



Agence D'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique



# Projet de Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de CAP Nord 2016-2022

Présentation du PLH arrêté en CDH-H  
Du 7 Juillet 2016

# Pourquoi élaborer un PLH ?

## Objectifs

---

« Le Programme Local de l'Habitat définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements ». Légifrance L302-I Code de la Construction et de l'Habitation

Un programme porté sur 6 ans qui permet de :

- ▶ Répondre aux besoins en logements
- ▶ Réfléchir à une répartition équilibrée des logements
- ▶ Veiller à la diversification de l'offre en habitat.
- ▶ Accompagner les communes dans la mise en œuvre de la politique d'habitat

# Comment élaborer un PLH ?

## Retour sur les étapes déjà réalisées

Diagnostic  
2012-2013

- Connaître le contexte local, la situation du marché, les projets en cours et à venir...
- Entretiens avec les élus locaux et leurs services, consultation des professionnels de l'habitat.

Enjeux  
2013

- Organisation de débats et ateliers thématiques pour dégager les principaux enjeux du territoire de CAP Nord.
- Séminaire du 30 mai 2013.

Orientations  
2013-2014

- Décliner les enjeux retenus en objectifs et orientations.
- Se questionner sur la production de logement à réaliser à l'horizon 2021 par communes et par typologies : Quel public ? Quel site ? Quelles caractéristiques ?

Actions  
2015

- Décliner les orientations retenues dans un programme d'actions précisant les moyens mobilisés pour atteindre les objectifs définis.
- Mobiliser les acteurs et partenaires de CAP Nord sur l'habitat.

Procédure  
d'adoption  
2016

- Présentation du projet de PLH au conseil communautaire du 16 février 2016 et arrêt du projet.
- Consultation des communes et analyse des avis. 2eme arrêt du PLH le 17 juin 2016.

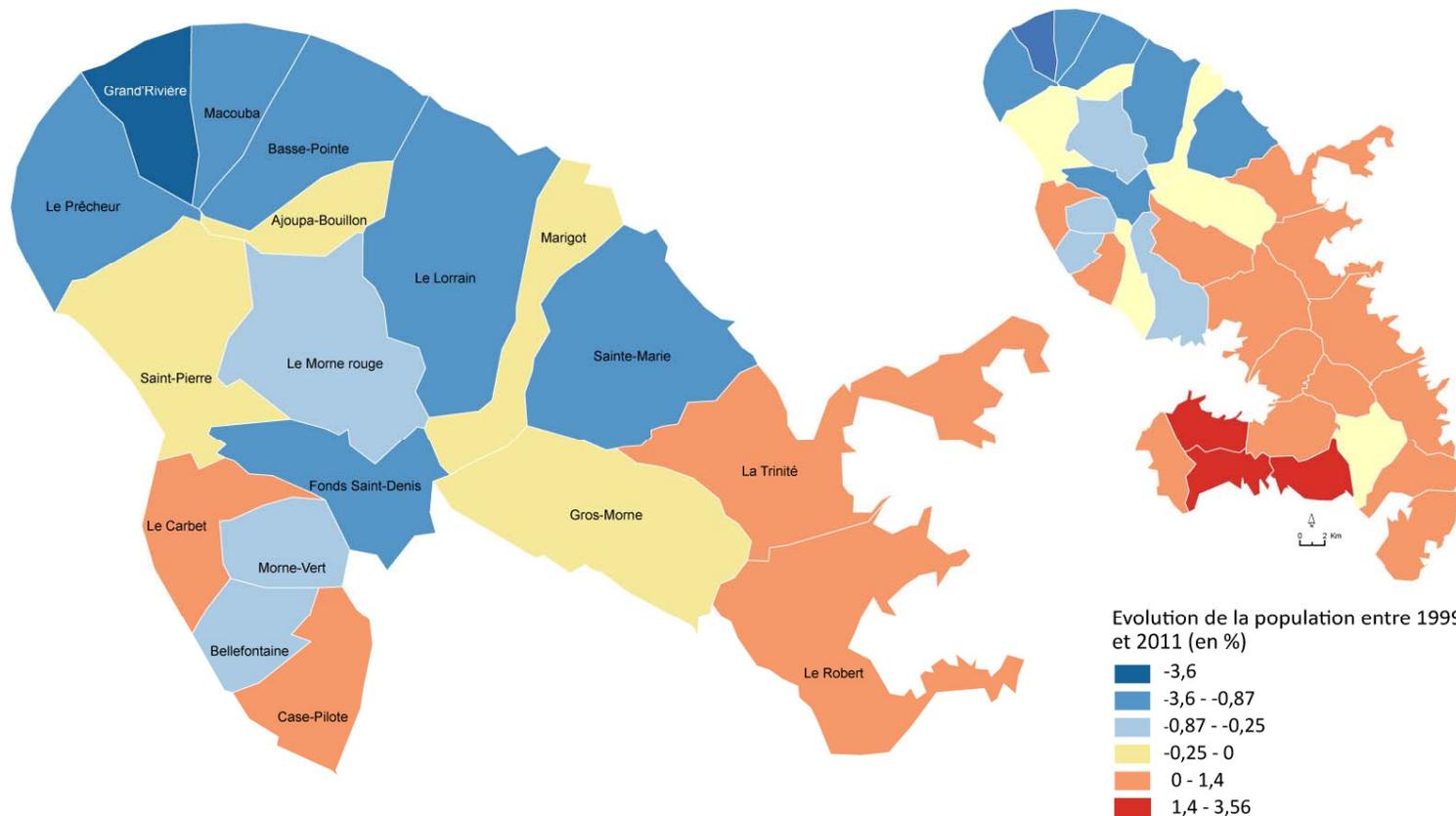
# DIAGNOSTIC



# Quels constats sur le territoire ?

## Un territoire en déprise démographique

Taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2011 | sur l'ensemble de la Martinique



0 2 Km



Sources : ©IGN - BD TOPO® 2010, INSEE, 2011  
Réalisation : ADUAM, Avril 2015

**Moyenne CAP Nord : -0.4**  
**Moyenne Martinique : 0.25**

Une dichotomie fortement prononcée entre le Nord et le Sud du territoire dans la répartition de la population.



# Quels constats sur le territoire ?

Une inversion de croissance entre population et logements

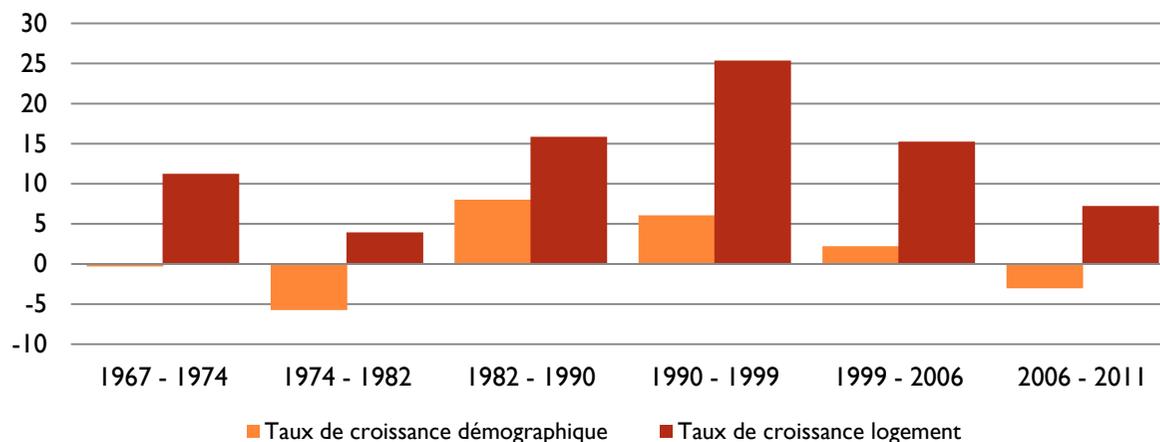
Evolution de la population entre 1999 et 2011

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

Un territoire attestant sur l'ensemble de ses bassins de vie une perte de population mais qui connaît une évolution significative de constructions de logements.



Comparaison des taux de croissances entre logement et démographie sur CAP Nord

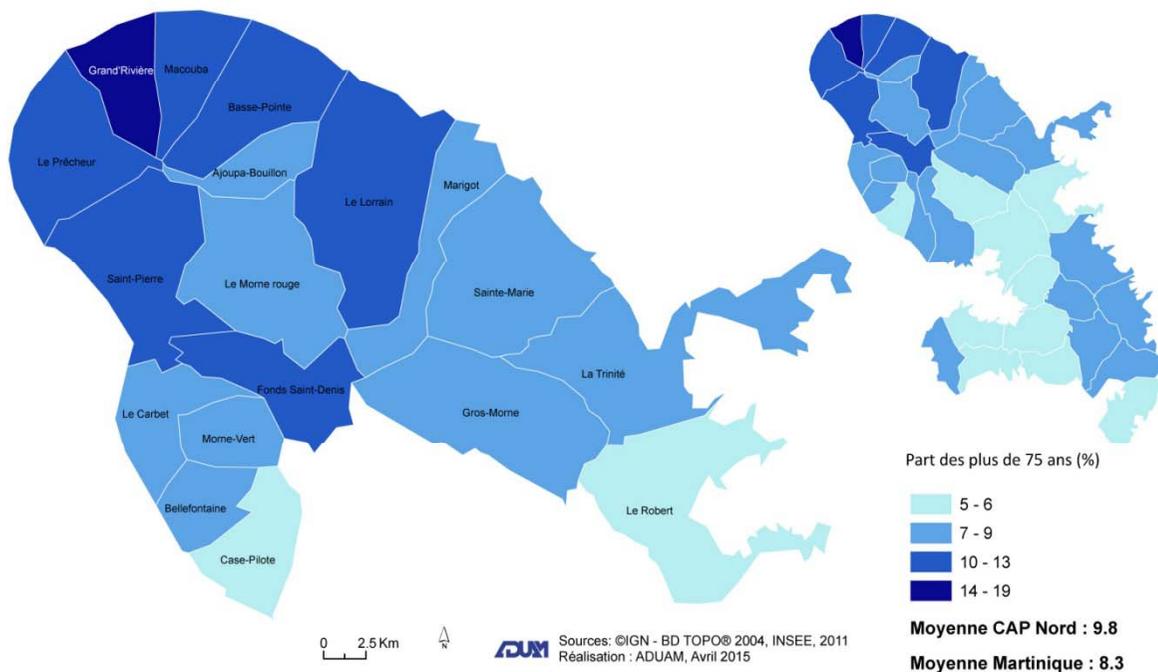


Répondre aux besoins en logements engendrés par des évolutions socio-démographiques. Accompagner le desserrement des ménages. Contenir le développement des logements neufs et pavillonnaires. Reconquérir les agglomérations et quartiers.

# Quels constats sur le territoire ?

Une part de population vieillissante plus accentuée que sur le reste de l'île.

Répartition des plus de 75 ans en 2011 | sur CAP Nord

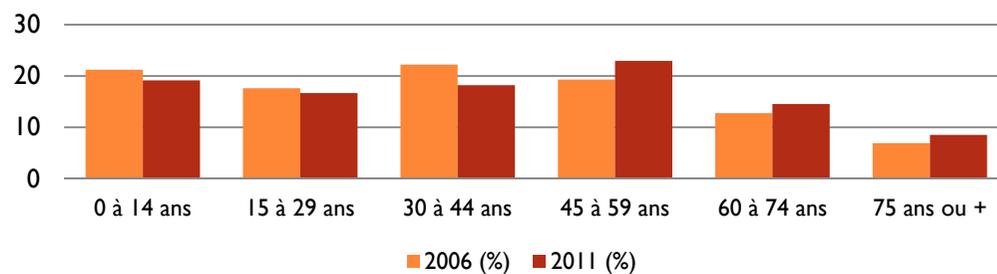


Un vieillissement notable des habitants avec une progression de toutes les classes d'âge de plus de 45 ans. 31.7% des habitants ont moins de 25 ans mais une part de ce public jeune est souvent contrainte de quitter le territoire pour chercher une formation, un emploi.



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

Répartition de la population de CAP Nord par tranche d'âge



# Quels constats sur le territoire ?

Des difficultés pour devenir propriétaire.

Prix moyen du m<sup>2</sup> de terrain destiné à l'habitat

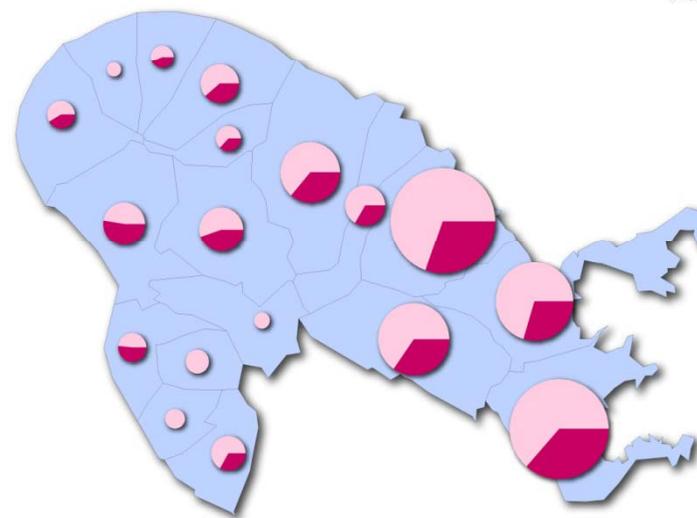


Prix moyen du m<sup>2</sup> (€HT)



Des prix du foncier inadaptés aux ménages locaux où leurs revenus ne leur permettent pas l'accès à la propriété ou à la réalisation d'un itinéraire de logement allant du locatif à l'accession.

Les bénéficiaires du RSA selon l'âge en 2011



Part des bénéficiaires du RSA selon l'âge



Nombre de bénéficiaires du RSA

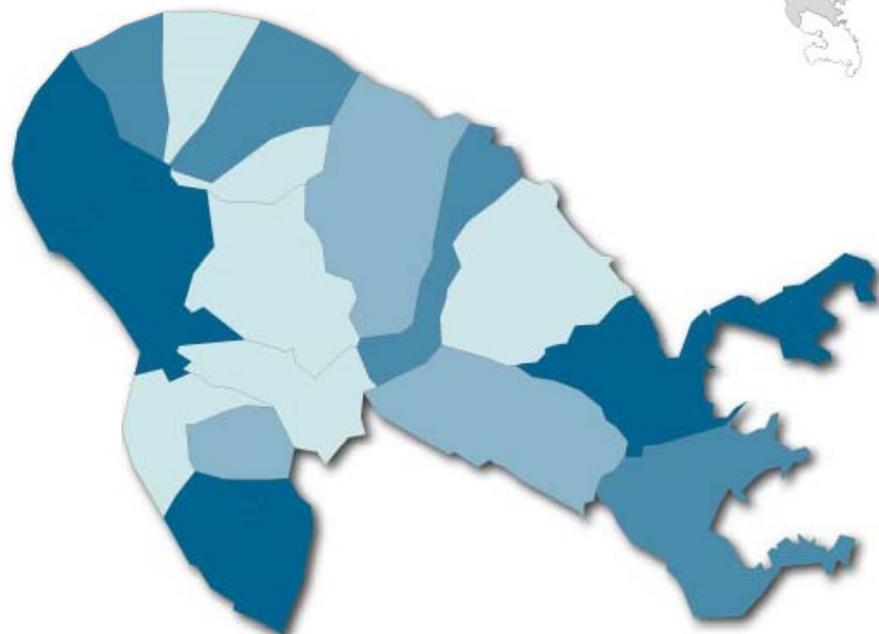


Poursuivre le développement d'une offre abordable en logement ou foncier à construire.  
Répondre aux besoins spécifiques par la constitution d'une offre mieux adaptée notamment en taille, coût et localisation.

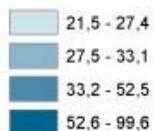
# Quels constats sur le territoire ?

Des communes carencées en nombre de logements sociaux

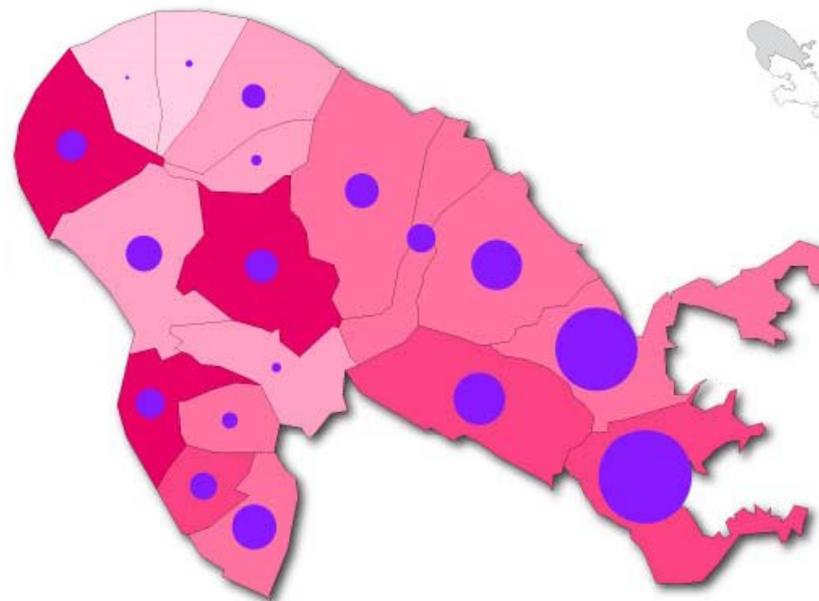
La densité du parc locatif social en 2011



Taux de locatifs sociaux pour 1000 h



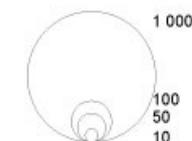
La pression de la demande de logement social en 2010



Pression de la demande de logement social en % \*



Nombre de demandes de HLM



\*(Nbre demandes / Nbre HLM)

Une pression de la demande en logement social particulièrement élevée sur le Centre Atlantique et le Nord Caraïbe. Une demande en T3 prépondérante (46%).

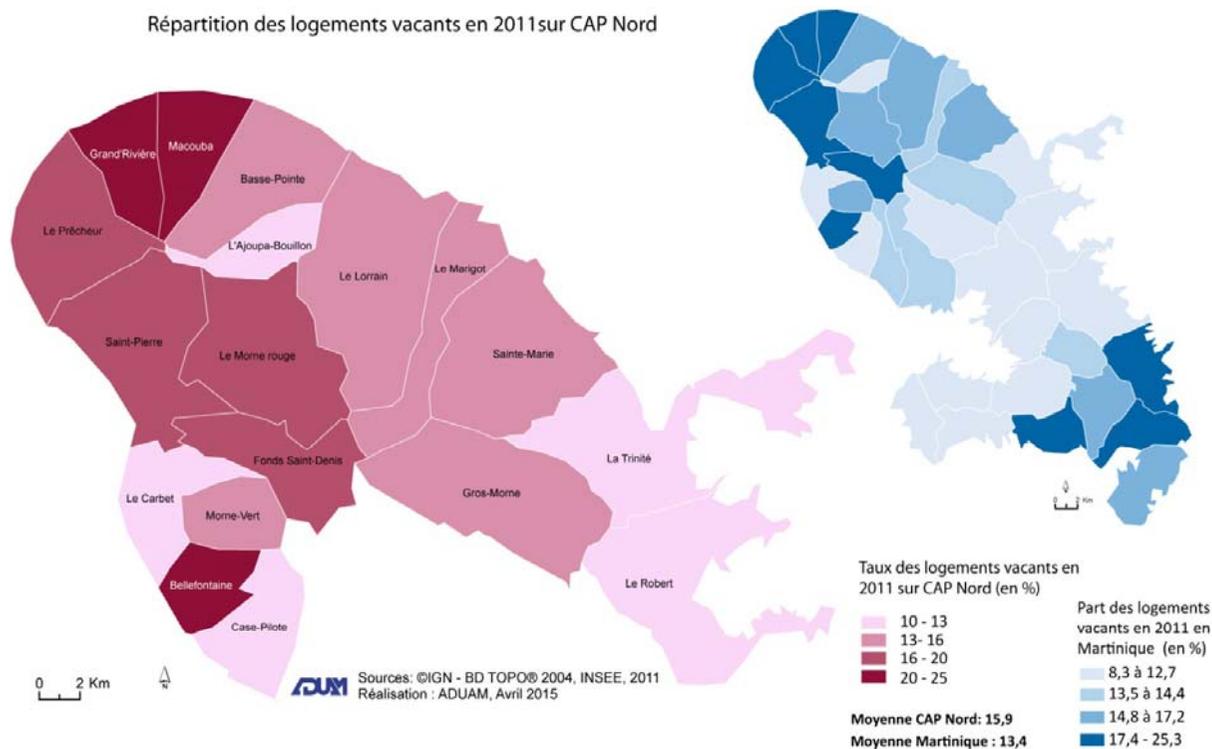


Lancer une politique foncière plus engagée des collectivités. Assurer une participation publique plus importante dans la production de logements.

# Quels constats sur le territoire ?

Un potentiel de logements à remettre sur le marché immobilier

Répartition des logements vacants en 2011 sur CAP Nord



Logements dégradés et très dégradés parmi le parc total de logements en 2013

	Nombre de logements dégradés		Nombre de logements très dégradés		Nombre de logements vétustes
	nb	%	nb	%	nb
<b>Gros-Morne</b>	<b>763</b>	<b>16</b>	<b>280</b>	<b>6</b>	<b>1043</b>
<b>Le Robert</b>	<b>1207</b>	<b>12</b>	<b>598</b>	<b>6</b>	<b>1805</b>
<b>Sainte-Marie</b>	<b>855</b>	<b>10</b>	<b>502</b>	<b>6</b>	<b>1357</b>
La Trinite	605	9	437	7	1042
L'Ajoupa-Bouillon	156	18	43	5	199
Basse-Pointe	211	11	180	10	391
Grand'Riviere	19	5	16	4	35
Le Lorrain	310	8	127	3	437
Macouba	148	29	67	13	215
Le Marigot	326	22	104	7	430
Bellefontaine	148	20	70	9	218
Le Carbet	201	11	135	7	336
Case-Pilote	91	5	33	2	124
Fonds-Saint-Denis	156	37	43	10	199
Le Morne-Rouge	413	17	146	6	559
Le Morne-Vert	180	20	25	3	205
Le Precheur	271	28	107	11	378
Saint-Pierre	617	25	219	9	836
<b>CAP Nord</b>	<b>6677</b>	<b>13</b>	<b>3132</b>	<b>6</b>	<b>9809</b>
<b>Martinique</b>	<b>25676</b>	<b>13</b>	<b>8299</b>	<b>4</b>	<b>33975</b>

Source DEAL en 2013

Un nombre de logements vacants particulièrement élevé sur le territoire de CAP Nord. Des logements indignes souvent localisés en centre bourg, ayant une valeur patrimoniale, et principalement concentrés sur le Centre-Atlantique.



Mobiliser le parc ancien, alternative à la construction neuve. Poursuivre la résorption de l'habitat indigne.



# ORIENTATIONS



# Comment répondre aux besoins ?

## Retour orientations

- Produire des logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants du territoire.
- Mettre en œuvre une politique foncière publique.
- Mobiliser le parc ancien, réhabiliter les quartiers et reconquérir les centralités.
- Poursuivre le développement d'une offre abordable et adaptée.
- Répondre aux besoins des publics spécifiques.
- Organiser le suivi et l'évaluation du PLH.

Répartition des objectifs au regard de l'armature urbaine du SCOT de CAP Nord

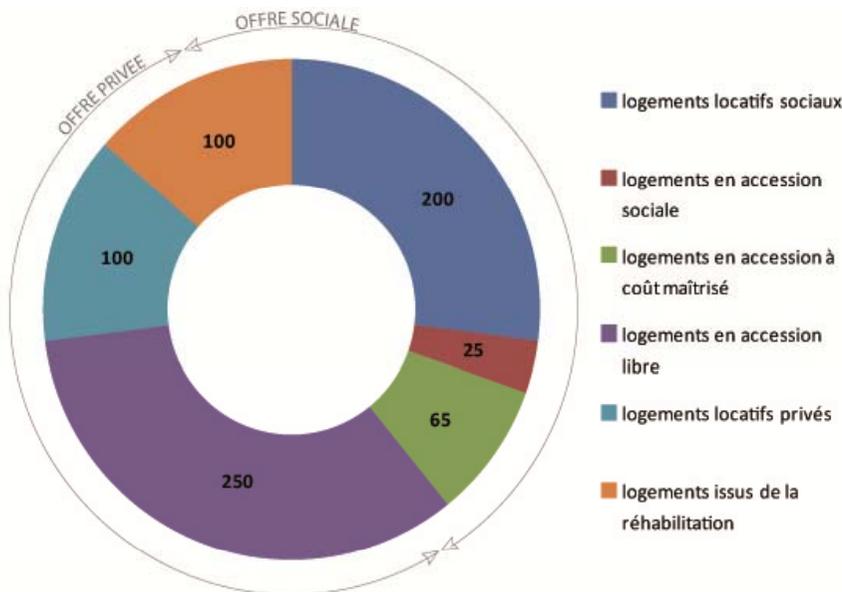


# Comment répondre aux besoins ?

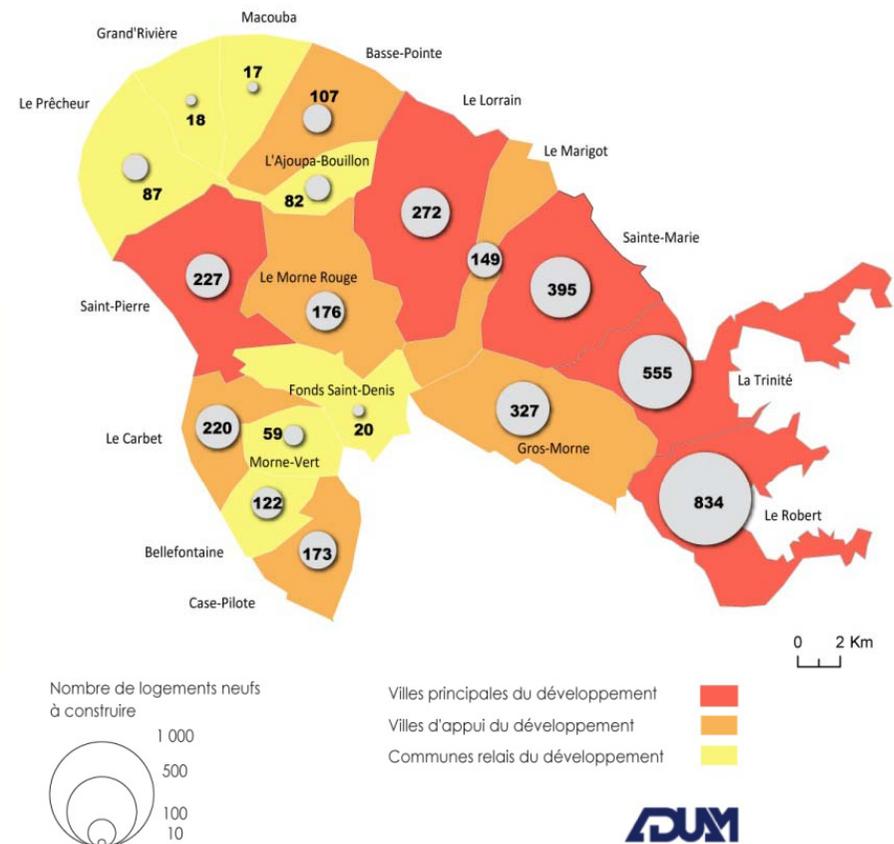
## Retour orientations

- ▶ Un niveau de construction neuve de l'ordre de 640 logements par an.
- ▶ Remettre 100 à 200 logements vacants sur le marché par an, dont une partie destinée à du logement locatif social.
- ▶ Une production de logements total par an de 740 à 840 unités.

Répartition par typologie de la construction logements



Territorialisation de la construction neuve sur les 6 prochaines années

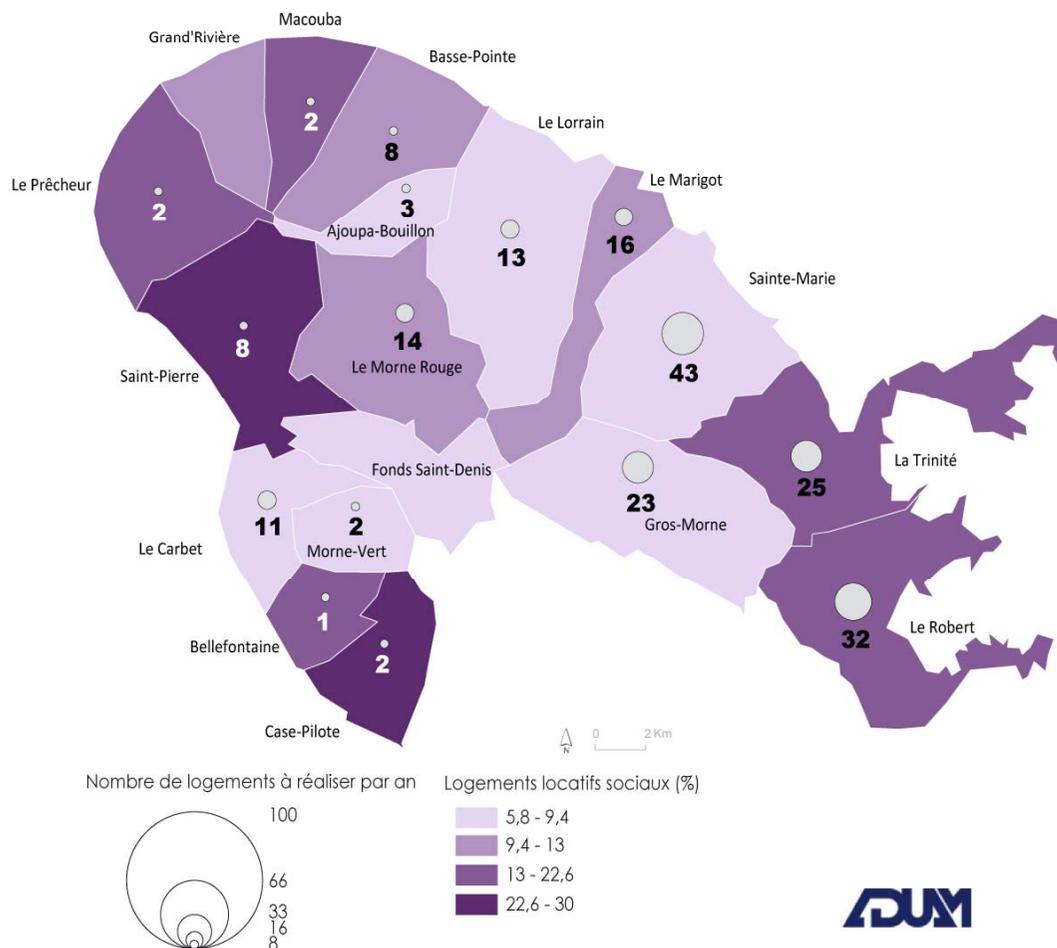


# Comment répondre aux besoins ?

## Retour orientations

- ▶ Retenir un objectif annuel de 240 logements locatifs sociaux :
  - 200 avec les bailleurs sociaux (dont 75% en LLS et 25% en LLTS).
  - 40 en conventionnement de logements privés dans le cadre de l'amélioration du parc.
- ▶ Concentrer l'offre **sur les communes en retard au regard de la loi SRU**, sur les villes principales et sur les villes d'appui du développement.
- ▶ Favoriser la production de petits logements en inscrivant des objectifs à minima à réaliser dans les opérations.

Répartition des logements sociaux proposée par an par le projet de PLH



# PROGRAMME D' ACTIONS



# Quels moyens à mobiliser pour y répondre ?

## Elaborer un plan d'action sur 6 ans

Produire des logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants

- Action 1.1 : Traduire les objectifs du PLH dans des documents d'urbanisme.
- Action 1.2 : Lancer des opérations expérimentales auprès de 4 communes pour renforcer la qualité des projets.

Mettre en œuvre une politique foncière publique

- Action 2.1 : Conventionner avec l'EPFL sur les objectifs de requalification urbaine.
- Action 2.2 : Lancer un Programme d'Intervention Foncière Intercommunal.

Mobiliser le parc ancien, réhabiliter les quartiers et reconquérir les centralités

- Action 3.1 : Accompagner les opérations de réhabilitation en cours.
- Action 3.2 : Mettre en œuvre une politique d'amélioration de l'habitat
- Action 3.3 : Elaborer un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI).

Poursuivre le développement d'une offre abordable et adaptée

- Action 4.1 : Intégrer le développement de l'offre en locatif social dans les centralités.
- Action 4.2 : Aider au développement de l'offre dans l'accession très sociale.
- Action 4.3 : Aider au développement de l'accession des primo-accédants.
- Action 4.4 : Organiser un partenariat avec les bailleurs, opérateurs publics et travailleurs sociaux.
- Action 4.5 : Assurer une cohérence intercommunale du système de demande et d'attribution du logement social

Répondre aux besoins des publics spécifiques

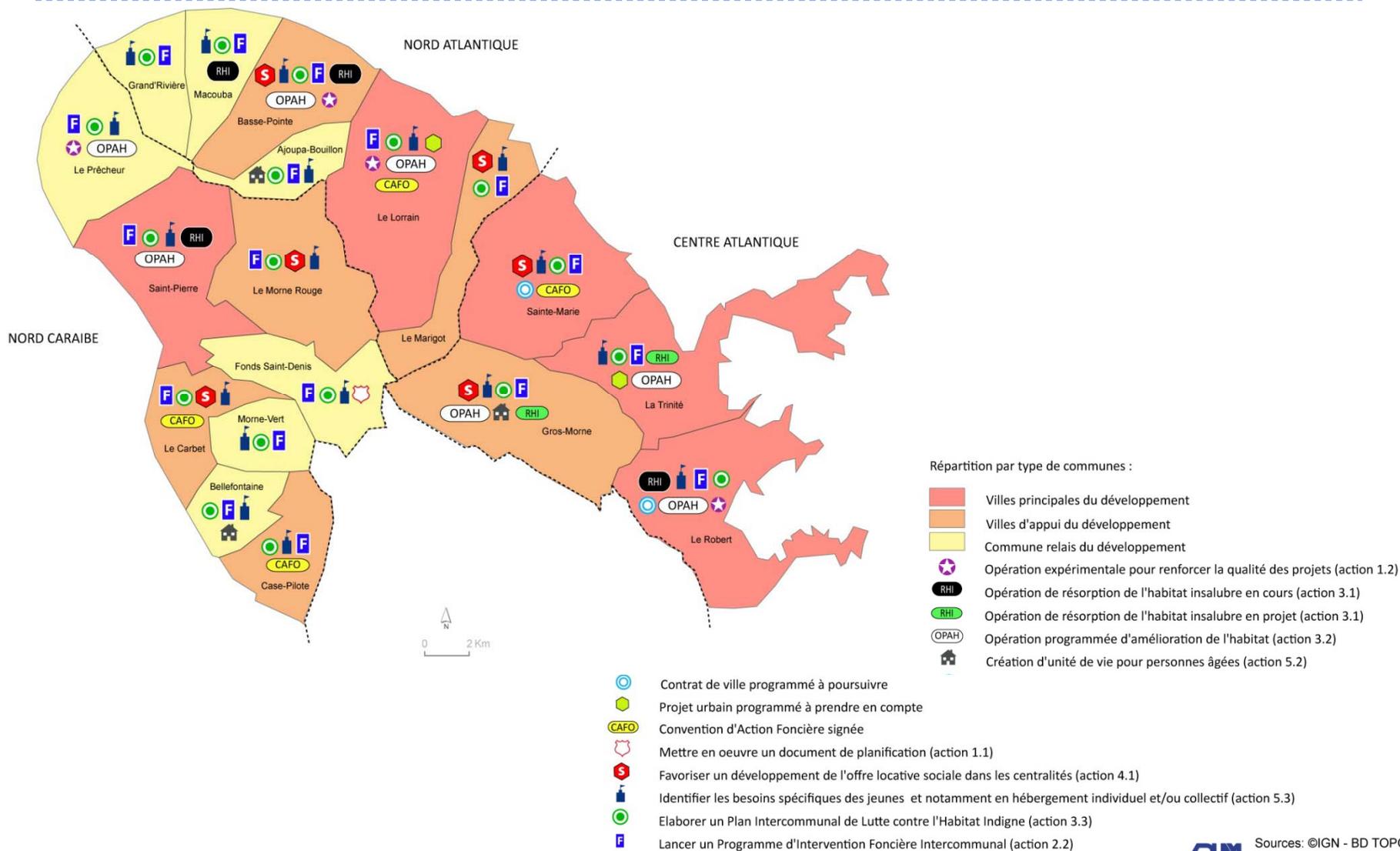
- Action 5.1 : Identifier les publics aux très faibles ressources et/ou ayant des problèmes d'insertion particuliers.
- Action 5.2 : Développer l'adaptation du parc à destination des personnes âgées et/ou handicapées.
- Action 5.3 : Identifier les besoins spécifiques des jeunes et notamment en hébergement individuel et/ou collectif.
- Action 5.4 : Apporter une aide ciblée à la sortie d'indivision.

Organiser le suivi et l'évaluation du PLH

- Action 6.1 : Développer la compétence habitat de la Communauté d'Agglomération.
- Action 6.2 : Créer un observatoire de l'Habitat à l'échelle de CAP Nord.

# Quels moyens à mobiliser pour y répondre ?

## Elaborer un plan d'action sur 6 ans



Sources: ©IGN - BD TOPO®  
Réalisation : ADUAM, 2015

# Moyens à mobiliser sur 6 ans

## Budget du scénario 3 pour 3 130 000 €

ACTIONS	COUT TOTAL PLH	PART CAP NORD %	PART CAP NORD TOTALE	PART CAP NORD ANNUELLE
<b>Orientation 1 : Produire des logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants du territoire</b>				
<b>Action 1.1 :</b> Traduire les objectifs du PLH dans des documents d'urbanisme	-	-	-	-
<b>Action 1.2 :</b> Lancer des opérations expérimentales auprès de 4 communes pour renforcer la qualité des projets	160 000,00	20,00%	32 000,00	5 333,00
<b>Orientation 2 : Mettre en œuvre une politique foncière publique</b>				
<b>Action 2.1 :</b> Conventionner avec l'EPFL sur les objectifs de requalification urbaine	-	-	-	-
<b>Action 2.2 :</b> Lancer un Programme d'Intervention Foncière Intercommunal	100 000,00	20,00%	20 000,00	3 333,00
<b>Orientation 3 : Mobiliser le parc ancien, réhabiliter les quartiers et reconquérir les centralités</b>				
<b>Action 3.1 :</b> Accompagner les opérations de réhabilitation sur les opérations en cours	-	-	-	-
<b>Action 3.2 :</b> Mettre en place des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat.	2 060 000,00	62,00%	1 270 000,00	211 666,66
<i>dont financement études (76 000€ HT/OPAH)</i>	<i>460 000,00</i>	<i>50,00%</i>	<i>230 000,00</i>	<i>38 333,33</i>
<i>dont financement mission suivi-animation</i>	<i>1 600 000,00</i>	<i>65,00%</i>	<i>1 040 000,00</i>	<i>173 333,33</i>
<b>Action 3.3 :</b> Élaborer un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI)	200 000,00	20,00%	40 000,00	6666,00
<b>Orientation 4 : Poursuivre le développement d'une offre abordable et adaptée</b>				
<b>Action 4.1 :</b> Intégrer le développement de l'offre en locatif social dans les centralités	-	-	-	-
<b>Action 4.2 :</b> Aider au développement de l'offre dans l'accession très sociale – LES diffus et groupés	-	-	-	-
<b>Action 4.3 :</b> Aider au développement de l'accession des primo-accédants	-	-	-	-
<b>Action 4.4 :</b> Organiser un partenariat avec les bailleurs et opérateurs publics	-	-	-	-
<b>Action 4.5 :</b> Assurer une cohérence intercommunale du système de demande et d'attribution du logement social	-	-	-	-
<b>Orientation 5 : Répondre aux besoins des publics spécifiques</b>				
<b>Action 5.1 :</b> Répondre aux besoins de logements des publics aux très faibles ressources et/ou ayant des problèmes particuliers d'insertion sociale	-	-	-	-
<b>Action 5.2 :</b> Développer l'adaptation du parc à destination des personnes âgées et /ou handicapées	-	-	-	-
<b>Action 5.3 :</b> Identifier les besoins spécifiques des jeunes et notamment en hébergement individuel et/ou collectif	80 000,00	50,00%	40 000,00	6666,00
<b>Action 5.4 :</b> Apportée une aide ciblée à la sortie d'indivision successorale	230 000,00	100,00%	230 000,00	38 333,00
<b>Orientation 6 : Organiser le suivi et l'évaluation du PLH</b>				
<b>Action 6.1 :</b> Développer la compétence habitat de la Communauté d'Agglomération - Mutualiser les connaissances et pratiques	300 000,00	100,00%	300 000,00	50 000,00
<b>Action 6.2 :</b> Créer un observatoire de l'Habitat à l'échelle de CAP Nord	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 130 000,00</b>	<b>62%</b>	<b>1 932 000,00</b>	<b>322 000,00</b>

# PROCHAINES ETAPES



## Les prochaines étapes

---

- Avis CDH dans les 2 mois-début juillet : **7 juillet – 7 septembre**
- Réception de l'avis CDH par Préfet
- Transmission par le Préfet à CAP Nord de l'avis ou d'éventuelles demandes de modifications
- Adoption du PLH (délibération du Conseil Communautaire) : **en septembre,** pour exempter les communes du paiement de la Taxe retard SRU

---

Merci pour votre attention

