

## Les tendances de la construction neuve en 2010

Après 3 années de recul du nombre de logements autorisés, 2010 enregistre une nette amélioration de l'activité et affiche une hausse de 15% par rapport à 2009.

Cette évolution s'explique par les nombreux projets de collectifs privés et sociaux qui, par ailleurs, ne sont plus uniquement concentrés

dans les seules grosses communes de l'île.

Comme en 2009, le secteur social contribue largement au renouvellement du parc résidentiel avec une dizaine de projets, dont 2 comptent plus de 150 logements.

### Nota

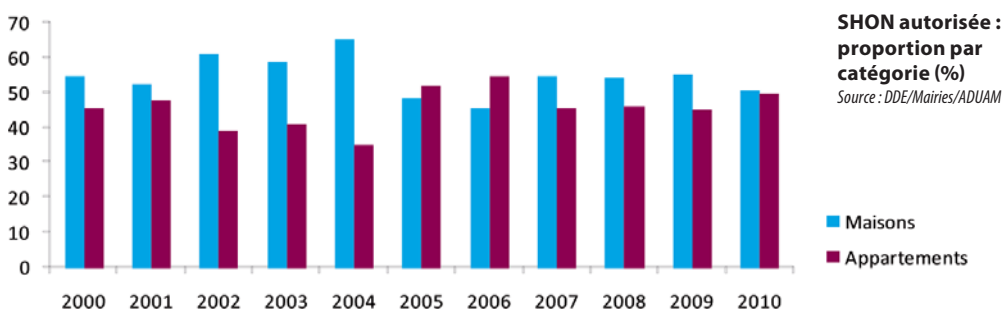
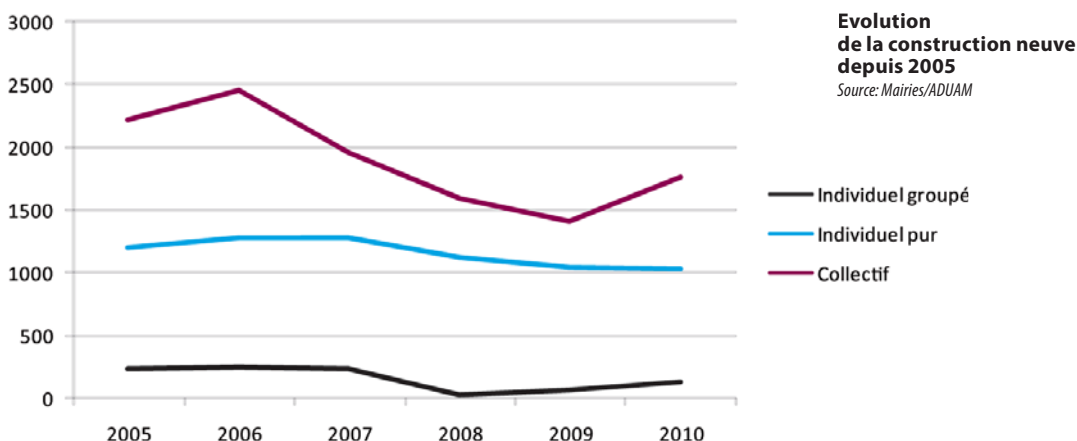
Les chiffres publiés dans ce document sont issus d'enquêtes auprès des communes. Ils concernent la construction neuve stricte, c'est-à-dire les bâtiments totalement nouveaux. Sont donc exclus les permis portant sur les travaux d'extension sur constructions existantes.

Les chiffres portent sur le nombre total de logements ordinaires autorisés (sont exclus les résidences de tous types, les foyers et les hôtels) et distinguent les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs. Sont également exclus les permis modificatifs et les permis transférés enregistrés au cours de l'année étudiée, déjà comptabilisés l'année précédente.



### Chiffres clés 2010

- 2 921 logements autorisés
- 21% sont concentrés à Fort-de-France
- 60% sont des appartements
- 76% sont dans le secteur libre
- 46% sont générés par des particuliers.



### REPRISE DES PROJETS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Après 3 années consécutives de baisse, le nombre de logements autorisés enregistre une augmentation de 15%, qui ne permet toutefois pas d'approcher encore les quelque 3500 logements enregistrés en 2007.

Cette augmentation est principalement due aux collectifs qui affichent un bond de 25 % après 3 années de recul.

La surface totale autorisée s'établit à 248 700 m<sup>2</sup> de SHON, en hausse de 14% par rapport à 2009.

Si les maisons en totalisent encore la moitié, les collectifs gagnent de nouveau en poids : 49,7% de la shon totale contre une moyenne de 45% ces 3 dernières années).

La taille moyenne des maisons s'établit à 111 m<sup>2</sup>, en légère hausse par rapport à 2009.

Elle découle d'une surface moyenne plus importante aussi bien pour les maisons individuelles pures (112 m<sup>2</sup> contre 109 en 2009) que pour les maisons groupées (96 m<sup>2</sup> contre 94). La surface moyenne d'un appartement demeure stable à 70 m<sup>2</sup>.

### LE NOMBRE D'APPARTEMENTS AUGMENTE PLUS VITE QUE LE NOMBRE DE MAISONS

Depuis 2005, les logements collectifs sont prépondérants dans le secteur du neuf, boostés en particulier par les différents dispositifs fiscaux mis en œuvre. Ils représentent en moyenne 6 logements sur 10 et avec une augmentation de 25% en 2010, ils demeurent toujours le principal moteur de la construction neuve. Toutefois, avec 1 759 logements autorisés, le collectif demeure encore en deçà du volume moyen enregistré en 2005 et en 2006 : 2 336 appartements.

Du côté des logements individuels, les volumes demeurent stables dans l'ensemble depuis 2008, avec une moyenne de 1 130 maisons autorisées par an. En revanche, dans le détail, des fluctuations importantes s'observent pour l'individuel groupé. Le volume moyen passe en effet de 230 maisons en moyenne par an entre 2005 et 2007 à moins de 50 par an entre 2008 et 2010, signe d'un moindre recours aux procédures de l'urbanisme opérationnel telles que les lotissements (très souvent d'initiative privée) et les ZAC (d'initiative publique, extrêmement peu utilisées).

Pour autant, la progression plus rapide des logements collectifs que des maisons individuelles, va tout de même dans le sens de la densification de l'habitat et de l'économie du foncier prônées par la réglementation des lois de planification urbaine.

### LE NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS S'ACCROIT DANS LA MOITIÉ DES COMMUNES

Les communes habituellement pourvoyeuses de nouveaux logements, avec une moyenne d'au moins 100 logements autorisés par an au cours des dernières années, sont celles qui boostent le plus la production en 2010 (Fort-de-France, Lamentin, Schoelcher, Robert...).

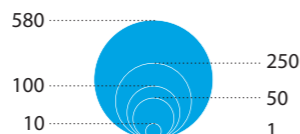
#### Chiffres clés 2010

1 759 collectifs, 60% des logements autorisés

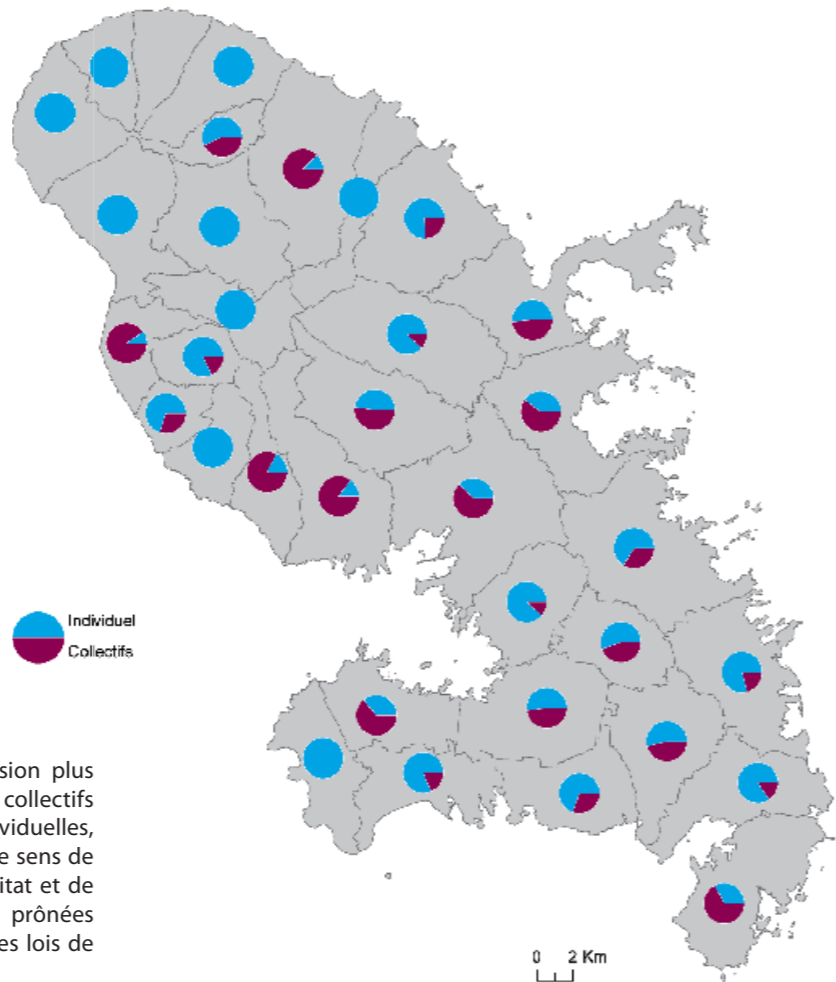
➤ 2/3 des logements émanent du secteur privé. Ils sont principalement destinés à la vente et à la location. Plus de la moitié est concentrée dans les 4 communes de l'Agglomération Centre

➤ 1/3 des logements émane du secteur social. Près de la moitié d'entre eux sont concentrés sur les seules communes de Fort-de-France, Lamentin et Schoelcher.

On note cependant cette année la présence de plus petites communes (en termes de population) telles Rivière-Pilote, Le Carbet ou Le Lorrain présentant un accroissement important du nombre de logements autorisés. Ces communes affichent en effet un volume élevé de logements collectifs privés et sociaux comparativement aux années précédentes.

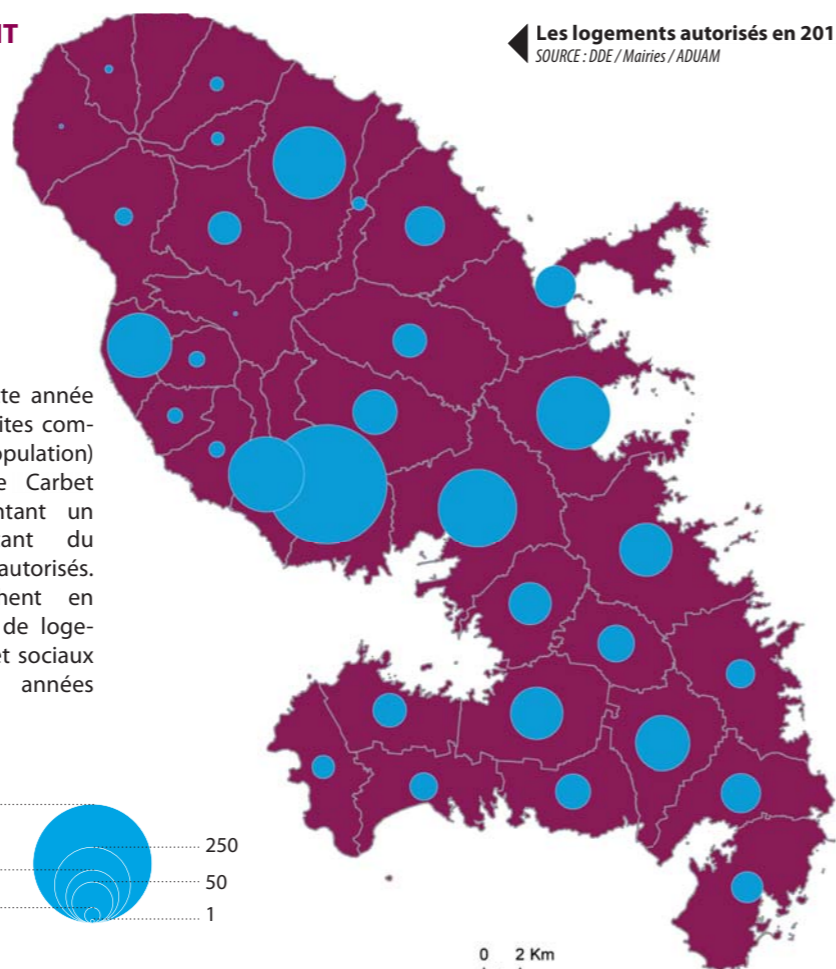


Les logements autorisés en 2010 par catégorie  
Source : DDE / Mairies / ADUAM



0 2 Km

Les logements autorisés en 2010  
SOURCE : DDE / Mairies / ADUAM



0 2 Km

### UNE FOIS DE PLUS, L'AGGLOMÉRATION CENTRE TOTALISE LE GROS DES AUTORISATIONS

Parmi les 5 premières communes totalisant chacune plus de 200 logements autorisés, Fort-de-France surtout, puis Le Lamentin et Schoelcher comptent pour le tiers de l'ensemble des logements autorisés et près de la moitié des collectifs. Viennent ensuite Le Robert et Le Lorrain pour 15% de la construction autorisée et 20% des collectifs.

Le Carbet, Rivière-Pilote, Le François, Rivière-Salée et Ducos constituent les flux secondaires les plus importants avec plus de 100 logements chacune. Toutefois, les 3 dernières communes se distinguent des autres avec davantage de maisons individuelles pures ou groupées. C'est d'ailleurs le profil de la construction neuve de la majeure partie des 23 autres communes.



### LA PROGRAMMATION SOCIALE GARDE LE CAP

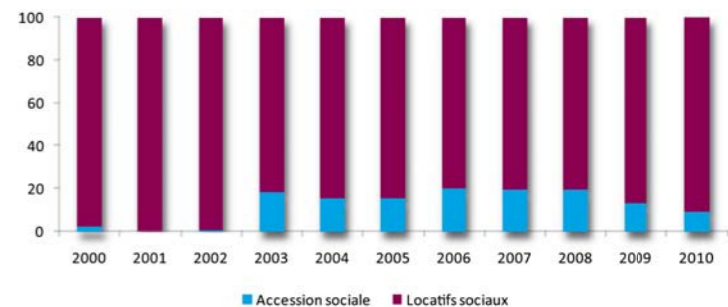
Au total, le secteur social (locatif social et très social) compte pour 633 logements, soit +32% par rapport à 2009 et contribue à hauteur de 22% à la construction neuve, stable par rapport à 2009. Aux logements locatifs sociaux, s'ajoutent les logements évolutifs sociaux, permettant à des ménages d'accéder à la propriété malgré leurs revenus modestes. Au total, le nombre de logements autorisés concernant le secteur social s'élève à 700 contre 550 en 2009.

Du côté du financement sur la LBU, les efforts s'accroissent également pour permettre la construction de 804 logements sociaux. Si les volumes se maintiennent et augmentent même légèrement pour ce qui concerne les logements locatifs sociaux et les logements évolutifs sociaux, une plus large part est faite aux logements locatifs très sociaux, permettant de rattraper le retard de 2009.

Les logements sociaux financés sur la LBU  
Source : DEAL

	2008	2009	2010
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	180	415	433
LOGEMENTS LOCATIFS TRÈS SOCIAUX	127	78	257
LOGEMENTS ÉVOLUTIFS SOCIAUX EN DIFFUS	144	107	114
<b>ENSEMBLE LOCATIF ET ACCESSION NEUFS</b>	<b>451</b>	<b>600</b>	<b>804</b>

Poids des logements collectifs dans le social neuf (%)  
Source : DDE / Mairies / ADUAM



### LES MAÎTRES D'OUVRAGE PRIVÉS SONT PRÉPONDÉRANTS

#### Sur le segment des collectifs

2/3 des collectifs autorisés sont d'abord le fait de promoteurs, de SCI et de SCCV, puis des particuliers.

Principales caractéristiques de ces logements collectifs privés :

- 70 % ressortent clairement de la promotion immobilière et sont destinés à la vente (7 sur 10) et à la location.
- Ils appartiennent principalement à des programmes comptant 10 à 120 logements, dont 59% sont localisés dans l'Agglomération Centre et en particulier dans la partie Est de Fort-de-France (notamment à l'Étang Z'abricot, La Dorsale, Beauséjour Jambette et l'Entraide) et dans la partie Est de Schoelcher (Cluny, Anse Gouraud). Viennent ensuite le Centre-Atlantique (14%) avec Le Robert (en particulier Mansarde

Catalogne et Pointe Royale) et La Trinité (Desmarinières) ; le Nord-Atlantique (15%) avec Le Lorrain (Fond Massacre); le Sud-Caraïbe (9%) avec Le Saint-Esprit (La Carreau) et Rivière-Salée (Petit Bourg) et le Sud-Atlantique (3%) avec Sainte-Anne (Joli Cœur).

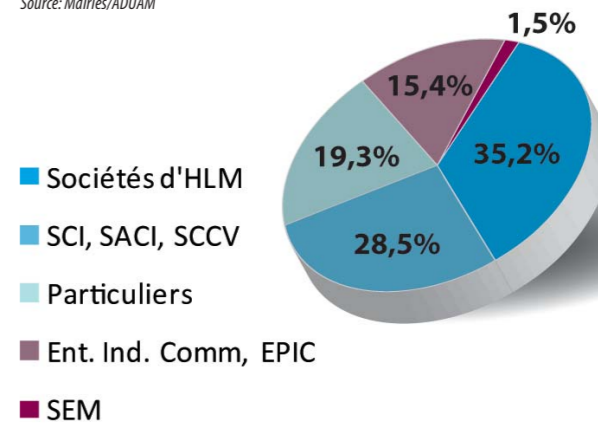
- 30 % appartenant à des programmes de plus petite taille viennent compléter la promotion immobilière. Ils comprennent majoritairement moins de 5 logements (65% de ce segment) et sont d'abord destinés à la location. 6 sur 10 sont le fait de particuliers, puis viennent des sociétés civiles immobilières et autres sociétés privées. Ces petits collectifs, pour les proportions les plus élevées, sont concentrés dans l'Agglomération Centre et en particulier à Fort-de-France (Ravine Vilaine et l'Ermitage) et au Lamentin (Acajou). Puis viennent le Centre-Atlantique avec Le Robert et le Sud-

Atlantique avec le François .

Le 1/3 des collectifs autorisés restant est le fait de sociétés d'HLM et vient combler peu à peu le déficit de logements sociaux neufs accumulé depuis plusieurs années. Depuis 2008, le nombre de logements locatifs sociaux (LLS-LLTS) autorisés a quasiment quadruplé passant de 123 à 615. 9 LLS-LLTS sur 10 appartiennent à des programmes de plus de 10

logements. Un quart d'entre eux sont concentrés à Fort-de-France, proportion qui passe à 46% si l'on y ajoute les LLS-LLTS également prévus au Lamentin et à Schoelcher. Les 54% restants se répartissent entre les communes de Carbet (2 gros programmes de 69 et 84 LLS-LLTS), Rivière-Pilote, Trois-Ilets et François.

Les acteurs de la construction neuve sur le segment des collectifs  
Source : Mairies/ADUAM



## Sur le segment des maisons individuelles également

Contrairement au segment des collectifs, les particuliers sont prédominants ici.

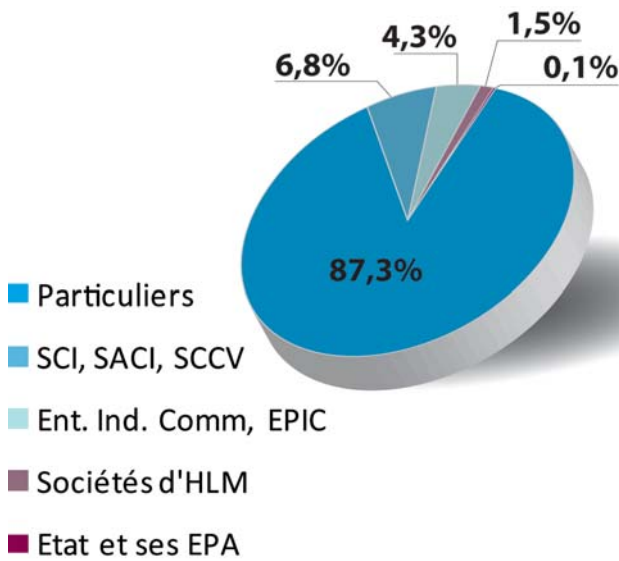
Sur les 1 162 maisons autorisées, seules 125 feront l'objet d'une vente ou d'une location, l'essentiel de ce segment étant destiné à l'occupation personnelle (9 maisons sur 10).

Par ailleurs, toujours destinées à l'occupation personnelle, 79 maisons sont prévues en accession aidée. Elles sont principalement prévues en diffus (maisons individuelles pures), un seul permis groupé étant recensé pour 18 logements évolutifs sociaux.

Toutefois, par rapport à 2008, le nombre de LES autorisés est quasiment doublé : de 40, il est passé à 75 puis à 79.

### Les acteurs de la construction neuve sur le segment des maisons individuelles

Source: Mairies/ADUAM



## LES QUARTIERS TOTALISANT PLUS DE 20 LOGEMENTS

	Libre	Social	Total général
<b>Carbet</b>		153	153
Fond Capot		69	69
Lajus		84	84
<b>Fort-de-France</b>	171	112	283
Terres Sainville		56	56
Godissard		56	56
Entraide	20		20
Beauséjour Jambette	24		24
Rte des Religieuses (La Dorsale)	35		35
Etang Z'abricots	92		92
<b>Lamentin</b>	33	77	110
Bois Jolimont		24	24
Habitation Bois Carré	33		33
Montéol		53	53
<b>Lorrain</b>	120	56	176
Fond Massacre	120		120
Vallon		56	56
<b>Morne-Rouge</b>	28		28
Mespont*	28		28
<b>Rivière-Pilote</b>		66	66
Josseaud		66	66
<b>Rivière-Salée</b>	54		54
Petit Bourg	54		54
<b>Robert</b>	90		90
Bois Neuf/Mansarde	52		52
Pointe Royale	38		38
<b>Sainte-Anne</b>	27		27
Joli Cœur	27		27
<b>Saint-Joseph</b>	35		35
Bourg	35		35
<b>Schoelcher</b>	94	48	142
Anse Gouraud	28		28
Cluny	66	27	93
Pointe de Jaham		21	21
<b>Trinité</b>	24		24
Desmarinières	24		24

\* Maisons individuelles groupées

Source: Mairies/ADUAM

## Perspectives

L'année 2010 voit s'inverser la courbe d'évolution des logements autorisés en montrant une belle progression de +15 % par rapport à 2009, aussi bien du fait des acteurs du secteur libre (+13%) que de ceux du secteur social (+31%), et principalement sur le segment des logements collectifs (+27 %).

Ces tendances devraient se maintenir en 2011 à en juger par les opportunités encore d'actualité en matière de défiscalisation et d'aides financières dans le neuf notamment.

Cependant, ces opportunités doivent être relativisées compte tenu de l'évolution en cours

des dispositifs de défiscalisation (remplacement progressif du dispositif Girardin par le dispositif Scellier : réduction d'impôt minorée, allongement de la défiscalisation sur 9 ans, contrainte BBC...) risquant de limiter, sinon de freiner, le développement du secteur des logements neufs privés en particulier.

Le secteur social, en revanche, devrait maintenir le cap grâce à la combinaison possible des financements LBU/défiscalisation et 2011 devrait connaître un accroissement des autorisations compte tenu des financements engagés en 2010 pour plus de 800 nouveaux logements.

## Glossaire

- **LBU** : Ligne Budgétaire Unique
- **LLS** : Logements Locatifs Sociaux
- **LLTS** : Logements Locatifs Très Sociaux
- **SCI** : Sociétés Civiles Immobilières
- **SCCV** : Sociétés Civiles de Construction Vente

### L'Observatoire n°16 Décembre 2011

Directrice de la publication : **Joëlle TAÏLAMÉ**

Ont contribué à la réalisation de cette publication :

**Myrièle BLACODON, Christophe Clairis**

Conception graphique et mise en page : **Damien THÉODOSE**

Impression : IPNS

**ADUAM** Agence D'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique

30, boulevard du Général de Gaulle - 97200 FORT DE FRANCE

Tél : 0596 71 79 77 - Fax 0596 72 59 27

aduum@aduum.com - www.aduum.com