



REPRISE DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LES DEPARTEMENTS ET TERRITOIRES D'OUTRE-MER EN 1987

Les statistiques de la construction neuve dans les départements d'outre-mer font l'objet d'une publication **annuelle** régulière depuis la parution du bulletin vert n° 104 de 1982 dans lequel figurait une rétrospective portant principalement sur la période 1969 - 1982.

Par ailleurs, des statistiques trimestrielles sont à nouveau présentées dans les bulletins jaunes de la même collection depuis janvier 1988.

Chaque Direction ou Service de l'Équipement d'outre-mer peut procéder lui-même aux exploitations qu'il juge nécessaires et créer à son niveau des tableaux statistiques particuliers ne figurant pas ici.

Il appartient donc au lecteur intéressé de prendre contact avec ces administrations⁽¹⁾.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DES DEPARTEMENTS ET TERRITOIRES D'OUTRE-MER

	Superficie (en km ²)	Nombre d'habitants au dernier recensement	Nombre de logements au dernier recensement
Départements d'outre-mer⁽²⁾			
971 GUADELOUPE	1 780	328 400 (03.1982)	108 652
972 MARTINIQUE	1 100	326 717 (03.1982)	103 308
973 GUYANE	90 000	73 012 (03.1982)	24 676
974 LA REUNION	2 510	515 798 (03.1982)	141 123
Territoires d'outre-mer			
NOUVELLE-CALEDONIE	19 000	145 368 (04.1983)	40 262
POLYNESIE	4 200	166 753 (10.1983)	35 609
WALLIS-ET-FUTUNA	255	12 408 (02.1983)	2 040
Collectivités territoriales à statut particulier			
975 ST-PIERRE-ET-MIQUELON ⁽³⁾	242	6 041 (03.1982)	2 315
976 MAYOTTE	374	67 167 (08.1985)	18 593

(1) Pour tout renseignement complémentaire concernant cette étude, s'adresser à M. Gouron - Tél. 45.75.62.58, poste 44-08).

(2) Les 4 départements d'outre-mer ont le statut de Région depuis la loi 72-619 du 5 juillet 1972.

(3) L'ancien territoire français d'outre-mer de St-Pierre-et-Miquelon a été érigé en département d'outre-mer par la loi 76-664 du 19 juillet 1976 puis en collectivité territoriale à statut particulier par la loi 85-595 du 11 juin 1985.

Dans les départements d'outre-mer, la politique de logement social relève de l'Etat.

Dans les territoires d'outre-mer, la politique de logement social relève des institutions locales et l'Etat n'intervient pas de façon régulière mais seulement dans des cas exceptionnels (cyclones) ou particuliers (opérations innovantes).

Principales mesures gouvernementales récentes :

Arrêtés du 13 mars 1986.

Remaniement important des aides de l'Etat au logement permettant la construction de logements sociaux accessibles aux très bas revenus et favorisant particulièrement l'accession à la propriété.

Loi de Finances rectificative de 1986 (loi n° 86-824 du 11 juillet 1986)

Reductions d'impôt pour les contribuables achetant ou construisant un immeuble neuf dans les quatre départements d'outre-mer ainsi que dans les collectivités territoriales de Mayotte et St-Pierre-et-Miquelon et l'ensemble des territoires d'outre-mer (pendant 10 ans).

A la **Guadeloupe**, en 1987, l'essor de la construction de logements s'est poursuivi sous l'effet d'une nouvelle augmentation des crédits publics et des diverses mesures législatives et réglementaires adoptées en 1986.

Cependant, la situation du secteur du logement reste critique :

- 50% du parc immobilier (environ 100.000 logements) ne disposent pas de tous les éléments essentiels de confort tels que l'eau, l'électricité, l'assainissement... ;
- 25% du parc sont considérés comme insalubres.

Au cours des 10 prochaines années, les besoins de logements neufs sont estimés à 3.500 par an dont 85 à 90% concernent Pointe-à-Pitre et Basse-Terre.

GUADELOUPE années 1986 et 1987

		1986	1987
DEMANDES			
	Permis	3 812	4 723
	Logements	5 517	6 012
	dont particuliers	4 497	4 693
	Surface locaux (m ²)	148 470	74 539
logements	AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE	3 620	4 037
	Répartition par type de construction :		
	individuels	2 445	3 305
	collectifs	1 175	732
	Répartition par secteur de financement :		
	location aidée	196	125
	accession aidée	277	225
primes	251	100	
autres	2 896	3 587	
logements	OUVERTURES DE CHANTIER	693	2 469
	Répartition par type de construction :		
	individuels	578	1 129
	collectifs	115	1 340
	Répartition par secteur de financement :		
	location aidée	50	383
	accession aidée	39	552
primes	102	96	
autres	502	1 438	
logements	ACHEVEMENTS DE TRAVAUX	804	679
	Répartition par type de construction :		
	individuels	467	459
	collectifs	337	220
	Répartition par secteur de financement :		
	location aidée	144	49
	accession aidée	87	106
primes	203	46	
autres	370	478	
m ²	SURFACE TOTALE AUTRE QU'HABITATION AUTORISEE	165 606	105 187
	Bâtiments agricoles	2 990	1 085
	Bâtiments industriels	0	1 677
	Stockage	8 612	10 668
	Garages	1 180	252
	Commerces	36 313	36 751
	Bureaux	9 465	3 733
	Autres constructions	107 046	51 021

★

★

★

MARTINIQUE années 1986 et 1987

		1986	1987
DEMANDES			
Permis		3 030	6 207
Logements		5 388	5 818
dont particuliers		2 758	3 482
Surface locaux (m ²)		154 419	157 208
logements	AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE	4 032	4 728
	Répartition par type de construction :		
	individuels	2 160	2 513
	collectifs	1 872	2 215
	Répartition par secteur de financement :		
location aidée	388	521	
accession aidée	40	24	
primes	0	0	
autres	3 604	4 183	
logements	OUVERTURES DE CHANTIER	1 988	1 848
	Répartition par type de construction :		
	individuels	1 098	1 215
	collectifs	890	633
	Répartition par secteur de financement :		
location aidée	184	305	
accession aidée	68	35	
primes	0	0	
autres	1 736	1 508	
logements	ACHEVEMENTS DE TRAVAUX	1 278	1 770
	Répartition par type de construction :		
	individuels	837	907
	collectifs	441	863
	Répartition par secteur de financement :		
location aidée	398	95	
accession aidée	0	96	
primes	0	0	
autres	880	1 579	
m ²	SURFACE TOTALE AUTRE QU'HABITATION AUTORISEE	75 792	115 493
	Bâtiments agricoles	2 872	1 006
	Bâtiments industriels	5 479	1 902
	Stockage	6 447	7 789
	Garages	504	1 275
	Commerces	15 868	46 832
	Bureaux	8 006	29 787
	Autres constructions	36 586	26 902

Ces chiffres ne recouvrent pas entièrement la réalité. Selon la Direction Départementale de l'Équipement, le nombre de constructions réalisées sans autorisation est important.

GUYANE années 1986 et 1987

		1986	1987
DEMANDES			
Permis		765	1 096
Logements		1 178	2 209
dont particuliers		508	698
Surface locaux (m ²)		26 100	30 597
logements	AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE	1 532	1 936
	Répartition par type de construction :		
	individuels	995	1 139
	collectifs	537	797
	Répartition par secteur de financement :		
location aidée	331	331	
accession aidée	494	191	
primes	15	0	
autres	692	1 414	
logements	OUVERTURES DE CHANTIER	835	654
	Répartition par type de construction :		
	individuels	294	377
	collectifs	541	277
	Répartition par secteur de financement :		
location aidée	463	184	
accession aidée	181	27	
primes	13	0	
autres	178	443	
logements	ACHEVEMENTS DE TRAVAUX	880	208
	Répartition par type de construction :		
	individuels	447	157
	collectifs	433	51
	Répartition par secteur de financement :		
location aidée	442	48	
accession aidée	171	9	
primes	5	0	
autres	262	151	
m ²	SURFACE TOTALE AUTRE QU'HABITATION AUTORISEE	16 458	25 207
	Bâtiments agricoles	3 945	2 693
	Bâtiments industriels	994	1 610
	Stockage	60	635
	Garages	482	673
	Commerces	4 585	7 842
	Bureaux	1 926	4 102
	Autres constructions	4 446	7 652

La répartition des autorisations de construire de 1987 confirme l'accélération de l'urbanisation de la région de Cayenne et de Kourou (respectivement 546 et 451 logements).

★

★

★

LA REUNION année 1987

Les chiffres de 1987 ne peuvent actuellement être ventilés selon les critères habituels à cause :

- de difficultés rencontrées par la Direction Départementale de l'Équipement dans la collecte de l'information auprès de certaines communes, principalement St-Denis et St-Pierre, qui assurent désormais elles-mêmes l'instruction des dossiers de permis de construire.
- de l'informatisation progressive de la Direction Départementale de l'Équipement.

Seuls les chiffres suivants sont disponibles :

	DEMANDES	
	Permis	5 592
	AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE	8 470
logements	Répartition par type de construction :	
	individuels	3 014
	collectifs	5 456
	Répartition par secteur de financement :	
location aidée	1 778	
accession aidée	853	
autres	5 839	
logements	OUVERTURES DE CHANTIER	3 633
	Répartition par type de construction :	
	individuels	1 753
collectifs	1 880	
logements	ACHEVEMENTS DE TRAVAUX	1 770
	Répartition par type de construction :	
	individuels	1 327
collectifs	443	

Nombre de logements autorisés à St-Denis et St-Pierre.

	Commune de St-Denis	Commune de St-Pierre
1982	877	337
1983	1487	440
1984	1053	503
1985	1325	463
1986	1551	451
1987	2981	776

ST-PIERRE-ET-MIQUELON année 1987

	DEMANDES	
	Permis	139
	Logements dont particuliers	40
	Surface locaux (m ²)	9 928,97
logements	AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE	40
	Répartition par type de construction :	
	individuels	32
	collectifs	8
logements	Répartition par secteur de financement :	
	accession aidée	29
	autres	11
logements	OUVERTURES DE CHANTIER	29
	Répartition par type de construction :	
	individuels	27
	collectifs	2
logements	Répartition par secteur de financement :	
	accession aidée	21
	autres	8
m ²	SURFACE TOTALE AUTRE QU'HABITATION AUTORISEE	9 913,67
	Bâtiments industriels	2 252,96
	Ateliers	778,20
	Stockage	1 066
	Garages	476,60
	Commerces	2 534,70
	Bureaux	282,06
	Ecoles	1 485
	Autres constructions	1 038,15

La série des logements terminés, non significative, n'est pas publiée. Peu de logements terminés sont déclarés à la Direction de l'Équipement.

L'urbanisme et la construction sont régis par une réglementation locale établie par le Conseil Général en 1972.

Les différents changements de statut de l'archipel n'ont eu aucune incidence sur cette législation.

★

★

★

MAYOTTE année 1987

	DEMANDES	
	Permis(*)	447
	Logements	397
	dont SIM	245
	dont particuliers	152
	Surface locaux (m ²)	16 824
logements	AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE	396
	dont :	
	individuels	394
	collectifs	2
	dont :	
aides en nature	245	
habitat type	151	
m ²	SURFACE TOTALE AUTRE QU'HABITATION AUTORISEE	14 659
	Stockage	384
	Commerces	856
	Bureaux	3 208
	Autres constructions	10 211

Malgré les efforts de la Société Immobilière de Mayotte (SIM), la construction ne parvient pas à suivre l'augmentation de la demande de logements neufs, d'où une pénurie momentanée. (La population a augmenté de 42% entre 1978 et 1985).

D'autre part, le type de construction évolue, avec maintenant des logements jumelés et aussi des cases à étages, notamment dans la capitale, Mamoudzou.

(*) Il ne s'agit ici que de constructions en **dur**, c'est-à-dire nécessitant un permis de construire.

NOUVELLE-CALEDONIE et dépendances(1) année 1987

La construction et l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie sont régis par trois délibérations de l'Assemblée Territoriale :

- délibération n° 74 du 11 mars 1959 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie et dépendances

- délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative à la réglementation du permis de construire en Nouvelle-Calédonie et dépendances.

(Il est à noter qu'au titre de cette deuxième délibération, le permis n'est pas exigé dans les réserves autochtones ainsi que sur les terrains d'une superficie supérieure à 3 hectares situés hors lotissements et agglomérations et dans les communes non dotées d'un plan d'urbanisme approuvé ou en cours d'instruction).

- délibération n° 176 du 11 juin 1987 relative à l'engagement du Territoire dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat social.

	1984	1985	1986	1987
Nombre total de permis autorisés toutes constructions confondues (logements et locaux)	891	536	944	1 197
Nombre de logements autorisés	564	316	748	1 417
Nombre de logements terminés(2)	302	257	253	405
dont :				
individuels	291	235	223	327
collectifs	11	22	30	78
Nombre de locaux autres qu'habitation terminés(2) :				
- Hôtels :				
nombre	2			1
nombre de chambres	18			118
- Bureaux (surface hors-œuvre en m ²)	2 035	1 029	1 548	1 795
- Boutiques (surface commerciale en m ²)	915	1 816	1 110	5 785
- Ecoles :				
nombre	3		1	1
nombre de classes	13		1	12
- Docks (surface hors-œuvre en m ²)	2 376	1 756	1 531	5 179
- Hôpitaux :				
nombre	1			
- Divers (surface hors-œuvre en m ²)	5 631	3 855	4 543	10 565

(1) Les dépendances de la Nouvelle-Calédonie sont les îles Loyauté.

(2) Il s'agit seulement de constructions ayant reçu un certificat de conformité. Le nombre réel de bâtiments achevés est plus important.

Année	Logements autorisés			Logements terminés à Nouméa	Logements autorisés	Logements terminés
	Nouméa	Périphérie	Intérieur + îles		dans l'ensemble du territoire	
1983	182	230	117	183	529	339
1984	240	223	101	131	564	302
1985	118	147	51	122(*)	316	257
1986	337	319	92	109	748	253
1987	973	349	95	219	1 417	405

(*) Chiffre rectifié récemment.

Taille des logements autorisés

	1984	1985	1986	1987
Nombre total de permis de construire autorisés	891	536	944	1 197
dont permis relatifs à des logements	483	254(*)	585	675
Nombre de logements autorisés :				
F1	34	29	43	178
F2	55	26	77	263
F3	103	65	123	283
F4	309	172	435	582
F5	56	21	65	103
F6 et plus	7	3	5	8
Total	564	316	748	1 417
Nombre de pièces	2 011	1 087	2 661	4 444
Surface habitable (en m ²)	45 958	24 741	66 971	115 103

(*) Chiffre rectifié récemment

La loi n° 85-892 du 23 août 1985 a créé quatre régions dans le territoire de Nouvelle-Calédonie et dépendances :

- La région Nord (21 512 habitants)
- La région Centre (23 248 habitants)
- La région des îles Loyauté (15 510 habitants)
- La région Sud (Nouméa et sa périphérie) (85 098 habitants).

La création de ces régions ne s'est pas accompagnée de modifications quant à la législation de la construction.

Les statistiques de la construction neuve par région sont disponibles à partir de 1985 :

Régions	Nombre de permis(**) de construire autorisés			Nombre de logements autorisés		
	1985	1986	1987	1985	1986	1987
Sud	455	837	1 095	265	656	1 322
Centre	55	76	50	36	60	67
Nord(*)	22	29	49	15	32	28
Iles Loyauté	4	2	3			
Total	536	944	1 197	316	748	1 417

(*) La région Nord a été scindée en deux parties à la fin de l'année 1986.

(**) Ces permis sont relatifs à l'ensemble de la construction (logements et locaux autres qu'habitation).

La distorsion des chiffres observée entre les régions provient du fait que dans les réserves mélanésiennes, dans les communes non dotées de documents d'urbanisme et hors lotissements pour ces communes, le permis de construire n'est pas obligatoire, ce qui minore les chiffres des régions Centre, Nord et Iles et donne une fausse idée du poids réel de ces régions dans le domaine de la construction neuve par rapport à la région Sud (Nouméa et sa périphérie).

Celle-ci demeurerait cependant de très loin majoritaire.

POLYNESIE année 1987

En Polynésie, l'urbanisme et la construction sont des matières à compétence **territoriale**. Elles sont régies par la délibération 61-44 du 8 avril 1961 modifiée portant code de l'aménagement du territoire.

Comme les années précédentes, les chiffres publiés ne concernent que les Iles du Vent : Tahiti et Moorea.

La construction neuve en 1987 :

- Nombre total de permis de construire accordés (logements, locaux, etc...) 1 398
 Dont Papeete 267
- Nombre de logements autorisés 1 304
- Nombre de logements terminés 898
- Nombre de locaux autres qu'habitation autorisés.....non disponible
- Surfaces utiles totales autorisées (ensemble des constructions m²)202 973

L'augmentation du nombre de logements terminés correspond à l'achèvement de grandes opérations lancées de 1984 à 1986.

70% environ des constructions sont de type F3 et F4.

Les surfaces utiles des logements terminés dans les Iles du Vent atteignent 125 400 m² (contre 101 100 m² en 1986) et se divisent en 72 700 m² pour les logements individuels et 52 700 m² pour les logements collectifs.

Les constructions à usage industriel, commercial et de bureaux sont en baisse.

Iles WALLIS ET FUTUNA année 1987

Aucune réglementation de la construction n'existe dans le Territoire des Iles Wallis-et-Futuna. Toutefois quelques renseignements peuvent être recueillis auprès de la Caisse Centrale de Coopération Economique, qui assure la majeure partie des financements en matière immobilière :

1) Logements : Nombre de prêts sociaux de faible montant pour l'habitat :

1987	Construction neuve	Extensions, aménagements, finitions	Montant en F. CFP
		31	10

2) Locaux autres qu'habitation : Nombre de prêts à la construction :

(Montant en F. CFP)

1987	1 restaurant	3 000 000
	Hangars commerciaux	24 000 000
	Hangars-poulaillers	7 500 000
	Eau et électricité de Wallis et Futuna	25 000 000

Ces chiffres sont relatifs à la construction de maisons de style européen et de cases de type polynésien (falé) renforcés par des matériaux en dur.

Des séries statistiques rétrospectives de longue période concernant la construction à Wallis-et-Futuna ont été publiées dans le n° 125 de 1983 et les suivants.

Les publications de la
Direction des Affaires Économiques et Internationales

COLLECTIONS STATISTIQUES

	Le numéro	L'abonnement
■ STATISTIQUES MENSUELLES - Statistiques de la construction Mise à jour mensuelle des statistiques sur la construction neuve (logement et constructions autre qu'habitation).	22,50 F	238,00 F
■ STATISTIQUES ET ÉTUDES GÉNÉRALES (ex. Études sur la construction et l'équipement) Résultats des études et des recherches statistiques réalisées dans le domaine des attributions du ministère.	38,00 F	365,00 F

NOTES VERTES ÉCONOMIQUES

	Le numéro	L'abonnement
■ TABLEAU DE BORD Résumé des tendances de l'activité du bâtiment, logement et travaux publics, sous forme de graphiques commentés.	91,00 F	328,00 F
■ CONJONCTURE Analyse détaillée des activités du BTP.	84,00 F	339,00 F
■ INFORMATIONS RAPIDES Diffusion rapide des premiers résultats d'enquêtes et de travaux statistiques.	20,00 F	450,00 F

ABONNEMENTS A LA DOCUMENTATION FRANÇAISE



SOUS-DIRECTION DES ACTIONS STATISTIQUES
BUREAU DE L'INFORMATION STATISTIQUE ET DE LA DIFFUSION
34, RUE DE LA FÉDÉRATION - 75775 PARIS CEDEX 16

Abonnement : 450 F par an
LA DOCUMENTATION FRANÇAISE
29-31, QUAI VOLTAIRE - 75340 PARIS CEDEX 07
TEL. 40.15.70.00 - TELEX : 204 826 DOCFRAN PARIS