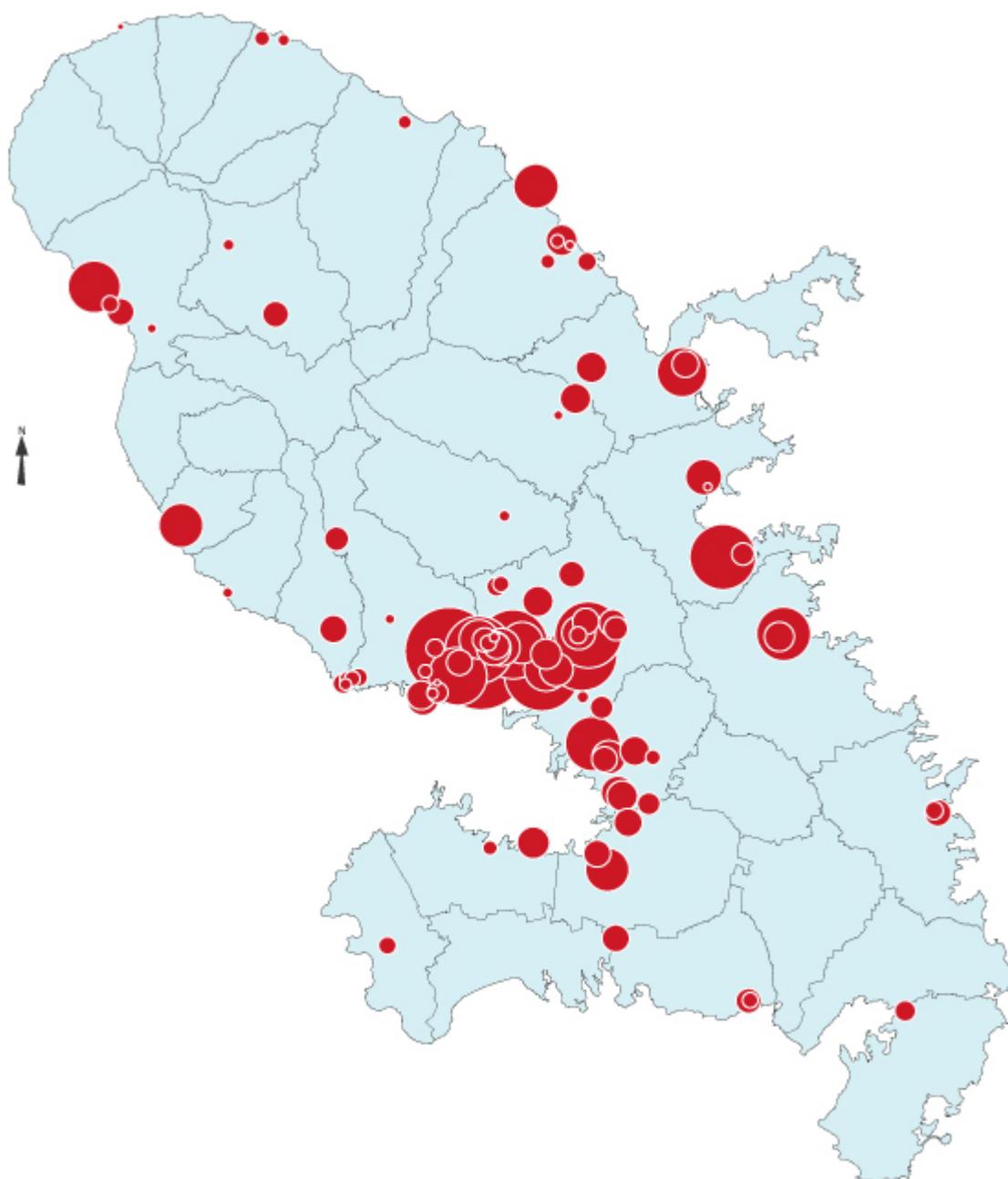


Recensement du foncier disponible affecté aux activités économiques

Localisation du foncier d'activités en Martinique



Juillet 2007

SOMMAIRE

Table des illustrations	4
Les graphiques.....	4
Les cartes.....	4
Les tableaux.....	4
1 – Le cadre de l'étude.....	5
2 – Le contenu de l'étude.....	5
3 – La méthodologie déployée	6
4 – Les précautions de lecture et les limites du document	7
I - Les données de cadrage.....	8
1 - Le contexte démographique.....	8
2 - L'emploi.....	10
3 - La structure du tissu économique.....	11
II - Le foncier affecté aux activités par le SAR/SMVM.....	19
1 - Le SAR pose le cadre du développement économique, par type d'activités et par unité géographique.....	20
Les activités industrielles.....	20
Les activités artisanales	20
Les activités commerciales	22
2 - Le SAR/SMVM définit également les localisations préférentielles des futures zones d'activités	22
Leur localisation : principalement dans le Sud.....	22
L'état de consommation des zones d'activités futures inscrites dans le SAR/SMVM.....	26
3 – Les projets de développement économique relevés dans les documents de planification des communes.....	28
4 – Le potentiel foncier existant dans le SAR/SMVM (75 hectares), 10 ans après son approbation, interroge	37
III - Les espaces d'activités enquêtés.....	41
1 - Les caractéristiques des sites d'activités	41
2 - Le potentiel immobilier et foncier des sites enquêtés.....	52
Peu de locaux déclarés disponibles.....	52
Un potentiel foncier intéressant.....	54
Les projets recensés sur le terrain : encore beaucoup de terrains nus et peu de projets en cours	58
VI - Les préoccupations à avoir	59
Conclusion.....	61
Piste à suivre	62
Annexes 1	63
1- Questionnaires.....	63
2 - Tableaux synoptiques des sites enquêtés et localisation des potentialités foncières	63
Annexe 2 - Tableau synoptique des sites enquêtés et localisation des potentialités foncières.....	66
CACEM	66
CAESM.....	88
CCNM.....	105

Table des illustrations

Les graphiques

Graphique 1 : L'amélioration du marché du travail	10
Graphique 2 : Structure socioprofessionnelle de la population active (%)	10
Graphique 3 : Répartition des salariés par secteur d'activités (%).....	11
Graphique 4 : Répartition des établissements par secteur (%) en 2005	12
Graphique 5 : La création d'entreprises en Martinique.....	12
Graphique 6 : Répartition des entreprises artisanales par secteur d'activités.....	16
Graphique 7 : Foncier affecté aux zones d'activités futures dans le SAR/SMVM (par zone - en hectares).....	23
Graphique 8 : Structure du tissu économique dans le périmètre d'étude (%)	43
Graphique 9 : Surface autorisée et surface moyenne par catégorie de locaux d'activités (en m ²) – 2000-2005 ⁸	45
Graphique 10 : Répartition de la SHON autorisée par type de locaux (%).....	46
Graphique 11 : Foncier d'activités : évolution des principaux indicateurs – 2000-2004.....	48
Graphique 12 : Transactions et superficies selon la taille des terrains (%) – 2000-2004.....	48
Graphique 13 : Evolution des superficies échangées et des prix moyens ¹⁰ 2002-2004.....	51

Les cartes

Carte 1 : Répartition des hommes et des établissements sur le territoire	8
Carte 2 : L'implantation des nouvelles entreprises	13
Carte 3 : Répartition des établissements par commune selon leur effectif salarié au 1 ^{er} janvier 2005 (%)	15
Carte 4 : Les six micro-régions du SAR/SMVM	21
Carte 5 : Les zones d'urbanisation inscrites dans le SAR/SMVM.....	25
Carte 6 : Les disponibilités dans les zones d'activités futures du SAR/SMVM	27
Carte 7 : Les projets recensés dans les POS/PLU	30
Carte 8 : Les zones d'urbanisation futures du SAR/SMVM (générales et d'activités) et les zones et sites d'activités existants	38
Carte 9 : Le potentiel de foncier d'activités disponible par commune (%).....	56
Carte 10 : Disponibilités et projets dans les zones et sites d'activités enquêtés et zones d'urbanisation du SAR/SMVM.....	58

Les tableaux

Tableau 1 : Répartition des hommes et des établissements sur le territoire	9
Tableau 2 : Répartition des créations par micro-région et par secteur d'activités.....	14
Tableau 3 : Etablissements du champ ICS ¹ par taille et activité au 1 ^{er} janvier 2005.....	15
Tableau 4 : Répartition des zones d'activités inscrites au SAR/SMVM.....	22
Tableau 5 : Consommation du foncier affecté aux activités et disponibilités	26
Tableau 6 : Les projets de développement économique relevés dans le document de planification des communes au regard des observations de terrain – CACEM.....	31
Tableau 7 : Les projets de développement économique relevés dans le document de planification des communes au regard des observations de terrain – CCNM	32
Tableau 8 : Les projets de développement économique relevés dans le document de planification des communes au regard des observations de terrain – Espace Sud	33
Tableau 9 : Répartition de la SHON autorisée par type d'ouvrage (%) – 2000-2005 ⁸	44
Tableau 10 : Répartition de la SHON autorisée par commune selon les types de locaux.....	46
Tableau 11 : Prix moyen du m ² de terrain selon la classe de superficie – 2000-2004.....	49
Tableau 12 : Les transactions d'immobilier d'entreprise entre 2002 et 2004	49
Tableau 13 : Répartition des transactions et des montants selon le type de bien – 2002-2004.....	50
Tableau 14 : Données clés sur les biens dont la superficie était mentionnée – 2002-2004.....	50
Tableau 15 : Disponibilités immobilières par site d'activités	52
Tableau 16 : Disponibilités foncières par site d'activités	54

1- Le cadre de l'étude

Le SAR préconise un rééquilibrage dans la localisation des activités économiques jusque là principalement concentrées dans le Centre-Agglomération et dont le dynamisme ne se propage pas à l'ensemble du territoire à la faveur d'un développement économique harmonieux.

Aujourd'hui, en termes d'aménagement, de développement économique et social, et en particulier dans la logique du développement durable, une action volontariste s'impose pour créer ou renforcer des pôles d'emplois hors agglomération. Son élaboration et sa mise en œuvre supposent une bonne appréhension de l'actuelle répartition des activités économiques et du gisement foncier disponible pour l'accueil de nouvelles entités susceptibles de dynamiser les territoires en déclin ou menacés de l'être.

Depuis l'approbation du SAR, comment a évolué le gisement du foncier affecté aux activités ?

Cette étude s'inscrit dans le cadre du programme partenarial de l'ADUAM et en particulier, dans le cadre de sa mission de veille du SAR. Elle est complétée par les résultats synthétiques d'autres travaux que mène L'ADUAM, dans le cadre plus général de ses missions d'observation des évolutions urbaines réparties autour des thématiques Economie/Social, Habitat/Immobilier et Foncier.

2 – Le contenu de l'étude

Après une première partie posant les données de cadrage en termes de démographie, d'emploi et de structure du tissu économique, l'étude analyse, en deuxième partie, la répartition et l'état de consommation du foncier affecté aux activités par le SAR/SMVM. Elle y restitue également les projets de développement économique inscrits dans les documents de planification des communes. Enfin, une troisième partie restitue les résultats d'une enquête de terrain sur les disponibilités en termes de locaux et de terrains vacants, disponibles ou libérables.

3 – La méthodologie déployée

Deux étapes principales.

 La première a consisté à recenser le foncier d'urbanisation future destiné aux activités inscrit dans le SAR/SMVM et à en évaluer la consommation.

10 zones ont été repérées et extraites des couches d'information du SIG, puis comparées à l'ortho photo 2004 de l'IGN afin d'en apprécier les parties consommées, puis d'en présenter une cartographie.

Ces travaux, de même que les préconisations du SAR/SMVM relatives au développement économique, constituent la base de l'analyse, en partie II.

Il s'agit d'une part d'une analyse de **documents** et d'autre part d'une analyse à **l'échelle du SAR/SMVM (carte au 1/50 000^{ième})**.

 La seconde a consisté, afin d'évaluer les disponibilités sur le terrain, à mener une enquête auprès des collectivités ayant expressément inscrit dans leur document de planification, des espaces dans lesquels sont autorisées des occupations exclusives ou principales d'activités économiques.

Le périmètre de l'enquête a été par conséquent limité aux espaces classés en zone UE, NAUE, AUE, hors centres-villes et bourgs.

Quelques sites situés en dehors de ces zones, mais présentant une forte concentration d'activités, ont également été pris en compte. Ils sont peu nombreux et localisés en zone U, NB et NA.

Au total, 23 communes sur 34 ont été enquêtées.

Il s'agit ici d'une part d'une analyse de **données de terrain** et d'autre part d'une analyse à **l'échelle du territoire communal (cadastre au 1/2 500^{ième})**.

Afin de compléter ces travaux, des analyses supplémentaires ont été effectuées à partir des données des fichiers permanents de l'observatoire sur le marché foncier, le marché immobilier et le marché de la construction neuve. Il en a été de même, à travers les rapports de présentation et/ou projets d'aménagement et de développement durable des communes concernées, pour recenser les projets de développement économiques.

4 – Les précautions de lecture et les limites du document

- Ce document impose deux niveaux de lecture : l'échelon régional pour ce qui concerne les disponibilités du SAR/SMVM et l'échelon communal pour ce qui concerne les disponibilités des zones et sites d'activités existants et à venir.
- Les supports cartographiques datent de différentes périodes : 1998 pour le SAR/SMVA ; 2004 pour la base de données ortho-photo de l'IGN ; 2004 à 2006 pour le plan cadastral ; 2004 et 2006 (voire 2007) pour les documents communaux de planification.
- La période d'analyse diffère également selon les thématiques abordées : 1999, 2003, 2005 et parfois 2006 pour les données de cadrage ; 2002-2004 pour les transactions relatives à l'immobilier d'entreprise ; 2000-2005 pour celles relatives au foncier d'activités et pour les constructions de locaux d'activités.

Est considéré comme foncier disponible :

- Tout terrain nu affecté aux activités ne faisant pas l'objet d'un projet arrêté,
- tout terrain bâti occupé par une ruine ou une construction vétuste susceptible de dégager du foncier après destruction,
- tout terrain occupé par un bâtiment en bon état mais non utilisé.

I - Les données de cadrage

(à l'échelle de la Martinique)

1 - Le contexte démographique

Estimée à 399 000 habitants au 1^{er} janvier 2006, la population martiniquaise se serait accrue de 4,6 % depuis 1999.

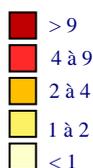
Deux communes se distinguent : Fort-de-France et Le Lamentin qui concentrent plus de 130 000 habitants à elles deux. Sept autres en totalisent de 10 000 à 20 000. Trois autres plus de 20 000 et les vingt-deux dernières de moins de 1 000 à moins de 9 000 habitants. Avec une densité moyenne qui serait actuellement d'environ 350 habitants au km² (contre 318 en 1990 et 338 en 1999), le territoire martiniquais est relativement peuplé, mais de façon hétérogène. L'écart est en effet immense entre Fort-de-France qui affiche une densité de plus de 2 000 habitants au km² et Schœlcher (985) ou Le Lamentin (569), pour les deux autres communes les plus densément peuplées... et a fortiori avec les autres communes dont la densité varie de 450 à 39 habitants au km².

Plus qu'ailleurs en Martinique, Fort-de-France et le Lamentin en particulier, mais l'Agglomération-Centre en général, présente une densité aussi élevée, et par conséquent une pression de tous ordres tout aussi élevée, en raison de l'attractivité particulière la démarquant des autres communautés en termes d'offre en équipements et en activités notamment.

Carte 1 : Répartition des hommes et des établissements sur le territoire
(Cf. tableau suivant)

	100 % en ligne		
	CACEM	CCNM	CAESM
Habitants ¹	43,2	28,2	28,6
Etablissement	53,9	19,2	26,9
Salariés ³	68,9	14	17,1

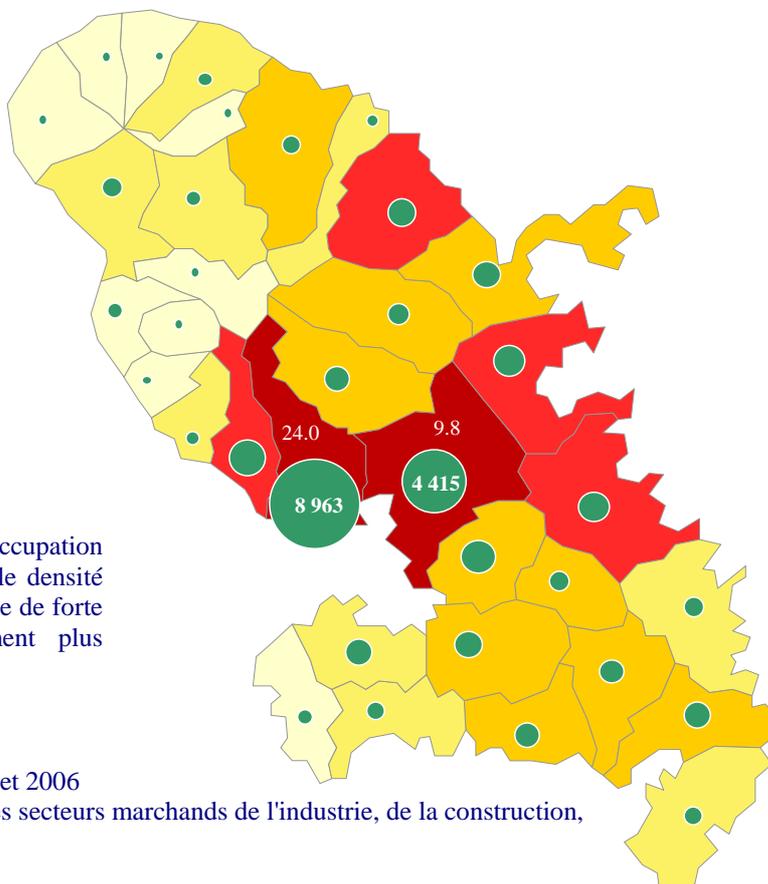
Répartition de la population (%)



Nombre d'établissements



Le territoire martiniquais présente des profils d'occupation différents avec une partie septentrionale de faible densité démographique et économique, une partie centrale de forte densité et une partie méridionale relativement plus équilibrée.



¹ Recensements de la population 1999, 2004, 2005 et 2006

² Répertoire Sirène 2005 Champ ICS : ensemble des secteurs marchands de l'industrie, de la construction, du commerce et des services

³ Assedic 2005

Source : INSEE – Assedic – Traitement ADUAM

Tableau 1 : Répartition des hommes et des établissements sur le territoire

EPCI	Micro-région	Commune	Population 1999 et nouveaux recensements	Répartition (%)	Densité de population (Hbts/km ²)	Etablissements ³ 2005	Répartition (%)	Densité d'établissements (Ets/km ²)
Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique		Fort-de-France	94 049	24,0	2129,7	8 963	31,1	202,7
		Lamentin ²	38 613	9,8	619,6	4 415	15,3	70,8
		Saint-Joseph	15 785	4	364,0	714	2,5	16,5
		Schoelcher	20 845	5,3	984,4	1 453	5,0	68,6
		Centre-Agglomération	169 292	43,2	990,5	15 545	53,9	90,9
CACEM			169 292	43,2	990,5	15 545	53,9	90,9
Communauté de Communes du Nord de la Martinique		Gros-Morne	10 665	2,7	196,0	495	1,7	9,1
		Robert	23 117	5,9	488,7	1 111	3,9	23,5
		Sainte-Marie	20 098	5,1	450,9	837	2,9	18,8
		Trinité	12 890	3,3	281,5	810	2,8	17,7
		Centre-Atlantique	66 770	17	347,7	3 253	11,3	17,0
		Ajoupa-Bouillon ¹	1 664	0,4	135,3	97	0,3	7,9
		Basse-Pointe	4 183	1,1	149,7	214	0,7	7,7
		Grand Rivière ¹	838	0,2	50,5	31	0,1	1,9
		Lorrain	8 234	2,1	163,6	378	1,3	7,5
		Macouba ¹	1 307	0,3	77,2	44	0,2	2,6
		Marigot ¹	3 691	0,9	170,6	158	0,5	7,3
		Nord-Atlantique	19 917	5,1	136,7	922	3,2	6,3
		Bellefontaine ²	1 820	0,5	153,1	76	0,3	6,4
		Carbet	3 316	0,8	92,1	215	0,7	6,0
		Case-Pilote ¹	4 408	1,1	239,0	194	0,7	10,5
	Fonds Saint-Denis	947	0,2	38,9	36	0,1	1,5	
	Morne-Rouge ¹	5 222	1,3	138,7	249	0,9	6,6	
	Morne-Vert	1 938	0,5	144,7	98	0,3	7,3	
	Prêcheur ¹	1 717	0,4	57,4	80	0,3	2,7	
	Saint-Pierre ¹	4 544	1,2	117,4	426	1,5	11,0	
	Nord-Caraïbe	23 912	6,1	113,7	1 374	4,8	6,5	
CCNM			110 599	28,2	201,8	5 549	19,2	10,1
Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique		François	18 559	4,7	343,6	1 006	3,5	18,7
		Marin	8 588	2,2	272,3	776	2,7	24,6
		Rivière-Pilote	13 057	3,3	363,9	623	2,2	17,4
		Sainte-Anne ¹	4 910	1,3	127,8	414	1,4	10,8
		Vauclin	7 778	2,0	199,6	426	1,5	10,9
		Sud-Atlantique	52 892	13,5	265,9	3 245	11,3	16,3
		Anses d'Arlet ¹	3 749	1,0	144,6	205	0,7	7,9
		Diamant ²	4 653	1,2	170,2	386	1,3	14,1
		Ducos	15 240	3,9	404,2	1 220	4,2	32,4
		Rivière-Salée	12 276	3,1	311,7	817	2,8	20,7
	Sainte-Luce ¹	8 570	2,2	305,9	670	2,3	23,9	
	Saint-Esprit ¹	8 713	2,2	371,4	426	1,5	18,2	
	Trois-Ilets ²	6 318	1,6	220,9	767	2,7	26,8	
	Sud-Caraïbe	59 519	15,2	282,8	4 491	15,6	21,3	
CAES			112 411	28,7	274,6	7 736	26,8	18,9
Martinique			392 302	100	347,7	28 830	100	25,6

¹ Recensements de 2004, 2005 et 2006

² Estimation de population INSEE

Pour les autres communes, recensement de 1999

³ Répertoire Sirène 2005 Champ ICS : ensemble des secteurs marchands de l'industrie, de la construction, du commerce et des services

Source : INSEE – Traitement ADUAM

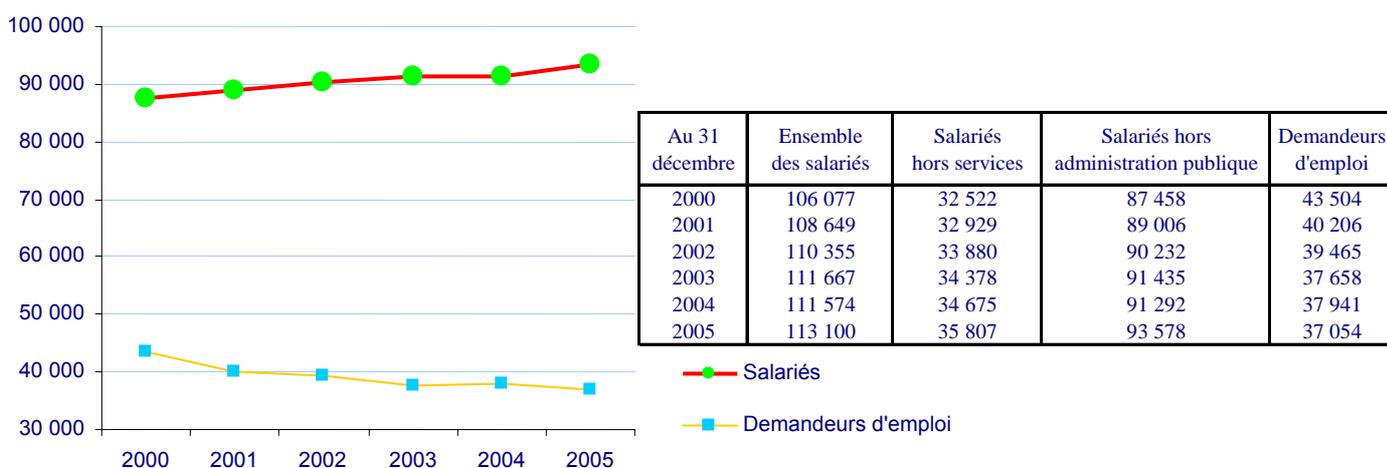
2 - L'emploi

La Martinique compte en 2006 près de 160 000 actifs, dont 78 % (un peu plus de 125 000) ont un emploi.

Bien que le taux de chômage demeure très élevé à 22 %, les effectifs salariés¹ et les demandes d'emploi poursuivent depuis quelques années des trajectoires heureuses passant respectivement, sur la période 2000-2005, de 87 500 à 93 600 et de 43 500 à 37 000.

Il ne faut cependant pas perdre de vue que la situation de l'emploi reste préoccupante : en 2005, les chômeurs de longue durée sont prédominants, les femmes et les jeunes (non diplômés en particulier) demeurent les plus touchés.

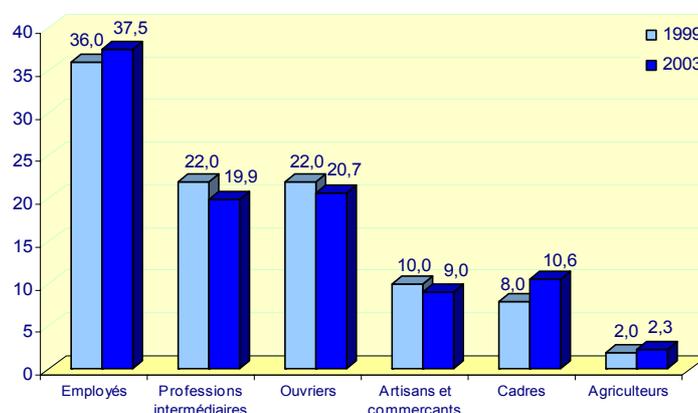
Graphique 1 : L'amélioration du marché du travail



Source : Recensements, Assedic, Enquête Emploi - Traitement ADUAM

La population active occupée compte une large part d'employés en premier lieu, puis d'ouvriers et de professions intermédiaires. Les artisans-commerçants et les cadres viennent ensuite, et enfin les agriculteurs, constituant une part infime de cette composition sociale, ferment les rangs.

Graphique 2 : Structure socioprofessionnelle de la population active (%)

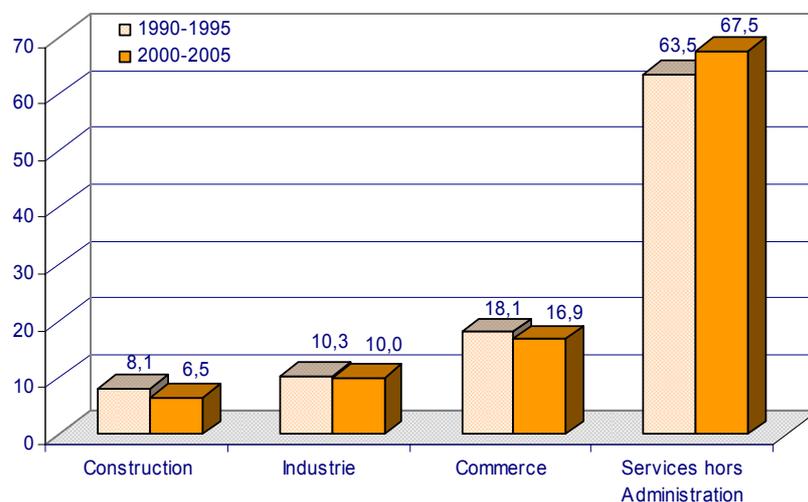


Source : Insee – RGP 1999 et Enquête Emploi - mars 2003 - Traitement ADUAM

¹ Hors administration publique

Deux tiers des actifs occupés sont des salariés et plus de trois quarts (deux tiers si l'on exclut l'administration) travaillent dans le secteur tertiaire, dont l'effectif gagne 4 points, entre les deux périodes référencées ci-contre, au détriment de tous les autres secteurs.

Graphique 3 : Répartition des salariés par secteur d'activités (%)



Source : Recensements, Assedic, Enquête Emploi- Traitement ADUAM

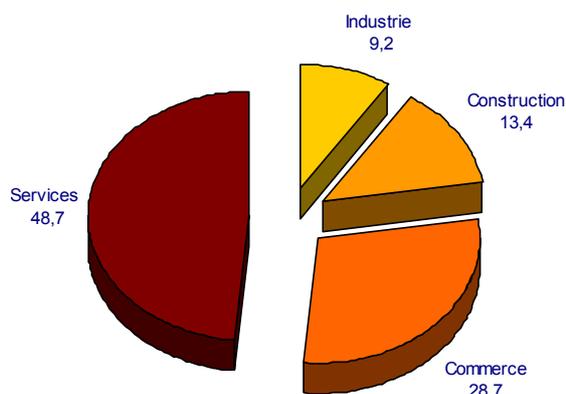
En termes de répartition géographique, la concentration des salariés est encore plus forte que celle de la population dans le Centre-Agglomération : près de 7 salariés sur 10 y travaillent (contre 4 habitants qui y résident), soit en termes d'aménagement, un volume conséquent de déplacements et de kilomètres parcourus.

3 - La structure du tissu économique

Dynamique et renouvelé

Le tissu économique compte une large part d'établissements dans le secteur des services. Ainsi, celui-ci représente près de la moitié des 28 830 établissements recensés en 2005.

Graphique 4 : Répartition des établissements par secteur (%) en 2005



Source : INSEE - Traitement ADUAM

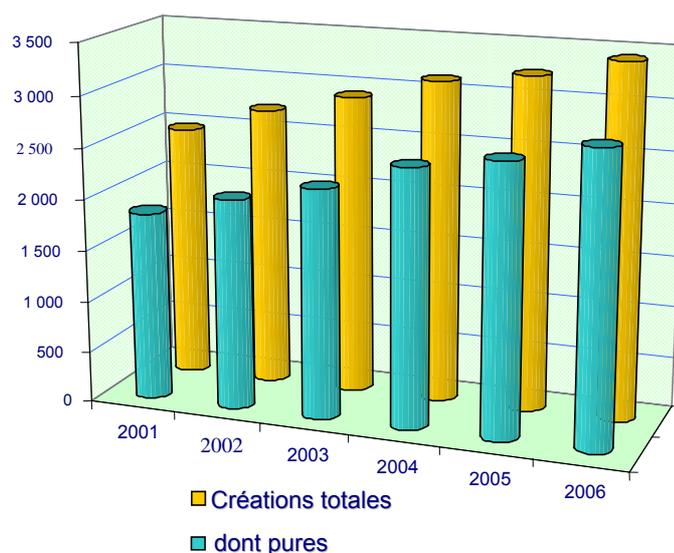
C'est d'ailleurs, ce secteur qui a connu le plus fort développement au cours des dernières années, jusqu'à représenter actuellement près de 49 % du tissu économique.

C'est également le secteur des services qui affiche le taux de création d'entreprises le plus élevé : 13,8 % en 2005 contre 8,7 % à 12,9 % pour les autres secteurs.

Avec 3 240 nouvelles immatriculations enregistrées en 2005, le tissu productif martiniquais reste dynamique et en constant renouvellement.

On observe en effet un taux de croissance de +3,3 % par rapport à 2004 et de +6,9 % en moyenne annuelle depuis 2001, exclusivement tirée par les créations pures, alors que les réactivations stagnent et que les reprises reculent inexorablement. Par ailleurs, la proportion moyenne de créations pures dans l'ensemble des créations entre 2001 et 2005 s'élève à 75 %. Pour l'année 2005, cette proportion s'échelonne entre 87 % pour le secteur industriel et 94 % pour le secteur des services.

Graphique 5 : La création d'entreprises en Martinique



La tendance se poursuit en 2006.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Créations totales²	2 481	2 733	2 917	3 136	3 240	3 426
dont pures	1 842	2 050	2 232	2 506	2 632	2 828
Evolution (%)	+9,2	+10,2	+6,5	+7,5	+3,3	+5,7

Source : INSEE/APCE – Traitement ADUAM

² Créations pures (nouveaux établissements) et réactivations/reprises (établissements de nouveau actifs après cessation/ou changement de forme juridique et/ou d'exploitant).

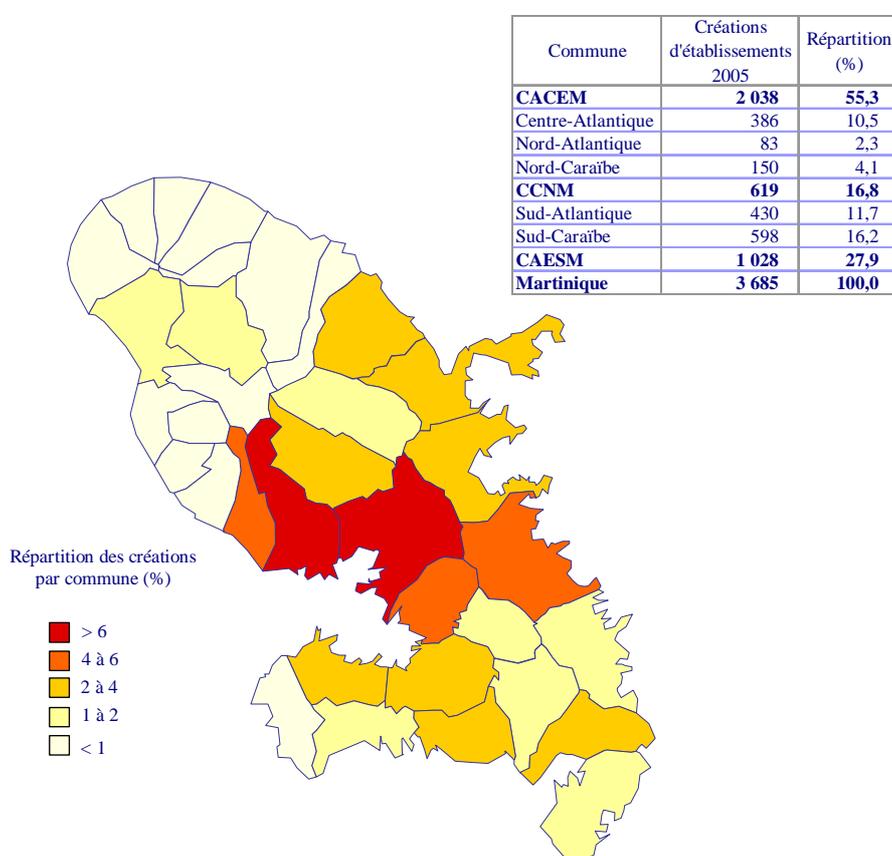
Toujours dans les principaux pôles

L'implantation des nouvelles entreprises particulièrement marquée dans le Centre-Agglomération, et dans les communes de Fort-de-France et du Lamentin en particulier, n'a rien de surprenant puisqu'elle découle d'une série d'arbitrages tels la proximité des clients et des fournisseurs, l'accessibilité aux infrastructures, donc d'une manière générale, du degré d'attractivité ou de l'aire d'influence d'une zone.

Structurellement, en termes de concentration d'activités, Fort-de-France, et dans une moindre mesure, le Lamentin, Schœlcher et Ducos, sont les communes affichant la plus forte densité d'établissements : respectivement 203 ; 71 ; 69 et 37 établissements au km², contre une moyenne de 26 à l'échelle de la Martinique.

Carte 2 : L'implantation des nouvelles entreprises

Commune	Créations d'établissements 2005	Répartition (%)
Fort-de-France	967	26,2
Lamentin	740	20,1
Schœlcher	222	6,0
Ducos	154	4,2
François	152	4,1
Robert	144	3,9
Marin	124	3,4
Saint-Joseph	109	3,0
Sainte-Luce	111	3,0
Rivière-Salée	102	2,8
Trinité	99	2,7
Trois-Ilets	97	2,6
Sainte-Marie	89	2,4
Rivière-Pilote	69	1,9
Diamant	70	1,9
Gros-Morne	54	1,5
Saint-Pierre	43	1,2
Vauclin	45	1,2
Saint-Esprit	46	1,2
Morne-Rouge	39	1,1
Sainte-Anne	40	1,1
Lorrain	33	0,9
Case-Pilote	31	0,8
Basse-Pointe	27	0,7
Anses d'Arlet	18	0,5
Carbet	13	0,4
Morne-Vert	11	0,3
Marigot	9	0,2
Bellefontaine	9	0,2
Ajoupa-Bouillon	5	0,1
Grand Rivière	5	0,1
Macouba	4	0,1
Prêcheur	3	0,1
Fonds Saint-Denis	1	0,0
Martinique	3 685	100,0



Source : INSEE – Traitement ADUAM

Il n'est pas non plus surprenant d'observer que les créations s'étendent ensuite aux communes limitrophes (Schœlcher, Ducos et François) puis en aval vers le Sud-Caraïbe et en amont vers le Centre-Atlantique.

Par ailleurs, une analyse complémentaire sur la localisation des établissements actifs existants, permet d'observer que **la majeure partie d'entre eux est localisée en espace urbain ou périurbain, donc en dehors d'espaces dédiés tels des zones, lotissements ou parcs d'activités.**

■ Et de plus en plus tourné vers les services

Les secteurs principalement concernés par ces créations sont ceux des services de manière prédominante et du commerce-réparation qui totalisent, quelle que soit la micro-région, les proportions les plus élevées de créations, comme l'illustre le tableau ci-après.

Selon une analyse de l'INSEE³, si les services destinés aux particuliers continuent de diminuer, ceux destinés aux entreprises, à l'inverse, progressent de belle manière, notamment du fait des services opérationnels et des activités de conseil et d'assistance. En revanche, la recherche et le développement demeurent peu pourvus.

Tableau 2 : Répartition des créations par micro-région et par secteur d'activités

100 % en ligne

Micro-régions	Créations totales	Répartition (%)	Secteurs d'activités			
			Industrie	Construction	Commerce-Réparation	Services
Centre-Agglomération	2 038	55,3	4,3	8,4	28,0	59,3
Centre-Atlantique	386	10,5	8,0	20,5	29,0	42,5
Nord-Atlantique	83	2,3	8,4	25,3	26,5	39,8
Nord-Caraïbe	150	4,1	8,7	14,0	34,0	43,3
Sud-Atlantique	430	11,7	7,9	17,0	27,9	47,2
Sud-Caraïbe	598	16,2	9,5	14,7	31,9	43,8
Ensemble	3 685	100,0	6,2	12,3	28,9	52,5

Source : INSEE – Traitement ADUAM

■ Mais quelle que soit l'importance des créations, les petites structures prédominent

Le tissu économique martiniquais se caractérise par des établissements de très petite et moyenne taille : 69 % d'entre eux n'ont aucun salarié et 26 % en ont de 1 à moins de 10.

A l'image de la répartition globale des établissements par secteur d'activités, la majeure partie de ces petites entreprises (et des plus grandes d'ailleurs) se concentre dans le secteur des services de manière prédominante, puis dans celui du commerce-réparation.

³ Antiane n°66 – Martinique – Septembre 2006

Tableau 3 : Etablissements du champ ICS¹ par taille et activité au 1^{er} janvier 2005

	0 salarié et non renseigné	1 à 9 salariés	10 à 49 salariés	Plus de 50 salariés	Total	Répartition (%)
Industrie	1 725	686	213	20	2 644	9,2
Construction	2 969	769	122	11	3 871	13,4
Commerce	6 063	1 859	314	30	8 266	28,7
Services ²	11 019	2 573	388	69	14 049	48,7
Total	21 776	5 887	1 037	130	28 830	100,0

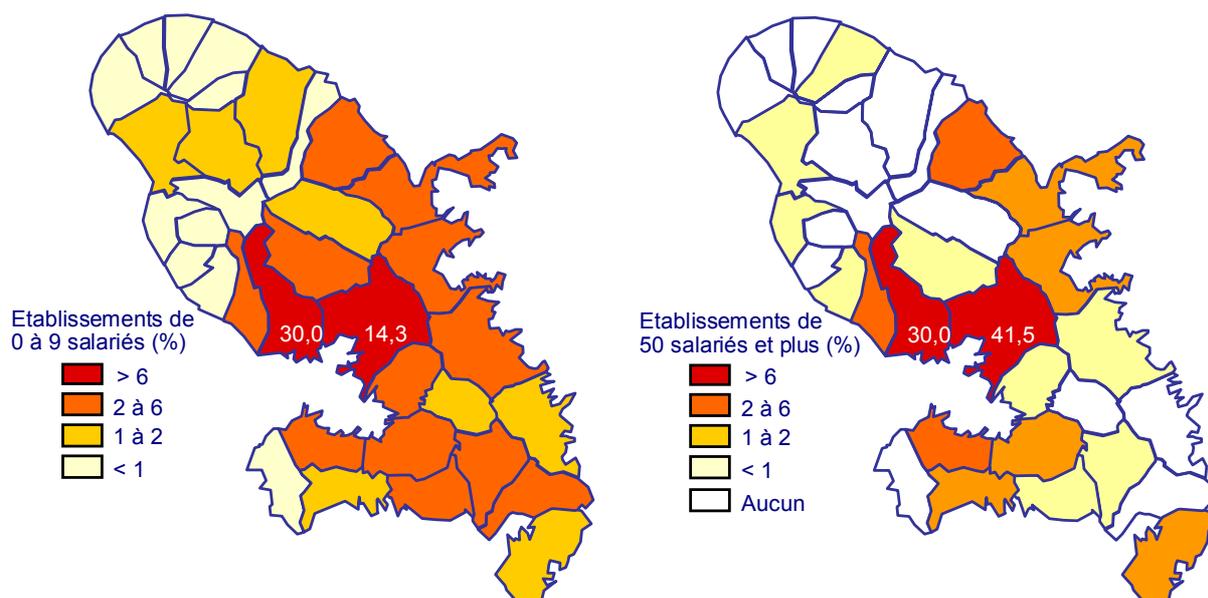
¹ Champ ICS : ensemble des secteurs marchands de l'industrie, de la construction, du commerce et des services.

² Etablissements du secteur privé.

Source : INSEE Sirène 2005 – Traitement ADUAM

En termes de localisation, si l'on veut bien considérer un semblant d'homogénéité dans celle des structures de moins de 10 salariés, au-delà, le contraste est d'autant plus marqué que l'effectif s'élève.

Carte 3 : Répartition des établissements par commune selon leur effectif salarié au 1^{er} janvier 2005 (%)



Hors les 6 040 établissements dont l'effectif n'a pas été renseigné.

Source : INSEE Sirène 2005 – Traitement ADUAM

L'artisanat compose un tiers du tissu économique martiniquais

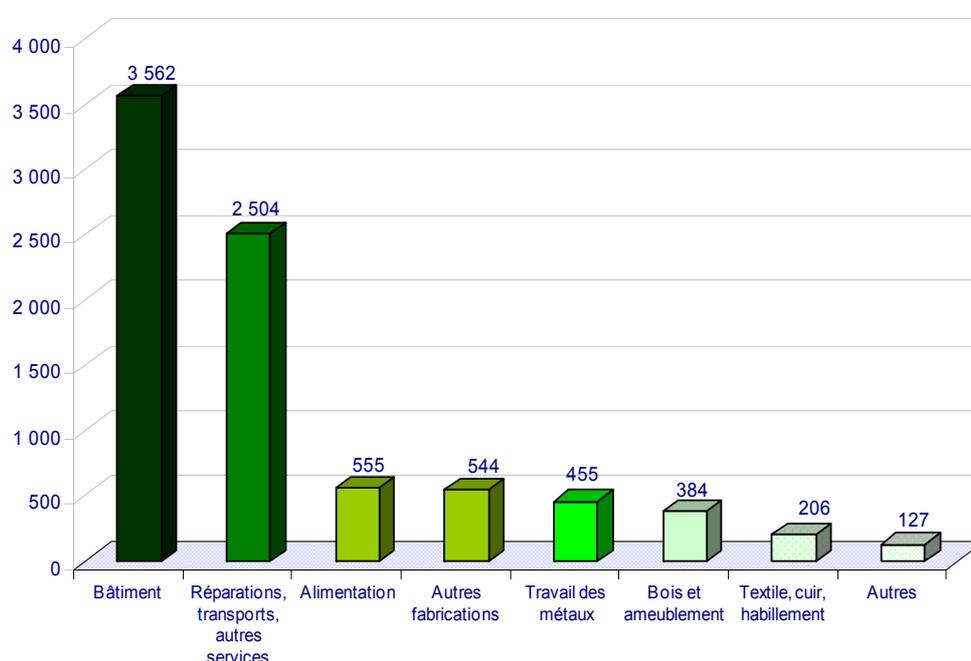
8 337 entreprises emploient quelque 13 000 salariés en 2005.

Les entreprises artisanales sont principalement des structures sans salarié (trois quarts d'entre elles) ou en comptant moins de 10 (près d'un quart).

Elles sont extrêmement concentrées dans deux secteurs d'activités : celui du bâtiment pour 42,0 % d'entre elles et celui des réparations, transports et autres services pour 34,9 % d'entre elles.

De même, pour revenir à leur poids dans l'ensemble du tissu économique, leur proportion est particulièrement importante dans la construction et dans les activités de production.

Graphique 6 : Répartition des entreprises artisanales par secteur d'activités



Source : INSEE Sirène 2005 Champ artisanat – Traitement ADUAM

En termes de localisation géographique, le Centre-Agglomération concentre près de la moitié des entreprises artisanales pour les raisons, déjà évoquées, de proximité des clientèles, équipements et infrastructures. De ce fait, tous les secteurs d'activités y sont bien représentés, contrairement aux autres micro-régions.

Viennent ensuite, et dans une moindre mesure, le Sud-Caraïbe et le Centre-Atlantique. Le Nord reste, dans son ensemble, peu porteur et totalise moins de 10 % de ces entreprises, mais présente les mêmes caractéristiques que toutes les autres micro-régions : toujours les deux mêmes secteurs prépondérants, qui sont d'ailleurs également les principaux vecteurs de dynamisme : plus de la moitié des créations nouvelles ont été recensées dans le bâtiment et près d'un quart dans les services.

Les principaux constats :

- un tissu économique apparemment dynamique dont le renouvellement apparaît constant d'une année à l'autre⁴, correspondant à des micro-marchés à destination d'une demande locale étroite, et dominé par des petites et moyennes entreprises artisanales,
 - un tissu économique, d'une part concentré dans l'Agglomération-Centre et, d'autre part, très largement en dehors d'espaces dédiés,
 - un taux de chômage, bien qu'en légère baisse, toujours très préoccupant compte tenu de l'évolution démographique annoncée et des mutations sociétales en cours,
 - l'explosion et le niveau élevé du développement des activités de services entraînant une transformation rapide du tissu économique et une évolution de la nature des besoins qu'aucune étude n'a encore précisément identifiée.
-

⁴ ... objectivement, il aurait fallu mettre en balance l'évolution des défaillances et cessations d'activités pour appréhender précisément le tissu économique. Malheureusement, des informations aussi détaillées que celles utilisées pour les créations n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction.

II - Le foncier affecté aux activités⁵ par le SAR/SMVM

Les éléments d'analyse précédents montrent, qu'il s'agisse de la localisation de la population, des activités économiques, du foncier d'activités vendu ou des nouvelles constructions de locaux d'activités, que la pression s'exerce encore et toujours sur le Centre-Agglomération. C'est ce constat qui, déjà 10-15 ans auparavant, avait conduit la puissance publique à mettre en œuvre l'outil de planification qu'est le Schéma d'Aménagement Régional. L'objectif était notamment, sur le long terme, de réduire cette pression et de favoriser un développement économique et social plus équilibré sur l'ensemble du territoire.

La traduction des orientations qu'énonçait le SAR passait par l'articulation raisonnée d'une nouvelle répartition des activités par micro-région nécessitant une anticipation foncière.

Rappel

Le SAR fixe les orientations fondamentales en matière de développement, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Il détermine la localisation préférentielle des extensions urbaines et des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

L'objectif étant, d'une part, de maîtriser et d'organiser l'urbanisation dans les parties du territoire où les pressions foncières sont les plus importantes et, d'autre part, de favoriser un développement économique équilibré entre les parties du territoire les mieux pourvues et celles qui souffrent d'un sous ou d'un mal-développement.

Cette action s'inscrit dans un contexte où l'essentiel des pouvoirs décisionnaires relève des communes, bien que leur document de planification doive être compatible avec les orientations du SAR

Ce dernier ne s'impose pas directement aux autorisations d'occupation du sol, à l'inverse du SMVM.

Les documents graphiques du SAR/SMVM présentent la destination générale des différentes parties du territoire et sont établies à l'échelle 1/50 000. Toute lecture à une autre échelle serait source d'erreurs ou induirait une mauvaise interprétation des données analysées.

⁵ Hors agriculture et tourisme

1 - Le SAR pose le cadre du développement économique, par type d'activités⁶ et par unité géographique

Il propose en effet une approche territoriale du développement économique permettant d'optimiser les spécificités de chacune des six micro-régions créées.

❖ Les activités industrielles

- dans le Centre-Agglomération : un frein du développement quantitatif des zones d'activités déjà fort nombreuses et une amélioration qualitative de l'existant ;
- dans le Centre-Atlantique : un développement des activités, notamment agro-alimentaires, proportionné à la dimension des équipements et des services, autour des pôles urbains du Robert, du Gros-Morne et de Trinité ;
- dans le Nord-Atlantique : le développement d'une zone d'activités agro-alimentaires
- dans le Sud-Atlantique : la poursuite du développement de l'industrie péri-nautique à condition de dynamiser le secteur – Pôle principal : le Marin ;
- dans le Nord-Caraïbe : un développement des industries de carrières et matériaux de construction, autour de Saint-Pierre et du Prêcheur, à condition de réaliser les infrastructures de transport nécessaires et de réorganiser le transport des matériaux ;
- enfin dans le Sud-Caraïbe : une extension des seuls sites de carrières existants (Anses d'Arlet et Diamant) afin de ne pas porter préjudice au développement des activités touristiques.

❖ Les activités artisanales

Loin d'être regroupées au sein de zones et parcs d'activités conçus pour les accueillir, elles sont majoritairement implantées en milieu urbain (centre-ville ou proche périphérie).

A la faveur d'une diffusion plus aisée sur l'ensemble du territoire, les préconisations ont alors été, en s'appuyant sur les « axes naturels d'implantation »... et à condition de répondre à des besoins explicitement exprimés par les professionnels :

- d'en soutenir le développement au François, à Sainte-Marie et à Trinité pour l'axe atlantique
- de créer des sites structurants à Rivière-Salée ou Rivière-Pilote dans le Sud et au Robert sur la côte atlantique
- de créer également des sites structurants, au-delà de ces axes naturels, dans le Nord (au Lorrain et à Saint-Pierre)

⁶ * L'étude à venir commandée par la CCIM « Étude des enjeux et de la cohérence dans la localisation et l'implantation des zones d'activités économiques en Martinique » permettra de préciser la typologie économique des micro-régions.

Carte 4 : Les six micro-régions du SAR/SMVM



* Les données démographiques intègrent le résultat des recensements menés entre 2004 et 2006

❖ Les activités commerciales

Concernant les activités commerciales et celles de 300 m² et plus en particulier, le SAR prône l'application stricte des textes relatifs à l'urbanisme commercial, qui permet d'en maîtriser l'implantation spatiale. Il propose par ailleurs une politique de développement raisonné des activités commerciales selon les spécificités territoriales :

- dans les pôles de desserrement de l'agglomération (Robert – Trinité – Sainte-Marie sur la côte atlantique ; François, Ducos, Rivière-Salée dans le Sud ; Saint-Pierre et Bellefontaine dans le Nord-Caraïbe)
- et dans les centres urbains secondaires, tels Lorrain, Marin, Saint-Esprit ou Sainte-Luce, par exemple.

2 - Le SAR/SMVM définit également les localisations préférentielles des futures zones d'activités

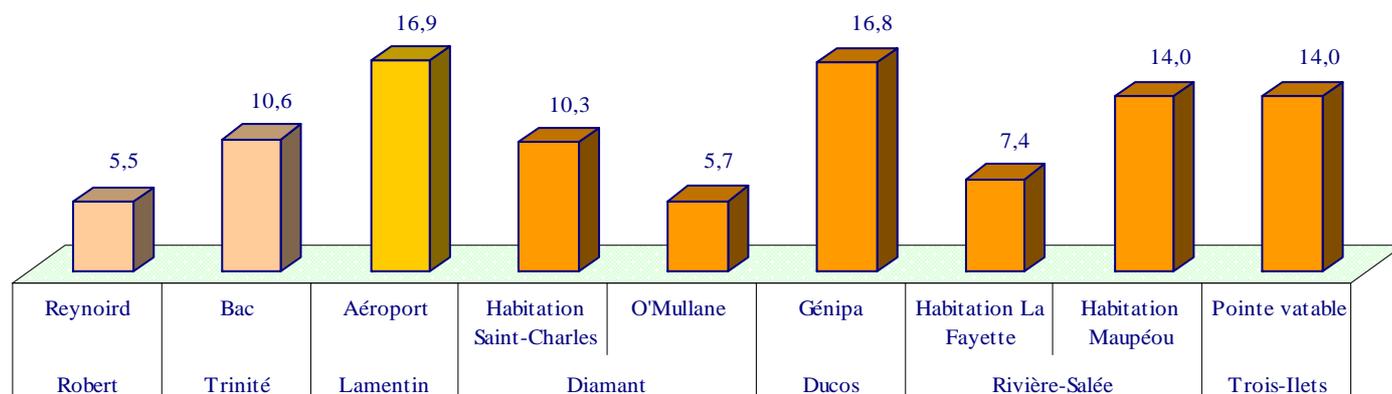
❖ Leur localisation : principalement dans le Sud

Si l'on considère les zones futures strictement affectées aux activités, 9 ont été inscrites dans le schéma d'aménagement. Elles présentent une superficie totale de 101 hectares ainsi répartis :

Tableau 4 : Répartition des zones d'activités inscrites au SAR/SMVM

EPCI	Commune	Quartier	Superficie (ha)	Répartition (%)
NORD	Robert	Reynoird	5,5	5,5
	Trinité	Bac	10,6	10,5
CENTRE	Lamentin	Aéroport	16,9	16,7
SUD	Diamant	Habitation Saint-Charles	10,3	10,2
		O'Mullane	5,7	5,6
	Ducos	Génipa	16,8	16,5
	Rivière-Salée	Habitation La Fayette	7,4	7,3
		Habitation Maupéou	14,0	13,9
Trois-Ilets	Pointe Vatable	14,0	13,8	
Ensemble des zones déterminées			101,2	100,0

**Graphique 7 : Foncier affecté aux zones d'activités futures dans le SAR/SMVM
(par zone - en hectares)**



Source : Schéma d'Aménagement Régional – Traitement ADUAM

On observe ainsi que :

- 16 hectares sont localisés dans la partie Nord de la Martinique, représentée par les seules communes du Robert et de Trinité
- 17 hectares sont localisés dans le Centre, sur la commune du Lamentin
- **67 hectares sont localisés dans le Sud, répartis entre Diamant, Ducos, Rivière-Salée et Trois-Ilets.**

Une telle répartition montre a priori un certain décalage avec le souhait de rééquilibrage exprimé dans le SAR/SMVM. Par ailleurs, aucun site d'activités futur n'a été défini pour Sainte-Marie, François, Saint-Pierre et Bellefontaine, pourtant inscrits dans le SAR comme pôles de desserrement.

En effet, si le SAR/SMVM préconise bien, dans le **Centre-Agglomération**, des réaménagements, des requalifications, en somme, un développement plus qualitatif que quantitatif des zones existantes, il concentre la création des nouvelles zones d'activités dans **la partie Sud de l'île**.

Cette dernière totalise 68 hectares sur un total de 101, soit 6 zones sur un total de 9.

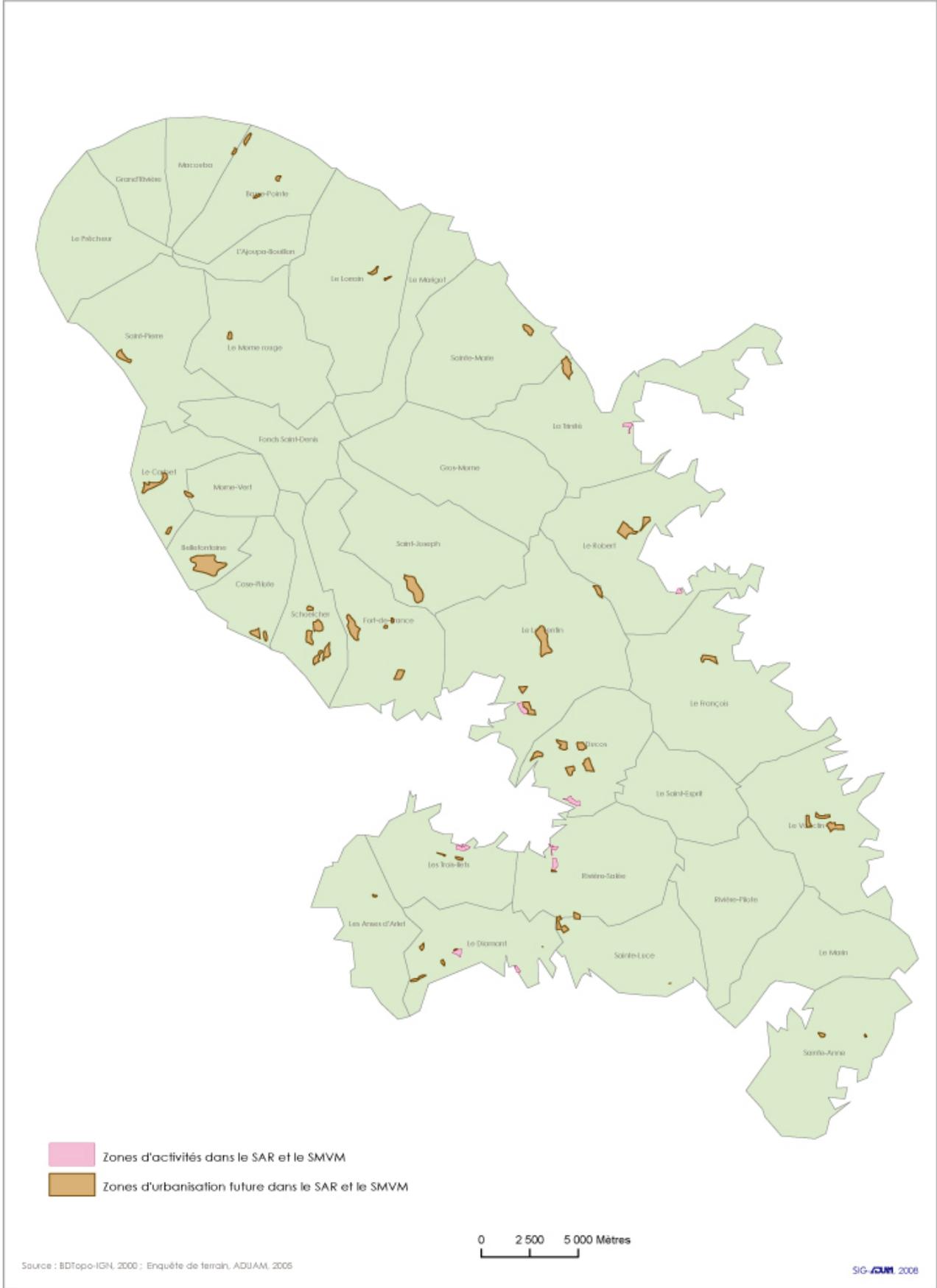
La partie Nord de l'île, la moins développée, ne totalise que 16 hectares de foncier d'activités (2 zones), soit autant que l'unique zone prévue dans le Centre-Agglomération.

Cependant, ce constat est à nuancer si l'on prend également en compte les zones d'urbanisation futures, sans affectation prédéfinie. Dans la pratique, si ces zones d'urbanisation future sont généralement utilisées pour l'habitat, le développement d'activités n'y est pas interdit. En ce sens, elles présentent alors des possibilités non négligeables pour

les communes ne disposant pas de zones d'activités ou pour celles dans lesquelles il n'en est pas prévu, à l'exemple du Carbet, du Morne-Vert ou du Saint-Esprit.

La carte suivante localise les zones d'activités futures et les zones d'urbanisation futures prescrites par le SAR/SMVM. Elle montre que les zones d'urbanisation future (55 au total pour un volume de 875 hectares) sont principalement localisées à Bellefontaine et au Lamentin (100 ha et plus), Ducos, Schœlcher, Saint-Joseph, Fort-de-France et Robert (pour plus de 50 ha, respectivement). Toutes les autres communes affichent des surfaces inférieures à 50 ha.

Carte 5 : Les zones d'urbanisation inscrites dans le SAR/SMVM



❖ **L'état de consommation des zones d'activités futures inscrites dans le SAR/SMVM
75 % de la surface totale vouée aux activités sont encore disponibles**

Sur les 101 hectares, 26 ont été consommés (soit 26 % de la surface totale), soit une consommation moyenne annuelle extrêmement faible depuis l'approbation du SAR : 2,6 ha comparativement aux 10 ha annuels potentiels.

De fait, 75 hectares de foncier d'activités sont encore disponibles et se répartissent comme suit :

Tableau 5 : Consommation du foncier affecté aux activités et disponibilités

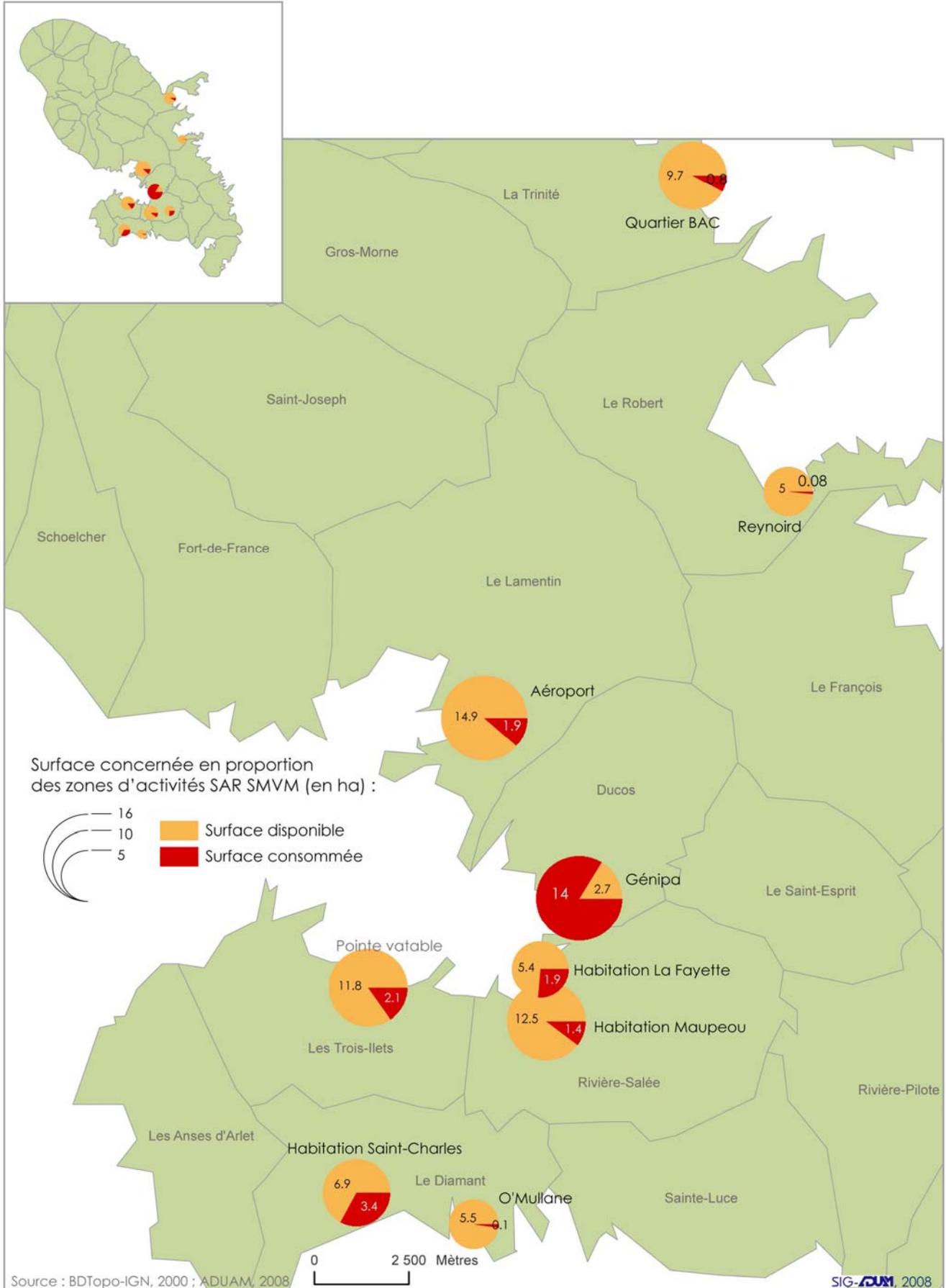
EPCI	Commune	Quartier	Surface consommée (ha)	Répartition (%)	Surface disponible (ha)	Répartition (%)
NORD	Robert	Reynoird	0,1	0,3	5,5	7,3
	Trinité	Bac	0,8	3,2	9,8	13,0
CENTRE	Lamentin	Aéroport	1,9	7,5	14,9	19,9
SUD	Diamant	Habitation Saint-Charles	3,4	13,1	6,9	9,2
		O'Mullane	0,1	0,5	5,6	7,4
	Ducos	Génipa	14,0	53,9	2,7	3,6
	Rivière-Salée	Habitation La Fayette	1,9	7,5	5,4	7,2
		Habitation Maupéou	1,5	5,6	12,6	16,7
	Trois-Ilets	Pointe Vatable	2,2	8,3	11,9	15,8
Ensemble des zones déterminées			26,0	100,0	75,2	100,0

Source : Schéma d'Aménagement Régional – Traitement ADUAM

Exception faite de la zone de Génipa à Ducos, dont 84 % ont été utilisés pour la création d'activités commerciales, toutes les autres affichent un taux de consommation compris entre 2 % et 33 %.

Dans l'ensemble, les disponibilités par rapport au volume du départ restent importantes, mais ce foncier n'est pas aménagé. Et dans l'éventualité d'un aménagement effectif, il ne serait opérationnel au mieux qu'à moyen terme.

Carte 6 : Les disponibilités dans les zones d'activités futures du SAR/SMVM



Au total, le SAR/SMVM a prévu environ 100 hectares de foncier exclusivement affectés aux activités futures. 75 hectares sont, à ce jour, disponibles.

A ce potentiel, s'ajoutent les possibilités qu'offrent les zones d'urbanisation futures⁷ en termes de création d'activités.

* Les zones d'activités futures sont principalement localisées dans le Sud et les zones d'urbanisation future, essentiellement à Bellefontaine, Schoelcher, Saint-Joseph, Lamentin et Ducos.

* La répartition de ce foncier d'urbanisation future (avec ou sans affectation) montre un écart entre le développement équilibré souhaité exprimé dans le texte et la localisation géographique des zones : extrêmement peu de prévisions pour la partie nord de l'île.

3 – Les projets de développement économique relevés dans les documents de planification des communes

Le recensement des projets de développement économique a été limité aux communes ayant expressément inscrit dans leur document de planification des espaces d'urbanisation future affectés aux activités économiques, c'est-à-dire des espaces classés en zone NAUE et AUE. Ce recensement ne concerne donc pas la totalité des communes, mais seulement 23 d'entre elles, qui constitueront également le cadre de l'enquête de terrain (Partie III).

Le but est d'observer, de manière sommaire⁸, à partir des données disponibles, si les orientations du SAR/SMVM sont traduites au niveau de la commune.

Les projets recensés dans les documents d'urbanisme des communes

On recense une cinquantaine de projets dans les communes enquêtées. Pour ce qui concerne les projets de zones d'activités, Fort de France, François, Sainte Luce et Schoelcher sont les communes en présentant le plus grand nombre.

⁷ Les zones d'urbanisation futures, dont les travaux sur l'état de consommation ne sont pas achevés, feront l'objet d'analyses particulières dans le cadre du bilan du SAR.

⁸ Une étude à venir de la CCIM prévoit, entre autres travaux, une analyse approfondie de la répartition des activités sur le territoire.

27 projets de création/implantation de zones d'activités économiques, commerciales, artisanales, industrielles, de services, ou aquacoles, sont recensés tandis que 6 zones d'activités existantes font l'objet de projet d'extension (Fort de France, du François et de Sainte Luce), de réhabilitation (Rivière Salée) ou de dynamisation (Lorrain).

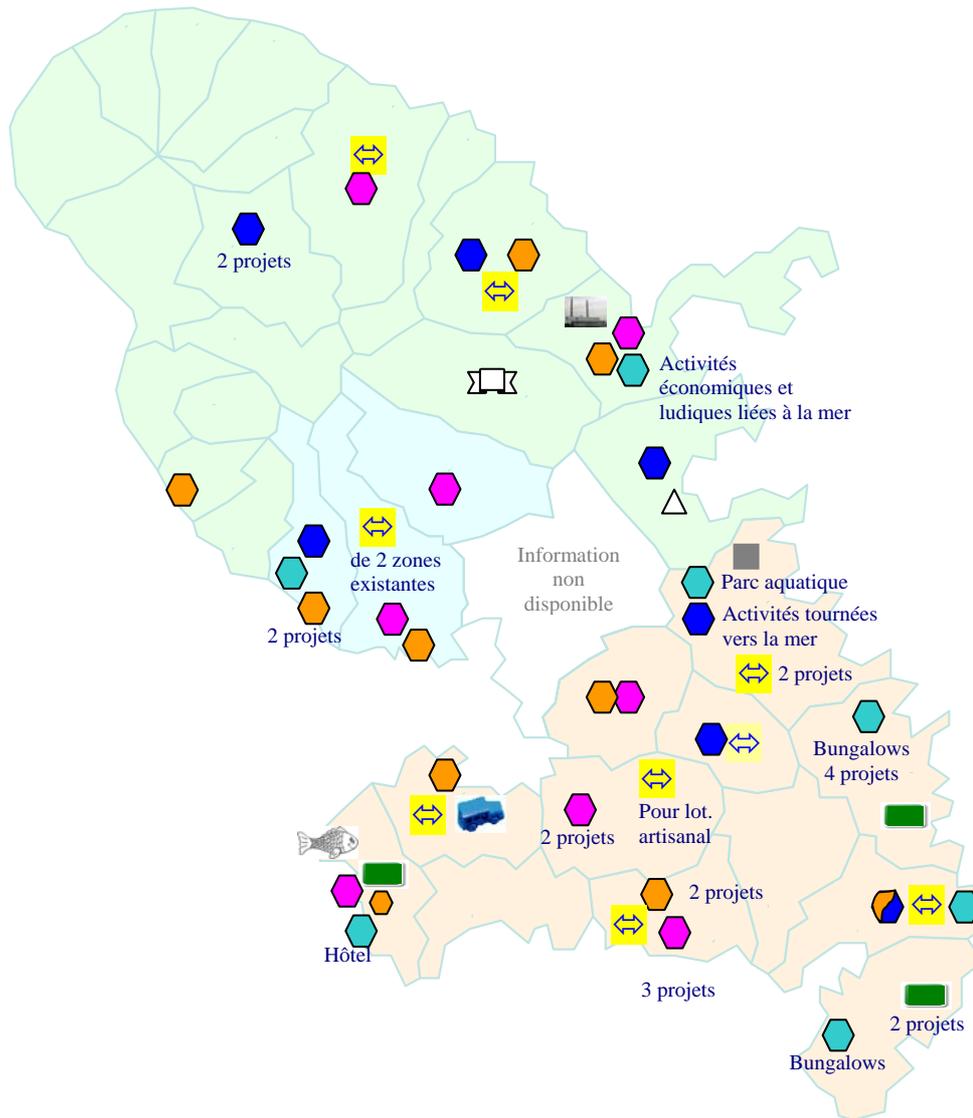
10 projets, proposés pour la plupart dans les communes du sud, concernent le tourisme et les loisirs et 4 autres relèvent plus de l'acquisition ou de la modernisation d'équipements.

La carte suivante synthétise, par commune, les différents projets de développement économique recensés.

Ils sont classés suivants 3 thèmes : création de zones d'activités, développement de zones d'activités existantes et autres projets. La localisation des projets n'est pas géo-référencée.

Suivent des tableaux détaillant ces projets par micro-région, commune et zone d'activités. Il est apparu intéressant de les mettre en regard des observations faites lors de l'enquête de terrain du point de vue des disponibilités foncières et immobilières, bien que celle-ci soit l'objet de la partie III.

Carte 7 : Les projets recensés dans les POS/PLU



Les projets de création de zones d'activités

-  Zone d'activités économiques
-  Zone de services/commerce
-  Zone d'activités artisanales/services
-  Zone d'activités tournées vers le tourisme et les loisirs

Les projets de développement de zones existantes

-  Projets de : extension/requalification/structuration / amélioration/modernisation/ (re)dynamisation/réhabilitation

Autres projets

-  Gare routière
-  Implantation d'activités autour de l'agriculture et du tourisme
-  Unité de production d'énergie électrique
-  Port de commerce
-  Pôle d'Excellence rurale
-  Zone aquacole
-  Carrière d'andésite

Recensement non exhaustif – Localisations non géo-référencées
 Source : POS/PLU des communes

Tableau 6 : Les projets de développement économique relevés dans le document de planification des communes au regard des observations de terrain – CACEM

Micro-région	Commune	Nom Zone	Obs. / Projets (Enquête terrain)	Synthèse POS/PLU
Centre- Agglomération	Fort-de-France	Dillon	Terrain nu	Projet de réalisation d'une zone d'activités
		La Trompeuse		
		Lot d'activités de Dillon Stade	Terrains nus	Projet d'extension de la zone d'activités déjà existante
		Village Artisanal de Kerlys	Terrains nus	
		ZAC Etang Z'abricot	Terrain nu	
		ZAC Perrinon		Projet de création d'un centre d'affaires
		ZAC Pointe Simon		
		ZAC Rivière Roche	Terrain nu	Projet d'extension de la ZAC
	ZI et Port. de Pte des grives	Terrain nu		
	Lamentin	Haute Gondeau	Terrains nus	Informations non disponibles
		Les Hauts de Californie	Terrain nu	
		Manhity	Terrains nus - Extension de la zone	
		Petit Manoir	Terrains nus	
		Brasserie Lorraine	Terrain nu	
		Places d'Armes	Terrains nus + station essence désaffectée	
		ZI Acajou	Terrains nus - Extension de la Galléria	
ZI La Jambette		Terrains nus + 1 garage désaffecté		
ZI La Lézarde	Terrains nus et projet de démolition-reconstruction			
Saint-Joseph	ZAC Choco Choisy	Projet de zone mixte: artisanale, industrielle, alimentaire	Projet de création d'une zone d'activités mixtes: artisanales, industrielles (et agroalimentaire)	
Schoelcher	Donatien		Projet de création d'une ZAC destinée à accueillir essentiellement des services	
	Case navire			
	Ravine Touza	Dont 50 % localisés en "autres espaces naturels"	Projet de création d'une zone d'activités tournées vers le tertiaire	
	Pointe des nègres			
	Madiana			
	Batelière Sud	Terrains nus		
			Projet d'implantation d'une zone d'activités artisanales	
			Projet de création d'un pôle d'activités tournées vers le tourisme et les loisirs	

Tableau 7 : Les projets de développement économique relevés dans le document de planification des communes au regard des observations de terrain – CCNM

Micro-région	Commune	Nom Zone	Observations / Projets (Enquête terrain)	Synthèse POS/PLU
Centre-Atlantique	Robert	Parc d'Activités de la Caraïbe	Terrains nus - Projet d'extension de la zone d'activités	Projet de création d'une zone d'activités artisanales Projet d'implantation d'un port de commerce
		Mansarde		
		Reynoird	Terrains nus	
	Sainte-Marie	Bourg		Projet d'installation de commerces et de services
		Pain de Sucre		Projet de développement et de structuration du pôle économique existant
		Union		Projet d'implantation d'une zone d'activités artisanales, de services
	Trinité	ZA du Bac	Terrains nus	Projet de création d'une zone d'activités économiques Projet de création d'une zone à vocation commerciale Projet d'implantation d'une zone d'accueil d'une unité de production d'énergie électrique
		Bac - Zone NAUE	Projet d'extension de la zone d'activité	
Entre le Bourg et Beauséjour				
Le Galion				
Gros-Morne	Fraîcheur	Projet d'acquisition des parcelles jouxtant le site existant afin de la réhabiliter – Projet de création d'activités et de bureaux	Projet de création d'un pôle d'excellence rurale	
	Denel			
Nord-Atlantique	Basse-Pointe	Eyma	Terrain nu	Aucun projet répertorié
	Lorrain	Séguineau	Morcellement de la parcelle (ventes) + bâtiment en const. à usage de bureaux	Projet de dynamisation de la zone artisanale
	Morne-Rouge	Champflore Est		Projet d'implantation d'une zone d'activités artisanales et de services
Mespont		Terrains nus	Projet d'implantation d'une zone d'activités artisanales et de services	

Source : POS/PLU des communes enquêtées présentant des disponibilités foncières selon l'enquête de terrain

Tableau 8 : Les projets de développement économique relevés dans le document de planification des communes au regard des observations de terrain – Espace Sud

Micro-région	Commune	Nom Zone	Observations / Projets (Enquête terrain)	Synthèse POS/PLU
Sud-Atlantique	François	Perriolat	Terrains nus - Le PLU prévoit une extension de la zone	Projet d'implantation d'une carrière d'andésite
		Manzo		Projet de parc aquatique (activités nautiques)
		ZA de Trianon		Projet d'extension et de requalification de la zone
		Trianon		Projet de modernisation du stade en combinant activités sportives, activités commerciales et services personnalisés dans le même domaine
		Reunion		Réflexion sur la faisabilité d'une zone d'activités
	Port de plaisance de Presqu'île	Projet de création d'activités artisanales et de services tournées vers la mer		
Marin	Ancienne Usine du Marin	Terrains nus+Stat° essence désaffectée Projet de construct° de commerces	Projet de réalisation d'une zone d'activités économiques respectueuse de l'équilibre environnemental de la zone	
	Rive droite embouchure Rivière Trou Manuel			
Sainte-Anne	Habitation Mondésir Pointe-Sable	Terrain nu -Projet de construc. de gîtes	Projet d'implantation d'activités touristiques centrées autour de l'agriculture et l'élevage et de petites unités tourisme vert de faible densité en désaccord avec le SAR	
	Habitation Hauts Etages		Projet d'implantation de petites unités de tourisme vert de faible densité en désaccord avec le SAR	
	La Manon		Projet d'implantation d'activités touristiques centrées autour de l'agriculture et l'élevage en désaccord avec le SAR	
	Maison Rouge			

Micro-région	Commune	Nom Zone	Observations / Projets (Enquête terrain)	Synthèse POS/PLU
Sud-Atlantique	Vauclin	Au bord de la rivière du Vauclin		Projet d'implantation de bungalows à vocation touristique
		La Plaine		Projet d'implantation de bungalows à vocation touristique
		Pointe faula		Projet d'implantation de constructions individuelles à caractère touristique
		Sigy		Projet agro-touristique (arboretum, parcours de golf, tennis, plantation de bananes ouverte à la visite) et d'implantation de deux zones hôtelières d'accueil sous forme de bungalows
		Usine du Vauclin	Terrain nu	
Sud-Caraïbe	Anses d'Arlet	Grande Anse		Projet de construction d'un hôtel
		Petite anse		Projet de création d'une zone artisanale aquacole
		Sucrerie/Rte de la Plaine	Terrain nu – Possible suppression compte tenu des prescriptions du SAR	Développement de l'agritourisme à la Plaine
	Ducos	Bac		Projet d'implantation d'un centre d'activités commerciales
		ZA Génipa	Terrain nu - Extension de la ZA de Génipa de 7 000m ² (en cours)	
		ZI Cocotte Canal	Terrain nu	Projet d'implantation d'activités économiques
		ZI La Marie- ZI La Fabrique	Terrain nu	
	Rivière-Salée	Ancienne Usine	Terrain nu	Projet de réhabilitation de la zone d'activités existante pour accueillir un lotissement artisanal
		Lafayette		Projet d'implantation d'une zone d'activités de la CCIM
La Laugier L'Espérance		Terrains nus Terrain nu		
Maupeou			Projet d'implantation d'une zone d'activités	

Micro-région	Commune	Nom Zone	Observations / Projets (Enquête terrain)	Synthèse POS/PLU
Sud-Caraïbe	Sainte-Luce	Deville	Terrains nus - Bâtiment en construction à usage mixte	Projet d'extension de la zone d'activités artisanales déjà existante
		Céron		Projet de création d'une zone d'activités économiques pouvant accueillir des activités bruyantes
		Gros raisins		Projet d'implantation de petits commerces de proximité
		ZA Les Côteaux	Terrains nus - Projet d'implantation d'une moyenne surface commerciale	Projet de création d'une zone d'activités économiques
		Trois rivières		Projet d'aménagement d'une zone d'activités économiques
	Volcart		Projet d'implantation de bureaux	
	Trois-Ilets	La Poterie Vatable	Terrains nus Terrains nus + 3 bâtiments en ruine	Projet d'implantation d'une gare maritime et d'une zone d'activités commerciales

Source : POS/PLU des communes enquêtées présentant des disponibilités foncières selon l'enquête de terrain

Au vu des éléments disponibles sur les projets communaux, les préconisations du SAR/SMVM ne sont traduites qu'en partie dans les documents de planification des communes et peu sur le terrain.

Ainsi, observe-t-on par exemple :

- des projets d'amélioration des zones d'activités existantes et de créations nouvelles, notamment dans la partie sud de l'île, conformément à certaines préconisations ;
- très peu de projets en rapport avec les préconisations, dans la partie nord de l'île
- de nombreux projets de créations dans le Centre-Agglomération, déjà bien pourvu, alors que les préconisations visent davantage l'amélioration de l'existant.

- Concernant l'industrie agro-alimentaire, on observe un unique projet, au Gros-Morne. Le développement de cette industrie apparaît donc très limité (pour le moment), par rapport aux prérogatives du SAR. A l'inverse, les projets de

développement d'activités artisanales sont relativement nombreux et bien répartis sur la côte atlantique et dans le sud

- Concernant, les activités commerciales, la répartition des projets apparaît relativement diffuse, bien que, proportionnellement, le poids du Centre-Agglomération demeure prépondérant.

Cependant, il faut garder à l'esprit que les projets relevés dans les documents de planification reflètent, d'une part, davantage des intentions que des réalisations concrètes à atteindre absolument, et d'autre part, qu'ils ont été énoncés à un moment et dans un contexte donnés.

Une constante demeure tout de même : le contraste net entre, d'une part, le nord et le sud de la Martinique (Centre-Agglomération exclu) et, d'autre part, entre la côte nord-caraïbe et la côte nord-atlantique.

Les principaux constats

- **101,2 hectares de foncier dédiés aux zones d'activités futures par le SAR/SMVM, dont 67 % sur le territoire de l'Espace Sud (Diamant, Ducos, Rivière-Salée et Trois-Ilets).**
- **Un décalage entre les objectifs de desserrement du SAR/SMVM et la localisation géographique, dans le schéma d'aménagement, des futures zones d'activités. Absence de projets délimités pour Sainte-Marie, Saint-Pierre, Bellefontaine et le François.**
- **75 % des 101 hectares sont encore disponibles... soit une extrêmement faible consommation de 26 hectares entre 1999 et 2006. Ramené à l'année, ce volume correspond à une consommation moyenne de seulement 2,6 hectares par an...**

4 – Le potentiel foncier existant dans le SAR/SMVM (75 hectares), 10 ans après son approbation, interroge sur :

- ♣ la pertinence de la localisation des futures zones

S'il est vrai qu'il n'existe aucun moyen de déterminer précisément les besoins en matière de foncier d'activités, il est pourtant impératif, dans la perspective du long terme, du développement durable, de planifier et de constituer des « réserves ».

Les objectifs sont de créer des emplois en favorisant l'émergence de pôles économiques ou le renfort d'une dynamique existante, en utilisant de manière optimale le gisement foncier...

Ces objectifs sont réalisables à court ou moyen terme à condition de s'appuyer sur des infrastructures existantes (accès routiers, autoroutiers) ; sur la proximité des fournisseurs, des sous-traitants et des lieux de stockage ; sur l'existence d'un bassin de population proche pour la main d'œuvre et la clientèle... ces conditions ne sont totalement réunies, pour l'heure, que dans le Centre-Agglomération.

Or, dans l'optique de désengorger le Centre-Agglomération et de rééquilibrer la répartition territoriale des activités économiques, le parti pris a été d'inscrire les futures zones d'activités en dehors du Centre-Agglomération, dans des communes où de telles infrastructures et conditions ne sont pas ou pas encore réunies...

- ♣ le nombre de projets de création de zones d'activités encore en l'état et l'échelon territorial approprié

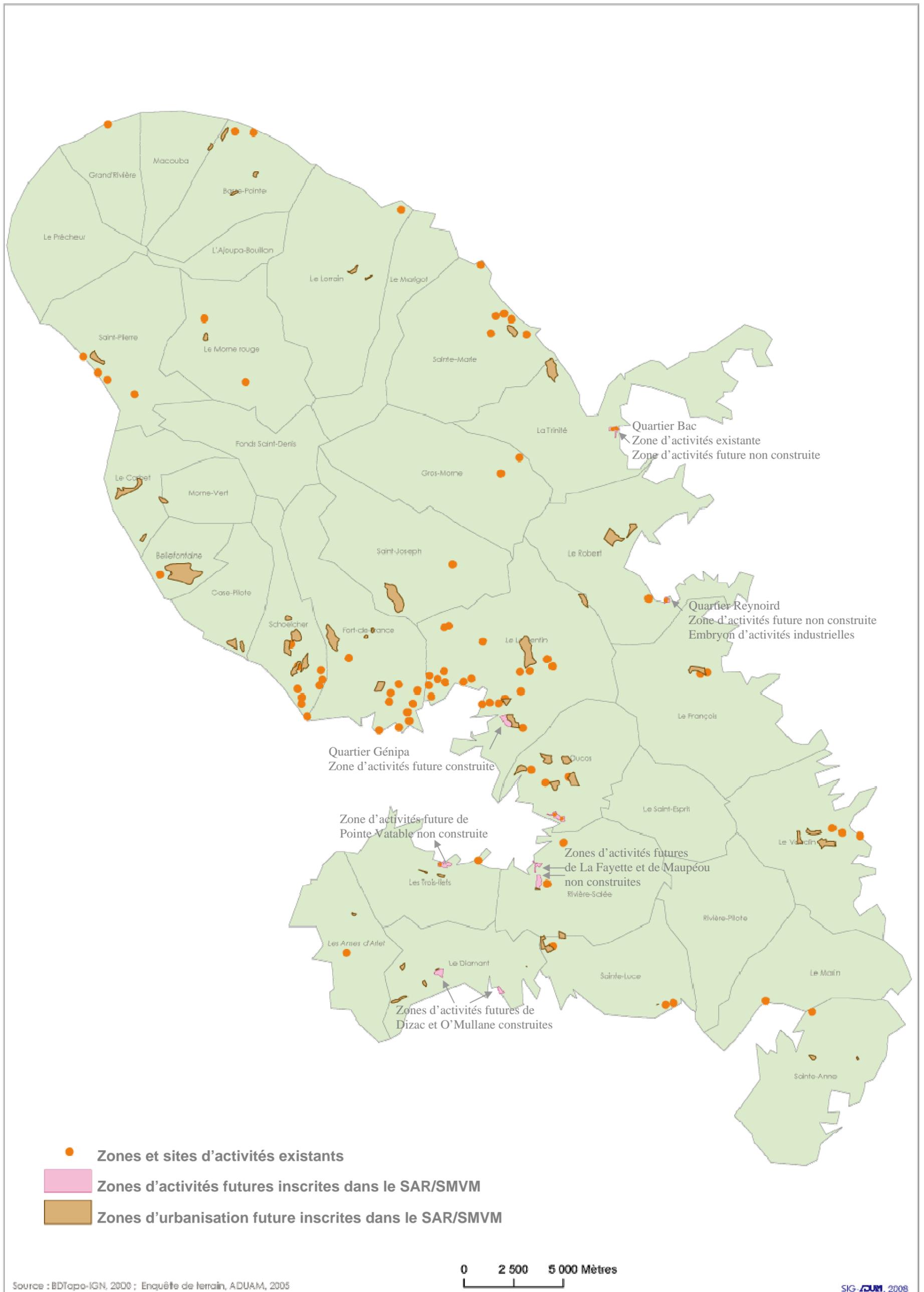
Il est également vrai que l'aménagement des zones d'activités dépend de la volonté ou des stratégies de développement des communes. Or, si l'on a pu relever de très nombreux projets dans les documents de planification des collectivités, très peu ont été menés à terme.

Peut-être parce qu'il s'agit d'initiatives locales et que les communes, individuellement, n'ont pas ou peu les moyens de leur politique ou de leurs ambitions.

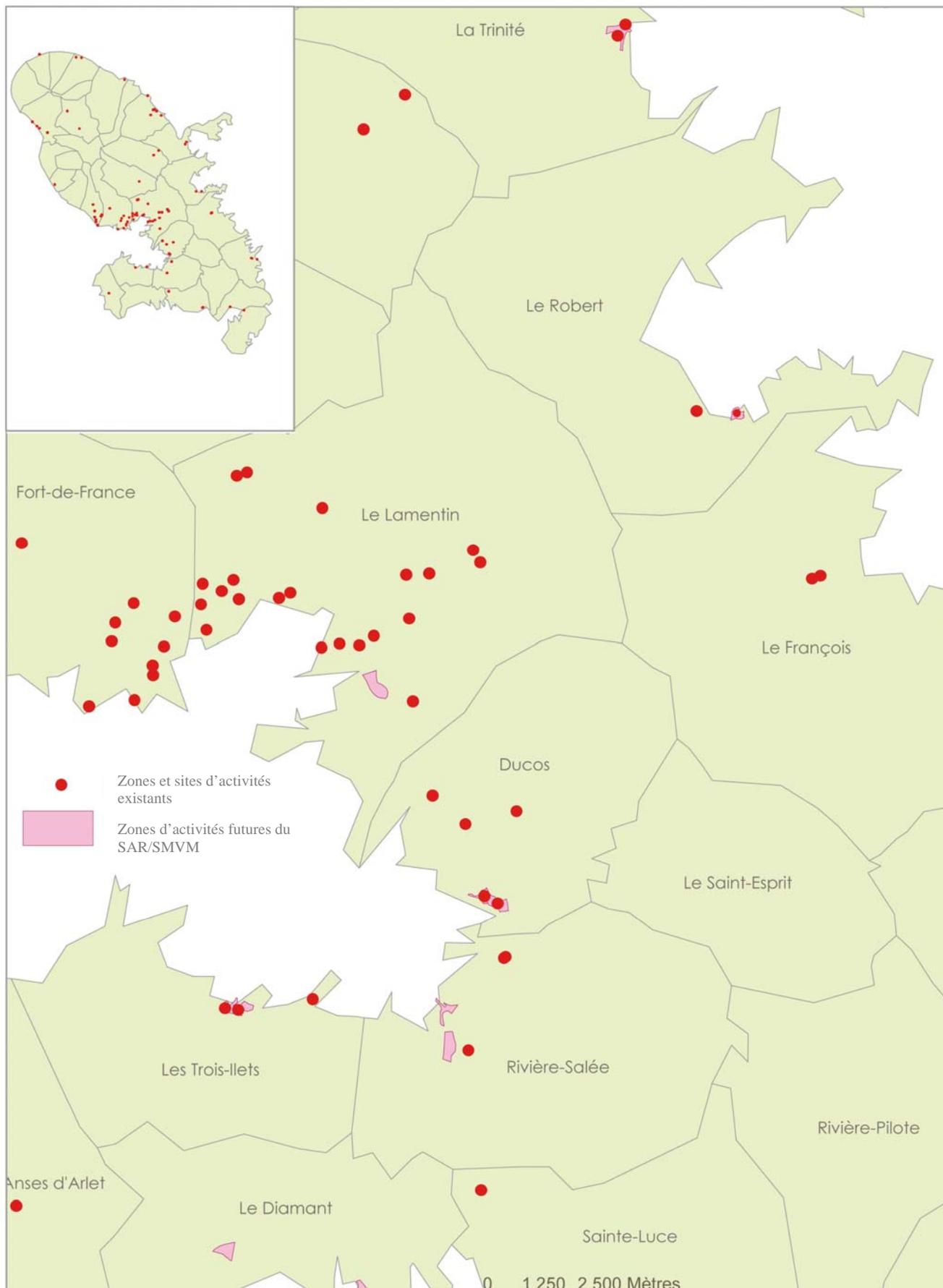
Dans ce cas, la solution intercommunale apparaît la plus appropriée (les trois structures intercommunales sont postérieures au SAR/SMVM). Pour l'instant, il n'existe que 2 zones d'activités économiques d'intérêt communautaire en Martinique, pour les 2 EPCI ayant la compétence « développement économique » : l'une en cours de réalisation sur le territoire de la CACEM, l'Etang Z'Abricots et l'autre toujours en projet sur le territoire de l'Espace Sud, la zone de Maupeou.

Ou peut-être parce que les localisations des zones d'activités futures, si elles paraissaient appropriées dans le contexte des années 90, se sont avérées moins adaptées au fil du temps.

Carte 8 : Les zones d'urbanisation futures du SAR/SMVM (générales et d'activités) et les zones et sites d'activités existants



Zoom sur les zones et sites d'activités existants et zones d'urbanisation SAR/SMVM



III - Les espaces d'activités enquêtés

1 - Les caractéristiques des sites d'activités

Le recensement des espaces affectés aux activités économiques, dans les documents d'urbanisme des communes, mais également des principaux regroupements d'activités établis sur des espaces non spécifiquement dévolus aux activités, **a permis d'établir une liste de vingt-trois communes totalisant quatre-vingt sept sites**. Ces sites ont fait l'objet d'une enquête de terrain afin d'identifier principalement leurs disponibilités foncières et immobilières.

A l'occasion de cette enquête, nous avons tenté de collecter un certain nombre de données financières et fiscales difficiles à obtenir auprès des grands organismes. Malheureusement, le nombre de réponses s'est révélé insuffisant pour une exploitation statistique.

Sur la base des données disponibles⁹ les constats sont les suivants :

Les sites d'activités enquêtés sont relativement récents puisque les premiers (zones industrielles de la Lézarde et de la Pointe des carrières), à l'initiative de la CCIM, datent de 1963 et 1965, premières concrétisations des mesures d'incitation fiscale en faveur de l'industrialisation des DOM

La majeure partie des autres zones et parcs d'activités a été créée au cours de la décennie 1980.

Très peu de zones sont créées pendant les décennies 1990 et 2000. Cependant, la problématique du développement économique, de plus en plus cruciale en Martinique compte tenu des évolutions sociales, oblige les collectivités (et notamment dans le cadre de l'intercommunalité, compétence obligatoire oblige) à mieux planifier et organiser l'occupation des sols par les activités. Nous assistons donc depuis peu à un regain d'intérêt, pour les zones et parcs d'activités, existants à moderniser, à étendre ou à décongestionner, et à de nouvelles réflexions sur les espaces nouveaux à créer, si possible, au profit de territoires en déclin ou menacés de le devenir. En ce sens, la décennie 2010 et suivante pourraient être l'occasion, en partant d'une organisation plus rationnelle de l'activité, de tendre vers le développement homogène et harmonieux du territoire souhaité.

⁹ Certaines autres données *a priori* faciles à obtenir, notamment lorsqu'il s'agissait de ZAC, lotissements ou zones d'activités, font cruellement défaut : date de création, nombre de lots, surface aménagée, Maître d'œuvre/gestionnaire... mais un **état des lieux** ou un **diagnostic** des zones d'activités de la Martinique n'est pas l'objet de ce travail, mais reste à faire.

On peut citer sur le territoire de la CACEM les zones de l'Etang Z'abricots (Fort-de-France) et les réflexions en cours sur les futures zones de Choco-Choisy (Saint-Joseph) ou de Case-Navire (Schoelcher).

Sur le territoire de l'Espace Sud, le projet d'extension de la zone de Champigny ou de création à Pays Noyé (Ducos) et à Poymiro (Vauclin).

Sur le territoire de la CCNM, le projet de création de zone à Pain de Sucre (Sainte-Marie) ou d'un pôle d'excellence rural à Denel (Gros-Morne).

Le maître d'œuvre/Gestionnaire

Parmi les sites dont le type d'initiative a été clairement renseigné (53 sur 87), 58 % sont d'initiative privée, 38 % d'initiative publique et 4 % d'initiative mixte.

Ces sites ont soit été construits dans le cadre de procédures de ZAC ou de lotissement, soit constitué une emprise d'un POS, soit été construits de fait au gré d'opportunités foncières, de friches ou d'entreprises importantes isolées déjà installées. Peu d'éléments ont pu être collectés sur les modes opérationnels, de même que sur le statut des occupants de ces sites (propriétaires, locataires, (co)gestionnaires ... ?)... Il serait souhaitable de combler ces carences d'informations afin de bien identifier les rôles et contributions respectifs des acteurs concernés afin de favoriser le développement et la pérennisation de ces sites.

La répartition des sites

Plus d'un tiers des sites (37 % des 87 enquêtés) est localisé au Lamentin et à Fort-de-France qui concentrent 60 % des 668 hectares considérés. Puis viennent Ducos, Schoelcher et Sainte-Marie qui représentent 20 % et 13 % de la superficie totale considérée. Pour les dix-huit autres communes concernées, 1 à 4 sites ont été recensés, soit respectivement 1 % à 5 % de l'ensemble, totalisant 27 % de la superficie considérée.

Les deux premières communes ont été le lieu d'implantation des premiers sites économiques (mais également de peuplement, en raison des faits historiques, géographiques et infrastructurels que nous connaissons) et ont de fait constitué les deux premiers et principaux pôles de développement de la Martinique, longtemps avant que les autres collectivités ne diversifient, ne développent les activités existant sur leur territoire, ou ne développent ou n'accentuent leur vocation économique. Ce qui d'ailleurs explique un tissu économique souvent peu structuré et une offre faible à inexistante pour le développement des entreprises présentes ou l'accueil de nouvelles.

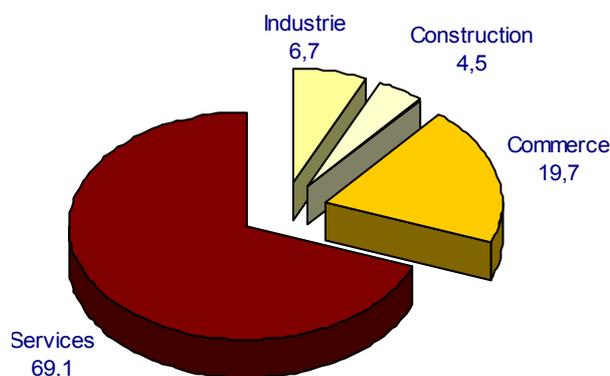
Concernant la structure du tissu des sites enquêtés, à l'image de ce que l'on observe au niveau régional :

- ✿ la majorité du tissu économique des espaces enquêtés est composée de **structures de petite à très petite taille**, sans salarié ou avec moins de 10, hyper-concentrées notamment dans les zones et regroupement d'activités de Lamentin, Fort-de-France et Ducos.

A peine 7 % des entreprises recensées emploient 10 salariés ou plus.

- ✿ Le secteur des **services** y est sur-représenté et la concentration de tous les autres secteurs s'observe à Fort-de-France et au Lamentin. Excepté les sites industriels peu nombreux, logistiques aéroportuaires et portuaires spécialisant les espaces, la majeure partie des sites est mixte.

Graphique 8 : Structure du tissu économique dans le périmètre d'étude (%)



Activités les plus représentées dans le périmètre d'enquête	Proportion d'établissements concernés (%)
Services dont :	68,7
Services aux entreprises	53,4
Activités immobilières	7,1
Commerce dont :	19,6
Commerce de détail et réparation d'articles domestiques	11,0
Commerce de gros et intermédiaires du commerce	4,8
Commerce et réparation automobile	3,8
Industrie dont :	6,6
Industrie alimentaire	1,2
Edition, Imprimerie, Reproduction	1,0
Travail des métaux	1,0
Construction	4,5
Terrassements divers, Démolition	0,7
Travaux d'installation électrique	0,6
Construction de bâtiments divers	0,5
Sous-Total	99,4
APE en cours d'attribution	0,6
Total	100,0

Source : CCIM-Fichier des entreprises actives / ADUAM-Enquête terrain

Le dynamisme des sites

Toujours en raison de l'échelle territoriale, il n'a pas été possible de déterminer, dans le périmètre d'enquête, le nombre et le type de créations d'entreprises. Tout au plus pouvons-nous nous baser sur l'analyse des implantations nouvelles par commune (Cf p. 13 à 15) sans pour autant pouvoir déduire quelle proportion de créations ex nihilo ou par réactivation concerne quels sites et quelles activités.

Toutefois, **les fichiers permanents** mis en place par l'ADUAM, notamment sur **les marchés de la construction neuve, du foncier et de l'immobilier** permettent de disposer d'indications complémentaires intéressantes. Des analyses¹⁰ ad'hoc ont été réalisées pour chacun de ces domaines à partir d'extractions à l'adresse identifiée dans les sites de notre périmètre d'étude.

Les permis de construire accordés pour des locaux d'activités

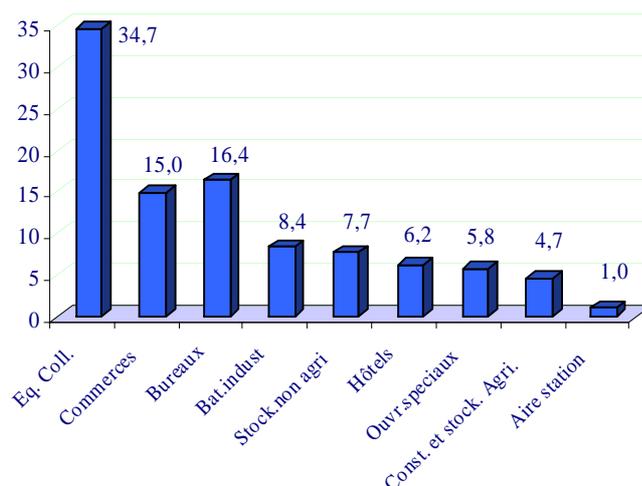
Ainsi, l'exploitation des **permis de construire accordés pour des locaux d'activités**¹¹ (extensions et construction neuves), sur la période 2000-2005¹² permet les observations suivantes :

- ✿ D'une manière générale, peu de permis sont accordés (ou sollicités ?) pour la construction de locaux d'activités : 667 en tout sur l'ensemble du territoire, entre 2000 et 2005, pour une SHON totale de 471 800 m², soit **en moyenne 133 autorisations pour une surface autorisée de 94 400 m² par an**. La SHON totale autorisée depuis 2000 se répartit comme suit.

Tableau 9 : Répartition de la SHON autorisée par type d'ouvrage (%) – 2000-2005⁸

	Permis accordés	Surface autorisée (m ²)
Equipements collectifs	172	163 660
Commerces	119	70 838
Bureaux	126	77 565
Hôtels	71	39 842
Bâtiments industriels	49	36 208
Stockage non agricole	22	29 434
Ouvrages spéciaux	27	27 281
Constructions et stockage agricoles	69	22 035
Aires de stationnement	12	4 936
Ensemble	667	471 799

Source : DDE-Sitadel - Traitement ADUAM



¹⁰ De telles analyses seront poursuivies et approfondies par une recherche systématique en zonage des parcelles concernées. Le délai de réalisation d'une telle recherche s'est avéré trop long dans le cas présent.

¹¹ Locaux d'activités au sens Sitadel : locaux artisanaux, industriels, bureaux, commerces, stockage agricole et non agricole, constructions agricoles et équipements collectifs.

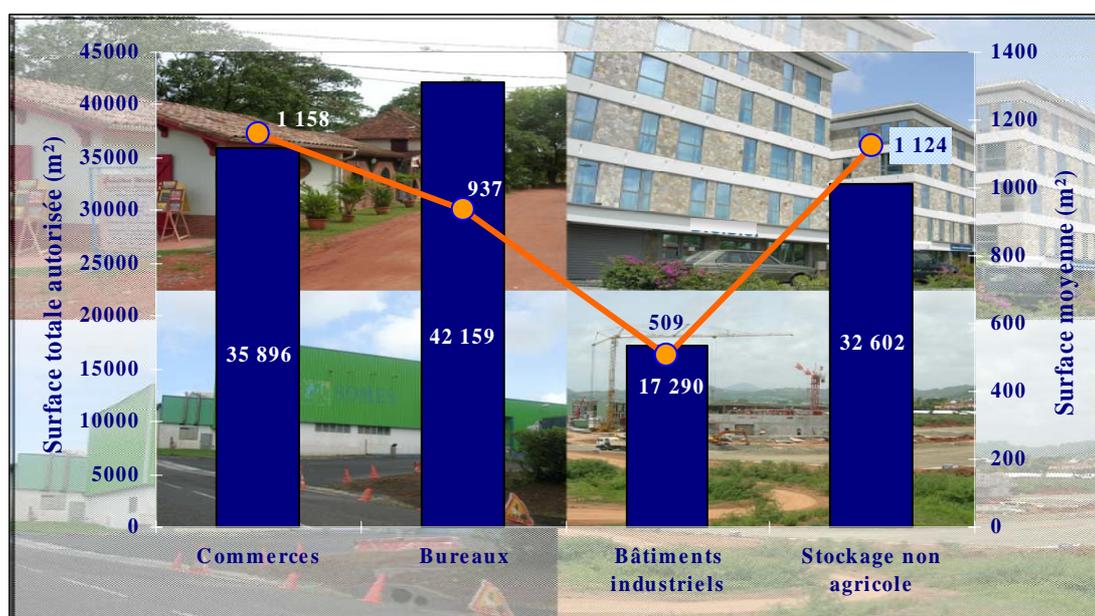
¹² Hors année 2004, incomplète au moment de la rédaction.

Les locaux d'activités, pris au **sens restreint et selon les critères de l'étude**, c'est-à-dire activités de services en bureaux, activités de production en locaux artisanaux ou industriels, activités de stockage en entrepôts/dépôts, activités de vente en locaux de commerce et **hors** équipements, tourisme et agriculture, représentent **316 permis autorisés pour une surface de 214 050 m²**. Les commerces et les bureaux représentent les types de locaux d'activités les plus construits.

La SHON moyenne de 691 m² est tirée, sur la période, par celle des locaux de stockage non agricole et des bâtiments industriels. Car en effet, si la surface moyenne autorisée des commerces et des bureaux était d'un peu plus de 1 000 m² en 2001, elle n'a cessé de diminuer depuis pour ne représenter que moitié moins en 2005, tandis que celle des deux autres catégories augmente.

- ❖ Concernant **les sites de notre périmètre d'étude**, selon les mêmes modalités, on recense 140 permis autorisés entre 2000 et 2005⁸, pour une surface totale de 121 300 m². Soit une moyenne de 28 permis de construire pour une surface de 24 300 m² par an. La surface moyenne autorisée est ici proche de 900 m² et reflète des locaux d'activités, quelle que soit la catégorie, **de plus grande taille dans les espaces dédiés aux activités qu'en dehors**.

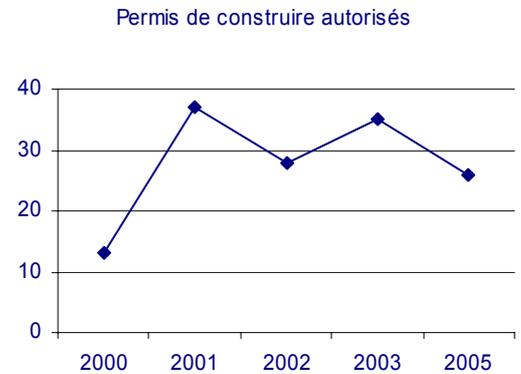
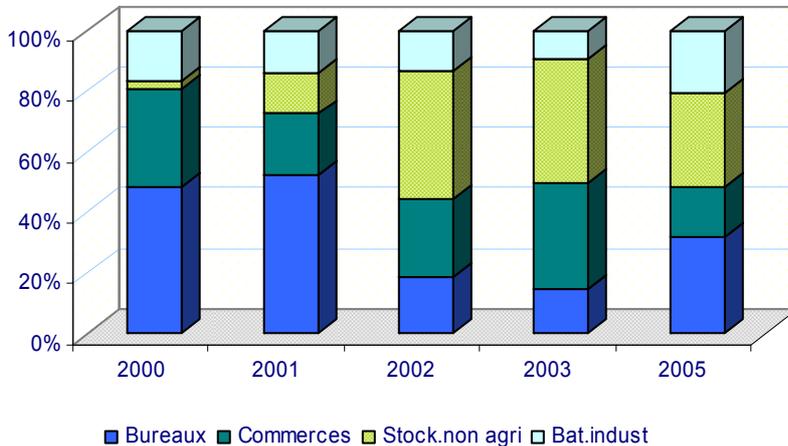
Graphique 9 : Surface autorisée et surface moyenne par catégorie de locaux d'activités (en m²) – 2000-2005⁸



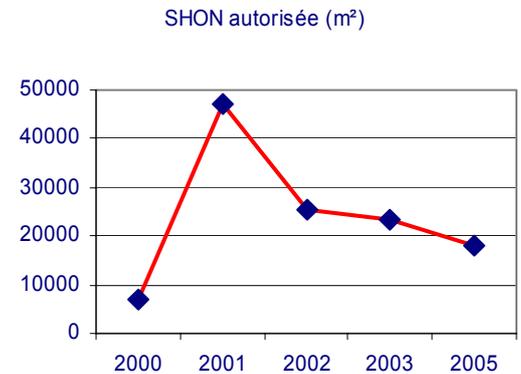
Source : DDE-Sitadel – Traitement ADUAM

Cependant, le **nombre de permis, la SHON totale et la SHON moyenne** d'une part évoluent en dents de scie, à l'image de la programmation et d'autre part affichent dans l'ensemble **une tendance à la baisse**.

Graphique 10 : Répartition de la SHON autorisée par type de locaux (%)



En 2000 et 2001, la construction de bureaux est prédominante en raison de programmes importants dans les zones de Génipa à Ducos et de l'Etang Z'abricots à Fort-de-France. En 2002 et 2003, ce sont les locaux de stockage non agricole, en raison de constructions nouvelles dans les zones de Manhity et La Lézarde au Lamentin ou de Petite Cocotte et Bac à Ducos, et les commerces dans les zones de Les Mangles Acajou au Lamentin et L'Estrade au Robert.



Source : DDE-Sitadel – Traitement ADUAM

En termes de localisation, les sites d'activités de la commune du Lamentin concentrent plus du tiers de la SHON autorisée, devant très largement ceux de Fort-de-France et de Ducos.

Tableau 10 : Répartition de la SHON autorisée par commune selon les types de locaux

Commune	SHON par type de locaux				Total	Répartition (%)
	Bureaux	Stockage non agricole	Commerces	Bâtiments industriels		
Lamentin	6 672	19 635	16 117	1 528	43 952	36,2
Fort-de-France	22 167	2 422	919	2 213	27 721	22,9
Ducos	5 279	6 813	2 781	2 312	17 185	14,2
Robert	1 585	430	2 680	3 782	8 477	7,0
Rivière-Salée	1 159	542	1 826	1 682	5 209	4,3
Sainte-Luce	2 029		1 020	2 155	5 204	4,3
Autres communes (moins de 3 %)	3 268	2 760	3 891	3 618	13 537	11,2
Ensemble	42 159	32 602	29 234	17 290	121 285	100

Source : DDE-Sitadel – Traitement ADUAM

Sans pouvoir parler de spécialisation, on observe les plus grosses surfaces en bureaux à Fort-de-France et en stockage non agricole et commerces au Lamentin. Dans les autres principales communes, la répartition des types de locaux est relativement équilibrée.

Enfin, les maîtres d'ouvrage se répartissent à hauteur de 94 % de la SHON totale dans le secteur privé (entreprises à caractère industriel et commercial ; sociétés immobilières de promotion, construction, ventes et particuliers) et 6 % dans le secteur public ou parapublic (Etat, collectivités et leurs établissements publics, SEM).

L'analyse de l'**activité des marchés foncier et immobilier** permet également d'apprécier le dynamisme économique des territoires selon les volumes de transactions, les prix, l'existence ou non de pressions, des spécialisations spatiales en termes de destination des biens, etc. Nous avons procédé, comme précédemment, à une analyse indiquant les données générales, puis cernant les sites de notre périmètre d'étude.

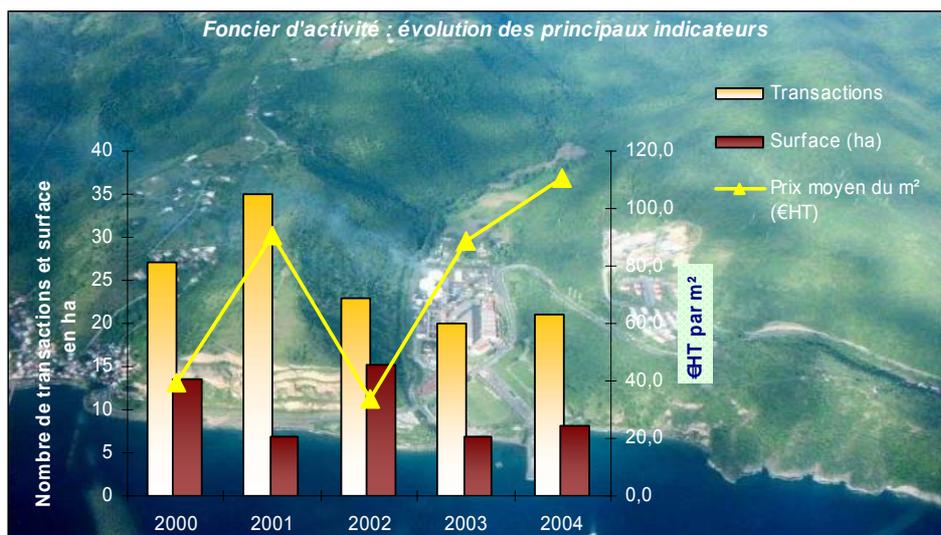
Le foncier d'activités offert à la vente

Pour ce qui concerne le **marché foncier**, entre 2000 et 2004 :

- ♣ sur un total de 4 733 transactions de terrains à bâtir, correspondant à 1 142 hectares mutés, 155 transactions concernaient des terrains destinés à l'activité¹³, soit **3,3 % de l'ensemble**, pour une superficie de 121,2 hectares, soit **10,6 % de l'ensemble** (trois quarts des 90 % restant étaient destinés à l'habitat). Le volume des transactions observées sur ces cinq années représente 24 hectares de foncier d'activités par an. Aucune information relative au type d'activités envisagé n'est disponible. 29 de ces transactions, en dehors du périmètre de l'étude, sont exclues de l'analyse.
- ♣ La superficie totale de terrains vendus, pour les **126 transactions nous intéressant**, s'élevait à 50,4 hectares, soit une moyenne de 10 hectares par an, pour un prix moyen de 63 €HT le m² au cours de la période considérée. Dans le détail cependant, on relèvera que **le marché souffre d'un sérieux déséquilibre avec un net recul du foncier d'activité offert à la vente**, (7 ha/an en moyenne en 2001-2003-2004 contre 14 en 2000 et 2002) et un fort accroissement du prix moyen du m² (près de 100 €HT/m² en moyenne sur ces trois années contre moins de 50 €HT/m² en 2000 et 2002).

¹³ Industrie, artisanat, commerces, services, hors agriculture, tourisme/loisirs et équipement. Volume de transactions obtenu après croisements sur zonage au POS/PLU, destination du bien et adresse du bien, elle-même affinée d'après la référence cadastrale.

Graphique 11 : Foncier d'activités : évolution des principaux indicateurs – 2000-2004



Source : DGI-Service des Domaines – Traitement ADUAM

La cherté du foncier disponible s'explique jusqu'à un certain point par la moindre disponibilité, l'aménagement et l'opérationnalité des espaces, la localisation, etc... mais elle devient excessive dans un contexte dénué de politique foncière favorisant le « libre » jeu de la « libre » concurrence entre acteurs privés notamment. La situation observée en 2001 illustre bien cet état de fait : trois quarts des transactions portent sur des **terrains à plus de 60 €HT le m², dont la moitié sur des terrains à plus de 100 €HT le m²**. Les zones les plus concernées sont l'Etang Z'Abricots et Dillon Stade à Fort-de-France et Manhity au Lamentin. Les transactions ont essentiellement lieu entre acteurs privés (sociétés d'aménagement, SA et SCI).

- ❁ La majeure partie des transactions réalisées porte sur des terrains de 500 m² à 5 000 m², dont la plus importante proportion (32,5 %) sur des terrains de superficie moyenne (1 000 à 2 000 m²). Mais en termes de superficie, la plus forte proportion de terrains mutés concerne les grands à très grands terrains (plus de 5 000 m²). Ils représentent ainsi deux tiers de la superficie totale pour seulement 15 % du nombre de transactions.

Graphique 12 : Transactions et superficies selon la taille des terrains (%) – 2000-2004

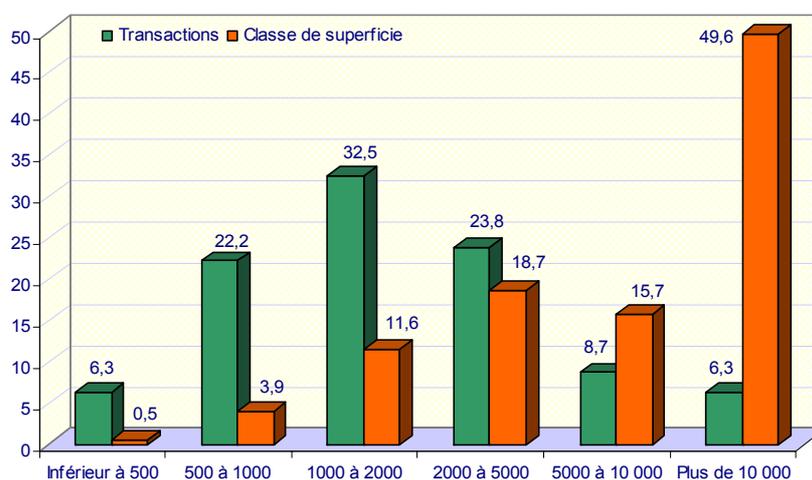


Tableau 11 : Prix moyen du m² de terrain selon la classe de superficie – 2000-2004

Classe superficie	Transactions	Superficie (ha)	€HT/m ²
Inférieur à 500	8	0,25	88,5
500 à 1 000	28	1,98	82,4
1 000 à 2 000	41	5,83	76,4
2 000 à 5 000	30	9,42	81,8
5 000 à 10 000	11	7,90	131,1
Plus de 10 000	8	25,00	29,1
Total	126	50,40	62,8

Source : DGI-Service des Domaines – Traitement ADUAM

L'immobilier d'entreprise offert à la vente

Pour ce qui concerne le **marché immobilier**, entre 2002 et 2004 :

- ❖ sur un total de 4 994 transactions de biens immobiliers, 377 transactions concernaient de l'immobilier d'entreprise (bâtiments, locaux, hangars/dépôts, soit **7,6 % de l'ensemble**, pour un volume global de 102,3 millions d'euros hors taxes. La superficie des biens **lorsqu'elle est indiquée**, concernant tantôt le terrain supportant le ou les biens, tantôt le ou les biens eux-mêmes, ne peut être exploitée que partiellement.
 - ❖ Si le type de bien est mentionné, sa description est souvent incomplète, notamment lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'« ensembles immobiliers » dont on ignore souvent le nombre exact et la nature (industriel, commercial ou de services) ou encore de locaux, sans qu'on puisse distinguer les locaux artisanaux, des locaux de commerce ou des bureaux.
- Plus de 150 bâtiments et plus de 630 locaux ont été recensés, mais ces volumes sont sous-estimés, beaucoup de transactions n'indiquant pas le nombre exact de ces biens.

Tableau 12 : Les transactions d'immobilier d'entreprise entre 2002 et 2004

Type de bien	Nombre de transactions			Montant (K€HT)		
	Hors périmètre	Périmètre de l'étude	Total	Hors périmètre	Périmètre de l'étude	Total
Bâtiment/Immeuble (à usage industriel, commercial ou de bureaux)	64	21	85	14 739,7	15 846,3	30 586,0
Bungalow/Chambre/Hôtel-restaurant	84	0	84	7 599,8	0,0	7 599,8
Local	53	140	193	20 617,8	38 626,3	59 244,1
Hangar/Dépôt	3	3	6	75,8	1 743,4	1 819,2
Biens de différente nature (terrain + immobilier ou habitat + activité)	9	0	9	3 069,1	0,0	3 069,1
Total	213	164	377	46 102,2	56 216,0	102 318,2

Source : DGI-Service des Domaines – Traitement ADUAM

- ❖ Ces préalables posés, l'exploitation des transactions nous intéressant, soit **164 recensées sur 37 sites dans 9 communes**, permet les observations suivantes :

Tableau 13 : Répartition des transactions et des montants selon le type de bien – 2002-2004

Type de bien	Nombre de transactions	Montant (K€HT)	Montant par transaction (€HT)
Bâtiment	21	15 846,3	754 586
Hangar/Dépôt	3	1 743,4	581 122
Local*	140	38 626,3	275 902
Total	164	56 216,0	342 780

* Seuls les locaux vendus « individuellement » sont clairement identifiés dans les actes notariés et dénombrés ici en tant que tels. Ce volume ne comporte pas les locaux qui ont pu être recensés comme composant les bâtiments vendus ou faisant partie d'un ensemble d'autres biens. Les 140 transactions concernent 296 locaux.

Source : DGI-Service des Domaines – Traitement ADUAM

* **Un marché immobilier dominé par les locaux d'activités** (une cinquantaine de transactions pour une centaine de locaux par an), mais dont l'activité est orientée à la baisse au cours de la période : -3,0 % en moyenne par an pour les transactions et -7,9 % pour le nombre de locaux.

* Parmi ceux dont la superficie était mentionnée (103 sur 296), **la majeure partie (62 %) était des locaux de moins de 500 m²**, dont le coût moyen du m² (982 €HT) était largement plus cher que celui des locaux plus grands. Bien qu'il s'agissait de locaux neufs, ce qui explique l'écart, cette donnée doit être considérée avec précaution car elle ne concerne ici qu'une seule zone d'activité.

38 % des locaux restants affichaient une superficie de 600 à 1 000 m², pour un prix moyen de 417 €HT. Ici également, l'écart était conséquent entre le neuf et l'ancien.

Tableau 14 : Données clés sur les biens dont la superficie était mentionnée¹⁴ 2002-2004

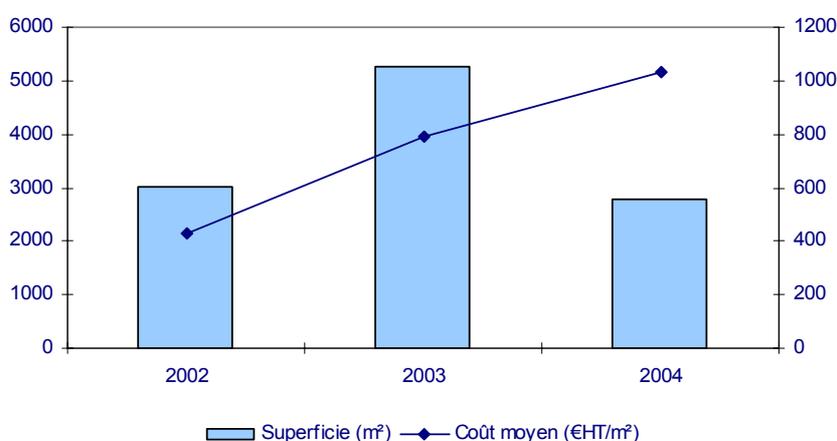
	Total/Moyenne	locaux inférieurs à 500 m ²	Locaux de 600 à 1 000 m ²
Nombre de transactions	48	42	6
nombre de locaux	103	63	40
Superficie considérée (m ²)	11 077	6 217	4 860
Locaux anciens	54	20	34
Locaux neufs	49	43	6
Superficie locaux anciens (m ²)	6 217	2 543	3 674
Superficie locaux neufs (m ²)	4 860	4 082	778
€HT/m ² Locaux anciens	477,6	689,0	331,3
€HT/m ² Locaux neufs	1 108,6	1 163,9	818,8

Source : DGI-Service des Domaines – Traitement ADUAM

¹⁴ Rappel : 48 transactions sur 140 représentant 103 locaux sur 296.

* D'une manière générale, sur cet échantillon et au cours de cette période, **la superficie échangée a diminué, tandis que le prix moyen du m² s'accroissait fortement**. Pour autant que ces données soient à utiliser avec précaution, elles n'en traduisent pas moins un certain déséquilibre du marché, observé précédemment au niveau du foncier, en particulier dans le périmètre d'étude, mais également, plus généralement, à l'échelle du département.

Graphique 13 : Evolution des superficies échangées et des prix moyens¹⁰ 2002-2004



Source : DGI-Service des Domaines – Traitement ADUAM

* **Les sociétés privées, commerciales et immobilières étaient les principaux acteurs de ce marché** et portaient près de neuf transactions sur 10.

2 - Le potentiel immobilier et foncier des sites enquêtés

Le recensement des disponibilités immobilières et foncières, dans le périmètre d'étude, susceptibles d'accueillir des activités montre une offre faible en termes de locaux, mais un potentiel foncier intéressant.

❖ Peu de locaux déclarés disponibles

Au moment de l'enquête, il existe **moins de 200 locaux d'activités disponibles** sur l'ensemble des sites. Ils se répartissent principalement entre les sites de Ducos, Fort-de-France et Schoelcher. Aucune information n'a pu être obtenue sur leur superficie exacte (il s'agit de petits volumes dispersés), sur leur destination (a priori artisanat, commerce et services), ni s'ils étaient vendus, en vente ou en location. Par ailleurs une dizaine de bâtiments en ruine, à l'abandon ou désaffectés a pu être recensée et constitue également une potentialité intéressante dans l'hypothèse d'une destruction-reconstruction ou d'une requalification de site.

En résumé, la quasi-totalité des sites enquêtés, qu'il s'agisse de ZAC, de lotissements ou de regroupements spontanés affiche un taux d'occupation proche de 100 %

Tableau 15 : Disponibilités immobilières par site d'activités

Commune/Site	Locaux disponibles	Répartition (%)
Ducos	49	29,2
Génipa Piazza	1	0,6
ZA Génipa	10	6,0
ZI Cocotte Canal	2	1,2
ZI Petite Cocotte- Champigny	36	21,4
Fort-de-France	43	25,6
Centre commercial de Bellevue	2	1,2
Dillon	3	1,8
Lot d'Activités de Dillon Stade	14	8,3
Sainte Thérèse	8	4,8
Village Artisanal de Kerlys	12	7,1
ZAC Rivière Roche	4	2,4
Schoelcher	17	10,1
Centre commercial La Fontaine	4	2,4
Centre La Cabresse	6	3,6
Cluny	5	3,0
Patio de Cluny	2	1,2
Marin	13	7,7
Ancienne Usine du Marin	4	2,4
Artimer	9	5,4

Commune/Site	Locaux disponibles	Répartition (%)
Lamentin	12	7,1
Places d'Armes	3	1,8
ZI Acajou Californie	1	0,6
ZI La Jambette	1	0,6
ZI La Lézarde	6	3,6
ZI Les Mangles Acajou	1	0,6
Trinité	8	4,8
Bassignac	1	0,6
ZA du Bac	7	4,2
Basse-Pointe Eyma	5	3,0
Rivière-Salée	5	3,0
Ancienne Usine de R Salée	1	0,6
La Laugier	3	1,8
L'Espérance	1	0,6
Robert	5	3,0
Parc d'Activités de la Caraïbe	5	3,0
Sainte-Marie	4	2,4
Lassale	3	1,8
Zone Artisanale de Belle Etoile	1	0,6
Sainte-Luce ZA Deville et Les Côteaux	3	1,8
Lorrain ZA Fond Brûlé et Séguineau	2	1,2
François ZA de Trianon	1	0,6
Morne-Rouge Mespont	1	0,6
Total	168	100,0

❖ Un potentiel foncier intéressant

L'enquête de terrain a permis de recenser 152 parcelles non bâties ou libérables (dépôts de ferraille). Elles présentent un potentiel de 132,2 hectares constructibles, dont 28,8 hectares en zonage NAUE (foncier d'activités d'urbanisation future) et le solde en zonage UB, UE, UZ (espaces urbanisés).

En termes de projets dans ces espaces libres ou libérables, seule une dizaine de projets d'extension de sites ou de création de nouvelles zones (en cours ou à l'étude) a été recensée. Par conséquent, il existe encore de bonnes potentialités dans les sites existants pour des projets de petite à moyenne envergure (Cf. Représentation cartographique des projets p.58 et annexe 2 en fin d'analyse).

Tableau 16 : Disponibilités foncières par site d'activités*

Commune	Nom Zone	Nb de parcelles disponibles	Superficie des parcelles disponibles (ha)	Répartition (%)	Observations / Projets
Anses d'Arlet	Sucrierie/Rte de la Plaine	1	2,2	1,6	Terrain nu – Possible suppres ^o compte tenu des prescriptions du SAR
Basse-Pointe	Eyma	1	0,1	0,1	Terrain nu
Ducos	ZA Génipa	1	0,8	0,6	Extension de la ZA de Génipa de 7 000m² (en cours)
	ZI Cocotte Canal	1	0,2	0,1	Terrain nu
	ZI La Marie- ZI La Fabrique	1	0,2	0,1	Terrain nu
Fort-de-France	Dillon	1	0,3	0,2	Terrain nu
	Lot. Dillon Stade	3	0,4	0,3	Terrains nus
	Village Artisanal de Kerlys	6	0,5	0,3	Terrains nus
	ZAC Etang Z'abricot	9	9,1	6,9	Terrain nu
	ZAC Rivière Roche	1	0,1	0,1	Terrain nu
	ZI et Port. de Pte des grives	7	4,3	3,2	Terrain nu
François	ZA de Trianon	9	19,4	14,7	Terrains nus – Projet d'extension de la zone
Lamentin	Haute Gondeau	3	0,6	0,5	Terrains nus
	Les Hauts de Californie	1	3,8	2,8	Terrain nu
	Manhity	2	1,0	0,8	Projet d'extension de la zone
	Petit Manoir	2	2,1	1,6	Terrains nus
	Brasserie Lorraine	1	1,0	0,7	Terrain nu
	Places d'Armes	10	4,5	3,4	Terrains nus + station essence désaffectée
	ZI Acajou	3	5,4	4,1	Extension de la Galleria
	ZI La Jambette	1	0,3	0,2	Terrains nu + 1 garage désaffecté
ZI La Lézarde	7	3,8	2,9	Terrains nus et projet de démolition-reconstruction	

*Disponibilités foncières par site d'activités**

Commune	Nom Zone	Nb de parcelles disponibles	Superficie des parcelles disponibles (ha)	Répartition (%)	Observations / Projets	
Lorrain	Séguineau	4	0,3	0,2	Morcellement de la parcelle (ventes) + bâtiment en construction à usage de bureaux	
Marin	Ancienne Usine du Marin	2	3,8	2,9	Terrains nus+Stat° essence désaffectée Projet de construction de commerces	
Morne-Rouge	Mespont	4	0,3	0,2	Terrains nus	
Rivière-Salée	Ancienne Usine	1	1,4	1,1	Terrain nu	Projet de const° d'une zone d'act. 10 ha à Maupéou
	La Laugier	2	0,8	0,6	Terrains nus	
	L'Espérance	1	0,0	0	Terrain nu	
Robert	Parc d'Activités de la Caraïbe	10	5,7	4,3	Terrains nus - Projet d'extension de la zone d'activités	
	Reynoird	3	19,7	14,9	Terrains nus	
Sainte-Anne	Maison Rouge	1	5,5	4,2	Terrain nu -Projet de construction de gîtes	
Sainte-Luce	Deville	2	2,0	1,5	Terrains nus - Bâtiment en construction à usage mixte	
	ZA Les Côteaux	9	0,9	0,7	Terrains nus - Projet d'implantation d'une moyenne surface commerciale	
Sainte-Marie	Pain de Sucre	1	13,7	10,4		
Saint-Joseph	ZAC Choco Choisy	1	0,9	0,7	Projet de zone mixte: artisanale, industrielle, alimentaire	
Schoelcher	Ravine Touza	1	2,2	1,7	Dont 50 % localisés en "autres espaces naturels"	
	Batelière Sud	2	1,0	0,8	Terrains nus	
Trinité	ZA du Bac	29	3,6	2,7	Terrains nus	
	Bac - Zone NAUE	1	4,8	3,6	Projet d'extension de la zone	
Trois-Ilets	La Poterie	2	0,2	0,2	Terrains nus	
	Vatable	4	0,5	0,4	Terrains nus + 3 bâtiments en ruine	
Vauclin	Usine du Vauclin	1	5,0	3,7	Terrain nu	
Total		152	132,2	100		

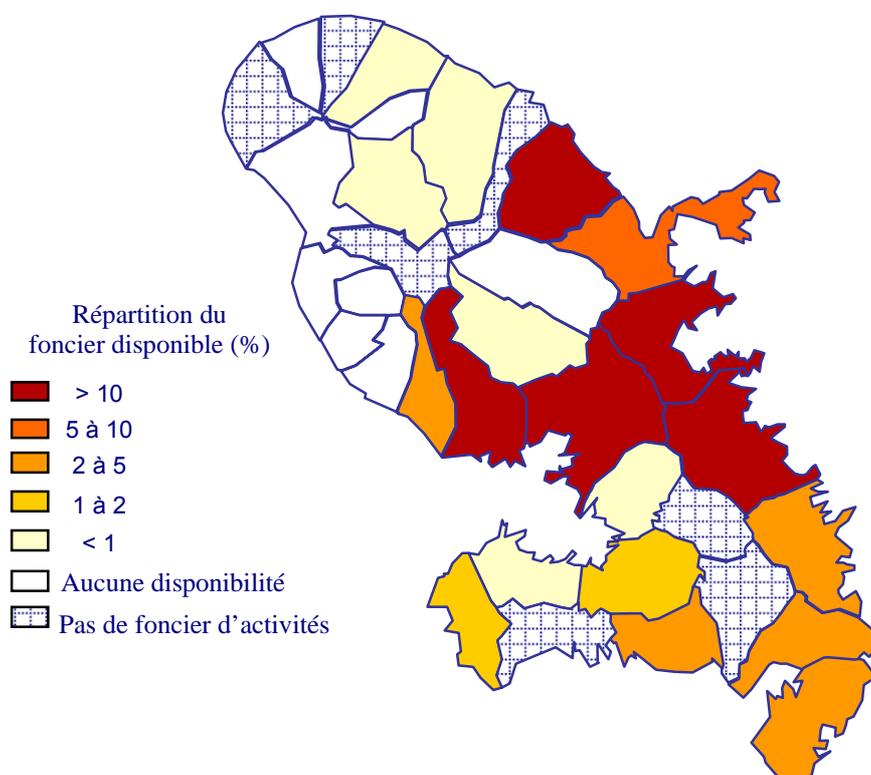
* Ce tableau ne recense que les communes disposant de foncier d'activités libre au moment de l'enquête.

L'annexe 2 reprend l'ensemble des 24 communes enquêtées, réparties par communauté d'agglomération et de communes.

Source : Enquête ADUAM

Carte 9 : Le potentiel de foncier d'activités disponible par commune (%)
(Périmètre de l'enquête)

Commune	Répartition (%)
Robert	19,2
Lamentin	17,0
François	14,7
Fort-de-France	11,1
Sainte-Marie	10,4
Trinité	6,3
Sainte-Anne	4,2
Vauclin	3,7
Marin	2,9
Schoelcher	2,4
Sainte-Luce	2,2
Rivière-Salée	1,7
Anses d'Arlet	1,6
Ducos	0,9
Saint-Joseph	0,7
Trois-Ilets	0,5
Lorrain	0,2
Morne-Rouge	0,2
Basse-Pointe	0,1
Ensemble	100,0



Source : Enquête ADUAM

Très schématiquement, le foncier disponible de notre champ d'enquête se concentre dans la partie centrale de l'île, avec une diffusion limitée vers la partie Nord et un glissement prononcé vers le Sud.

En termes de répartition par EPCI, le volume de foncier d'activités disponible apparaît équilibré, présentant environ 1/3 du total pour chacun. Cependant, l'analyse de la répartition par commune montre que 5 des 19 communes disposant de foncier d'activités totalisent à elles seules 3/4 du gisement (CF. tableau ci-dessus). Parmi elles figurent les 2 communes les plus importantes et les mieux pourvues en sites et zones d'activités.

Dans la partie Nord de l'île, l'offre de foncier dans les sites existants est très faible ou inexistante.

L'annexe 2, en fin de document, présente de manière détaillée ces disponibilités à travers un tableau synoptique par EPCI et les représentations cartographiques et cadastrales correspondantes.

Du côté des éléments relevés sur le terrain, à l'échelon communal, en l'état actuel des besoins, ou en tout cas, selon la nature des projets relevés qui nécessiteraient du foncier immédiatement disponible (extension de sites existants ou création par démolition/reconstruction), les 132 ha recensés dans les sites existants constituent une offre conséquente.

Les principaux constats :

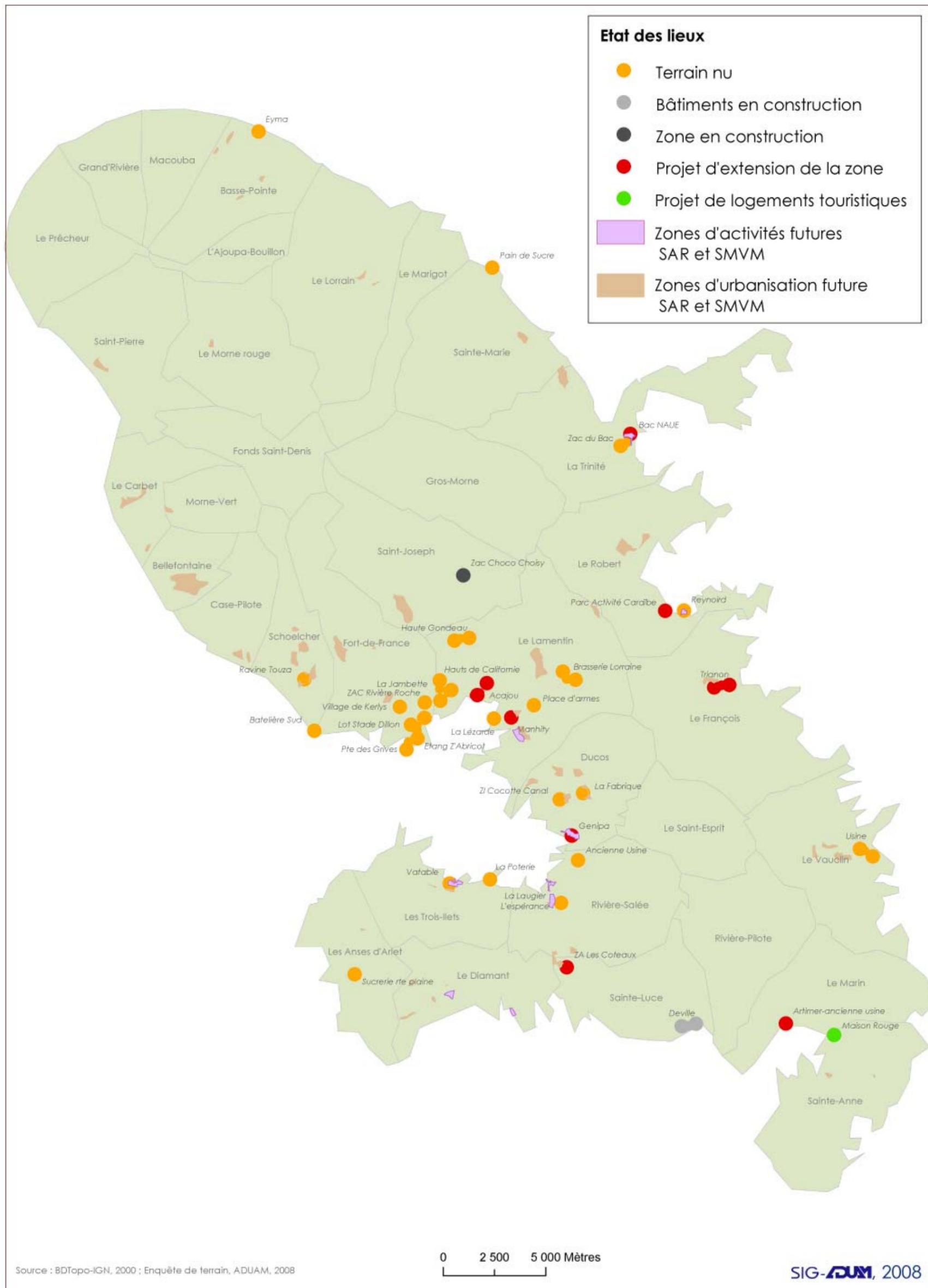
- **Au sein des espaces enquêtés, la structure du tissu économique est similaire à celle décrite au niveau départemental. Elle présente très peu d'activités de production et très peu d'établissements de 10 salariés et plus.**
- **Le parc immobilier d'entreprise se renouvelle peu, quelle que soit la catégorie de locaux. On observe peu de locaux neufs et ceux qui sont nouvellement construits portent sur de petites superficies (400 à 600 m² de SHON).**
- **De même, les mutations de biens construits (récents ou anciens) sont peu nombreuses et portent presque exclusivement sur des locaux de bureaux ou de commerce, dont l'offre est par ailleurs extrêmement faible, aussi bien en neuf qu'en ancien.**
- **Les ventes de terrains constructibles destinés aux activités ne sont pas plus dynamiques. Le déséquilibre de ce marché est même plutôt net avec un recul du nombre de ventes et un accroissement important du prix du foncier depuis 2003.**
- **Cependant, en termes de disponibilités foncières, on recense dans les sites enquêtés 132,2 hectares de foncier constructible disponible à court ou moyen terme.**

Par rapport aux localisations préférentielles du SAR/SMVM, seuls 20 % de ce volume, soit 26 hectares, y sont recensés :

- **zone de Reynoird au Robert (19,7 ha)**
 - **zone de Bac à Trinité (4,8 ha)**
 - **zone de Manhity au Lamentin (1,0 ha)**
 - **zone de Vatable aux Trois-Ilets (0,5 ha).**
-

❖ Les projets recensés sur le terrain : encore beaucoup de terrains nus et peu de projets en cours

Carte 10 : Disponibilités et projets dans les zones et sites d'activités enquêtés et zones d'urbanisation du SAR/SMVM



Au regard des orientations du SAR/SMVM, et même des projets inscrits dans les documents de planification des communes, très peu de projets ont été développés dans les espaces dévolus : seules les zones de Génipa à Ducos et Bac à Trinité entrent dans le cadre de développement du SAR.

VI - Les préoccupations à avoir

Il n'a pas été possible de recueillir précisément les attentes et les besoins en matière d'extensions ou d'aménagements nouveaux au moment de l'enquête. Cependant, on notera qu'ici ou là, sont évoqués l'insuffisance de l'offre par rapport à la demande (ex. zone de la Galère à Saint-Pierre) et la cherté du foncier ou de l'immobilier pour expliquer la vacuité de certains espaces (ex. zone des Coteaux à Sainte-Luce). Aucun système de recueil de telles informations n'a encore été organisé.

En Martinique, on constate un tissu économique structurellement composé de petites entreprises ; des créations nouvelles essentiellement de très petite taille (sans salarié) ; la mutation du système économique caractérisé par la sur-représentation de services (à la personne, aux entreprises, TIC) ...

Le sentiment général qui se dégage, notamment au sein des organismes d'aides à la création d'entreprise, compte tenu de ce constat, est que les grosses structures consommatrices d'espace se font de plus en plus rares, si ce n'est pour les vocations logistiques : industrialo-portuaires et aéroportuaires, stockage, transit, distribution...

Par ailleurs, la priorité est donnée non pas à la recherche de terrains pour investir et construire en compte propre, mais à la recherche de locaux de petite à moyenne surface (moins de 500 m²) en location.

Pourtant le tissu économique se renouvelle bien compte tenu du niveau constant des créations, mais il semblerait, pour l'instant, qu'il se renouvelle sur lui-même. On observe un réaménagement de locaux d'activités ou d'habitation existants ; des extensions limitées dans les zones d'activités existantes ; des locaux rénovés ou réhabilités essentiellement dans les centres urbains.

Aussi, devrait-on s'interroger sur les souhaits et les choix de localisation des entreprises qui se créent ou se déplacent. Il serait également important de pouvoir disposer d'éléments d'analyse sur les activités qui se développent afin de proposer des sites et une offre immobilière (mais également des politiques d'accueil et de développement) adaptés.

Il y a, par ailleurs, des réflexions à mener quant à la réutilisation d'espaces récupérables (terrains en friche et proches d'espaces urbanisés, bâtiments désaffectés abandonnés ou en ruine, etc.). De même, sur les mesures d'accompagnement nécessaires au maintien et au développement des activités économiques (commerciales notamment) existantes dans les centres villes et

centres bourgs, ou au développement d'une complémentarité forte entre l'existant et les projets à venir.

De même, afin de palier les disparités socio-spatiales que l'on observe, l'émergence de projets de développement économique à l'échelle intercommunale devrait être favorisée au Nord et au Sud en particulier, notamment à travers les SCOT dont la vocation est de permettre la mise en cohérence des politiques sectorielles relatives à l'urbanisme, à l'habitat et aux déplacements.

La réflexion est en cours sur les zonages mis en œuvre dans les documents d'urbanisme, qui peuvent fortement influencer sur les nouveaux choix de localisation et la répartition des nouvelles activités. La mixité dans l'organisation de la trame urbaine et des fonctions est souvent recherchée, mais le logement – préoccupation forte dans la plupart des communes – prend ou a souvent pris le pas sur les activités. Cette réflexion est d'autant plus intéressante que, compte tenu de l'étroitesse du marché local, des zones artisanales de faible emprise pourraient prolonger le tissu urbain de communes à dominante rurale et relativement éloignées des centres importants, participant ainsi aussi bien du desserrement de certains sites sur-fréquentés que de la création d'emplois nouveaux.

Etroitesse du marché local et surtout exigüité de notre territoire... Constitution de réserves foncières, redynamisation/création de sites d'activités, création d'infrastructures structurantes d'accès, immobilières et de services aux entreprises constituent des besoins avérés.

La recherche de foncier d'activités est un élément supplémentaire appelant la mise en œuvre d'un opérateur dédié, à travers lequel Région, Département et Communautés d'agglomération et de communes – et autres partenaires publics et privés – pourront organiser leurs interventions en matière de développement économique.

Des concepts nouveaux

Les zones d'activités communautaires de la CACEM en cours d'achèvement ou de réflexion prennent en compte un certain nombre de ces préoccupations avec notamment la pépinière d'entreprises de l'Etang Z'Abricots ou l'hôtel d'entreprises envisagé à Case Navire, pour l'accueil et l'accompagnement des nouvelles petites entreprises. On envisage également la mise en place de services à vocation sociale ou la création de véritables pôles de compétences

tel celui envisagé à Choco-Choisy (Saint-Joseph) ou à Denel (Gros-Morne) pour développer la synergie désormais nécessaire entre producteurs, transformateurs, conditionneurs et clientèle potentielle du secteur des fruits et légumes.

Autre moyen de développement : du point de vue de l'aménagement du territoire, quelles seraient les retombées à espérer de l'instauration d'une zone franche en Martinique ? L'octroi d'aides fiscales par type d'activités influencerait-il leur répartition sur le territoire ? Les propositions d'activités à créer ou à développer, selon l'identité des micro-régions créées, méritent-elles de nouvelles réflexions conjointes, transversales ?...

Conclusion

Les constats

- 75 hectares de foncier d'activités disponibles dans les zones dites d'activités futures du SAR/SMVM... dont 20 % dans le Nord, 20 % dans le Centre-Agglomération et 60 % dans le Sud.
- 132 hectares de foncier d'activités disponibles dans les principaux sites et zones d'activités existants... à peu près équitablement répartis entre les 3 EPCI, mais de manière très inégale si l'on se réfère à l'échelon communal...
- Une cinquantaine de projets de développement économique relevés dans 23 communes, dont la plupart sont en l'état...

Sans parler du fait, que la situation observée dans le courant des années 90, en termes de poids des communes pour ce qui concerne le peuplement, le dynamisme économique et la répartition des activités, n'a que peu évolué. En termes de structures intercommunales, si l'Espace Sud progresse à plus d'un titre, la Communauté de Communes du Nord évolue très peu, tandis que le Centre-Agglomération demeure largement prépondérant.

Quels sont les facteurs expliquant la sous-consommation du foncier d'activités du SAR/SMVM ? Est-ce une question de localisation ? Est-ce une question de mise en œuvre des politiques locales de développement ? L'existence de nouveaux échelons territoriaux depuis l'approbation du SAR/SMVM, n'est-elle pas l'occasion de nouvelles réflexions ?

Les zones d'activités existantes sont considérées, selon les appréciations relevées au cours de l'enquête de terrain, comme proches de la saturation. Pourtant certaines d'entre elles disposent de suffisamment de foncier vacant et/ou libérable pour une extension ou une requalification de leur(s) zone(s) d'activités. Il apparaît opportun, ici, d'approfondir les investigations pour précisément qualifier ces espaces (publics, privés, projets concrets ?) afin d'en optimiser l'utilisation.

Le parti pris de cette étude, loin d'être exhaustive et qui appelle des compléments sous d'autres angles d'analyse, a présenté un certain nombre de constats qui ont amené ou sont censés amener à des questionnements sur les faiblesses et les dysfonctionnements existants, aussi bien du point de vue opérationnel que politique, que sur leurs causes et sur les solutions à parfaire si elles existent déjà, sinon à mettre en place pour avancer.

Les perspectives : des travaux importants en cours

Le nouveau Schéma Martiniquais de Développement Economique et les Schémas de Cohérence Territoriale, dont l'échelle se prête à une meilleure « opérationnalité », sont des occasions de recadrer la réflexion.

Par ailleurs, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Martinique lance une étude sur les enjeux et la cohérence dans la localisation et l'implantation des zones d'activités économiques en Martinique, qui devrait apporter des éléments permettant de tendre vers le développement équilibré souhaité par tous.

Enfin, l'ADUAM est en train d'établir un premier bilan de la mise en œuvre du SAR/SMVM. A cette occasion, elle apportera également des observations constructives, non seulement sur le foncier d'activités, mais également sur tous les thèmes directement ou indirectement liés au développement économique.

Piste à suivre

Ce premier recensement du foncier d'activités disponible sur le terrain a permis la réalisation d'une base de données et d'une cartographie qui n'ont pour l'heure qu'une valeur d'image à un moment donné.

Ce travail pourrait être poursuivi, sur la base d'un élargissement du programme partenarial de l'ADUAM à la CCIM, par l'actualisation annuelle des données et de la cartographie pour chacune des zones d'activités.

Annexes 1

1- Questionnaires

* n°1 pour le recueil de données qualitatives auprès des services concernés

* n°2 pour le recueil de données quantitatives sur le terrain

2 - Tableaux synoptiques des sites enquêtés et localisation des potentialités foncières

* CACEM

* CAESM

* CCNM

Questionnaire n°1 pour le recueil de données qualitatives auprès des services concernés

Localisation/Identité					
Commune					
Quartier					
Nom de zone/regroupement d'activité					
Accessibilité					
Date de création					
Type d'initiative					
Maître d'ouvrage/Gestionnaire					
Caractéristiques					
Surfaces	totale				
	aménagée occupée				
	aménagée disponible				
Nombre de parcelles					
	dont vacantes/disponibles surface concernée				
Nombre de locaux					
	dont vacants/disponibles surface concernée				
Réseaux installés	eau	électricité	gaz	téléphone	assainissement
Aménagements paysagers					
Prix au m ²	moyenne terrain nu				
	locaux/bureaux				
Fiscalité	taxe professionnelle				
	taxe locale d'équipement				
	taxe foncier bâti				
Types d'activités					
▶ Repérage cadastral de toutes les parcelles et des types d'activités présentes sur chacune d'elles					
▶ ou Synthèse des types d'activités regroupant chacun X entreprises ou établissements					
Support : Codes APE/NAF et secteurs d'activité					
Projets					
▶ Rechercher l'explication des terrains et/ou locaux vacants/disponibles					
▶ Des projets sont-ils prévus pour cette zone ? descriptif					
▶ Existe-t-il de nouveaux projets en cours ou à venir descriptif					

Questionnaire n°2 pour le recueil de données quantitatives sur le terrain

Type d'informations	Caractéristique de la donnée
Nom de la commune	Alpha
Nom de la zone	Alpha
Référence cadastrale de la parcelle	Alpha
Viabilisée	oui/non
Disponible	oui/non
Eau	oui/non
Edf	oui/non
Téléphone	oui/non
Assainissement	oui/non
Code APE/NAF par établissement	Num
Nombre d'établissements de services	Num
Nombre d'établissements de commerce	Num
Nombre d'établissements artisanaux	Num
Nombre d'établissements industriels	Num
Nombre de locaux de bureaux	Num
Nombre de locaux de commerce	Num
Nombre de locaux artisanaux	Num
Nombre de locaux industriels	Num
Nombre de locaux divers	Num
Nombre de locaux disponibles	Num
Observations	Alpha
Support : Codes APE/NAF 60 et 220	

**ANNEXE 2 - Tableau synoptique des sites enquêtés et localisation des potentialités foncières
CACEM**

Tableau synoptique : Disponibilités foncières affectées aux activités

Enquête Terrain

	Commune	Nom Zone	Nombre de parcelles	dont viabilisées (%)	Superficie Parcelles enquêtées (m ²)	Superficie moyenne observée (m ²)	Locaux disponibles	Nombre et superficie (m ²) des parcelles disponibles		Observations / Projets
CACEM	Fort-de-France	Centre commercial de Bellevue	9	88,9	34 226	3 803	2	0	0	
		Dillon	88	85,2	212 780	2 418	3	1	3 065	Terrain nu
		Fontaine Didier	1	100,0	130 905	130 905	0	0	0	
		Lot d'Activités de Dillon Stade	35	82,9	41 702	1 191	14	3	4 209	Terrains nus
		Montgérald	2	100,0	3 552	1 776	0	0	0	Bâtiment à l'état d'abandon
		Pointe des Carrières	1	100,0	12 795	12 795	0	0	0	Terrain nu
		Pointe des Nègres	2	100,0	21 267	10 633	0	0	0	
		Rivière Roche	1	100,0	6 484	6 484	0	0	0	
		Rond Point	5	100,0	18 720	3 744	0	0	0	
		Sainte Thérèse	13	38,5	10 308	793	8	0	0	
		Village Artisanal de Kerlys	25	72,0	103 436	4 137	12	6	4 591	Terrains nus
		ZAC Etang Z'abricots	20	90,0	187 517	9 376	0	9	90 748	Terrains nus
		ZAC Rivière Roche	17	88,2	66 764	3 927	4	1	1 018	Terrain nu
		ZI de la Pointe des Carrières	7	71,4	84 527	12 075	0	0	0	
		ZI et Portuaire de Pte des grives	25	68,0	183 890	7 356	0	7	42 755	Terrains nus
Total Fort-de-France			251	80,5	1 118 872	4 458	43	27	146 385	

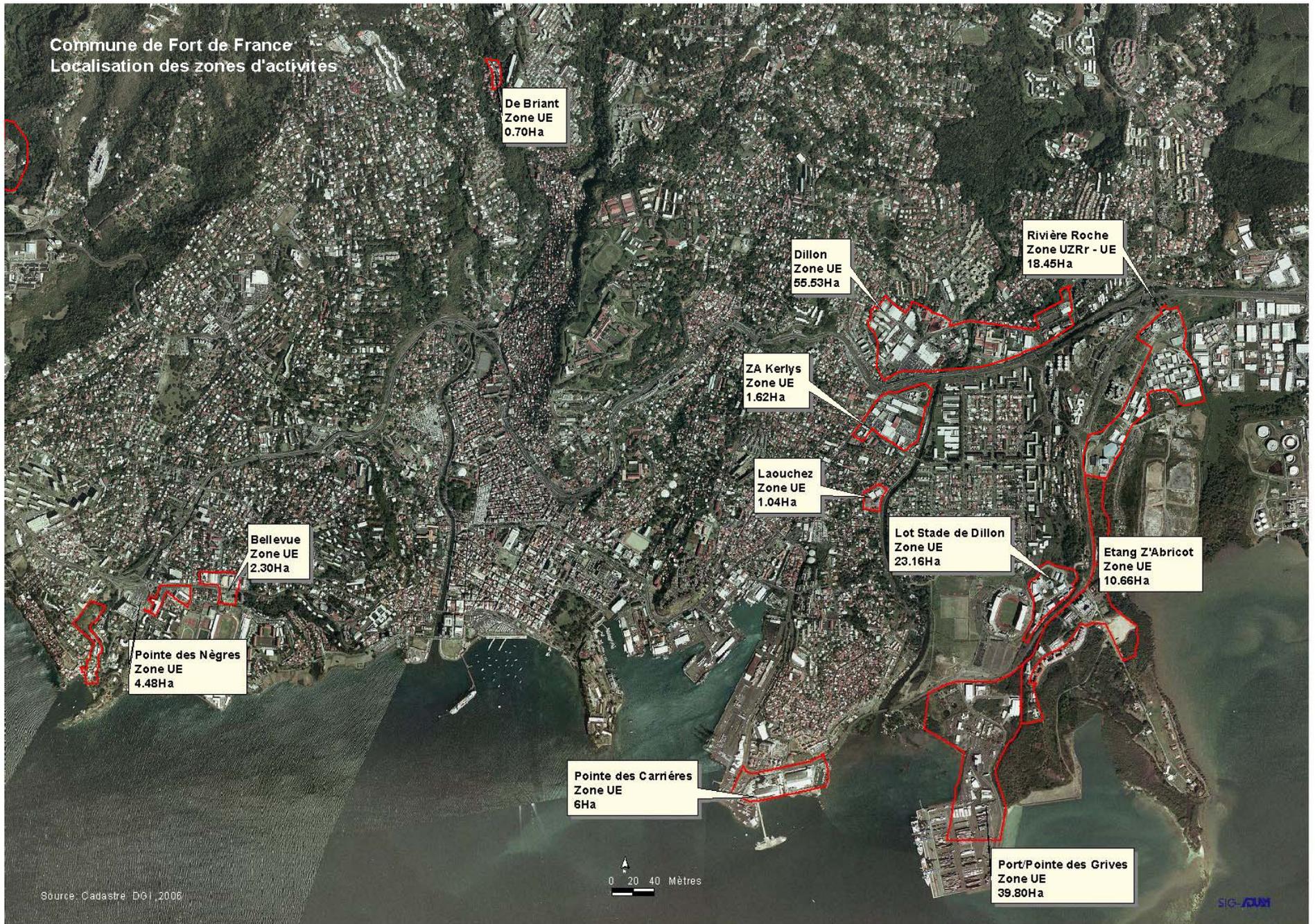
Tableau synoptique : Disponibilités foncières affectées aux activités

Enquête Terrain

Commune	Nom Zone	Nombre de parcelles	dont viabilisées (%)	Superficie Parcelles enquêtées (m ²)	Superficie moyenne observée (m ²)	Locaux disponibles	Nombre et superficie (m ²) des parcelles disponibles		Observations / Projets	
CACEM	Lamentin	Haute Gondeau	7	71,4	29 226	4 175	0	3	6 316	Terrains nus
	Lamentin	Lareinty	17	64,7	96 407	5 671	0	0	0	2 bât inachevés ou à l'état d'abandon
	Lamentin	Les Hauts de Californie	16	93,8	156 901	9 806	0	1	37 503	Terrain nu
	Lamentin	Long Pré	5	80,0	20 195	4 039	0	0	0	
	Lamentin	Mangot Vulcin	2	100,0	32 272	16 136	0	0	0	Hôpital en construction
	Lamentin	Manhity	19	84,2	64 188	3 378	0	2	10 300	Terrains nus - Extension de la zone
	Lamentin	Petit Manoir	6	66,7	104 094	17 349	0	2	21 093	Terrain nu
	Lamentin	Petit Morne Brasserie Lorraine	5	60,0	66 352	13 270	0	1	9 598	
	Lamentin	Places d'Armes	72	84,7	693 612	9 634	3	10	45 374	Terrains nus + station essence désaffectée
	Lamentin	Soudon	3	100,0	43 135	14 378	0	0	0	
	Lamentin	ZI Les Mangles Acajou	53	92,0	368 446	6 952	1	3	54 494	Terrains nus - Extension de la Galléria
	Lamentin	ZI Acajou Californie	13	84,6	39 660	3 051	1	0	0	
	Lamentin	ZI Californie	15	93,3	530 673	35 378	0	0	0	
	Lamentin	ZI La Jambette	58	93,1	191 910	3 309	1	1	2 640	Terrains nus + 1 garage désaffecté
Lamentin	ZI La Lézarde	90	72,2	359 737	3 997	6	7	38 031	Terrains nus - Projet de démolition-reconstruction	
Total Lamentin		381	83,2	2 796 808	7 341	12	30	225 349		
Saint-Joseph	ZAC Choco Choisy	1	100,0	8 669	8 669	0	1	8 669	Projet de zone mixte: artisanale, industrielle, alimentaire	
Schoelcher	Centre commercial La Fontaine	2	100,0	3 623	1 812	4	0	0		
	Centre La Cabresse	4	75,0	4 437	1 109	6	0	0		
	Cluny	17	100,0	62 976	3 704	5	0	0		
	La Batelière	7	42,9	16 672	2 382	0	0	0		
	Patio de Cluny	6	83,3	22 913	3 819	2	0	0		
	Batelière Sud	10	-	28 472	2 847	0	2	10 007	Terrain nu	
Schoelcher	Ravine Touza	12	83,3	81 366	6 781	0	1	22 310	Terrain nu – dont 50 % localisés en « autres espaces naturels »	
Total Schoelcher		58	83,3	220 459	3 801	17	3	32 317		
TOTAL CACEM		691		4 144 808	5 998	72	59	412 720		

Sont présentés ci-après, de même que pour les deux autres communautés, les sites présentant des potentialités foncières.

Commune de Fort de France
Localisation des zones d'activités

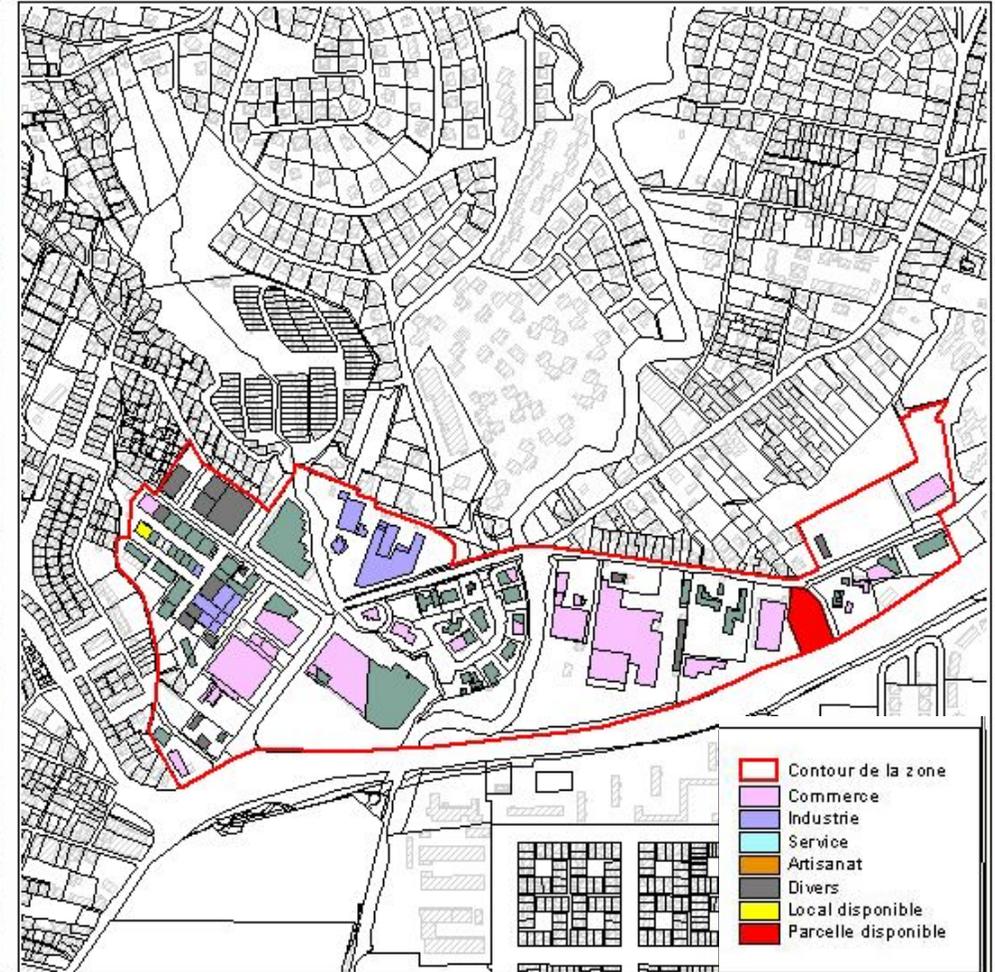


Source: Cadastre, DGI, 2006

0 20 40 Mètres

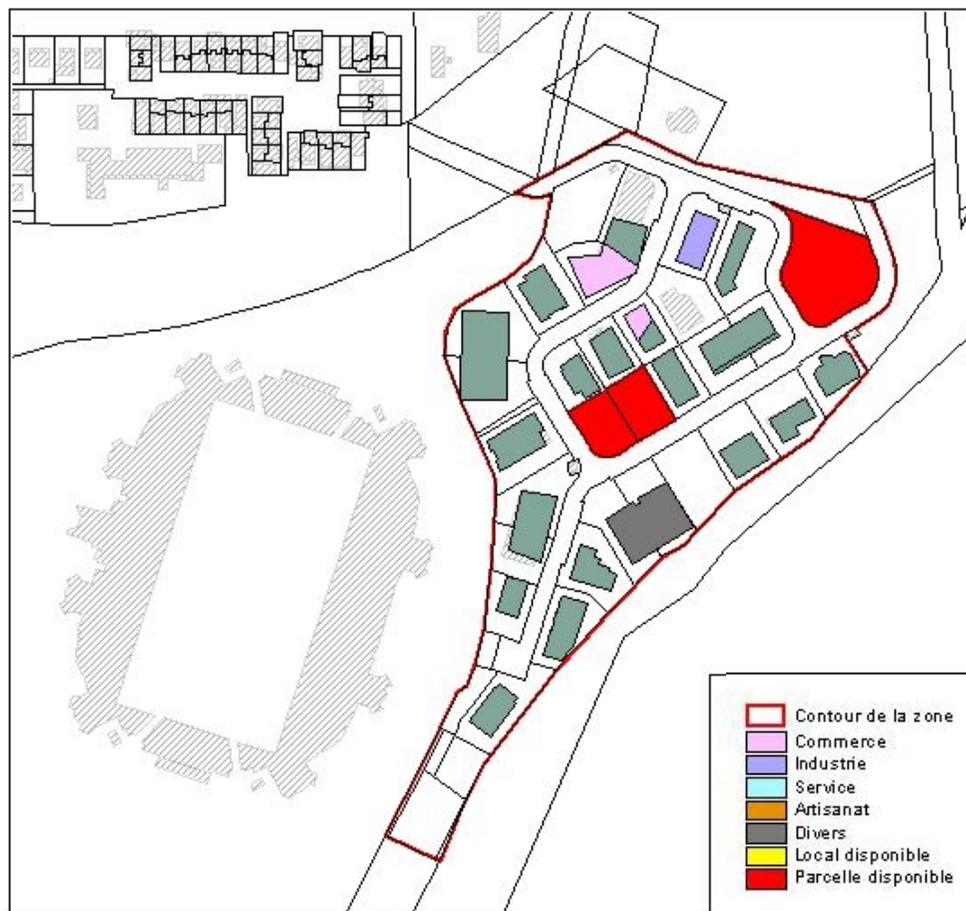
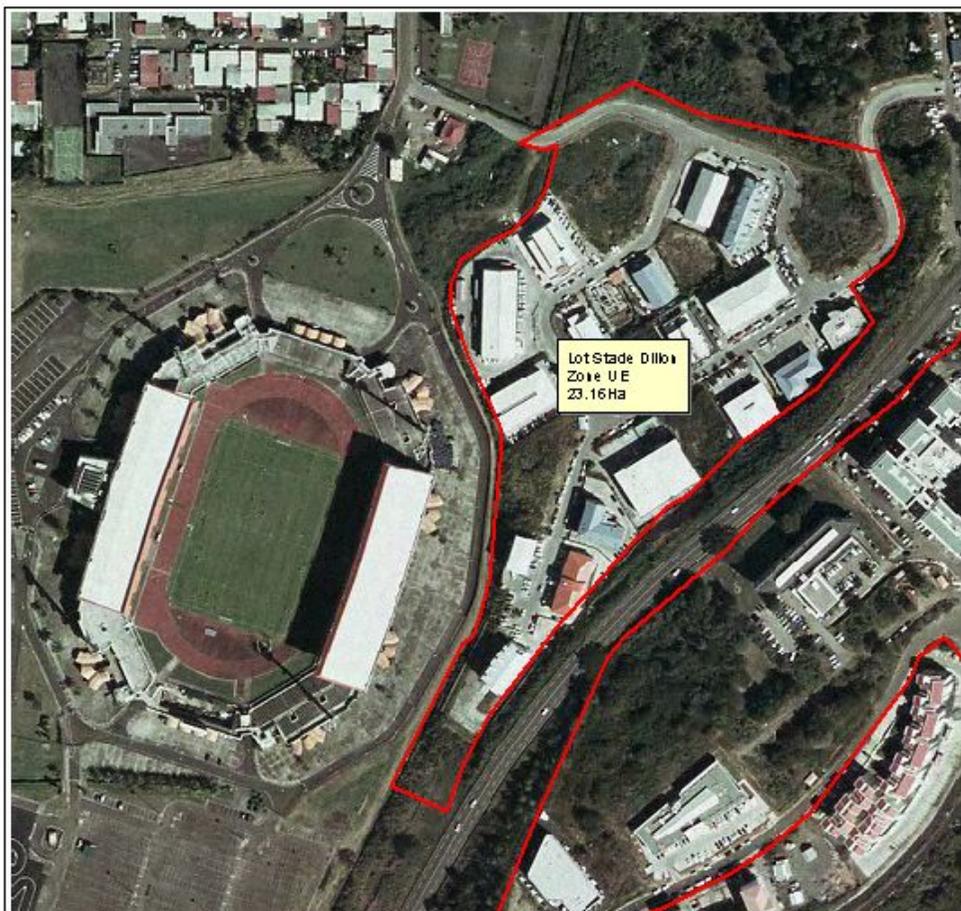
SIG-CAUR

Commune de FdeF - Dillon



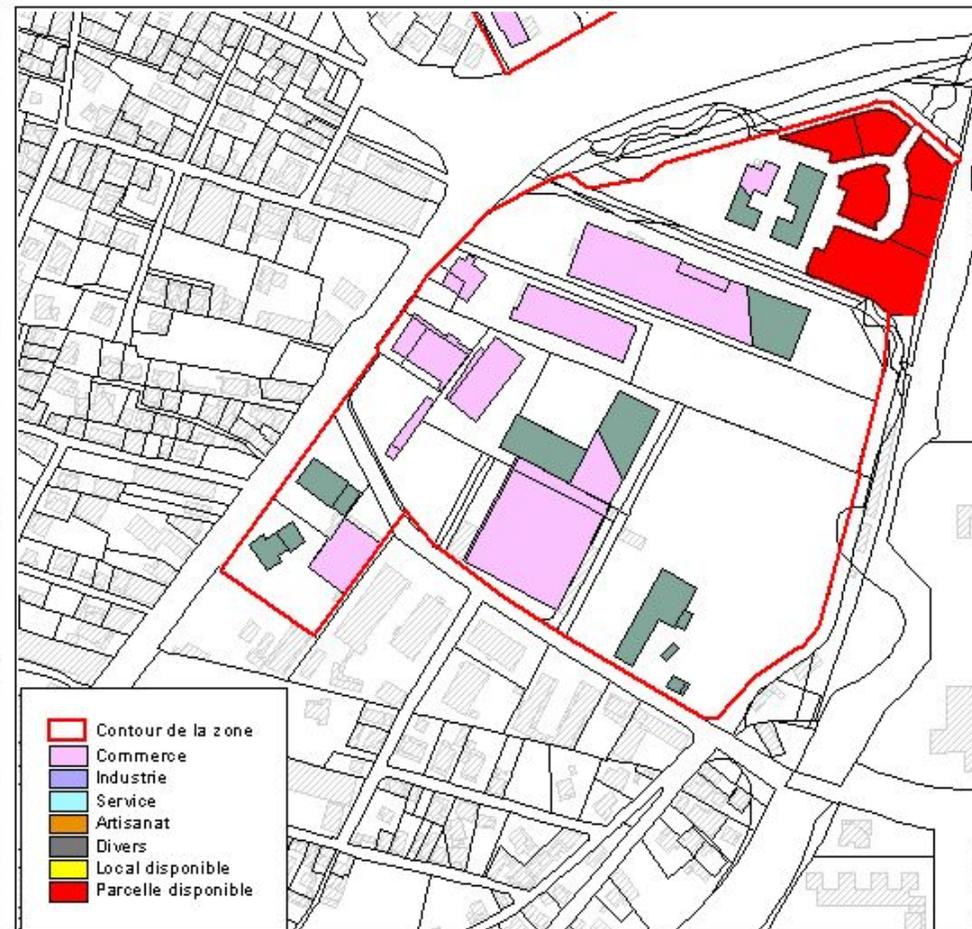
Micro-région	CACEM
Commune	FORT DE FRANCE
Nom Zone	Dillon
Nombre de parcelles	1
Superficie des parcelles (m²)	3 065
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune de FdeF - Lot Stade Dillon



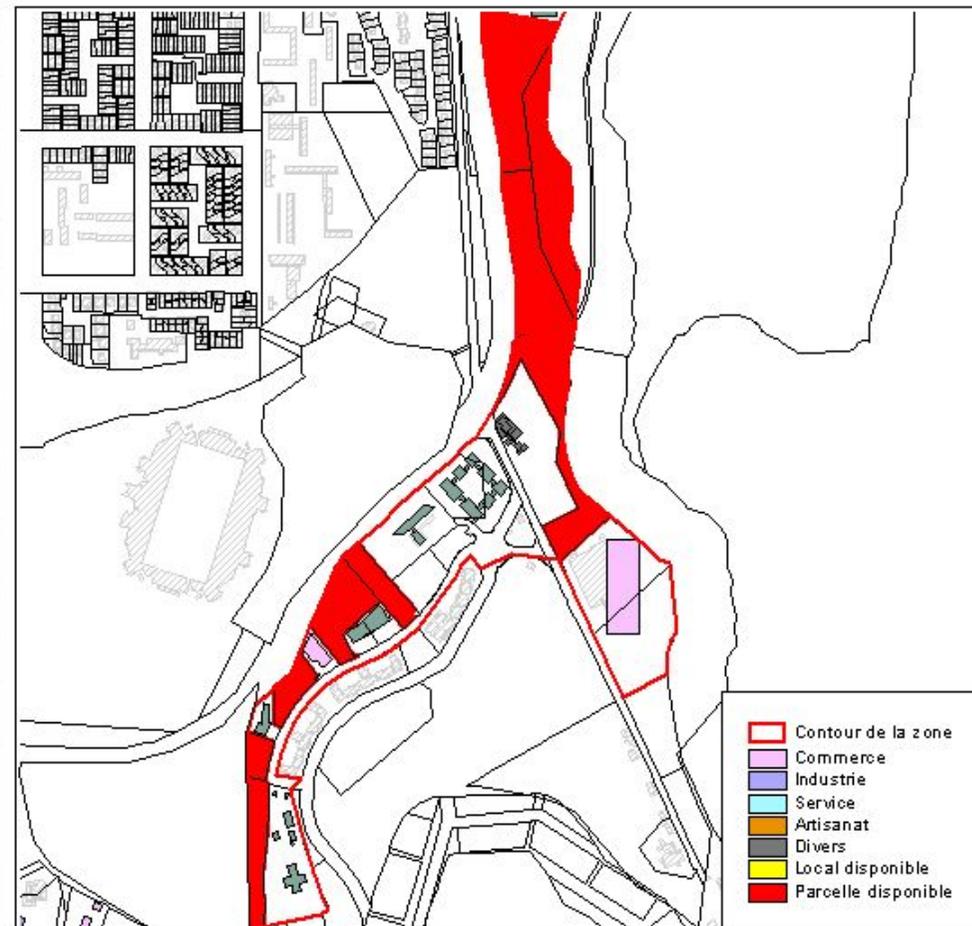
Micro-région	CACEM
Commune	FORT-DE-FRANCE
Nom Zone	Lotissement d'activités Dillon Stade
Nb de parcelles disponibles	3
Superficie de la parcelle (m²)	4 209
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrains nus

Commune de Fort de France - Village de Kerlys



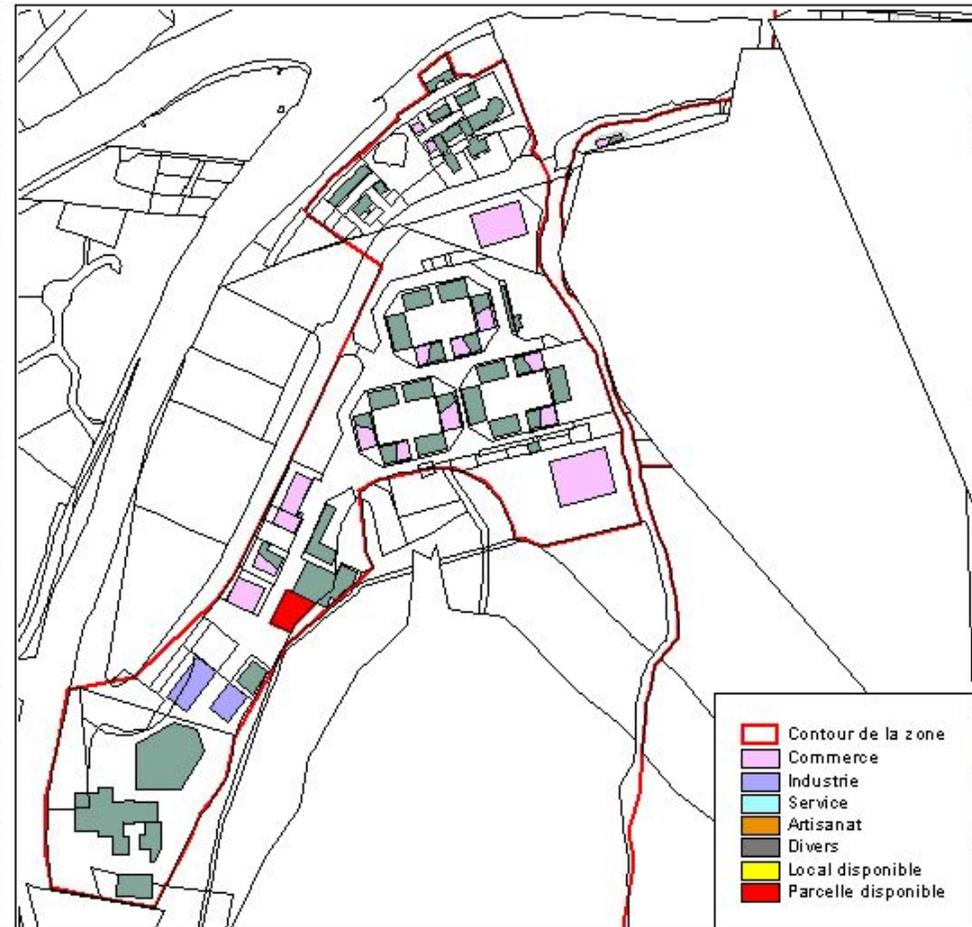
Micro-région	CACEM
Commune	FORT DE FRANCE
Nom Zone	Village Artisanal de Kerlys
Nombre de parcelles	6
Superficie des parcelles (m²)	4 591
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Extension en cours

Commune de FdeF - Etang Z'Abri cot



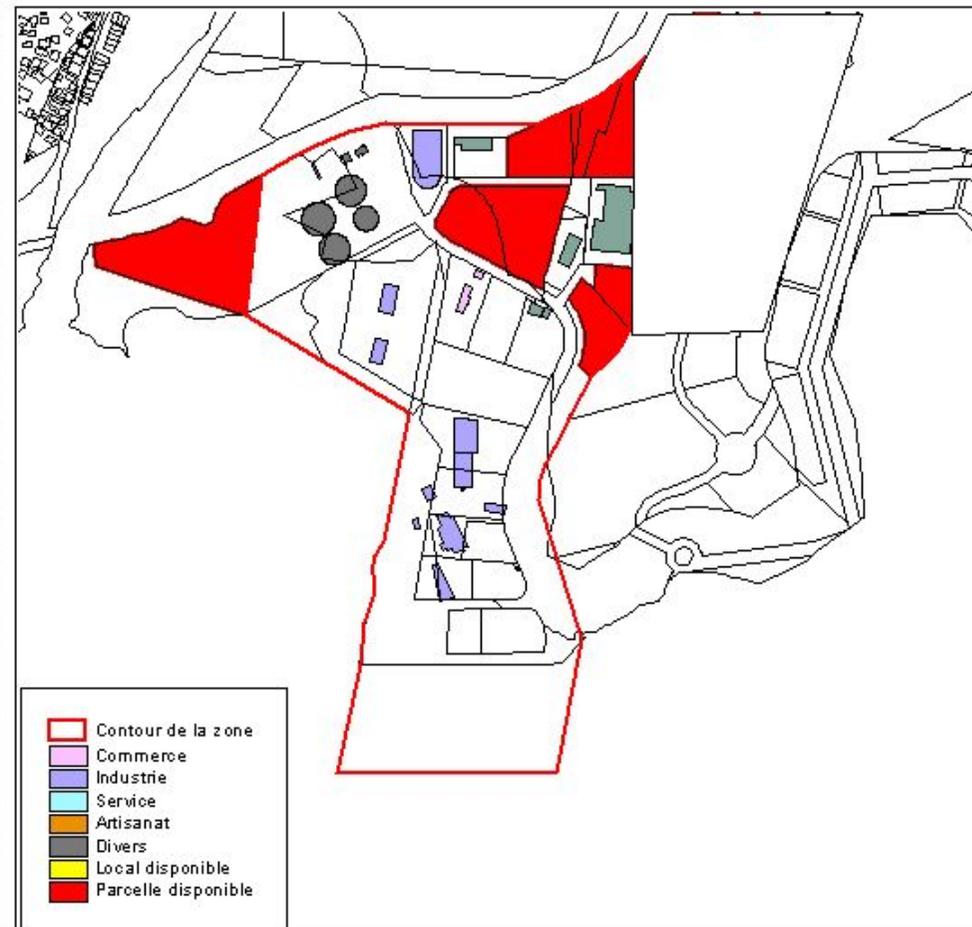
Micro-région	CACEM
Commune	FORT DE FRANCE
Nom Zone	ZAC Etang Z'Abri cot
Nombre de parcelles	9
Superficie des parcelles (m²)	90 748
Zonage	UE - UZEz
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune de FdeF - Rivière Roche



Micro-région	CACEM
Commune	FORT DE FRANCE
Nom Zone	ZAC Rivière Roche
Nombre de parcelles	1
Superficie des parcelles (m²)	1 018
Zonage	UZRr
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

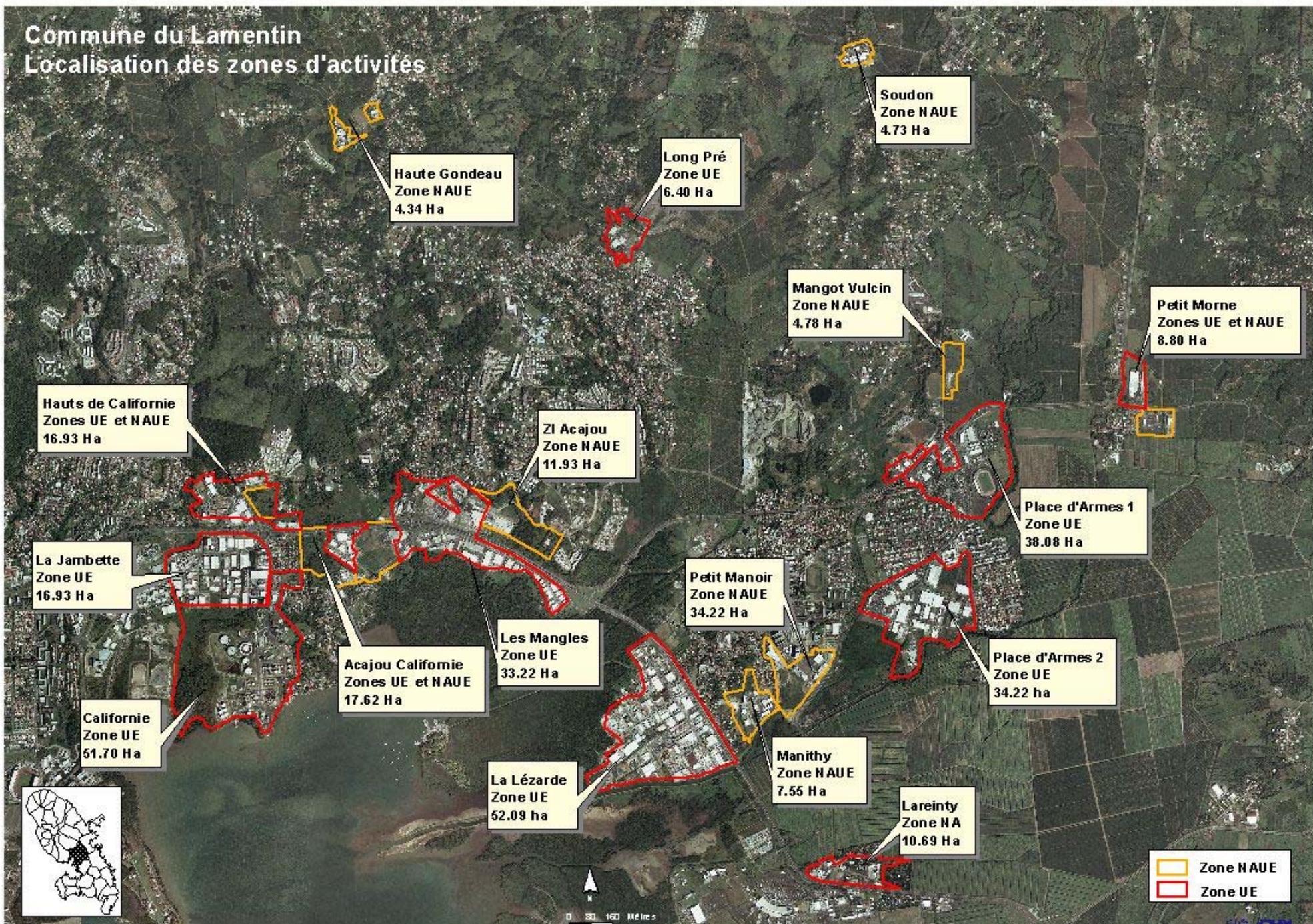
Commune de FdeF - Port / Pte des Grives



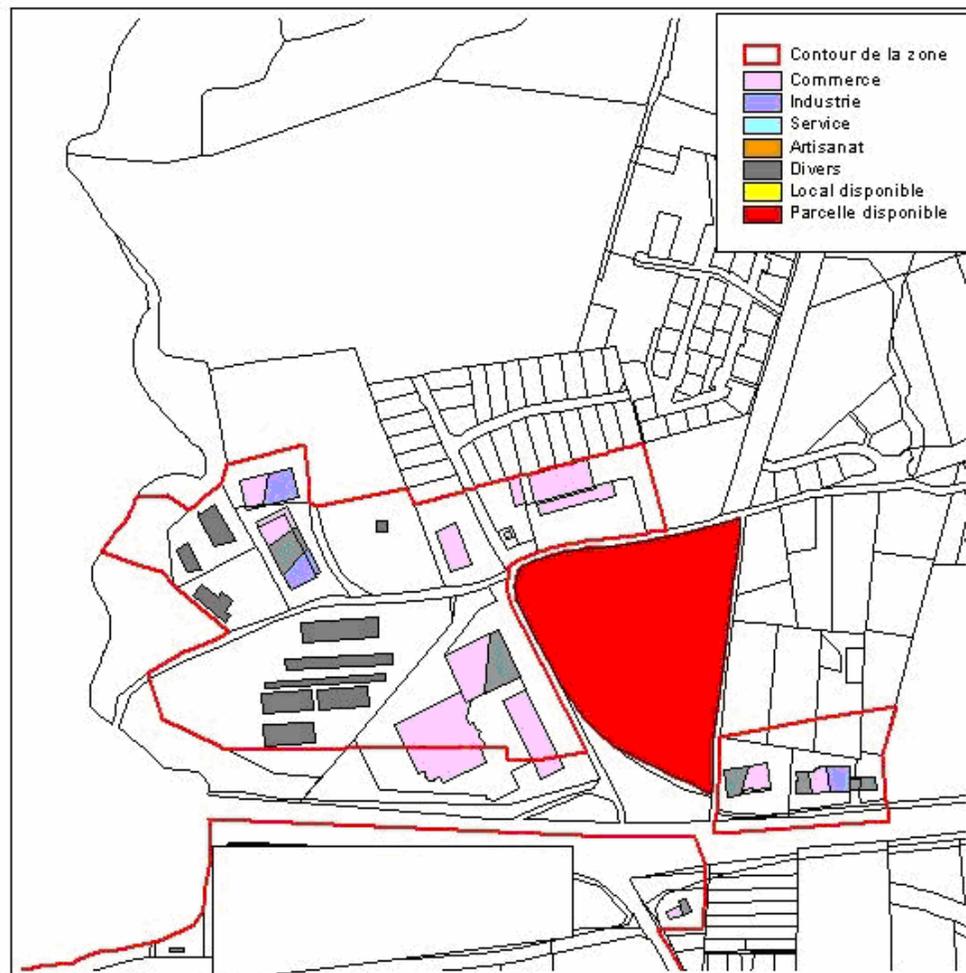
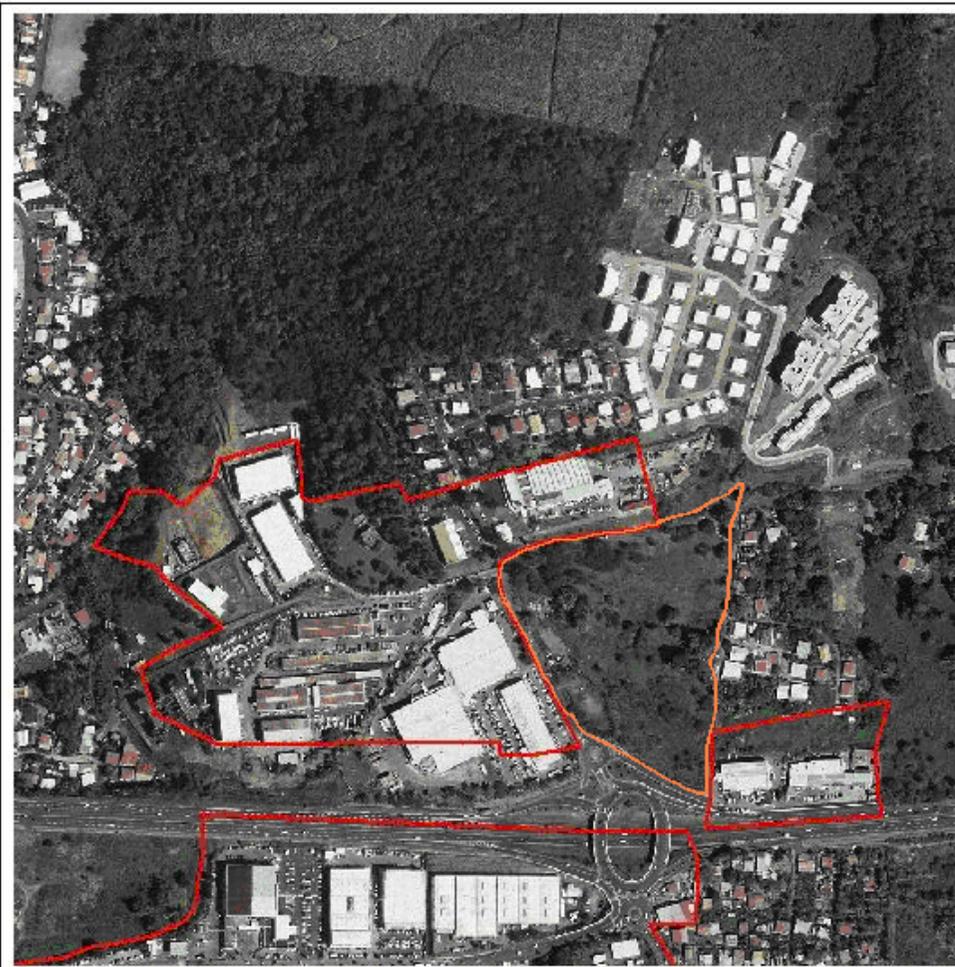
Micro-région	CACEM
Commune	FORT DE FRANCE
Nom Zone	ZI et Portuaire de Pte des grives
Nombre de parcelles	7
Superficie des parcelles (m²)	42 755
Zonage	UZPg
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune du Lamentin

Localisation des zones d'activités

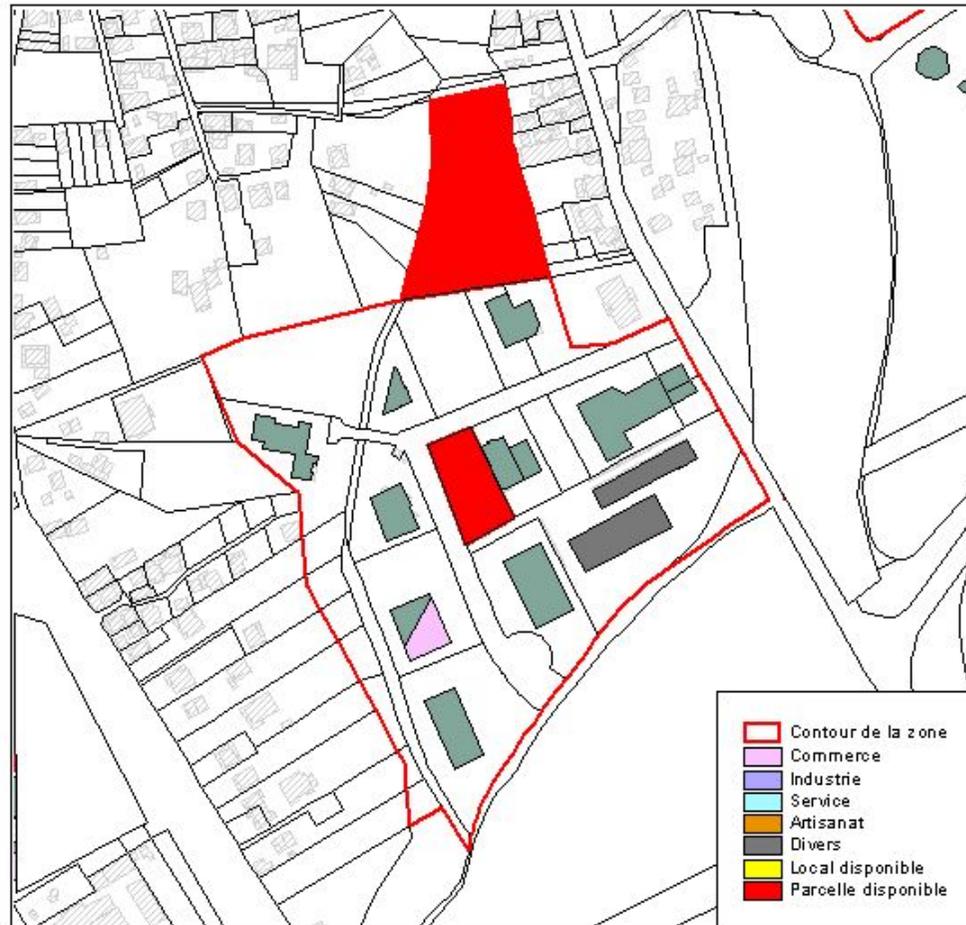


Commune du Lamentin - Hauts de californie



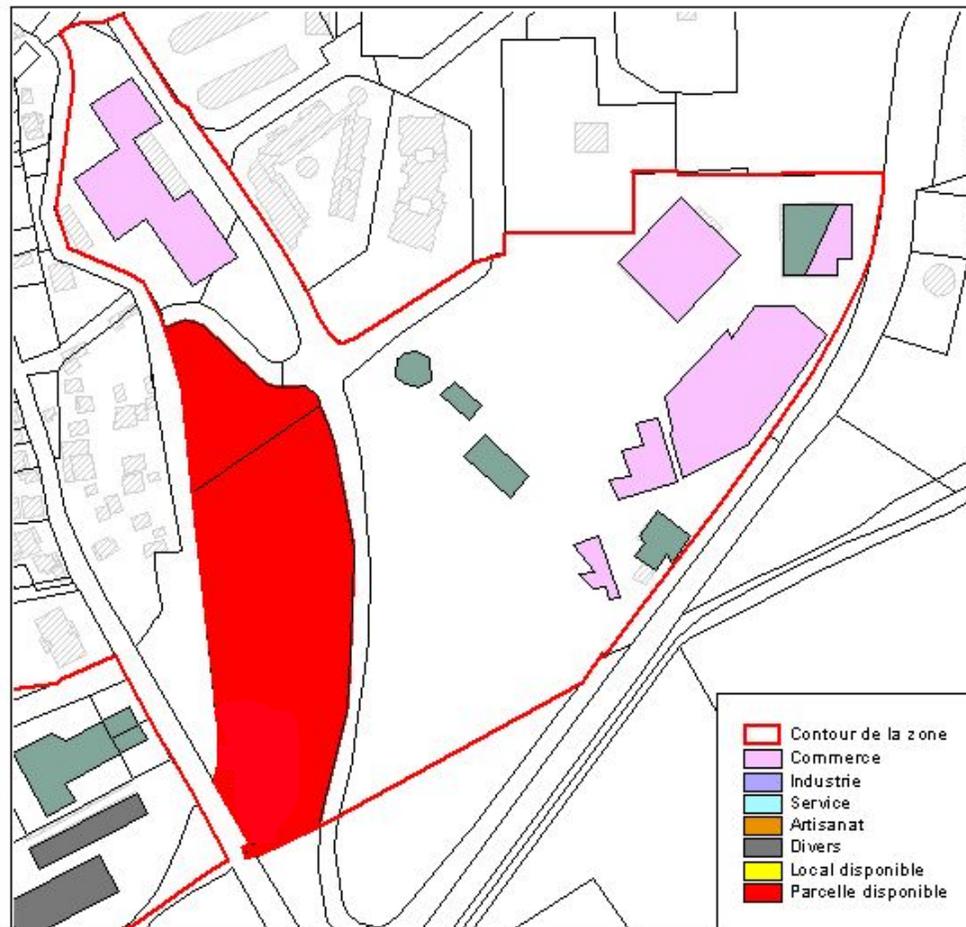
Micro-région	CACEM
Commune	LAMENTIN
Nom Zone	Les Hauts de Californie
Nb de parcelles disponibles	1
Superficie de la parcelle (m ²)	37 503
Zonage	NAUE
Viabilisé	oui
Projet / Observation	terrain nu

Commune du Lamentin - Manithy



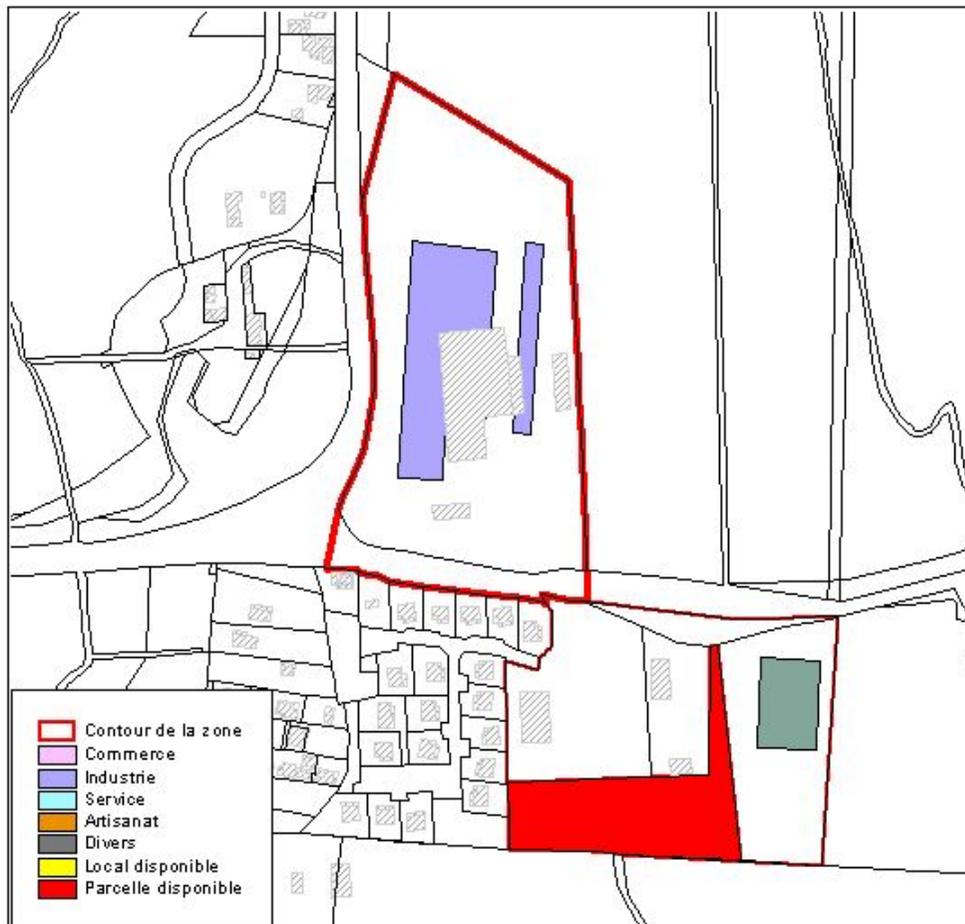
Micro-région	CACEM
Commune	LAMENTIN
Nom Zone	Manithy
Nombre de parcelles	2
Superficie des parcelles (m²)	10 300
Zonage	NAUE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Extension de la zone

Commune du Lamentin - Petit Manoir



Micro-région	CACEM
Commune	LAMENTIN
Nom Zone	Petit Manoir
Nombre de parcelles	2
Superficie des parcelles (m²)	21 093
Zonage	UB
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrains nus

Commune du Lamentin - Petit Morne / Brasserie



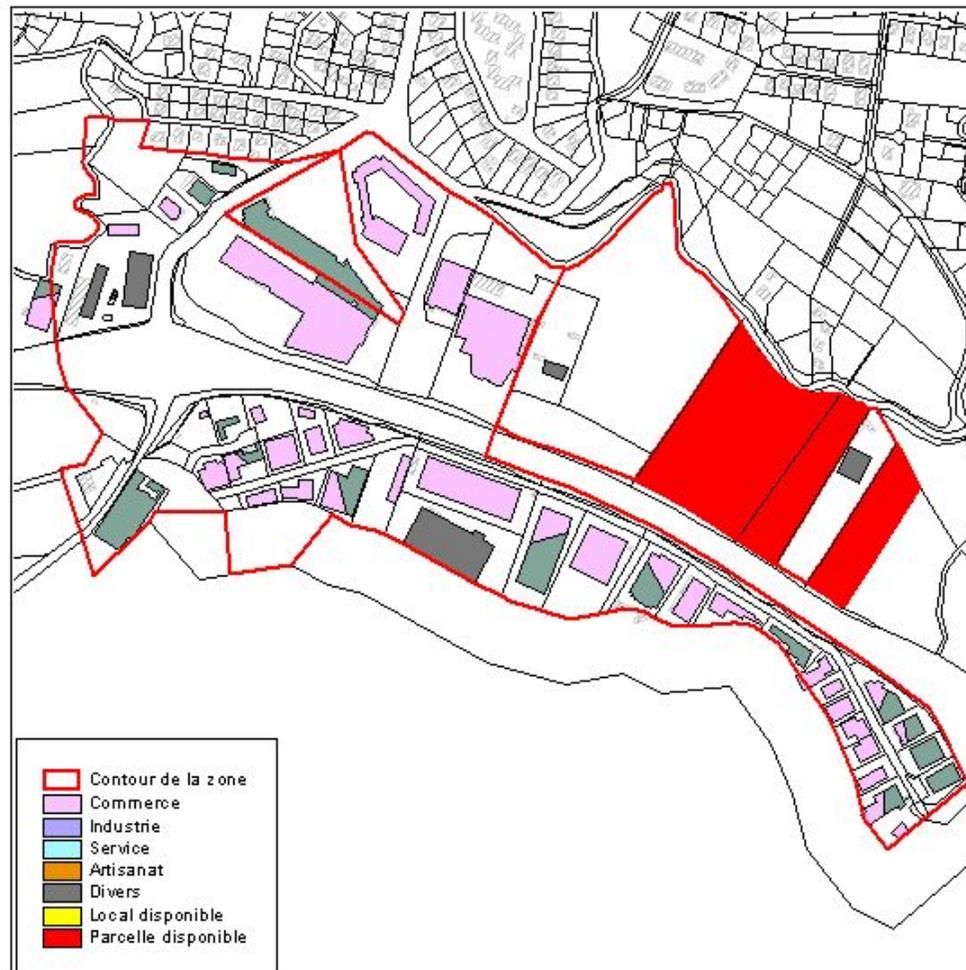
Micro-région	CACEM
Commune	LAMENTIN
Nom Zone	Petit Morne Brasserie Lorraine
Nombre de parcelles	1
Superficie des parcelles (m²)	9 598
Zonage	NAUE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune du Lamentin - Place d'Armes



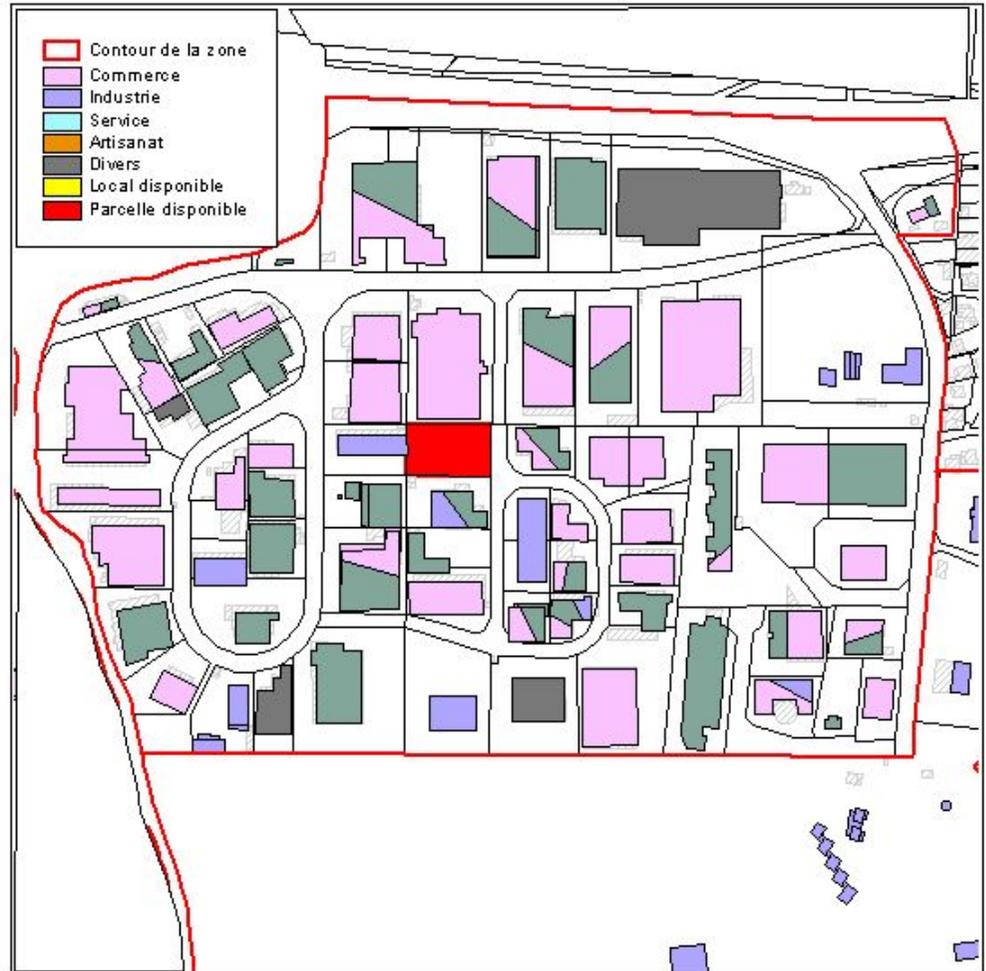
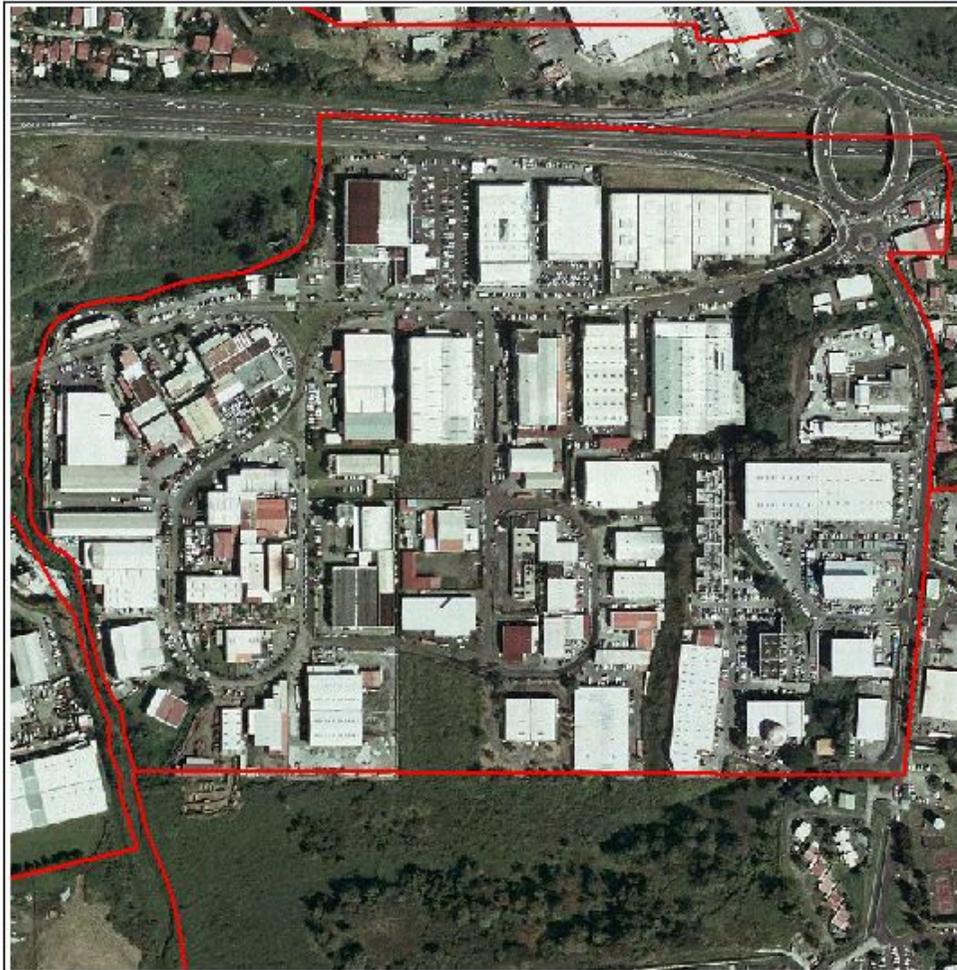
Micro-région	CACEM
Commune	LAMENTIN
Nom Zone	Places d'Armes
Nombre de parcelles	10
Superficie des parcelles (m²)	45 374
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrains nus

Commune du Lamentin -Les Mangles Acajou



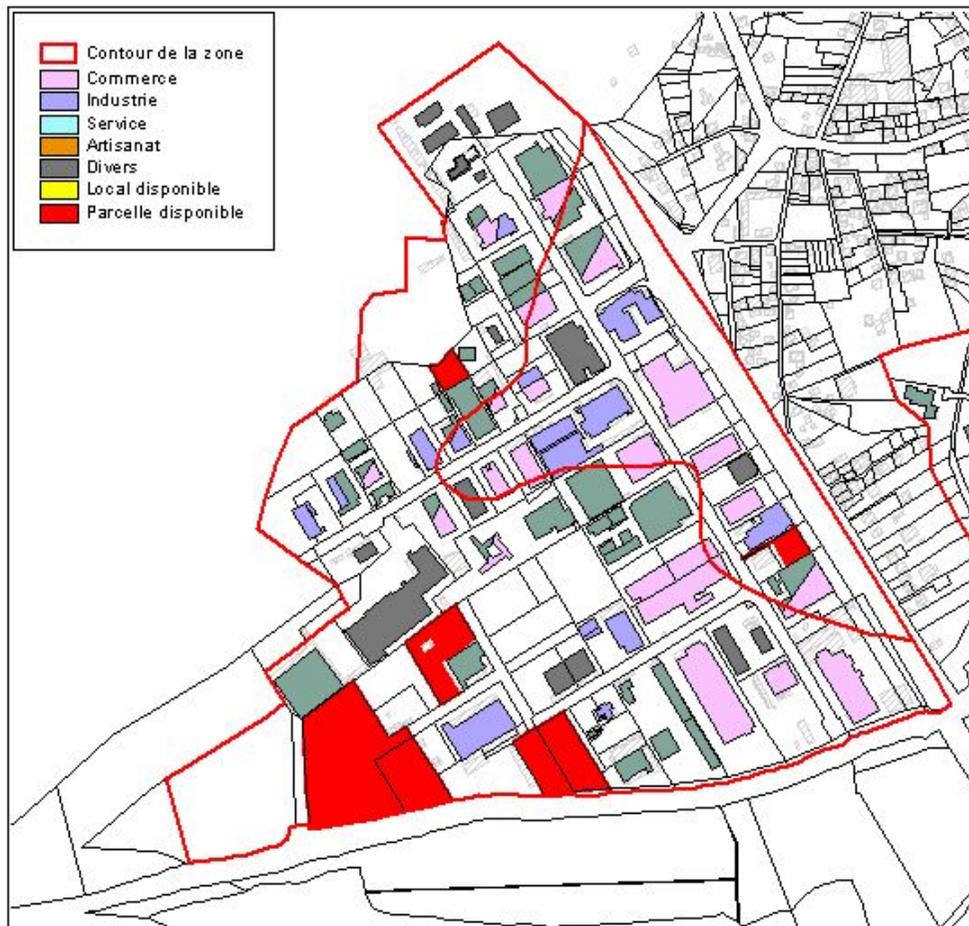
Micro-région	CACEM
Commune	LAMENTIN
Nom Zone	ZI (Les Mangles-)Acajou
Nombre de parcelles	3
Superficie des parcelles (m²)	54 494
Zonage	NAUE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrains nus - Extension de la zone

Commune d'U Lamentin - La Jambette



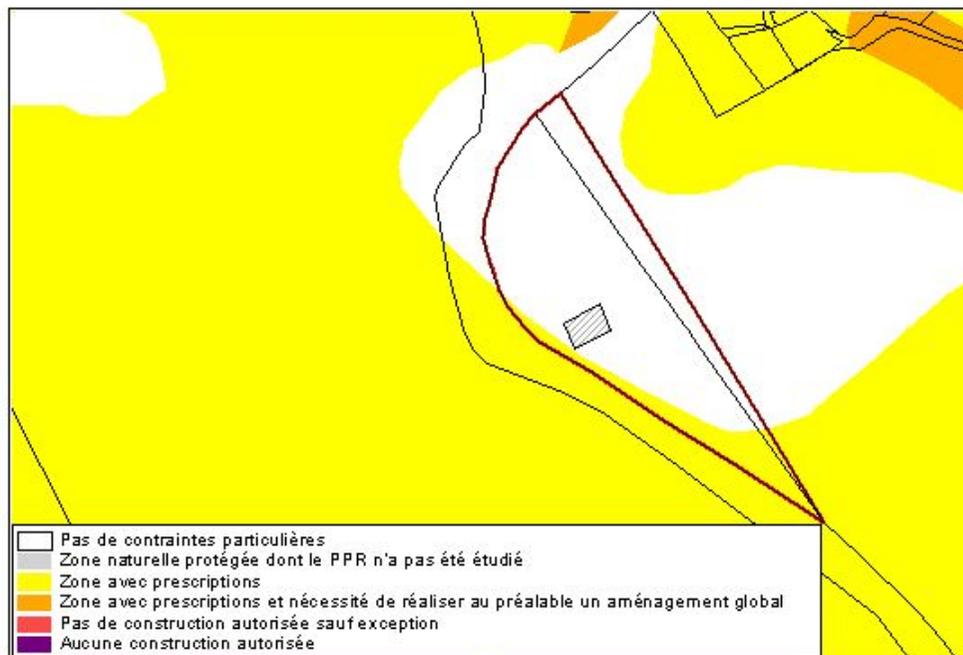
Micro-région	CACEM
Commune	LAMENTIN
Nom Zone	ZI La Jambette
Nombre de parcelles	1
Superficie des parcelles (m²)	2 640
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune du Lamentin - La Lézarde

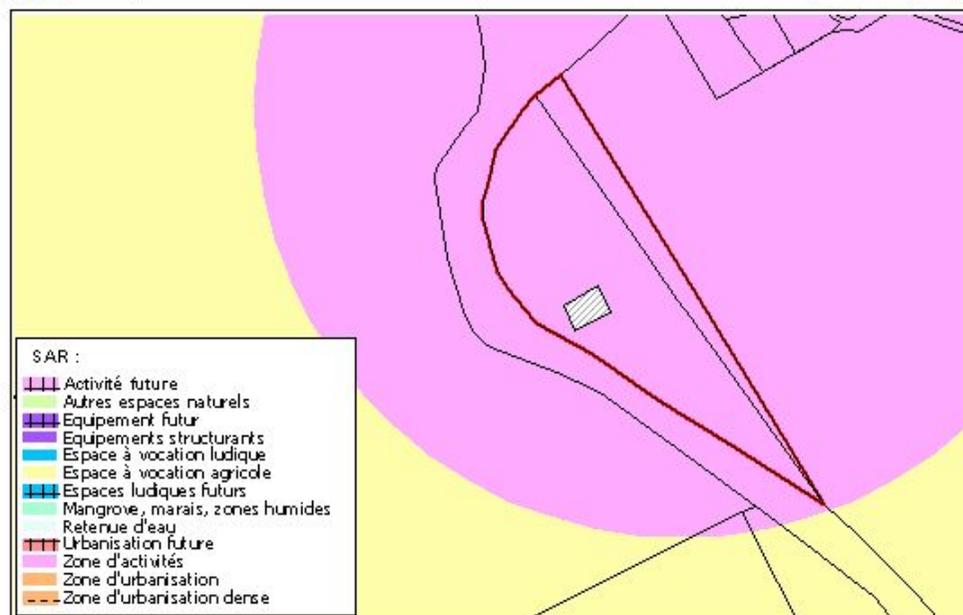


Micro-région	CACEM
Commune	LAMENTIN
Nom Zone	ZI La Lézarde
Nombre de parcelles	7
Superficie des parcelles (m²)	38 031
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune de Saint Joseph - ZAC de Choco-Choisy-



Micro-région	CACEM
COMMUNE	SAINT-JOSEPH
Nom Zone	ZAC Choco Choisy
Nb de parcelles disponibles	1
Superficie de la parcelle (m²)	8 669
ZONAGE	UE
VIABILISE	oui
Projets	Zone mixte artisanale, industrielle, alimentaire
Observation	1 chateau d'eau, 1 dépôt



Commune de Schoelcher
Localisation des zones d'activités

CCial La Fontaine
Zone UE
0.36Ha

Ravine Touza
Zone URr au PLU
5.34Ha

Cluny
Zone UE
9.57Ha

Ancienne route de Schoecher
Zone U au PLU
0.39Ha

La batelière
Zone U au PLU
1.04Ha

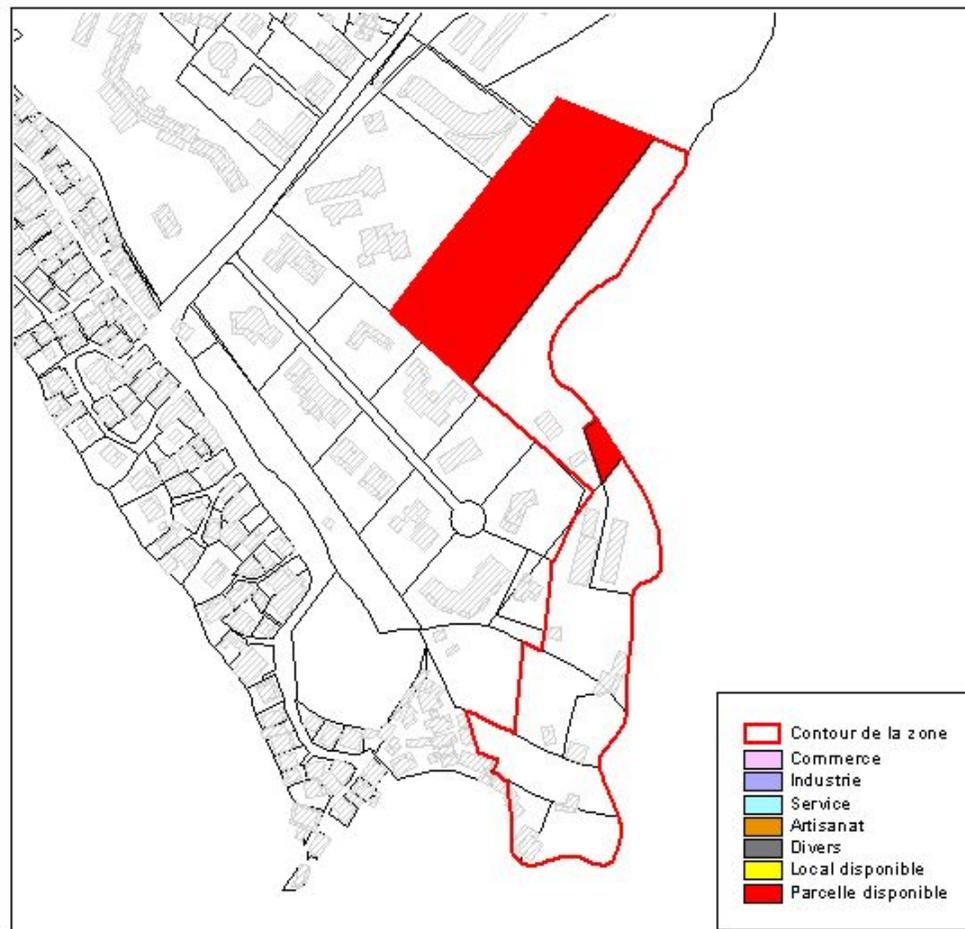
Batelière sud
Zone UE
2.84Ha



Source : BD Orthophoto 2004

05-2010

Commune de Schoelcher - Batelière Sud

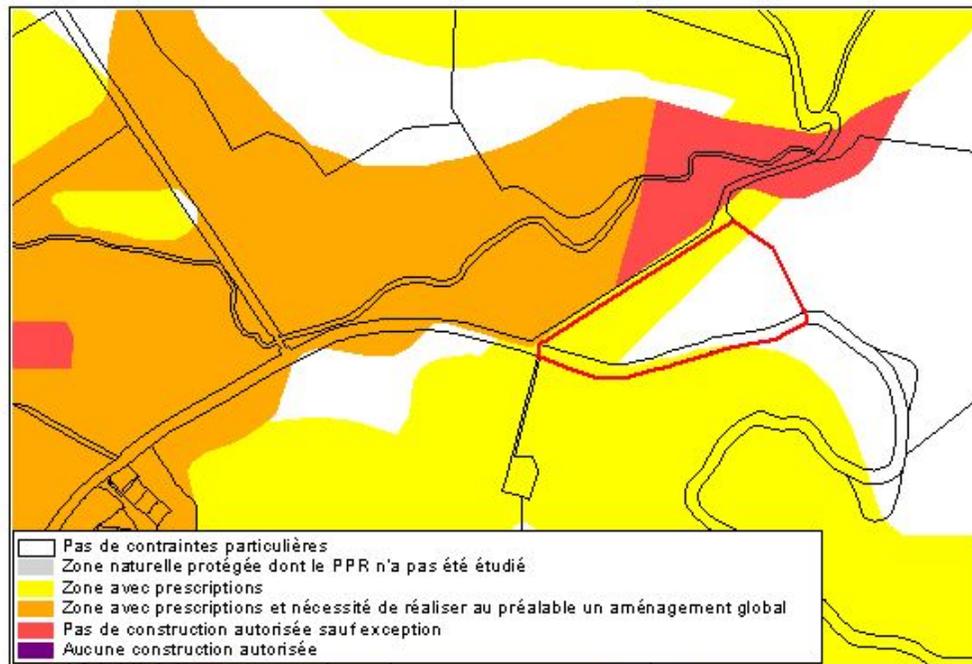


Micro-région	CACEM
Commune	SCHOELCHER
Nom Zone	Batelière Sud
Nombre de parcelles	2
Superficie des parcelles (m²)	10 007
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

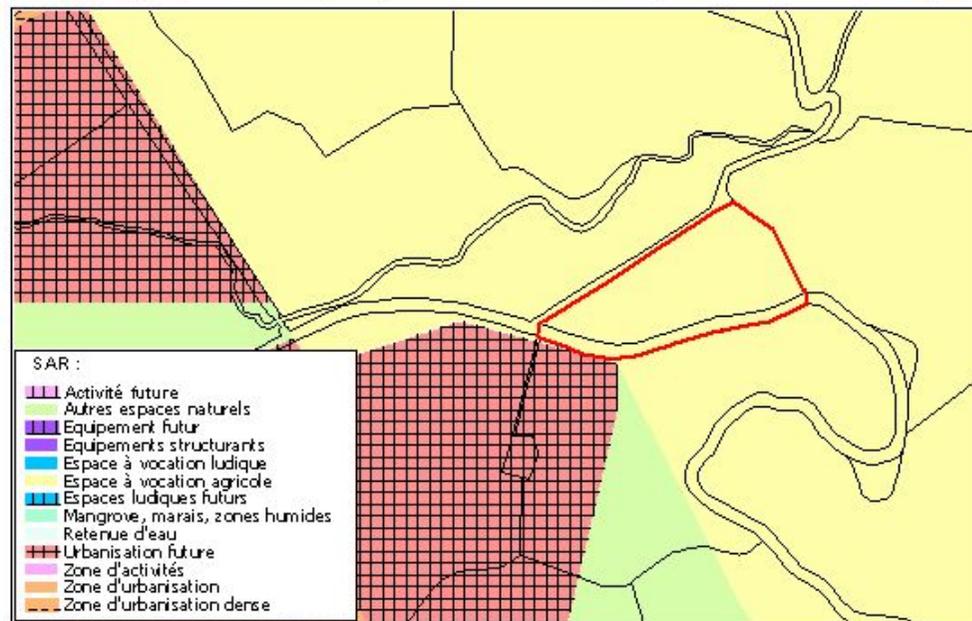
Tableau synoptique : Disponibilités foncières affectées aux activités

Enquête Terrain											
	Commune	Nom Zone	Nombre de parcelles	dont viabilisées (%)	Superficie Parcelles enquêtées (m ²)	Superficie moyenne observée (m ²)	Locaux disponibles	Nombre et superficie (m ²) des parcelles disponibles		Observations / Projets	
CAESM	Anses d'Arlet	Sucrerie/Rte de la Plaine	1	100,0	21 600	21 600		1	21 600	Terrain nu	
	Ducos	Anc. usine de Petit-Bourg	9	88,9	26 816	2 980			0	Locaux EDF + maison de fonction désaffectés	
		Génipa Piazza	1	100,0			1	0	0		
		ZA Génipa	31	87,1	67 482	2 177	10	1	7 720	Extension en cours de la ZA de Génipa de 7 000m ² comprenant une dizaine de lots	
		ZI Cocotte Canal	30	96,7	77 668	2 589	2	1	1 855	Terrain nu	
		ZI La Marie- ZI La Fabrique	35	91,4	48 926	1 398	0	1	1 929	Terrains nus	
		ZI Petite Cocotte-Champigny	62	90,3	137 627	2 220	36	0	0	Extension de la zone de Champigny (+ 1 ha à l'habitation Champigny + 6 ha à Pays Noyé)	
		Total Ducos		168	91,1	358 519	2 134	49	3	11 504	
		François	ZA de Trianon	38	100,0	324 748	8 546	1	9	194 098	Terrains nus - Extension prévue dans le PLU
		Marin	Ancienne Usine du Marin	33	78,8	81 033	2 456	4	2	37 960	Terrains nus
			Artimer	10	100,0	10 165	1 017	9	0	0	
		Total Marin		43	83,7	91 198	2 121	13	2	37 960	Terrains nus
		Rivière-Salée	Ancienne Usine Salée	3	100,0	73 291	24 430	1	1	14 080	Terrain nu
			La Laugier	37	83,8	53 982	1 459	3	2	8 227	Terrains nus
			L'Espérance	31	90,3	34 520	1 114	1	1	368	Terrain nu
		Tot. Riv-Salée		71	87,3	161 793	2 279	5	4	22 675	Terrains nus
		Sainte-Anne	Maison Rouge	1	100,0	55 165	55 165	0	1	55 165	Terrain nu - Projet de construction de gîtes
		Sainte-Luce	Deville	19	73,7	41 311	2 174	1	2	19 758	Terrains nus - Bâtiment en construction à usage mixte + Projet de construction d'une entreprise
			ZA Les Côteaux	32	100,0	41 646	1 301	2	9	9 068	Terrains nus - Projet d'implantation d'une moyenne surface commerciale
		Tot. Ste-Luce		51	90,2	82 957	1 627	3	11	28 826	Terrains nus
		Trois-Ilets	La Poterie	11	100,0	65 934	5 994	0	2	2 091	Terrains nus + 3 bâtiments en ruine
			Vatable	13	100,0	14 339	1 103	0	4	5 049	Terrains nus
		Tot.Trois-Ilets		24	100,0	80 274	3 345	0	6	7 139	Terrains nus
		Vauclin	Chateaupaille	2	50,0	8 311	4 155	0	0	0	
		Port de pêche	2	100,0	2 985	1 492	0	0	0		
		Usine du Vauclin	6	100,0	62 113	10 352	0	1	49 528	Terrain nu	
	Total Vauclin		10	90,0	73 409	7 341	0	1	49 528	Projet d'une Z.A. à Poymiro (15 Ha)	
	TOTAL CAESM		407		1 249 662	3 070	71	38	428 495		

Commune des Anses d'Arlet - La Sucrierie



Micro-région	CAESM
Commune	ANSES D'ARLET
Nom Zone	Sucrierie
Nb de parcelles disponibles	1
Superficie de la parcelle (m²)	21 600
Zonage	NAUE
Viabilisé	non
Projet / Observation	Terrain nu



Commune de Ducos Localisation des zones d'activités

Champigny / Petite Cocotte
Zone UE
20.40 Ha

Cocotte Canal 1
Zone UE
7.8 Ha

Cocotte Canal 2
Zone UE
3 Ha

ZA La Marie / La Fabrique
Zone UE
6 Ha

Génipa
Zone UE
8 Ha

Génipa Piazza
Zone NB
0.66 Ha

Génipa (Hayot)
Zone NAUE
6.40 Ha

Dormoy
Zone UE
3.50 Ha



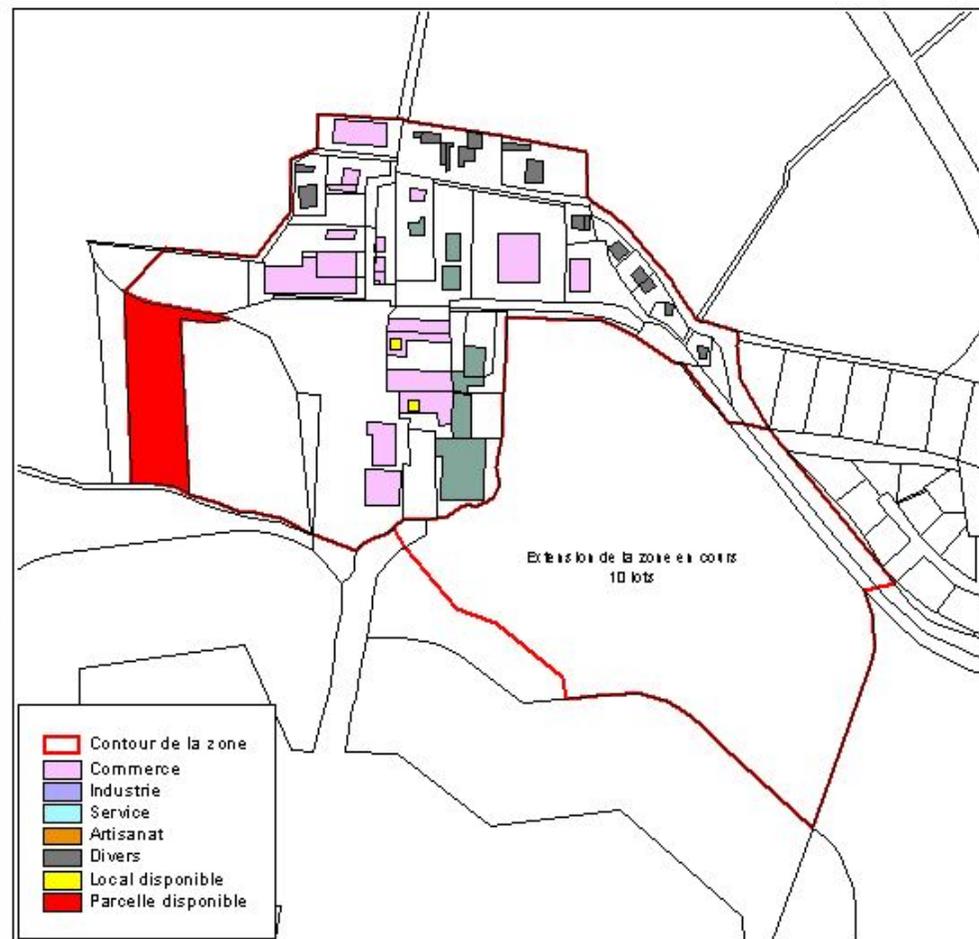
Zone NAUE
Zone UE



Source: BD O rthophoto - IG M 2011

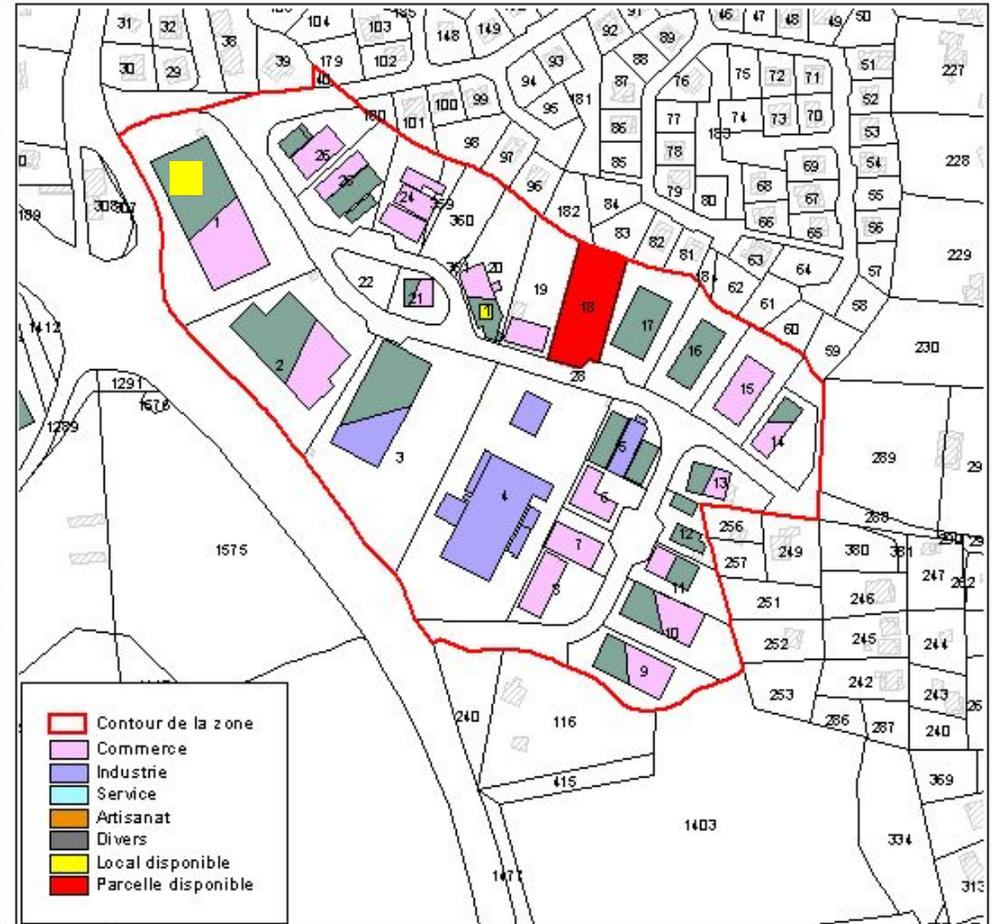


Commune de Ducos - Génipa



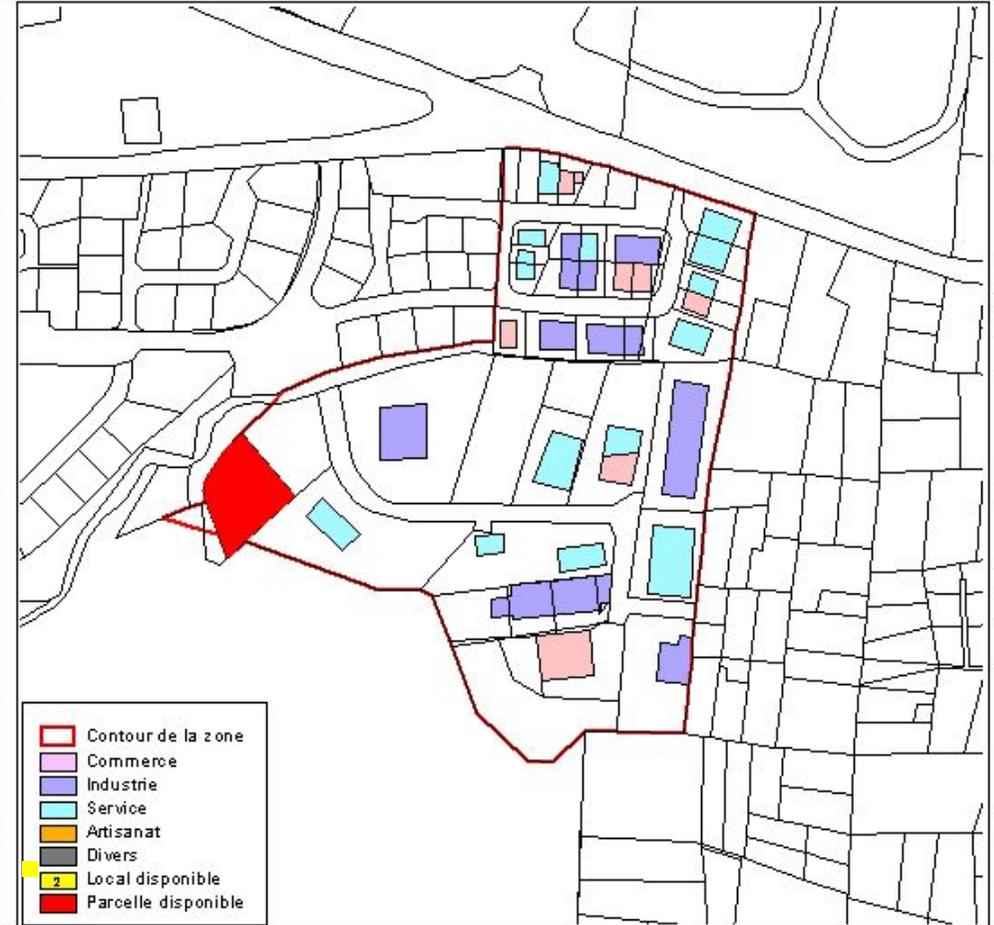
Micro-région	CAESM
Commune	DUCOS
Nom Zone	ZA Génipa
Nombre de parcelles	1
Superficie des parcelles (m²)	7 720
Zonage	UE
Viabilisé	Non
Projet / Observation	

Commune de Ducos - Cocotte canal



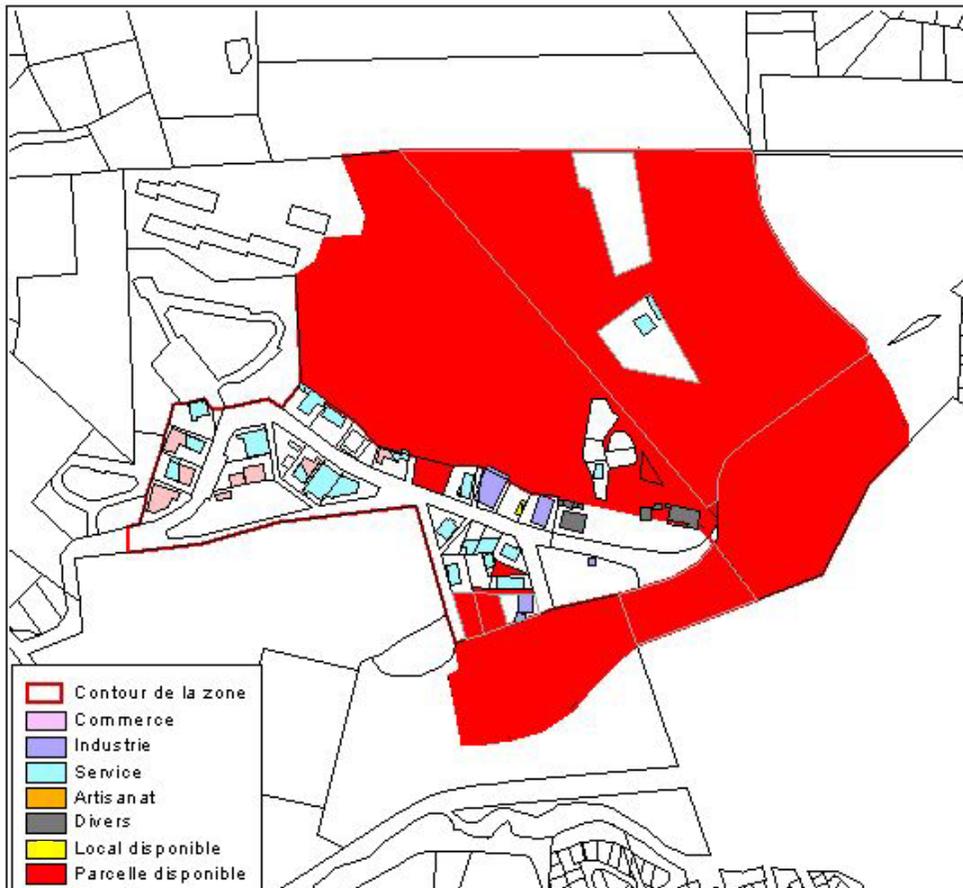
Micro-région	CAESM
Commune	DUCOS
Nom Zone	ZI Cocotte Canal
Nombre de parcelles	1
Superficie des parcelles (m²)	1 855
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune de Ducos -La Fabrique

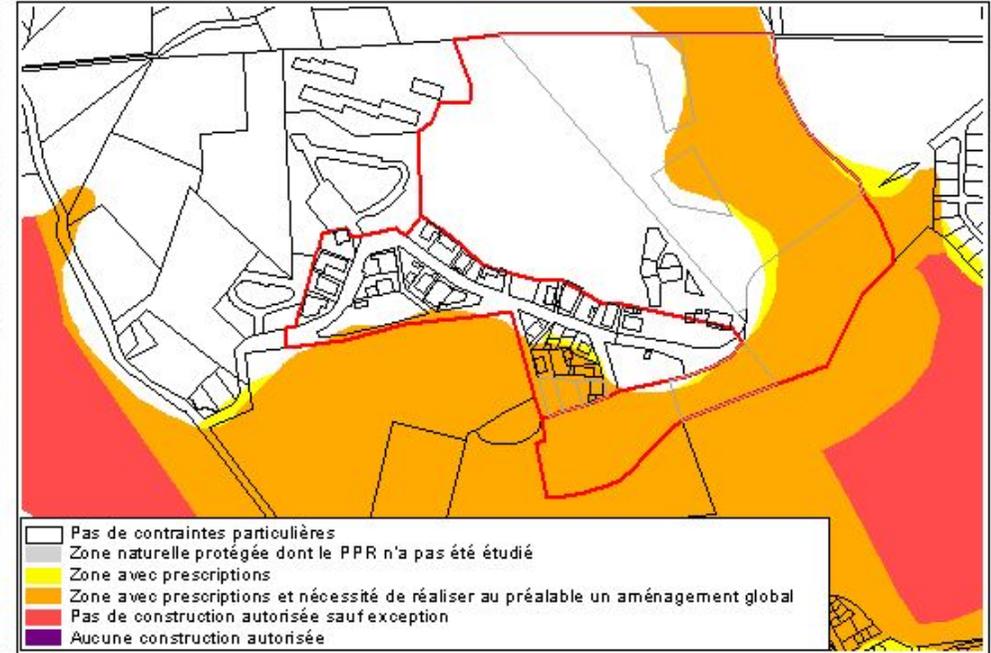


Micro-région	CAESM
Commune	DUCOS
Nom Zone	ZI La Marie- ZI La Fabrique
Nombre de parcelles	1
Superficie des parcelles (m²)	1 929
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

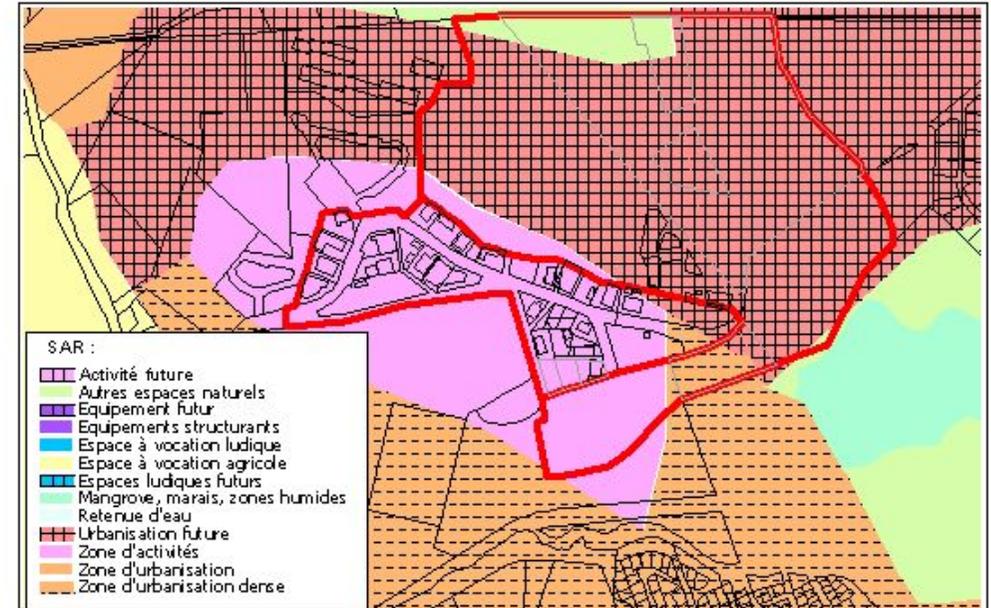
Commune d u Francois - Trianon



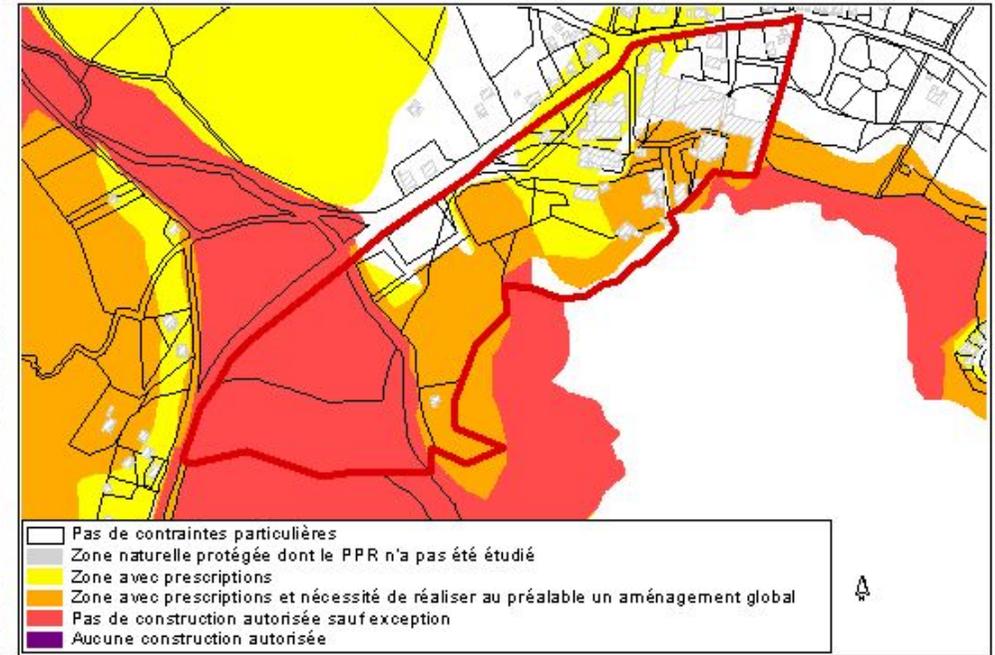
Commune du Francois - Trianon 2



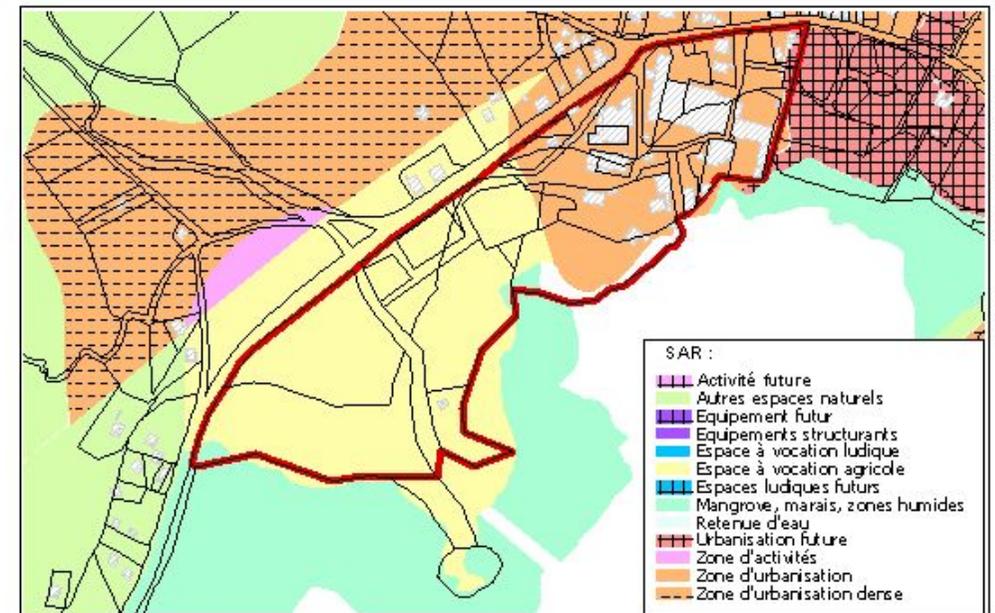
Micro-région	CAESM
Commune	FRANCOIS
Nom Zone	ZA de Trianon
Nb de parcelles disponibles	9
Superficie de la parcelle (m²)	194 098
Zonage	UE - NAUE
Viabilisé	4 parcelles - 103 483 m ²
Projet / Observation	Le PLU prévoit une extension de la zone



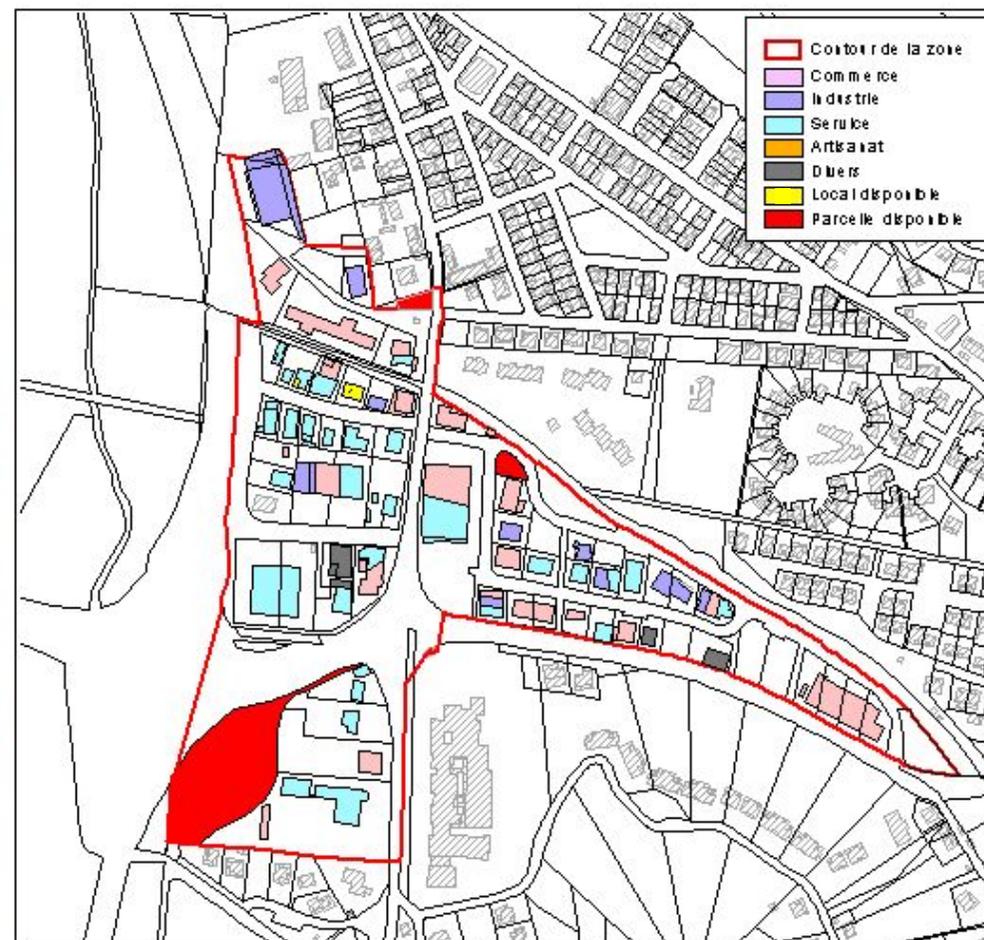
Commune du Marin - Artimer & Ancienne usine



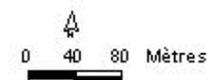
Micro-région	CAESM
Commune	MARIN
Nom Zone	Ancienne Usine du Marin
Nombre de parcelles	2
Superficie des parcelles (m²)	37 960
Zonage	UE
Viabilisé	Non
Projet / Observation	Terrains nus - Zone rouge PPR



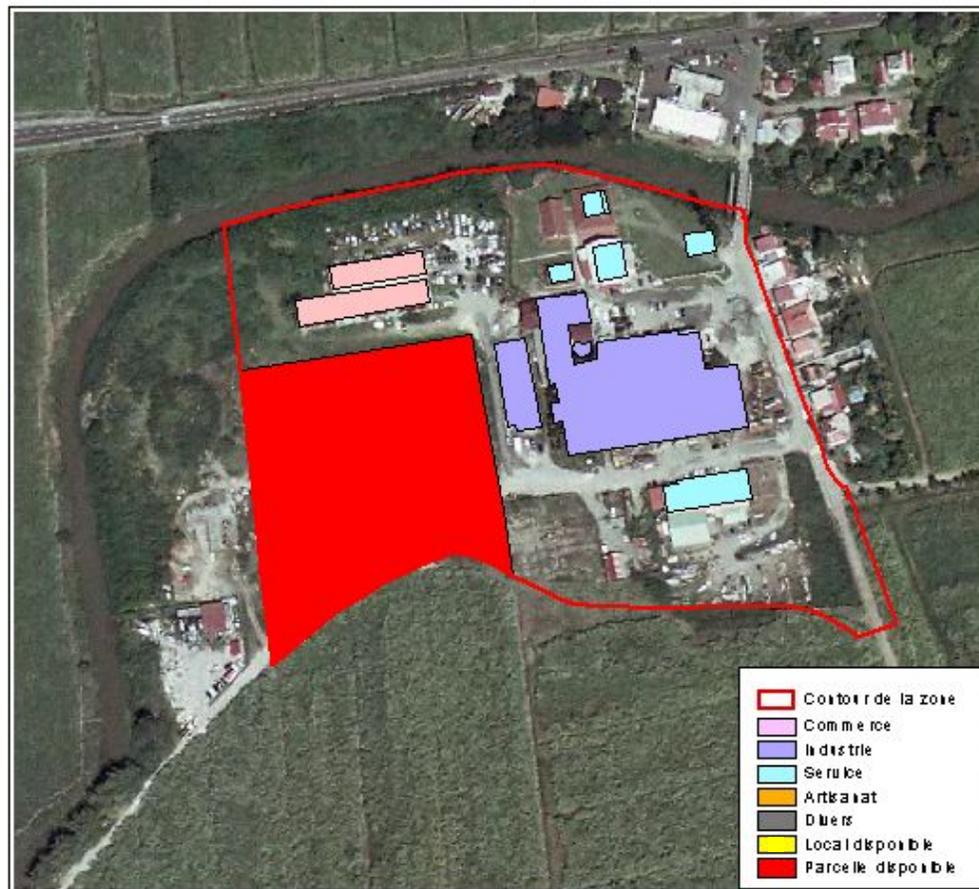
Commune de Rivière Salée - La Laugier & l'Espérance



Micro-région	CAESM
Commune	RIVIERE-SALEE
Nom Zone	La Laugier/L'Espérance
Nombre de parcelles	3
Superficie des parcelles (m²)	8 595
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

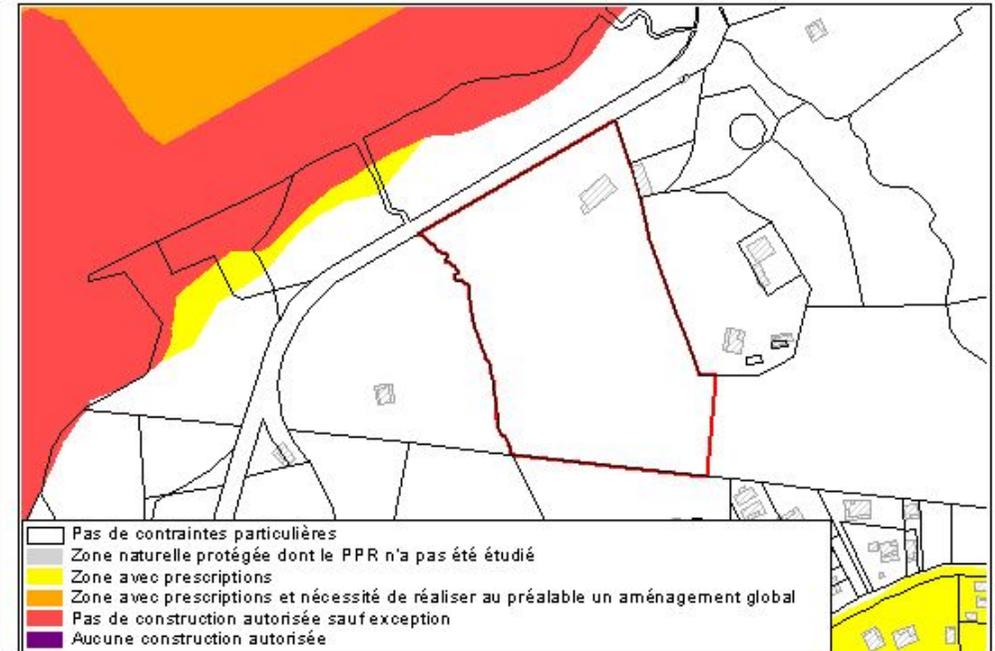


Commune de Rivière Salée - Usine

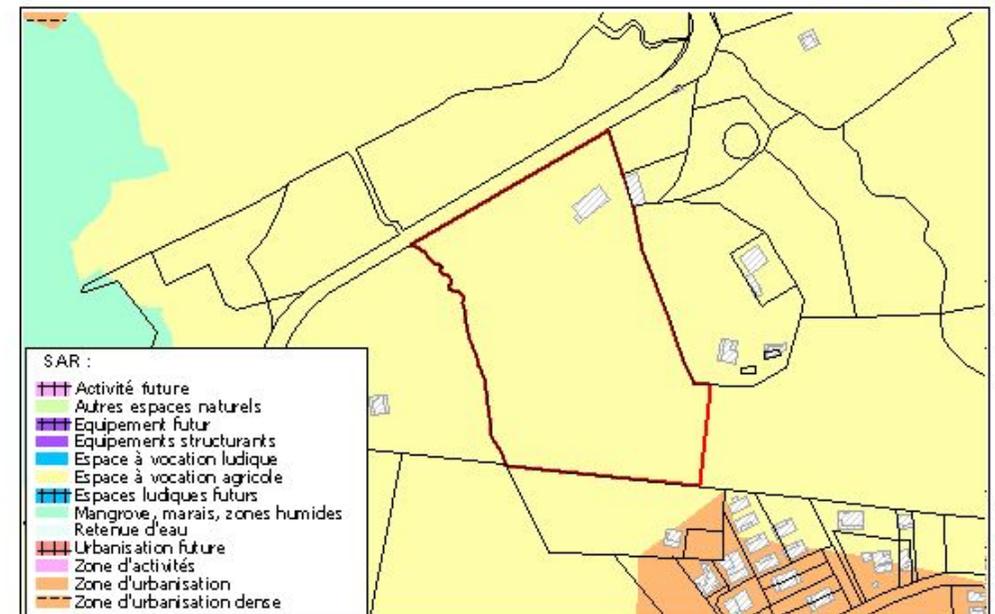


Micro-région	CAESM
Commune	RIVIERE-SALEE
Nom Zone	Usine
Nb de parcelles disponibles	1
Superficie de la parcelle (m²)	14 080
Zonage	AUE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

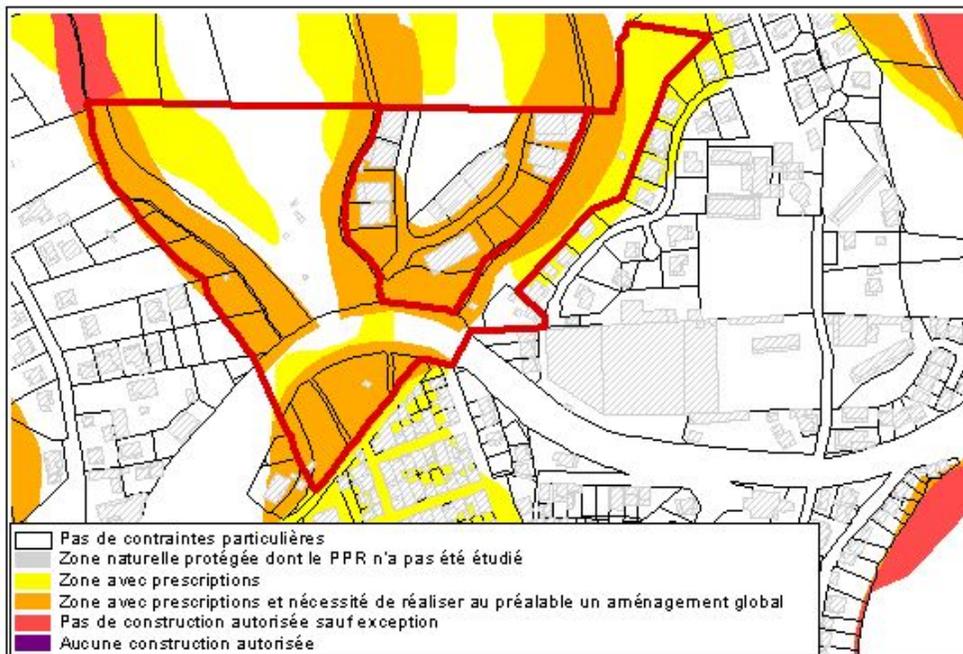
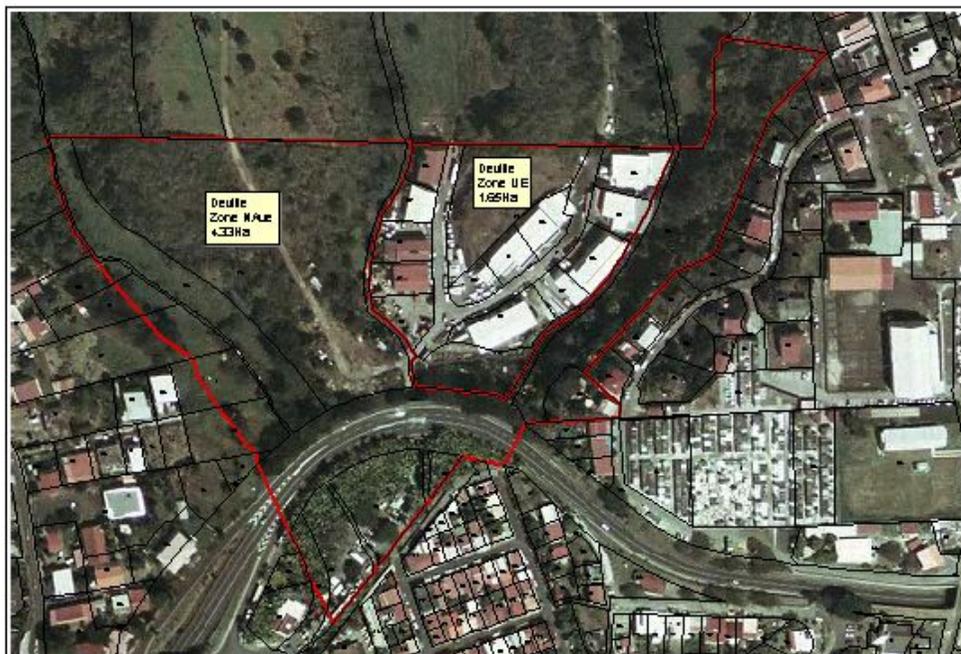
Commune de Sainte Anne - Maison Rouge



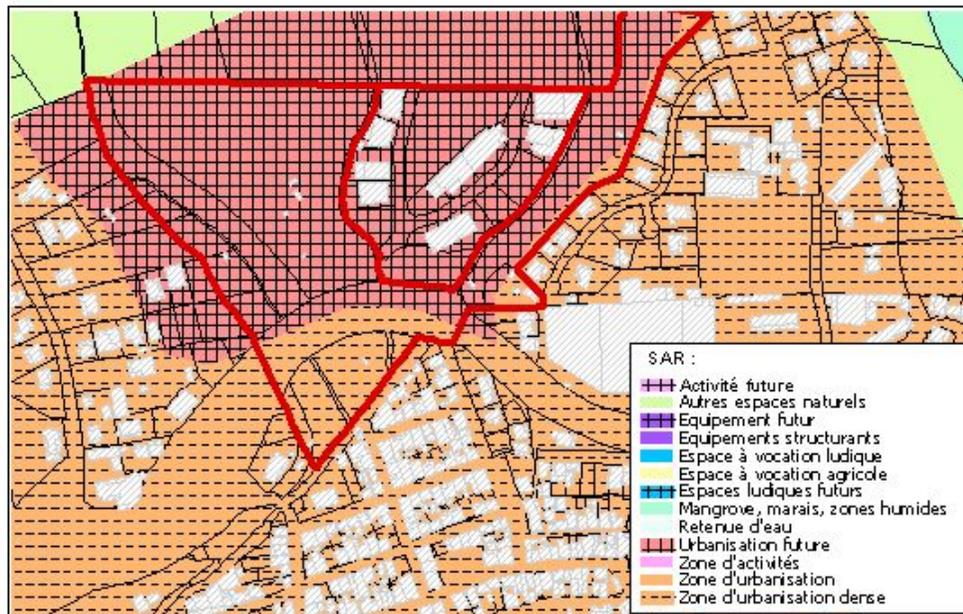
Micro-région	CAESM
Commune	SAINT-ANNE
Nom Zone	Maison Rouge
Superficie des parcelles (m²)	55 165
Nombre de parcelles	1
Zonage	NAUE
Viabilisé	oui
Projet / Observation	Projet de construction de gîtes - 1 bâtiment + immense partie nue du terrain



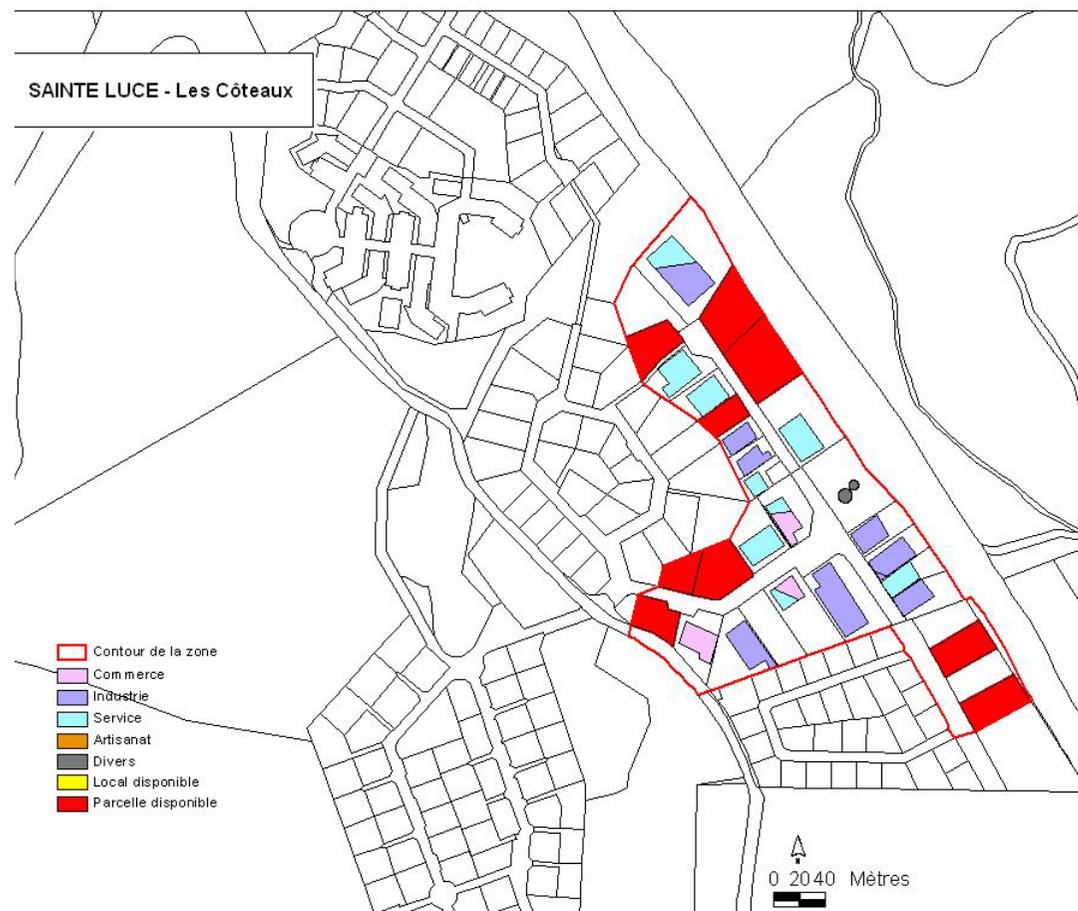
Commune de Sainte Luce - Deville



Micro-région	CAESM
Commune	SAINTE-LUCE
Nom Zone	ZA Deville
Nombre de parcelles	2
Superficie des parcelles (m²)	19 758
Zonage	UE - NAUE
Viabilisé	Non
Projet / Observation	Terrains nus

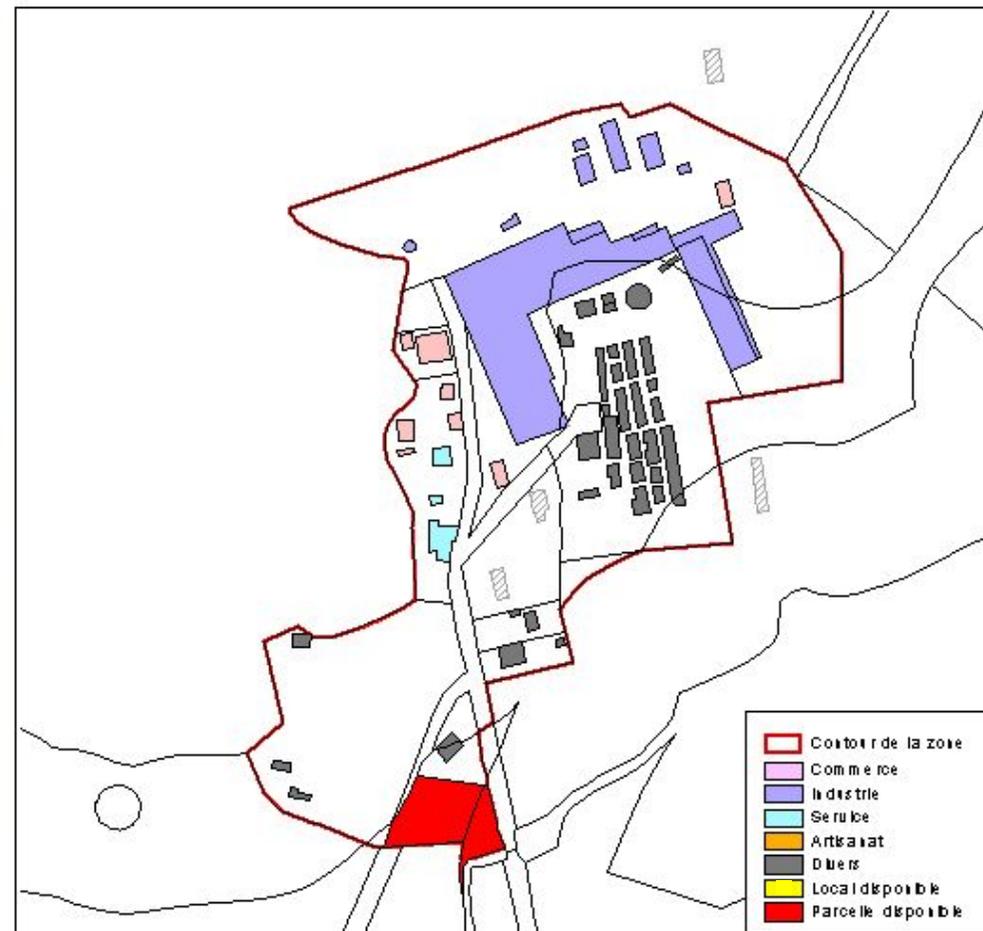


Commune de Sainte-Luce – ZAC Les Coteaux



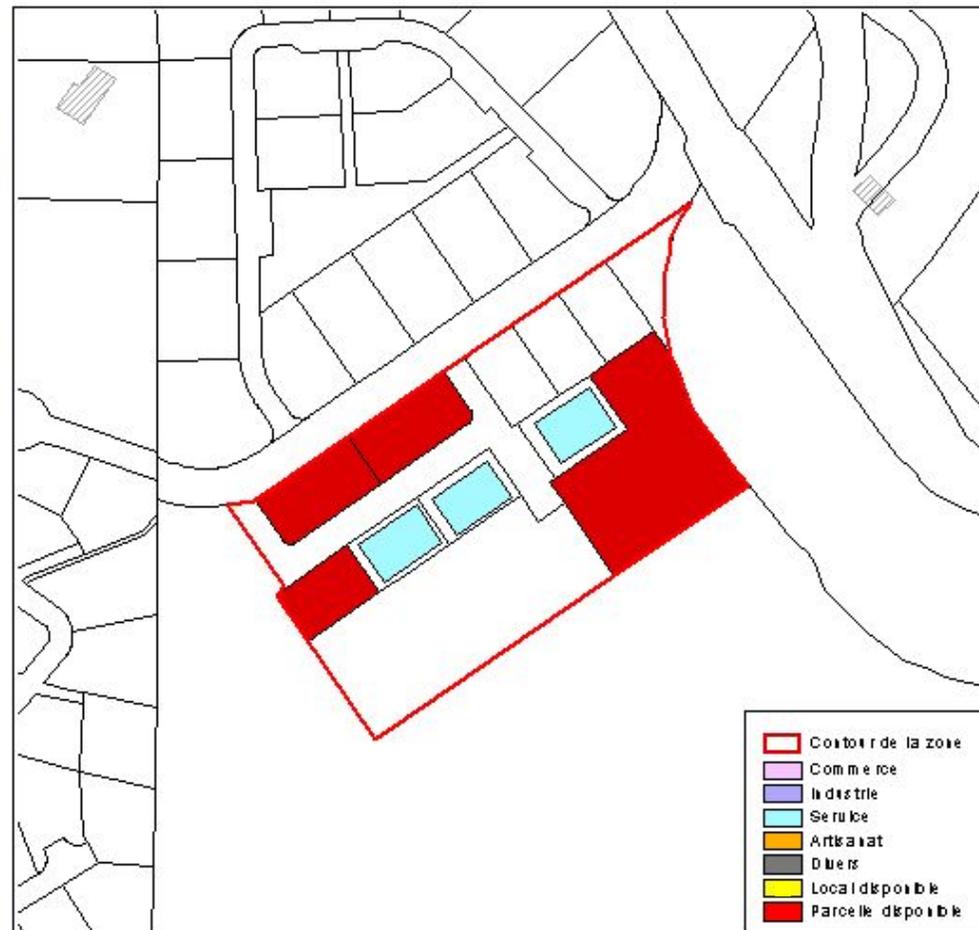
Micro-région	CAESM
Commune	SAINTE-LUCE
Nom Zone	ZA Les Côteaux
Nombre de parcelles	9
Superficie des parcelles (m²)	9 068
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune des Trois Ilets - La Poterie



Micro-région	CAESM
Commune	TROIS-ILETS
Nom Zone	La Poterie
Nombre de parcelles	2
Superficie des parcelles (m ²)	2 091
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune des Trois Ilets - Vatable



Micro-région	CAESM
Commune	TROIS-ILETS
Nom Zone	Vatable
Nombre de parcelles	4
Superficie des parcelles (m²)	5 049
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune du Vauclin - Usine



Micro-région	CAESM
Commune	VAUCLIN
Nom Zone	Usine du Vauclin
Nombre de parcelles	1
Superficie des parcelles (m²)	49 528
Zonage	UE
Viabilisé	Non
Projet / Observation	Projet d'une zone d'activités à Poymiro (15 Ha)

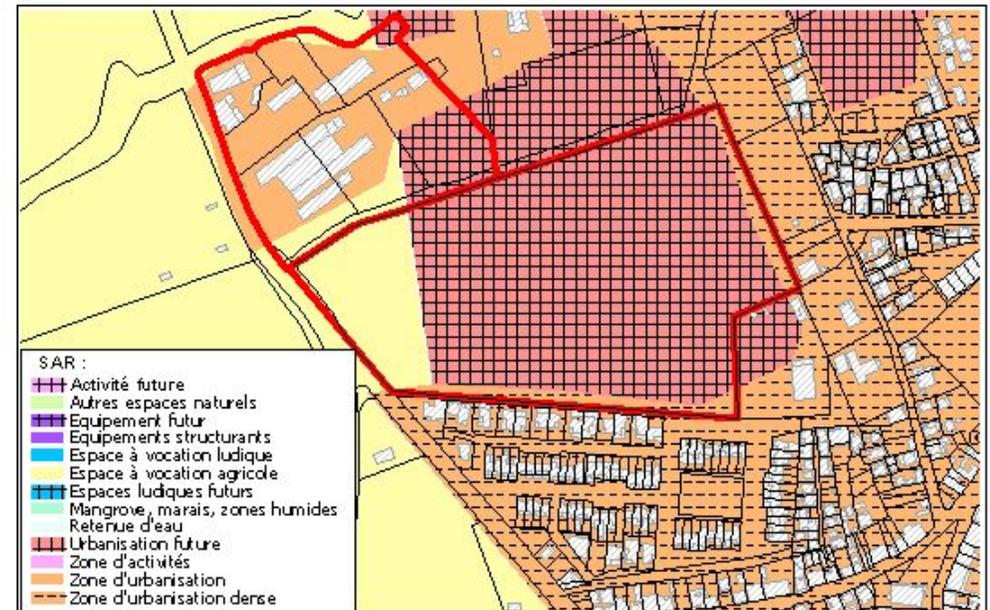


Tableau synoptique : Disponibilités foncières affectées aux activités

Enquête Terrain									
Commune	Nom Zone	Nombre de parcelles	dont viabilisées (%)	Superficie Parcelles enquêtées (m²)	Superficie moyenne observée (m²)	Locaux disponibles	Nombre et superficie (m²) des parcelles disponibles		Observations / Projets
Basse-Pointe	Eyma	9	100,0	7 185	798	5	1	903	Terrain + locaux neufs non occupés
	Hackaërt	6	83,3	9 269	1 545	0	0	0	
Total Basse-Pointe		15	93,3	16 454	1 097	5	1	903	
Bellefontaine	Centrale électrique	8	100,0	147 868	18 484	0	0	0	
Case-Pilote	Port de pêche	1	100,0	75 000	75 000	0	0	0	
Gros-Morne	Fraîcheur	1	100,0	6 600	6 600	0	0	0	La commune souhaite acquérir les parcelles juxtantes (foncier appartenant à la SODEM) pour la réhabilitation de la zone (création d'activités et de bureaux...)
	Usine Denel	3	33,3	61 618	20 539	0	0	0	Projet de groupement de producteurs associés à l'usine pour un PER (Pôle d'excellence rurale)
Total Gros-Morne		4	50,0	68 218	17 055	0	0	0	
Lorrain	Fond Brûlé	3	100,0			1	0	0	Morcellement de la parcelle (ventes) + bâtiment en construction à usage de bureaux
	Séguineau	12	100,0	26 313	2 193	1	4	2 815	
Total Lorrain		15	100,0	26 313	1 754	2	4	2 815	Terrains nus
Morne-Rouge	Champflore	1	100,0			0	0	0	
	Mespont	11	100,0			1	4	2 502	Terrains nus
Total Morne-Rouge		12	100,0			1	4	2 502	Terrains nus
Robert	L'Estrade	2	50,0	77 743	38 872	0	0	0	Centre commercial de 300 m²
	Parc d'Activités de la Caraïbe	43	69,8	205 050	4 769	5	10	57 242	Terrains nus - Projet d'extension de la zone d'activités
	Reynoird	1	100,0	61 083	61 083	0	3	197 114	Terrain nu
Total Robert		46	69,6	343 876	7 476	5	13	254 356	
Sainte-Marie	Lassale	1	100,0	5 647	5 647	3	0	0	
	Pain de Sucre	2	50,0	258 427	129 214	0	1	137 000	Projet de création d'un lotissement d'activités
	Union	1	100,0	5 559	5 559	0	0	0	
	Usine de Sainte Marie	3	100,0	52 667	17 556	0	0	0	
	Zone Artisanale de Belle Etoile	3	66,7	14 731	4 910	1	0	0	Extension de la zone (réalisation d'un bâtiment à usage commercial et artisanal)
Total Sainte-Marie		10	80,0	337 030	33 703	4	1	137 000	

Tableau synoptique : Disponibilités foncières affectées aux activités

Enquête Terrain										
	Commune	Nom Zone	Nombre de parcelles	dont viabilisées (%)	Superficie Parcelles enquêtées (m ²)	Superficie moyenne observée (m ²)	Locaux disponibles	Nombre et superficie (m ²) des parcelles disponibles		Observations / Projets
CCNM	Saint-Pierre	Carrière1	5	20,0	45 439	9 088	0	0	0	Projet de réactivation de l'écloserie
		Carrière2	1	100,0	14 935	14 935	0	0	0	
		Fond corré	9	88,9	14 956	1 662	0	0	0	
		ZA La Galère	10	100,0	6 345	635	0	0	0	
	Total Saint-Pierre		25	80,0	81 675	3 267	0	0	0	
	Trinité	Bassignac	4	100,0	25 282	6 321	1	0	0	Terrains nus - Projet d'extension compromis en raison de la protection forte de la zone dans le SMVM
		Usine du Galion	1	100,0	92 444	92 444	0	0	0	
		ZA du Bac	71	75,3	98 000	1 380	7	29	35 702	
		Bac Zone NAUE	3		47 822	15 941		3	47 822	
	Total Trinité		79	76,9	263 548	3 336	8	32	83 524	
TOTAL CCNM			190		1 278 307	6 728	25	55	481 100	

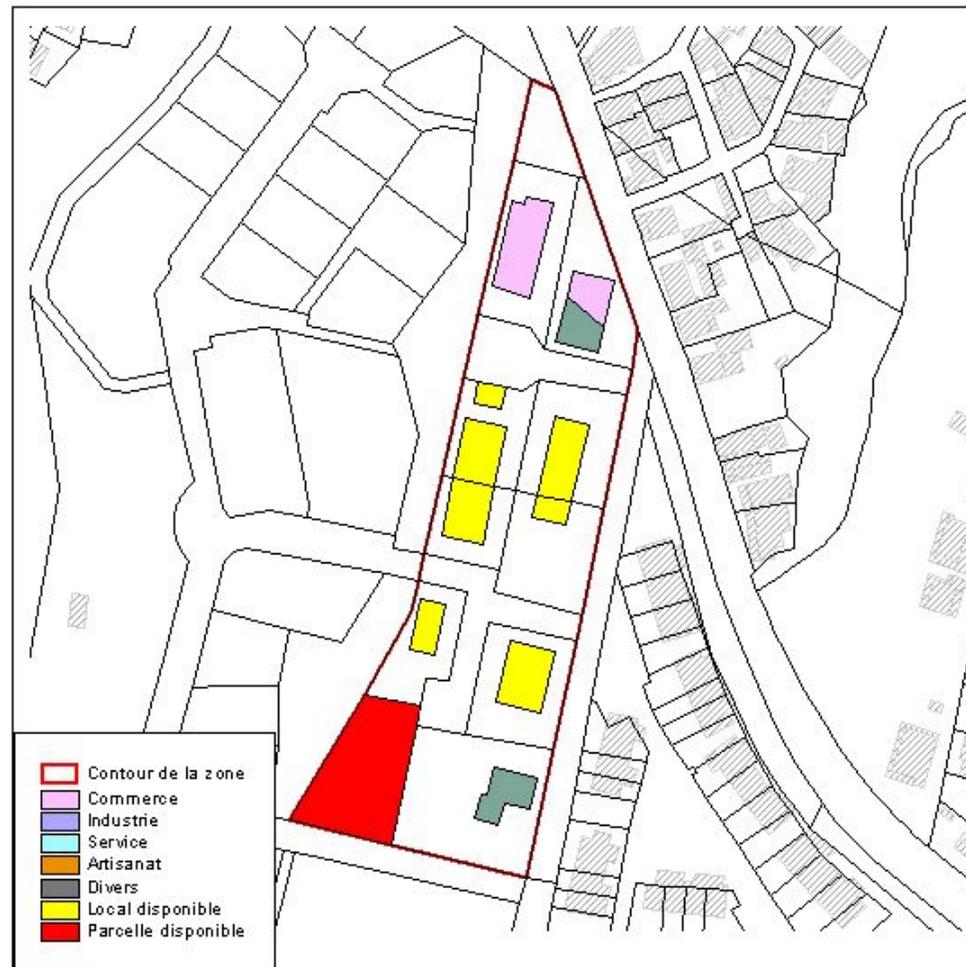
ENSEMBLE DES SITES ENQUÊTES	1 288	84,5	6 672 779	5 181	168	151	1 322 316		
------------------------------------	--------------	-------------	------------------	--------------	------------	------------	------------------	--	--

Source : Enquête ADUAM

Commune de Basse Pointe Localisation des zones d'activités

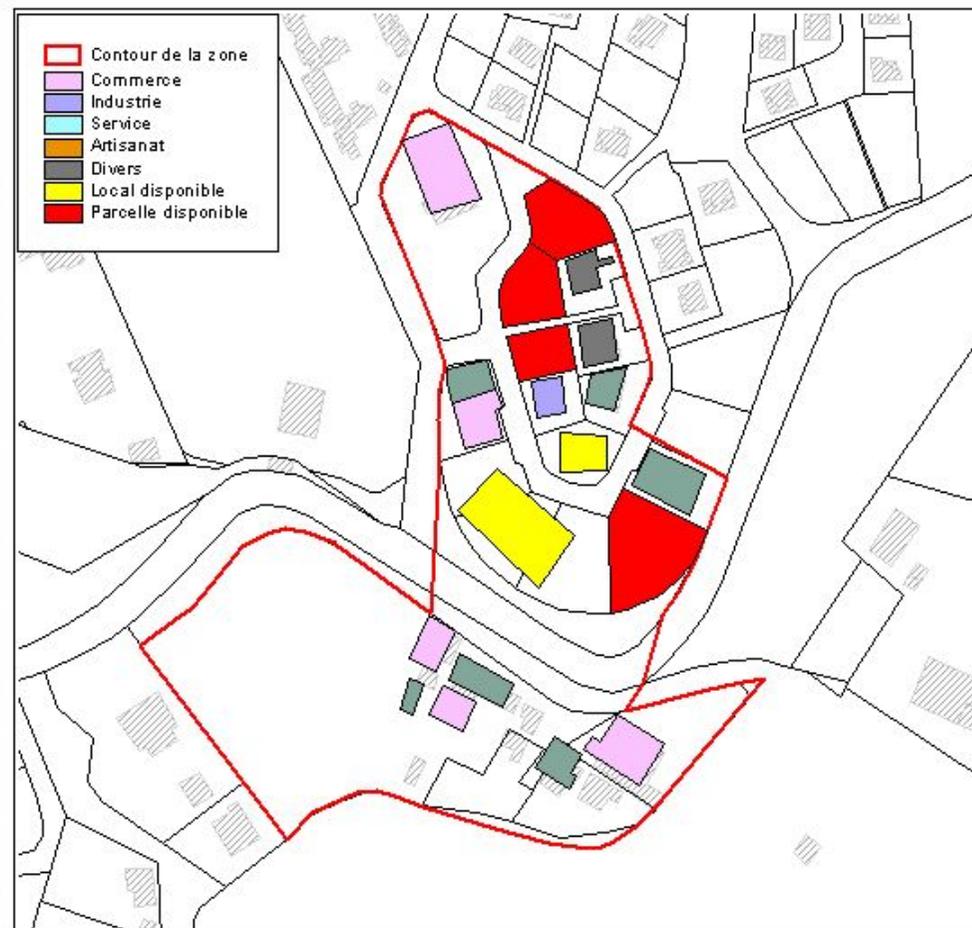


Commune de Basse Pointe - Eyma



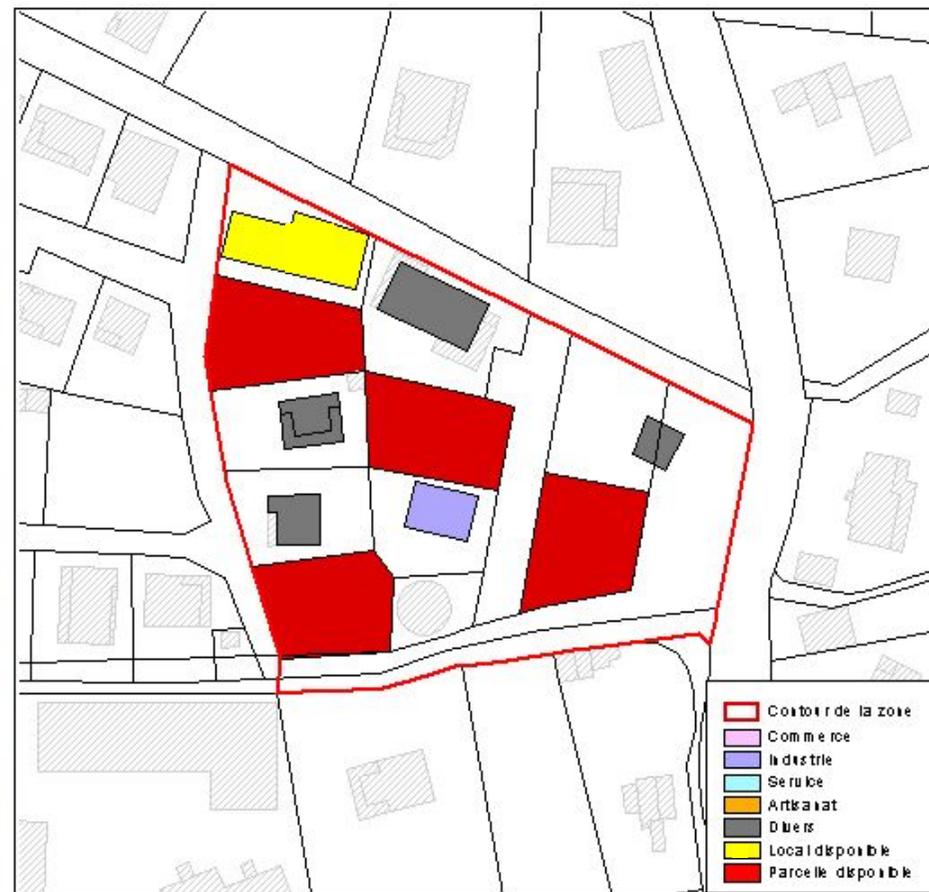
Micro-région	CCNM
Commune	BASSE-POINTE
Nom Zone	Eyma
Nombre de parcelles	1
Superficie des parcelles (m²)	802
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune du Lorrain - Séguineau



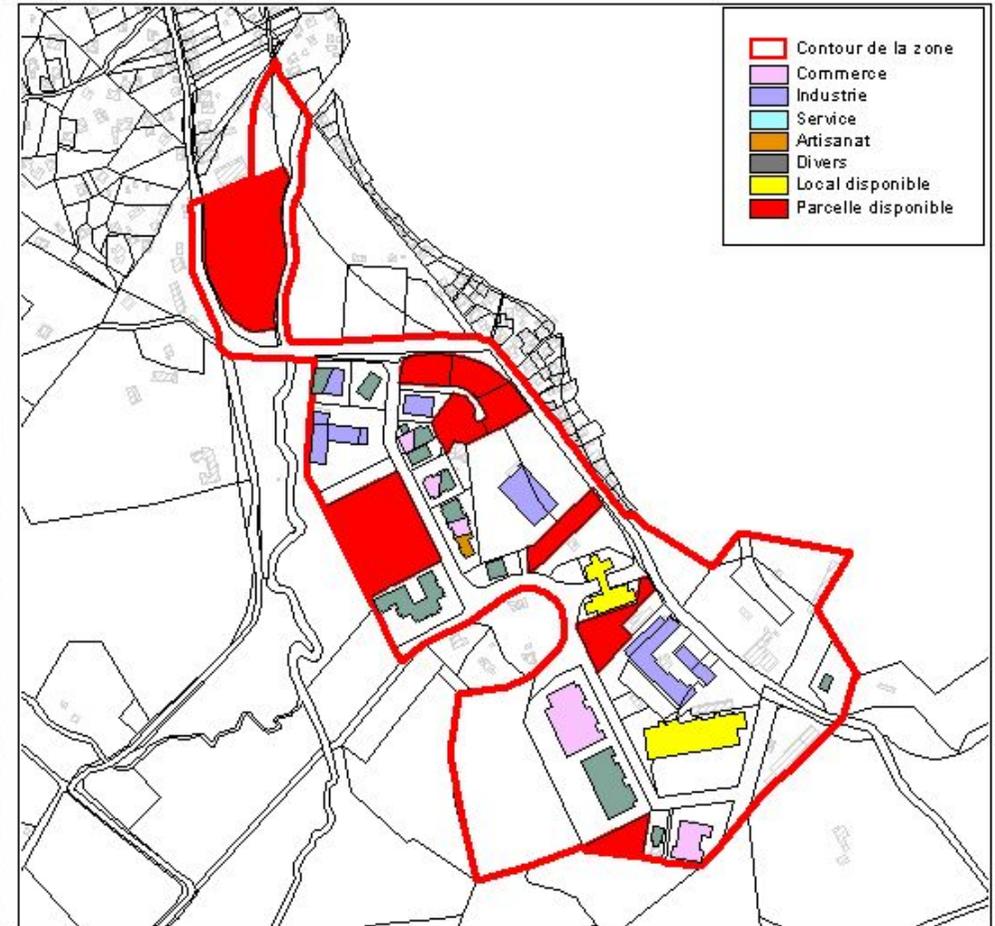
Micro-région	CCNM
Commune	LORRAIN
Nom Zone	Séguineau
Nombre de parcelles	4
Superficie des parcelles (m²)	2 815
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune du Morne Rouge - Mespont



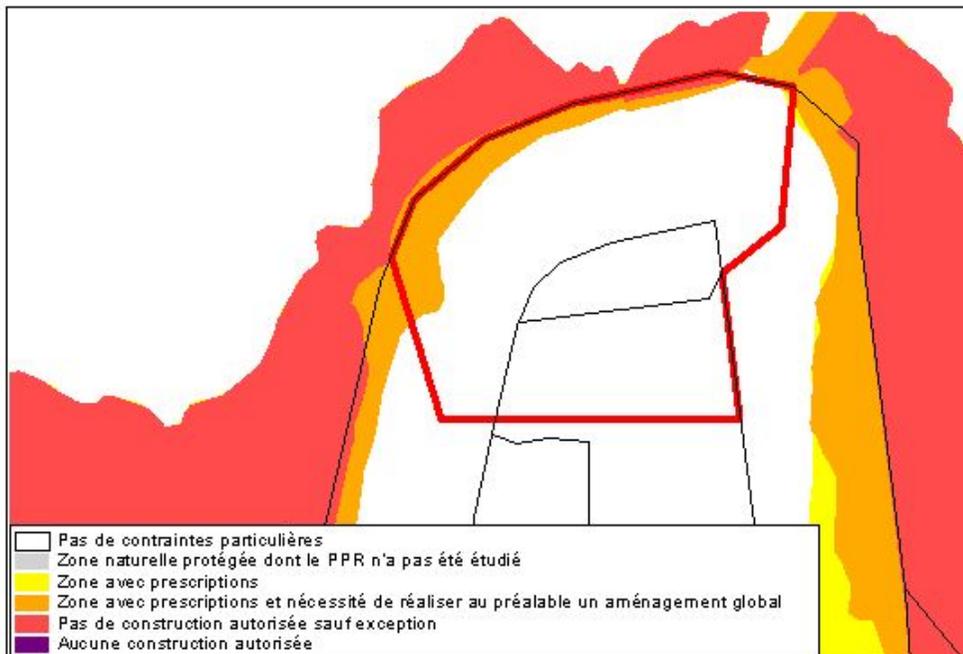
Micro-région	CCNM
Commune	MORNE-ROUGE
Nom Zone	Mespont
Nombre de parcelles	4
Superficie des parcelles (m²)	2 502
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune du Robert - P A de Fond Nicolas

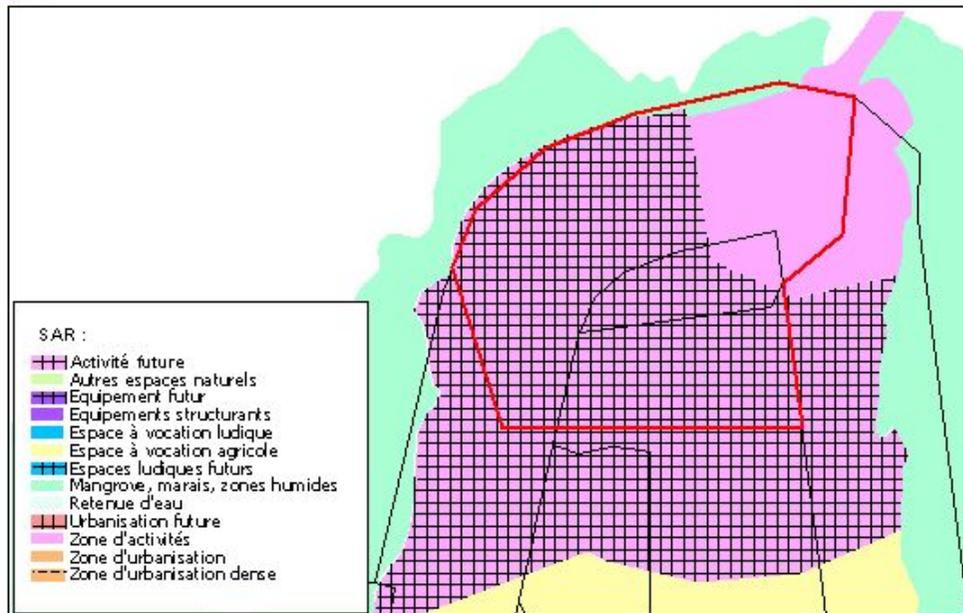


Micro-région	CCNM
Commune	ROBERT
Nom Zone	Parc d'Activités de la Caraïbe
Nombre de parcelles	10
Superficie des parcelles (m²)	57 240
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Extension de la zone d'activités

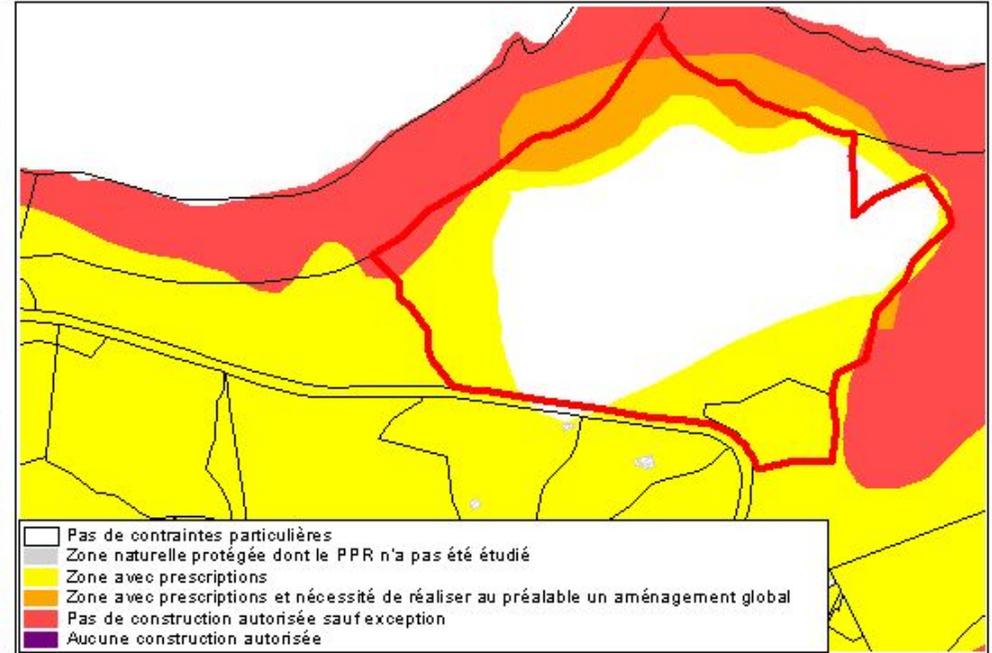
Commune du Robert - Reynoird



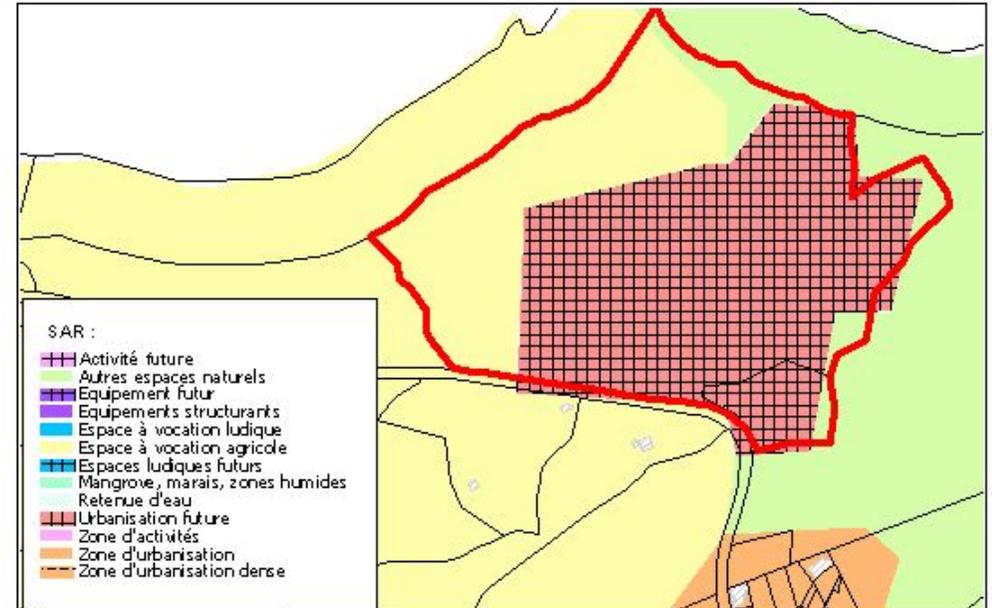
Micro-région	CCNM
Commune	ROBERT
Nom Zone	Reynoird
Nombre de parcelles	3
Superficie des parcelles (m²)	197 114
Zonage	N1
Viabilisé	Non
Projet / Observation	Terrain nu



Commune de Sainte Marie - Pain de Sucre



Micro-région	CCNM
Commune	SAINTE-MARIE
Nom Zone	Pain de Sucre
Nombre de parcelles	2
Superficie des parcelles (m²)	251 402
Zonage	NAUE
Viabilisé	Non
Projet / Observation	Projet de lotissement d'activités



Commune de Trinité

Localisation des zones d'activités

Bassignac
Zone UE
6.61 Ha

Bac
Zone NAUE
4.77 Ha

ZA de Bac
Zone UE
16.70 Ha

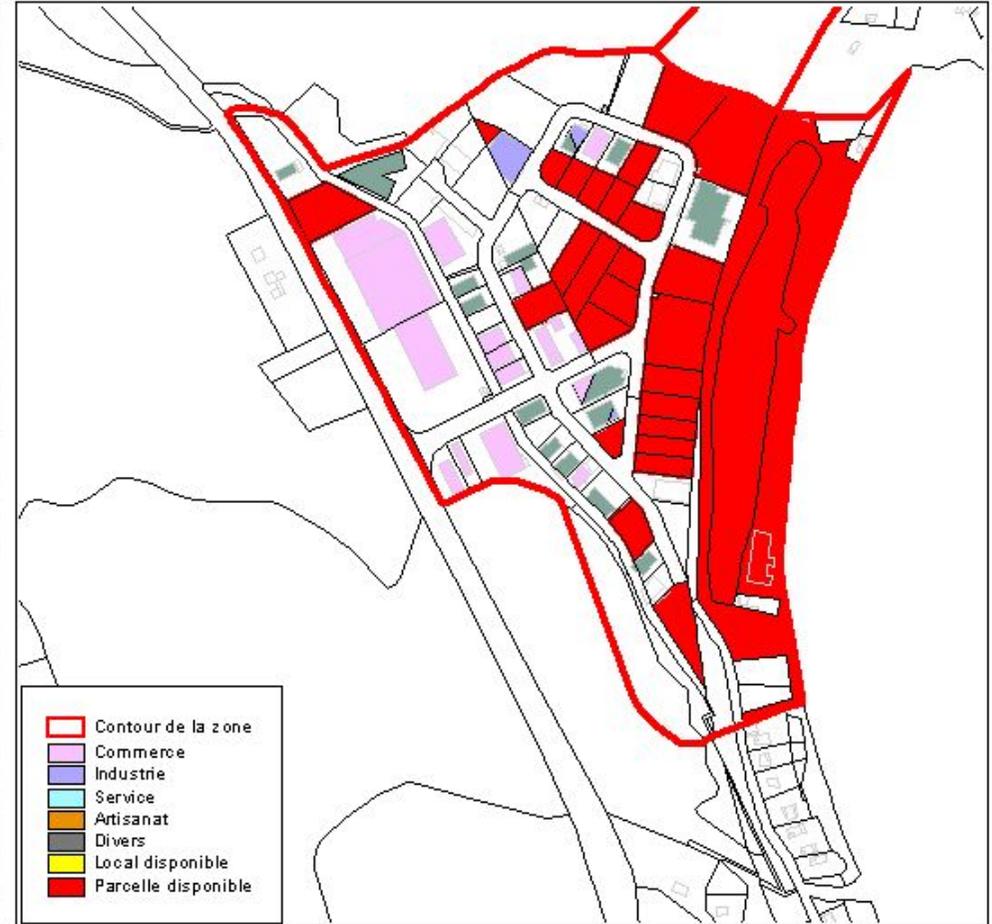
Usine du Galion
Zone UE
9.25 Ha

 Zone NAUE
 Zone UE



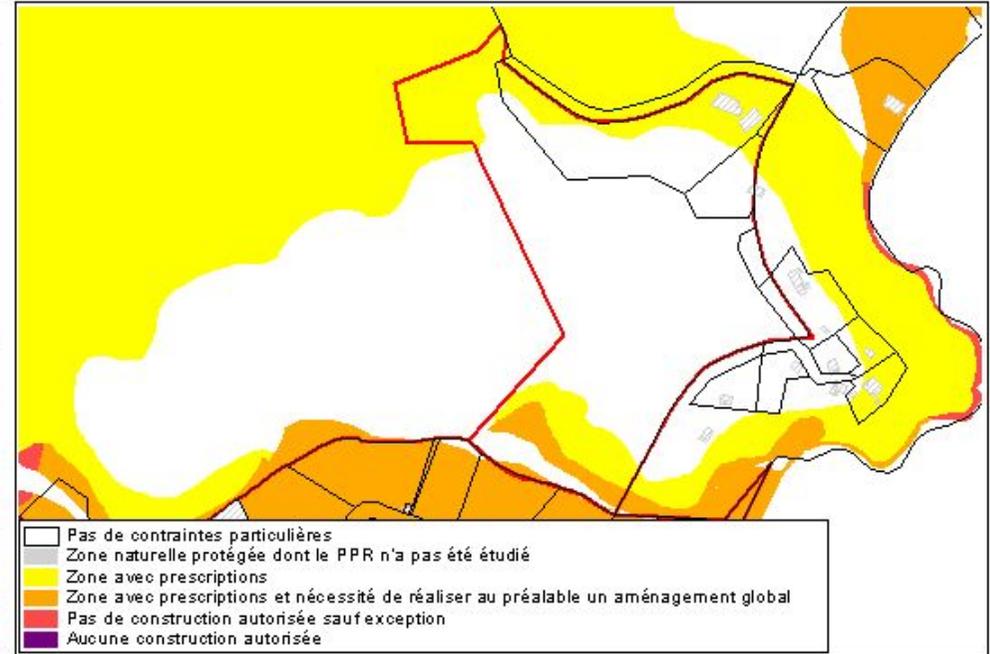
Source: B0 0 rthopho la - IG M 2004

Commune de Trinité - ZA de Bac

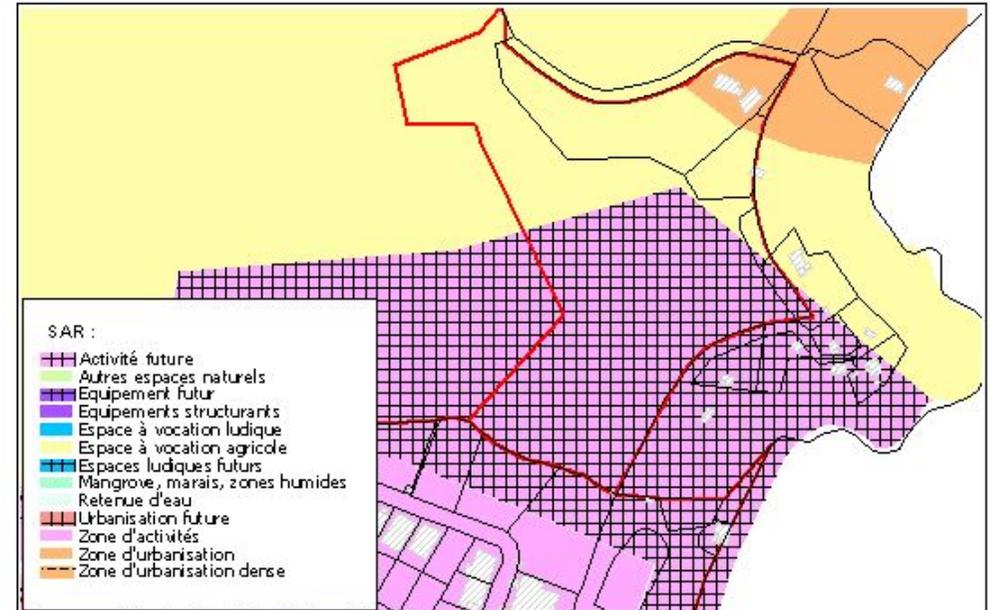


Micro-région	CCNM
Commune	TRINITE
Nom Zone	ZA du Bac
Nombre de parcelles	29
Superficie des parcelles (m²)	35 702
Zonage	UE
Viabilisé	Oui
Projet / Observation	Terrain nu

Commune de Trinité -Bac NAue



Micro-région	CCNM
Commune	TRINITE
Nom Zone	ZA du Bac
Nombre de parcelles	2 et une petite partie d'une 3ème
Superficie des parcelles (m²)	47 822
Zonage	NAUE
Viabilisé	Non
Projet / Observation	Projet d'extension de la zone d'activités de Bac



**Etude réalisée dans le cadre
du programme partenarial 2006 de l'ADUAM**



AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE
Immeuble G.A.N. - 30 Bd GENERAL DE GAULLE - 97200 FORT-DE-FRANCE
Tel. 0596 71.79.77 - fax 0596 72.59.27
Site Web : www.aduam.com