

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

Diagnostic



JUILLET 2015

PREAMBULE	6
LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	7
UNE DECROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTATEE	7
DU RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE A LA DECROISSANCE DEMOGRAPHIQUE (1999-2011)	7
UN SOLDE NATUREL QUI COMPENSE DE MOINS EN MOINS LE SOLDE MIGRATOIRE	10
VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION	12
UNE MAJORITE DE PETITS MENAGES	13
UN NOUVEL EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE QUI SE JOUE AUX DEPENS DES STRUCTURES FAMILIALES	14
APPROCHE DES SITUATIONS SOCIALES	15
DES NIVEAUX DE REVENUS DANS L'ENSEMBLE PLUS FAIBLES SUR LA CAP NORD	15
UN CHOMAGE PLUS SENSIBLE SUR CAP NORD, TOUT PARTICULIEREMENT CHEZ LES JEUNES ET LES SENIORS	17
UNE LARGE COUVERTURE DE LA CAF	18
UN POIDS MARQUANT DES MINIMA SOCIAUX OU REVENUS GARANTIS SUR LE NORD	19
UNE PROPORTION PLUS SIGNIFICATIVE DES TRAVAILLEURS PAUVRES	20
LES AIDES AUX LOGEMENT	22
LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EN 2011	24
LA DYNAMIQUE DU PARC DE LOGEMENT	24
UNE CONSTRUCTION NEUVE SOUTENUE	24
UNE CROISSANCE SOUTENUE DU NOMBRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE	28
LA DESTINATION DES LOGEMENTS CREEES	31
UN PARC DE PROPRIETAIRES	33
LA MAISON INDIVIDUELLE ENCORE MAJORITAIRE	35
DES GRANDS LOGEMENTS POUR DE PETITS MENAGES	36
UN TAUX ELEVE DE LOGEMENTS VACANTS	40
UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES DE PLUS EN PLUS CONFORTABLE	43
DES EFFORTS DE REHABILITATION PERMANENTS	45
UN PARC EN MAUVAIS ETAT OU INDIGNE TRES PRESENT	49
LES INTERVENTIONS DE L'AGENCE DES 50 PAS	52
LA LUTTE POUR LA RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE	53
LES MARCHES DE L'HABITAT	56
LE MARCHE FONCIER	56
UNE MAITRISE FONCIERE PUBLIQUE TRES MODEREE	56
LES OPERATIONS RECENTES	57
LE MARCHE DE L'ACCESSION	63
UN MARCHE ACTIF ET CHER	63
LE MARCHE LOCATIF PRIVE	65
UN RISQUE DE BASCULE	67
LE PARC LOCATIF SOCIAL	67
UN PARC CROISSANT, ESSENTIELLEMENT COLLECTIF	67
UN PARC RECENT	69
LE DEVELOPPEMENT MASSIF DU PARC LOCATIF SOCIAL	71

LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE.....	74
DES NIVEAUX DE REVENUS MODESTES	75
LES TYPES DE LOGEMENT DEMANDÉS	76
LES MOTIFS DES DEMANDES	77
LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT URBAIN	78
DES DOCUMENTS D'URBANISME EN COURS D'EVOLUTION	78
DE NOMBREUX PROJETS DE LOGEMENTS	78
DES INTERVENTIONS PUBLIQUES TRES CIBLEES, ESSENTIELLES AUX CENTRES URBAINS	81
LES INTERVENTIONS DANS LES CENTRES URBAINS	82
UN NOUVEAU PLAN DE RELANCE DU LOGEMENT POUR L'OUTRE-MER	82
LES PROBLEMATIQUES D'HABITAT DES POPULATIONS SPECIFIQUES	85
LES SPECIFICITES DES PROBLEMATIQUES SOCIALES MARTINIQUAISES	85
LE LOGEMENT DES POPULATIONS DEFAVORISEES	87
LES ACTIONS DU PDALPD	87
DES BESOINS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS	89
LE LOGEMENT DES JEUNES	90
LE CLLAJ : UN OUTIL ESSENTIEL D'INTERVENTION SUR LE LOGEMENT DES JEUNES	90
PEU DE LOGEMENTS ADAPTES	91
LE LOGEMENT DES JEUNES : UNE DEMANDE PEU LISIBLE ET MAL ARTICULEE A L'OFFRE	92
LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES	96
QUELLE STRUCTURE DE COORDINATION GLOBALE A L'ECHELLE DU NORD CARAÏBE ?	96
LE RAPPORT AU TERRITOIRE	96
UNE TENSION SUR LE COUT DES OFFRES ALTERNATIVES	99

PREAMBULE

Le présent document constitue un diagnostic de la situation de l'habitat sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Nord 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.

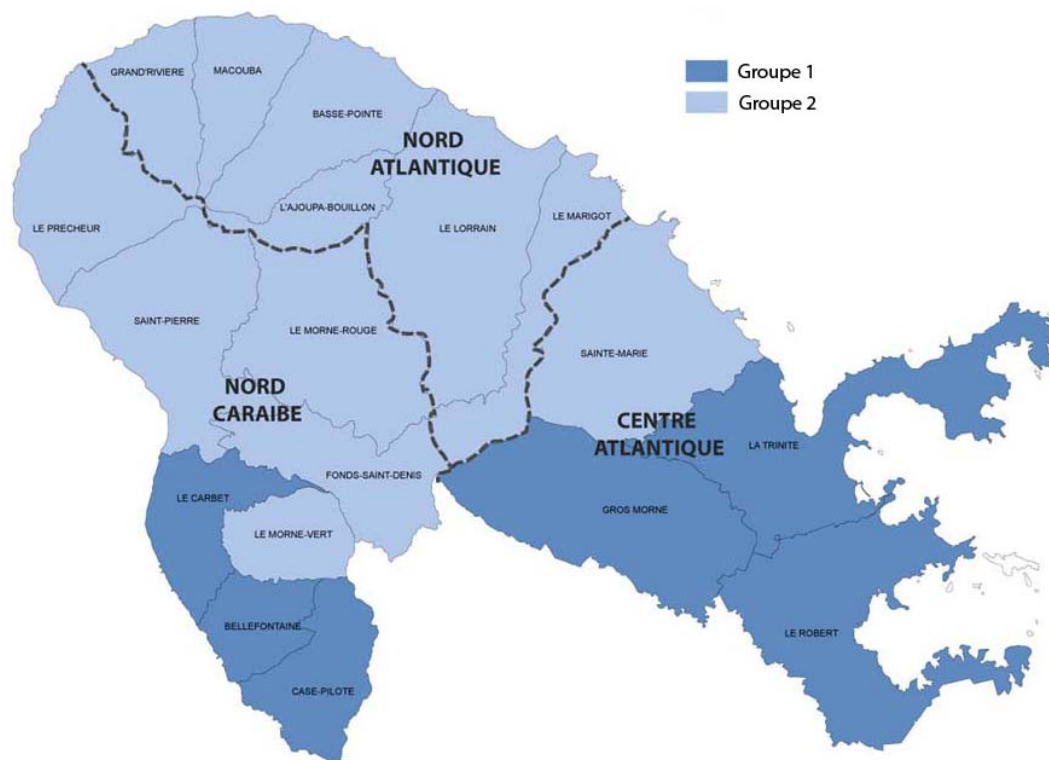
Le diagnostic constitue la première phase du PLH, dont les objectifs sont les suivants :

- 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 CAP Nord. 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 CAP Nord, 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-DEMOGRAPHIQUES

UNE DECROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTATEE

DU RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE (1999-2006) A UNE DECROISSANCE DEMOGRAPHIQUE (2006-2011).

L'évolution démographique récente va à l'encontre des tendances pressenties dans le SCOT, qui prévoit à l'horizon 2022, un objectif de 115 000 habitants, soit 5 000 de plus qu'en 2006 :

- **CAP Nord** compte au 1^{er} janvier 2011, 107 501 habitants, soit 3 372 habitants de moins qu'en 2006, se traduisant par un taux d'évolution annuel de -0.62%/an. Ce même taux était de 0.31%/an en 2006. Une inversion de la croissance démographique est donc constatée sur le territoire, depuis 2006.
- Cette tendance est également observée sur **l'ensemble de la Martinique**, puisque l'île a perdu 5 441 habitants entre 2006 et 2011, soit un taux d'évolution annuel de -0.28%/an. Toutefois, le taux de décroissance annuel sur CAP Nord est deux fois plus élevé que sur l'ensemble de la Martinique, comme le montre le tableau ci-dessous.

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

Source : INSEE RP 2011

Jusqu'en 2006, le **groupe 1**, constitué des 6 communes les plus proches de l'Agglomération-Centre (Case-Pilote, Bellefontaine, Carbet, Gros Morne, Robert, Trinité), affichait une croissance positive bien que ralentie sur la période 1999-2006 ; le **groupe 2**, constitué de toutes les autres communes, souffrant de l'éloignement et des difficultés de transports, affichait une croissance négative, confirmant la faiblesse de son dynamisme.

Sur la période récente, entre 2006 et 2011, le **groupe 1** a vu sa croissance s'inverser, avec un taux d'évolution annuel passant de 1.10% à -0.11%/an. La proximité de la région foyale n'apparaît plus comme un moteur pour la croissance de ces communes ; le territoire de la CACEM affichant également une diminution de sa population sur les cinq dernières années. Sur cette même période, la décroissance démographique des communes du **groupe 2** a été accentuée, avec un taux d'évolution annuel passant de -0.50% à -1.10%/an.

Le découpage en 2 secteurs de CAP Nord, traduit la dynamique démographique et constructive récente, que les orientations du PLH devront prendre en compte, quant à la programmation des nouveaux logements.

Le territoire de CAP Nord est divisé en trois micro-régions relativement distinctes par leurs caractéristiques :

- **Le Centre-Atlantique** composé des communes du Robert, de Trinité, du Gros-Morne et de Sainte-Marie.
- **Le Nord-Atlantique** composé des communes du Marigot, du Lorrain, de l'Ajoupa-Bouillon, de Basse-Pointe, de Macouba et de Grand'Rivière
- **Le Nord Caraïbes** composé des communes de Case-Pilote, de Bellefontaine, du Morne-Vert, du Carbet, de Fonds-Saint-Denis, du Morne-Rouge, de Saint-Pierre et du Prêcheur.

Jusqu'en 2006, le Nord-Caraïbe et le Centre-Atlantique affichaient une croissance positive avec des taux d'évolution annuels respectifs de 0.21% et 0.66%. Le Nord-Atlantique était la seule micro-région de CAP Nord à perdre de la population, avec un taux d'évolution annuel de -0.71%.

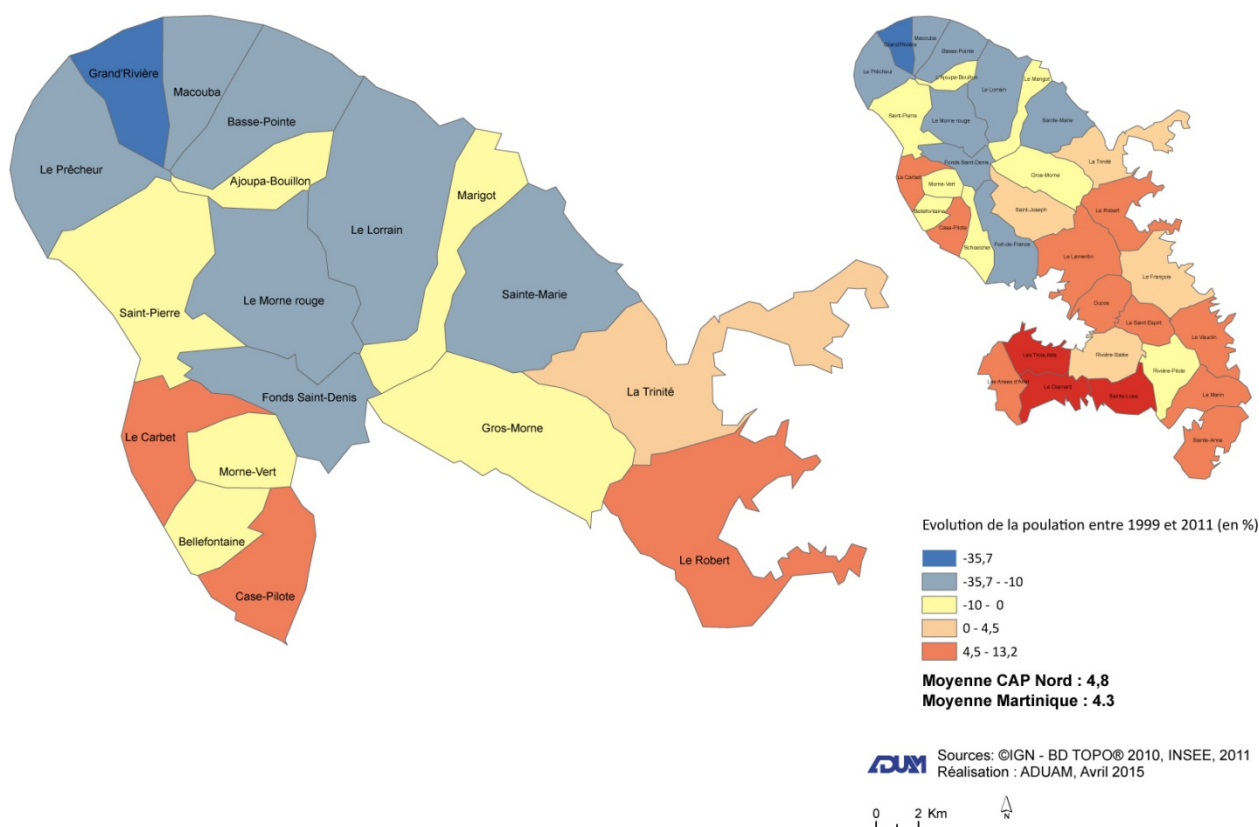
Sur la période récente entre 2006 et 2011, la déprise démographique du **Nord-Atlantique** s'est poursuivie. En effet, le territoire continue à perdre des habitants de manière plus prononcée (-1.08%/an). Grand'Rivière est la commune qui perd le plus d'habitants avec un taux d'évolution annuel de -7.36%, se distinguant comme étant la commune qui a le plus perdu d'habitants sur ces 12 dernières années, soit -35% de ses habitants. Ajoupa-Bouillon fait figure d'exception, il s'agit en effet de la seule commune du Nord-Atlantique qui gagne des habitants, et qui de surcroît affiche le taux d'évolution annuel le plus fort de CAP Nord (+1.43%/an).

Pour le **Nord-Caraïbe**, la tendance démographique s'est inversée avec un taux d'évolution annuel de -0.27%. Seules les communes du Carbet, de Case-Pilote et de Bellefontaine gagnent très légèrement en population, principalement expliquée par leur proximité avec la CACEM.

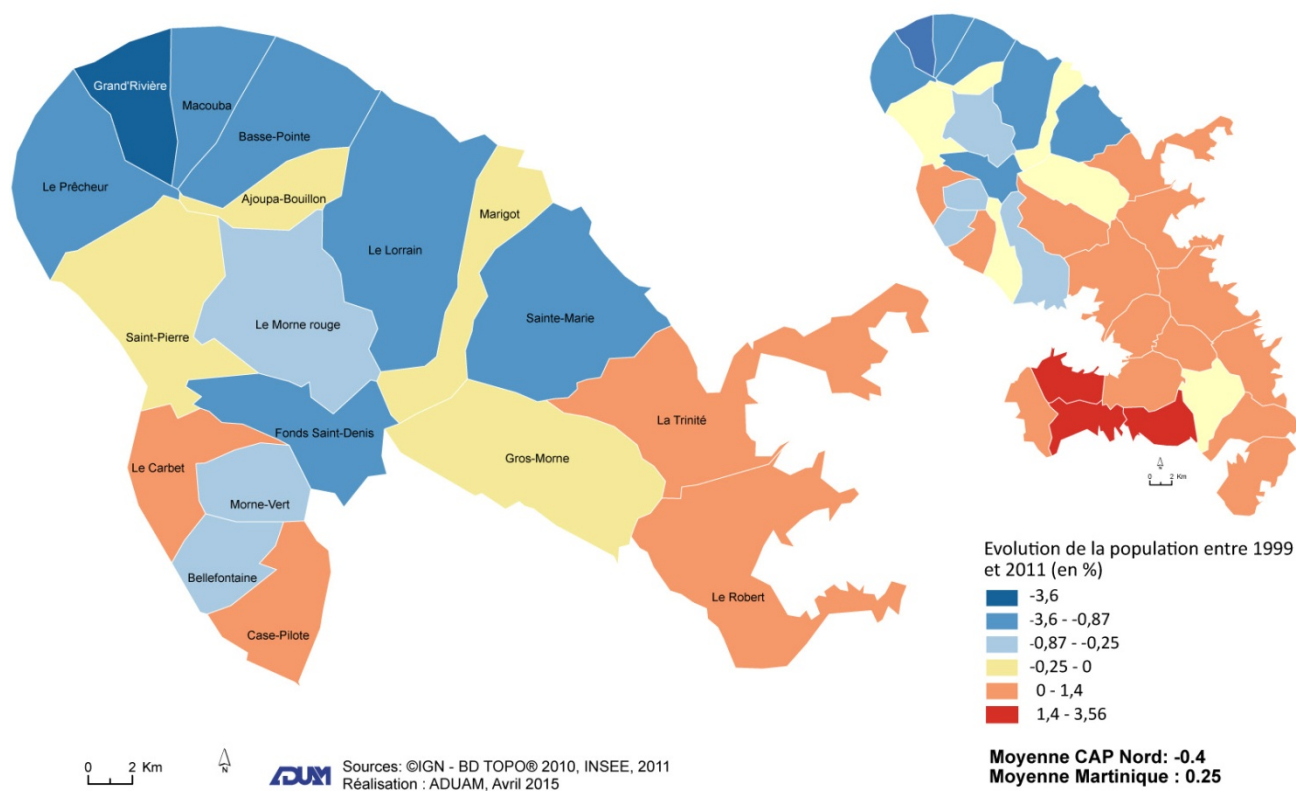
Le **Centre-Atlantique** est également confronté à une baisse de sa population, avec un taux d'évolution annuel de -0.61%. Seule la commune du Robert parvient à maintenir sa population avec un taux d'évolution annuel de 0.13% ; mais pour autant affiche une baisse significative de sa croissance de plus 1.5 point par rapport à la période 1999/2006.

Aujourd'hui c'est bien l'ensemble du territoire de CAP Nord qui affiche une décroissance démographique avec une diminution de 3.1% de sa population sur les cinq dernières années. Cette décroissance qui était concentrée sur le Nord-Atlantique, s'étend dorénavant sur le Centre-Atlantique et le Nord Caraïbes.

Evolution de la population entre 1999 et 2011 sur CAP Nord au regard de la Martinique



Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 1999 et 2011



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 CAP Nord 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.

	Evolution population 2006/2011	Evolution population 1999/2006	Solde naturel 2006/2011	Solde migratoire 2006/2011	Solde naturel 1999/2006	Solde migratoire 1999/2006
CAP Nord	-3372	2403	0.50%	-1.10%	0.7%	-0.4%
Nord Caraïbe	-324	343	0.30%	-0.60%	0.58%	-0.39%
Nord Atlantique	-1012	-983	0.22%	-1.32%	0.41%	-1.16%
Centre Atlantique	-2036	3043	0.59%	-1.19%	0.77%	-0.11%
Groupe 1	-315	4277	0.60%	-0.72%	0.79%	0.33%
Groupe 2	-3057	-1874	0.32%	-1.49%	0.54%	-1.04%
Martinique	-5441	16305	0.6%	-0.9%	0.7%	0.6%

Source : INSEE RP 2011

Sur la période 1999/2006, le Groupe 1, plus diversifié avec les communes Caraïbe et Atlantique proches de l'agglomération foyale, étaient encore portées par les implantations de nouveaux résidents. En effet, les communes du Groupe 1 gagnaient 0.33% de nouveaux habitants par an, alors que dans le même temps, les communes du Groupe 2, perdaient des habitants (environ -1.04% par an). Les nouveaux résidents recherchaient alors sur les communes du Groupe 1, des logements plus accessibles (loyers plus modérés) ou correspondant mieux aux attentes des ménages (accession à la propriété), et situés plus proche du pôle économique de Fort-de-France.

Depuis 2006, on constate que les communes du Groupe 1 et du Groupe 2 sont touchées par ce phénomène de solde migratoire négatif, qui est également constaté sur l'ensemble de la Martinique, comme le montre le tableau ci-dessus.

Par ailleurs, sur la période 1999/2006, le solde migratoire était compensé par le solde naturel, permettant une légère croissance sur le territoire de CAP Nord. Aujourd'hui, le solde naturel est deux fois plus faible que solde migratoire, expliquant ainsi le phénomène de décroissance démographique. Ce phénomène est d'autant plus fort sur les communes de Groupe 2 que sur celles du Groupe 1.

Par ailleurs, on peut supposer que le solde migratoire négatif est notamment du au départ des jeunes (phénomène de décohabitation, migration scolaire, migration lié à l'emploi). Toutefois, les communes dont la part des moins de 25 ans est la plus élevée, ne correspondent pas forcément aux communes ayant le solde migratoire négatif le plus élevé.

Les communes dont le solde migratoire est particulièrement important sont : Grand'Rivière (-6.8%), Macouba (-2.6%) et Sainte-Marie (-2.1%).