

ANALYSE DES DENSITES EXISTANTES

ESTIMATION DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Phase 1 – juillet 2025

Communauté d'Agglomération Centre Martinique



Table des matières

1/ LE CONTEXTE.....	4
2/ L'ETUDE.....	5
3/L'ESTIMATION DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SUR LES ESPACES DEJA URBANISES.....	6
ANNEXE – METHODE D'ESTIMATION DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SUR LES ESPACES DEJA URBANISES DE LA CACEM EN APPLIQUANT UNE DENSITE UNIQUE.....	25

1/ LE CONTEXTE

Les D00 doivent énoncer « les objectifs et les principes de la politique de l'habitat ». Les attentes législatives sont citées aux articles L-141-7 à L141-9 du CU relatifs à « l'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et de densification ».

Article L141-7 du CU

Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Il fixe :

- 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;*
- 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;*
- 3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;*
- 5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs*

Article L141-9 du CU

Le document d'orientation et d'objectifs peut également, en fonction des circonstances locales, subordonner toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau à la réalisation préalable d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

Article L141-8 du CU

Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

- 1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;*
- 2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;*
- 3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;*
- 4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;*
- 5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;*
- 6° Des projets d'envergure régionale dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation des sols peut ne pas être prise en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, dès lors que cette consommation ou cette artificialisation est mutualisée dans le cadre des objectifs prévus par les documents mentionnés à l'article L. 123-1 du présent code ou aux articles L. 4251-1, L. 4424-9 et L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*
- 7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.*

2/ L'ETUDE

Au regard des alinéas n°1 et n°5 de l'article L141-7 du Code de l'Urbanisme, l'ADDUAM propose sur les espaces déjà urbanisés de la CACEM :

- Une estimation des capacités de production de nouveaux logements en appliquant des densités différenciées selon la taille et la typologie des parcelles.

Ces travaux ont pour objectifs :

- D'aider à la définition des orientations du DOO en termes de production de nouveaux logements, en estimant plus finement les capacités de production à l'échelle du SCoT ;
- D'apporter des précisions à la justification des choix et ainsi renforcer la sécurité juridique du document ;
- D'orienter l'écriture des orientations du DOO afin de permettre leur suivi suite à l'approbation du SCoT ;
- De créer en amont les indicateurs de suivi des orientations du SCoT.

3/L'ESTIMATION DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SUR LES ESPACES DEJA URBANISES

La méthode

La méthode a consisté à :

- Délimiter la tache urbaine,
- Identifier les différentes typologies de parcelles : disponibles, densifiables, mutables, stratégiques.
- Appliquer pour chacune des parcelles d'une densité de logements en fonction de sa taille et de sa typologie.
- Appliquer des coefficients de rétention foncière sur chaque parcelle au regard de leur typologie, de la présence ou non de contraintes limitant leur urbanisation, de la dynamique foncière et immobilière de leur commune, de leur statut d'indivision.

NB : Ce travail se base sur de l'étude « densification des espaces urbains » réalisée dans le cadre du programme partenarial à la demande de la DEAL. Il qui permet de répondre aux objectifs du Code de l'Urbanisme concernant l'estimation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis par les PLU (art L151-4 du CU).

L'ADDUAM a réalisé une estimation des capacités de production de nouveaux logements sur le foncier disponible des 34 communes de Martinique. Les résultats sont présentés au sein d'une cartographie dynamique accessible en ligne.

Les cartes des différentes typologies de disponibilités foncières sur les espaces déjà urbanisés de la CACEM

Les cartes présentées ci-dessous sont extraites de cette cartographie dynamique. Elles présentent, par commune, la tache urbaine ainsi que la localisation des terrains présentant un potentiel de densification.

Pour plus de précision concernant la méthodologie, se référer à l'annexe et consulter l'application via le lien suivant : [application "densification des espaces urbains"](#) . L'application permet d'appliquer des filtres et de sélectionner les différentes typologies de terrains.

> Capacité de production de nouveaux logements dans les espaces urbanisés de la CACEM



> Fort-de-France

Potentiel de densification

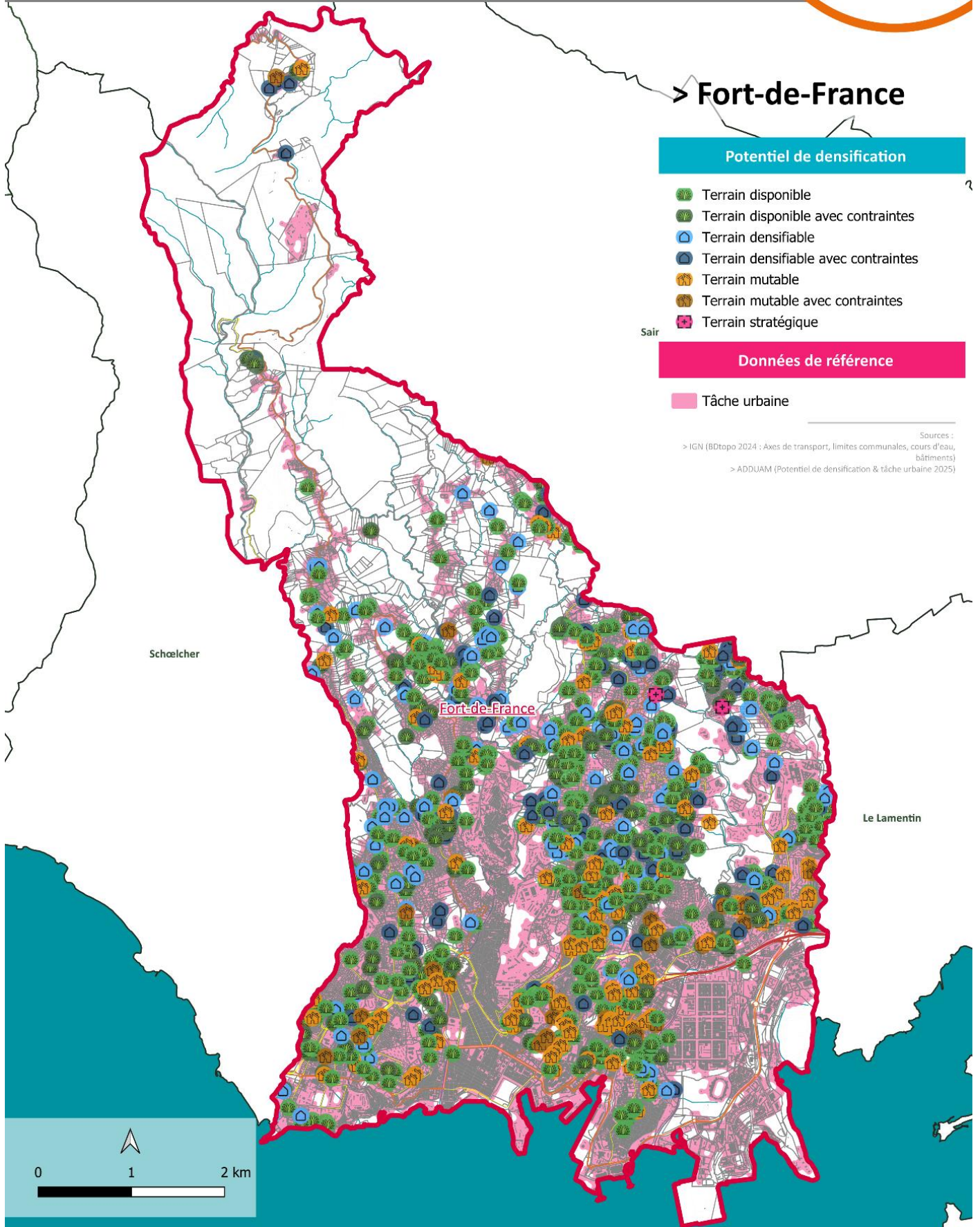
- Terrain disponible
- Terrain disponible avec contraintes
- Terrain densifiable
- Terrain densifiable avec contraintes
- Terrain mutable
- Terrain mutable avec contraintes
- Terrain stratégique

Sair

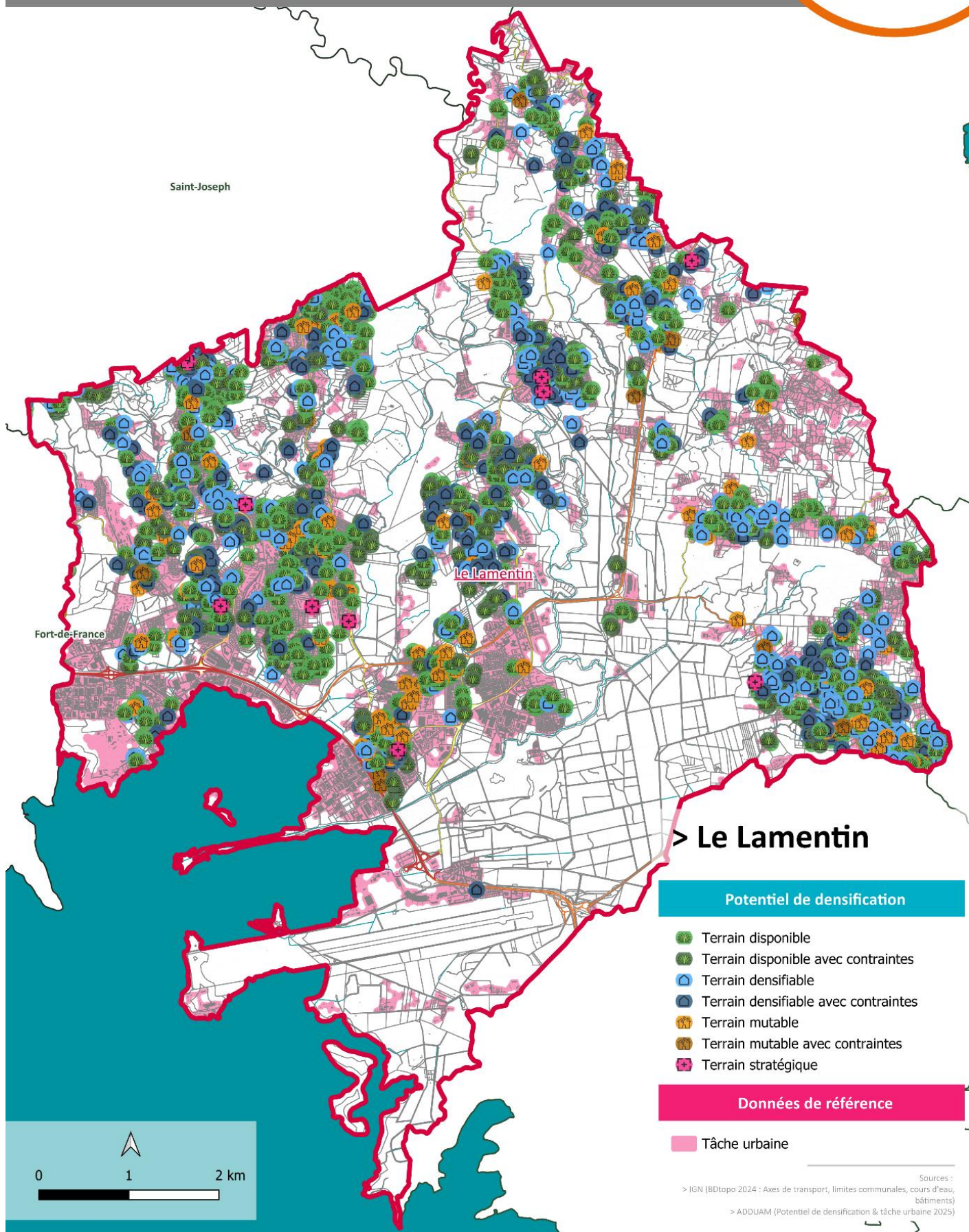
Données de référence

- Tâche urbaine

Sources :
> IGN (BDtopo 2024 : Axes de transport, limites communales, cours d'eau, bâtiments)
> ADDUAM (Potentiel de densification & tâche urbaine 2025)



> Capacité de production de nouveaux logements
dans les espaces urbanisés de la CACEM



> Capacité de production de nouveaux logements dans les espaces urbanisés de la CACEM



> Saint-Joseph

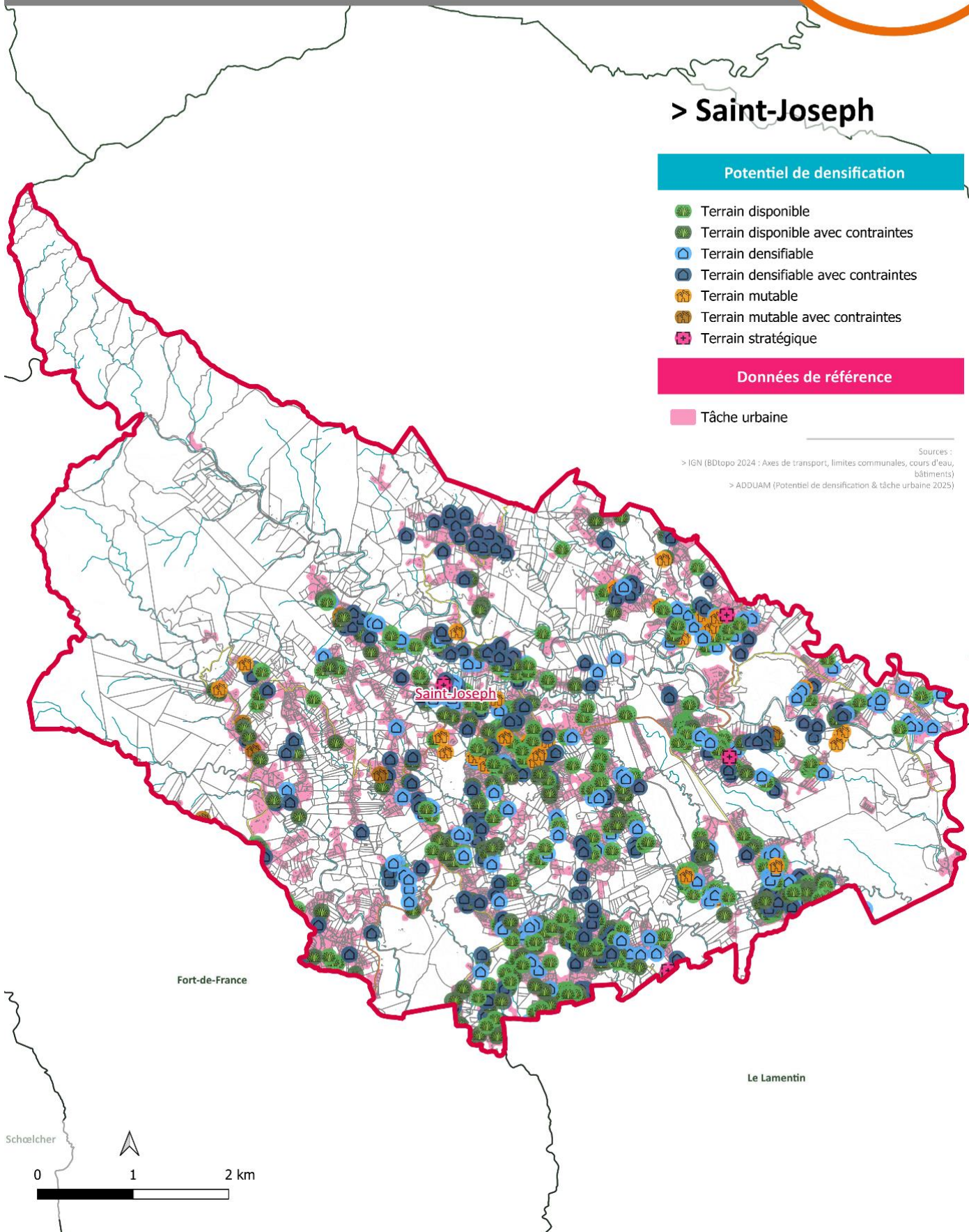
Potentiel de densification

- Terrain disponible
- Terrain disponible avec contraintes
- Terrain densifiable
- Terrain densifiable avec contraintes
- Terrain mutable
- Terrain mutable avec contraintes
- Terrain stratégique

Données de référence

- Tâche urbaine

Sources :
> IGN (BDtopo 2024 : Axes de transport, limites communales, cours d'eau, bâtiments)
> ADDUAM (Potentiel de densification & tâche urbaine 2025)



> Capacité de production de nouveaux logements dans les espaces urbanisés de la CACEM



> Schœlcher

Potentiel de densification

- Terrain disponible
- Terrain disponible avec contraintes
- Terrain densifiable
- Terrain densifiable avec contraintes
- Terrain mutable
- Terrain mutable avec contraintes
- Terrain stratégique

Données de référence

- Tâche urbaine

Sources :
> IGN (BDTopo 2024 : Axes de transport, limites communales, cours d'eau, bâtiments)
> ADDUAM (Potentiel de densification & tâche urbaine 2025)

Fort-de-France

Schœlcher



Les résultats

Les graphiques présentés ci-dessous sont extraits de l'application. Ils présentent, par commune, les différentes typologies de terrains présentant un potentiel de densification et les capacités de production de nouveaux logements associées.

Pour chacune des communes, les résultats suivants sont présentés :

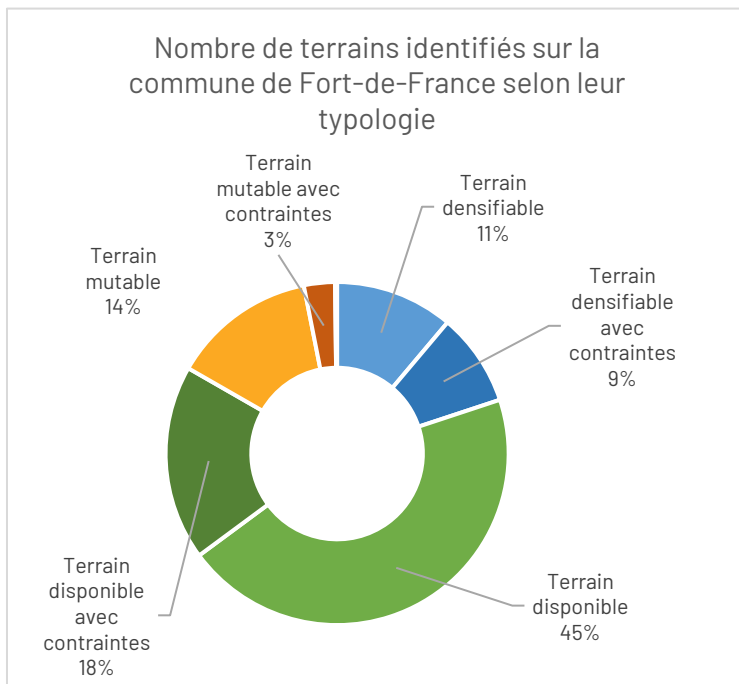
- Nombre de terrains identifiés selon leur typologie,
- Pourcentage de terrains identifiés selon leur typologie,
- Surface des terrains identifiés selon leur typologie,
- Pourcentage des surfaces des terrains identifiés selon leur typologie,
- Nombre de logements estimés sur la commune en fonction du type de terrain, en appliquant ou non le coefficient de rétention.

Pour la CACEM, les mêmes informations sont présentées ainsi que :

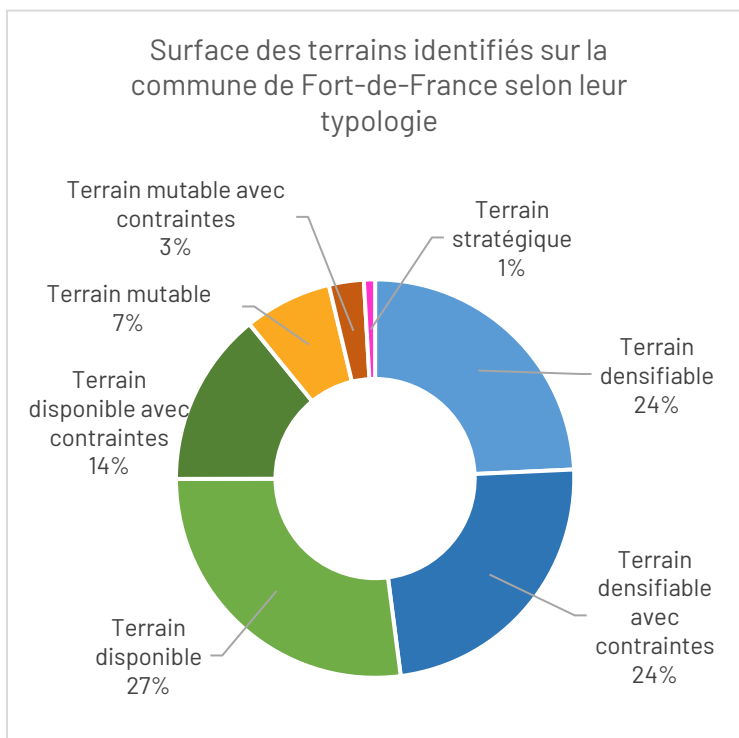
- La répartition du nombre de terrains identifiés en fonction du type et par commune,
- La répartition de la surface des terrains identifiés en fonction du type et par commune,
- Le nombre de logements estimés par commune et en fonction du type de terrain **sans application du coefficient de rétention,**
- Le nombre de logements estimés par commune et en fonction du type de terrain **avec application du coefficient de rétention.**

Pour plus de précision concernant la méthodologie, se référer à l'annexe et consulter l'application via le lien suivant : [application "densification des espaces urbains"](#). L'application permet également de générer des statistiques et des graphiques tels que présentés dans ce rapport (dans l'application, cliquer sur le menu à gauche et sélectionner « Statistiques »).

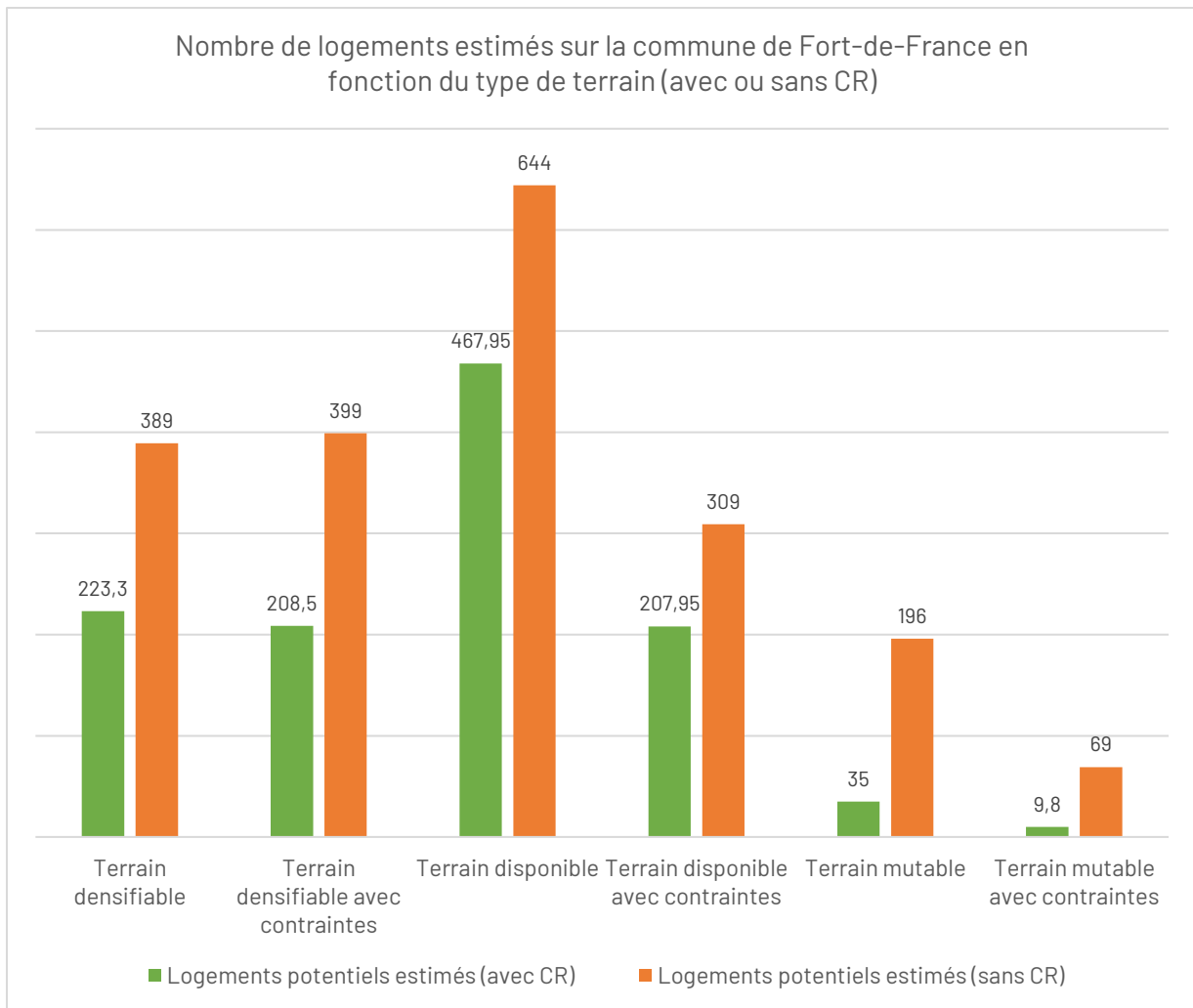
Extraits des résultats - FORT-DE-FRANCE



Type de terrains	Nombre de terrains
Terrain disponible	476
Terrain disponible avec contraintes	195
Terrain densifiable	118
Terrain densifiable avec contraintes	93
Terrain mutable	144
Terrain mutable avec contraintes	31
Terrain stratégique	2
Total	1059



Type de terrains	Surface des terrains
Terrain disponible	31,5
Terrain disponible avec contraintes	16,5
Terrain densifiable	28,3
Terrain densifiable avec contraintes	27,6
Terrain mutable	8,3
Terrain mutable avec contraintes	3,3
Terrain stratégique	1,1
Total	116,6



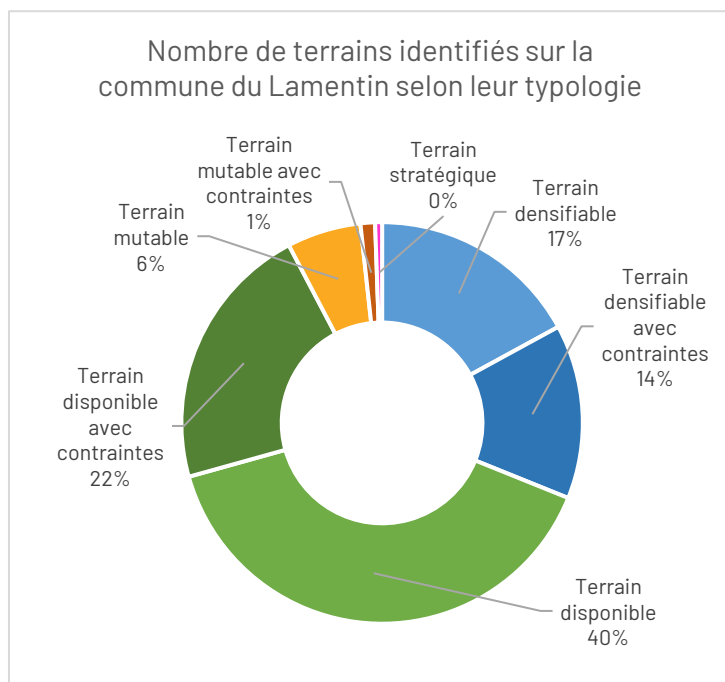
La commune de Fort-de-France représente un potentiel de densification de 116 hectares répartis sur 1059 terrains. Parmi eux, 476 terrains sont mobilisables facilement, soit 45% des terrains identifiés, car ils ne présentent aucune contrainte et ne sont pas bâtis.

Par ailleurs, seulement 11% des terrains identifiés sont densifiables, représentant une surface de 28 hectares.

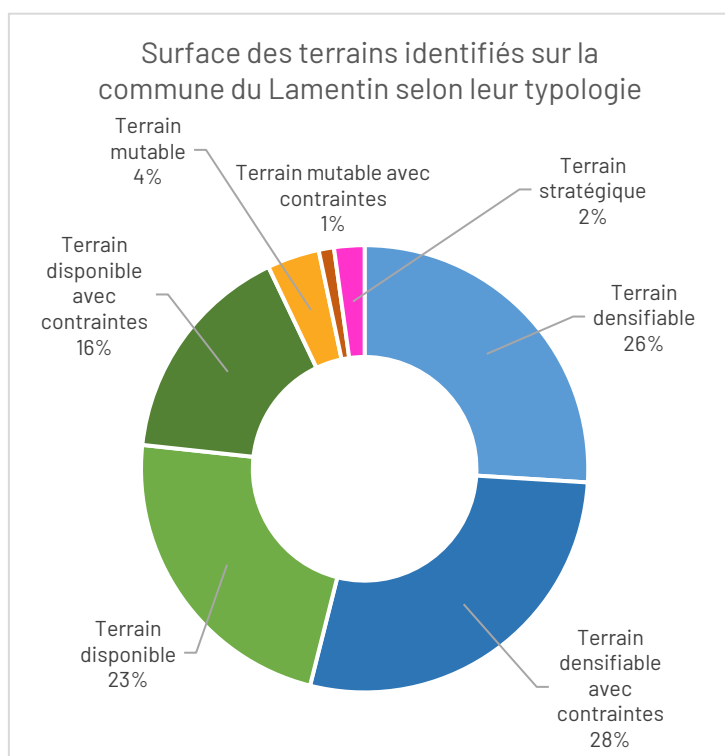
La commune ne dispose que d'un hectare de terrain stratégique, c'est-à-dire de foncier disponible (non bâti) couvrant une surface de plus de 5 000 m².

Le potentiel de construction de logements au sein des espaces urbains de Fort-de-France est estimé à 2 006 logements sans application de coefficient de rétention et 1 152 logements en appliquant le coefficient de rétention.

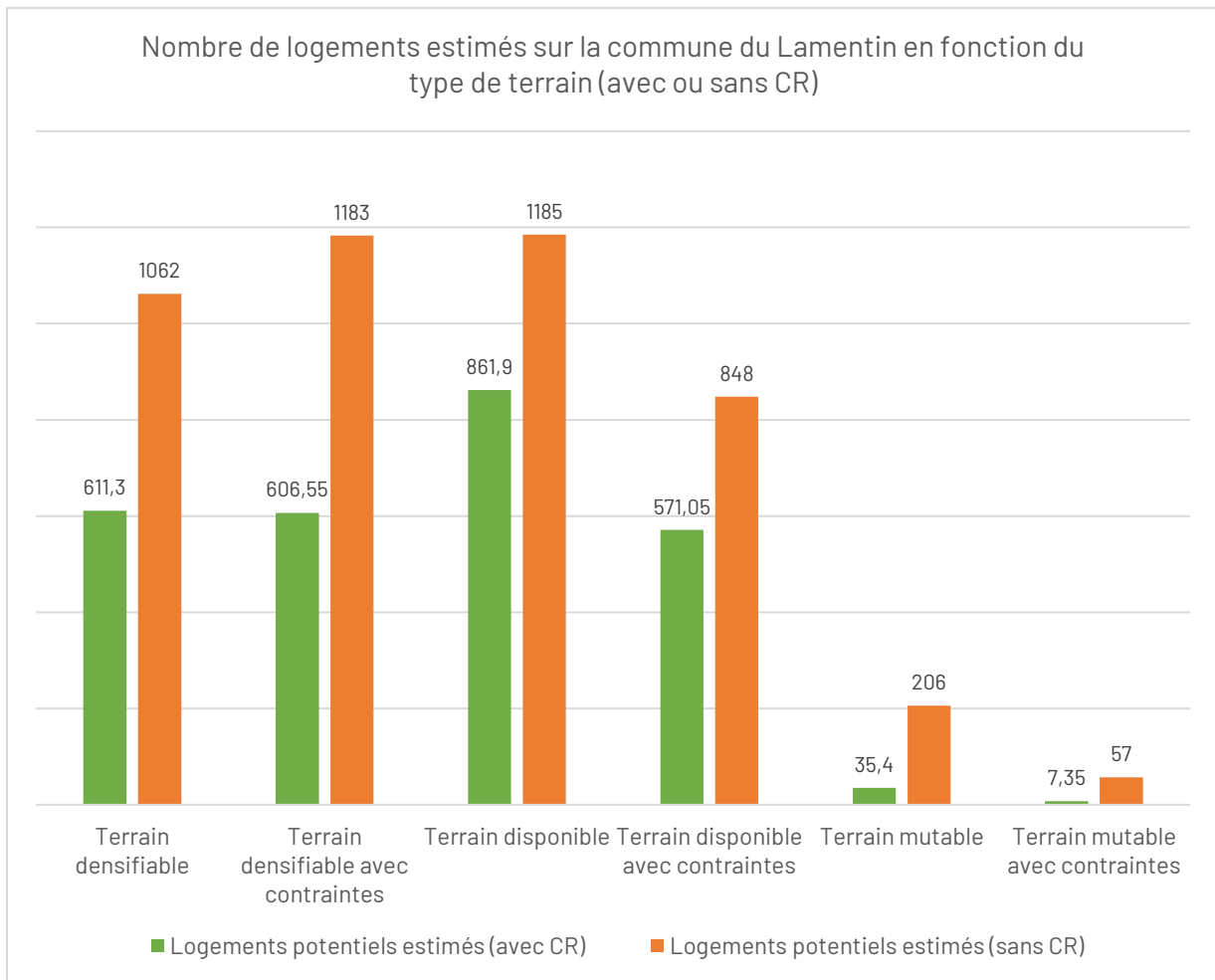
Extraits des résultats - LE LAMENTIN



Type de terrains	Nombre de terrains
Terrain disponible	710
Terrain disponible avec contraintes	388
Terrain densifiable	306
Terrain densifiable avec contraintes	252
Terrain mutable	107
Terrain mutable avec contraintes	21
Terrain stratégique	10
Total	1794



Type de terrains	Surface des terrains (ha)
Terrain disponible	66,5
Terrain disponible avec contraintes	47,4
Terrain densifiable	75,9
Terrain densifiable avec contraintes	81,6
Terrain mutable	11
Terrain mutable avec contraintes	3,2
Terrain stratégique	6,4
Total	292



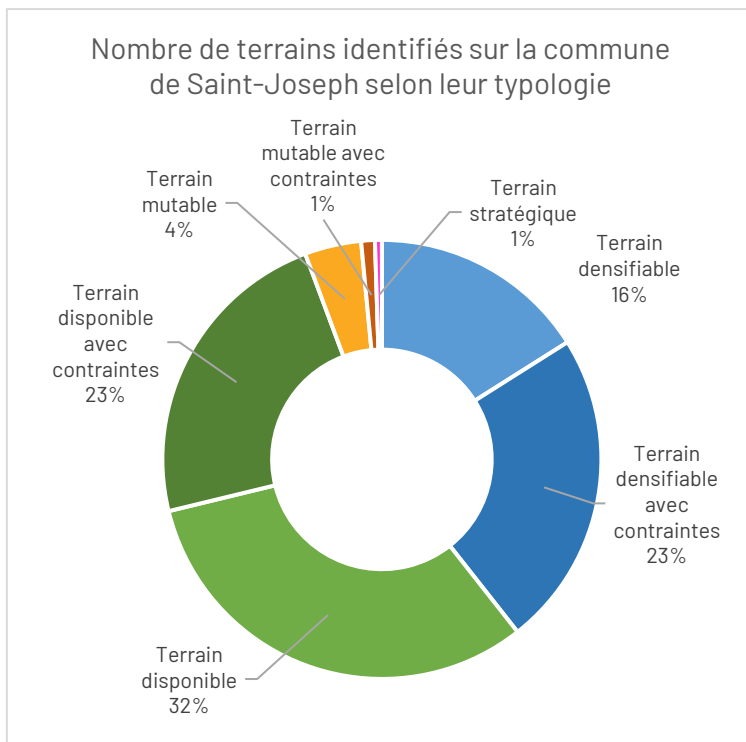
La commune du Lamentin représente un potentiel de densification de 292 hectares répartis sur 1794 terrains.

Toutefois, 476 terrains sont mobilisables facilement, soit 40% des terrains identifiés, car ils ne présentent aucune contrainte et ne sont pas bâtis.

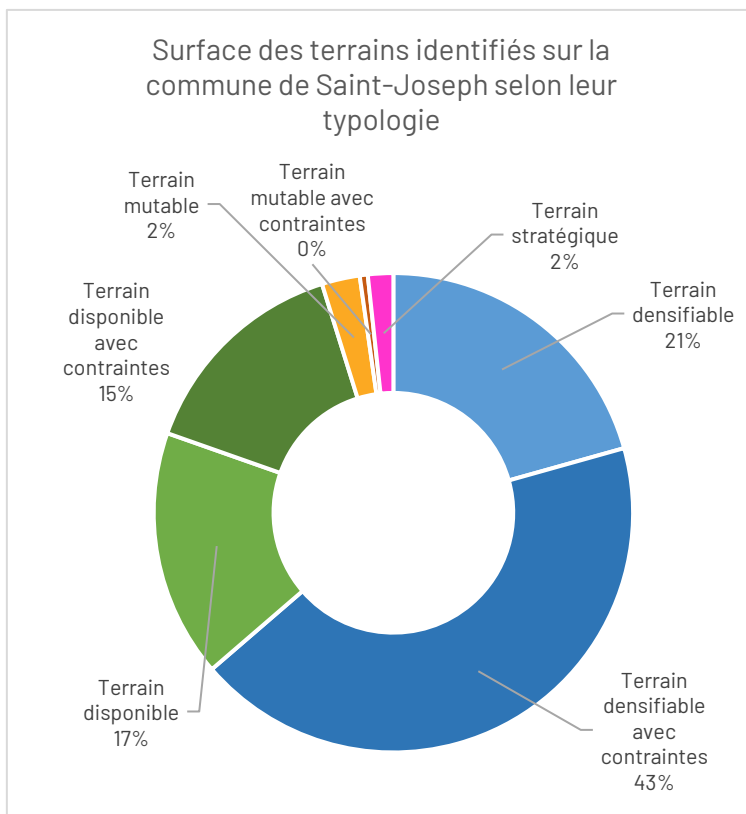
Par ailleurs, 26% des terrains sont densifiables sans contrainte, représentant près de 76 hectares et 10 terrains ont été classés comme stratégiques, couvrant près de 6.5 hectares.

Le potentiel de construction de logements au sein des espaces urbains du Lamentin est estimé à 4 541 logements sans application de coefficient de rétention et 2 693 logements en appliquant le coefficient de rétention.

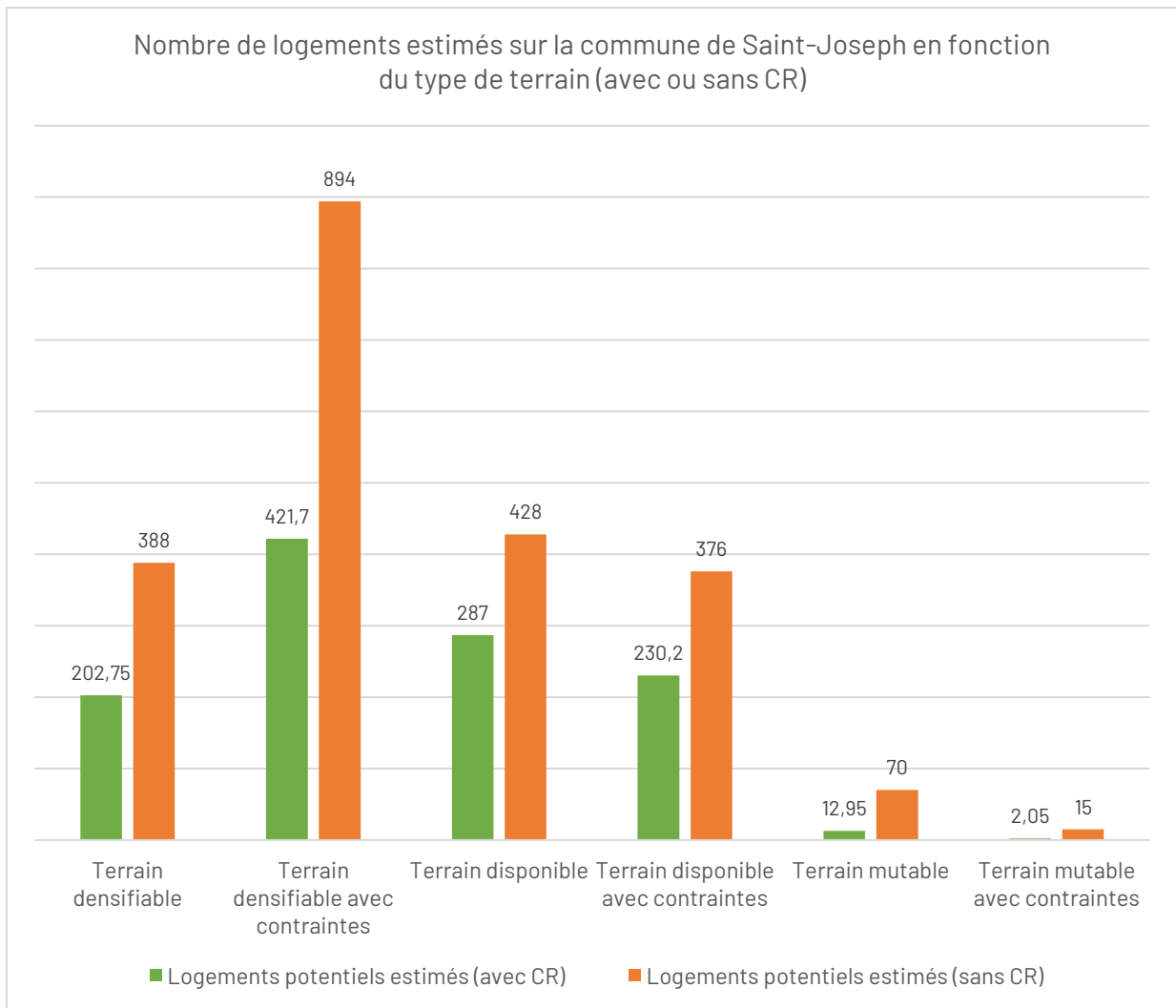
Extraits des résultats - SAINT-JOSEPH



Type de terrains	Nombre de terrains
Terrain disponible	252
Terrain disponible avec contraintes	183
Terrain densifiable	127
Terrain densifiable avec contraintes	185
Terrain mutable	33
Terrain mutable avec contraintes	8
Terrain stratégique	4
Total	792



Type de terrains	Surface des terrains (ha)
Terrain disponible	23,4
Terrain disponible avec contraintes	20,7
Terrain densifiable	28,9
Terrain densifiable avec contraintes	60,2
Terrain mutable	3,6
Terrain mutable avec contraintes	0,8
Terrain stratégique	2,4
Total	140



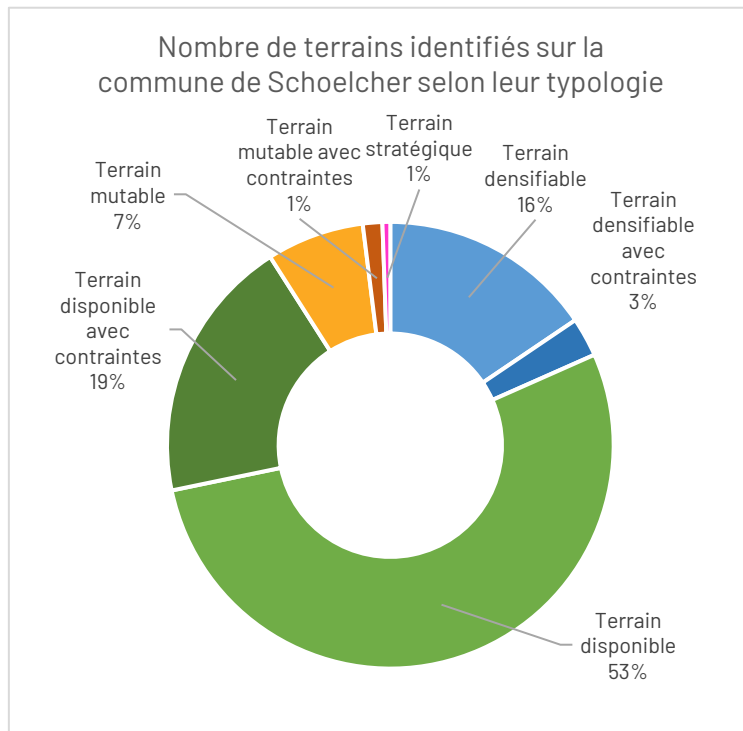
La commune de Saint-Joseph représente un potentiel de densification de 140 hectares répartis sur 792 terrains.

Cependant, seulement 252 terrains sont mobilisables facilement, soit 32% des terrains identifiés, car ils ne présentent aucune contrainte et ne sont pas bâtis.

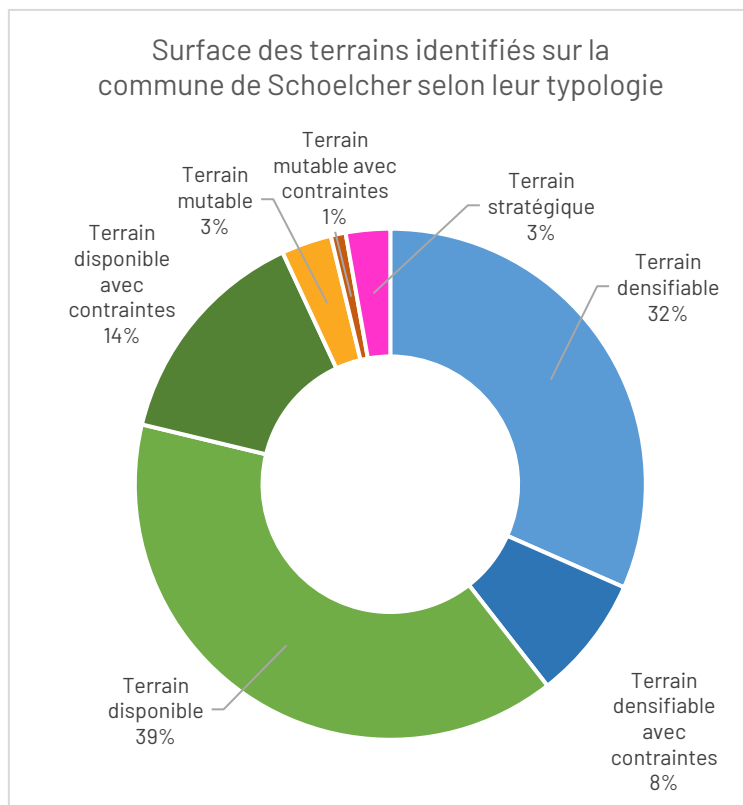
Par ailleurs, 21% des terrains sont densifiables sans contrainte, représentant près de 29 hectares et 4 terrains ont été identifiés comme stratégiques, soit près de 2.5 hectares.

Le potentiel de construction de logements au sein des espaces urbains de Saint-Joseph est estimé à 2 171 logements sans application de coefficient de rétention et 1 157 logements en appliquant le coefficient de rétention.

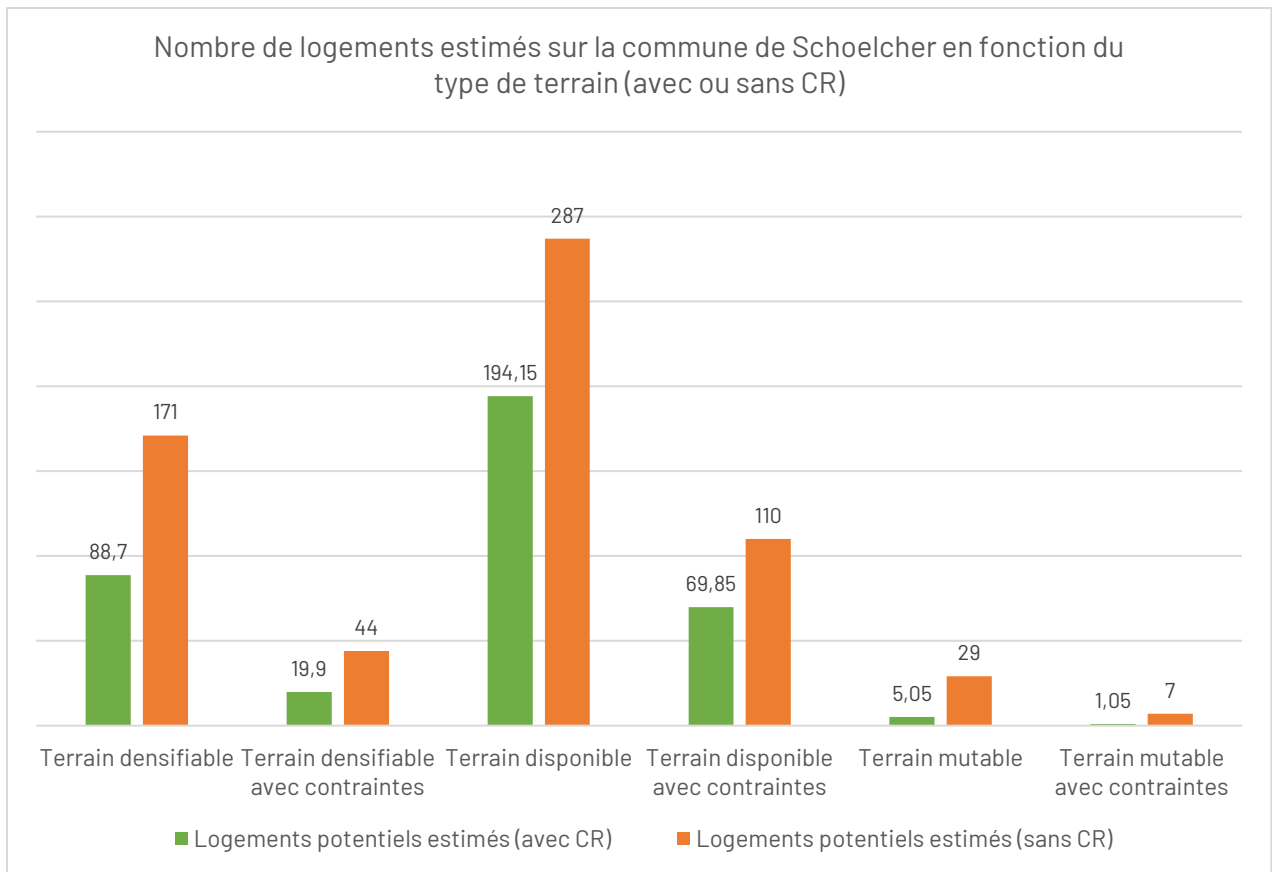
Extraits des résultats - SCHŒLCHER



Type de terrains	Nombre de terrains
Terrain disponible	710
Terrain disponible avec contraintes	388
Terrain densifiable	306
Terrain densifiable avec contraintes	252
Terrain mutable	107
Terrain mutable avec contraintes	21
Terrain stratégique	2
Total	1794



Type de terrains	Surface des terrains (ha)
Terrain disponible	15,1
Terrain disponible avec contraintes	5,5
Terrain densifiable	12,2
Terrain densifiable avec contraintes	3
Terrain mutable	1,2
Terrain mutable avec contraintes	0,4
Terrain stratégique	1,1
Total	38,5



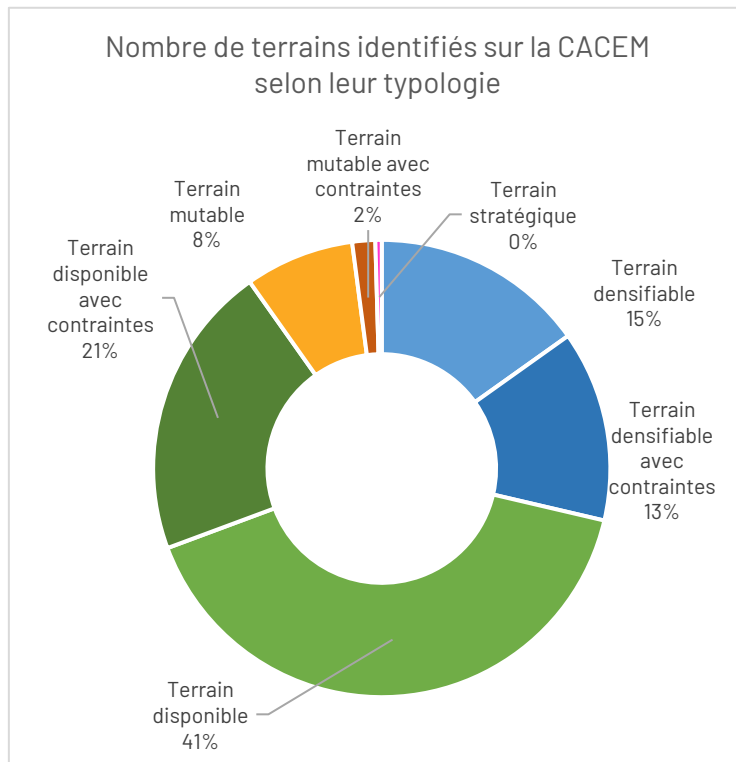
La commune de Schœlcher représente un potentiel de densification de seulement 38.5 hectares répartis sur 1 794 terrains.

Parmi eux, 710 terrains sont facilement mobilisables, soit 53% des terrains identifiés, car ils ne présentent aucune contrainte et ne sont pas bâtis. Cependant, ces terrains ne représentent que 15 hectares, soit une très faible surface de parcelles en comparaison aux autres communes de la CACEM.

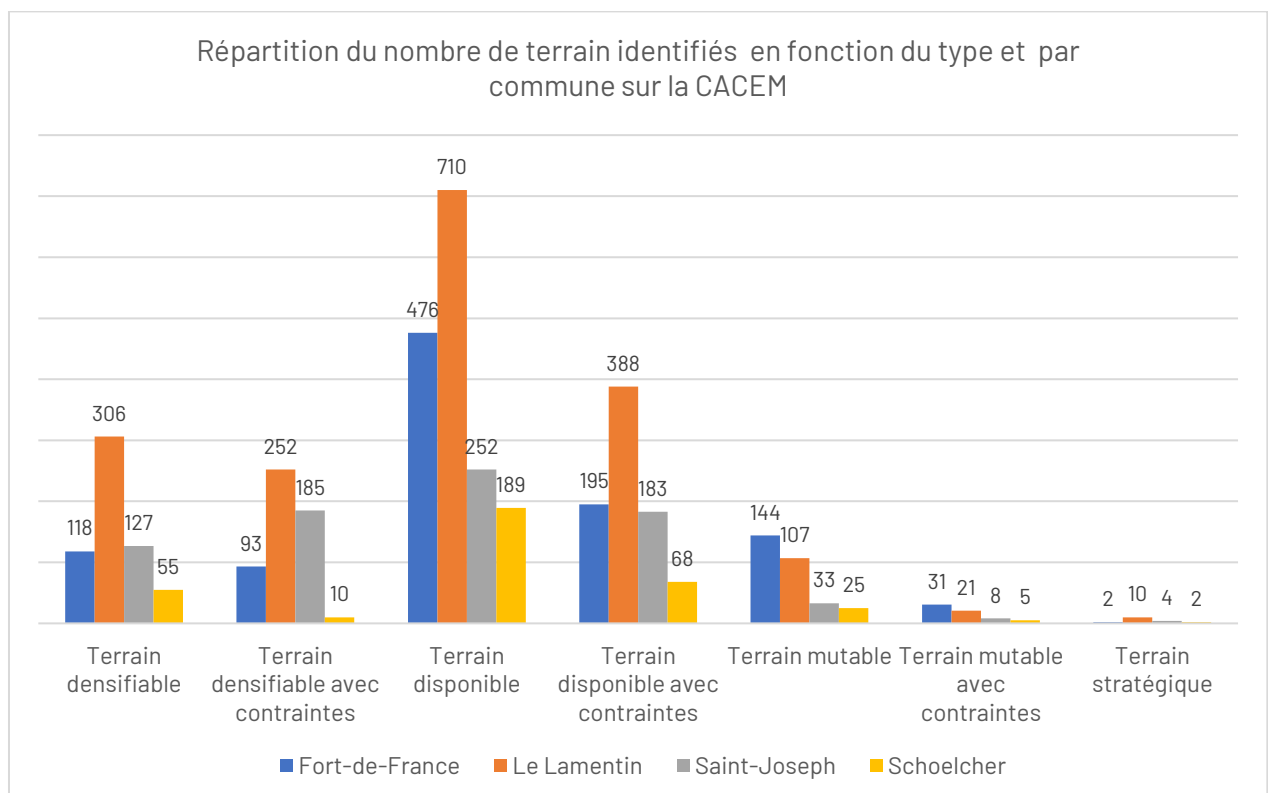
Plus de 300 terrains sont densifiables sans contrainte, représentant près de 12 hectares soit 32% des surfaces mobilisables. Enfin, 2 terrains ont été identifiés comme stratégiques, soit un peu plus d'un hectare.

Le potentiel de construction de logements au sein des espaces urbains de Schœlcher est estimé à 648 logements sans application de coefficient de rétention et 379 logements en appliquant le coefficient de rétention.

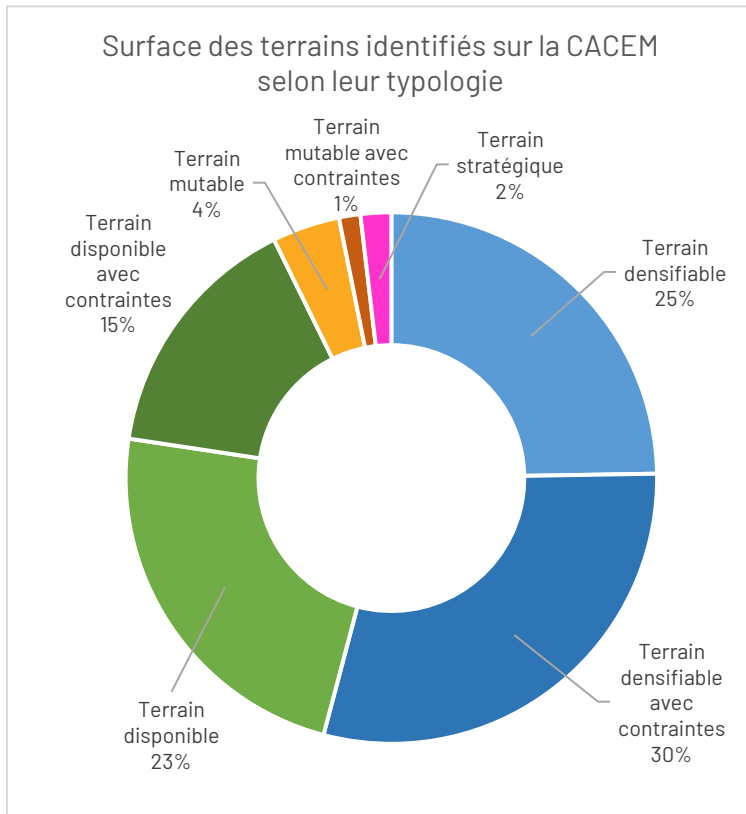
Extraits des résultats - CACEM



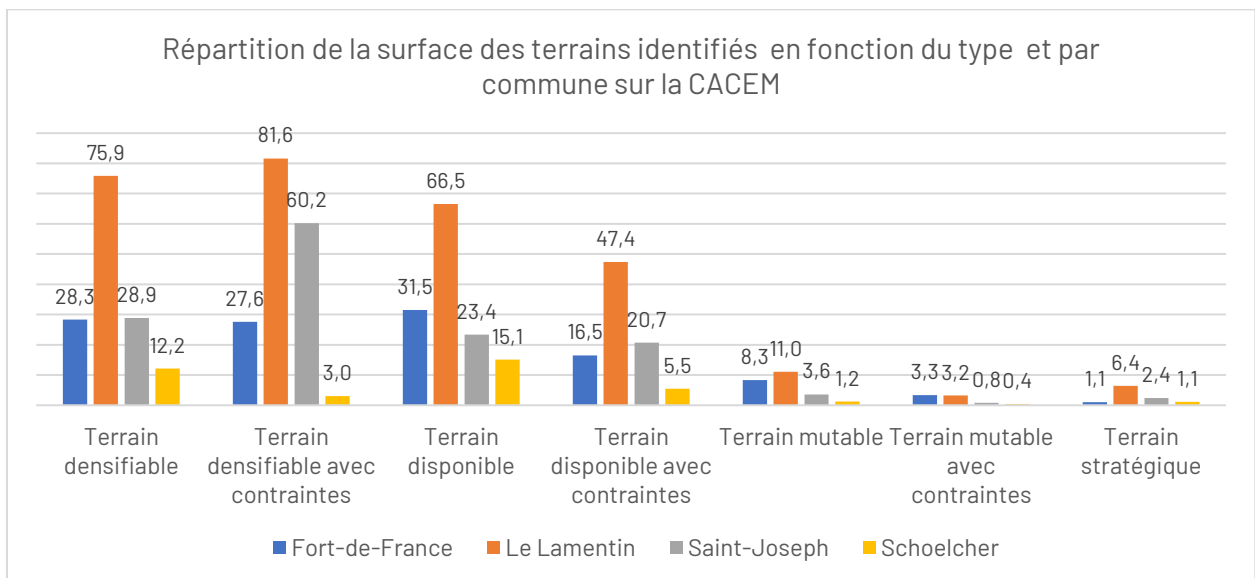
Type de terrains	Nombre de terrains
Terrain disponible	1 627
Terrain disponible avec contraintes	834
Terrain densifiable	606
Terrain densifiable avec contraintes	540
Terrain mutable	309
Terrain mutable avec contraintes	65
Terrain stratégique	18
Total	3 999



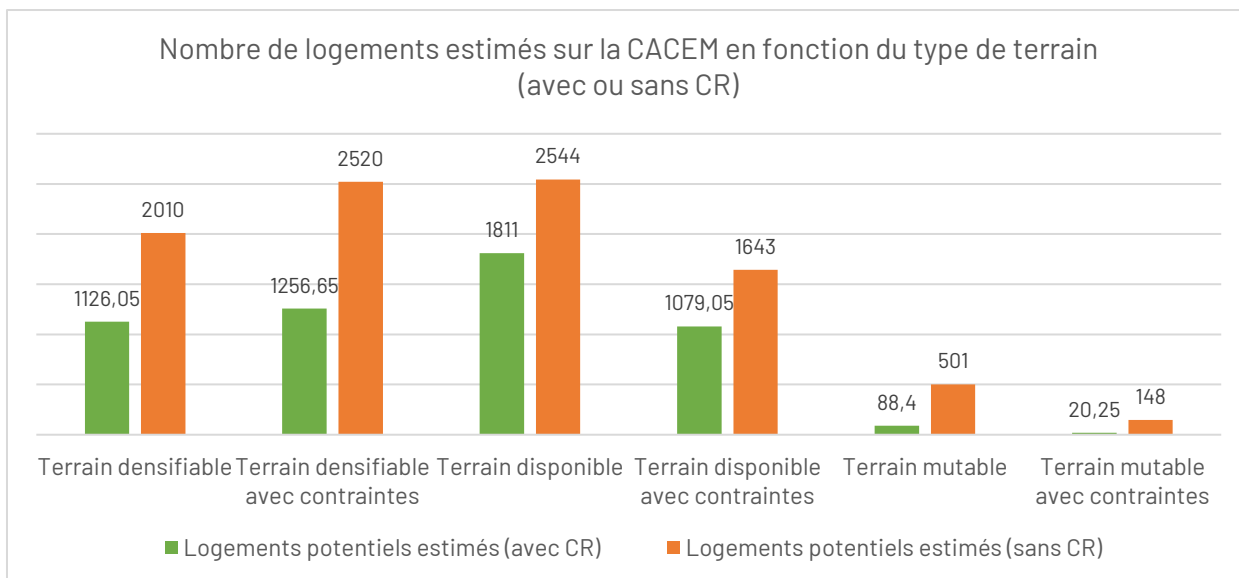
A l'échelle de la CACEM, près de 4000 terrains ont été identifiés comme potentiels de densification au sein des espaces urbanisés. Un peu plus de 40% de ces terrains sont non bâtis et ne présentent pas de contraintes.



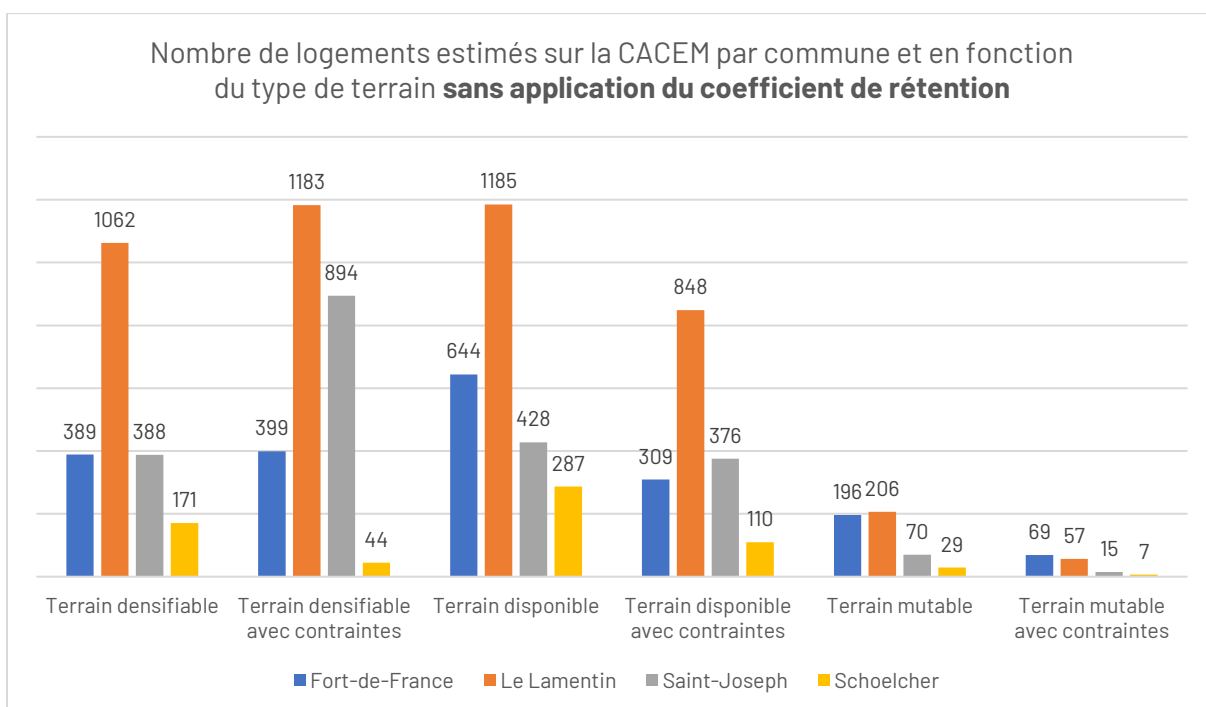
Type de terrains	Surface des terrains (ha)
Terrain disponible	136,6
Terrain disponible avec contraintes	90,1
Terrain densifiable	145,2
Terrain densifiable avec contraintes	172,5
Terrain mutable	24,2
Terrain mutable avec contraintes	7,6
Terrain stratégique	10,9
Total	587,2



Le potentiel de densification des espaces urbanisés de la CACEM est estimé à 587 hectares, dont 136 hectares de terrains disponibles et 145 hectares de terrains densifiables. Les surfaces de terrains densifiables sont surreprésentées dans la commune du Lamentin.

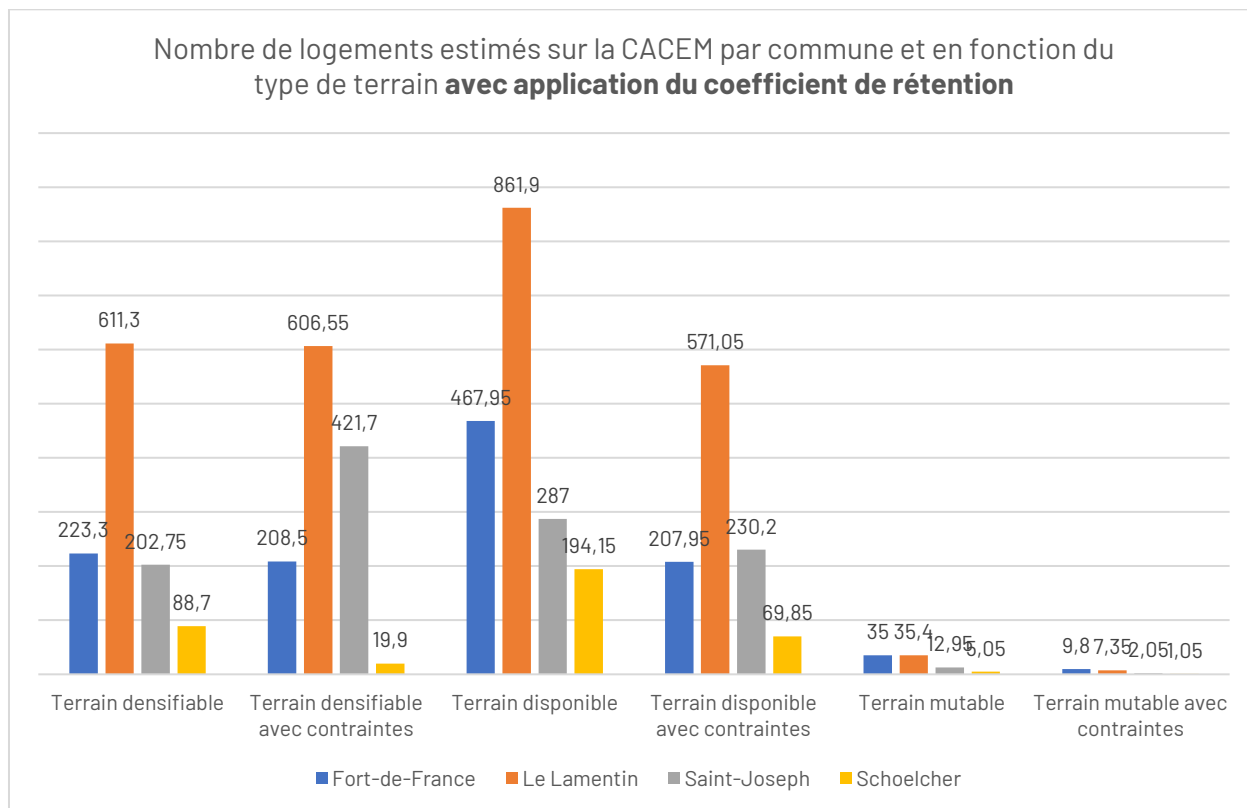


A l'échelle des espaces urbanisés de la CACEM, le potentiel de construction de logements est estimé à 9 366 logements sans application de coefficient de rétention et 5 381 logements en appliquant le coefficient de rétention.



Un grand nombre de logements peuvent potentiellement être construits sur les terrains de la commune du Lamentin (sur les terrains disponibles avec et sans contraintes, densifiables avec et sans contraintes) si les résultats, sans application de rétention, sont pris en compte. Le territoire du Lamentin constitue par ailleurs la plus vaste commune de Martinique, avec une tache urbaine importante.

La commune de Saint-Joseph présente également un potentiel intéressant sur les terrains disponibles ainsi que les terrains densifiables avec contraintes (résultats à relativiser sans application de coefficient de rétention).



Après application d'un coefficient de rétention, un grand nombre de logements peuvent également être potentiellement construits sur les terrains de la commune du Lamentin (sur les terrains disponibles avec et sans contraintes, densifiables avec et sans contraintes).

La commune de Fort-de-France présente également un potentiel intéressant de production de logements sur ses terrains disponibles ainsi que la commune de Saint-Joseph sur les terrains densifiables avec contraintes. La commune de Schœlcher apparaît comme relativement dense au sein de ses espaces urbanisés, avec un potentiel réduit comparativement aux trois autres communes de la CACEM.

ANNEXES

ANNEXE – METHODE D'ESTIMATION DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SUR LES ESPACES DEJA URBANISES DE LA CACEM EN APPLIQUANT UNE DENSITE UNIQUE

1/ Identifier les espaces de la tache urbaine

La méthodologie a consisté à :

- Identifier l'ensemble des espaces bâtis existants par fusion des couches SIG correspondantes aux zones bâties de l'OCSGE 2022, au bâti de la BD Topo 2024 ainsi qu'au bâti du cadastre.
- Appliquer une zone tampon de 50 m autour de tous les éléments bâtis (dilatation) puis réaliser un tampon inversé de - 45 m (érosion). Les différentes emprises ont été fusionnées afin de créer une tache bâtie continue.
- Retirer les espaces ayant une superficie supérieure à 0,5 ha afin d'exclure les secteurs comprenant du bâti isolé et diffus.

2 / Identifier le foncier potentiellement densifiable et mutable

La méthodologie a consisté à :

- Croiser différentes données (OCSGE, DGFIP, parcelles agricoles déclarées, AOC) afin d'identifier les terrains potentiellement densifiables ou mutables.
- Supprimer les terrains sur lesquels les éléments réglementaires et les protections environnementales EMPECHENT la constructibilité (les zones rouges du PPRN, les zones humides, les sites inscrits, sites classés, les périmètres de captage, les pentes de plus de 30 %, les espaces boisés classés).
Supprimer les terrains pour lesquels les réseaux d'eau et d'électricité ne sont pas présents. Les terrains retenus doivent présenter les réseaux d'eau et d'électricité à moins de 100 m.
- Classer les terrains en 4 catégories.
 - o Terrains disponibles :
Ils correspondent aux terrains nus présentant une surface de plus de 200 m². Cette surface minimale a été définie afin de limiter la prise en compte de parcelles d'une surface trop faible, pouvant plus difficilement accueillir de nouveaux logements.
 - o Terrains densifiables :
Ils correspondent aux terrains faiblement bâtis et ayant une surface de plus de 600 m². Le ou les bâtis doivent couvrir moins de 10 % de la superficie totale du terrain.
Une surface minimale de 600 m² a été définie pour cette typologie. Ces terrains présentant déjà un voire plusieurs bâtis, en dessous de cette surface, il est estimé que leur densification est complexe.
 - o Terrains mutables avec ou sans contraintes :
Ils correspondent aux terrains comportant un bâti totalement vacant de plus de 2 ans et dégradé. Ils doivent également présenter une surface de plus de 200 m², surface définie pour permettre aisément l'accueil d'un nouveau logement.
La réabsorption de ces terrains est plus complexe et financièrement plus coûteuse. C'est pour cette raison qu'il est important de prendre en compte les bâtis qui sont à la fois vacants dans leur totalité et dégradés. Les états de vacance partielles ne sont pas pris en compte dans cette méthode.
 - o Terrains stratégiques :
Ils correspondent aux terrains disponibles (terrains nus) couvrant une surface de plus de 5 000 m². Ils constituent des terrains stratégiques pour la mise en place

de projet de densification. Un aménagement global devra être pensé afin de proposer une densification optimisée et permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement urbain et naturel.

Les contraintes environnementales et réglementaires seront prises en compte lors de l'aménagement global du terrain.

3/ Quantifier les potentiels de production de logement

La méthodologie a consisté à :

- Estimer un nombre de logements sur chaque terrain en fonction de sa superficie et du type de terrain. Les terrains disponibles et mutables seront plus facilement aménageables et auront une optimisation plus importante que les terrains densifiables. L'optimisation sur ces terrains sera contrainte par les bâtiments existants. Par exemple, pour les terrains disponibles ou mutables, 1 seul logement est comptabilisé sur les terrains ayant une surface comprise entre 200 et 850 m² tandis que sur les terrains densifiables, la surface sera comprise entre 600 et 1 000 m².
- Le nombre de logements potentiels estimé reste hypothétique, aucune obligation réglementaire ne s'y applique.
- Les terrains stratégiques feront l'objet de projets d'aménagement et d'un traitement spécifique. Aucune potentialité n'a été identifiée sur ces terrains pour le moment.

4/ Mettre en place un coefficient de rétention foncière qui prend en compte les dynamiques foncières et immobilières

La méthodologie a consisté à :

- Appliquer un coefficient de rétention foncière de 5% sur les terrains ayant des contraintes réglementaires et environnementales pouvant LIMITER leur constructibilité (périmètre des monuments historiques, proximité d'une zone humide, les ZNIEFF, sites BASIAS et BASOL).
- Appliquer des coefficients de rétention foncière en fonction des catégories de terrains identifiés :
 - o Terrains disponibles : la mutation est simple et ne demande pas d'intervention publique spécifique. Cependant il existe une certaine rétention foncière en Martinique liée notamment à une prégnance des situations d'indivision,
 - o Terrains densifiables : la mutation est plus complexe car ces terrains présentent déjà une ou plusieurs constructions,
 - o Terrains mutables : l'exploitation de ces terrains nécessite des travaux de démolition ou réhabilitation préalables,
 - o Terrains stratégiques : ces terrains feront l'objet de projets d'aménagement et d'un traitement spécifique. Aucune potentialité ne sera identifiée sur ces terrains pour le moment.
- Appliquer des coefficients de rétention foncière selon la typologie des terrains et la dynamique foncière et immobilière de leur commune. A l'échelle de la Martinique, 4 groupes ont été formés sur la base d'indicateurs relatifs au nombre de logements et de terrains nus vendus sur les 10 dernières années (hors activités économiques):
 - o Groupe 1 : Les communes très dynamiques : Le Robert, **Fort-de-France**, **Le Lamentin**, Les Trois-Îlets, Le Diamant, Ducos,
 - o Groupe 2 : Les communes dynamiques : Le Carbet, La Trinité, Le Lorrain, Case-Pilote, **Saint-Joseph**, **Schoelcher**, Sainte-Luce, Rivière-Salée, Le Marin, Le François, Le Vauclin, Sainte-Anne,
 - o Groupe 3 : Les communes moyennement dynamiques : Morne-Rouge, Macouba, Bellefontaine, Morne-Vert, Basse-Pointe, Le Marigot, Saint-Pierre, Sainte-Marie, Le Gros-Morne, Les Anses d'Arlet, Rivière-Pilote, Saint-Esprit
 - o Groupe 4 : Les communes peu dynamiques : Fonds-Saint-Denis, Grand' Rivière, Le Prêcheur, L'Ajoupa-Bouillon.

GROUPE 1 Communes Très dynamiques	Terrain disponible	25 %	Terrain disponible avec contraintes	30 %
	Terrain densifiable	40 %	Terrain densifiable avec contraintes	45 %
	Terrain mutable	80 %	Terrain mutable avec contraintes	85 %
GROUPE 2 Communes dynamiques	Terrain disponible	30 %	Terrain disponible avec contraintes	35 %
	Terrain densifiable	45 %	Terrain densifiable avec contraintes	50 %
	Terrain mutable	80 %	Terrain mutable avec contraintes	85 %
GROUPE 3 Communes moyennement dynamiques	Terrain disponible	35 %	Terrain disponible avec contraintes	40 %
	Terrain densifiable	50 %	Terrain densifiable avec contraintes	55 %
	Terrain mutable	80 %	Terrain mutable avec contraintes	85 %
GROUPE 4 Communes peu dynamiques	Terrain disponible	40 %	Terrain disponible avec contraintes	45 %
	Terrain densifiable	55 %	Terrain densifiable avec contraintes	60 %
	Terrain mutable	80 %	Terrain mutable avec contraintes	85 %

- Appliquer un coefficient de rétention foncière supplémentaire sur les terrains en indivision. L'indivision n'est pas systématiquement bloquante, mais le choix a été fait de moduler le coefficient en fonction de la complexité des indivisions :
 - o Sur les terrains en succession ou en indivision (2 indivisaires), le coefficient de rétention est de de 5 %, quel que soit le type de terrain (NB : les terrains ayant 2 indivisaires correspondent principalement à un couple)
 - o Sur des terrains où le nombre d'indivisaires est supérieur à 2 personnes, le coefficient de rétention est de 15 %, quel que soit le type de terrain.