

*De nombreuses résidences privées ont été construites en Martinique dans les années 80/90 suite aux lois de défiscalisation. Avec l'apparition de premières difficultés et de sollicitations directes, la puissance publique a décidé de mieux appréhender les difficultés que peut rencontrer le parc privé en copropriété sur le territoire de la Martinique, afin de pouvoir se positionner sur les types de réponses à apporter selon les difficultés.*

*Dans cette perspective, la DDE de Martinique a missionné l'équipe constituée pour l'occasion par l'Arim du Rhône et le Pact de Guyane, avec l'appui local du Pact de Martinique, pour conduire une étude préalable sur les copropriétés de la Martinique, réalisée d'octobre 2003 à juin 2004.*

## LES OBJECTIFS

Concrètement l'étude préalable au traitement des copropriétés poursuivait trois objectifs :

1. Réaliser un inventaire des copropriétés,
2. Identifier les risques de dégradation,
3. Proposer des orientations d'intervention adaptée

## LES PARTENAIRES

L'étude portant sur l'ensemble du territoire martiniquais, les partenaires et acteurs mobilisés ont été nombreux : Etat, ANAH, conseil général, villes de Fort de France, Lamentin, Schoelcher, CACEM, GPV, ADUAM, ...

Les syndicats ont été particulièrement coopérants, ce qui a permis de recueillir de nombreuses informations sur les copropriétés dont ils assurent la gestion.

## LES RESULTATS

### 1- Repérage et typologie, un panorama de la copropriété en Martinique :

Au total, on estime le nombre de copropriétés à environ 300, représentant environ 12 000 logements. Ces copropriétés se situent majoritairement à Fort de France, dans les communes limitrophes, et aussi dans les principales communes du sud.



### 2- Analyse qualitative

#### à partir de 25 copropriétés test :

Plusieurs fragilités ont été identifiées, que l'on retrouve fréquemment en copropriété :

- Une faible sensibilisation à la culture de la copropriété (faible participation aux AG, peu de décisions ou de projets) ;
- Des dépenses courantes maîtrisées mais peu d'anticipation sur les travaux.

En revanche deux problèmes majeurs existent de façon importante dans les copropriétés de Martinique :

- Les impayés de charges sont fréquents et élevés dans les copropriétés étudiées.
- Des contentieux lourds apparaissent dès la construction. Ces procédures sont dues à l'absence de réception des ouvrages ou au non-règlement des primes d'assurances et laissent des programmes inachevés.

### 3. Identification des enjeux et propositions pour une stratégie d'intervention

Dans le marché de l'habitat martiniquais, de plus en plus tendu, les 12 000 logements en copropriété privée jouent un rôle fondamental de régulation. Ce parc important, qui correspond en volume à la moitié du parc HLM, doit être pris en considération, dans la mesure où il constitue un maillon indispensable dans les parcours résidentiels des ménages à revenus intermédiaires ou modestes.

## LES PERSPECTIVES

L'étude conclue sur différentes propositions pour :

- la prise en compte des copropriétés dans les politiques locales d'urbanisme et d'habitat,
- Le traitement des copropriétés en difficulté, encore peu nombreuses à ce jour,
- La mise en place de démarches préventives partenariales avec l'ensemble des professionnels concernés.

Les premières actions dans ce sens ont été engagées en 2005, avec un séminaire de formation et d'échanges entre professionnels organisé en juin 2005, et devraient se poursuivre.