique Habitat peut aller jusqu'à 40 K€ et l'ADI ajoute une aide de 4700 euros/an. » Alors que l'évaluation fait remarquer la part du travail informel et non déclaré qui vient bousculer cette notion de solvabilité : « 1/3 des Rmistes sont réputés avoir des activités informelles et des revenus liés à ces activités, ce qui renforce leur solvabilité ». D'autres cas sont relevés « des cas de femmes qui, mères de deux enfants ne sont pas éligibles, et montent un dossier recevable enceintes d'un troisième enfant ».

[3]Mission d'évaluation des politiques publiques d'Aide à l'Amélioration de l'Habitat (AAH) et des Logements Évolutifs Sociaux (LES) – DEAL 2010-2011



De nombreux logements réhabilités cependant

De 2010 à 2012, 556 dossiers ont obtenu un financement pour travaux, soit près de 44 % de l'ensemble des dossiers déposés en Martinique ces 3 années (1267). Le rythme des dossiers apparaît aléatoire, ce qui peut être à relier aux éléments déchiffrés par l'évaluation du dispositif (et à des données incomplètes pour l'année 2012 ?). Selon des premières estimations, il y aurait en 2013, près de 250 dossiers sur la CCNM pour 500 en Martinique.

Le territoire Nord apparaît alors comme plus demandeur de l'AAH que ceux de la CACEM ou d'Espace Sud. La situation financière des ménages y est plus en phase avec les niveaux de revenus demandés ; en revanche ces difficultés financières font que les dossiers demandent souvent plus de temps.

Il s'agit le plus souvent de réhabilitation lourde, de base pour des logements très dégradés intégrant le traitement de l'amiante et contre les termites. De manière générale, 90 % des travaux ont concerné les réfections de toiture, l'électricité et la lutte contre les termites.

En matière d'adaptation des logements au Maintien à Domicile des personnes âgées et/ou handicapées, s'ajoutent quelques travaux spécifiques : pour les personnes de + 65 ans par exemple, une modification de la salle de bain est proposée. Cependant pour une question de revenus, de maîtrise des coûts et de choix à faire, ces adaptations au vieillissement sont souvent abandonnées au moment de la mise en œuvre du projet.

Si les interventions menées dans le cadre de l'AAH permettent un entretien d'une petite part du parc ancien, elles ne permettent de résoudre qu'une partie des difficultés du logement ancien dans le territoire du Nord (mais aussi dans le reste de la Martinique).En effet, comme pour l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, de nombreux aspects ne sont pas abordés ou insuffisamment : la résorption de l'habitat indigne, la résolution des difficultés liées à l'indivision, la

juxtaposition des différences de traitement, la résorption de poches de logements dégradés dans les bourgs, la question de l'assainissement et des eaux pluviales, etc.

De fait, face à ce constat et aux difficultés ressenties face à la vacance et à la dégradation des logements, plusieurs communes souhaitent engager des procédures plus complexes, de type OPAH ou OPAH RU, pour mener une politique globale (Le Prêcheur notamment prévoit une OPAH à la suite du dispositif RHI conduit sur le quartier Charmeuse).

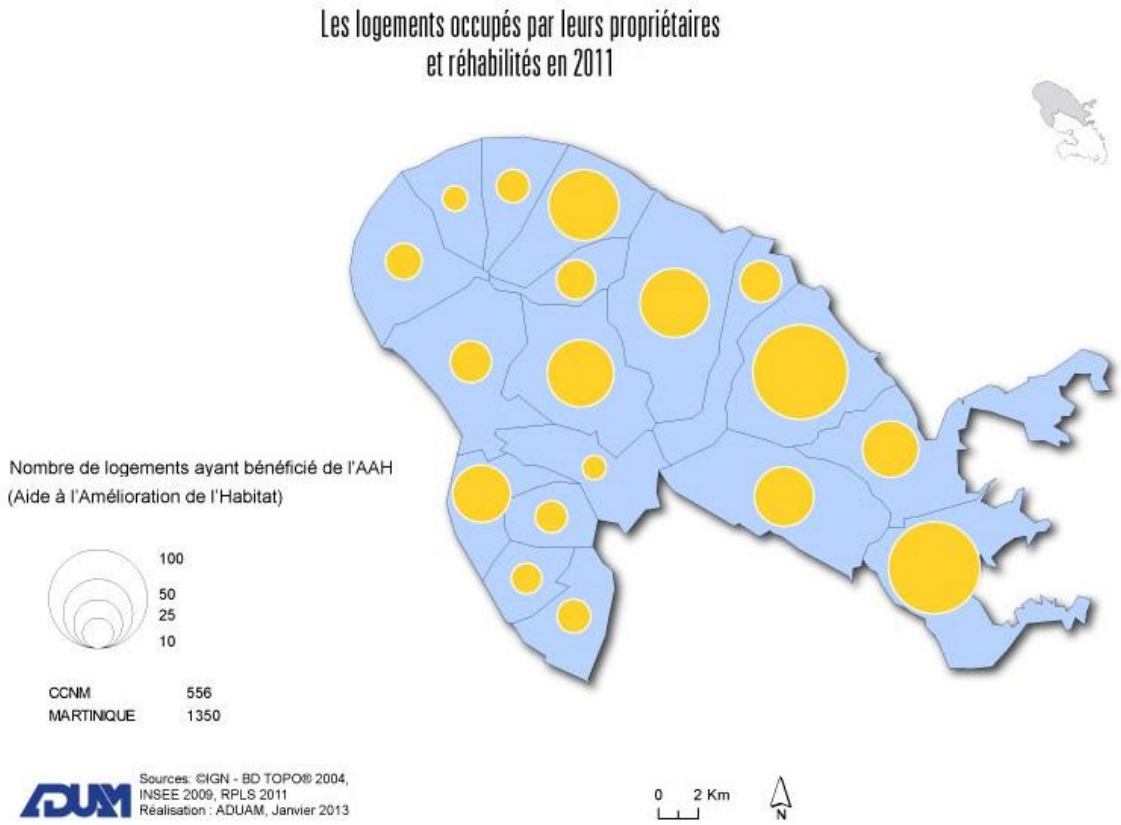
Au regard des besoins apparents, du repérage des logements de catégorie 7 et 8 actuellement en cours par l'ADUAM, du nombre de logements vacants et de l'état manifeste d'abandon de certains quartiers de ville, un tel recours semble essentiel et devrait intégrer le programme d'action du PLH. Ce serait une opportunité pour mettre en lien la formation et l'insertion professionnelle des jeunes, la valorisation patrimoniale du bâti, la redynamisation des centre- bourg, le développement d'un parc spécifique pour les jeunes, les familles monoparentales et les personnes âgées plus proches des services.

Autant de problématiques qui nécessitent une approche globale et concertée, que ce soit à l'échelle communale ou intercommunale.

Près de 600 logements réhabilités en 3 ans

	2010	2011	2012	Total	Coût moyen de travaux (en €)
AJOUPA-BOUILLON	9	6	1	**16**	33 117
BASSE-POINTE	20	28	4	**52**	33 038
BELLEFONTAINE	5	3	2	**10**	39 541
CARBET	9	15	10	**34**	36 694
CASE-PILOTE	9	3	-	**12**	34 219
FONDS-SAINT-DENIS	4	2	-	**6**	28 744
GRAND'RIVIERE	4	2	1	**7**	33 894
GROS-MORNE	12	15	10	**37**	34 044
LORRAIN	21	25	4	**50**	35 490
MACOUBA	3	8	1	**12**	33 898
MARIGOT	7	9	2	**18**	33 419
MORNE-ROUGE	14	23	9	**46**	34 127
MORNE-VERT	4	5	2	**11**	36 498
PRECHEUR	6	8	-	**14**	33 681
ROBERT	42	40	5	**87**	33 954
SAINT-PIERRE	7	10	1	**18**	29 586
SAINTE-MARIE	40	43	10	**93**	33 273
TRINITE	15	14	4	**33**	33 319
CCNM	**231**	**259**	**66**	**556**	**33 951**

Source : DEAL



UN PARC EN MAUVAIS ÉTAT OU INDIGNE TRES PRÉSENT

Le territoire compte de nombreux logements en mauvais état, voire présentant des signes d'insalubrité.

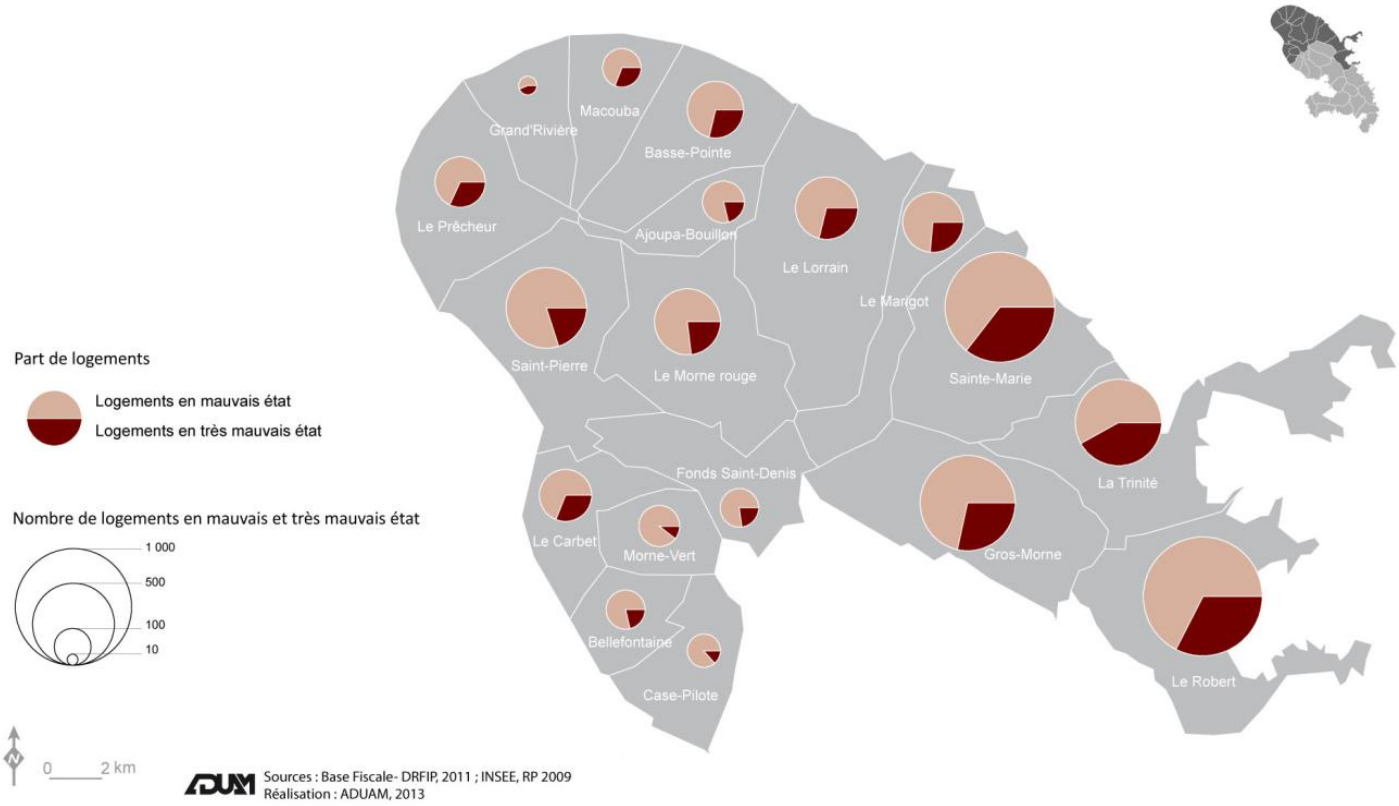
Hors enquêtes approfondies sur les logements, leurs occupants et leurs conditions d'occupation, pour déceler les situations d'habitat indigne sur le territoire de la CCNM, les premiers travaux réalisés par l'ADUAM dans le cadre de l'observatoire de l'habitat indigne, basés en partie sur les données du fichier de la Taxe d'Habitation de la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFiP), font état d'environ 5 100 logements qui présenteraient un ou plusieurs désordres susceptibles de présenter un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants ou de tierces.

Ce volume de logements découle du classement fiscal basé, entre autres critères, sur l'état général des logements et l'existence ou non de certains éléments de confort. Ce classement[4] s'échelonne de la catégorie 1 : grand luxe à la catégorie : délabré. Et l'hypothèse est faite que les logements présentant les classements les plus élevés, en l'occurrence les catégories 7 à 8, sont également les plus susceptibles de présenter des situations d'habitat indigne.

La catégorie 7 concerne les logements dont l'état général est médiocre. Il s'agit le plus souvent de constructions en matériaux bon marché et présentant souvent certains vices. Au 1er janvier 2011, on en dénombre 3 800.

[4] *(article 324 H du Code général des impôts)*

Les logements a priori indignes en 2011



La catégorie 8 concerne des logements dont l'état est particulièrement défectueux. Ils ne présentent pas ou plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté. Au 1er janvier 2011, on en dénombre 1 300.

Fin 2012, les premières enquêtes de terrain ont été lancées sur le territoire du Nord-Caraïbe, afin d'avoir une idée plus précise de cette réalité. Sur les 1 900 logements a priori indignes enquêtés, un peu plus de la moitié seulement (54 %) s'est avérée réellement en mauvais (502 logements) et très mauvais état (513 logements).

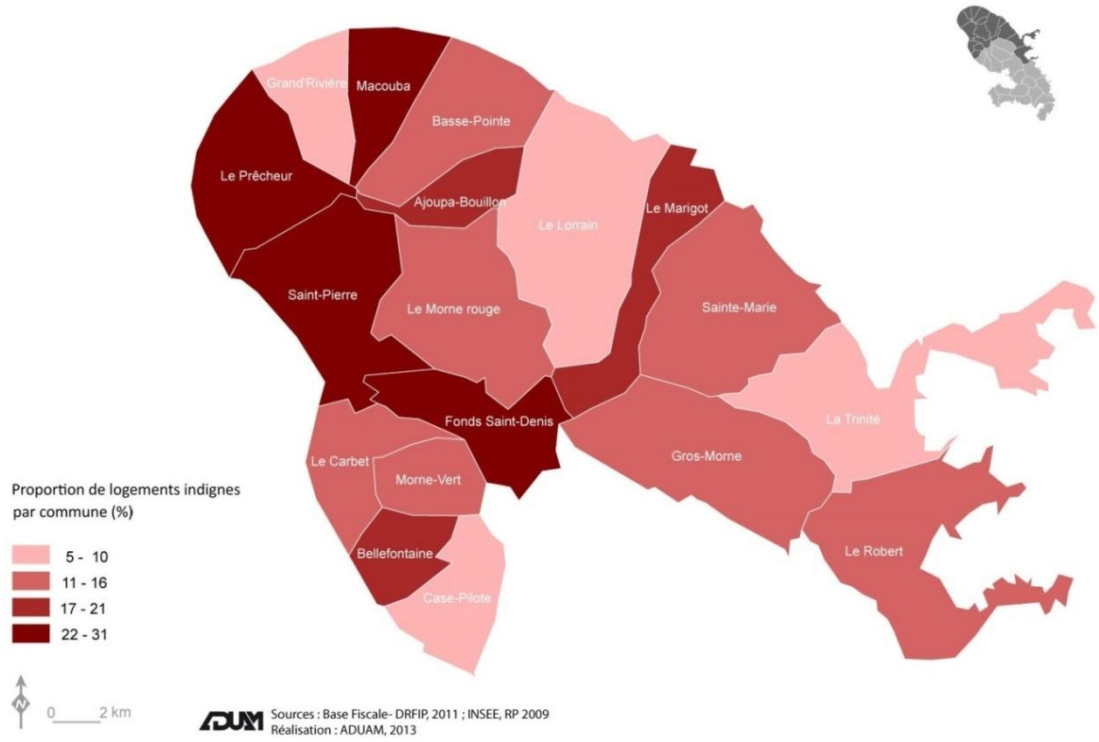
Cet inventaire permet d'évaluer précisément les efforts à réaliser pour :

- remettre à niveau l'ensemble des logements considérés, pour résoudre des situations de mal logement intolérables,
- récupérer les logements vacants dont certains pourraient être « facilement » remis sur le marché,
- « toiletter » peut être aussi les matrices cadastrales obsolètes -ce qui permettrait par ailleurs en requalifiant certains des logements d'améliorer les rentrées fiscales des communes.

Rapportés au parc de résidences principales(2009), ces logements illustrent une densité plus élevée dans le Nord Caraïbe et en particulier à Saint-Pierre, Prêcheur, Macouba et Fonds Saint Denis.

D'une manière générale, l'importance de ces taux s'explique par une certaine paupérisation des logements, liée à la fois à leur localisation dans le Nord, aux revenus très moyens voire bas des occupants (qui sont majoritairement propriétaires) et à l'ancienneté des logements.

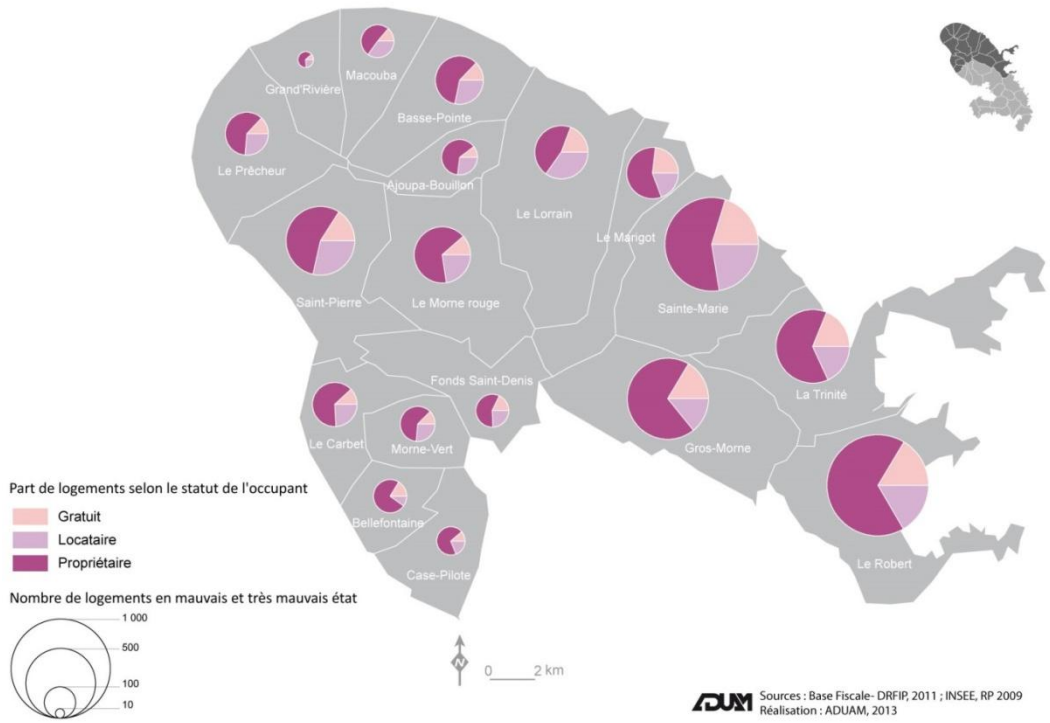
Taux de logements par commune



Si la majorité de ces logements sont occupés par leur propriétaire, une part non négligeable est occupée à titre gratuit – ce qui ne facilite pas les possibilités de relogement nécessitant le paiement d'un loyer.

La présence de locataires confirme également l'existence d'un parc locatif social de fait.

Statut d'occupation des logements potentiellement indignes



LES INTERVENTIONS DE L'AGENCE DES 50 PAS

Par ailleurs, des opérations de plus grande envergure sont menées par l'Agence des 50 Pas qui, outre les procédures de régularisation foncière avec les particuliers, intervient sur plusieurs sites. L'Agence est devenue en quelques années, un acteur essentiel dans la résorption de situations d'habitat indigne. Si la notion de proximité littorale est bien évidemment prioritaire, ses interventions vont au delà de simples réhabilitations et de résolution de problématique foncière ou de risque. Elle participe à l'aménagement de quartier au sens large en intervenant sur la voirie, l'amélioration de services (par exemple création de cases à usage professionnel pour les pêcheurs à l'Anse Dufour), assainissement, etc... et participe à des remises en état ou reconstruction de quartier

L'Agence des 50 Pas utilise aussi la possibilité de céder gratuitement le foncier aux bailleurs sociaux qui doivent alors participer à la réalisation de travaux d'aménagement. C'est le cas dans les communes de Trinité, Robert, le Prêcheur, …

Certains sites présentent de forte problématique de risque :

- Le Prêcheur (site pilote) 20 locatifs réalisés
- Saint Pierre (quartier Sainte Philomène)
- Bellefontaine,
- Case-Pilote
- Le Lorrain – avec la problématique du boulevard urbain sur front de mer

D'autres interventions sont en cours :

- Trinité ; 24 logements
- Le Robert (plusieurs sites) 30 logements, Pointe Rouge, 20 collectifs
- Le Carbet
- Grand Rivière
- Basse Pointe
- Macouba Nord plage – la SIMAR gère le relogement
- Marigot
- Sainte Marie – une opération avec Ozanam, 3 ilots dans le bourg pour 30 logements

LA LUTTE POUR LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

Très forte problématique dans la CCNM, mais également très difficile à régler : la résorption de l'habitat insalubre.

Dégradation importante du bâti jusqu'à l'irremédiabilité, problèmes de réseaux et d'assainissement, absence d'équipements publics, surdensification, enclavement, existence d'un ou de plusieurs risques (sismique, éboulement, inondation, et houle)… sont quelques-unes des caractéristiques observées sur les sites considérés.

D'après les données collectées auprès de la DEAL, au total une vingtaine d'opérations se sont déroulées, sont en cours ou en projet dans 13 des 18 communes de la CCNM.

Plus précisément,

- 8 opérations sont achevées : Fond Capot au Carbet, Pavillon et Sous Bois au Lorrain, Fond d'Or au Marigot, Anse Belleville au Prêcheur, Trou Terre au Robert, Ancienne Tannerie et Front de mer à Sainte-Marie.

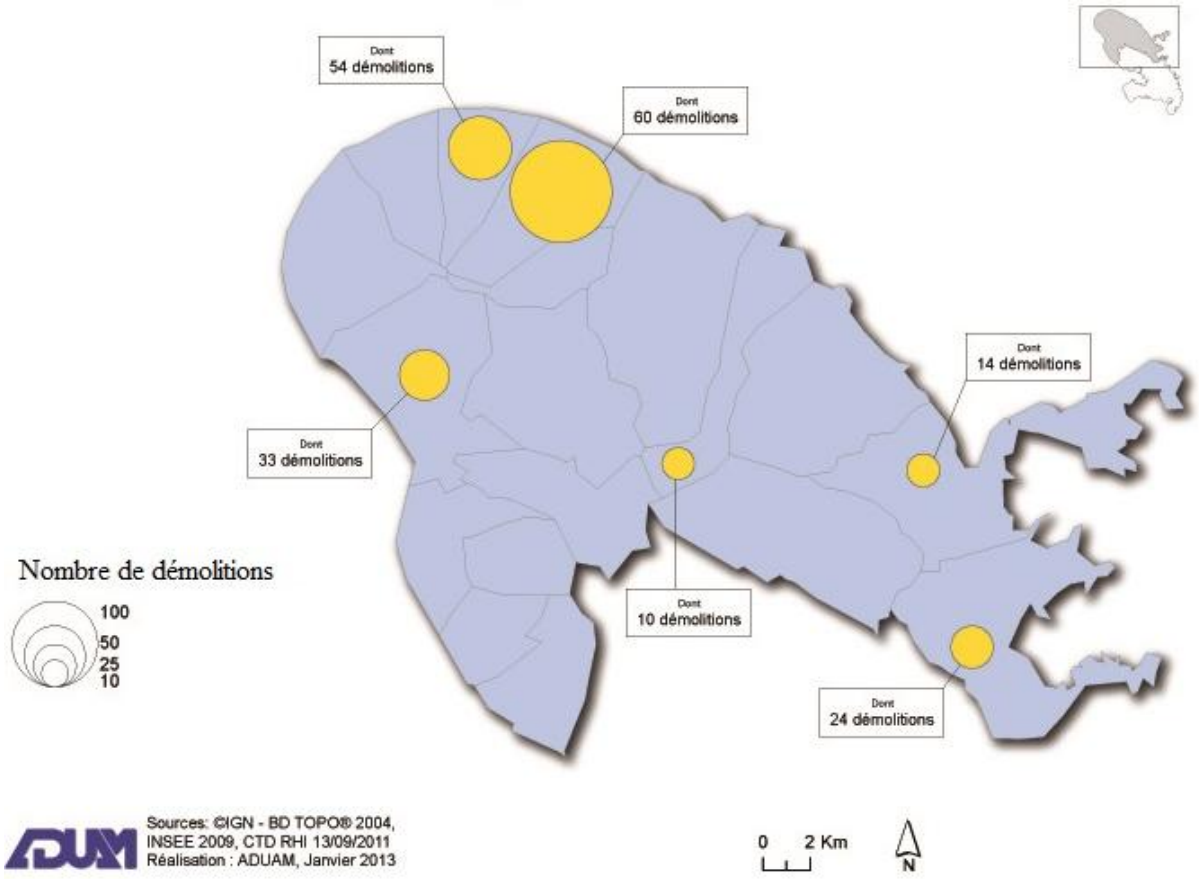
- 9 opérations sont en cours : Fond Bourg à Basse-Pointe, Cour Tamarin/Autre Bord à Bellefontaine, Autre Bord à Case Pilote, La Crique à Trinité, La Charmeuse au Prêcheur et le Bourg du carbet (conduites par l'Agence des 50 Pas), Usine et Reynoird au Robert, Nord Plage à Macouba, Le fort à Saint Pierre.
- 1 non aboutie et en contentieux : Bord de la Rivière à Sainte-Marie.

Globalement, les travaux ont concerné ou concernent :

- La démolition de 573 constructions,
- La création de 616 constructions dont 235 LLS, 93 LLTS et 213 LES,
- La réhabilitation de 235 logements,

pour une population d'environ 800 ménages.

Les opérations de RHI depuis 2002



La CCNM a mis en place une MOUS dédiée à la résorption de l'habitat insalubre (financée à 80% par l'État) afin d'informer et d'accompagner les habitants dans les opérations de relogement.

Plusieurs autres projets sont à l'étude :

- Cité Lacroix , Courbaril et Trou Terre au Robert
- Cour Usine, secteur Match à Trinité
- Bas du Bourg au Prêcheur
- Lourdes et Val Joli au Morne Rouge
- Bourg, Montjoly, Saint-Maurice au Morne Vert.

Résumé des constats	Principaux enjeux
Une apparente dichotomie entre la situation socio démographique et le parc de logement Un parc pavillonnaire individuel dominant : des propriétaires de grands logements avec une sous-occupation des logements au fur et à mesure de leur vieillissement. Un parc : • grand consommateur d'espace, • inadapté pour les personnes âgées, • ayant un coût trop élevé pour une grande partie de la population Un développement majeur du parc locatif privé en collectif dans les communes proches de la Cacem et centre Atlantique : • des logements de taille moyenne (T3) • un prix de location élevé des logements récents, • un risque de bascule de quartier en lien avec les fins de défiscalisation et donc les ventes en masse, • des quartiers où le manque d'entretien des copropriétés commence à apparaître Importance de la place des logements vacants et des logements indignes, tant par: • Leur nombre et leur état, • Leur localisation souvent centrale dans les bourgs ou en entrée d'agglomération, mais aussi dans des secteurs de risques naturels (houle, éboulement, glissement de terrain, …) • En tant que marqueur de l'histoire du territoire – parc ancien en bois, brise-lames en soubassement, case associée au jardin créole	La nécessité de contenir le développement pavillonnaire en : • développant l'offre dans les bourgs avec une politique d'aménagement urbain pour renforcer l'attractivité, le cadre de vie, la constitution de lieu de vie et d'échanges sociaux. • Pratiquant une intervention publique coordonnée pour développer une offre en accession sociale, moins consommatrice d'espace • Organiser un suivi, une observation des mutations dans le parc locatif privé La récupération du parc ancien par sa réhabilitation et sa sortie de vacance, moteur d'une reconquête des bourgs pour développer une offre plus adaptée : • Aux besoins de la population • Aux lois Grenelle • À la vitalité des bourgs • Au maintien des traces de l'histoire des lieux • À la résorption de véritables poches de pauvreté • À l'attractivité patrimoniale et touristique

LES MARCHES DE L'HABITAT

LE MARCHÉ FONCIER

UNE MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE TRÈS MODÉRÉE

L'intervention foncière des communes de la CCNM est modeste, concentrée sur les opérations destinées aux locatifs sociaux ou aux opérations de renouvellement urbain.

Bien que généralement détentrices du Droit de Préemption Urbain, les communes en font peu usage, beaucoup n'ont pas de ligne budgétaire dédiée ni de stratégie foncière définie au sein d'un document spécifique.

Dès lors leur politique foncière est modeste et en général réalisée au gré des opportunités :

- Pour des interventions de type médiation : par exemple au Morne-Rouge où la Fédération des Œuvres Laïques est susceptible de vendre 0,5 ha pour une rétrocession à des bailleurs sociaux ;
- Pour initier des opérations de développement urbain : Ajoupa-Bouillon, 3 ha achetés au propriétaire foncier pour lancer le projet de lotissement, superficie encore non affectée ;
- Ou encore, pour assurer des opérations de programmation urbaine type ZAC : Trinité possède encore 8 ha sur la ZAC Beauséjour.

Plusieurs raisons expliquent cette faible implication des collectivités :

- Des budgets municipaux non extensibles,
- L'absence de pratiques régulières des opérations d'urbanisme (seules quelques communes participent directement à des opérations publiques, ZAC ou lotissement – Trinité, Lorrain, Prêcheur en a le projet),
- La monopolisation du foncier par les grands propriétaires,
- Des équipes techniques réduites et le faible soutien interne en ingénierie urbaine,
- Des procédures peu maîtrisées,
- L'attente d'un Établissement Public Foncier régional en gestation pendant de nombreuses années et qui a suscité un certain « attentisme » de la part des collectivités. L'EPF est désormais en place et la Communauté Nord y adhérera prochainement.

Pour autant, si les coûts d'acquisition des terrains représentent un des premiers freins à la constitution de réserves foncières, certaines communes sont conscientes que leur absence d'intervention dans la production de logement de tout type favorise l'élévation globale des coûts (tant d'aménagement, du logement que le coût final pour la collectivité d'un urbanisme de mitage) et ne permet pas la maîtrise de leur développement démographique et urbain.

Au final, les communes rencontrées affichent peu de réserves foncières à vocation d'habitat (environ 20 ha). Quand elles en ont, ces dernières sont rapidement rétrocédées aux bailleurs sociaux (Lorrain, Grand Rivière,…)[1]..

[1] il n'existe pas de recensement des réserves foncières des communes. Ce point sera sans doute à combler notamment dans le cadre de la mise en place du Plan Pluriannuel d'Investissement de l'EPF.

LES OPÉRATIONS RÉCENTES

La consommation foncière par les terrains à bâtir à destination du logement a atteint près de 172 ha sur la période de 2007 à 2011. Sans surprise les 4 communes du Centre-Atlantique ont consommé le plus de foncier : 68 % de l'ensemble.

Superficie de foncier nu ayant fait l'objet d'une DIA (en ha)

	2007	2008	2009	2010	2011	2007-2011
Centre-Atlantique	11,0	25,8	20,0	20,3	41,5	**118,6**
Nord-Atlantique	2,1	5,2	5,6	2,9	6,5	**22,3**
Nord-Caraïbe	3,5	11,6	7,6	5,9	2,4	**31,0**
CCNM	**16,6**	**42,6**	**33,2**	**29,0**	**50,5**	**171,9**

Source : Mairies

Au cours du diagnostic, une quinzaine de réalisations a été étudiée. Il s'agit d'opérations récentes, récemment achevées ou encore en cours de commercialisation. Elles donnent un aperçu de la production de logement des dernières années sur l'ensemble du territoire.

Les communes peu présentes dans le développement de l'offre

Au regard des informations recueillies, il apparaît que de nombreuses communes n'ont pas réalisé d'opérations d'aménagement récentes, soit par difficulté à mettre en œuvre, soit parce que l'offre a été essentiellement proposée en diffus. De fait le diffus constitue l'essentiel de l'offre dans le grand Nord.

Les communes n'ont pas participé directement (ou peu) à la production de logements. Dès lors elles ne maîtrisent pas le rythme et la quantité de l'offre foncière ou bâtie.

Les procédures d'aménagement et de programmation urbaine (type ZAC) ne sont pas ou rarement utilisées. Seules quelques communes comme Sainte-Marie, Le Lorrain, Le Robert, etc. utilisent ce type de procédure et développent des projets urbains maîtrisés. En effet les procédures de type ZAC ou la conception des projets urbains par les communes leur donnent des moyens de contrôle et d'intégration de leurs propres objectifs urbains ou de peuplement dans les projets, que ceux-ci soient ensuite publics ou privés.

Intervenant sur des communes aux documents d'urbanisme dotés de terrains urbanisables avec peu de contraintes et de règles exigeantes, les projets ont pu sortir en nombre sans que les collectivités aient toujours les moyens d'intervenir dans leur contenu.

Il reste peu de terrains à bâtir disponibles à la vente actuellement : une estimation de 80 à 100 lots en opération organisée, mais toutes les opérations ne sont pas répertoriées et ces chiffres ne prennent pas en compte l'offre en diffus.

Une offre portée par les opérateurs publics ou parapublics

La production de terrains ou de logements a été essentiellement le fait de quelques aménageurs-promoteurs-bailleurs sociaux : OZANAM, SMHLM, SIMAR, notamment dans le grand Nord.

Dernier opérateur arrivé en Martinique à l'occasion du plan de relance, la SEMSAMAR fait sa première apparition sur le territoire avec un projet de standing : les jardins de la Sultane au Robert 24 appartements ; 180 000 € le T2.

Les opérateurs privés semblent assez peu nombreux, et pour des opérations modestes exceptées au Robert, site jugé plus attractif car bien desservi, proche de l'agglomération centre et a priori sans difficulté de vente.

Les promoteurs privés intervenant dans le grand Nord sont plutôt des acteurs locaux qui font des divisions parcellaires pour créer des terrains à bâtir libres de constructeur. Les opérations privées y sont alors de taille réduite (10 à 20 lots) alors qu'elles peuvent atteindre plus de 200 logements au Robert

Sur le territoire, le secteur Centre Atlantique et les communes Caraïbes proches de l'agglomération centre sont celles qui sont les plus attractives pour les investisseurs privés.

Ceci étant, le fait d'avoir une collectivité porteuse de son projet de développement, qui en fait de l'information, incite également les aménageurs-promoteurs privés à mettre en œuvre des projets même dans un secteur jugé a priori moins attractif (cf. Le Lorrain qui joue un rôle de médiation pour aider à la sortie de projet).

Les prix du terrain à bâtir s'élèvent partout

En lien avec l'augmentation de la demande de terrains à bâtir, les prix fonciers se sont envolés y compris dans les communes moins attractives du fait de leur éloignement vis-à-vis des pôles d'emplois ou de leur difficulté d'accès ; des communes où la pression ne s'était pas fait sentir jusque là.

Au début de la décennie, les prix se sont élevés dans les communes proches de l'agglomération centre (Case-Pilote, Bellefontaine, Le Robert). Au fur et à mesure de l'augmentation de la demande les prix ont connu une progression notable y compris dans des communes plus éloignées.[2]En 2006/2007 le prix moyen des terrains à bâtir dans la CCNM était de 42 €HT/m^2 pour un prix moyen martiniquais de 69 €. Ce prix illustrait une hausse de 22 % par rapport à 2004/2005. Cette hausse étant différente selon les secteurs :

- + 37 % Centre Atlantique
- + 32 % Nord Atlantique
- + 2% Nord Caraïbes

L'absence d'intervention publique soutenue des collectivités dans l'action foncière a joué un rôle dans ce phénomène. Faute de médiation publique et d'interventions régulières dans la constitution de réserves foncières, la spéculation foncière des propriétaires a pu se développer sans contrainte autre que de pouvoir vendre le bien.

L'intervention d'opérateurs privés dans les communes rurales a donc pu s'opérer sans cadre de prix « public » entraînant une forme de spéculation foncière. Les niveaux de prix de sortie atteignent des niveaux inimaginables localement il y a quelques années et déconnectés des revenus et des possibilités financières des ménages locaux.

À Ajoupa-Bouillon l'offre de terrain à bâtir est importante (80),situé dans le quartier de la Falaise. Le prix du lot de 6-700 m^2est de 53 à 55000 €. Si ce prix n'est pas excessif dans l'absolu, c'est un niveau qui n'avait pas été atteint à Ajoupa-Bouillon. C'est une offre qui ne s'adresse donc pas seulement aux ménages locaux.

Au Morne Rouge, le coût du terrain sur le lotissement du Chazeau est de 95€/m^2 pour un lot autour de 66 000€. Là aussi, ce niveau de prix est jugé élevé pour le secteur et aujourd'hui, en période de difficulté économique, les terrains se vendent mal.

[2] Tableau de bord 2010 Communauté Nord - ADUAM - Le marché foncier

Au Lorrain, le prix tourne autour de 80 à 100 €/m^{2}pour des terrains d'environ 600 m^2. Cela reste un niveau de prix moyen qui correspond plutôt à la demande.

Il n'est pas rare de trouver des terrains dont le prix moyen est de 80 - 90 000 € dans les communes du Centre-Atlantique ou du groupe 1.

Si au moment de la très forte croissance de la construction neuve et de l'accession à la propriété, il n'y a pas eu de véritable frein à ce phénomène, il semble aujourd'hui que ces niveaux de prix apparaissent trop élevés et les ventes plus difficiles à réaliser. Par exemple l'opération au Morne-Rouge a du mal à se vendre. De fait, le projet de construction en VEFA ne se poursuit pas, comme envisagé par le promoteur.

Lotissement la Falaise en cours, Ajoupa-Bouillon

À Saint-Pierre, sur le secteur de Beauséjour une première opération de 20 lots de 500 m^2 est proposée autour de 45 000€, prix adapté au marché.

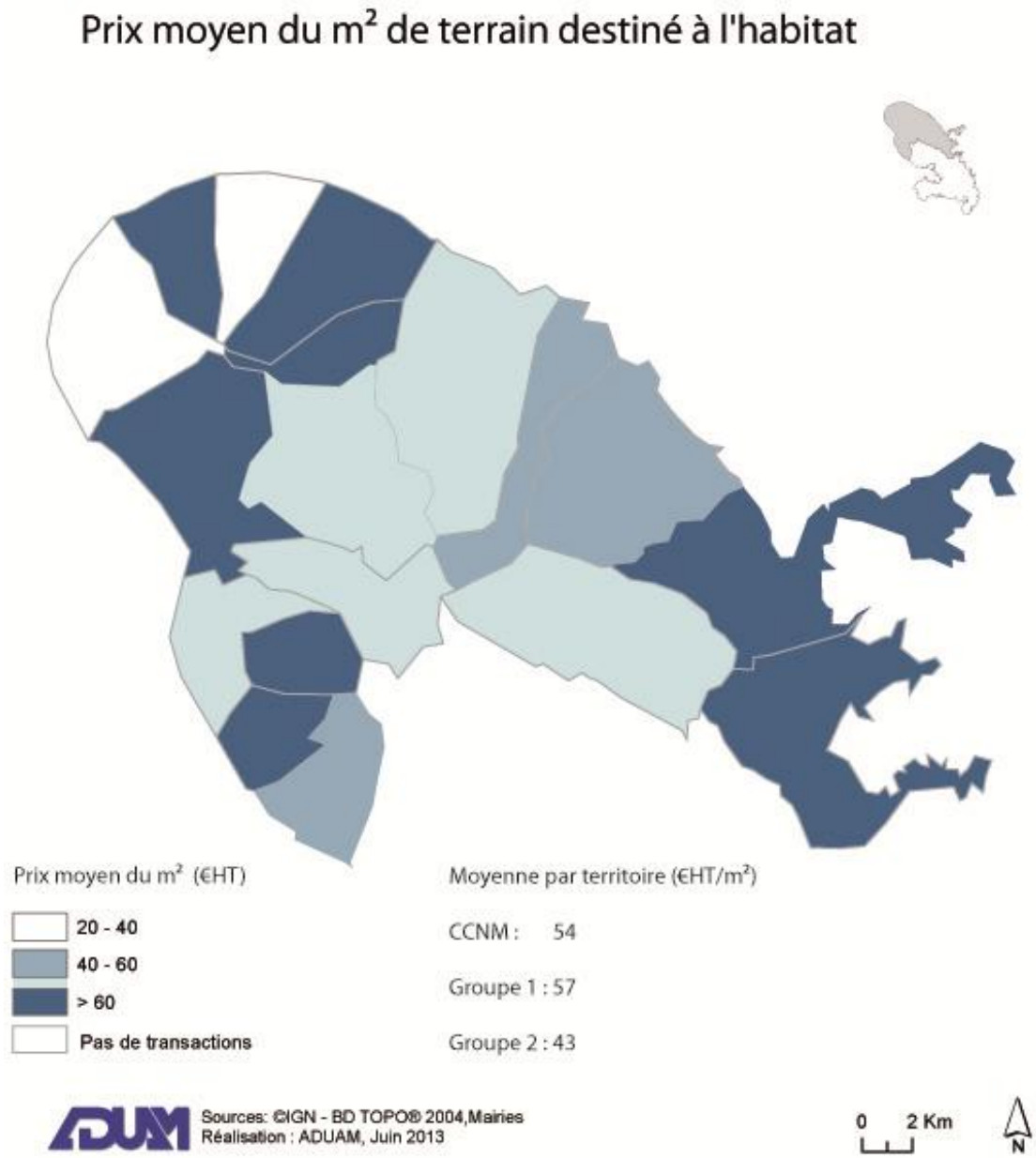
Toutefois, depuis 2010, la vente des lots est plus difficile (40% vendus) alors qu'il y a quelques années 50 lots se vendaient aisément en moins de 2 ans.

L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner réalisée sur la période 2007-2011 montre d'ailleurs une tendance récente à la diminution des prix.

Prix moyen du m2 de foncier nu (en €HT) à partir des DIA

	2007	2008	2009	2010	2011
Centre Atlantique	69,7	37,8	104,5	61,1	46,2
Nord Atlantique	60,0	36,5	26,8	52,0	44,0
Nord Caraïbe	33,4	44,2	48,4	51,6	50,4
Communauté Nord	**61,2**	**39,4**	**77,1**	**58,2**	**46,1**

Source : Mairies



Sur la période 2007-2011, le prix moyen du m² de terrain destiné à l'habitat, supérieur à 60 €HT, apparaît particulièrement élevé pour quelques communes du Grand Nord. Les raisons en sont des ventes de terrains aménagés localisés dans des lotissements en proche périphérie des bourgs ou de terrains aménagés situés dans les bourgs même. Le prix varie en fonction de la localisation, mais également de la taille des parcelles qui s'échelonne pour ces communes entre 450 m² et 1 000 m².

Une offre centrée sur 2 produits

Sur l'ensemble des opérations étudiées (une quinzaine) regroupant environ 750 logements – terrains à bâtir, appartements et villas- près de 70 % ont été proposés à la vente. Une partie d'entre eux a sans doute réintégré le parc locatif privé, sans qu'il soit toujours facile d'en faire le suivi dans le temps. Le reste a été dévolu à l'accession individuelle à la propriété.

L'offre a été constituée pour 27 % de logements sociaux, ce qui correspond à 203 logements.

Seulement 5 logements en accession sociale sont comptabilisés. Sur l'ensemble de la décennie la production en accession sociale a été de 40 logements en moyenne avec 46 prévus en 2009, autant dire très peu au regard du volume global[3].

A court terme peu de changements sont à attendre : Ozanam envisage la réalisation de 12 LES au Lorrain mais reste en attente du bouclage du dossier notamment au regard de la capacité financière des ménages, point toujours problématique notamment dans le secteur Nord.

Certaines de ces opérations ont parfois été transformées. Ainsi, à Basse-Pointe, faute d'acquéreurs, 6 logements LES en ont été transformés en PLS. Leur location est également difficile au regard des revenus locaux et de la concurrence de maisons sur de grands terrains.

Individuel et collectifs en cours, Le Robert

[3] Tableau de bord 2010 Communauté Nord - ADUAM

Une diminution de la taille des lots

Au regard des niveaux de prix du marché immobilier tant dans l'ancien que dans le neuf (voir plus loin), le report sur la construction neuve individuelle semble la réponse plus adaptée aux niveaux de revenus d'une partie des ménages. En effet, le budget moyen « minimum» va être d'environ 80 à 100 000 € pour le foncier et de 120 à 140 000 € pour la construction. Ce budget d'environ 220 - 240 000 € n'est pas accessible à toutes les franges de la population.

Seuls les ménages avec un ou deux actifs bien rémunérés (de 3500 à 4000 € mensuels) peuvent prétendre à l'acquisition aujourd'hui avec un emprunt courant sur 20 ou 30 ans. Il s'agit là d'une frange minime de la population du Nord, comme de la Martinique dans son ensemble.

Pour les autres ménages, les divisions parcellaires de terrains familiaux en héritage ou en partage constituent un moyen de réduire le coût d'acquisition. Mais en secteur diffus, du fait d'un COS de 0,10 à 0,30, la taille des parcelles est d'autant plus élevée, ce qui réduit les possibilités de construction sur parcelles « familiales ».

La réduction de la taille des terrains dans les lotissements constitue un autre moyen de réduire la part dévolue au foncier. Là où en diffus les terrains de 1000 – 1500 m^2 sont la règle, ils descendent à 500 m^2du moins dans les opérations de lotissement plus récentes.

Le Robert
Terrain de 518 m² dans lotissement SHON de 150 m²
Permis pour villa T3
Prix : 98 000 €

Le Robert
Terrain viabilisé de 785 m² dans lotissement SHON de 150 m²
Prix : 158 000 €

Gros-Morne
Terrain de 1 100 m² en diffus SHON de 165 m²
Prix : 125 000 €

LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

UN MARCHÉ ACTIF ET CHER

Le marché immobilier a également été actif cette dernière décennie. Les prix se sont donc élevés progressivement même si leur niveau reste inférieur à ceux du reste de la Martinique[4].

Prix moyens des Maisons (€HT)

	2007	2008	2009	2010	2011
Centre-Atlantique	197 743	247 477	298 000	186 620	213 434
Nord-Atlantique	283 250		230 719	190 850	163 132
Nord-Caraïbe	322 971	214 830	237 563	215 920	146 669
CCNM	**223 806**	**236 889**	**268 568**	**197 343**	**195 662**
Martinique	216 321	225 345	294 933	232 560	215 771

Source : Mairies

Les données issues de l'analyse des DIA illustrent une tendance globale d'évolution des prix et des comparaisons spatiales.

Sans surprise la dynamique est la plus soutenue (244 transactions) et les prix moyens sont plus élevés dans le Centre-Atlantique, plus particulièrement au Robert (246 000 € en moyenne) et à Trinité (243 000 € en moyenne).

Sur la côte Caraïbe, les prix sont très échelonnés entre le Carbet et Case-Pilote (respectivement 325 216 et 286 793 € pour une vingtaine de transactions chacune), et Saint-Pierre (124 761 € une vingtaine de transactions) et Morne Rouge (131 596 € sur 16 transactions).

Le Nord-Atlantique ne compte que 27 transactions immobilières sur cette période rendant délicat une analyse des prix plus détaillée.

Au final, au regard des prix moyens affichés (que dans les zones urbaines et périurbaines), l'acquisition d'un bien immobilier nécessite un investissement d'environ 200 000 €, avec une légère tendance à la baisse en 2011 (mais sans pouvoir préciser si ce sont des biens équivalents avec un prix au m2 qui a diminué ou alors une diversité des biens échangés). En tout cas, un tel montant ne correspond pas à l'accession sociale et ne permet pas aux classes modestes de pouvoir acquérir leur logement

L'étude des DIA rend délicate l'analyse par segment de marché (taille du logement, localisation, prestations, etc.) d'où une lecture à partir de données plus isolées (affiches, sites web, agences immobilières, annonces, …).

[4] L'analyse est réalisée à partir des DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) qui ne concernent que des biens localisés dans les zones urbaines et périurbaines des communes qui ont instauré un droit de préemption.

Le marché présente deux spécificités :

La part essentielle des collectifs défiscalisés mis à la vente pour une relocation. Les sites web des promoteurs disposent d'ailleurs d'informations sur les niveaux de loyers possibles à attendre de ces investissements ainsi que la capacité de réduction d'emprunt. Les acquéreurs issus pour l'essentiel de métropole achètent sur plan et se concentrent sur quelques communes bien identifiées.

Comme déjà observé dans la taille du parc de logement, les villas sont très grandes en Martinique et dans la CCNM particulièrement. En plus, elles reposent sur de grands terrains, même si dans les opérations plus récentes leur taille tend à se réduire. Dès lors, leur niveau de prix est élevé et leur acquisition est plus difficile pour les jeunes ménages.

Ces deux points forts du marché immobilier expliquent en partie pourquoi la construction neuve a été un tel moyen d'acquérir son logement.

À moins de 150 000 €, en neuf, seuls quelques petits appartements défiscalisés au Robert, à Saint-Pierre, au Carbet ou à la Trinité sont accessibles. Il n'y en a de toute façon pas ou rarement dans les autres communes, peu attractives pour ce type de produits. Il est aussi possible de trouver ponctuellement de l'ancien à rénover, une case de 1 ou 2 pièces dans les bourgs ou dans les mornes que ce soit à Case-Pilote, Tartane, Morne Vert, etc. Mais c'est une offre ponctuelle sur de petits terrains et nécessitant de lourds travaux. D'après des professionnels, il est d'ailleurs très difficile de trouver à se loger à moins de 100 000 € sans beaucoup de travaux, ni de trouver quelque chose d'habitable à moins de 150 000 €.

De 150 à 200 000 €, l'offre est plus vaste : appartements neufs défiscalisés du T2 au T4 toujours dans les mêmes localités : Le Robert, La Trinité, Sainte Marie, Case Pilote. Le potentiel de villas s'étoffe mais reste très limité à du logement à rénover ou de la vente en VEFA, et reste dans les T3-T4. Plus grand, jusqu'au T5, le logement est à rénover.

De 200 à 250 000 €, l'offre d'appartements défiscalisés reste concentrée sur les mêmes pôles. Il s'agit d'appartement de standing, avec cave ou garage ou grande terrasse, du T3 ou T4. En revanche la capacité d'acquérir une villa est plus forte, notamment dans les communes du Nord Atlantique ou Caraïbes (Le Prêcheur, Saint-Pierre). Dans les communes du groupe 1, aux prix plus élevés, il est possible de trouver une villa T4 en VEFA, type bungalow (pour investir ?), voire T5 avec travaux.

C'est à partir de 300 000 € que la diversité de l'offre permet d'envisager tout type de villa (en qualité normale, sans standing particulier) dans n'importe laquelle des communes du Nord de la Martinique. La taille du bien croissant à mesure de l'éloignement de la capitale.

Ensuite, au fur et à mesure des niveaux de qualité, les biens peuvent assez facilement monter jusqu'à 500 000, voire 600 000 € dans les communes de la côte caraïbes proches de l'agglomération foyalaise.

A delà de ces biens un peu spécifiques mais pas si rares, la côte Caraïbe semble d'ailleurs drainer un nombre plus important de demandes.

L'accession sociale apparaît le parent pauvre dans ce panorama : foncier onéreux, coût d'aménagement et de la construction en hausse, quasi absence de programme en LES, etc. Autant d'éléments qui participent de son éviction du marché.

Quelques opérations de cession de locatifs sociaux par les bailleurs permettent d'alimenter pour partie ce marché, mais il est alors en collectif.

Par exemple la société SMHLM a mis en vente des logements des années 1976 et 1978 au Robert et à Sainte-Marie : sur les 156 locatifs mis en vente au Robert, 78 ont été vendus ; à Sainte-Marie, 71 ont été vendus sur les 128 proposés.

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

En raison des opérations de défiscalisation, le parc locatif privé s'est fortement développé depuis 1999 + 58 % : Avec plus de 7000 logements, il représente environ 17 % du parc de résidences principales.

	nb Locatif privé	% Locatif privé
CCNM	**7029**	**17%**
Nord Caraïbe	1729	19%
Nord Atlantique	1084	15%
Centre Atlantique	4215	17%
groupe 1	3786	17%
groupe 2	3242	17%
MARTINIQUE	35739	23%

Source : INSEE RP 2009

A noter : il n'est pas possible de faire une comparaison par secteur du développement du parc locatif privé faute de données détaillées complètes en 1999.

Fort de ce développement, le marché locatif ne semble pas souffrir d'un grand déséquilibre quantitatif. En revanche les niveaux de prix apparaissent, la encore, élevés par rapport aux revenus des ménages en lien avec plusieurs phénomènes :

- L'essentiel du parc locatif privé est neuf ou récent, donc avec des normes de qualité, de confort et de prix.
- Dans les secteurs d'emploi à forte proportion de rotation et d'appel aux salariés extérieurs au département (chantier EDF, hôpitaux, etc.), la demande est constante. Fort de revenus fixes assez élevés par rapport à la moyenne, ces ménages entraînent un niveau de loyers plutôt à la hausse. En raison de ce vivier assez constant, il y a peu de délais entre la mise sur le marché et la relocation pour tout local de qualité correcte et au bon niveau de prix.
- Les opérations de défiscalisation s'équilibrent par un niveau de loyer déjà proposé par les opérateurs à des investisseurs qui généralement n'ont aucune connaissance du terrain. Pour un niveau de qualité standard en appartement sur le secteur Centre Atlantique, les prix d'équilibre proposés sont aux environs de : 400 € le T1, 500 à 550 le T2 et 700 € le T3. Ces niveaux sont à redresser dès lors qu'il s'agit d'opération de standing ou de villa.
- La demande locative touristique qui vient également concurrencer l'offre locative permanente pour des niveaux de revenus plus élevés même si la période touristique est peu longue.

Ces facteurs cumulés, associés à une offre assez modeste dans l'individuel ancien de qualité « normale », participent à une élévation générale des loyers.

En contrepartie se développe tout un parc locatif, privé mais social de fait. Dans des cases ou logements de fortune, dans les bourgs ou en secteur diffus, se loge une population qui n'a pu avoir accès à un logement décent privé ou social. Le recensement de l'habitat indigne dans le cadre de la création de l'observatoire, les opérations de requalification du parc ou de résorption de l'habitat indigne permettent d'identifier une partie de ces ménages, souvent déjà connus des services sociaux.

Leur recensement en tant que tel n'existe pas. En revanche, ils doivent (ou devraient) apparaître en partie dans le stock de la demande locative sociale (voir plus loin).

Loyers moyens non compris le parc dégradé[5] :

À moins de 400 € : l'offre est peu importante, concentrée sur du T1 ou petit T2 en appartement ou bas de villa.

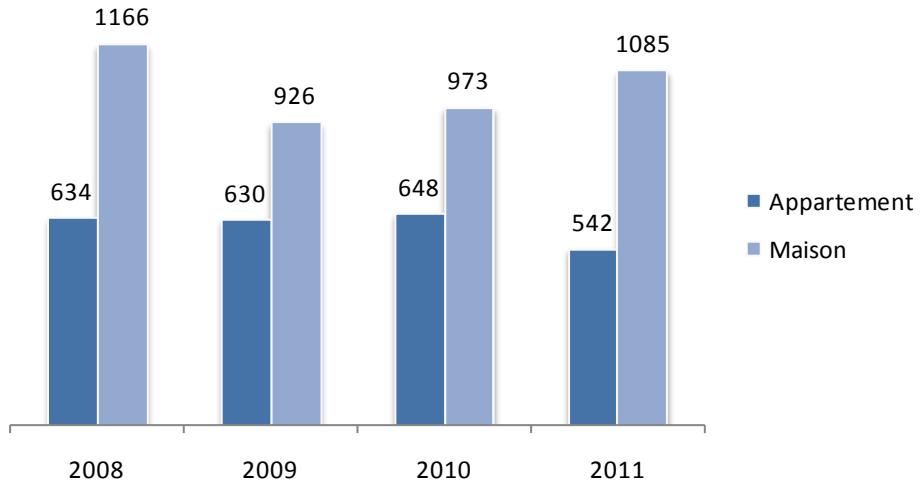
De 400 à 600 € : les appartements T1 et T2 sont plus nombreux, plus spacieux, disponibles dans de nombreuses communes du Centre Atlantique ou Nord-Caraïbe, proches de l'agglomération foyalaise.

De 600 à 800 € : les appartements vont jusqu'au T3, voire jusqu'au T4 dans des communes du Nord-Atlantique (Le Lorrain). L'offre en villa est réduite au « bas de villa » ou petite maison T2.

De 800 à 1000 € : il devient plus facile de trouver une villa T3 ou T4 selon la localisation (plus grand pour le même prix dans les communes plus enclavées ou rurales - par exemple Gros Morne bien que proche du Lamentin n'a pas un marché locatif très cher). Les appartements T3 et T4 sont faciles à trouver, dans les opérations défiscalisées du centre Atlantique ou de la côte Caraïbe (Case-Pilote, Le Carbet)

Au delà de 1000 € : l'accès aux grands appartements de standing et aux villas est possible partout mais se structure encore par strate géographique en fonction de l'éloignement vis-à-vis de la CACEM et du littoral.

Les niveaux de loyers selon la catégorie de logement (€ HC) – Centre-Atlantique, secteur privé



Source : Groupimo

[5] Niveaux de prix relevés lors d'entretiens et de visites de sites ainsi que sur les sites de location et de promotion – novembre 2012 à janvier 2013

UN RISQUE DE BASCULE

Le principe de la défiscalisation est d'investir sur une durée donnée. De manière générale, les opérations sont collectives et regroupent donc dans un même lieu le même type de logements acquis au même moment. Sur le territoire de la CCNM, seul le secteur de Centre Atlantique est concerné massivement ; la côte Caraïbe accueille quelques opérations ponctuelles.

Au bout d'un temps donné de location, les logements vont être vraisemblablement proposés à la revente[6]. Il risque donc d'y avoir dans certains secteurs un volume non négligeable d'appartements locatifs mis sur le marché. Si les mises en vente sont élevées par immeuble, on peut s'attendre à un phénomène de mise en concurrence de ces appartements les uns avec les autres et peut être une diminution des prix.

Par ailleurs, les effets sur le marché locatif privé risquent d'être majeur dès lors que ces logements sortiraient du parc. Il y a donc nécessité de mettre en place une réelle observation de ce phénomène et des ses effets tant sur l'offre locative que sur le marché de l'accession.

LE PARC LOCATIF SOCIAL

UN PARC CROISSANT, ESSENTIELLEMENT COLLECTIF

Le parc locatif social compte 5250 logements dits familiaux (hors foyer).

C'est un parc composé pour l'essentiel de logements collectifs, et ce quelque soit leur âge. 25 logements seulement sont en individuel.

Ce mode constructif est privilégié par les opérateurs afin de s'inscrire dans les prix de sortie autorisés des loyers malgré le coût de la construction, la rareté du foncier, les contraintes d'aménagement, etc.

Pour autant, il présente une distorsion manifeste par rapport à l'ensemble des logements dans ce territoire où jusqu'à la construction d'immeubles défiscalisés, la construction était pour l'essentiel en individuel. Cela n'est pas sans effet sur l'appréciation extérieure des opérations dans les zones urbaines, ni sur le ressenti des occupants qui, même captifs de leur logement, n'en sont pas moins désireux d'un terrain ou d'un pavillon.

Toutes les communes disposent désormais de locatifs sociaux et sa densité au regard de la population fait apparaître des ratios conséquents dans certaines communes : La Trinité, Case-Pilote, Le Prêcheur, Saint-Pierre, Bellefontaine. Pour certaines de ces communes (Le Prêcheur, Le Robert,…) leur apparition est relativement récente.

[6] Par exemple dans un immeuble du Carbet, selon le gérant, 60 % des logements seront cédés dans 2 ans, à l'issu de la période de défiscalisation.

Le parc locatif social selon la catégorie de logement en 2011

Parc locatif selon le type

Individuel

Collectifs

1 000

500

100

10

	MARTINIQUE	CCNM
Individuel	114	25
Collectifs	27231	5224
Total	27345	5249

Sources: ©IGN - BD TOPO® 2004,
RPLS 2011
Réalisation : ADUAM, Janvier 2013

0 2 Km

N

UN PARC RECENT

L'implantation de ces logements s'est réalisée de façon très progressive. La répartition par date de leur achèvement de ces logements illustre partiellement la phase de développement du parc.

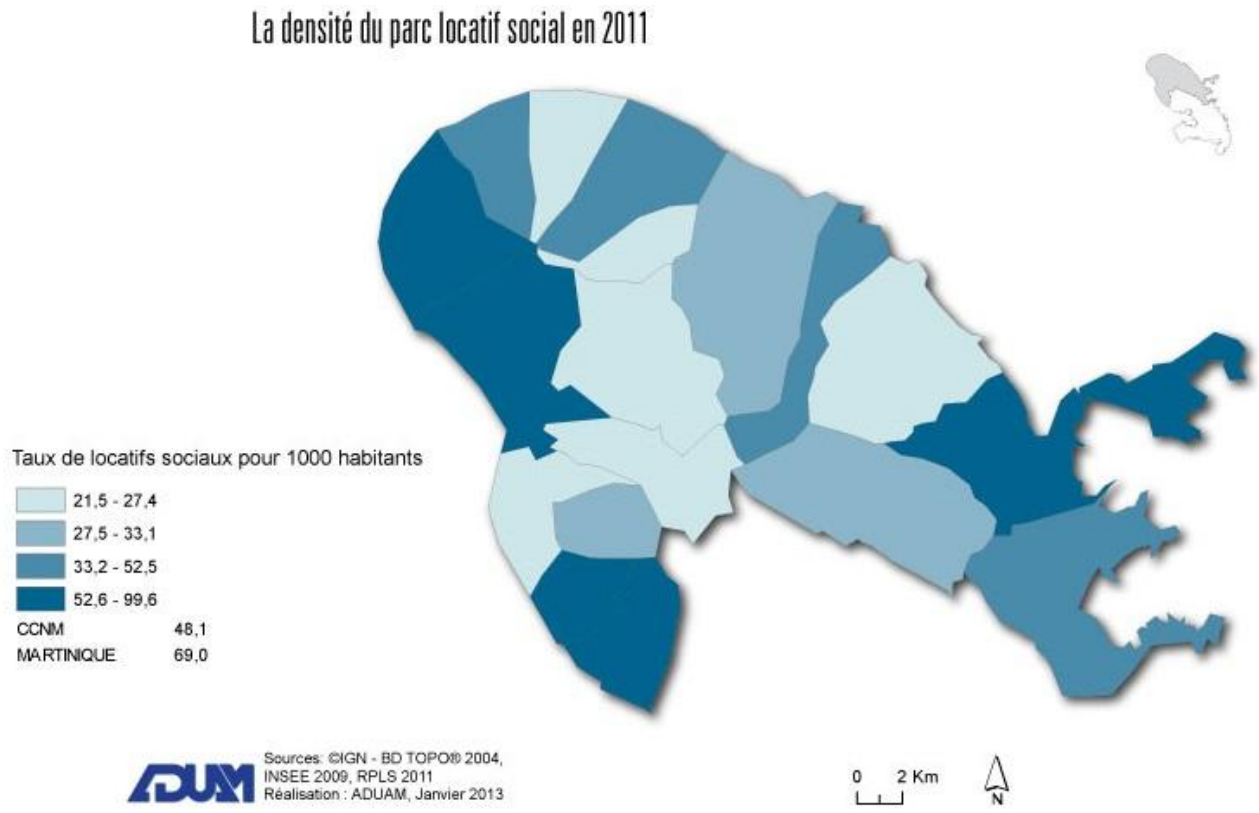
254 logements, 5 % du parc, sont d'avant les années 70. Ils sont implantés pour l'essentiel dans les communes de Trinité, Sainte Marie et Le Carbet. De façon anecdotique, Le Robert, Saint-Pierre et Morne Vert en comptent quelques uns.

L'âge des logements locatifs sociaux

	avant 1970	de 1970 à 1979	de 1980 à 1989	de 1990 à 1999	de 2000 à 2010
CCNM	5%	9%	13%	41%	33%
Martinique	11%	9%	21%	35%	24%

Source : RPLS 2011, DEAL

Jusqu'à la fin des années 80, le parc s'est assez peu développé et les logements de cette période sont peu nombreux dans l'ensemble du territoire (1127). Le développement majeur du parc commence à la décennie 90. 74 % des logements, soit près de 3900 logements ont été construits durant les 20 années de 1990 à 2010. C'est un fort effet de rattrapage par rapport au reste du département : 59 % des logements sont de cette période.



Quelques ensembles collectifs

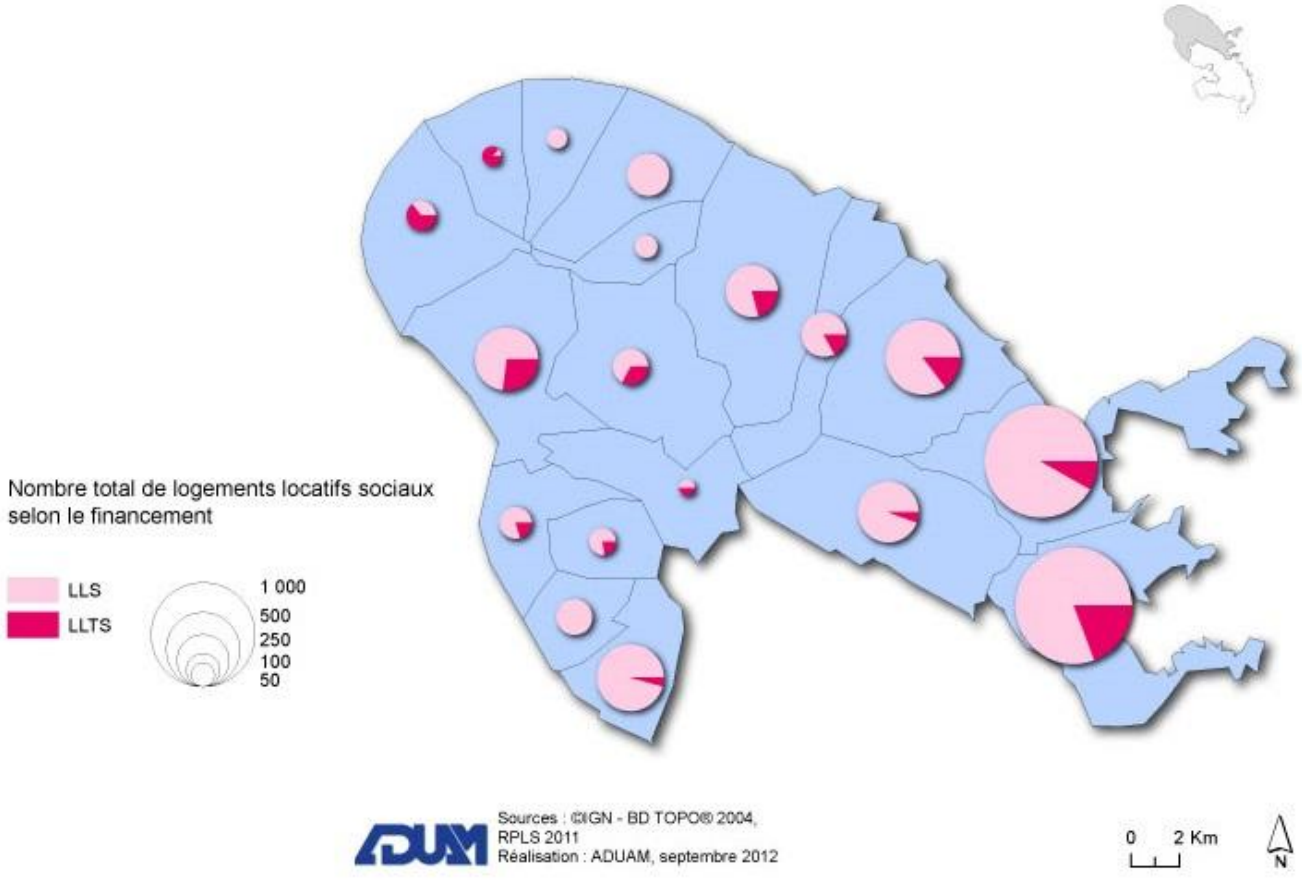
Ajoupa-Bouillon

Morne Rouge

Gros Morne

Le Prêcheur

Les logements sociaux selon le type de financement en 2011



L'essentiel du parc locatif social est composé de logements familiaux, T3 et T4, et ce plus encore sur le territoire de la CCNM que dans le reste de la Martinique.

La part des petits logements est réduite.

La taille des logements locatifs sociaux

	moins de 45m²	45m² à 59m²	60m² à 74m²	75m² à 89m²	90m²à 100m²	plus de 100m²
CCNM	**4%**	**13%**	**38%**	**34%**	**7%**	**3%**
Martinique	5%	15%	34%	31%	11%	5%

La programmation des bailleurs privilégie aujourd'hui les T3 et T4, avec différents niveaux de qualité par l'apport de loggias, terrasses, etc. Par le passé, le T5 constituait aussi une bonne part de l'offre, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui.

Le tout est réalisé en logements collectifs.

La répartition favorise le logement social classique avec 85% de logement LLS pour 15 % de LLTS. Cette répartition va évoluer car aujourd'hui la programmation s'appuie en général sur un ratio 30 % LLTS-70 % LLS.

Certaines communes (Ajoupa-Bouillon, Basse-Pointe, Bellefontaine, Macouba) n'ont aucun logement très social. D'autres disposent d'un parc très social supérieur au locatif social classique (Grand-Rivière, le Prêcheur).

Les niveaux de loyers sont donc très différenciés.

Il faut ainsi prendre en compte le parc ancien : Pour celui construit avant 1970-1980,voire 1990, les loyers sont très modérés même en LLS classique, parfaitement adaptés aux capacités financières des personnes défavorisées.

En revanche, dans les logements plus récents et ceux qui sortent actuellement, les loyers sont beaucoup plus élevés. Il y a donc une certaine variété dans le coût des loyers[7] :

T2 LLS : de 260 à 350 € hors charges locatives

T3 LLTS : autour de 300 €

T3 LLS : 300 à 430, voire plus de 500 €

T4 LLTS : autour de 370 €

T4 LLS : 360 à 570 €

L'accessibilité du parc locatif social est donc diminuée partiellement, et ce d'autant plus que les apports qualitatifs de type loggias « poussent » la surface des logements et peuvent les faire passer à des types supérieurs et donc des loyers plus élevés.

Pour autant, Ils sont cependant toujours en dessous du niveau des loyers du parc privé d'où une demande locative sociale toujours soutenue, à laquelle les projets des bailleurs sociaux viennent apporter une réponse forte.

En effet, seul le parc locatif social semble à même d'apporter une réponse aux besoins en logement des personnes à revenus modestes sur le territoire.

[7]Analyse d'après des données partielles des sociétés Ozanam et de la SIMAR

LE DÉVELOPPEMENT MASSIF DU PARC LOCATIF SOCIAL

Selon les données de programmation fournies par la DEAL, le développement du parc locatif social se poursuit de façon soutenue pour les deux années en cours (2012-2013).

Les opérations des bailleurs s'adaptent en fonction des programmes ; Les RHI font beaucoup plus appel au financement LLTS par exemple (Fond bourg à Basse Pointe, le Fort à Saint-Pierre).

Il y a quelques opérations de défiscalisation sans financement LLTS (Bon Air à Sainte Marie, Séguineau au Lorrain, l'opération Beauséjour à Saint Pierre) ce qui peut déséquilibrer le parc et ne pas permettre la satisfaction des besoins de toute la population.

Il y a peu de logements familiaux en financement PLS, produit qui est au-dessus des niveaux de loyers locaux et ne correspond pas au marché local, sauf peut être à proximité immédiate de l'agglomération du Centre.

Les logements proposés sont des collectifs de plusieurs étages, sur le modèle des locatifs des dernières années.

Sont pris en compte : 70 logements pour l'EHPAD de Basse-Pointe et quelques opérations de réhabilitations du parc existant soit pour restructurer les logements ou pour du confortement sismique.

La programmation s'approche d'une certaine réalité sociale avec un LLS correspondant à 20 % de la Martinique, alors qu'elle atteint presque 24 % en LLTS.

Les bailleurs rencontrés (SIMAR, OZANAM, SEMSAMAR) ainsi que le site internet de la SMHLM, permettent d'appréhender assez précisément les projets à moyen et long terme, donc pas toujours inscrits dans la programmation. Ils permettent surtout d'appréhender la répartition exacte des locatifs entre LLS et LLTS. Elle doit normalement être de 70 % LLS et 30 % LLTS.

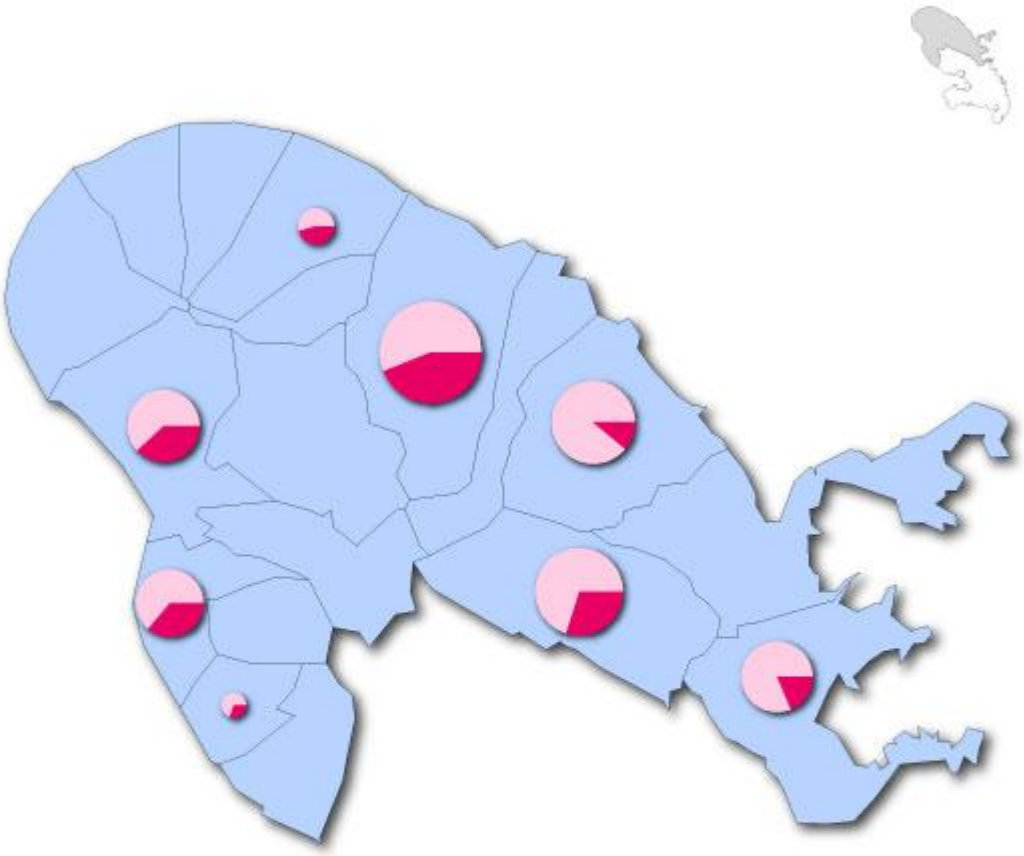
D'ici 2015/2016 selon l'avancement des projets, près de 1800 locatifs, dont 26 % en LLTS devraient être produits.

Les bailleurs ont diverses stratégies pour leur développement.

Pour certain, ils ont peu de projets mais sont prêts à répondre à une demande formulée par la commune avec un terrain identifié.

D'autres sont en plein développement sur le territoire, par exemple la SIMAR qui prévoit la réalisation de 900 logements de 2010 à 2014. Avec l'ensemble de cette production et face à la faiblesse du développement économique du Nord, la SIMAR pense qu'après ces réalisations, il lui faudra plutôt se développer dans les territoires de la CACEM et Espace Sud.

Les projets de locatifs sociaux 2012/2013



Nombre de logements locatifs sociaux programmés selon le financement

71

LLS

LLTS

Sources : ©IGN - BD TOPO® 2004,
DEAL Martinique 2012
Réalisation : ADUAM, septembre 2012

0 2 Km

N

Programmation locatifs sociaux 2012-2013 - Nombre de logements

		Quartier	LLS	LLTS	PLS	Rehalulos
OZANAM	BASSE POINTE	RHI Fonds Bourg	6	5	11	
OZANAM	CARBET	Anse Turin	14	8		
OZANAM	LORRAIN	Bourg	6	6		
OZANAM	LORRAIN	Bon repos (VEFA)	30	45		
OZANAM	ROBERT	Derrière Bourg (VEFA)	60			
OZANAM	SAINT PIERRE	RHI le Fort		20		
OZANAM	SAINT PIERRE	Pécoul 3	2		2	
OZANAM	SAINT PIERRE	Rue V. Hugo	6	6		
OZANAM	SAINT PIERRE	Pécoul 2	14	7		
OZANAM	SAINTE-MARIE	Bourg E. Desproges	27	13		
OZANAM	CARBET	Bout Bois	18	12	6	
OZANAM	CARBET	FPA Logement				37
OZANAM	GROS -MORNE	La Fraîcheur 1				39
OZANAM	GROS -MORNE	La Fraîcheur 2				37
SEMAFF	CASE PILOTE	Maniba RS			36	
SEMSAMAR	BASSE POINTE	HEPAD	70			
SEMSAMAR	BELLEFONTAINE	Bourg	7	3		
SEMSAMAR	CARBET	Bout Bois	14	6		
SEMSAMAR	GROS -MORNE	Bagatelle 1	34	14		
SEMSAMAR	GROS -MORNE	Bagatelle 2	29	12		
SEMSAMAR	GROS -MORNE	Bagatelle 3	29	13		
SEMSAMAR	LORRAIN	Centre Bourg	15	7		
SIMAR	CARBET	Renaissance				
SIMAR	GROS MORNE	Bagatelle				
SIMAR	LORRAIN	Sous Bois	12			
SIMAR	MARIGOT	Fond d'Or				40
SIMAR	ROBERT	Pointe Rouge	10	12		
SIMAR	ROBERT	Pointe Lynch 3		4		
SIMAR	SAINTE MARIE	Bon Air	40			
SIMAR	SAINTE MARIE	Etoile				
SIMAR	*SAINTE MARIE*	*VEFA Morne Des Esses*	*38*			
SMHLM	LORRAIN	Centre-ville			12	
SMHLM	SAINT-PIERRE	Allée Pécoul	32			
SMHLM	*LORRAIN*	*Maxime*	*30*	*15*		
CCNM	CCNM 2012		457	181	61	40
	CCNM 2013		*86*	*27*	*6*	*113*
Martinique	Martinique 2012		1539	368	468	269
	Martinique 2013		*152*	*99*	*77*	*188*

Source : DEAL

LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE[8]

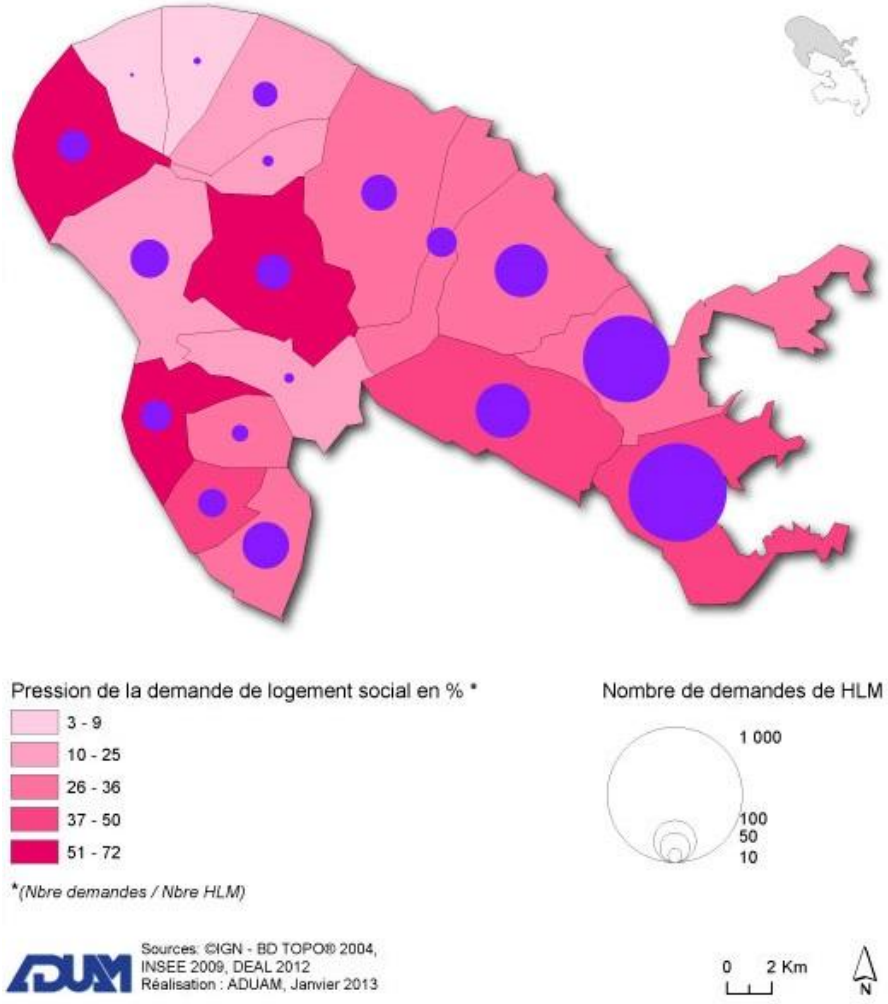
En 2010, l'étude réalisée par la DEAL comptabilisait 1861 demandes HLM sur le territoire de la CCNM, soit 20% de l'ensemble de la demande départementale, en proportion nettement inférieure à celle de la population dans son ensemble mais sensiblement égale à la proportion de logements locatifs sociaux.

3 bailleurs sont concernés : la SIMAR qui représente près de la moitié des demandes (7916) ; OZANAM qui représente 27% des demandes (4486) et la SMHLM qui représente 25% des demandes (4201).

La pression de la demande locative sociale mesurée par le rapport entre le nombre de demandes et le nombre de logements sociaux est de 36%, équivalente à celle de l'ensemble de la Martinique. Mais cette pression s'exerce différemment sur les territoires :

Elle est faible sur le Nord Atlantique (24,5%) où seules les communes du Marigot (28%) et du Lorrain (31%) connaissent une pression relativement soutenue

La pression de la demande de logement social en 2010



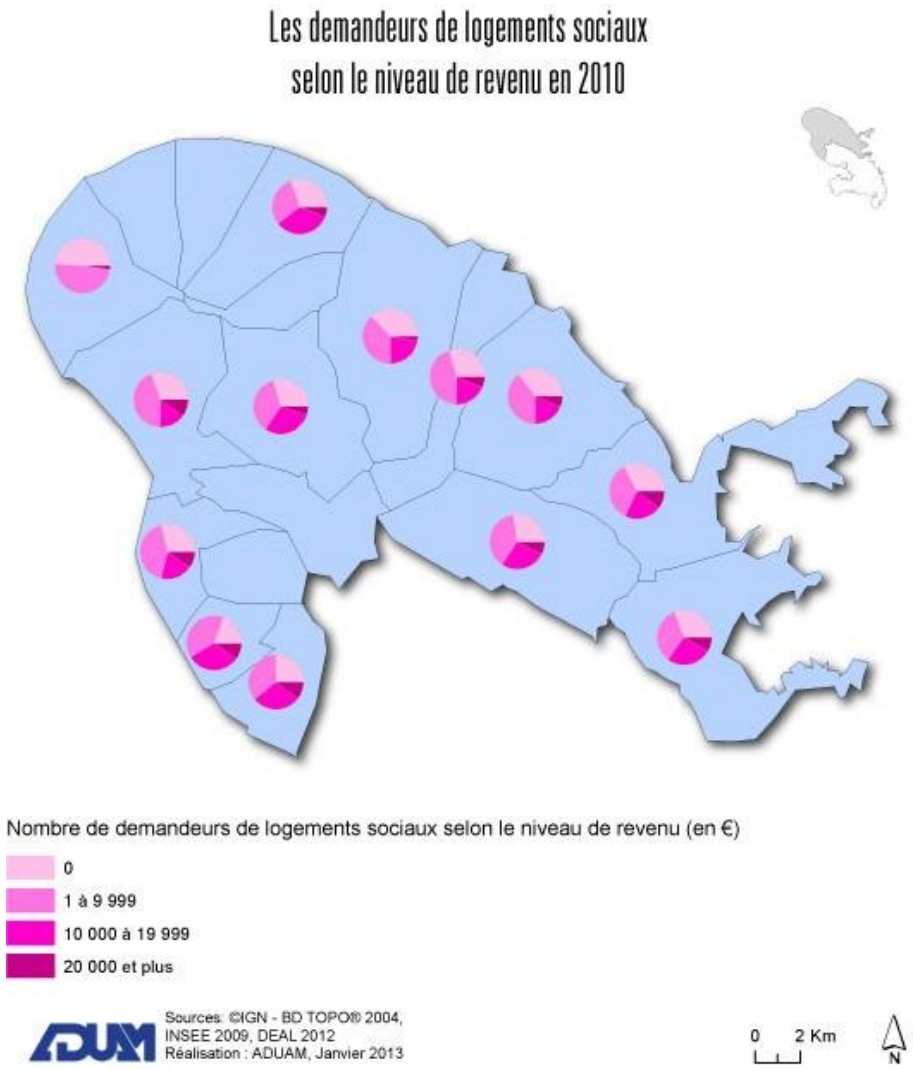
[8]Les statistiques que devrait pouvoir produire l'exploitation du numéro unique n'étaient toujours pas disponibles à la date de réalisation de ce rapport. Les données exploitées ici sont issues d'un travail de compilation des données fournies par les différents bailleurs, effectuée par la DEAL pour l'année 2010. Certaines données n'ont pas ou peu été renseignées par certains bailleurs, ce qui rend leur exploitation parfois délicate.

Elle est élevée sur le centre Atlantique (39,5%), particulièrement sur les communes du Robert (43%) qui représente 28% de la demande de la CCNM, et de Gros Morne (50%).
Elle est moyenne sur le sud Caraïbe (36%) mais très élevée sur les communes du Prêcheur (72%), de Morne Rouge (60%), et du Carbet (60%) mais pour des volumes peu importants.

DES NIVEAUX DE REVENUS MODESTES[9]

Les niveaux de revenu des demandeurs de la CCNM sont sensiblement équivalents à ceux des demandeurs de l'ensemble de la Martinique. Ils sont très faibles avec 48 % des demandeurs disposant de revenus annuels inférieurs à 5000 €.

Les différences de répartition par niveau de revenu entre les différents territoires restent infimes, même si le nord Caraïbe connaît une proportion plus importante que les autres de demandeurs sans revenus déclarés. Quelques différences entre les communes apparaissent significatives, bien que relatives selon les poids représentés par les demandeurs à l'échelle des communes. C'est ainsi que sur les communes du Prêcheur, St Marie et St Pierre, la proportion de demandeurs à faibles revenus est la plus forte.



[9] Seule la SMHLM a fourni une partie (75%) des données relatives au niveau de revenu.

LES TYPES DE LOGEMENT DEMANDÉS

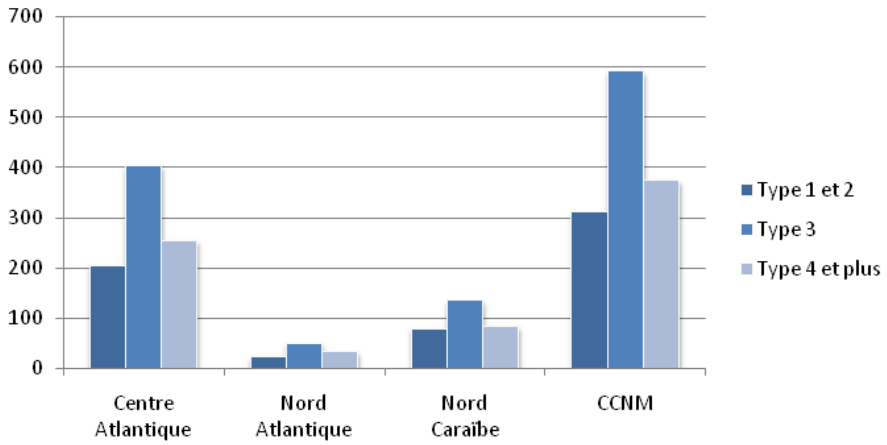
La répartition des demandes selon le type de logement demandé est similaire à celle constatée au niveau de l'ensemble du département et les différences entre les territoires au sein de la CCNM apparaissent réduites.

La demande de T3 est majoritaire (46%) comme sur l'ensemble de la Martinique, devant la demande de grands logements (T4, T5 et T6 : 29%) et celle de petits logements (T1 et T2 : 24%). Elle est significativement plus importante que la moyenne sur les communes de Sainte-Marie et du Carbet.

La demande de grands logements est significativement plus importante que la moyenne sur les communes du Lorrain, du Morne Rouge et du Prêcheur.

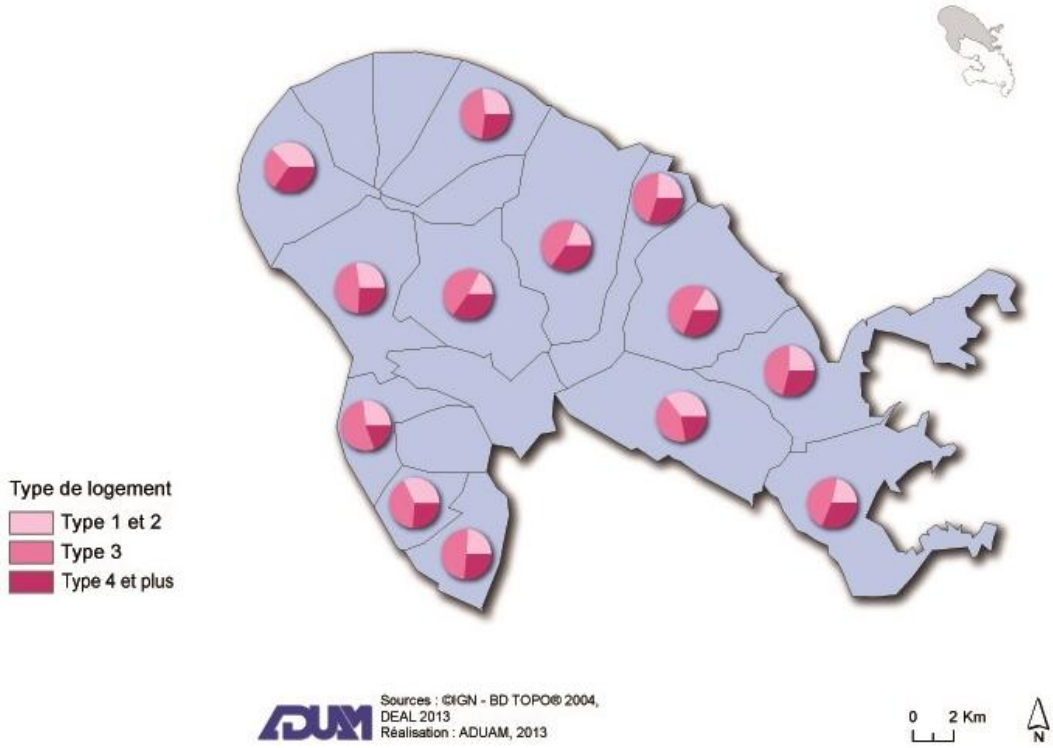
La demande de petits logements est significativement plus importante que la moyenne sur les communes du Gros Morne, de Bellefontaine et du Prêcheur.

Répartition des demandes de logement HLM selon le type demandé



Source : DEAL

Les types de logements locatifs sociaux demandés



LES MOTIFS DES DEMANDES

Les données sur les motifs de demande n'ont été renseignées que par la SIMAR (à 75%) et par OZANAM (à 10%).

Elles permettent néanmoins d'appréhender les différentes motivations :

- la trop petite taille du logement occupé (25% des motifs), dans la même proportion que celle constatée au niveau de l'ensemble du département.
- le niveau du loyer trop élevé et les problèmes financiers qui y sont liés (12%),
- le rapprochement des équipements et services (11%),
- le changement de situation familiale (8%)
- le rapprochement de la famille (7%).

Les variations communales ne sont statistiquement pas significatives, compte tenu de la faiblesse du nombre de données renseignées.

Résumé des constats	Principaux enjeux
Le marché est essentiellement animé par le privé Les communes sont quasiment absentes et ne peuvent dès lors avoir de maîtrise sur la qualité de l'offre, son rythme, les localisations, sa typologie, … Il fonctionne pour une clientèle extérieure ; ses prix sont adaptés aux besoins, au revenus de ménages n'habitant pas le territoire : défiscalisation de ménages métropolitains, accession individuelle de ménages originaire de l'agglomération Centre, locataires en mutations professionnelles, actifs du secteur public, … Ces caractéristiques sont plus particulièrement sensibles sur les communes les plus proches de l'agglomération centre, à l'inverse, plus on va dans le grand Nord, moins les caractéristiques de ce marché sont présents.	Les effets de cette inadaptation à la population locale : • Maintien de jeunes ou ménages captifs dans les logements familiaux • Départ dans le parc locatif accessible de la CACEM ou encore migration hors Martinique • Installation de ménages dans le parc privé dégradé qui trouve toujours preneur Au final, une sclérose globale du marché pour les ménages locaux à revenus modestes ne leur permettant pas l'accès à un logement ou la réalisation d'un itinéraire logement allant du locatif à une accession par exemple.

LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

DES DOCUMENTS D'URBANISME EN COURS D'EVOLUTION

Toutes les communes du territoire sont dotées d'un document d'urbanisme communal et quasiment toutes ont une modification ou une révision en cours ou en projet afin :

- De le mettre en phase avec les objectifs communaux
- De développer de nouvelles zones constructibles après la phase de forte consommation foncière des 20 dernières années
- De les adapter aux évolutions législatives
- Etc…

Beaucoup de ces PLU ont été arrêtés avant le 30 juin 2012, avant la « grenellisation » obligatoire de leur contenu qui aurait retardé les procédures. Pour autant ils intègrent des éléments qualitatifs.

Un point est commun à ces documents : ils n'intègrent pas ou peu d'objectifs quantitatifs et ne précisent que très rarement le nombre d'habitants ou de logements attendus par année ou par période par la collectivité.

Ils sont donc très peu programmatiques et constituent plutôt des outils de planification spatiale au sens de l'identification et de la localisation des zones constructibles et du règlement adapté.

Ainsi, les PLU et les collectivités organisent la répartition spatiale des terrains constructibles mais ne mettent pas un échéancier et une hiérarchisation de ces zones. Les opérations sortent au gré des opportunités foncières, c'est à dire quand le propriétaire foncier le souhaite, plutôt qu'au moment où la collectivité pourrait le souhaiter au regard de la fréquentation des équipements par exemple (remplissage des classes d'école, …).

DE NOMBREUX PROJETS DE LOGEMENTS

Le territoire de la CCNM compte de nombreux projets d'habitat à court et moyen termes. Tous ces projets ne seront peut être pas réalisés selon les premières indications données ; certains opérateurs peuvent changer, les échéances être reportées, etc. Pour autant, leur nombre et leur contenu indiquent une réelle attractivité du Nord auprès des opérateurs. Ils confirment également l'absence de maîtrise par les communes du rythme et contenu des projets (sauf exception au Lorrain, Trinité), les opérateurs saisissant les opportunités offertes par les documents d'urbanisme -et les mesures de défiscalisation ouvertes au locatif social- pour développer leurs projets.

Bien que non exhaustifs et avec de fortes probabilités d'évolution que ce soit dans les délais de réalisation ou dans le contenu, les éléments connus sur ces projets permettent de :

- visualiser la future offre,
- de la qualifier,
- d'évaluer la validité des ambitions de développement que devra retenir le PLH,
- d'apprécier la réponse aux besoins apparents des ménages en termes d'accession ou de location
- etc…

Avec environ 2 180 logements prévus en opération d'ici 3 ans, le territoire reste sur un rythme de construction soutenu (dès lors que les opérations ne connaissent pas de fort décalage dans le temps).

Ces donnés ne prennent pas en compte les possibilités de construction individuelle offertes dans le diffus : toutes les parcelles constructibles dans les bourgs, le long des routes et sur les hauteurs. Sur ces secteurs constructibles, les collectivités n'ont pas de visibilité car ils se construisent au coup par coup. Bien que les révisions de PLU aient entraîné des réductions de ces surfaces constructibles (lutte contre l'étalement urbain), on peut estimer leur production au moins équivalente à celle organisée dans le cadre d'opérations d'aménagement.

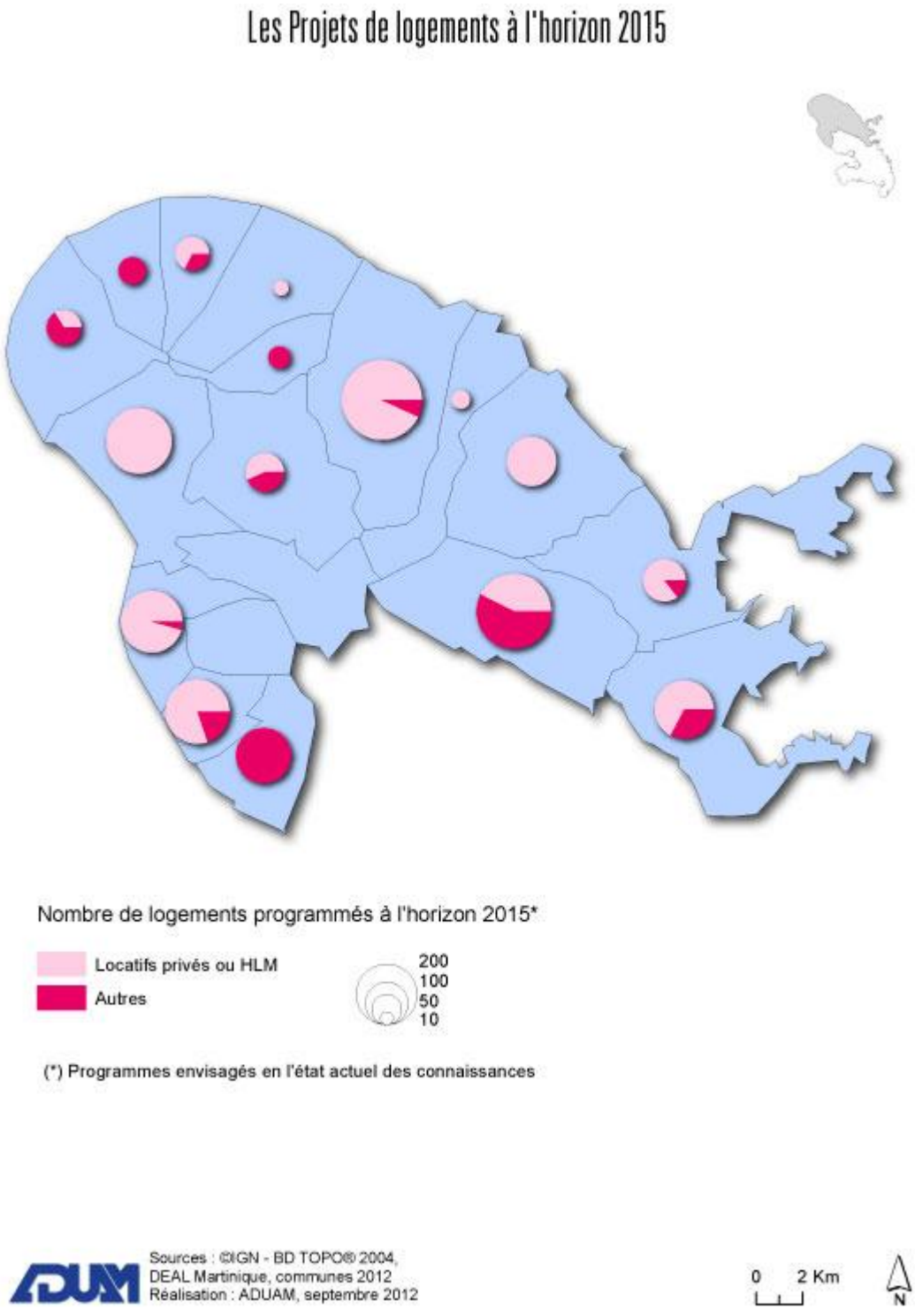
Les opérateurs publics sont très présents dans cette liste, ce qui peut s'expliquer de plusieurs façons :

- Le partenariat avec les opérateurs publics est plus aisé en période de crise –ce sont des acteurs plus sûrs- d'autant plus que la défiscalisation a accru leur capacité d'intervention.
- Ils répondent à la forte demande locative sociale et poursuivent le développement de l'offre locative sur ce territoire.
- Les collectivités n'ayant pas connaissance à l'avance des projets privés et ne disposant pas d'une maîtrise foncière leur permettant d'en faire part, elles n'ont pu fournir d'informations lors des entretiens.
- En raison de la crise économique et financière actuelle, ces opérateurs privés restent sans doute en attente de la reprise. Les arbitrages sur les montages défiscalisés peuvent également jouer sur un certain attentisme de la part des investisseurs.
- Ils considèrent que le territoire Nord n'est pas assez porteur, y compris le groupe 1, du fait des difficultés économiques des ménages, de la hausse des coûts fonciers et des coûts d'aménagement. Dès lors, ils laissent la place aux aménageurs publics pour se tourner vers des investissements moins risqués.
- Ils attendent les effets des révisions des PLU en cours pour se déterminer sur des terrains à construire, les opportunités de montage d'opération, etc.
- Ils intègrent directement leurs investissements dans des projets de logements sociaux défiscalisés et n'apparaissent donc pas en tant que tels.
- Les petits investisseurs locaux font des opérations à peine visibles (et qui n'apparaissent pas dans la liste plus haut) : une division parcellaire d'un terrain familial pour vendre en plusieurs terrains à bâtir ou bien y réaliser quelques maisons locatives.

Les opérateurs sont pour l'essentiel publics ou parapublics comme souvent en Martinique. Les bailleurs sociaux investissent fortement le territoire, soutenus par la défiscalisation qui a engendré quelques opérations. L'essentiel de l'offre connue (près de 2/3 en l'état actuel des connaissances) est assuré par du locatif social. Selon le rythme de sortie des autres projets privés, le taux de locatif social devrait donc progresser sous l'effet de ces projets.

Il y a très peu d'offres de terrains libres de constructeurs dans les opérations identifiées. Ce fait interpelle pour plusieurs raisons : c'est le développement de l'accession à la propriété qui semble avoir porté la construction ces dernières années. Son absence ou son remplacement par des opérations d'appartements ou de locatifs sociaux sera-t-il de nature à satisfaire la demande ? Ou alors, l'accession individuelle à la propriété sera-t-elle concentrée exclusivement dans les zones constructibles en diffus ?

Source : entretiens communes, entretiens bailleurs et aménageurs, site internet SMHLM, communes, aménageurs, … – données non contractuelles et susceptibles de modification après vérification par les services et collectivités



Dans cette programmation, l'accession aidée est très marginale. Elle est concentrée dans 3 opérations : la reconstruction dans le cadre de l'opération RHI de Macouba (19 logements), celle de la Charmeuse au Prêcheur (3 logements) et une opération au bourg du Lorrain (12 logements). Comme l'a souligné l'évaluation des politiques AAH et LES en Martinique[10], l'utilisation des LES est devenu anecdotique. Le nombre de dossiers financés tant en AAH qu'en LES est en diminution constante depuis 2002, avec une accélération de la diminution du nombre de dossiers depuis 2007, notamment pour le LES. Pour des questions essentiellement liées à la solvabilité des ménages dans

[10] Mission d'évaluation des politiques publiques d'Aide à l'Amélioration de l'Habitat (AAH) et des Logements Évolutifs Sociaux (LES) – DEAL 2010-2011

un système de prêt et subventions peu stables, les opérations deviennent délicates à mettre en œuvre. L'évaluation de cette politique a fait apparaître sur la Martinique un écart entre dossiers réceptionnés et dossiers financés : sur la période 2000-2009, parmi les 2 632 dossiers LES réceptionnés, 948 dossiers n'ont pas été engagés.

Pourtant au regard des niveaux de revenus des ménages et des prix du foncier, une intervention pour soutenir l'accession sociale pourrait sembler primordiale pour satisfaire les besoins, qu'elle passe par le LES ou tout autre modalité. Pour cela, il y a une nécessité d'intervention publique de la collectivité, commune et/ou intercommunalité dès le début. Or les pratiques communales en matière d'urbanisme et de projets urbains sont très restreintes comme vu plus haut.

Beaucoup d'opérations programmées sont des extensions d'urbanisation, le long de la route côtière, dans les quartiers, sur des mornes à distance du bourg, … Dès lors, les objectifs portés par la loi Grenelle 2 (réduction de la consommation foncière, de la production de GES – gaz à effet de serre – et des déplacements) apparaissent difficiles à tenir.

Bien souvent, ces projets ont été présentés comme le résultat d'opportunités, issus de projets portés par les opérateurs plutôt qu'initiés par les collectivités elles-mêmes.

Elles sont donc peu intervenues dans les localisations, le contenu des programmes ou les types d'aménagement. Les opérateurs sont bien évidemment attentifs aux attentes des collectivités, dès lors qu'elles en expriment. Mais ces dernières, ne disposant pas toujours en interne et rapidement des moyens d'analyse ou de contre-expertise des projets, ne peuvent intervenir aisément sur leur contenu. Par ailleurs, en étant à distance des opérations, sans aucune maîtrise, soit sur le foncier, soit dans le choix de la procédure d'aménagement (peu de ZAC), les communes n'ont pas de prise sur les projets et ne peuvent par exemple intervenir sur la maîtrise des coûts pour l'accession.

DES INTERVENTIONS PUBLIQUES TRÈS CIBLÉES, ESSENTIELLES AUX CENTRES URBAINS

Les opérations dans les centre-bourg, les quartiers délaissés, l'espace des 50 pas, etc., sont plus spécifiquement ciblées par les communes. Fortement soutenues financièrement, voire initiées, par de nombreux partenaires (Etat, Région, FEDER,), elles privilégient les interventions publiques, la lutte contre les risques, l'amélioration des réseaux et des espaces publics et le développement de logements sociaux.

Situées sur les espaces de vacance, de bâti dégradé, de risques, de grande pauvreté, elles sont de fait très souvent dans des espaces stratégiques des bourgs, entrées de ville, bord de mer.

Comptant de nombreux bâtiments anciens emblématiques des modes de constructions martiniquais, témoins de l'ancien mode de vie autour de la case et du jardin créole et de l'histoire locale, ces secteurs sont des témoins essentiels du passé… et facteurs d'attractivité touristique.

Dès lors leur reconquête fait partie des objectifs stratégiques d'aménagement des communes et de lutte contre l'insalubrité. Elle participe de la revalorisation des centres urbains, fortement délaissés par l'habitat des dernières années, et qui pourraient ainsi redevenir porteurs du futur développement de l'habitat.

LES INTERVENTIONS DANS LES CENTRES URBAINS

La Communauté de Communes du Nord de la Martinique participe à cette politique en soutenant financièrement des opérations de revitalisation économique dans les centre-bourg. Si ces opérations ne sont pas a priori tournées vers l'habitat, elles participent de la reconquête des bourgs et centre-ville et améliorent leur aspect, requalifient les espaces publics, diversifient les activités économiques, etc. Selon les documents fournis par la CCNM, cette dernière intervient ou est intervenue dans 16 communes par le biais de 25 opérations.

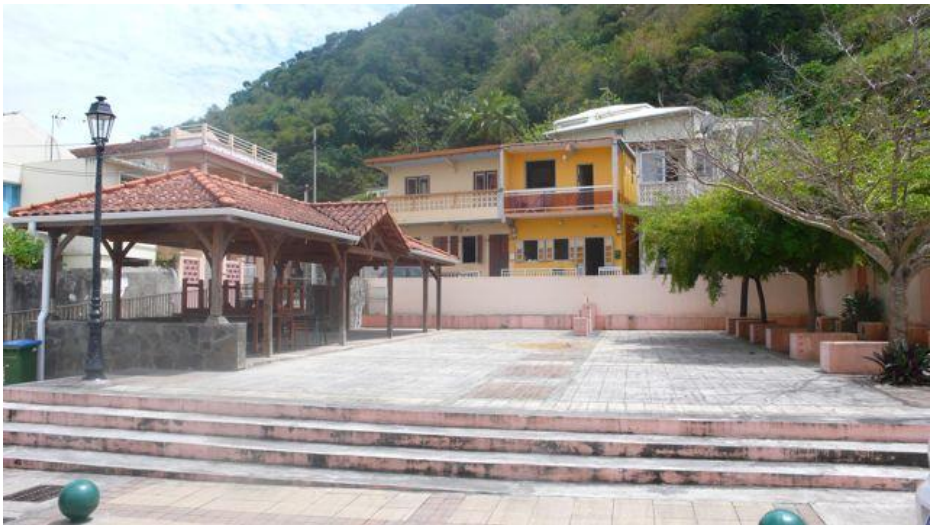
CENTRE-ATLANTIQUE

Le Robert	Projet urbain du Vert Pré
Le Gros Morne	Création et équipement d'un marché ; Création et sécurisation des liaisons piétonnes ; Optimisation du stationnement ; Sonorisation commerciale
Trinité	Aménagement du cœur de ville ; Réhabilitation du marché
Sainte-Marie	Aménagement de la rue commerçante principale (Victor Schœlcher)

Marché aux pêcheurs - Sainte-Marie

NORD-ATLANTIQUE

Ajoupa Bouillon	Aménagement de la place du 22 mai ; Reconfiguration du marché
Basse Pointe	Aménagement d'un pôle de centralité incluant un équipement léger aux normes de vente de poisson
Le Lorrain	Réalisation de parkings ; Rénovation urbaine des rues commerçantes ; Aménagement du nouveau marché
Marigot	Aménagement Cœur de ville
Macouba	Aménagement pour activité non sédentaire
Grand Rivière	Aménagement de la place de la Résistance



Place de l'église - Grand Rivière

NORD-CARAÏBE	
Bellefontaine	Réalisation d'un marché aux poissons
Le Carbet	Aménagements urbains de la plage incluant la réalisation d'un marché aux poissons
Case-Pilote	Réhabilitation du marché
Fonds Saint Denis	Rénovation de la place du bourg
Le Prêcheur	Aménagement du cœur de ville
Saint-Pierre	Réalisation du marché aux poissons ; Aménagement d'un espace de stationnement (rue Bouillé) ; Signalétique commerciale

Place Jules Pain - Fonds Saint-Denis

Résumé des constats	Principaux enjeux
Principalement collectif et plutôt récent, le parc social joue bien son rôle en logeant des ménages locaux à très faible revenu Une rotation infime qui ne permet pas de créer d'offre sauf par la construction neuve aux loyers plus élevés, et donc ne satisfaisant pas les besoins de toute la population, et parmi elle des plus modestes. La construction neuve de locatifs sociaux est une réponse partielle aux besoins de la population en termes de : • Coûts pour les logements récents, avec l'essentiel en PLS et des phénomènes de surcote des tailles (loggias, balcons, …) • Taille (axé T3) • Typologie : que du collectif • D'urbanité avec une faible insertion dans les bourgs (quartiers isolés, éloignés, …) De nombreux projets de développement du parc qui permettent d'envisager une meilleure réponse quantitative à la demande mais sans résoudre la question de l'adéquation financière entre des loyers LLS neufs et une demande très sociale Des projets centrés sur le parc locatif social « classique » peu diversifié dans sa forme	Une participation plus importante des collectivités dans la production de logements afin de lutter contre les hausses de prix qui entraînent une sclérose globale du marché ne permettant pas l'accès au logement des ménages du territoire La maîtrise du contenu des projets en pensant à une place à l'accession sociale, maillon manquant de l'offre récente et projetée. Un risque de vacance/de rejet ou d'obsolescence de certains sites ou quartiers face aux nombreux programmes La nécessité d'un suivi fin de la demande avec une distinction de la demande interne/externe et des attributions Le développement d'une filière dans les Caraïbes en valorisant les retours d'expérience et développant un partenariat des acteurs publics Une réflexion sur d'autres modes de construction pour des projets différents prenant en compte : • une diversification de l'offre nouvelle, • l'usage de matériaux diversifiés • la prise en compte des pratiques sociales avec la création de jardins, des espaces collectifs extérieurs, … • l'insertion dans les villes, l'aspect extérieur, la mixité des opérations, …

LES PROBLÉMATIQUES D'HABITAT DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

LES SPÉCIFICITÉS DES PROBLÉMATIQUES SOCIALES MARTINIQUAISES

De nombreux ménages connaissent des difficultés particulières d'habitat, qu'il s'agisse d'accéder à un logement pérenne ou temporaire ou de se maintenir dans leur logement dans des conditions décentes et/ou supportables. Ces difficultés peuvent relever de l'âge, du niveau des ressources, de la situation familiale, de problèmes de santé, comme autant de facteurs qui peuvent jouer séparément ou de façon conjointe. L'analyse des besoins qui relève de l'ensemble des ces facteurs s'avère ainsi complexe et nécessiterait une approche quantitative et qualitative qui dépasse pour partie le cadre du diagnostic du PLH : c'est dans le cadre du PDALPD que l'analyse des besoins des personnes défavorisées est prévue mais n'a pas été à ce jour encore réalisée[11].

Pour autant, les investigations réalisées dans le cadre de ce diagnostic permettent d'identifier les problématiques d'habitat des populations spécifiques de façon plus ou moins territorialisées à partir de :

- la demande potentielle, grâce aux indicateurs statistiques,
- la demande exprimée, grâce aux données sur la demande locative sociale,
- l'analyse qu'en font les acteurs, élus et professionnels.

De façon synthétique, nous pouvons dire en premier lieu que certaines caractéristiques sociales de la Martinique, déterminantes des besoins en logement se retrouvent globalement accentuées sur le territoire de la CCNM, même si les différences territoriales à l'échelle infra communautaire peuvent être très significatives. Ainsi en est il de :

La faiblesse des revenus

L'ensemble des indicateurs relatifs aux niveaux de ressource et à leur composition, montrent que le nord Martinique connaît des situations sociales plus difficiles que sur l'ensemble du département : niveau de revenu fiscal médian inférieur, taux de couverture par les minimas sociaux supérieur, taux de chômage supérieur… Ces constats sont confirmés par les acteurs. C'est ainsi que pour l'ALS, c'est bien sur le territoire de la CCNM que les difficultés d'insertion professionnelle sont les plus importantes, et que l'endettement des familles est le plus fort ; face à l'augmentation des situations de précarité, on assisterait à une raréfaction des aides individuelles, financières ou alimentaires. Cette faiblesse des ressources à un impact important sur la situation vis à vis de l'habitat : difficulté à entretenir ou améliorer son logement, à payer les loyers et les charges, difficulté à accéder à un logement dans le parc privé en bon état, généralement peu accessible et même d'accéder à la propriété via les LES. A ces difficultés s'ajoute, pour les plus modestes, celle d'accéder au parc locatif social récemment produit dont les loyers plus charges (souvent au plafond) s'avèrent trop élevés, même avec un financement LLTS. Ce problème rejaillit avec acuité sur les possibilités de relogement liées à la résorption de l'habitat insalubre.

[11] Le PDALPD 2011-2015 prévoit, dans son axe 2 « connaître et analyser les besoins des personnes défavorisées », une action 2.3 « Analyser les besoins des personnes défavorisées »

Le vieillissement de la population et les problématiques de dépendance

Come le montrent les statistiques, avec 20% de personnes âgées de plus de 60 ans, la Martinique est particulièrement concernée par les problématiques de vieillissement. Selon la dernière étude de l'INSEE-INED (déjà citée), l'état de santé des personnes âgées est plus précaire qu'en France métropolitaine : « aux Antilles, 60% des personnes âgées de 75 ans se déclarent en « très mauvais état de santé » ou « limitées dans leurs activités quotidiennes contre 40% en France métropolitaine. Cette situation est fortement liée à la précarité économique, un tiers des séniors déclarant ne pas pouvoir s'en sortir s'en faire de dette » ou « y arriver difficilement ».

Ce phénomène a des implications importantes en matière d'habitat. L'aide à domicile reste largement privilégiée par rapport au fait de vivre chez un membre de la famille ou d'aller dans un établissement spécialisé. Mais la dépendance risque d'augmenter fortement, si comme en métropole, l'espérance de vie continue d'augmenter et si les projections démographiques, qui montrent qu'en 2040, 40% des martiniquais auront plus de 60 ans (faisant de la Martinique la seconde région plus âgée en France), s'avèrent exactes. La CCNM qui connaît un vieillissement plus important que le reste du département est particulièrement concernée par ces phénomènes.

Des problématiques différenciées selon les territoires au sein de la CCNM

L'ensemble de ces problématiques s'exprime différemment selon les territoires, en fonction de leur histoire, de leur réalité géographique, économique et sociale. Les principales caractéristiques des territoires, selon les données et informations disponibles, sont ci-après résumées :

Le nord de la CCNM (Prêcheur, Grand Rivière, Macouba, Basse pointe et Ajoupa Bouillon) se caractérise par un milieu rural dominé par les activités agricoles et de pêche de taille modeste. Le tourisme y constitue le seul secteur en développement.

Le vieillissement de la population y est très important en lien avec l'absence de possibilité de maintien de la population jeune. Les solidarités familiales restent fortes et l'isolement des personnes âgées se fait peu ressentir. Les personnes seules y sont en forte proportion, en lien avec le vieillissement de la population mais probablement aussi avec la fonction de refuge que peut offrir le territoire pour des personnes vivant en marge de la société.

L'habitat précaire y est développé et les phénomènes de vacance assez prégnants.

Les difficultés de communication sont soulignées par l'ensemble des acteurs, et les élus particulièrement, comme le principal obstacle au développement et même au maintien de la population en place. Les besoins s'expriment de façon dispersée et qualitative.

La côte Caraïbe (Carbet, Morne Vert, Bellefontaine, Case Pilote) connait, sur fond de milieu structuré par les activités agricoles et de pêche, une certaine diversité économique liée à la présence d'activités de transformation (usine électrique) et de services. Mais elle est surtout concernée par le développement de l'influence urbaine de l'agglomération foyalaise sur son versant résidentiel. Ce développement est lié en particulier à l'installation d'une frange de population aisée, en prolongation de celle de Schœlcher. Même souvent saturée, la liaison routière y est néanmoins plus facile que dans d'autres zones. Mais la rapidité de l'urbanisation rend les problématiques d'habitat des ménages les plus modestes très prégnantes, aussi bien au niveau du relogement de ceux qui sont concernés par les opérations de RHI qu'au niveau de l'accès au parc récent dont les prix se sont envolés.

Le Centre-Atlantique, dont l'économie est fondée sur une agriculture intensive développée sur les propriétés de taille relativement importante, est directement impacté par l'extension de l'agglomération foyalaise, de ses activités et de sa population.

Le salariat y est développé et la pauvreté marquée par un recours important aux minimas sociaux. La demande locative sociale s'y exprime fortement et c'est la principale micro-région de la CCNM où le DALO est mobilisé.

LE LOGEMENT DES POPULATIONS DÉFAVORISÉES

LES ACTIONS DU PDALPD

Au niveau départemental, la politique du logement en faveur des personnes défavorisées est définie par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) qui intègre désormais le Plan Départemental Accueil, Hébergement et Insertion (PDAHI).

Ce plan a été révisé en 2010 et un nouveau plan signé le 29 juin 2011 pour une durée de 5 ans.

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. »

Le PDALPD a 3 axes d'action :

- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement en vue d'une insertion durable
- Faciliter la mobilisation et le développement de logements en direction des ménages défavorisés
- Lutter contre l'habitat indigne

Nous ne traitons dans cette partie que de la déclinaison sur le territoire de la CCNM des actions visant à permettre l'accès et le maintien dans le logement, les autres actions visant à la production de l'offre ou la lutte contre l'habitat indigne ayant été traitées préalablement dans la partie consacrée au marché de l'habitat.

L'accès au logement des personnes sans logement autonome et de femmes victimes de violence fait l'objet d'une priorité nationale dans le cadre du Droit un Logement Opposable (DALO). En fonction de critères de priorité [12] des demandes de logement peuvent être effectuées dans ce cadre. Elles sont examinées par la Commission départementale de médiation.

[12] Les critères de priorité sont les suivants : Le recours devant une commission de médiation est ouvert aux personnes qui se trouvent dans l'une des situations suivantes : sans domicile, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de façon continue depuis plus de 6 mois ou logées temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois, logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, logées dans un logement ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés (absence de chauffage, d'eau potable...), à condition d'avoir à sa charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap, logées dans un logement présentant une surface habitable au plus égale à 16m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9m² par personne en plus dans la limite de 70m² pour 8 personnes et plus, à condition d'avoir à sa charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap, demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long (délai qui varie d'un département à l'autre) sans avoir reçu de proposition adaptée à ses besoins et capacités à l'issue de ce délai.

La Commission de médiation départementale, pilotée par les services de l'Etat (DEAL) (et à laquelle participent des élus de Gros Morne, Morne Vert et Font St Denis, communes membres de la CCNM) examine les recours déposés par les ménages, généralement avec l'appui d'un travailleur social ou d'une association. Cette commission reçoit environ 30 dossiers par mois) mais les avis favorables et encore plus les relogements effectifs sont peu nombreux (2 en février 2012).

36 dossiers de demande « DALO » pour logement indécent, insalubre, sur occupé ou non habitation ont été traités de 2008 à 2011 par la commission de médiation (à laquelle participent 3 élus de la CCNM), soit 9 par an et 17,6% de l'ensemble des dossiers du département.

- La majorité de ces dossiers concernent la commune du Robert(53%) et celle de St Marie (20%).
- La majorité des demandeurs (42%) sont âgés de 30 à 40 ans, en proportion plus marquée que sur le reste de la Martinique et sont des femmes (84%) .
- 58% des demandeurs vivent de prestations sociales

Certains dossiers ont déjà fait l'objet de contentieux mais il est souvent difficile de trouver la solution qui convienne au ménage. Par exemple, sur la commune du Robert, un dossier d'un ménage vivant dans un logement LES surpeuplé, suite à l'absence de proposition de logement après !e passage devant la commission de médiation, a fait l'objet d'un recours devant le tribunal administratif qui lui a donné raison : un logement lui a été attribué à La Trinité mais le ménage n'aurait pas accepté le logement proposé.

Le contingent préfectoral (droit de réservation du Préfet à hauteur de 25% des logements en service), imparfaitement connu, est en cours d'identification.

Une procédure d'attribution des LLTS a été mise en place (qui remplace le Règlement départemental d'Attribution - RDA pour la partie LLTS). Une commission se réunit pour l'arrondissement Nord à la Trinité. Les travailleurs sociaux font état des difficultés qu'ils peuvent avoir à reloger les publics qu'ils suivent face aux réticences des communes et des bailleurs.

Les **Logements conventionnés dans le parc privé (LCTS)** ne font pas actuellement l'objet d'un suivi et leur attribution en faveur des publics défavorisés n'est pas maitrisée. Le PDALPD a pour objectif de « s'assurer que les engagements de l'ANAH pour réserver les logements conventionnés très sociaux en priorité au public du PDALPD sont respectés ».

L'accompagnement social

L'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans le logement est assuré sur le territoire de la CCNM comme sur l'ensemble du territoire Martiniquais par les travailleurs sociaux du département dans le cadre de leurs missions et dans le cadre de mesures ASLL financées par le FDSL. Dans le cadre du PDALPD, des mesures financées par l'Etat (mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement – ADVL) sont également mobilisables, particulièrement sur le volet « Accueil, Hébergement et Insertion », mais nous n'avons pas connaissance de cette mobilisation sur la CCNM.

L'ASLL est mise en œuvre par l'Association pour le Logement Social (ALS) dont les quatre principaux bailleurs sont membres. Elle intervient auprès des ménages logés dans le parc social ou logés dans le parc privé en préparation d'un accès au parc social (notamment dans le cadre des opérations RHI). Sa particularité, en regard d'autres ASLL mis en œuvre dans de nombreux départements, est

d'intervenir de façon globale et non dans le cadre de mesures définies dans le temps : c'est ainsi que l'ALS définit son accompagnement comme « individualisé, collectif, préventif, curatif et illimité ».

En 2011, l'ALS a suivi 529 ménages sur la CCNM, soit 33% du total des ménages suivis sur le département. La CCNM est ainsi son deuxième territoire d'intervention après la CACEM.

Elle affirme dans son rapport d'activité, que l'accompagnement a permis qu'aucune expulsion n'ait lieu.

Elle est intervenue sur des opérations de logements LLTS pour favoriser l'accueil des familles, grâce à une réunion de concertation, l'analyse des dossiers, le travail en pré-commission d'attribution, la synthèse des dossiers passés en commission et l'accompagnement social. Ces opérations portent sur 141 LLTS, soit 40% du total Martinique :

- Maxime sur la commune d'Ajoupa Bouillon : 22 LLTS
- Anse Bellune et La Crique sur la commune de Trinité : 15 et 6
- Les Framboisiers, Lagrancourt et St Lucie sur la commune de Morne Rouge : 3, 3 et 6
- Les Ilets sur la commune du Robert : 56
- Case Paul sur la commune de Macouba : 30

La médiation locative dans le parc privé

L'intermédiation locative se développe au sein du dispositif RHI : 2 associations, Rosalie Soleil et Allo Héberge moi ont été conventionnées en 2010 pour la location de 22 logements.

Un projet d'AIVS est en cours d'étude

DES BESOINS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS

L'importance de la demande locative sociale des ménages aux revenus faibles et très faibles témoigne des besoins non satisfaits, particulièrement sur le secteur proche de l'agglomération foyalaise. L'importance de cette demande est le reflet d'un certain nombre de facteurs : la montée des exigences en matière de confort que le logement HLM est à même d'offrir ; la hausse des prix de vente et des loyers dans le secteur privé qui rend la location comme l'accession de plus en plus difficile ; les relogements nécessités par les opérations de résorption de l'habitat insalubre ; l'importance des projets de réalisation qui provoquent l'expression de la demande…

Malgré une forte hausse de la part des logements réalisée en LLTS, celle-ci reste modeste et la demande la plus sociale reste difficilement satisfaite, particulièrement pour les femmes seules avec enfants comme en témoignent les acteurs et les demandes de recours DALO.

Aux besoins quantitatifs s'ajoutent des besoins qualitatifs auxquels les réalisations ne peuvent souvent pas répondre. Ces besoins sont liés aux modes de vie ruraux et/ou de survie dans un contexte social particulièrement difficile. Ainsi en est il de la possibilité de survenir à des besoins alimentaires qu'offre la disponibilité d'un potager et d'un poulailler. Ainsi en est il également du maintien des solidarités et de l'accès aux services de proximité.

Aussi les possibilités de se maintenir dans son logement, sur son terrain ou d'accéder à un logement dans le secteur privé constituent un enjeu important afin que le tissu social et les conditions de vie contribuent à permettre une moindre dépendance en regard de l'action publique. Le soutien à la

réalisation de travaux de confort et d'adaptation du logement (voir ci après les enjeux du vieillissement), la possibilité de se maintenir sur son terrain grâce à la régularisation des statuts de propriété et grâce à la réalisation de LES sont à cet égard essentiels pour les ménages aux plus faibles revenus. Par ailleurs, la mobilisation du potentiel de logements non ou partiellement occupés, via une AIVS qui reste un projet non abouti, permettrait de fluidifier et réguler un marché privé accessible.

Le territoire de la CCNM apparaît comme peu ou mal pourvu en offre de logements accompagnés et d'hébergements pour les personnes en situation de rupture et/ou ne pouvant pas accéder directement au logement social. Une Maison relais, située à Ajoupa Bouillon, accueille des personnes de 45 à 70 ans en difficulté (séjour en hôpital psychiatrique, perte de logement, problèmes familiaux…). Sur le territoire de la circonscription d'action sociale ouest, le seul hôtel, situé au Carbet, qui acceptait encore des nuitées d'hébergement a arrêté sa collaboration. Cette situation oblige les personnes concernées à avoir dès lors recours aux structures situées sur la CACEM.

LE LOGEMENT DES JEUNES

LE CLLAJ : UN OUTIL ESSENTIEL D'INTERVENTION SUR LE LOGEMENT DES JEUNES

Le Comité Local pour le Logement autonome des Jeunes Martinique (CLLAJ) existe depuis mai 1990. Il a son siège sur Fort de France et ne dispose d'aucun lieu par ailleurs sur le territoire de la Martinique.

Le siège est organisé autour de quatre types de services :

Un espace d'accueil, d'information et d'orientation
Un espace de consultation des offres de logement
Des bornes multimédia d'information avec accès internet
Des bureaux réservés aux conseillers pour les entretiens en face à face avec les jeunes

7 personnes y travaillent aujourd'hui : une directrice, une assistante administrative et juridique, un chargé d'opération qui travaille plus spécifiquement sur le repérage de l'offre de logement, un médiateur en charge de traiter des relations entre jeunes et propriétaires, deux Conseillères en économie sociale et familiale (CESF) en charge d'accompagner et de suivre les jeunes dans leur démarche de recherche de logement et dans leur insertion, une standardiste chargée de l'accueil et des premiers contacts entre les jeunes et la structure.

Le CLLAJ est selon ses textes fondateurs, *« 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 ».* Il a ainsi pour rôle de guider les jeunes vers des solutions fiables de logement et de s'assurer de leur insertion.

Le CLLAJ développe ainsi des liens étroits avec certains partenaires. Il s'agit au-delà d'un partenariat institutionnel sur la politique mise en œuvre (Conseil Général, CAF, Services de l'Etat à l'exclusion pour l'instant d'un appui financier de la CCNM s'agissant du nord Martinique) :

de partenaires susceptibles de relayer ou prendre en compte la demande de logements, tels que les pour le parc public les organismes HLM, pour le parc privé la chambre syndicale des agents immobiliers (CSAIM) ou encore l'ACLPME (collecteurs du 1%), les FJT, …
de partenaires susceptibles de relayer la demande des jeunes eux mêmes (Le CRIJ, la PAIO, le CROUS, les antennes Missions Locales).
De partenaires pouvant faciliter les liens avec les propriétaires du privé notamment (ANAH, ADIL)

Le CLLAJ conçoit sa démarche en direction des jeunes selon trois étapes :

L'accueil qui permet d'identifier la demande, le budget, le projet professionnel et par conséquent l'ensemble des atouts et freins à une démarche de recherche de logement autonome
L'information sur les différents dispositifs offerts en matière d'accès au logement, sur la responsabilisation du jeune au regard de la location par le biais des droits et devoirs du locataire
Le suivi dans les phases d'accès au logement, si nécessaire durant la durée de la location, ou encore dans la sortie du logement.

Il s'engage ainsi au suivi du jeune pendant 18 mois après la signature du bail afin de faciliter le lien aux propriétaires leur garantissant ainsi un accompagnement en cas de difficulté.

PEU DE LOGEMENTS ADAPTÉS

Il n'existe pas à proprement parler de structures d'hébergement spécifiques dédiées aux jeunes sur le Nord Martinique tant en terme d'offres banales de type Foyers de jeunes travailleurs (les deux structures existantes se trouvent situées sur Fort de France) qu'en terme de structures spécialisées au regard de problématiques singulières, type CHRS (un projet de CHRS jeunes abandonné un temps pour des problèmes de financement aurait été relancé), structures de prévention des addictions...

L'offre pour le logement des jeunes est essentiellement privée car le logement social reste un produit qui vise principalement les familles et plus rarement les jeunes ménages décohabitants par l'offre de petits logements. De ce fait, le CLLAJ qui constitue un relais majeur de la demande de logement des jeunes, travaille peu avec les bailleurs publics à l'exception de la SMHLM.
C'est par conséquent le parc privé qui joue le rôle essentiel d'accueil de la jeunesse sur le territoire du Nord Martinique.
Cette offre est variée: on y trouve aussi bien des petits logements (F1, F2, F3) que des logements plus grands sans doute moins en adéquation avec la demande car les démarches de colocation restent encore peu développées chez les jeunes martiniquais, notamment les jeunes du nord qui sont pour beaucoup d'entre eux d'origine rurale. Il s'agit de chambres indépendantes, situées en rez-de-chaussée de résidences secondaires, de chambres ou appartements dans une même villa, disponibles en raison d'un départ des enfants des propriétaires, de chambres situées dans des maisons occupées par des personnes âgées dépendantes ayant besoin d'une présence et/ou de menus services en échange de l'hébergement proposé...

Il existait par ailleurs dans certains établissements des internats qui permettaient jusqu'alors d'absorber la demande en fonction de l'offre de formations proposées à leur échelle. Depuis peu, un établissement comme le lycée professionnel de Bellefontaine limite désormais, pour des raisons de rationalisation de sa gestion, le nombre d'accès en internat. La question du logement des jeunes se repose donc différemment aujourd'hui. Ainsi, 30 demandes à pourvoir étaient estimées pour la rentrée 2012-2013 sur Bellefontaine.

Le CLLAJ s'avère donc le relais essentiel, sinon unique, de la demande des jeunes sur le territoire Nord Martiniquais.

Le rôle du CLLAJ va être par conséquent de repérer sur le territoire l'offre disponible, grâce à divers relais locaux comme les CCAS, les associations d'usagers, telles que les associations de personnes âgées par exemple. Après repérage des potentialités, le CLAJJ tend à mettre en conformité ou plus exactement à rapprocher l'offre de la demande. Il peut alors jouer un rôle de médiation utile entre propriétaires et jeunes dans l'esprit de pouvoir ainsi faciliter leur accès au logement tout en garantissant au propriétaire un accompagnement et un suivi rapprochés lorsque celui-ci s'avère nécessaire.

Il peut avoir également un rôle utile de médiation entre des propriétaires de logements et certaines administrations ou services liés à l'amélioration du logement dans le cas où le potentiel logement disponible s'avérerait plutôt insalubre ou dégradé.

Sur le Nord Martinique, il a par contre une difficulté certaine à identifier la demande de logement car il existe peu d'interlocuteurs capables d'en établir les relais. Le CLLAJ est en effet situé sur FDF et ne propose pas sur le territoire, de permanences régulières. S'il a vocation à intervenir à l'échelle départementale, jusqu'à présent il ne bénéficiait pas de subventions de la CCNM et doit donc par conséquent répartir ses efforts sur l'ensemble du territoire de l'île en ayant malgré tout une propension à privilégier « naturellement » sa mobilisation sur le territoire de la CACEM où se situe la demande la plus manifeste. Par ailleurs, la Mission Locale du Nord Martinique joue un rôle important dans l'écoute des jeunes, mais elle ne semble pas bénéficier d'une logistique suffisante pour assurer, en plus de son cœur de métier sur la relation à l'emploi, un lien vraiment efficace sur la problématique du logement des jeunes, autre que celui d'un relais d'information vers le CLLAJ lui même. Les travailleurs sociaux sont parmi ceux qui travaillent le plus avec le CLLAJ en lui adressant des jeunes qui pourraient bénéficier du FDSL.
De son côté, le CLLAJ utilise chaque année et pour la troisième année consécutive «la semaine nationale pour le logement des jeunes» comme un temps privilégié de mobilisation des publics du seul territoire nord, car elle estime que c'est parmi les trois communautés de communes, la CCNM où le manque de relais vis à vis des jeunes sur la question du logement est le plus criant. Ainsi, en lien avec la Mission Locale du nord Martinique et avec l'appui de divers partenaires (CIO, CCAS des collectivités...), le CLLAJ organise chaque année sur certaines communes desservies par les transports en commun, des rencontres avec les jeunes sur le droit et l'accès au logement afin de mieux se faire connaître comme un interlocuteur légitime sur la politique du logement des jeunes (ex: une matinée au Lorrain a mobilisée près de 200 jeunes en 2012).

LE LOGEMENT DES JEUNES : UNE DEMANDE PEU LISIBLE ET MAL ARTICULÉE À L'OFFRE

Un contexte peu propice au maintien des jeunes sur le territoire

Le Territoire nord est un territoire plutôt éloigné de la vie urbaine et qui a peu pris en considération ou trop tardivement la place de la jeunesse dans ses préoccupations (ex: peu d'équipements dédiés sur les communes, tant sur le plan sportif que culturel ; ou encore réalité d'un déficit d'encadrement des équipements existants).

C'est par conséquent un territoire rural que les jeunes cherchent à fuir s'ils le peuvent car ils réfuteraient selon certains acteurs leur « culture agricole ». Et de fait, le Nord ne dispose pas en son sein de centres de formation agricole (CFA) susceptibles de retenir les jeunes sur les métiers liés au monde rural. Il en existe trois sur la Martinique: Ducos, FDF, Rivière Salée.

C'est aussi un territoire où les perspectives d'emplois sont réduites et dans lequel les établissements de formations restent peu nombreux. Ainsi, seules les communes du Carbet, de Bellefontaine (lycée professionnel), de Trinité (centre AFPA) trouvent chez les jeunes un certain attrait au-delà de l'offre possible de formation des établissements présents sur leur territoire.

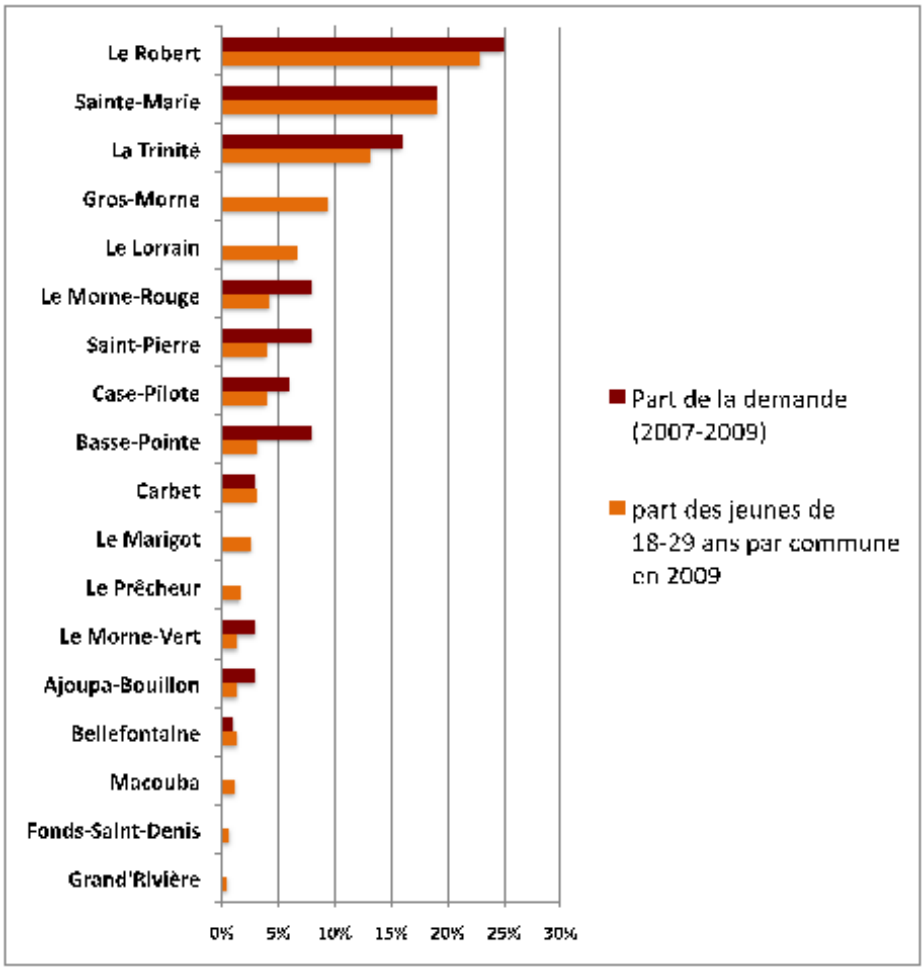
C’est par conséquent un territoire qui contraint la jeunesse au déracinement. Celle ci va chercher, quant elle le peut, à se rapprocher des activités économiques et des centres de formation existants et quittent par là même son territoire d’origine.

Par ailleurs, le nord Martinique garde malgré tout en son sein une jeunesse qui s'avère alors plutôt captive et dépendante des générations précédentes, parents ou grands parents. Ce sont alors bien souvent des jeunes qui décrochent, des jeunes qui sont sans qualification et au chômage après leur scolarité ou encore des jeunes femmes qui ont, très jeune, un enfant dont elles ont l'entière responsabilité.

Dans des situations de grande dépendance, cette jeunesse là reste attachée au logement des parents. Les difficultés économiques auxquelles se rajoute la dépendance à l'égard de la famille, engendrent aussi des situations décrites par certains acteurs locaux comme massives de décompensation par l'alcool et la drogue, que les situations d'isolement des jeunes ne font que renforcer. Le CLLAJ parle pour le Nord de l'île d'un vrai fléau. Cette réalité se traduit parfois par des situations d'urgence en termes de décohabitation difficile à absorber en raison du peu d’offre existante à son échelle.

C’est un territoire qui ne dispose pas de réelles alternatives en termes de logement pour les jeunes. Il n'existe pas par exemple de FJT sur le nord Martinique. Seulement deux structures à l'échelle de la Martinique, situées toutes deux sur FDF.

L’origine des demandeurs



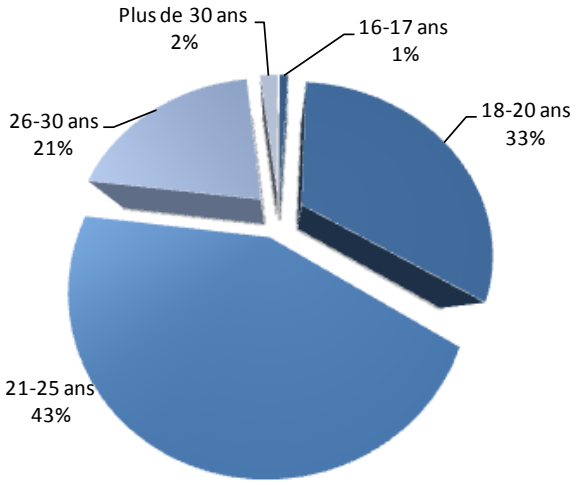
Source : CLLAJ Martinique

La majorité des jeunes qui demandent un logement auprès du CLLAJ sont issus des communes les plus importantes : Le Robert, Sainte Marie, Trinité.

Le profil des jeunes demandeurs de logements

La grande majorité des jeunes demandeurs de logements qui passent par le CLLAJ avaient entre 18 et 25 ans (76%) sur la période 2009-2012

Jeunes demandeurs de logement sur le territoire de la CCNM par tranche d'âge (2009-2012)



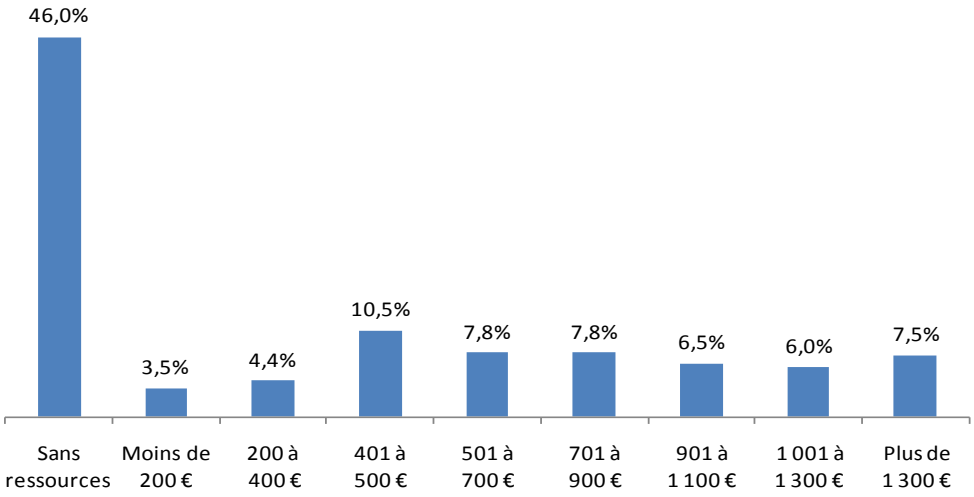
Source : CLLAJ Martinique

Ce sont principalement des femmes (71,3%) qui plus que les jeunes hommes s'avèrent plus captives de leur territoire d'origine.

Ces jeunes demandeurs vivent seuls pour plus de 90% d'entre eux.

Pour près des 2/3, ils vivent avec moins de 500 € par mois (64,3%) et près de la moitié sont sans ressources aucune (46,1%). Ainsi, la précarité de la situation des jeunes demandeurs est un élément essentiel qui explique leurs difficultés à trouver des solutions adaptées.

Ressources des jeunes demandeurs de logement sur le territoire de la CCNM (2009-2012)

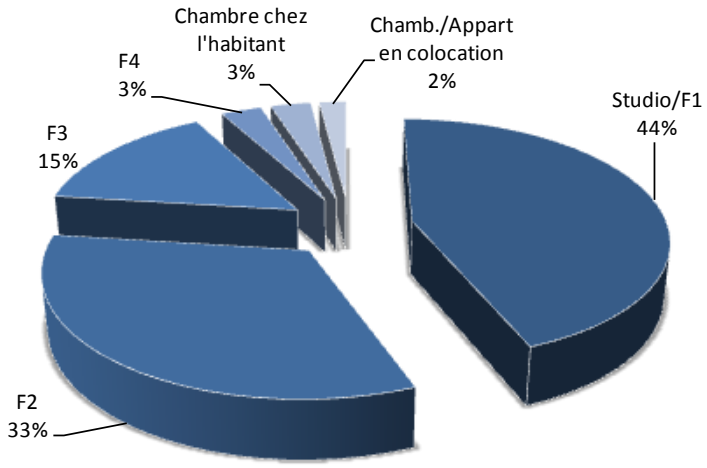


Source : CLLAJ Martinique

Une demande majoritaire pour un logement autonome

La demande quasi exclusive des jeunes est celle d'un logement autonome. Elle n'est ni orientée vers une demande de chambres ou de meublés chez l'habitant, ni orientée vers des demandes de colocation, pratique peu développée généralement sur la Martinique et qui apparaît très marginale dans l'ensemble de la demande identifiée par le CLAJJ ces trois dernières années.

Types de logement recherchés par les jeunes demandeurs de logement sur le territoire de la CCNM (2009-2012)



Une offre de logements par ailleurs peu adaptée aux jeunes captifs

Le territoire Nord est enfin un territoire peu producteur de logements accessibles et autonomes pour les jeunes en raison d'une offre, notamment dans le logement social, peu adaptée tant par la taille que par le prix.

Les logements locatifs produits sont plutôt des logements de taille moyenne ou grande. Peu de bailleurs s'engagent sur la production de logements type T1 ou T2. Les célibataires, même âgés (entre 40 et 60 ans), ne trouvent pas à se loger facilement dans le logement social. De fait, les situations des personnes seules renvoient le plus souvent à des situations fortes d'instabilité (les jeunes au chômage sortis du système scolaire), d'isolement ou de précarité (jeunes et moins jeunes, familles monoparentales) qui posent objectivement des questions de solvabilité au regard du logement social ou privé, et de mode de vie pas toujours bien ajusté aux contraintes du logement collectif notamment.

La ressource peut être donc le logement privé qui propose quant à lui des offres d'hébergement dont une bonne part semble très dégradée ou insalubre ou peu accessible pour les jeunes en raison de leur prix. Le CLLAJ depuis quelques années tend à jouer auprès des propriétaires privés un rôle de médiation pouvant favoriser l'accès au logement par la garantie qu'il apporte d'un soutien dans l'insertion sociale au logement pour les jeunes demandeurs. Ce sont en effet plus du tiers des situations traitées par le CLLAJ qui font l'objet d'une telle médiation avec les propriétaires. Cette proportion était de 11,4% en 2009. Elle est aujourd'hui de 36,2%.

Beaucoup de jeunes n'ont par ailleurs bien souvent (en raison d'une offre peu lisible et peu développée sur le nord Martinique) pas le choix et cohabitent chez leurs parents où se retrouvent 2 à 4 générations parfois réunies. Ces configurations de regroupement familial entraînent parfois des

situations de tensions ou de conflits qui sont à l'origine de situations d'urgence en termes de relogement que le nord Martinique n'est pas en mesure d'absorber avec facilité.

Il existe apparemment une pénurie d'offre en matière de logements d'urgence pour les jeunes en particulier, tels que des structures de type CHRS. Un vrai problème souligné par les acteurs locaux dans le centre atlantique (Trinité, Robert, Sainte Marie et Gros Morne).

LE LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

QUELLE STRUCTURE DE COORDINATION GLOBALE À L'ÉCHELLE DU NORD CARAÏBE ?

L'ambition affichée du schéma départemental en faveur des personnes âgées était de créer des structures de coordination globales (CLIC) à l'échelle de certains territoires de la Martinique.

Deux CLIC ont été créés selon le schéma (janvier 2009) à l'échelle de Fort de France et du Lorrain pour le Nord Atlantique. Or il apparaît en l'état de nos connaissances que le CLIC du Lorrain n'a aujourd'hui pas ou plus d'existence. Il n'y aurait donc pas cette ressource disponible à l'échelle de la CCNM pour traiter tout particulièrement des liens entre les politiques de maintien à domicile, l'amélioration de l'habitat et les politiques d'accompagnement des PA sur le registre médical et médico-social.

Si telle est la réalité, il s'agit dès lors d'une difficulté supplémentaire pour traiter de la question de l'habitat spécifique des personnes âgées sur le Nord Martinique.

LE RAPPORT AU TERRITOIRE

La Martinique était en 2006 le département d'Outre-mer le plus âgé laissant ainsi apparaître une problématique particulière du vieillissement, dont l'impact sur l'habitat ne sera pas sans effet à terme.

Personnes âgées au RP 2008 (traitement COMPAS-TIS)						
	60-74 ans		75-79 ans		80 et +	
	effectifs	% pop totale	effectifs	% pop totale	effectifs	% pop totale
CCNM	14550	13,2	3344	3	4801	4,4
Martinique	50167	12,6	10764	2,7	15513	3,9

Les communes de la CCNM ont un poids de population de plus de 60 ans supérieur à celui de la Martinique. Ainsi, celle ci représente en 2008 sur la CCNM 20,6 % de la population totale, soit une personne sur cinq (avec une population des plus de 80 ans de 4,4%) contre 19,2% sur l'ensemble de la Martinique (avec une moindre proportion des plus de 80 ans équivalente à 3,9%).

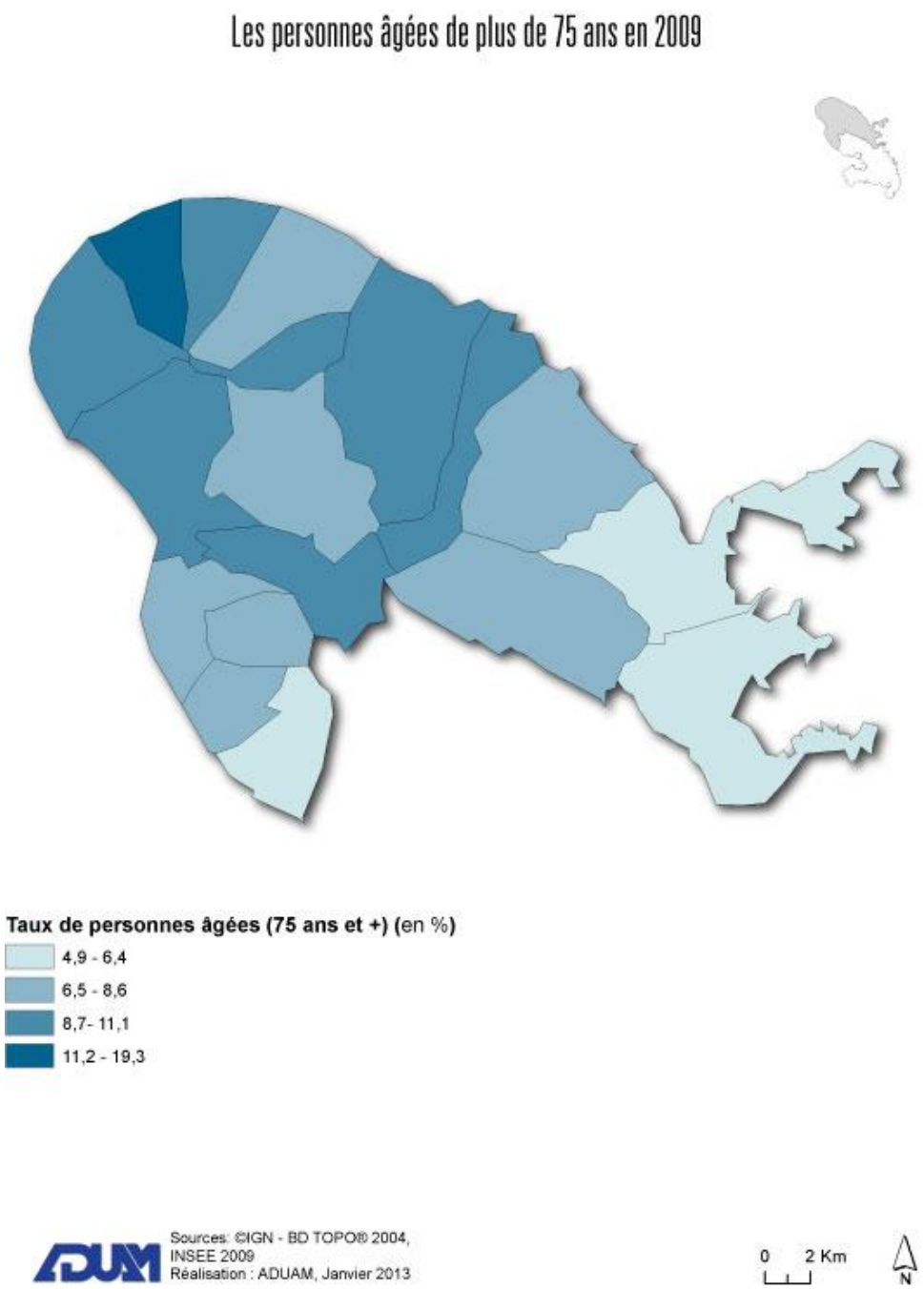
La CCNM représentait à l'époque 29,7% des personnes de plus de 60 ans vivant sur l'Ile, soit près d'un tiers de ces personnes.

Le schéma départemental soulignait sur la base du recensement de 2006 le phénomène suivant : « alors que la population totale gagnera 0,2% chaque année, le nombre des plus de 60 ans augmentera de 3,6% par an et cela jusqu'en 2030. En 2020, la Martinique dénombrera ainsi plus de 107 690 personnes âgées de plus de 60 ans, contre moins de 71 152 aujourd'hui. Plus d'une personne sur quatre aura alors plus de 60 ans.

La situation matrimoniale des personnes âgées sera un facteur essentiel du possible prolongement du maintien à domicile même en situation de dépendance. En revanche, la probabilité d'entrer en structure d'hébergement s'avèrera beaucoup plus importante si les personnes sont seules et qu'elles n'ont pas d'enfants. Ainsi, selon une enquête déjà ancienne de la DSDS de la Martinique (2005), 85% des personnes âgées accueillies en établissement vivaient seules et 71% d'entre elles avaient à l'époque déclaré ne plus avoir de lien avec leur famille.

Or la population âgée vit selon les acteurs locaux rencontrés sur le Nord Martinique souvent seule.

Si les solidarités familiales restent apparemment fortes, une grande majorité des personnes âgées reste propriétaire de son logement et utilise, lorsque cela lui est encore possible et afin de rester chez elle, les services de maintien à domicile dont les enquêtes montrent qu'elle en est généralement plutôt satisfaite.

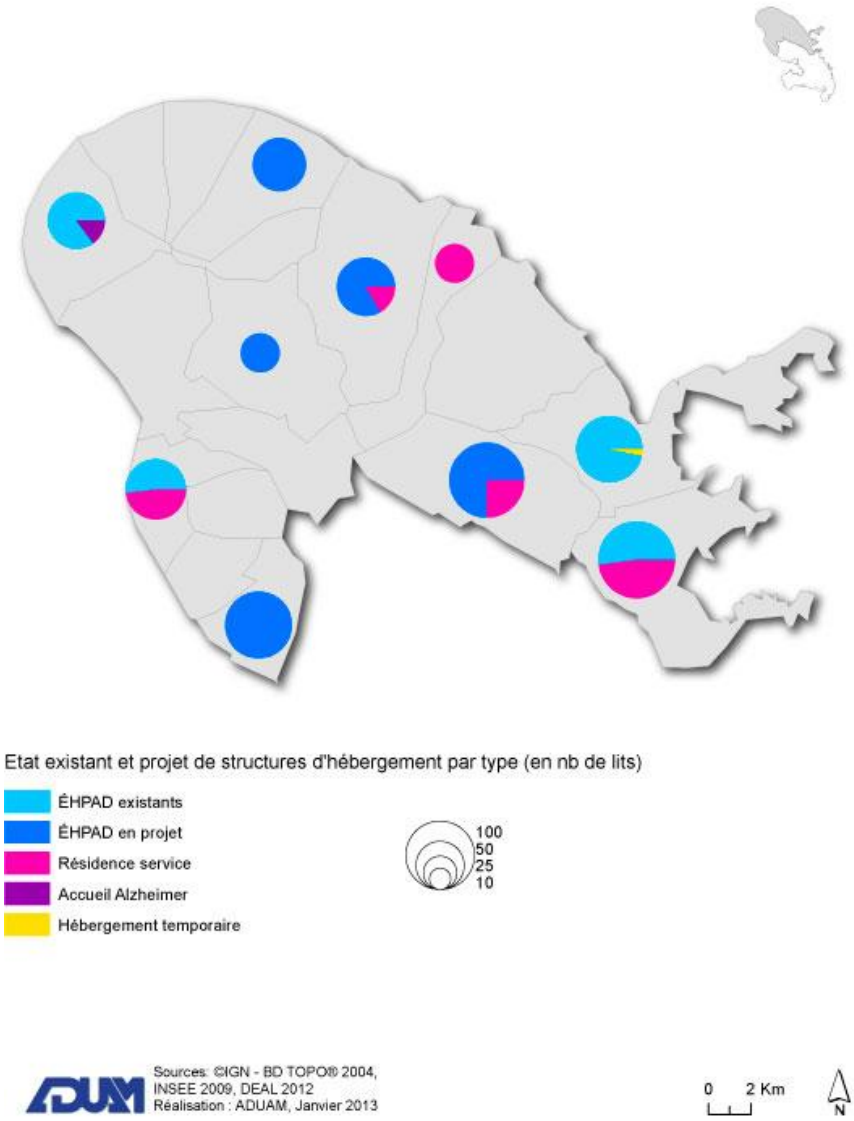


L'entrée en établissement semble être motivée, selon cette même enquête qui prenait appui sur le déclaratif des personnes concernées ou des personnels accompagnants, essentiellement pour des raisons de santé (64%) et moins pour un désir de sécurité (20%) ou de peur de la solitude (10%). De plus, le choix de l'établissement serait guidé par des critères de prix, de proximité et de qualité des soins. Ainsi, selon cette même enquête, seulement une entrée sur dix serait liée à l'inadaptation du domicile. C'est donc moins la question du logement et de son inconfort que la santé qui reste l'élément principalement déclencheur d'une demande des PA en structure d'hébergement (besoin de soin, d'aide continue ou régulière).

Selon le schéma départemental, à la fin 2007, on comptait en Martinique parmi les plus de 60 ans, 9% qui touchaient l'APA (allocation destinées aux PA en perte d'autonomie) et parmi eux 27% des plus de 75 ans. Selon le même schéma, 85% des bénéficiaires vivaient à leur domicile en Martinique alors que cette proportion descend à 61% pour les bénéficiaires de la métropole.

Cette réalité d'un maintien prolongé à domicile est d'autant plus concrète sur le territoire Nord que l'offre en matière d'hébergement spécialisé ou encore en matière de services dédiés aux personnes âgées semble bien en deçà des besoins du territoire.

Les structures d'accueil des personnes âgées en 2007



Ainsi, l'offre spécialisée en matière d'hébergement pour les PA s'avère bien inférieure à ce que l'on trouve par ailleurs sur le territoire martiniquais. Il existe sur la CCNM 512 places d'accueil pour les personnes âgées : 50% en places d'hébergement en structures d'accueil pour des personnes indépendantes ou peu dépendantes (250) et 50% sont des lits situés en EHPAD pour personnes dépendantes (262). Cette offre correspond à une moyenne de 22,6 places d'hébergement pour 1000 personnes de plus de 60 ans sur la CCNM contre 35,8 sur l'ensemble du territoire de l'île.

A contrario, il semblerait que du coté des services, l'offre permette en partie de compenser le déficit en structure d'accueil spécialisée grâce à l'organisation de services de soin et d'aide à domicile plutôt bien fournis à l'échelle de la CCNM. Il faut cependant relativiser une approche trop générale sur le territoire qui mériterait un approfondissement à l'échelle infra CCNM. Par exemple, le schéma révélait en 2009 une faiblesse radicale de l'offre de portage de repas à domicile dans la partie Nord Caraïbe ou encore des services d'aide à la personne sur la partie Caraïbe et Nord Atlantique contrairement au constat réalisé sur la partie Centre Atlantique.

Ainsi, le maintien des personnes âgées à leur domicile suppose non seulement de suivre et d'accompagner les problématiques d'amélioration de l'habitat, mais aussi parallèlement de développer là où cela s'avère nécessaire les diverses formes d'accompagnement pouvant faciliter la stabilité dans le logement.

UNE TENSION SUR LE COUT DES OFFRES ALTERNATIVES

La prise en charge des personnes âgées en voie ou en état de dépendance pose un réel problème d'intervention pour l'action publique à l'échelle de la CCNM. Le territoire n'est déjà pas organisé pour répondre à la mobilité réduite des personnes âgées, car il ne dispose pas de transport à la demande susceptible de faciliter la relation des personnes à mobilité réduite avec leur territoire d'appartenance.

Un système de veille existe parfois à l'échelle des communes via les CCAS afin de s'assurer du bien être des personnes les plus isolées ou dépendantes.

Par ailleurs, outre le fait que l'action publique n'offre pas toujours l'accompagnement qui pourrait s'avérer nécessaire pour favoriser le maintien à domicile pour tous ceux qui ne disposent pas ou plus d'une solidarité familiale suffisante, elle se heurte bien souvent à la résistance au changement des personnes âgées elles mêmes, lorsque celui-ci s'impose.

Dans bien des cas, ces PA vivent seules[13], ayant de faibles revenus[14] et parfois dans un réel isolement social et géographique. Dans la partie nord de l'Ile, elles sont la plupart du temps propriétaires occupants[15]. Lorsque des travaux d'adaptation du logement sont nécessaires, les communes rapprochent ainsi les propriétaires occupants de la CAF pour le montage du dossier d'amélioration de l'habitat et les opérateurs (PACT ou Martinique réhabilitation) pour qu'ils interviennent.

Ce qui semble le plus poser de difficultés aux acteurs locaux ce sont les personnes qui vivent dans des logements auto construits, pour beaucoup insalubres, et installés sur du foncier indivis.

[13] Selon les analyses du COMPAS – TIS, sur la CCNM, en 2008, 36,9% des PA de plus de 80 ans vivaient seules à domicile pour 37,2% sur l'ensemble de ma Martinique.

[14] Selon ces mêmes analyses, en 2009 le revenu fiscal médian des ménages âgés de plus de 75 ans était respectivement de 1016 euros sur la CCNM et de 1223 euros sur l'ensemble de la Martinique, soit un écart important de près d'un cinquième inférieur (17,5%).

[15] Selon ces mêmes analyses, sur la commune de Sainte-Marie par exemple, la proportion de propriétaires parmi les personnes âgées ne cesse d'augmenter en fonction de l'âge : 80% des -64 ans ; 87% des 65-79 ans ; 92% des plus de 80 ans.

Il parait alors difficile de trouver des solutions adéquates en raison de la précarité des personnes qui, par exemple dans le cas d'une possible intervention de l'agence des 50 pas, ne permet pas aux occupants, pour des raisons financières, d'être éligibles au LES et ainsi pouvoir retrouver un logement digne et correspondant à leurs attentes.

Les propositions qui peuvent leur être faite alors d'un rapprochement des centres bourg ne trouvent pas toujours un accord de leur part. De même la proposition d'un logement en locatif social tend à leur poser des difficultés car bien souvent non adapté à leur mode de vie et à leurs habitudes. Les bailleurs ont également parfois des difficultés à recouvrir des loyers par manque compréhension quant à la représentation du droit au logement.

Les structures d'hébergement pour PA sont généralement sollicitées en urgence lorsqu'aucune autre solution n'a été trouvée. Le principe d'une offre en famille d'accueil sur le territoire existe aussi sans que nous en ayons une visibilité très claire. Enfin, les acteurs locaux soulignent le paradoxe de l'offre proposée aux plus dépendants dans le cadre d'établissements dont le coût s'avère très élevé pour des personnes vivant jusqu'alors dans la précarité (ex : 2 800 € par mois au Carbet ; les acteurs du Lorrain s'inquiètent aussi de ce risque s'agissant d'un projet d'EHPAD sur leur commune).

Résumé des constats	Principaux enjeux
Captivité et faible mobilité d'une part importante de la population sont des marqueurs du territoire de la CCNM Un enclavement du territoire qui : Renforce l'effet d'isolement de certaines populations (jeunes, familles monoparentales, personnes très âgées) Renforce l'effet de dépendance: • Au réseau familial • Aux services publics à la personne (accessibilité) • À un parc de mal logement qui reste approprié par leurs occupants (difficulté à quitter des logements indécents mais choisis) Dans le grand Nord, économie de proximité et la solidarité familiale sont essentielles La place d'une économie complémentaire donnée par les jardins familiaux, le petit élevage permet : • d'atténuer les effets de la précarité • Donne du lien et participe au réseau d'échanges • Réduire la dépendance • Créer des lieux de vie	Le maintien d'une proximité des services publics et commerces est essentiel notamment dans des secteurs proches de la CACEM avec les logiques urbaines et périurbaines où les solidarités familiales et l'économie de réseau sont devenus moins fortes en raison de l'accroissement démographique (dilution des solidarités ?) Constitution d'une offre plus proche des conditions de vie actuelle (autonomie/ espace extérieur au logement, coût) des personnes dans les logements insalubres : spécifier les risques liés au relogement et étudier les effets des opérations récentes sur les ménages relogés Renforcement essentiel de la place de l'économie de l'auto-construction de la formation aux métiers du bâtiment, à l'aménagement, et l'entretien du cadre de vie, … Un renforcement de la couverture départementale en aide au maintien à domicile et de l'offre en structures d'accueil adaptées à la faiblesse des revenus Diversification des projets et organisation par une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale d'un accompagnement social et familial des opérations de relogement Développement d'une offre spécifique d'hébergement pour les plus démunis certaines populations cibles comme les jeunes, auxquels aucune offre n'est actuellement proposée