Collections statistiques du
Ministère de l'Equipement, du Logement, des Transports et de la Mer

1990
n° 154
PRIX : 39 F

statistiques et études générales

ISSN 0291.9206

La construction neuve dans les DOM-TOM en 1988

Direction des Affaires Economiques et Internationales

Le Bureau de l'Information Statistique et de la Diffusion

propose aux lecteurs des publications
de la DIRECTION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES
ET INTERNATIONALES :

- **L'accès au fichier** des statistiques
  de la construction neuve

- un service de **renseignements** téléphoniques
  40.81.28.40 - 40.81.28.38

REPUBLIQUE FRANCAISE

Ministère de l'Equipement, du Logement
des Transports et de la Mer

STATISTIQUES
ET ÉTUDES
GÉNÉRALES
N° 154

Bulletin rédigé par la Direction des Affaires Economiques et Internationales Sous-Direction des Actions Statistiques Bureau de l'Administration des Banques de Données de l'Urbanisme et de la Construction
Arche 92005 Paris La Défense Cedex 04

Diffusé par :

LA DOCUMENTATION FRANCAISE
29-31, quai Voltaire 75340 PARIS CEDEX 07
Tél : 40.15.70.00
TELEX 204826 DOCFRAN PARIS

Le numéro : 39 F

L'abonnement (10 numéros) : France : 380 F

Commande adressée à
LA DOCUMENTATION FRANCAISE
124, rue Henri-Barbusse
93308 AUBERVILLIERS CEDEX

Règlement à réception de la facture.

Bureaux de vente :
29, quai Voltaire - 75340 PARIS CEDEX 07
165, rue Garibaldi - 69041 LYON CEDEX 03

**MINISTERE de L'EQUIPEMENT, du LOGEMENT,
des TRANSPORTS et de la MER**

DIRECTION des AFFAIRES ECONOMIQUES et INTERNATIONALES

LA CONSTRUCTION NEUVE dans les DOM-TOM en 1988

SOUS-DIRECTION DES ACTIONS STATISTIQUES

BUREAU DE L'ADMINISTRATION
DES BANQUES DE DONNEES
DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

sommaire

LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LES DEPARTEMENTS ET TERRITOIRES D'OUTRE-MER en 1988

Présentation

Les statistiques de la construction neuve dans les départements et territoires d'outre-mer font l'objet d'une publication annuelle régulière dans la collection "Statistiques et Etudes générales".

Elles figurent dans :

- le n° 104 pour la période 1969-1982
- le n° 125 pour l'année 1983
- le n° 134 pour les années 1984 et 1985
- le n° 136 pour l'année 1986 (version sommaire)
- le n° 140 pour l'année 1986 (version détaillée).

Exceptionnellement, les chiffres de l'année 1987 ont paru dans la Note Verte Economique n° 223 (novembre 1988, série "Informations Rapides").

En outre, la publication des statistiques trimestrielles de la construction neuve dans les départements d'outre-mer, interrompue en février 1982, a repris à partir de janvier 1988.

Traditionnellement, les statistiques de la construction neuve hors métropole ne sont pas incluses dans le total "FRANCE entière" publié par ailleurs (bulletins verts de la collection "Statistiques et Etudes Générales").

La présentation des statistiques des Départements et Territoires d'outre-mer n'est pas uniforme. Ceci est dû à plusieurs facteurs :

- l'informatisation de certains sites se réalise progressivement et toutes les variables ne peuvent encore être renseignées
- les Territoires d'outre-mer disposent d'un statut d'autonomie interne et ne sont pas obligés de fournir une information identique à celle des départements.
- dans certains cas, il n'existe pas de permis de construire et la construction neuve est estimée par d'autres moyens.

Chaque Direction ou Service de l'Equipement 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. Les adresses des Directions ou Services de l'Equipement figurent à la fin de cette note.

Pour tout renseignement complémentaire concernant cette étude, s'adresser à Jean-Marc GOURON (40.81.28.64).

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DES DEPARTEMENTS ET TERRITOIRES D'OUTRE-MER

Nature du statut	Superficie (en km²)	Nombre d'habitants au dernier recensement	Nombre de logements au dernier recensement
Départements d'outre-mer (1)			
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 (2)	19 000	145 368 (04.1983)	40 262
POLYNESIE	4 200	188 814 (10.1988)	47 105
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) Les 4 départements d'outre-mer ont le statut de région depuis la loi 72-619 du 5 juillet 1972.

(2) Les résultats du recensement de Nouvelle-Calédonie d'avril 1989 ne sont pas encore disponibles.

(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.

METHODOLOGIE

CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les dispositions législatives et réglementaires relatives au permis de construire trouvent leur application dans toutes les communes de la République, y compris les communes des départements d'outre-mer : Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion.

Elles ne sont pas applicables à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon, ni dans les territoires d'outre-mer (Polynésie Française, Nouvelle-Calédonie, Wallis-et-Futuna) qui disposent chacun d'un régime qui leur est propre.

Ainsi, dans le territoire de Wallis-et-Futuna, aucune autorisation administrative n'est nécessaire pour la construction.

Un Code de l'Urbanisme simplifié est actuellement en vigueur dans la collectivité territoriale de Mayotte.

Les autres territoires d'outre-mer (Terres Australes et Antarctiques Françaises) ont une population très réduite et, à ce jour, la construction n'y est pas règlementée.

FINANCEMENT DU LOGEMENT

La **réforme du financement du logement,** instituée par les arrêtés de mars 1986, se donnait pour objectif d'enrayer la diminution de la production de logements aidés par l'Etat. Il s'agissait également de simplifier le dispositif d'aide au logement, d'orienter les aides vers les couches les plus défavorisées de la population tout en laissant aux échelons locaux une plus grande responsabilité dans les choix de programmation.

La réforme de 1986 ne maintient que deux produits anciens : l'ILM 72 (locatif) et le PSI (accession), et crée **deux produits nouveaux :** le Logement Locatif Social, **LLS** (locatif) et le Logement Evolutif Social, **LES** (accession).

Dans les départements d'outre-mer, les financements aidés s'appliquent essentiellement à la construction neuve, même s'il est possible d'octroyer des subventions pour l'amélioration des logements occupés par leur propriétaire. Ils permettent de financer la construction locative "sociale" ou "moyenne" et l'accession à la propriété "sociale" ou "très sociale".

Les différents financements existants sont les suivants :

- calqué sur le PLA métropolitain, le **Prêt Locatif Social** (LLS) permet la construction de logements locatifs sociaux. Il permet depuis peu de financer des logements en acquisition-amélioration.
- le Prêt **Immeuble à Loyer Moyen** (ILM) favorise la construction de logements locatifs "intermédiaires"
- le **Prêt Spécial Immobilier** (PSI) aide la construction de logements en accession à la propriété de gamme "moyenne"
- la subvention pour **Logements Evolutifs Sociaux** (LES) contribue à la construction de logements en accession à la propriété à faible coût (logements "très sociaux"), livrés terminés ou avec des prestations limitées qui peuvent être complétées par l'accédant.
- la subvention pour **l'Amélioration de l'Habitat** permet l'amélioration de logements occupés par leur propriétaire.

- dans les départements d'outre-mer, un produit financier analogue au Prêt Conventionné métropolitain est distribué par les banques. Ce **Prêt Bancaire Conventionné** (PBC) s'applique à la construction neuve ainsi qu'à l'acquisition-amélioration, locative ou en accession à la propriété, mais n'ouvre pas droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

En résumé, on observe que les financements sont orientés vers la construction neuve et qu'aucun dispositif n'est prévu pour l'amélioration des logements locatifs privés ou sociaux, bien que pour ces derniers, les organismes bénéficient de prêts préférentiels.

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat n'est pas implantée dans les départements d'outre-mer mais les critères métropolitains d'octroi de subventions ANAH sont inadaptés du fait de la quasi-inexistence de logements d'avant 1948.

Dans le sillage de la réforme du financement de 1986, d'autres mesures ont été prises pour améliorer la situation du logement dans les départements d'outre-mer : l'incitation à l'investissement privé dans l'immobilier par des mesures de **défiscalisation** (à partir de 1986), l'inscription dans la loi programme du **doublement de la Ligne Budgétaire Unique** (LBU) **en cinq ans,** la suppression du critère d'activité pour la perception de l'Allocation Logement.

D'autre part, le rapport PETREQUIN à l'assemblée du Conseil Economique et Social considère que "la situation du logement dans les départements et territoires d'outre-mer appelle une accélération de la croissance des aides et une révision des systèmes de financement mis en place en 1986".

Enfin, une enquête sur le budget des ménages réalisée par le Service Interrégional Antilles-Guyane de l'INSEE en 1984-1985 dans les départements de Guadeloupe, Martinique et Guyane (étude publiée en 1988) donne des chiffres intercensitaires sur le statut d'occupation, le type de construction, la taille, le confort et l'équipement des logements.

NOTE A L'INTENTION DU LECTEUR

Dans les départements et territoires d'outre-mer, la comptabilisation des permis de construire n'est en général pas informatisée et provient d'un comptage manuel.

Par ailleurs, il est préférable de s'attacher surtout aux statistiques portant sur les **demandes** et les **autorisations ;** les indicateurs de logements commencés et terminés peuvent ne pas traduire la réalité lorsqu'une partie des maîtres d'ouvrage ne fournissent pas les déclarations d'ouverture de chantier et les déclarations d'achèvement des travaux.

En 1988 la construction dans les départements et territoires d'outre-mer s'est élevée à environ **24 000 logements autorisés.**

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)

Réduction 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 (de 1986 à 1996).

A la **Guadeloupe,** en 1988, 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 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 à 1988

		1986	1987	1988
DEMANDES	permis	3 812	4 723	5 195
	logements	5 517	6 012	7 202
	dont particuliers	4 497	4 693	5 229
	surface locaux	148 470 m²	74 539 m²	ND
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE		**3 620 logements**	**4 037 logements**	**5 321 logements**
Répartition par type de construction :	individuels	2 445	3 305	3 819
	collectifs	1 175	732	1 502
Répartition par secteur de financement :	location aidée	196	125	417
	accession aidée	277	225	0
	primes	251	100	179
	autres	2 896	3 587	4 725
OUVERTURES DE CHANTIER		**693 logements**	**2 469 logements**	**2 262 logements**
Répartition par type de construction :	individuels	578	1 129	1 055
	collectifs	115	1 340	1 207
Répartition par secteur de financement :	location aidée	50	383	410
	accession aidée	39	552	379
	primes	102	96	377
	autres	502	1 438	1 096
ACHEVEMENTS DE TRAVAUX		**804 logements**	**679 logements**	**676 logements**
Répartition par type de construction :	individuels	467	459	315
	collectifs	337	220	361
Répartition par secteur de financement :	location aidée	144	49	56
	accession aidée	87	106	74
	primes	203	46	131
	autres	370	478	415
SURFACE TOTALE AUTRE QU'HABITATION AUTORISEE		**165 606 m²**	**105 187 m²**	**148 907 m²**
	Bâtiments agricoles	2 990	1 085	1 806
	Bâtiments industriels	0	1 677	5 129
	Stockage	8 612	10 668	24 379
	Garages	1 180	252	7 931
	Commerces	36 313	36 751	44 790
	Bureaux	9 465	3 733	18 630
	Autres constructions	107 046	51 021	46 242

La loi sur la défiscalisation a permis une meilleure information sur les déclarations d'ouverture de chantier. Celles-ci sont en effet **obligatoires** pour bénéficier de réductions d'impôt. Ceci explique la brusque augmentation des logements commencés après 1986.

Les logements terminés sont nettement sous-estimés. Les chiffres des attestations de conformité des locaux d'habitation fournis par le CONSUEL (Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Electricité) - notion voisine de celle d'achèvement de travaux -, sont de :

- 3 631 logements terminés pour 1986
- 3 893 logements terminés pour 1987
- 5 633 logements terminés pour 1988.

Ces chiffres peuvent être surestimés mais paraissent plus proches de la réalité.

MARTINIQUE
années 1986 à 1988

		1986	1987	1988
DEMANDES	permis	3 030	6 207	2 894
	logements	5 388	5 818	5 143
	dont particuliers	2 758	3 482	2 364
	surface locaux	154 419 m²	157 208 m²	170 869 m²
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE		**4 032 logements**	**4 728 logements**	**4 759 logements**
Répartition par type de construction :	individuels	2 160	2 513	2 386
	collectifs	1 872	2 215	2 373
Répartition par secteur de financement :	location aidée	388	521	1 525
	accession aidée	40	24	0
	primes	0	0	0
	autres	3 604	4 183	3 234
OUVERTURES DE CHANTIER		**1 988 logements**	**1 848 logements**	**1 925 logements**
Répartition par type de construction :	individuels	1 098	1 215	1 195
	collectifs	890	633	730
Répartition par secteur de financement :	location aidée	184	305	277
	accession aidée	68	35	0
	primes	0	0	0
	autres	1 736	1 508	1 648
ACHEVEMENTS DE TRAVAUX		**1 278 logements**	**1 770 logements**	**1 528 logements**
Répartition par type de construction :	individuels	837	907	925
	collectifs	441	863	603
Répartition par secteur de financement :	location aidée	398	95	356
	accession aidée	0	96	0
	primes	0	0	0
	autres	880	1 579	1 172
SURFACE TOTALE AUTRE QU'HABITATION AUTORISEE		**75 792 m²**	**115 493 m²**	**182 991 m²**
	Bâtiments agricoles	2 872	1 006	2 282
	Bâtiments industriels	5 479	1 902	4 877
	Stockage	6 447	7 789	13 305
	Garages	504	1 275	9 627
	Commerces	15 868	46 832	37 207
	Bureaux	8 006	29 787	31 062
	Autres constructions	36 586	26 902	84 631

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

D'autre part, les chiffres des attestations de conformité des locaux d'habitation fournis par le CONSUEL, notion voisine de celle d'achèvement de travaux, sont de :

- 4 408 logements terminés pour 1986
- 4 857 logements terminés pour 1987
- 5 490 logements terminés pour 1988.

Ces chiffres peuvent être surestimés mais paraissent plus proches de la réalité.

GUYANE
années 1986 à 1988

		1986	1987	1988
DEMANDES	permis	765	1 096	918
	logements	1 178	2 209	1 437
	dont particuliers	508	698	624
	surface locaux	26 100 m²	30 597 m²	28 978 m²
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE		**1 532 logements**	**1 936 logements**	**2 671 logements**
Répartition par type de construction :	individuels	995	1 139	954
	collectifs	537	797	1 717
Répartition par secteur de financement :	location aidée	331	331	1 232
	accession aidée	494	191	114
	primes	15	0	0
	autres	692	1 414	1 325
OUVERTURES DE CHANTIER		**835 logements**	**654 logements**	**1 968 logements**
Répartition par type de construction :	individuels	294	377	616
	collectifs	541	277	1 352
Répartition par secteur de financement :	location aidée	463	184	1 412
	accession aidée	181	27	115
	primes	13	0	0
	autres	178	443	441
ACHEVEMENTS DE TRAVAUX		**880 logements**	**208 logements**	**667 logements**
Répartition par type de construction :	individuels	447	157	408
	collectifs	433	51	259
Répartition par secteur de financement :	location aidée	442	48	151
	accession aidée	171	9	72
	primes	5	0	0
	autres	262	151	444
SURFACE TOTALE AUTRE QU'HABITATION AUTORISEE		**16 458 m²**	**25 207 m²**	**24 579 m²**
	Bâtiments agricoles	3 945	2 693	742
	Bâtiments industriels	994	1 610	7 057
	Stockage	60	635	576
	Garages	482	673	4 067
	Commerces	4 585	7 842	2 861
	Bureaux	1 926	4 102	3 041
	Autres constructions	4 446	7 652	6 235

La forte augmentation des logements collectifs mis en chantier en 1988 s'explique par les retards observés dans la mise en œuvre et la réalisation de différents projets au cours de l'année 1987.

Elle s'explique aussi par la politique de l'habitat mise en place dans le département.

LA REUNION
années 1987 et 1988

Les chiffres de la construction neuve en 1988 ne peuvent actuellement être ventilés selon les critères habituels à cause :

- des difficultés rencontrées par la Direction Départementale de l'Equipement dans la collecte de l'information auprès de certaines communes qui assurent elles-mêmes l'instruction des dossiers de permis de construire.
- de l'informatisation progressive de la Direction Départementale de l'Equipement.

La publications de statistiques sur les logements mis en chantier et achevés est actuellement interrompue.

Seuls les chiffres suivants sont disponibles :

	année 1987	année 1988
Nombre de logements autorisés		
dont :	**9 582 (*)**	**8 499**
individuels purs	3 057	3 080
individuels groupés + collectifs	6 525	5 419

(*) Chiffre rectifié.

La construction autorisée à St-Denis-de-la-Réunion en 1988 est de 2 094 logements, dont 561 individuels purs.

La différenciation entre individuels groupés et collectifs sera possible en 1990.

Nombre de logements autorisés à LA REUNION en 1988 par bassin d'habitat

Bassin d'habitat	Individuel pur	Individuel groupé + collectif	Total
Est	415	874	1 289
Nord	710	1 555	2 265
Ouest	933	1 422	2 355
Sud	876	1 472	2 348
Zones isolées	146	96	242
Total	3 080	5 419	8 499

Aucun chiffre n'est disponible au sujet des locaux à usage autre qu'habitation.

Les statistiques des attestations de conformité des locaux d'habitation fournis par le CONSUEL peuvent donner une approximation des achèvements de travaux. On a :

- 4 058 logements terminés pour 1986
- 7 750 logements terminés pour 1987
- 7 390 logements terminés pour 1988.

Le CONSUEL surestime légèrement la construction neuve car environ 15 % des valeurs ci-dessus concernent les logements existants dans lesquels l'installation électrique est entièrement refaite.

Le nombre de maisons détruites par le cyclone FIRINGA s'élève à 1937 et le nombre de maisons "fortement endommagées" par celui-ci à 11 043. L'information n'est pas disponible pour les locaux à usage autre qu'habitation.

Le maintien d'une forte demande, du fait de la pression démographique et de l'inconfort d'une part importante du parc, crée une situation de forte tension du marché du logement.

Une analyse du Laboratoire Logement de Nancy montre que **le rythme de construction souhaitable** dans les années à venir à La Réunion **se situerait entre 7 000 et 9 000 logements par an** auxquels il faudrait ajouter une amélioration des logements inconfortables de 4 000 par an.

Dans ces conditions, en 2 010, l'ensemble du parc serait doté d'un équipement sanitaire minimum, le parc de logements serait à peu près totalement en "dur" et la construction "sauvage" aurait disparu.

ST-PIERRE-ET-MIQUELON
années 1987 et 1988

		1987	1988
DEMANDES	permis	139,00	162,00
	logements	40,00	71,00
	dont particuliers	40,00	67,00
	surface locaux	9 928,97 m²	7 414,22 m²
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE		**40 logements**	**70 logements**
Répartition par type de construction :	individuels	32	60
	collectifs	8	10
Répartition par secteur de financement :	accession aidée	29	47
	autres	11	23
OUVERTURES DE CHANTIER		**29 logements**	**58 logements**
Répartition par type de construction :	individuels	27	54
	collectifs	2	4
Répartition par secteur de financement :	accession aidée	21	36
	autres	8	22
SURFACE TOTALE AUTRE QU'HABITATION AUTORISEE		**9 913,67 m²**	**4 534,22 m²**
	Bâtiments agricoles	0,00	530,74
	Bâtiments industriels	2 252,96	0,00
	Ateliers	778,20	881,65
	Stockage	1 066,00	690,96
	Garages	476,60	414,15
	Commerces	2 534,70	997,86
	Bureaux	282,06	35,10
	Ecoles	1 485,00	0,00
	Foyer médico-pédagogique	0,00	455,50
	Autres constructions	1 038,15	528,26

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

L'urbanisme et la construction sont régis par une règlementation 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

Mayotte, dernier territoire français de l'archipel des Comores, n'est pas à proprement parler un département d'outre-mer mais une **collectivité territoriale** de la République dotée d'un statut particulier (loi n° 76-1212 du 24 décembre 1976).

En 1976, date du renforcement de la présence française dans l'île, 95 % des constructions étaient jugées précaires (absence de contrevents, de fondations, de soubassements) et exposées aux rigueurs climatiques (pluies tropicales, boues, cyclones).

Les mahorais vivaient alors dans des maisons traditionnelles à deux pièces, faites de terre et de matières végétales, sans eau courante ni électricité.

Ce type de construction est encore majoritaire. On estime actuellement à 30 % le nombre des logements **en dur** dont 5 % à peine sont équipés de sanitaires.

Les matériaux nouveaux introduits par les administrations métropolitaines ont apporté un début de solution au problème du logement mais peu de Mahorais ont les moyens de construire des maisons durables et plus vastes qu'auparavant.

Le développement des constructions en dur s'accompagne d'une disparition progressive des case en torchis ainsi que d'une amélioration de la viabilité.

En dépit d'un très gros effort d'investissement de la métropole, Mayotte reste encore sous-équipée.

Une étude de l'habitat mahorais a été présentée dans "Statistiques et Etudes Générales" (bulletins verts) n° 104 de 1982 et n° 125 de 1983.

En outre, la Direction de l'Equipement a fait publier un ouvrage extrêmement détaillé : "Habitat mahorais" (3 tomes) en 1982.

Les Pouvoirs publics mènent depuis 1978, en collaboration avec la SIM (cf. p. 25), une action en faveur de l'habitat social qui se traduit principalement par :

- des **constructions "type"**, très simples, d'une surface habitable de 45 à 55 m², pouvant être agrandies,
- des **"aides en nature"**, permettant aux bénéficiaires de réaliser eux-même des logements se rapprochant des constructions "type" en leur apportant des matériaux de construction.

Le faible apport monétaire personnel demandé correspond parfaitement au niveau de solvabilité des ménages. Ce produit est le plus courant à Mayotte.

Une estimation du CETE Méditerranée réalisée en 1987 évalue les besoins de la collectivité territoriale à environ 1 400 logements par an d'ici l'an 2000.

La série statistique de la construction neuve la plus longue disponible actuellement est la suivante :

nombre de logements autorisés (essentiellement logements individuels)	
1979	121
1980	109
1981	567
1982	737
1983	547
1984	267
1985	220
1986	616
1987	396
1988	646

Le type de construction évolue avec maintenant des logements jumelés et aussi des cases à étages, notamment dans la capitale, Mamoudzou.

En avril 1984, le cyclone Kamisi a détruit la moitié des habitations de deux grandes villes : Dzaoudzi et Labattoir.

Dans la collectivité territoriale de Mayotte, il y avait, au recensement de population d'août 1985, 18 593 logements se répartissant ainsi :

- 13 142 résidences principales (dont 2 414 construites après le cyclone Kamisi d'avril 1984)
- 3 639 "bangas" de célibataires
- 1 812 logements vacants (dont les logements occupés pendant la saison agricole).

Sur les 13 142 résidences principales, il n'y a qu'un peu plus de 3 000 logements **en dur,** c'est-à-dire ayant nécessité un permis de construire.

Le tableau suivant concerne l'ensemble de la construction mahoraise soumise à permis c'est-à-dire à la fois l'habitat public et privé, les constructions "type" et les "aides en nature".

La construction neuve à Mayotte
années 1987 et 1988

		1987	1988
DEMANDES	permis (1)	447	792
	logements	397	828
	dont SIM (2)	245	554
	dont particuliers	152	239
	dont autres	—	35
	surface locaux	16 824 m²	18 773 m²
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE		**396 logements**	**646 logements**
	dont :		
	individuels	394	638
	collectifs	2	8
	dont :		
	locatif	—	35
	aides en nature	245	404
	habitat type	151	171
	autres	—	36
SURFACE TOTALE AUTRE QU'HABITATION AUTORISEE		**14 659 m²**	**14 286 m²**
	dont :		
	Bâtiments agricoles	—	992
	Bâtiments industriels	—	1 744
	Stockage	384	1 340
	Garages	—	—
	Commerces	856	595
	Bureaux	3 208	418
	Autres constructions	10 211	9 197

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

La Société Immobilière de Mayotte poursuit son effort de construction de logements mais la demande reste forte, l'accroissement démographique annuel à Mayotte dépassant **5 %.**

La procédure du permis de construire n'est pas encore complètement entrée dans les mœurs. On peut estimer que seulement 2/3 des constructions ont fait l'objet d'un permis.

Dans la collectivité territoriale, la mise en œuvre de la convention Etat/Mayotte signée le 28 mars 1987 pour 4 années s'est traduite par la réalisation d'un certain nombre d'investissements publics dont l'extension de l'hôpital de Mamoudzou, des constructions scolaires, etc...

Les grands chantiers ouverts en 1988 ont entraîné la relance du secteur du Bâtiment. Celle-ci a favorisé la création d'un nombre très important de petites entreprises artisanales.

NOUVELLE-CALEDONIE et dépendances (1) années 1984 à 1988

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 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	1988
Nombre total de permis autorisés toutes constructions confondues (logements et locaux)	**891**	**536**	**944**	**1 197**	**1 180**
Nombre de logements autorisés	**564**	**316**	**748**	**1 417**	**1 067**
Nombre de logements terminés (2)	**302**	**257**	**253**	**405**	**524**
dont : • individuels	291	235	223	327	392
• collectifs	11	22	30	78	132
Nombre de locaux autre qu'habitation terminés (2)					
- Hôtels : - nombre	2			1	
- nombre de chambres	18			118	
- Bureaux (surface hors-œuvre en m²)	2 035	1 029	1 548	1 795	365
- Boutiques (surface commerciale en m²)	915	1 816	1 110	5 785	4 532
- Ecole : - nombre	3		1	1	2
- nombre de classes	13		1	12	10
- Docks (surface hors-œuvre en m²)	2 376	1 756	1 531	5 179	10 140
- Hôpitaux : - nombre	1				1
- Divers (surface hors-œuvre en m²)	5 631	3 855	4 543	10 565	7 407

(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
1988	594	352	121	308	1 067	524

Taille des logements autorisés

	1984	1985	1986	1987	1988
NOMBRE TOTAL DE PERMIS DE CONSTRUIRE AUTORISES	**891**	**536**	**944**	**1 197**	**1 180**
dont permis relatifs à des logements	483	254	585	675	625
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES :					
- F1	34	29	43	178	81
- F2	55	26	77	263	194
- F3	103	65	123	283	306
- F4	309	172	435	582	422
- F5	56	21	65	103	60
- F6 et plus	7	3	5	8	4
TOTAL	**564**	**316**	**748**	**1 417**	**1 067**
Nombre de pièces	**2 011**	**1 087**	**2 661**	**4 444**	**3 499**
Surface habitable (en m²)	**45 958**	**24 741**	**66 971**	**115 103**	**84 639**

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	1988	1985	1986	1987	1988
Sud	455	837	1 095	1 060	265	656	1 322	946
Centre	55	76	50	74	36	60	67	80
Nord (*)	22	29	49	43	15	32	28	39
Iles Loyauté	4	2	3	3				2
TOTAL	**536**	**944**	**1 197**	**1 180**	**316**	**748**	**1 417**	**1 067**

(*) 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 le 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.

La demande de logements en Nouvelle-Calédonie a été stimulée par le maintien des mesures d'incitation fiscale qui ont été reconduites jusqu'au 31 décembre 1988. Ces dispositions fiscales sont applicables à :

- la vente
- l'acquisition à l'état neuf, la construction ou l'agrandissement d'un logement
- les travaux de réparation ou d'amélioration des habitations
- la construction d'immeubles destinés à la location
- la construction d'immeubles à usage professionnel.

Elles permettent d'obtenir une diminution des droits d'enregistrement, de rendre déductibles du revenu imposable les intérêts des emprunts contractés avant le 31 décembre 1988 et de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu dû pour l'année d'acquisition à concurrence de 5 % du prix de revient de l'immeuble.

Par ailleurs, ces mesures prévoient un doublement de la période d'exonération en matière de contribution foncière et la possibilité de déduire des revenus fonciers les loyers perçus pour les immeubles construits ou terminés en 1988.

Enfin, les entreprises auront également la possibilité de déduire de leur résultat imposable les dépenses d'investissement engagées pour la construction d'immeubles à usage professionnel achevés avant le 31 décembre 1988.

La relance observée dans le secteur du Bâtiment en Nouvelle-Calédonie est due aux **lois de défiscalisation et de refonte des prêts aux logements de 1986** ainsi qu'aux **mesures fiscales adoptées** par le territoire **en 1985 et 1986.**

POLYNESIE
années 1987 et 1988

En polynésie, l'urbanisme et la construction sont des matières à compétence territoriale. Elles sont régies par la délibération n° 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	1987	1988
- Nombre total de permis de construire accordés	1 398	1 401
dont Papeete	267	134
- Nombre de logements autorisés	1 304	1 429
- Nombre de logements terminés	898	693
- Nombre de locaux autres qu'habitation autorisés	n.d.	n.d.
- Surfaces utiles totales autorisées	202 973	172 910

Malgré un maintien du nombre de permis accordés en 1988 par rapport à l'année 1987, on constate une baisse significative du total des surfaces utiles autorisées toutes constructions confondues. Elle correspond à une chute brutale (– 37 000 m²) des constructions à usage autre qu'habitation, faiblement compensée par l'accroissement du nombre de logements. Cette tendance s'est amorcée en 1987.

L'augmentation du nombre de logements autorisés est due pour une grande part à l'instauration d'une prime temporaire à la construction pour la période allant du 1er septembre 1988 au 28 février 1989. 45 % des permis ont été délivrés durant les quatre derniers mois de 1988.

La crise économique que traverse actuellement la Polynésie Française, la forte poussée démographique, la surpopulation, l'insalubrité des bidonvilles, les phénomènes de migration des habitants des archipels vers le Grand Papeete, où se trouvent les dernières chances d'obtenir un emploi, sont de multiples raisons qui génèrent actuellement **une très forte demande de logements sociaux** à laquelle le Territoire ne pourra répondre seul.

L'Etat s'est donc engagé, par la convention 88-001 du 17 mars 1988, à aider le Territoire de Polynésie à mettre en œuvre sur une période de 6 ans une politique d'**habitat social** prioritairement axée sur la résorption des quartiers insalubres.

En novembre 1988, une mission d'experts du Ministère de l'Equipement a fait apparaître la nécessité de **doubler le rythme annuel de construction pendant 20 ans** pour tenir compte à la fois de l'accroissement démographique et de la mise en œuvre d'un programme de résorption de l'habitat insalubre.

Face à cette situation, le Gouvernement du Territoire a mis en place un **plan de relance** comprenant diverses exonérations fiscales, primes ou aides à la construction ainsi qu'à l'amélioration de l'habitat.

D'autre part, l'autonomie du territoire d'outre-mer de Polynésie Française s'est traduite par la création d'organismes spécialisés.

Ainsi, depuis 1983, la Centrale d'Approvisionnement pour l'Habitat (CAH) a géré la majeure partie de l'aide territoriale en matière d'habitat, avec pour objectif initial la réparation des dommages consécutifs au passage des cyclones.

Il existe également des **aides à l'habitat dispersé :** par délibération du 26 avril 1984, l'Assemblée Territoriale a créé le Fonds d'Entraide aux Iles (FEI) qui, entre autres, attribue des aides à la construction ou à l'amélioration des habitations situées dans les archipels des Iles sous le Vent, Tuamotou, Gambier,Australes et Marquises.

Iles WALLIS ET FUTUNA
année 1988

Les deux derniers recensements de population à Wallis-et-Futuna ont donné les résultats suivants :

- recensement de 1976 : 9 192 habitants 1 265 logements
- recensement de 1983 : 12 408 habitants 2 040 logements.

Au recensement de 1983 il apparaissait que deux tiers des constructions étaient sises à WALLIS et un tiers à FUTUNA.

Près des trois cinquièmes des constructions ont été édifiées après 1970.

L'habitat y est composé principalement de "**falés**". Il s'agit de constructions traditionnelles, à la toiture ovale, qui primitivement, avaient un sol de terre ou de sable, des murs en rondins ou en parpaing et une couverture végétale. Actuellement, la plupart des matériaux nécessaires à leur amélioration sont importés : ciment, carreaux et tôle ondulée.

Les autres habitations (40 %) sont constituées de constructions "à l'européenne" — c'est-à-dire **en dur** — qui ont été en grande partie financées par des "**prêts sociaux de faible montant**" de la Caisse Centrale de Coopération Economique.

Au cours de l'année **1988**, cet organisme a consenti **32 prêts** à l'habitat pour un montant total de 112 millions de francs CFP* contre **41 prêts** pour un montant global de 138 millions de francs CFP accordés en **1987.**

Ces logements financés ont une surface hors œuvre moyenne de **100 m².**

La ventilation de ces chiffres entre construction neuve et extensions ou aménagements n'est pas disponible comme les années précédentes. Il en est de même pour les locaux à usage autre qu'habitation.

La banque Indosuez délivre quelques prêts complémentaires pour permettre l'achèvement des logements financés par la Caisse Centrale de Coopération Economique.

Aucune réglementation de la construction n'existe dans le territoire des Iles Wallis-et-Futana.

Des séries statistiques de longue période concernant la construction dans l'archipel ont été publiées dans le bulletin vert n° 125 de 1983 ainsi que dans les éditions suivantes.

* CFP : Coopération Française du Pacifique