

ANALYSE DES DENSITES EXISTANTES **E**STIMATION DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Phase 2 - octobre 2025

Communauté d'Agglomération Centre Martinique



Table des matières

| | |
|--|----|
| 1/ LE CONTEXTE..... | 4 |
| 2/ L'ETUDE..... | 5 |
| 3/ LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE L'ETUDE..... | 6 |
| 4/ L'ANALYSE DES DENSITES EXISTANTES PAR QUARTIERS ET SOUS-QUARTIERS AU SEIN DES ESPACES DEJA URBANISES..... | 8 |
| 5/L'ESTIMATION DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SUR LES ESPACES DEJA URBANISES..... | 24 |
| ANNEXE - L'ANALYSE COMPARATIVES DES 2 METHODES..... | 32 |

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 liés 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 CU, l'ADDUAM a réalisé sur les espaces déjà urbanisés de la CACEM :

- Une analyse des densités existantes par quartiers et sous-quartiers
- Une estimation des capacités de production de nouveaux logements au regard des densités de logements existantes par quartiers et sous-quartiers

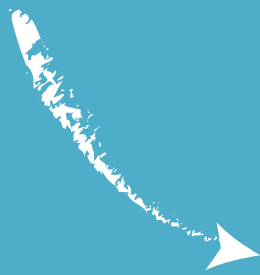
Ces travaux ont pour objectifs :

- 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'aider à la définition des orientations du DOO en termes de densité de logements.
- 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/ LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE L'ETUDE

La méthode

L'analyse des densités existantes par quartier et sous-quartier au sein des espaces déjà urbanisés



1

Identifier les espaces de la tache urbaine

2

Distinguer des quartiers et sous-quartiers

3

Analyser la composition des quartiers et sous-quartiers
(4 critères : les équipements, le nombre de bâtiments, la densité de bâti, la densité du réseau d'assainissement)

4

Identifier 5 types de quartiers et sous-quartiers

5

Estimer une densité moyenne en logements pour
chaque type de quartiers et sous-quartiers

L'estimation de la capacité de production de nouveaux logements dans les espaces déjà urbanisés

1

Identifier les espaces de la tache urbaine

2

Identifier les terrains disponibles

3

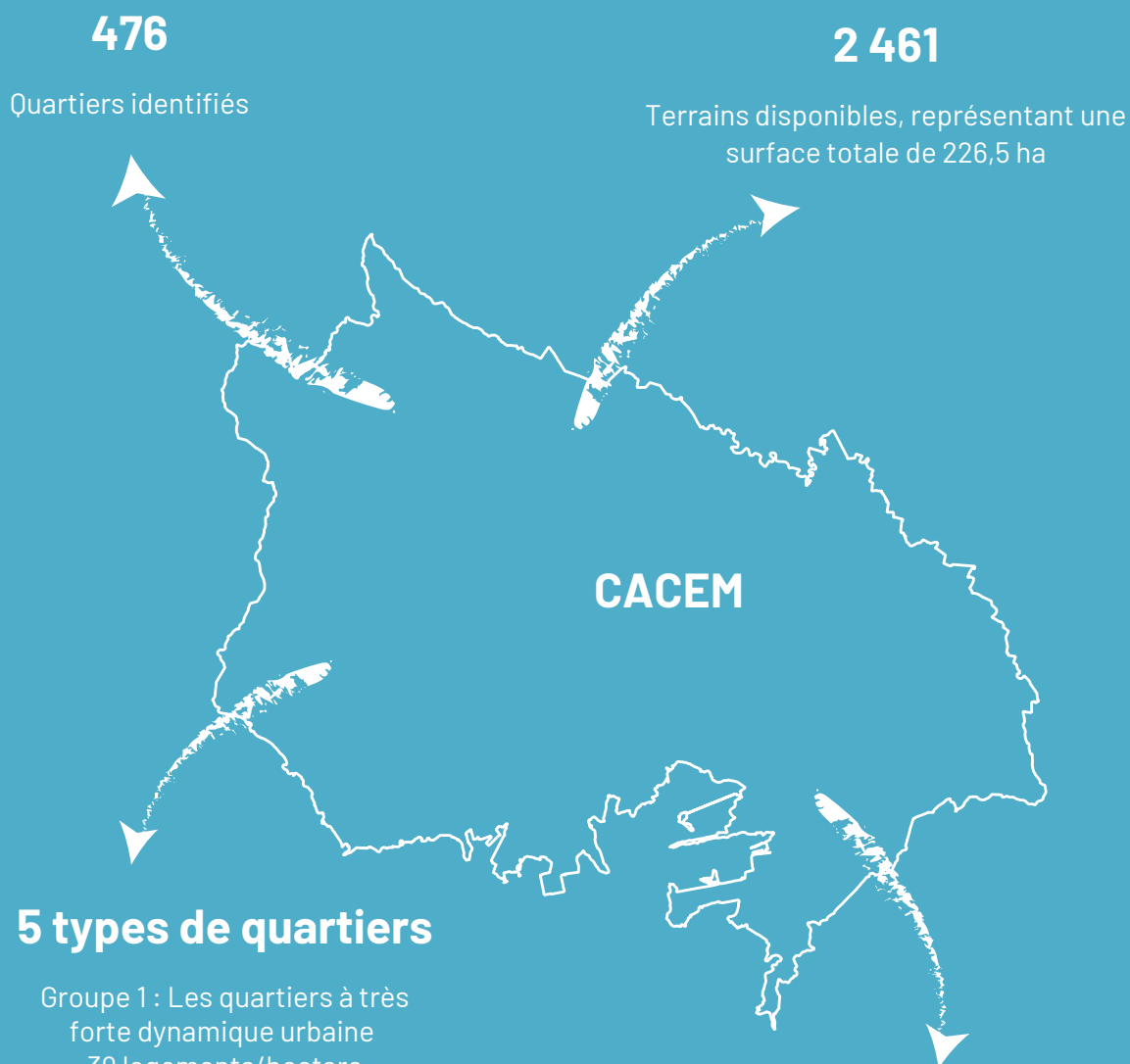
Quantifier les potentiels de productions de logements
(Appliquer les densités moyennes de logements des
quartiers et sous-quartiers)

4

Mettre en place un coefficient de rétention foncière



Les résultats



5 types de quartiers

Groupe 1 : Les quartiers à très forte dynamique urbaine
39 logements/hectare

Groupe 2 : Les quartiers à forte dynamique urbaine
22 logements/hectare

Groupe 3 : Les quartiers à dynamique urbaine moyenne
19 logements/hectare

Groupe 4 : Les quartiers à faible dynamique urbaine
10 logements/hectare

Groupe 5 : Les quartiers à très faible dynamique urbaine
4 logements/hectare

3 520

Logements potentiels estimés sans coefficient de rétention

2450

Logements estimés avec coefficient de rétention

4 / L'ANALYSE DES DENSITES EXISTANTES PAR QUARTIERS ET SOUS-QUARTIERS AU SEIN DES ESPACES DEJA URBANISES

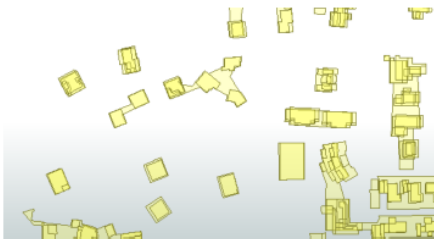
La méthode

1/ Identifier les espaces de la tache urbaine

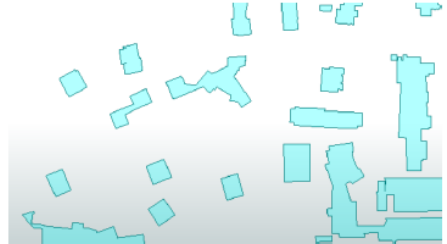
La méthodologie a consisté à

- 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 0,5ha afin d'exclure les secteurs comprenant du bâti isolé et diffus.

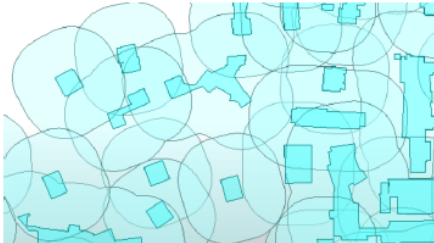
1 Bâtiments réunis



2 Bâtiments fusionnés



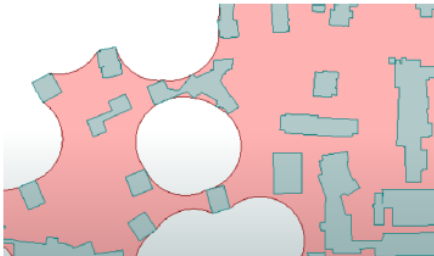
3 Tampon positif de 50 m autour du bâti



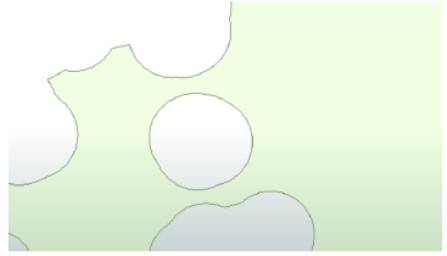
4 Tampon fusionné



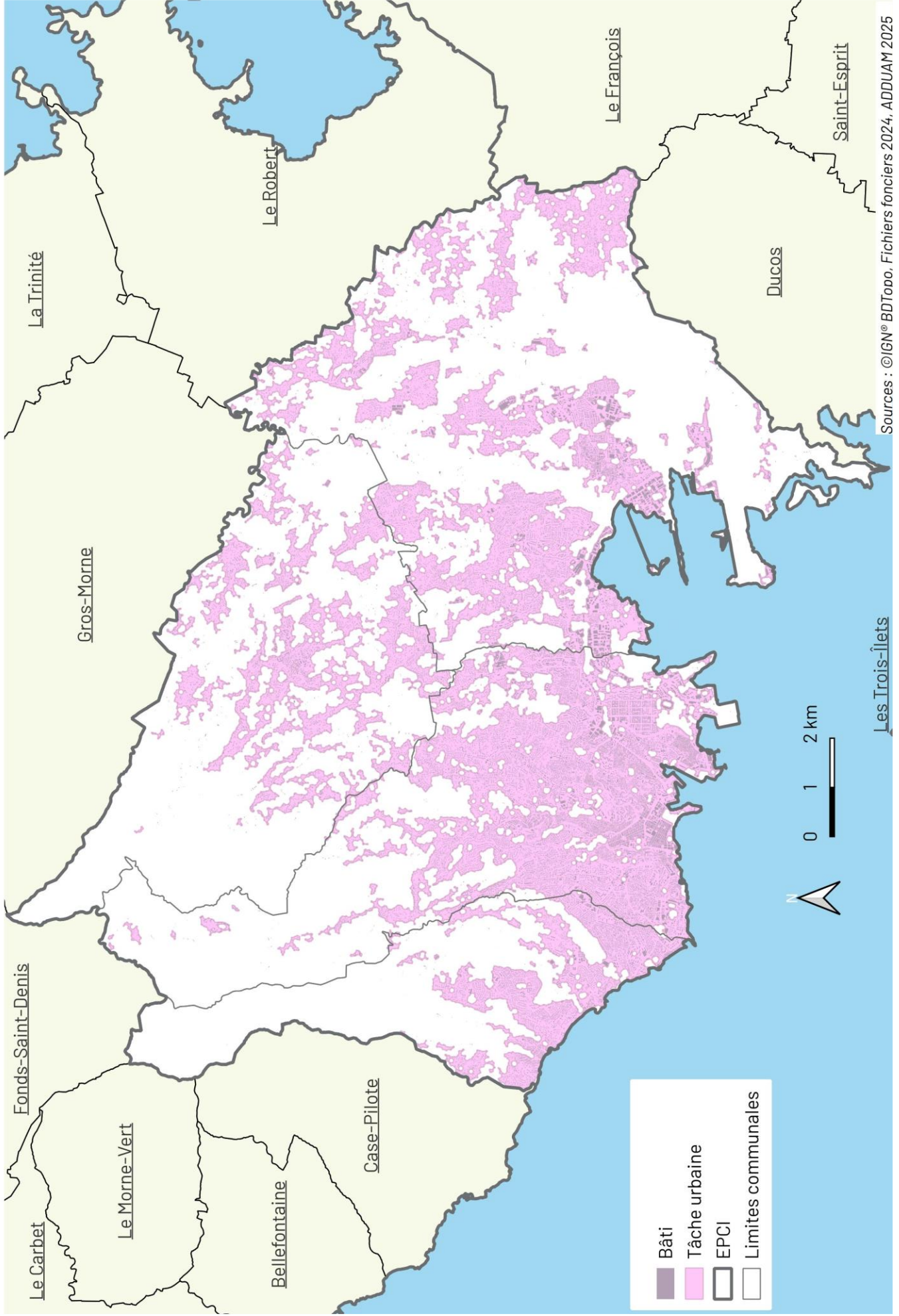
5 Tampon négatif de 45 m



6 Espace bâti nettoyée et prête



Tache urbaine sur la CACEM



2/ Distinguer des quartiers et sous-quartiers

La méthodologie a consisté à :

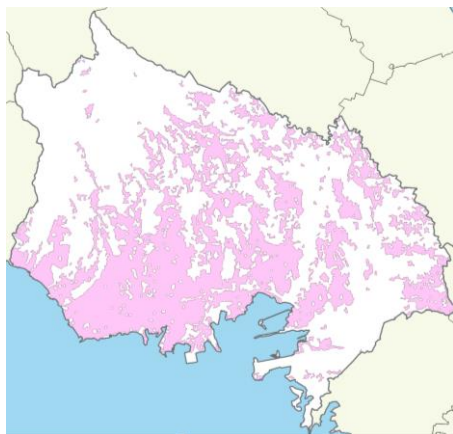
- Effectuer un croisement spatial entre les espaces de la tache urbaine et les quartiers du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours). La tache urbaine a été utilisée comme couche source et a été intersectée avec les quartiers du SDIS. Cette étape a permis de découper la tache urbaine selon les limites des quartiers, afin d'obtenir pour chacun d'eux la ou les portions correspondantes de la tache urbaine.

La prise en compte des quartiers du SDIS a l'avantage de reposer sur des délimitations stables dans le temps, tenant compte des réalités de terrain, reprenant des dénominations de quartiers usuelles.

A noter que

- Les quartiers correspondent intégralement aux quartiers du SDIS.
 - Les sous-quartiers correspondent à des parties de quartiers du SDIS.
- Certains quartiers du SDIS sont scindés en 2 ou plusieurs sous-quartiers.
D'autres quartiers du SDIS correspondent à des portions de quartiers très petites et non isolées. Dans ce cas, un sous-quartier de moins de 0,5 hectare, contigu à un autre quartier/sous-quartier, a été regroupé avec le quartier/sous-quartier voisin le plus grand.

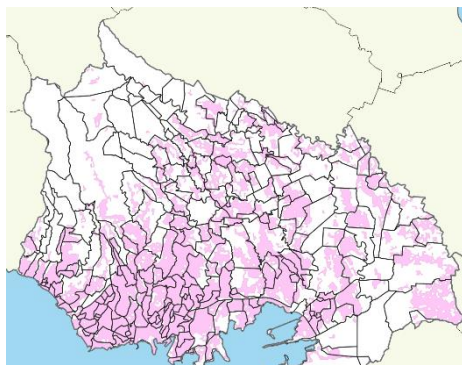
On dénombre un total de 476 quartiers/sous-quartiers.



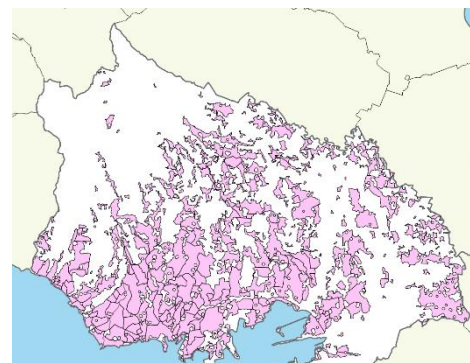
Tache urbaine



Quartier du SDIS

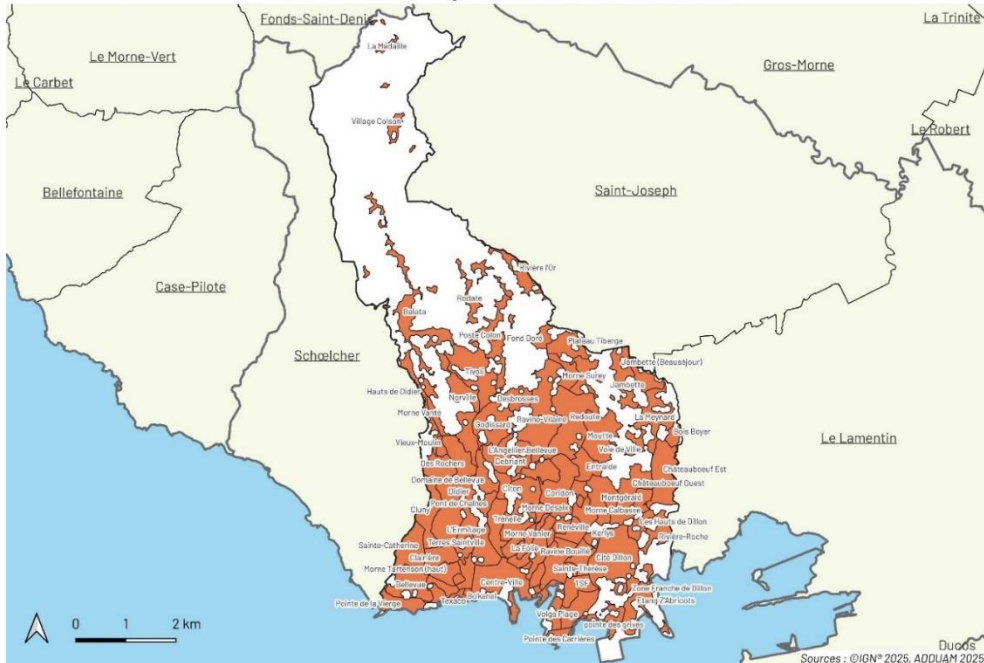


Superposition de la tache urbaine et des quartiers du SDIS

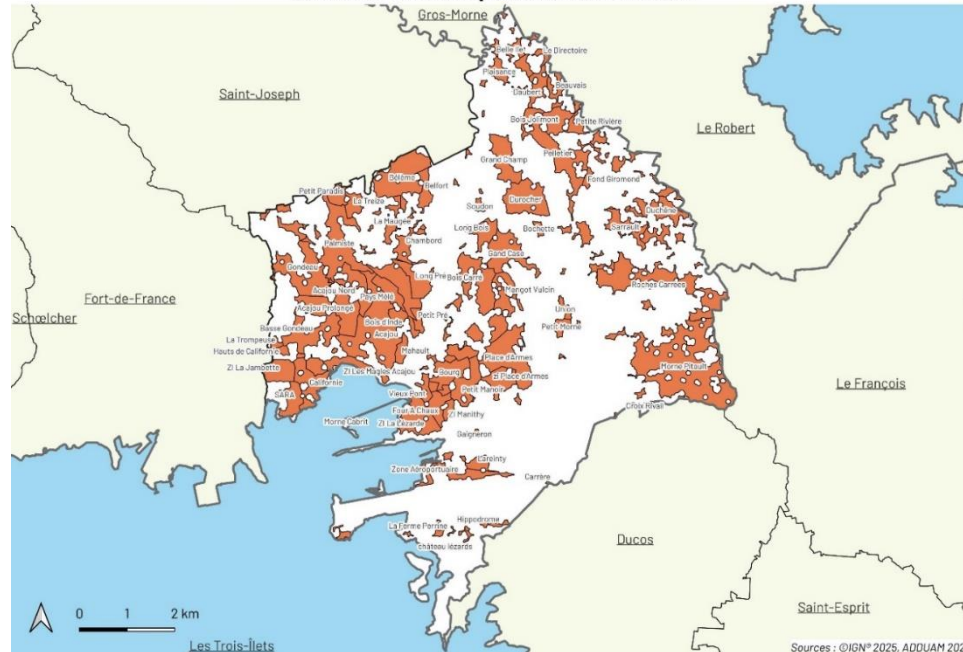


Croisement de la tache urbaine et des quartiers du SDIS

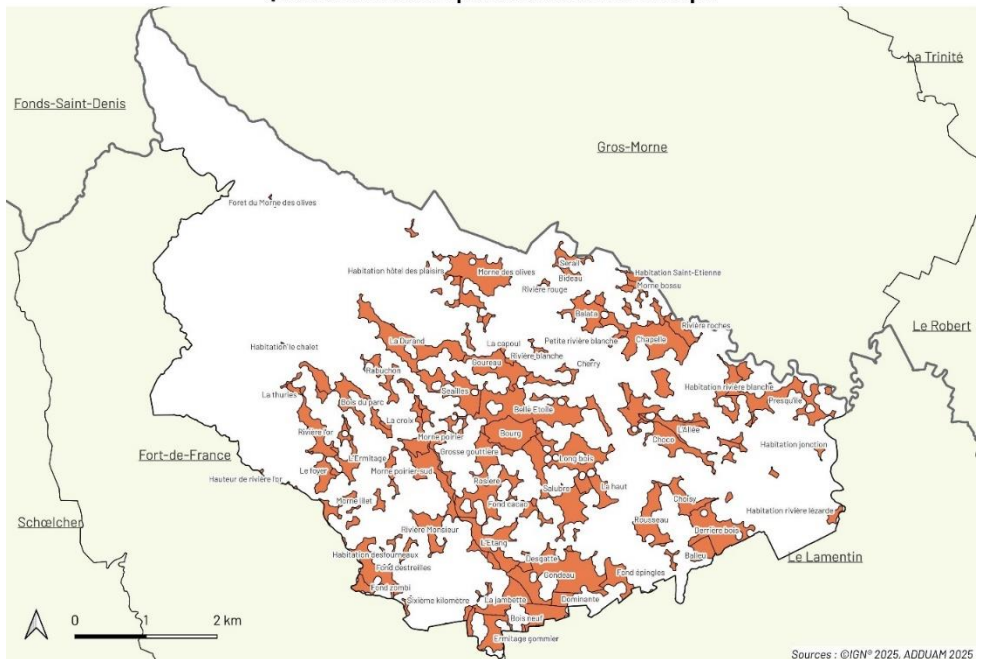
Quartiers et sous-quartiers de Fort-de-France



Quartiers et sous-quartiers du Lamentin



Quartiers et sous-quartiers de Saint-Joseph



Quartiers et sous-quartiers de Schœlcher



3/ Analyser la composition des quartiers/sous-quartiers

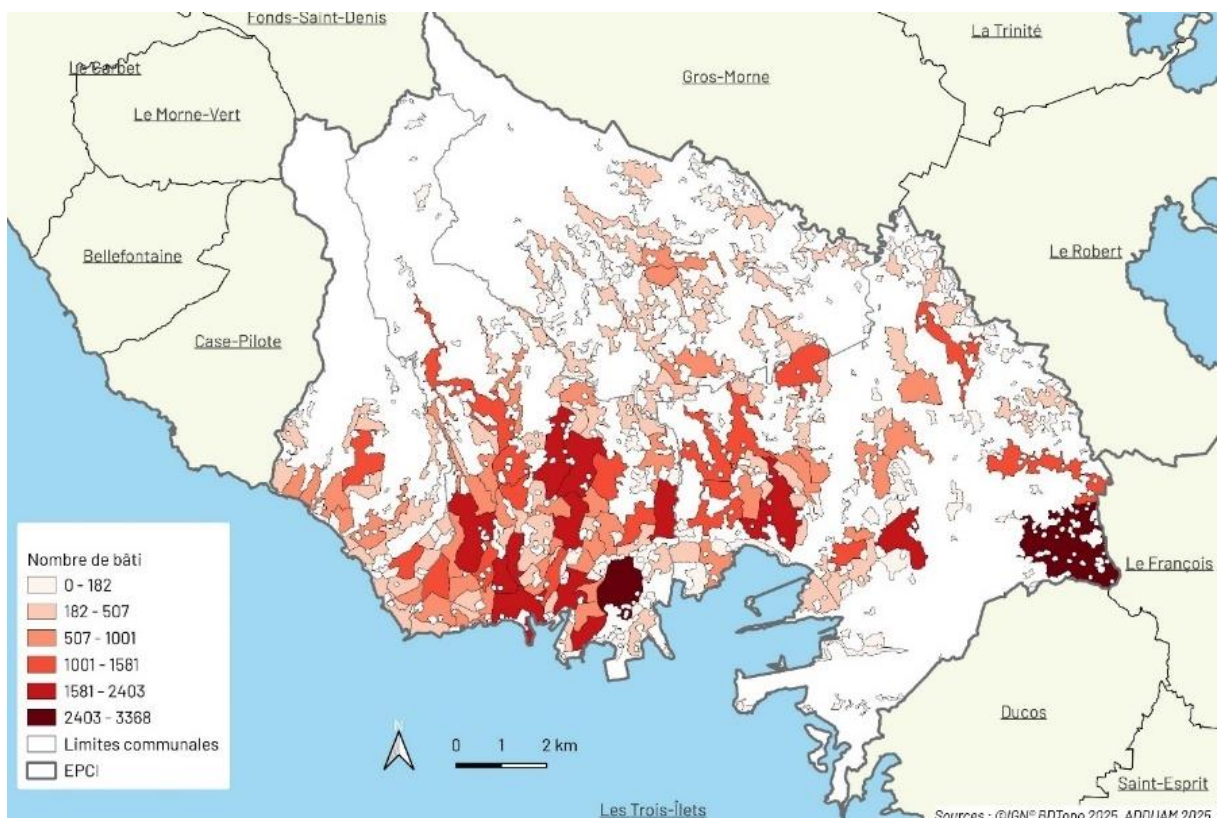
La méthode a consisté à :

- Analyser les 4 critères suivants : les équipements, le nombre de bâtiments, la densité de bâti, la densité du réseau d'assainissement,
- Attribuer pour chaque quartier/sous-quartiers et pour chaque critère une valeur individuelle,
- Définir 6 classes de valeurs pour chaque critère au regard des valeurs minimales et maximales trouvées. Pour l'ensemble des cartes, la méthode de discrétisation des seuils naturels de Jenks a été appliquée. La méthode de Jenks permet de révéler les contrastes spatiaux effectifs, en regroupant les quartiers aux caractéristiques proches et en distinguant ceux qui se démarquent réellement. La méthode de Jenks maximise la variance inter-classes et limite l'écrasement statistique, ce qui favorise une meilleure mise en évidence des différences entre quartiers.
- Associer chaque quartier/sous-quartier à une classe de valeur pour chacun des critères.

Le nombre de bâtiments

Identifier le nombre total de bâtiments présents dans chaque quartier

Source : BDTopo 2025



| 6 classes | Nombre de bâtiments |
|-----------|---------------------|
| 1 | 0-182 |
| 2 | 182-507 |
| 3 | 507-1001 |
| 4 | 1001-1581 |
| 5 | 1581-2403 |
| 6 | 2403-3368 |

| | |
|-----------------|------|
| Valeur minimale | 0 |
| Valeur maximale | 3368 |
| Moyenne | 258 |
| Médiane | 55 |

Les équipements

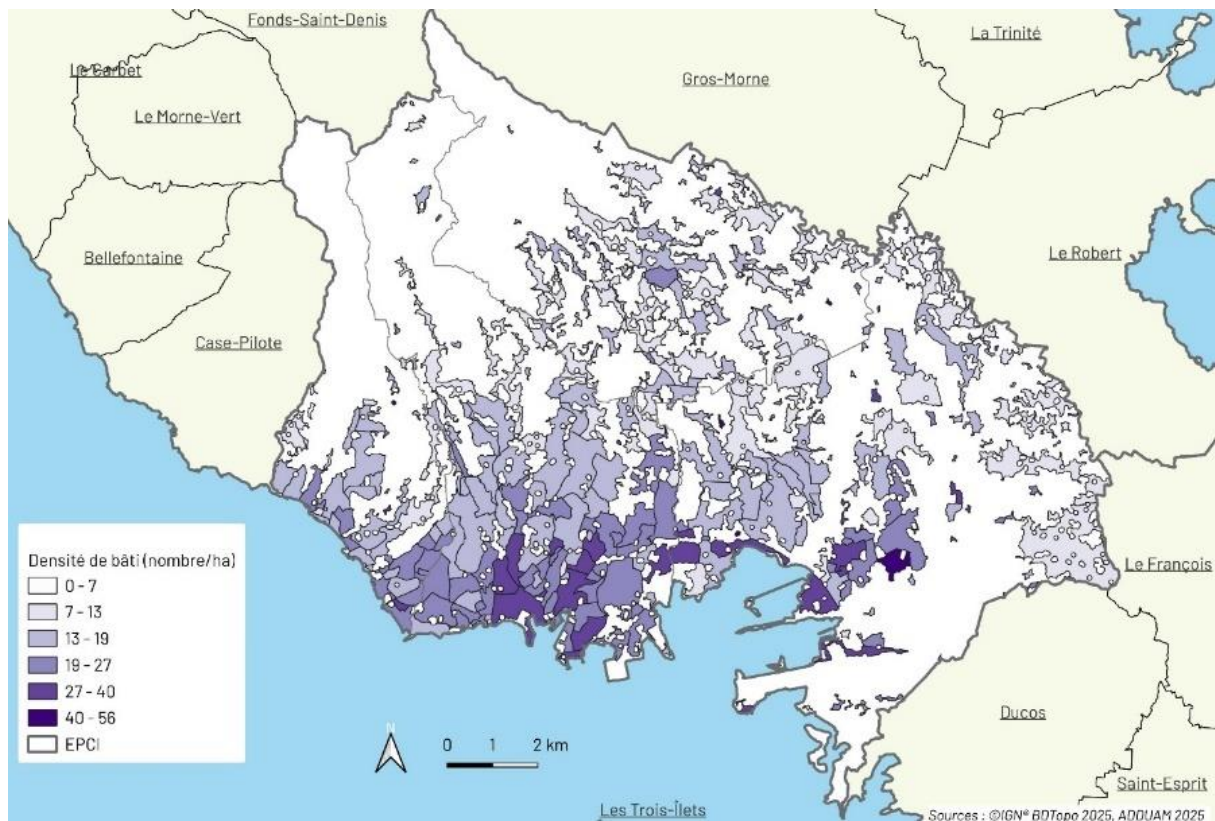
Calculer le nombre d'équipements dans chaque quartier.

Équipements sportifs – Source : Res 2025

Lieux de vie : Marché, équipements scolaires, – Source : BDTopo 2025

Services publics et administratifs, gendarmerie, pompier, centre commercial, bureaux de poste, équipements de soin – Source : BDTopo 2025

Commerces alimentaires, grandes surfaces – Source : BPE 2024



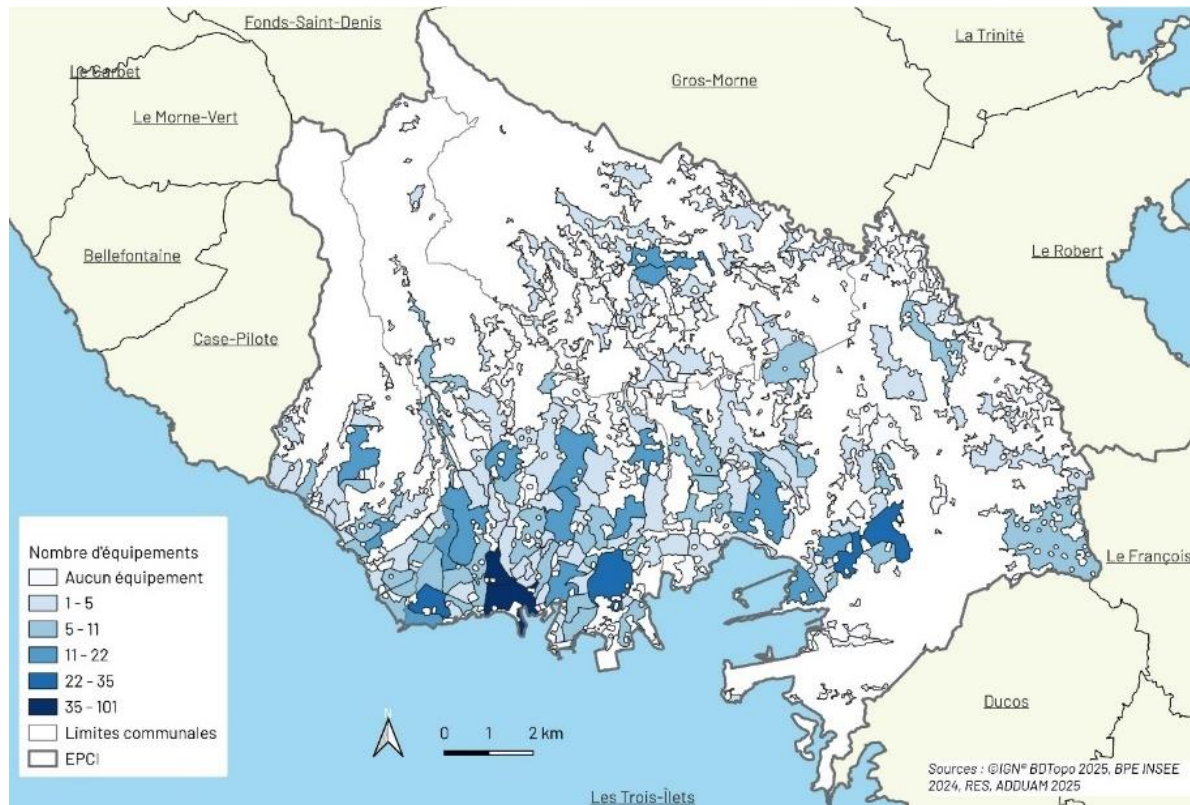
| 6 classes | Nombre d'équipements |
|-----------|----------------------|
| 0 | Pas d'équipement |
| 1 | 1-5 |
| 2 | 5-11 |
| 3 | 11-22 |
| 4 | 22-35 |
| 5 | 35-101 |

| | |
|-----------------|-----|
| Valeur minimale | 0 |
| Valeur maximale | 101 |
| Moyenne | 2 |
| Médiane | 0 |

La densité de bâti

Calculer le rapport entre l'emprise totale des bâtiments présents dans chaque quartier et la superficie de chaque quartier.

Source : BDTopo 2025



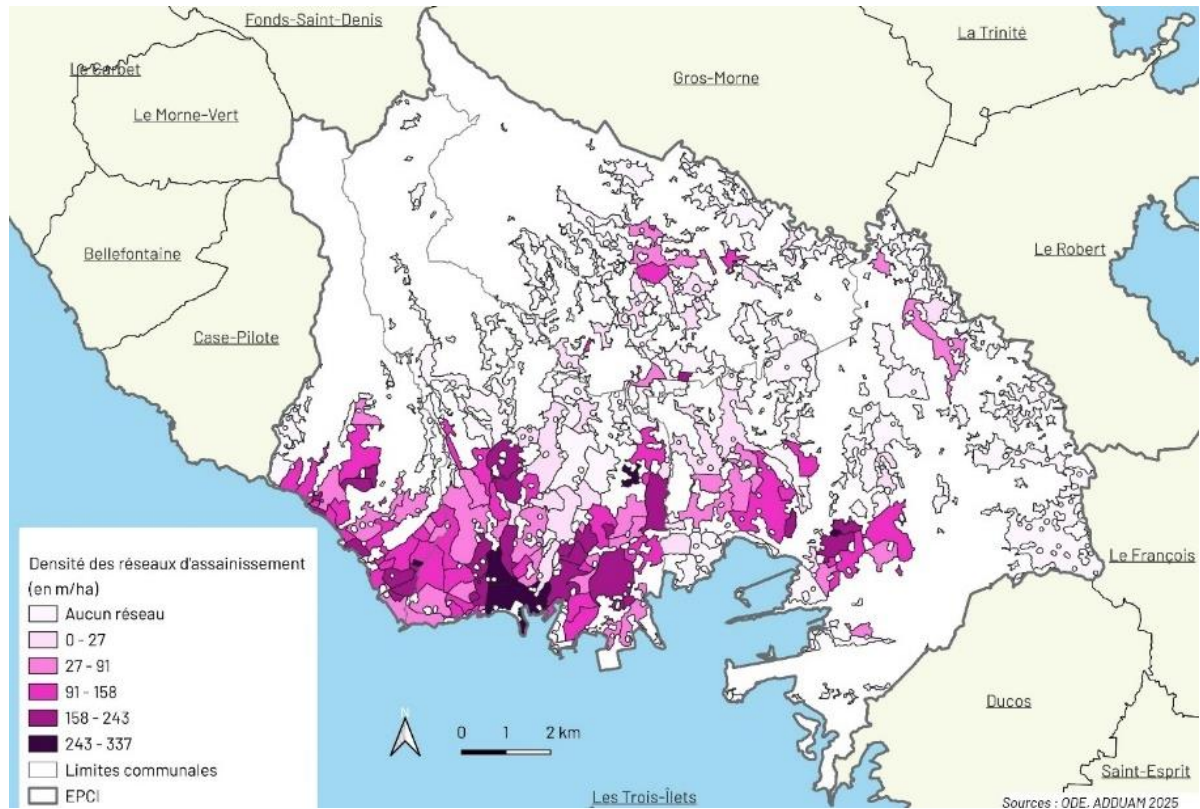
| 6 classes | Densité du bâti (nb/ha) |
|-----------|-------------------------|
| 1 | 0-7 |
| 2 | 7-13 |
| 3 | 13-19 |
| 4 | 19-27 |
| 5 | 27-40 |
| 6 | 40-56 |

| | |
|-----------------|----|
| Valeur minimale | 0 |
| Valeur maximale | 56 |
| Moyenne | 16 |
| Médiane | 15 |

La densité de réseaux d'assainissement

Calculer le rapport entre la longueur des réseaux d'assainissement présents dans chaque quartier et la surface de chaque quartier (mètres/hectare).

Source : ODE , 2024



| 6 classes | Densité de réseaux d'assainissement (m/ha) |
|-----------|--|
| 0 | Pas de réseau |
| 1 | 0-27 |
| 2 | 27-91 |
| 3 | 91-158 |
| 4 | 158-243 |
| 5 | 243-337 |

| | |
|-----------------|-----|
| Valeur minimale | 0 |
| Valeur maximale | 337 |
| Moyenne | 36 |
| Médiane | 0 |

4/ Identifier 5 types de quartiers/sous-quartiers

La méthode à consister à :

- Attribuer un coefficient de pondération pour chaque critère selon son importance.
- Attribuer un score à chacune des classes des 4 critères (score = numéro de la classe * coefficient du critère).
- Calculer un score total pour chaque quartier en additionnant le score obtenu pour chaque critère.
- Définir 5 types de quartiers/sous-quartiers au regard des valeurs minimales et maximales trouvées. Pour l'ensemble des cartes, la méthode de discrétisation des seuils naturels de Jenks a été appliquée. La méthode de Jenks permet de révéler les contrastes spatiaux effectifs, en regroupant les quartiers aux caractéristiques proches et en distinguant ceux qui se démarquent réellement. La méthode de Jenks maximise la variance inter-classes et limite l'écrasement statistique, ce qui favorise une meilleure mise en évidence des différences entre quartiers.

| Nombre d'équipements <i>Coefficient 4</i> | | |
|---|------------------|-------|
| 6 classes | Valeur (nb) | Score |
| 0 | Pas d'équipement | 0 |
| 1 | 1-5 | 4 |
| 2 | 5-11 | 8 |
| 3 | 11-22 | 12 |
| 4 | 22-35 | 16 |
| 5 | 35-101 | 20 |

| Nombre de bâtiments <i>Coefficient 3</i> | | |
|--|-------------|-------|
| 6 classes | Valeur (nb) | Score |
| 1 | 0-182 | 3 |
| 2 | 182-507 | 6 |
| 3 | 507-1001 | 9 |
| 4 | 1001-1581 | 12 |
| 5 | 1581-2403 | 15 |
| 6 | 2403-3368 | 18 |

| Densité de bâti <i>Coefficient 2</i> | | |
|--------------------------------------|----------------|-------|
| 6 classes | Valeur (nb/ha) | Score |
| 1 | 0-7 | 2 |
| 2 | 7-13 | 4 |
| 3 | 13-19 | 6 |
| 4 | 19-27 | 8 |
| 5 | 27-40 | 10 |
| 6 | 40-56 | 12 |

| Densité de réseaux d'assainissement <i>Coefficient 1</i> | | |
|---|---------------|-------|
| 6 classes | Valeur (m/ha) | Score |
| 0 | Pas de réseau | 0 |
| 1 | 0-27 | 1 |
| 2 | 27-91 | 2 |
| 3 | 91-158 | 3 |
| 4 | 158-243 | 4 |
| 5 | 243-337 | 5 |

Groupe 1 : Les quartiers à très forte dynamique urbaine (score de 36 à 50)

- 6 quartiers identifiés, soit 1,3% de l'ensemble des quartiers.
- Fort-de-France : Le centre-ville, Cité-Dillon, Sainte-Thérèse, Terres Sainville
- Le Lamentin : Le Bourg et Place d'Armes

Groupe 2 : Les quartiers à forte dynamique urbaine (score de 24 à 36)

- 42 quartiers identifiés, soit 8.8 % de l'ensemble des quartiers :
- Fort-de-France : Trénelle, La Meynard, Renéville, Rive droite – Levasor, Ravine Vilaine, Ravine Bouillé, Didier, Godissard, TSF, Châteauboeuf Est et Ouest, Volga Plage, Clairière, Morne Tartenson (bas), Montgérald, Morne Calbasse, Redoute, Cluny, Sainte-Catherine, L'Ermitage, Debriant, Bellevue, Pointe de la Vierge, Coridon.
- Le Lamentin : Gondeau, Basse Gondeau, Acajou, Long Pré, Petit Manoir, Floraindre, Pelletier, Morne Pitault, ZI Place d'Armes et ZI La Lézarde.
- Saint-Joseph : Le bourg et Belle-Etoile.
- Schoelcher : Terreville, Fonds Lahaye, Cité Saint-Georges Nord, Plateau Fofu Ouest, Case Navire Haut et Bas.

Groupe 3 : Les quartiers à dynamique urbaine moyenne (score de 16 à 24)

- 71 quartiers identifiés, soit 14,9 % de l'ensemble des quartiers.

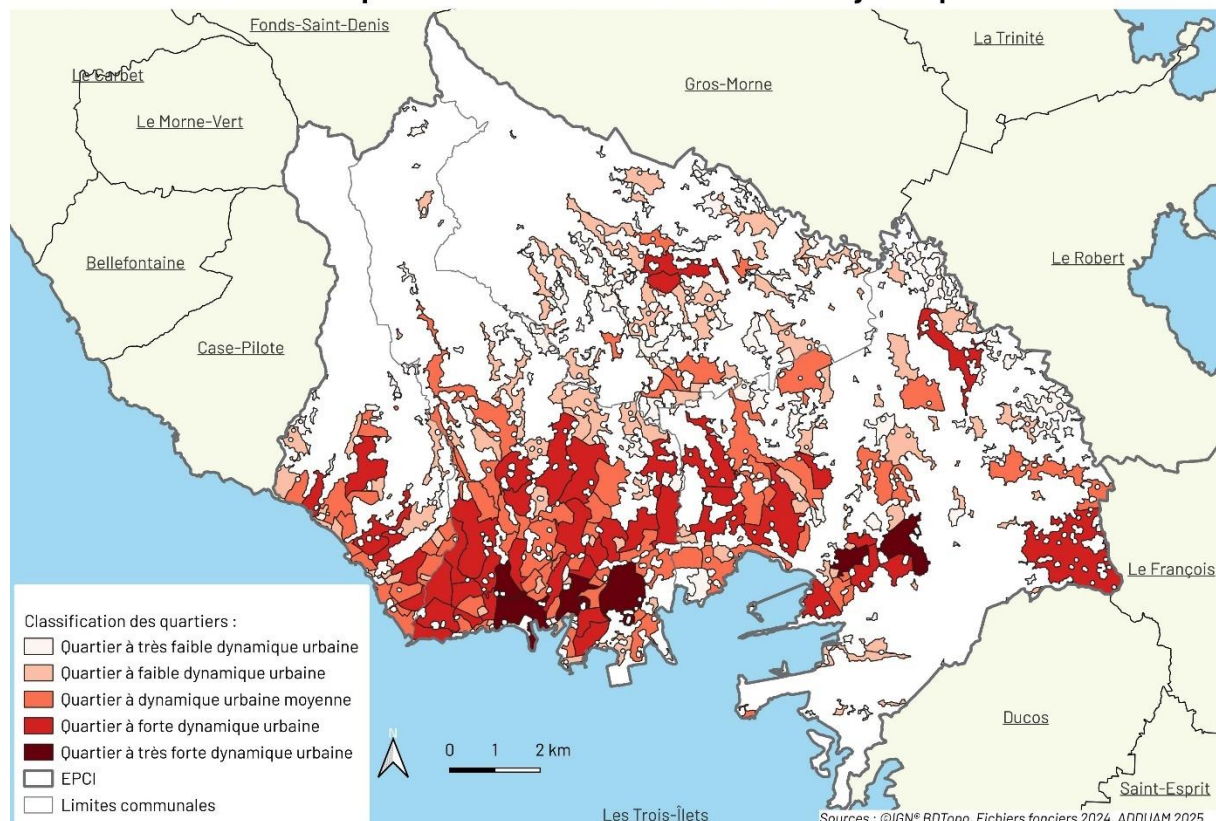
Groupe 4 : Les quartiers à faible dynamique urbaine (score de 16 à 10)

- 137 quartiers identifiés, 28.8 % de l'ensemble des quartiers.

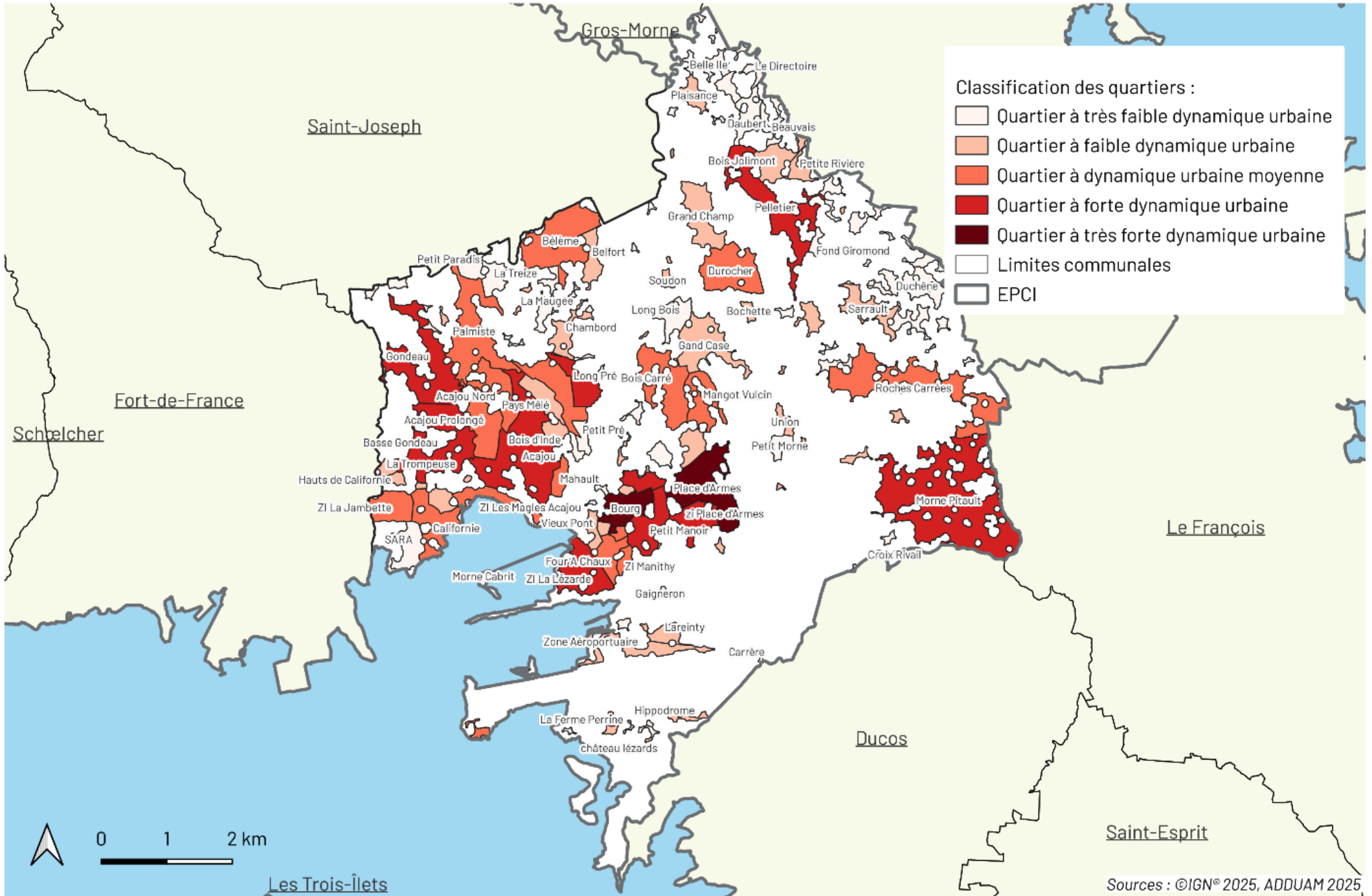
Groupe 5 : Les quartiers à très faible dynamique urbaine (score de 10 à 5)

- 220 quartiers identifiés, soit 46,2 % de l'ensemble des quartiers.

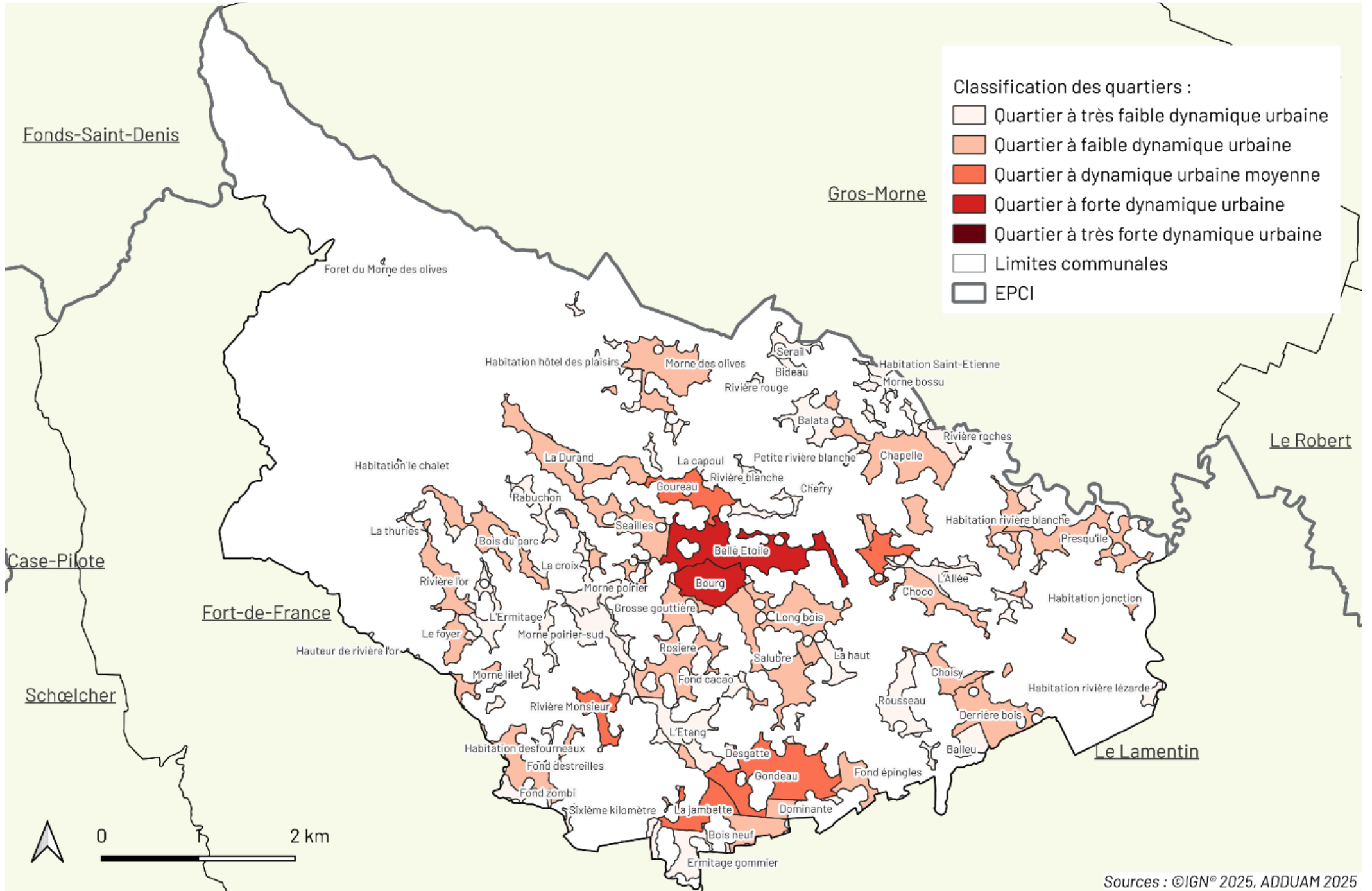
Classification des quartiers de la CACEM en fonction des dynamiques urbaines



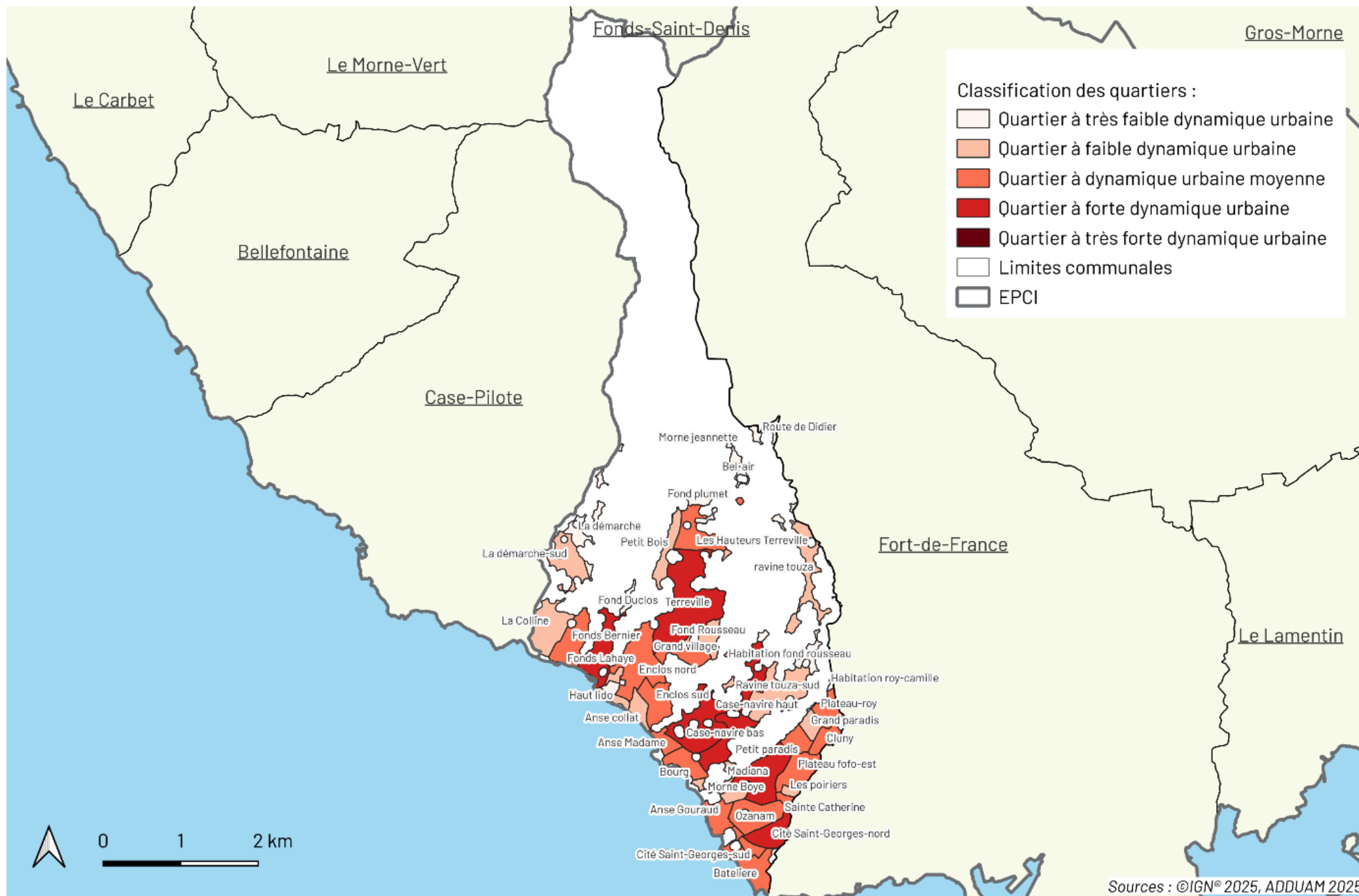
Classification des quartiers en fonction des dynamiques urbaines - Le Lamentin



Classification des quartiers en fonction des dynamiques urbaines - Saint-Joseph



Classification des quartiers en fonction des dynamiques urbaines - Schœlcher



5/ Estimer une densité moyenne en logements pour chaque type de quartier/sous-quartier

La méthode a consisté à :

- Calculer le nombre total de logements présents sur chaque quartier/sous-quartier (*source : Fichiers fonciers 2024*)
- Faire un ratio entre le nombre de logements et la superficie totale de chaque quartier/sous-quartier.
- Calculer la densité moyenne de chacun des 5 types de quartier, sur la base des densités moyennes calculées au sein de chaque quartier/sous-quartier,

Les résultats

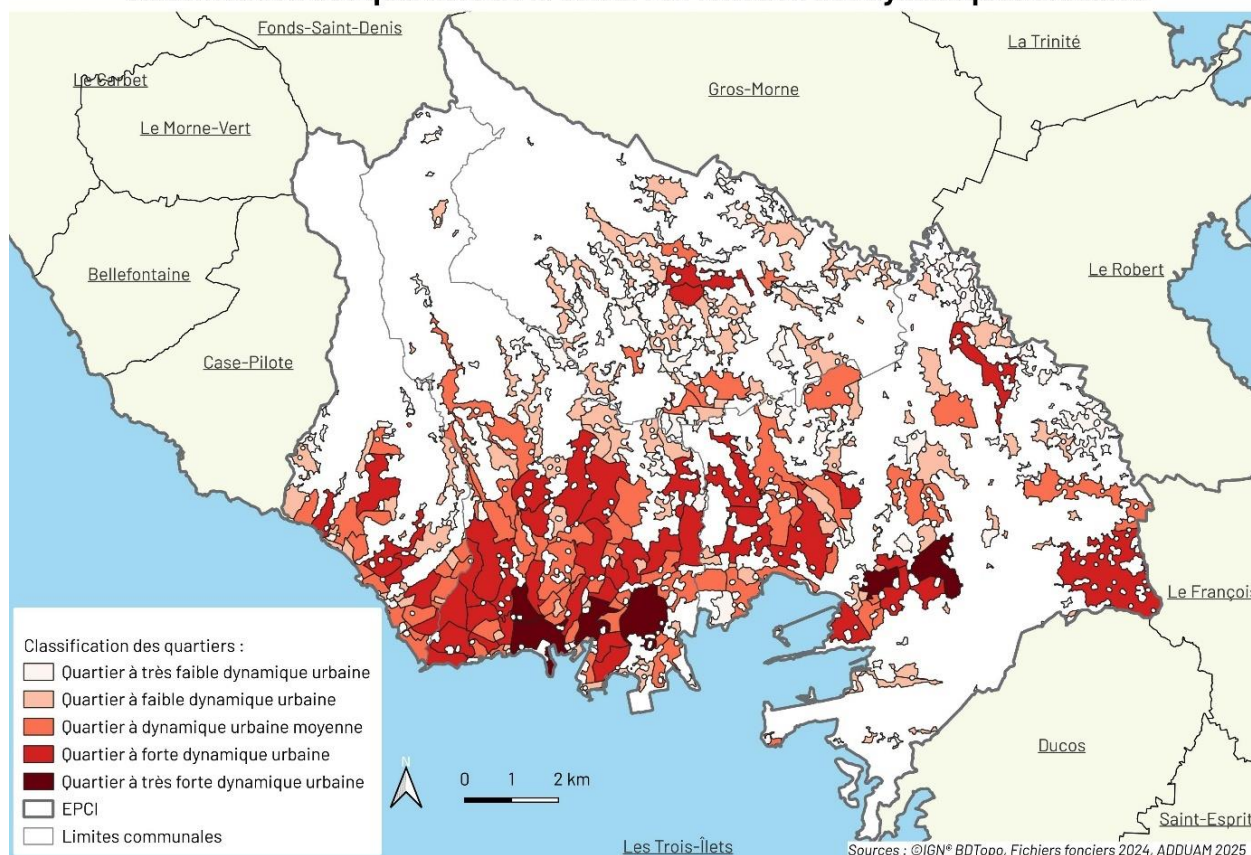
Les densités moyennes suivantes ont été obtenues :

- Groupe 1 : Les quartiers à très forte dynamique urbaine : 39 logements/hectare
- Groupe 2 : Les quartiers à forte dynamique urbaine : 22 logements/hectare
- Groupe 3 : Les quartiers à dynamique urbaine moyenne : 19 logements/hectare
- Groupe 4 : Les quartiers à faible dynamique urbaine : 10 logements/hectare
- Groupe 5 : Les quartiers à très faible dynamique urbaine : 4 logements/hectare

A noter que :

- La densité moyenne est calculée à l'échelle du groupe entier.
- Certains quartiers offrent une densité de logements plus ou moins importante que celle du groupe auxquels ils appartiennent.
- Le calcul des densités moyennes a été fait en prenant en compte l'ensemble des parcelles des quartiers (les parcelles bâties, les dents creuses, les espaces publics, la voirie...). Cela participe donc à diminuer légèrement les densités moyennes de logements.
- Il a été choisi d'appliquer les densités moyennes par type de quartier/sous-quartier et non d'appliquer la densité spécifique à chaque quartier car cela permet d'avoir une vision simplifiée du territoire, de lisser les spécificités de chaque secteur qui sera amené à évoluer dans le temps.

Classification des quartiers de la CACEM en fonction des dynamiques urbaines



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

La méthode

1/ Identifier les espaces de la tache urbaine

La méthodologie a consisté à :

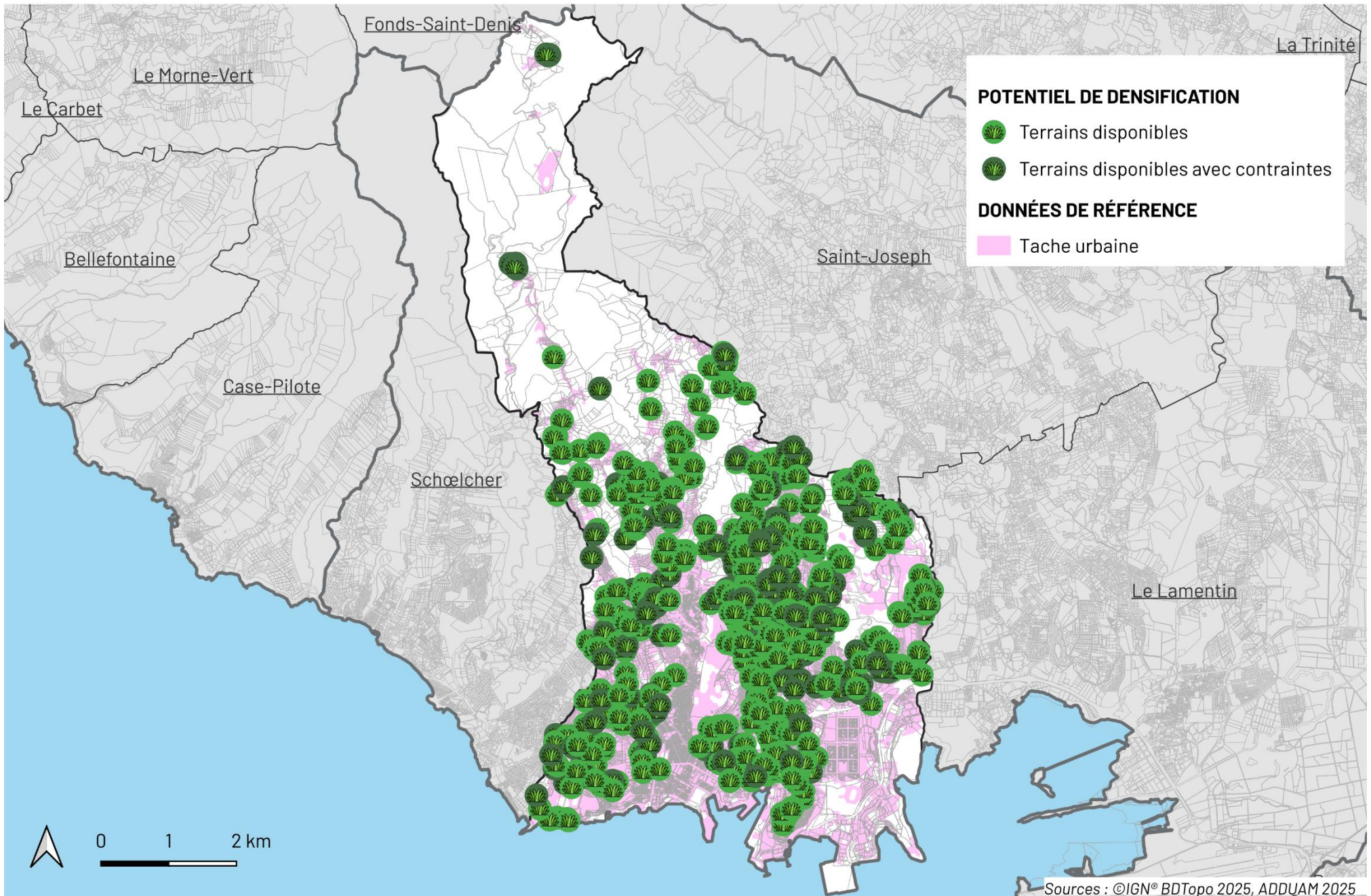
- Identifier l'ensemble des espaces bâtis existants par fusion des couches SIG correspondantes aux zones bâties de l'OCSGE 2022, au bâti de la BD Topo 2024 ainsi qu'au bâti du cadastre.
- Appliquer une zone tampon de 50 m autour de tous les éléments bâtis (dilatation) puis réaliser un tampon inversé 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 disponible

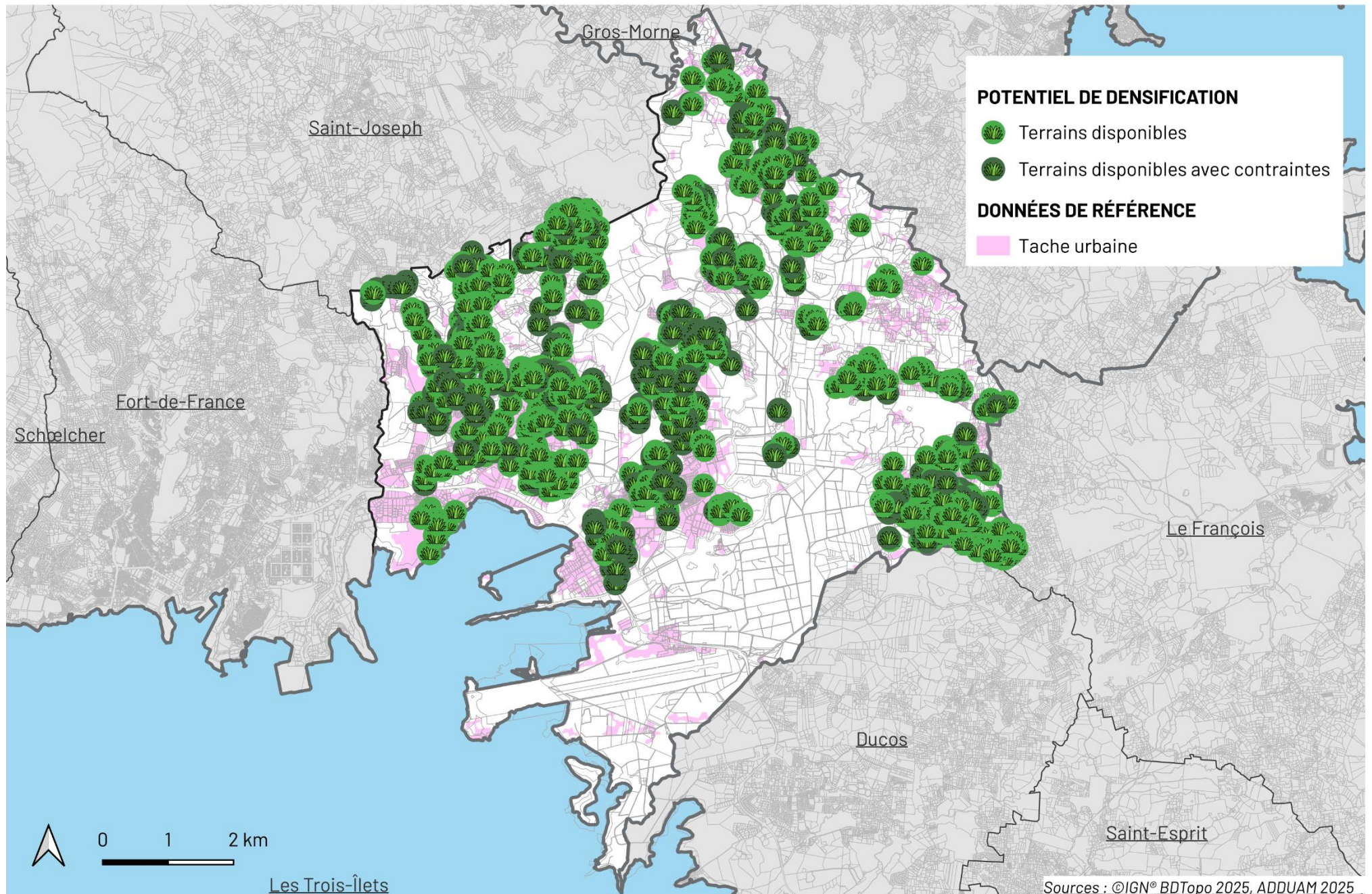
La méthodologie a consisté à :

- Croiser différentes données (OCSGE, DGFIP, parcelles agricoles déclarées, AOC) afin d'identifier les terrains potentiellement disponibles.
- 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.
- Identifier les 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.

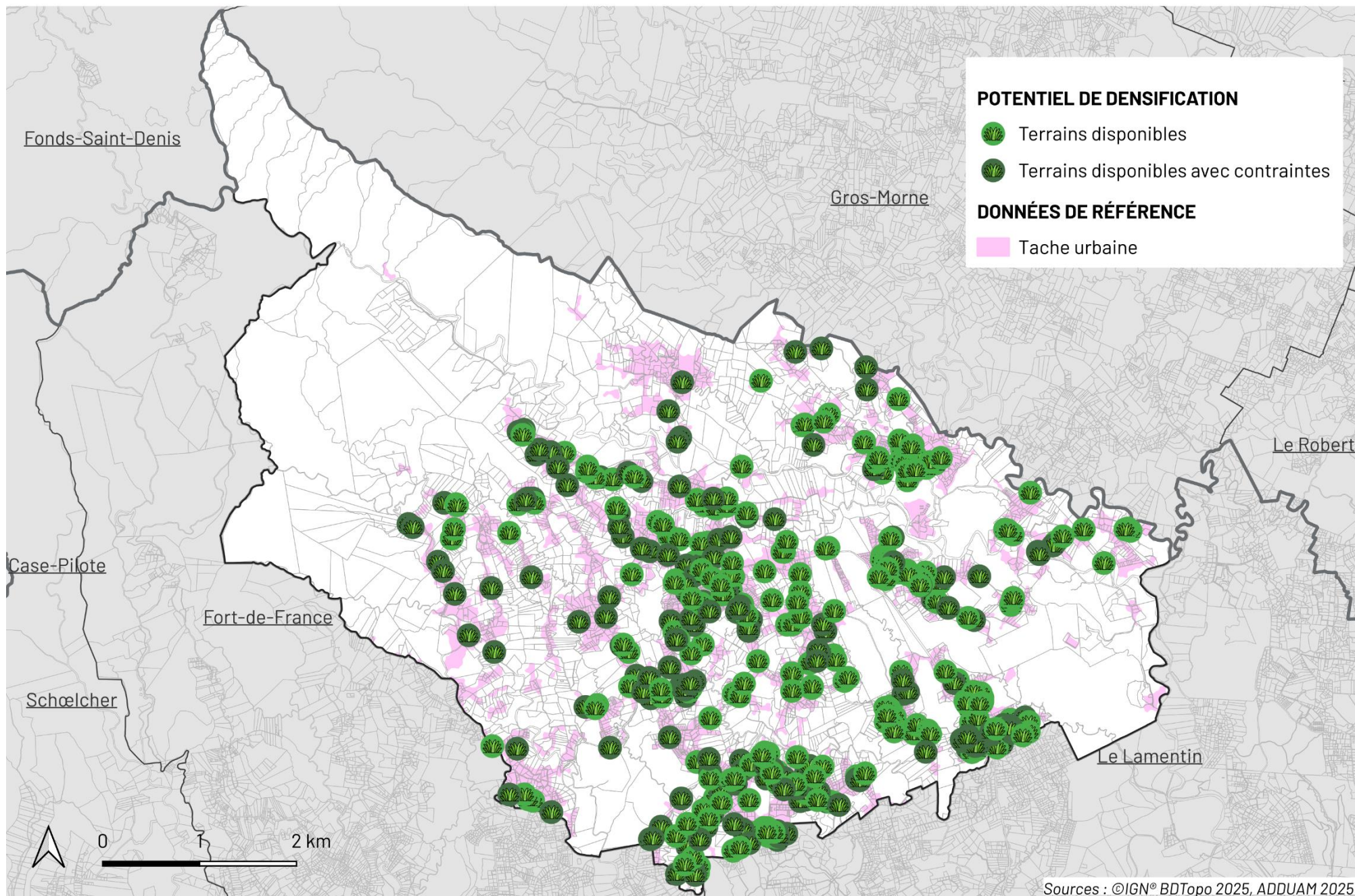
Disponibilités foncières sur les espaces déjà urbanisés - Fort-de-France



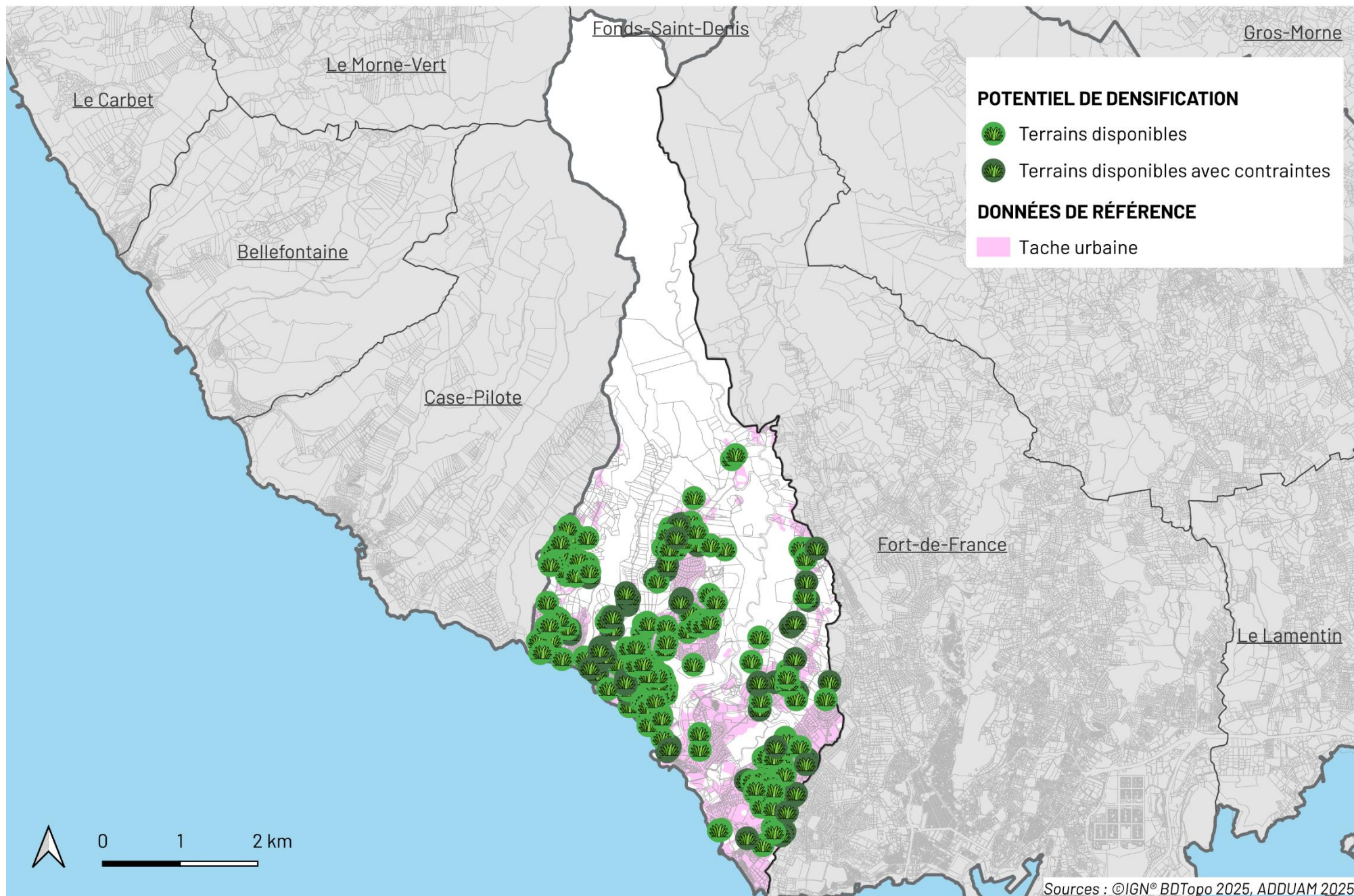
Disponibilités foncières sur les espaces déjà urbanisés - Le Lamentin



Disponibilités foncières sur les espaces déjà urbanisés - Saint-Joseph



Disponibilités foncières sur les espaces déjà urbanisés - Schoelcher



3/ Quantifier les potentiels de production de logements

La méthodologie a consisté à :

- Appliquer pour chacune des parcelles disponibles la densité moyenne de logements des quartiers/sous-quartiers auxquels elles appartiennent.
- Le nombre de logements potentiels estimé reste hypothétique, aucune obligation réglementaire ne s'y applique.

4/ Mettre en place un coefficient de rétention foncière

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 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**, **Schœlcher**, 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.

| | Terrain disponible sans contraintes | Terrain disponible avec contraintes |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| GROUPE 1 | 25 % | 30 % |
| GROUPE 2 | 30 % | 35 % |
| GROUPE 3 | 35 % | 40 % |
| GROUPE 4 | 40 % | 45 % |

- 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 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.

Les résultats

Pour chacune des communes et pour la CACEM, pour chaque type de quartier, les résultats suivants ont été obtenus :

- Nombre et surface de terrains disponibles identifiés,
- Nombre de logements potentiellement estimés avec et sans coefficient de rétention (CR)

Groupe 1 : 39 logements/hectare

| Commune/EPCI | Nb de quartiers/sous-quartiers | Nb de terrain | Surface (ha) | Nb de logements potentiels estimés sans CR | Nb de logements potentiels estimés avec CR |
|----------------|--------------------------------|---------------|--------------|--|--|
| Fort-de-France | 4 | 26 | 0,9 | 35,8 | 25,7 |
| Le Lamentin | 2 | 24 | 1,1 | 41,1 | 29,5 |
| Saint-Joseph | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Schoelcher | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CACEM | 6 | 50 | 2 | 76,9 | 55,2 |

Groupe 2 : 22 logements/hectare

| Commune/EPCI | Nb de quartiers/sous-quartiers | Nb de terrain | Surface (ha) | Nb de logements potentiels estimés sans CR | Nb de logements potentiels estimés avec CR |
|----------------|--------------------------------|---------------|--------------|--|--|
| Fort-de-France | 24 | 313 | 22,1 | 477,2 | 339,9 |
| Le Lamentin | 10 | 367 | 38,1 | 822,3 | 582,2 |
| Saint-Joseph | 2 | 37 | 2,3 | 50,1 | 33,9 |
| Schoelcher | 6 | 62 | 3,5 | 76,6 | 50,7 |
| CACEM | 42 | 779 | 66 | 1426,2 | 1006,7 |

Groupe 3 : 19 logements/hectare

| Commune/EPCI | Nb de quartiers/sous-quartiers | Nb de terrain | Surface (ha) | Nb de logements estimés sans CR | Nb de logements potentiels estimés avec CR |
|----------------|--------------------------------|---------------|--------------|---------------------------------|--|
| Fort-de-France | 31 | 194 | 12,1 | 232,7 | 164,5 |
| Le Lamentin | 18 | 397 | 40,6 | 778,8 | 550,3 |
| Saint-Joseph | 5 | 70 | 6,9 | 132,2 | 87,2 |
| Schoelcher | 17 | 89 | 6,9 | 133,7 | 89,5 |
| CACEM | 71 | 750 | 66,5 | 1227,4 | 891,5 |

Groupe 4 : 10 logements/hectare

| Commune/EPCI | Nb de quartiers/sous-quartiers | Nb de terrain | Surface (ha) | Nb de logements potentiels estimés sans CR | Nb de logements potentiels estimés avec CR |
|----------------|--------------------------------|---------------|--------------|--|--|
| Fort-de-France | 31 | 88 | 8,3 | 85,2 | 59,5 |
| Le Lamentin | 49 | 165 | 18,9 | 193,5 | 136,4 |
| Saint-Joseph | 39 | 207 | 22,9 | 234,6 | 148,1 |
| Schoelcher | 18 | 83 | 8,3 | 85,2 | 56,6 |
| CACEM | 137 | 543 | 58,4 | 598,5 | 400,6 |

Groupe 5 : 4 logements/hectare

| Commune/EPCI | Nb de quartiers/sous-quartiers | Nb de terrain | Surface (ha) | Nb de logements potentiels estimés sans CR | Nb de logements potentiels estimés avec CR |
|----------------|--------------------------------|---------------|--------------|--|--|
| Fort-de-France | 30 | 50 | 4,6 | 19,1 | 13,2 |
| Le Lamentin | 73 | 145 | 15,2 | 63,9 | 44,2 |
| Saint-Joseph | 98 | 121 | 12 | 49,8 | 32,9 |
| Schoelcher | 19 | 23 | 1,9 | 7,8 | 5,1 |
| CACEM | 220 | 339 | 33,7 | 140,6 | 95,4 |

L'ensemble des quartiers

| Commune/EPCI | Nb de quartiers/sous-quartiers | Nb de terrain | Surface (ha) | Nb de logements potentiels estimés sans CR | Nb de logements potentiels estimés avec CR |
|-----------------------|--------------------------------|---------------|--------------|--|--|
| Fort-de-France | 120 | 671 | 47.9 | 850 | 602,8 |
| Le Lamentin | 152 | 1098 | 113.9 | 1899.6 | 1342,9 |
| Saint-Joseph | 144 | 435 | 44.1 | 466.7 | 302,1 |
| Schoelcher | 60 | 257 | 20.6 | 303.3 | 201,9 |
| CACEM | 476 | 2 461 | 226.5 | 3 519.6 | 2449,7 |

LES ANNEXES

L'ANALYSE COMPARATIVES DES 2 METHODES

Le contexte

L'ADDUAM a réalisé une estimation des capacités de production de nouveaux logements sur le territoire de la CACEM en employant 2 méthodologies distinctes :

- Méthode 1 : Estimation de la capacité de production de nouveaux logements sur les espaces déjà urbanisés de la CACEM en appliquant une densité uniformisée sur tout le territoire. **Ce travail 1 est présenté dans le rendu de la Phase 1 de juillet 2025.**
- Méthode 2 : Estimation de la capacité de production de nouveaux logements sur les espaces déjà urbanisés de la CACEM en appliquant les densités existantes sur chaque quartier et sous-quartier. **Le rendu de cette méthode est présenté dans ce rapport.**

Pour les deux méthodes, les travaux suivants ont été réalisés :

- Délimitation de la tache urbaine
- Identification des disponibilités foncières et leur typologie
- Application pour chacune des parcelles d'une densité de logements.
- Application des CR 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.

Les différences entre les deux méthodes sont les suivantes

| | Méthode 1 | Méthode 2 |
|--------------------------------------|--|--|
| Type de terrains d'analyse | Terrains disponibles, densifiables, mutables et stratégiques. | Terrains disponibles (Ce choix a été fait car l'analyse des autres terrains étaient beaucoup plus complexe) |
| Densité appliquée sur chaque terrain | Une densité de logements différenciée en fonction de leur configuration (taille et type de terrain). | La densité de logements moyenne des quartiers/sous-quartiers auxquels elles appartiennent |

NB : les terrains disponibles identifiés pour la méthode 1 et la méthode 2 sont les mêmes.

NB : Le travail de la méthode 1 se base sur l'étude « densification des espaces urbains » 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 mobilisable des 34 communes de Martinique. Les données sont disponibles sur l'application via le lien suivant : [application "densification des espaces urbains"](#). Cette étude a été réalisée dans le cadre du programme partenarial à la demande de la DEAL.

NB : Dans l'analyse comparative, seuls les résultats pour les terrains disponibles sont présentés afin de pouvoir faire un comparatif entre les 2 méthodes.

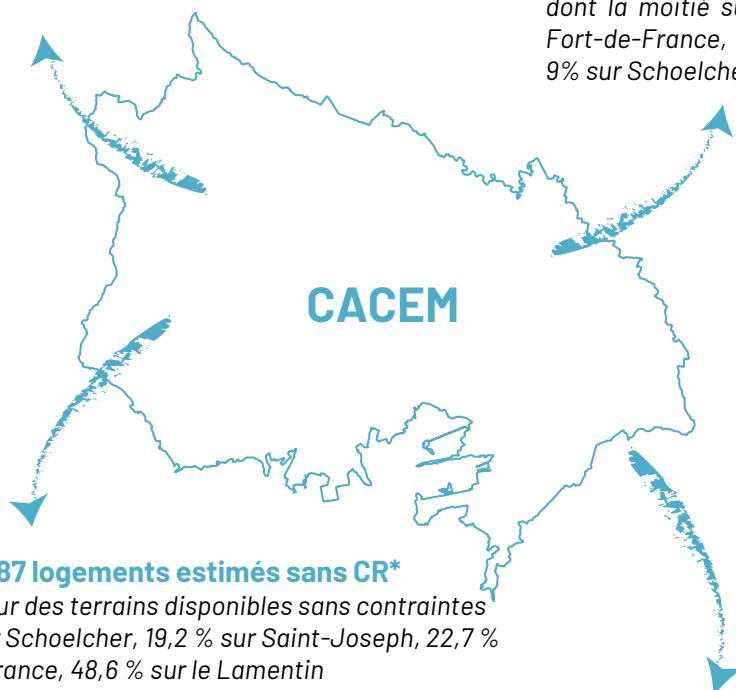
Les résultats obtenus avec la méthode 1

2481 terrains disponibles

dont 66% de terrains sans contraintes,
dont 45% sur le Lamentin, 27% sur Fort-
de-France, 18% sur Saint-Joseph, et
10% sur Schoelcher

226 ha de terrains disponibles

dont 60% de terrains sans contraintes
dont la moitié sur le Lamentin, 21% sur
Fort-de-France, 20% sur Saint-Joseph,
9% sur Schoelcher



4 187 logements estimés sans CR*

dont 60,7 % sur des terrains disponibles sans contraintes
dont 9,5 % sur Schoelcher, 19,2 % sur Saint-Joseph, 22,7 %
sur Fort-de-France, 48,6 % sur le Lamentin

2890 logements estimés avec CR*

dont 62,6% sur des terrains disponibles sans contrainte
dont la moitié sur le Lamentin, 23% sur Fort-de-France,
18% sur Saint-Joseph et 9% sur Schoelcher

| Commune/EPCI | Terrain disponible | Nombre de terrains | Total du nb de terrains | Surface (ha) | Total surface (ha) | Nb de lgt potentiels estimés sans CR* | Total du nb de lgt sans CR | Nb de lgt potentiels estimés avec CR* | Total du nb de lgt avec CR |
|----------------|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------|--------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Fort-de-France | Sans contraintes | 476 | 671 | 31,5 | 48 | 644 | 953 | 468 | 676 |
| | Avec contraintes | 195 | | 16,5 | | 309 | | 208 | |
| Le Lamentin | Sans contraintes | 710 | 1098 | 66,5 | 113,9 | 1185 | 2033 | 862 | 1433 |
| | Avec contraintes | 388 | | 47,4 | | 848 | | 571 | |
| Saint-Joseph | Sans contraintes | 252 | 435 | 23,4 | 44,1 | 428 | 804 | 287 | 517 |
| | Avec contraintes | 183 | | 20,7 | | 376 | | 230 | |
| Schoelcher | Sans contraintes | 189 | 257 | 15,1 | 20,6 | 287 | 397 | 194 | 284 |
| | Avec contraintes | 68 | | 5,5 | | 110 | | 70 | |
| CACEM | Sans contraintes | 1627 | 2481 | 136,6 | 226,7 | 2544 | 4187 | 1811 | 2890 |
| | Avec contraintes | 834 | | 90,1 | | 1643 | | 1079 | |

Source : étude ADDUAM, capacité de densification et de mutation, 2025
CR* : Coefficient de rétention foncière

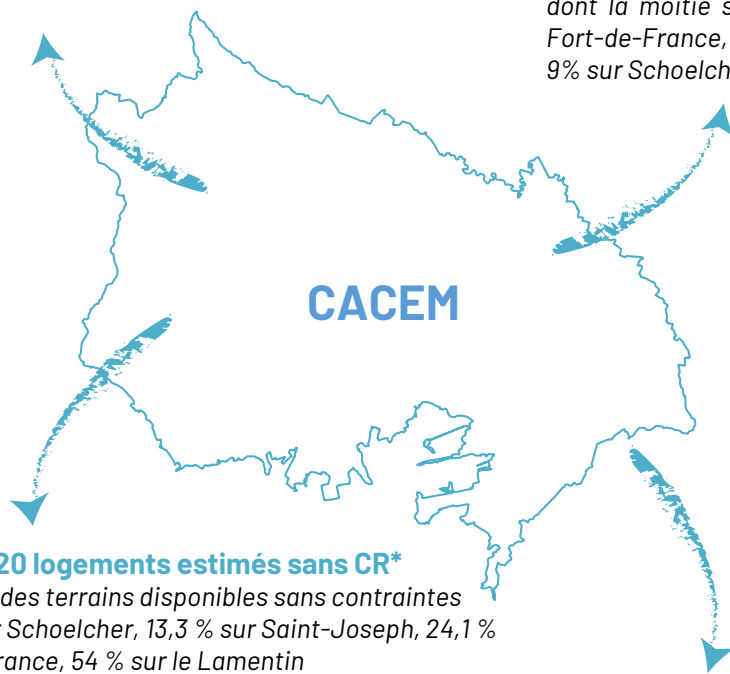
Les résultats obtenus avec la méthode 2

2481 terrains disponibles

dont 66% de terrains sans contraintes
dont 45% sur le Lamentin, 27% sur Fort-de-France, 18% sur Saint-Joseph, et 10% sur Schoelcher

226 ha de terrains disponibles

dont 60% de terrains sans contraintes
dont la moitié sur le Lamentin, 21% sur Fort-de-France, 20% sur Saint-Joseph, 9% sur Schoelcher



3520 logements estimés sans CR*

dont 62 % sur des terrains disponibles sans contraintes
dont 8,6 % sur Schoelcher, 13,3 % sur Saint-Joseph, 24,1 % sur Fort-de-France, 54 % sur le Lamentin

2450 logements estimés avec CR*

dont 64,2% sur des terrains disponibles sans contrainte
dont 55% sur le Lamentin, 25% sur Fort-de-France, 12% sur Saint-Joseph et 8% sur Schoelcher

| Commune/EPCI | Terrain disponible | Nb de terrains | Total du nb de terrains | Surface (ha) | Total surface (ha) | Nb de lgt potentiels estimés sans CR* | Total du nb de lgt sans CR | Nb de lgt potentiels estimés avec CR* | Total du nb de lgt avec CR |
|----------------|--------------------|----------------|-------------------------|--------------|--------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Fort-de-France | Sans contraintes | 476 | 671 | 31,5 | 47,9 | 574,3 | 850 | 416,8 | 602,8 |
| | Avec contraintes | 195 | | 16,5 | | 275,7 | | 186 | |
| Le Lamentin | Sans contraintes | 710 | 1098 | 66,5 | 113,9 | 1150,2 | 1899,6 | 836,6 | 1342,6 |
| | Avec contraintes | 388 | | 47,4 | | 749,4 | | 506 | |
| Saint-Joseph | Sans contraintes | 252 | 435 | 23,4 | 44,1 | 257,7 | 466,7 | 173,9 | 302,1 |
| | Avec contraintes | 183 | | 20,7 | | 209 | | 128,2 | |
| Schoelcher | Sans contraintes | 189 | 257 | 15,1 | 20,6 | 215,3 | 303,3 | 146 | 201,9 |
| | Avec contraintes | 68 | | 5,5 | | 88 | | 55,9 | |
| CACEM | Sans contraintes | 1627 | 2461 | 136,6 | 226,5 | 2197,5 | 3519,6 | 1573,3 | 2450 |
| | Avec contraintes | 834 | | 90,1 | | 1322,1 | | 876,1 | |

Source : étude ADDUAM, capacité de densification et de mutation, 2025
CR* : Coefficient de rétention foncière

La comparaison, du nombre de logements estimés par les 2 méthodes

Comparaison des résultats

| Commune/EPCI | Nombre de logements potentiels estimés Sans coefficient de rétention | | Différence entre les 2 méthodes | |
|-----------------------|---|--------------|---------------------------------|----------------|
| | Méthode 1 | Méthode 2 | En nombre de logements | En pourcentage |
| Fort-de-France | 953 | 850 | -103 | -12 % |
| Le Lamentin | 2 033 | 1 900 | -133 | -7% |
| Saint-Joseph | 804 | 467 | -337 | -42 % |
| Schoelcher | 397 | 303 | -94 | -24 % |
| CACEM | 4 187 | 3 520 | -667 | -16 % |

| Commune/EPCI | Nombre de logements potentiels estimés Avec coefficient de rétention | | Différence entre les 2 méthodes | |
|-----------------------|---|-------------|---------------------------------|----------------|
| | Méthode 1 | Méthode 2 | En nombre de logements | En pourcentage |
| Fort-de-France | 676 | 602,8 | -73,2 | -11% |
| Le Lamentin | 1433 | 1342,6 | -90,4 | -6% |
| Saint-Joseph | 517 | 302,1 | -214,9 | -42% |
| Schoelcher | 284 | 201,9 | -82,1 | -29% |
| CACEM | 2890 | 2450 | -440 | -15% |

L'essentiel à retenir

A l'échelle de la CACEM, la différence entre la méthode 1 et 2 est d'environ 15%, que ce soit avec ou sans application d'un coefficient de rétention.

Toutefois, les différences entre les deux méthodes sont particulièrement significatives pour les communes de Saint-Joseph et de Schoelcher.

Pour toutes les communes, le nombre de logements estimés est plus important en appliquant une densité différenciée (méthode 1).

A noter que la densité moyenne des logements existants sur la CACEM est de 10 logements/hectare. Si cette densité est appliquée sur l'ensemble des terrains disponibles, l'estimation de logements potentiellement constructibles est la suivante :

- 2299 logements sans coefficient de rétention. La différence est alors de 1888 logements de moins par rapport à la méthode 1 (soit - 54,9 %) et de 1221 logements de moins par rapport à la méthode 2 (-34,6 %).
- 1591 logements avec coefficient de rétention. La différence est alors de 1299 logements de moins par rapport à la méthode 1 (soit -44,95 %) et de 859 logements de moins par rapport à la méthode 2 (-35,06 %).

Ces différences de résultats entre méthodes montrent l'intérêt de tenir compte le plus possible des différents types de potentiels fonciers, des densités existantes et des coefficients de rétention.

Il est important de rappeler que l'on parle de capacité maximale pour ces estimations de logements. La production de nouveaux logements dépendra également d'autres facteurs comme le droit de propriété, des risques non identifiés, d'autres projets d'aménagement (équipements, espaces publics, activités économiques, commerces...).