



# PLH

2018-2023

DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
CENTRE MARTINIQUE



DOCUMENT D'ORIENTATIONS

# Sommaire



<b>INTRODUCTION</b>	<b>p3</b>
<b>SCÉNARIO D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE - LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS</b>	<b>p6</b>
<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE DU PLH DE LA CACEM</b>	<b>p12</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>p19</b>



# INTRODUCTION



# Le document d'orientation du PLH

- ✓ **Le document d'orientation du PLH définit les principes d'intervention de la politique de l'habitat à l'échelle de l'agglomération de la CACEM**
  
- ✓ **Contenu du document d'orientation** : *Article R302-1-2 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH)*
  - Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre **suffisante, diversifiée et équilibrée** des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
  - Les principes retenus pour **répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
  - Les axes principaux susceptibles de **guider les politiques d'attribution** des logements locatifs sociaux ;
  - Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels **des interventions publiques sont nécessaires** ;
  - La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**,
  - Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des **personnes âgées et handicapées**
  - Les réponses apportées aux besoins particuliers de **logements des jeunes, et notamment des étudiants**

# Rappel des principaux éléments du diagnostic du PLH

## Les caractéristiques du territoire :

- **Un territoire dynamique** mais une situation **de décroissance démographique**
- **Un départ de la population hors de l'agglomération et un phénomène de vieillissement au sein de la CACEM** malgré une population qui reste jeune

## Le parc existant

- **Une vacance importante et en progression** dans le parc privé et particulièrement **dans les centre-bourgs**
- Des phénomènes **d'indivision** qui bloquent la lutte contre la vacance et qui limitent l'amélioration du parc de logements et sa mobilisation
- Une méconnaissance des **phénomènes d'indignité dans le parc privé et du niveau de dégradation dans les copropriétés**
- Une tension de la demande importante sur le parc social

## Le développement des opérations de logements

- **Des contraintes foncières et techniques** (particulièrement à Schoelcher et Saint-Joseph) qui limitent le développement de l'offre
- Des opérations de logements privés et sociales qui se créent sans lien avec une stratégie intercommunale de développement

## Les publics spécifiques

- Un manque de communication sur les dispositifs d'aide mis en place pour les publics spécifiques: jeunes, personnes âgées, vulnérables....
- **Un poids important des ménages âgés dans des logements non adaptés**
- Des difficultés à mobiliser le parc locatif pour les personnes vulnérables en partie liées à la crainte des propriétaires de futures difficultés de gestion locative

## Des évolutions réglementaires constantes positionnant les EPCI, chefs de file des politiques de l'habitat



# Scénario d'évolution du territoire - Les objectifs de production de logements



# Rappel des besoins en logements déterminés et validés dans le SCOT



✓ **Temps 1: 2014-2024** (intégrant la période du PLH 2017-2022):  
**Prévision d'une stabilisation démographique**

- ❑ 9 150 logements programmés soit **915 par an dont 366 en construction neuve**

✓ **Temps 2: 2025-2035 : Prévision d'une reprise de la croissance démographique**

- ❑ 9 630 logements programmés soit près de 963 logements par /an

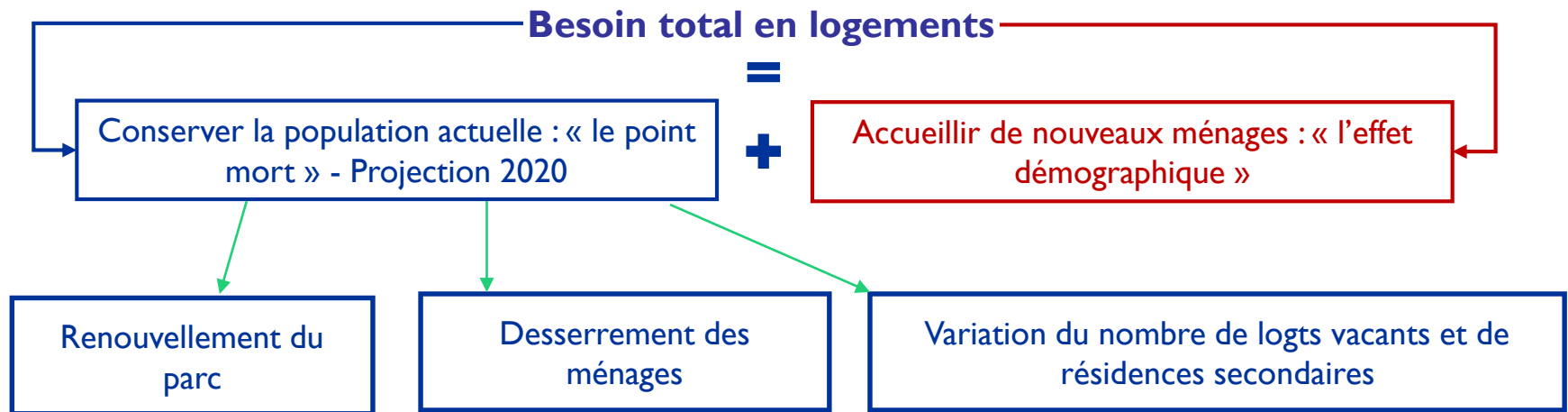
→ **Le bilan du temps montre déjà que la stabilisation attendue n'est pas encore à l'œuvre puisqu'on observe toujours une déprise démographique.**

→ **Pour être réaliste et ne pas créer de sur offre le PLH, doit pouvoir réinterroger à la marge l'objectif global de production de logement.**

# Les besoins en logements du PLH



- ✓ **Rappel de la méthodologie de définition des besoins en logements**

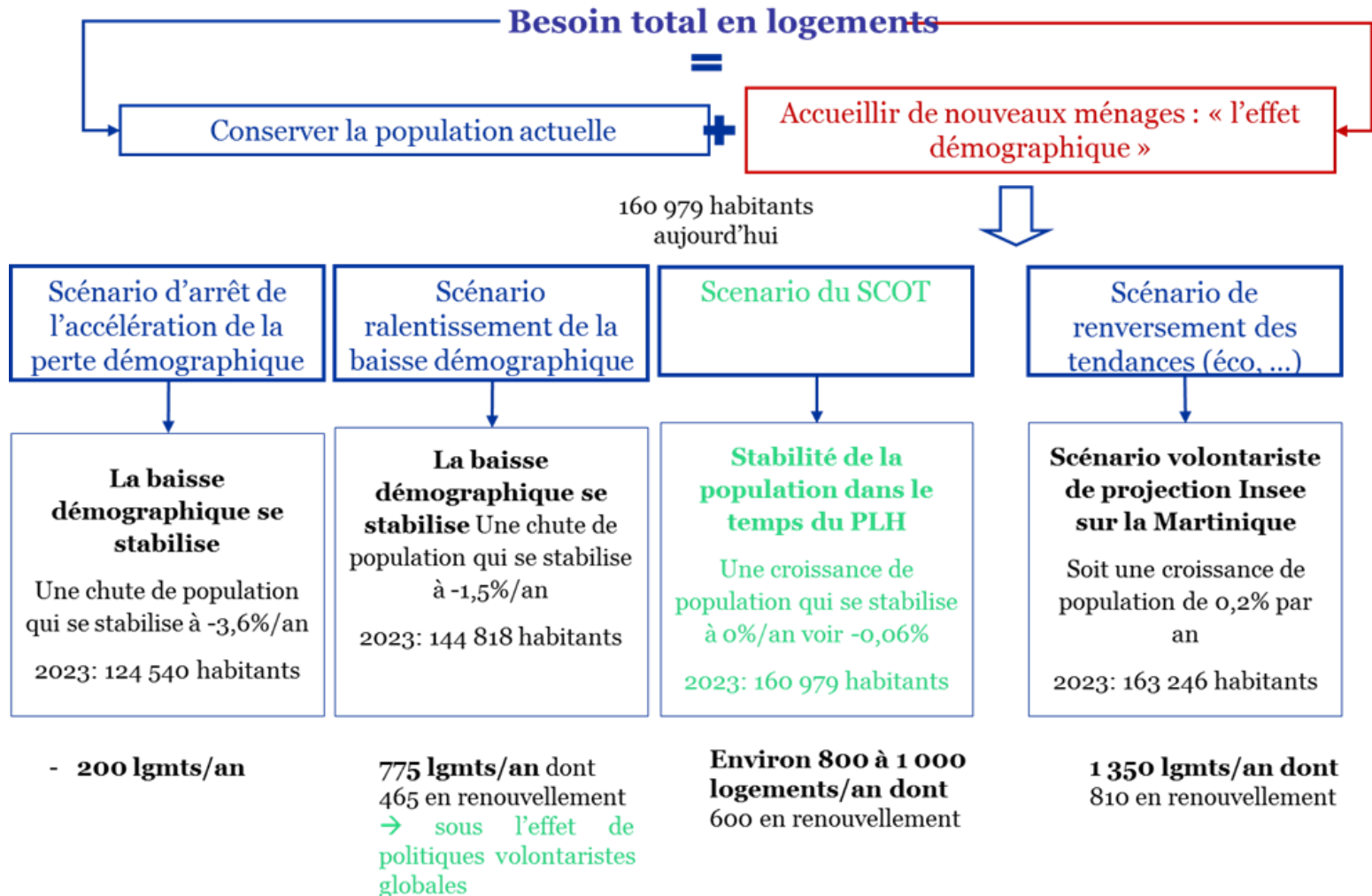


- ✓ **Pour conserver la population existante les chiffres du SCOT sont les mêmes que ceux qui seront employés dans le PLH**

**→ Seule l'analyse des besoins en logements liée aux évolutions démographiques seront revus à la marge**



# Les besoins en logements du PLH



# Répartition globale des objectifs de production pour la CACEM



	Objectif de production/an		Objectif de production de logements sociaux	Objectif de production de logements privés	Objectif de remise sur le marché de logements vacants (par sur la production globale)
	Fourchette « basse »	Fourchette « haute »			
Fort-de-France	400	450	120 à 135 (30%)	280 à 315 (70%)	60 à 67 (15%)
Le Lamentin	200	250	60 à 70 (30%)	140 à 180 (70%)	20 à 25 (10%)
Schoelcher	72	112	40 à 61 (55%)	32 à 51 (45%)	10 à 22 (15%)
Saint-Joseph	70	100	35 à 50 (50%)	35 à 50 (50%)	20 à 30 (30%)
Total	742	912	255 à 316 (35%)	487 à 596 (65%)	110 à 144 (15%)

# Répartition logements sociaux



Rappel : Objectif triennal  
SRU 80 lgts sociaux/ an

Rappel : Objectif triennal  
SRU 61 lgts sociaux/ an

Fort de France 120 à 135 logements sociaux/an	Le Lamentin 60 à 70 logements sociaux/an	Saint-Joseph 35 à 50 logements sociaux/an	Schoelcher 40 à 61 logements sociaux/an
LLTS : 30%	LLTS : 20%	LLTS : 30%	LLTS : 30%
LLS : 35%	LLS : 35%	LLS : 60%	LLS : 40%
PLS : 35%	PLS : 45%	PLS : 10%	PLS : 30%

LES et PSLA: Une volonté de développement de l'accèsion maîtrisée

Cet objectif de production ne prend pas en compte intégralement le rattrapage SRU du fait des contraintes, notamment foncières, des ces communes. Pour autant, lors de la répartition des logements à la commune, un accent est mis sur la production de logements sociaux dans les communes concernées pour le rattrapage SRU. Schœlcher et Saint-Joseph s'engagent à concentrer leurs efforts sur le développement de l'offre sociale et à augmenter le poids du logement social jusqu'à tendre vers, puis atteindre l'objectif réglementaire..



# Les orientations du PLH de la CACEM



# Les orientations du PLH de la CACEM

- **Le diagnostic du PLH fait ressortir cinq axes principaux d'intervention pour le futur plan d'action**

## AXES

1	Engager une stratégie globale de lutte contre la vacance et privilégier le renouvellement urbain
2	Promouvoir un habitat durable par un développement concerté et qualitatif des projets sur la CACEM
3	Améliorer les conditions d'habitat du parc privé pour les ménages de la CACEM
4	Accompagner plus fortement les publics présentant un besoin en logement ou hébergement spécifique
5	Renforcer le partenariat sur l'habitat et affirmer le rôle de la CACEM comme pilote de la politique locale de l'habitat

## Orientation n°1

1

### Engager une stratégie globale de lutte contre la vacance et privilégier le renouvellement urbain

#### Constat :

**La CACEM fait face à de forte problématique de vacance, entraînant des dégradations et nuisant à l'attractivité du secteur. De même, la mobilisation de ces logements vacants permettrait en partie de répondre aux problématiques foncières.**

En effet, avec 14,42% de logements vacants sur l'agglomération en 2013, l'intercommunalité possède un taux comparable à la moyenne du département (15%), mais largement supérieur à la moyenne nationale (8%). D'après les données de l'INSEE à l'IRIS, en 2013, la part de logements vacants oscille sensiblement entre les quartiers de l'agglomération. Certains IRIS comptent plus de 20% de logements vacants, principalement concentrés dans la commune de Fort-de-France et les centres-bourgs.

Par ailleurs le phénomène d'indivision est un point de blocage à la remise sur le marché de biens vacants commun à l'ensemble du territoire de la CACEM. On constate de nombreuses situations d'indivision anciennes, où les titres de propriétés sont difficilement identifiables, ce phénomène entraîne des situations de dégradation.

#### Objectifs des actions :

Inciter à la remise sur le marché des logements vacants avec un dispositif intercommunale de lutte contre l'habitat indigne

Accompagner à la sortie de l'indivision

### Constat

Des **difficultés croissantes de mobilisation du foncier à l'échelle de l'agglomération** notamment pour le parc social. Une stratégie peu définie de développement et des opérateurs (sociaux et privés) qui se positionnent sur des opérations de construction en fonction des opportunités sans réflexion partagée avec les communes.

Des communes qui ne possèdent **pas encore de politique foncière volontaristes et connaissent des contraintes foncières liées aux conditions naturelles** : zonage naturel et contraintes importantes liées au plan de prévention des risques naturels (PPRN), notamment pour Schœlcher et Saint-Joseph. Schœlcher connaît également une forte pression foncière liée en partie à l'exiguïté du territoire.

**Une faible maîtrise des opérations réalisées par les bailleurs**, auxquelles s'ajoute la part d'opérations de logements sociaux réalisées en VEFA sans visibilité par les communes.

Des difficultés de réhabilitation des logements dégradés et d'adaptation des logements face au vieillissement de la population, notamment liées au coût d'adaptation des logements qui sont trop élevés.

### Objectif des actions:

Etablir une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération

Développer une approche concertée des opérations

Maîtriser les coûts des opérations neuves

### Améliorer les conditions d'habitat du parc privé pour les ménages de la CACEM

#### Constat

Le parc privé constitue 77% des résidences principales en Martinique. Dont 7 logements sur 10 sont occupés par leur propriétaire. Et est constitué à 75% de logements individuels.

En 2013, la DEAL identifie à partir des données issues de catégories cadastrales (7 et 8) **18% de logements vétustes en Martinique et 4% de logements très dégradés.**

Une **volonté affichée de lutter contre l'habitat indigne** au moyen de solutions innovantes sur l'agglomération de la CACEM, en lien avec la transition énergétique des bâtiments.

Une forte méconnaissance de l'état du parc en copropriétés. Néanmoins, des constats issus d'échanges qualitatifs montrent que le parc de copropriétés se compose en majorité de copropriétés de petites tailles, assez récentes. Ces échanges ont aussi appuyé la part significative (40%) de copropriétés vieillissantes issues de la vente HLM ou très anciennes (datant des années 50) qui sont occupées généralement par des personnes âgées avec de petites retraites avec de forts enjeux de dégradation.

#### Objectifs des actions :

Mettre en place des outils d'analyse, de suivi et de vielle du parc privé du l'agglomération

Accompagner la stratégie de lutte intercommunale contre l'habitat indigne

Développer des outils afin d'identifier les copropriétés fragiles



### Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des populations les plus fragiles

#### Constat:

Un **vieillissement constaté de la population** et un **manque de logements et structures d'hébergement adaptées**. Des personnes âgées en situation de précarité dans des logements indignes du parc privé ou non adaptés du parc social.

Un **manque de structures d'hébergement adaptées de longue durée**. Un accroissement de la fréquentation des structures d'hébergement et d'insertion, notamment par les jeunes.

Par ailleurs, le secteur du logement social est particulièrement tendu en Martinique et notamment sur la CACEM, ce qui conduit de nombreux ménages défavorisés à rechercher des solutions de logements au sein du parc locatif privé. Pour leur venir en aide des dispositifs de médiation et d'intermédiation locatives sont entrain de se développer sur le territoire de l'agglomération. La CACEM porte une volonté de soutenir ces démarches permettant l'insertion des ménages les plus modestes, notamment les jeunes fortement touchés de part leurs difficultés à s'insérer sur le marché du travail.

#### Objectifs des actions:

Répondre aux besoin de publics spécifiques en développant une offre adaptée

Développer le dispositif d'intermédiation locative

Accompagner les ménages souhaitant adapter leur logement au vieillissement

Mettre en œuvre la réforme des attribution sur le territoire de l'agglomération

# Orientation n°5

## Orientation n°5

5

**Renforcer le partenariat sur l'habitat et affirmer le rôle de la CACEM comme pilote de la politique locale de l'habitat**

### **Constat:**

Il s'agit du premier PLH de la CACEM, qui doit permettre d'asseoir son rôle de pilote de la politique de l'habitat.

Le PLH comporte obligatoirement un dispositif d'observation portant sur l'analyse de la conjoncture immobilière, du suivi de la demande en logement social et des évolutions dans le parc social et privé.

Aujourd'hui, la CACEM ne s'est pas dotée d'un observatoire mais la DEAL anime observatoire partenarial de l'habitat à l'échelle de la Martinique. La mise en place de l'observatoire devra donc se faire de façon croisée avec le suivi opéré par la DEAL.

### **Objectifs des actions :**

Doter la CACEM des outils nécessaires au pilotage et à la mise en œuvre de la politique de l'habitat

Renforcer le partenariat sur la politique de l'habitat

Mettre en place un observatoire de l'habitat pour assurer le suivi du PLH



# ANNEXES



# Le parc de logements



## Volume global de logements sur l'agglomération

Echelle	Nombre total de logements	Poids du volume de logement
<b>Fort-de-France</b>	46 122	55%
<b>Le Lamentin</b>	19 308	23%
<b>Schoelcher</b>	11 058	13%
<b>Saint-Joseph</b>	8 013	9%
<b>CACEM</b>	<b>84 501</b>	<b>41%</b>
CAPNM	53 724	<b>26%</b>
CAESM	66 016	<b>32%</b>
Martinique	204 241	<b>100%</b>

Poids du volume de logements des communes dans l'agglomération

Poids du volume de logements des agglomérations par rapport à la Martinique

source : Données INSEE 2013

# La construction neuve



## ✓ Volume de logements commencés entre 2005 et 2010

Echelle	Nombre de logements commencés entre 2005 et 2010	Poids des communes	Nombre Moyen de logements construits par an
<b>Fort-de-France</b>	2546	48%	424
<b>Le Lamentin</b>	1344	25%	224
<b>Schoelcher</b>	1042	20%	174
<b>Saint-Joseph</b>	346	7%	58
<b>CACEM</b>	<b>5278</b>	la CACEM compte <b>38,6%</b> des logements commencés entre 2005 et 2010 de la Martinique	<b>880</b>
Martinique	13665		2278

source : Sit@del2

## ✓ Volume de logements commencés entre 2011 et 2014

Echelle	Nombre de logements commencés entre 2011 et 2014	Poids des communes	Nombre Moyen de logements construit par an
<b>Fort-de-France</b>	1681	51%	420,25
<b>Le Lamentin</b>	991	30%	247,75
<b>Schoelcher</b>	468	14%	117
<b>Saint-Joseph</b>	158	5%	39,5
<b>CACEM</b>	<b>3298</b>	La CACEM compte <b>44,3%</b> des logements commencés entre 2011 et 2014 de la Martinique	<b>824,5</b>
Martinique	7444		1861

source : Sit@del2

# Les projets de construction



## ✓ Volume de logements en projets sur l'agglomération (à 3 ans)

Projets des communes à 3 ans	Nombre logements total	Dont nombre de logements Locatifs Sociaux	Dont LLS	Dont LLTS	Dont PLS	Dont nombre de logements en Accession Sociale	Dont nombre de logements privés	Part des logements en projet de l'agglomération
Fort-de-France	711	376	228	63	85	30	0	48%
Le Lamentin	297	107	40	20	47	0	0	20%
Schoelcher	160	105	39	0	46	30	0	11%
Saint-Joseph	320	127	0	0	0	0	0	22%
<b>CACEM</b>	<b>1488</b>	<b>715</b>	<b>307</b>	<b>83</b>	<b>178</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>

Source : Enquête projets de construction auprès des communes et bailleurs

## ✓ Volume de logements en projets sur l'agglomération (à 6 ans)

Projets des communes à 6 ans	Nombre logements total	Dont nombre de logements Locatifs Sociaux	Dont LLS	Dont LLTS	Dont PLS	Dont nombre de logements en Accession Sociale	Dont nombre de logements privés	Part des logements en projet de l'agglomération
Fort-de-France	348	184	62	17	90	50	0	47%
Le Lamentin	325	296	120	40	62	67	0	44%
Schoelcher	34	0	0	0	34	0	0	5%
Saint-Joseph	40	40	30	10	0	0	0	5%
<b>CACEM</b>	<b>747</b>	<b>520</b>	<b>212</b>	<b>67</b>	<b>186</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>

Source : Enquête projets de construction auprès des communes et bailleurs

# Le parc social



## ✓ Volume de logements dans le parc locatif social

Echelle	Nombre de logements total	Poids des communes
<b>Fort-de-France</b>	10238	61%
<b>Lamentin (Le)</b>	4198	25%
<b>Schœlcher</b>	1579	9%
<b>Saint-Joseph</b>	673	4%
<b>CACEM</b>	<b>16688</b>	<b>100%</b>

source: RPLS 2016

## ✓ Volume de logements SRU et Rattrapage

Echelle	Nombre de logements total	Poids actuel du logement social pour décompte SRU	Nombre de logements manquant - Rattrapage SRU
<b>Fort-de-France</b>	10238	29%	0
<b>Lamentin (Le)</b>	4198	28%	0
<b>Schœlcher</b>	1579	19%	554
<b>Saint-Joseph</b>	673	14%	1582
<b>CACEM</b>	<b>16688</b>	<b>22%</b>	<b>2136</b>

source: SRU 2016