Les Cahiers d'Outre-Mer

Revue de géographie de Bordeaux

223 | Juillet-Septembre 2003

Pression anthropique et environnement en Amérique latine

Pression foncière et littoralisation à la Martinique

Marie Goiffon

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/com/831>

DOI : 10.4000/com.831

ISSN : 1961-8603

Éditeur

Presses universitaires de Bordeaux

Édition imprimée

Date de publication : 1 juillet 2003

Pagination : 351-374

ISSN : 0373-5834

Référence électronique

Marie Goiffon, « Pression foncière et littoralisation à la Martinique », *Les Cahiers d'Outre-Mer* [En ligne], 223 | Juillet-Septembre 2003, mis en ligne le 13 février 2008, consulté le 20 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/com/831> ; DOI : 10.4000/com.831

Ce document a été généré automatiquement le 20 avril 2019.

© Tous droits réservés

Pression foncière et littoralisation à la Martinique

Marie Goiffon

- 1 Appliquées aux milieux insulaires tropicaux, les notions d'espace et de développement soulèvent des problèmes très spécifiques relevant de la nature même d'une île (comme l'isolement, la taille restreinte du territoire ou encore l'endémisme), tant des points de vue du développement économique et social que de la gestion de l'espace. Dans ces régions, l'espace prend un caractère d'enjeu central dans le développement global. Dans les îles du Bassin Caraïbe, comme la Martinique, la zone la plus convoitée par l'Homme et ses activités, reste le littoral, représentant à la fois l'interface Homme-Milieu et l'interface Terre-Mer, donc un élément essentiel de biodiversité.
- 2 La littoralisation, dont la spatialisation se traduit par une concentration massive de la population sur la frange littorale, constitue un processus dynamique complexe, s'inscrivant dans une évolution temporelle des modes d'habiter et d'organiser l'espace compte tenu des facteurs socio-économiques et naturels. Il s'agit d'une dynamique spatiale spécifique combinant occupation et utilisation progressives du littoral, liée au développement des activités et à leurs différentes évolutions.
- 3 Ainsi, s'agissant des milieux insulaires tropicaux, comme la Martinique, le processus de littoralisation, dans son intensité actuelle, est relativement récent. Son développement s'appuie sur les évolutions historiques de l'occupation spatiale depuis la colonisation, générant une « recomposition de l'espace » martiniquais, par le biais d'un véritable « retournement de l'espace ».
- 4 A la période caraïbe, à implantation privilégiant les zones littorales, essentiellement sèches, du fait des facilités de défrichements, succède l'installation coloniale française, aux XVI^e et XVII^e siècles, avec un modèle d'organisation spatiale très différent, se mettant progressivement en place, en trois phases, principalement. Le développement de pôles appelés « bourgs », suit une période d'installation de survie, pour se terminer par une diffusion du mode d'implantation à l'échelle insulaire, en vue d'une appropriation totale du territoire.

- 5 Progressivement les cultures vivrières laissent place aux cultures spéculatives, alors que sur les littoraux, s'établissent des édifices militaires et que sont mises en place des églises, considérées alors comme nécessaires à l'équilibre spirituel. Ces trois éléments instaurés, la diffusion du mode d'occupation se développe, conférant aux bourgs des fonctions spécifiques : juridiques, économiques, militaires, relationnelles, fonctions auxquelles s'ajoute une forte idée de sociabilité. Cependant, l'occupation coloniale ne se fait pas de manière aléatoire et le site d'implantation des bourgs répond à des exigences particulières. Ils se trouvent généralement en plaine littorale, facilitant la communication nécessaire au développement du commerce, ainsi qu'à l'embouchure d'une rivière, l'eau étant indispensable à l'établissement humain. En outre, cette plaine est enserrée dans des mornes aux pentes abruptes, pour se protéger d'éventuels assaillants. Ainsi, la configuration du relief et l'exiguïté du territoire influencent-ils nettement l'implantation humaine. La plupart des bourgs sont égrenés le long de la côte et localisés sur de minuscules plaines littorales comme le Vauclin (13 km²), le François (9 km²), le Robert (7 km²) ou encore le Marin (7 km²).
- 6 Cependant ces unités côtières ne regroupent qu'une infime partie de la population insulaire. En effet, le système des plantations, basé sur la volonté de développer une production agricole de colonie vouée à l'exportation, est à la base d'un type particulier d'organisation spatiale, centré sur « l'habitation »¹, installée sur la terre exploitée. Le littoral, dans ce système, a donc eu un rôle de service important, assurant principalement une fonction de commerce et d'échange, permettant la communication entre colonie et puissance coloniale.
- 7 Les bourgs sont édifiés dans un réseau réel, basé sur une politique de peuplement de la frange côtière, dont les principaux enjeux résident en la concession gratuite à titre précaire et révocable de l'usage de la réserve des « Cinquante Pas Géométriques ». Cet espace correspond à une zone de 81,2 m, constituant une réserve à des fins militaires et d'intérêt public. Cette zone est aussi une réserve de bois pour les navires et une terre d'accueil pour les artisans dont la présence reste indispensable à la survie de la colonie constituée de pêcheurs, maçons, serruriers, chirurgiens, tonneliers. Les « Cinquante Pas du Roy » désignent donc, comme le définit J. Petitjean-Roget « *une bande de terre le long du rivage de la mer appartenant à la réserve seigneuriale, qui n'est jamais aliénée, si ce n'est, comme l'écrivait le père Breton en 1638, pour « la fortification de l'île ou pour y faire un bourg ou de façon plus générale pour tout ce qui relève de l'intérêt commun, défense contre les assaillants, édifices publics, bourgs pour le logement des artisans vivant de leur métier, chemin pour la circulation de tous, réserve de bois commune* ».
- 8 Au début du XVIII^e siècle, la quasi-totalité des bourgs existant aujourd'hui sont déjà constitués, avec à la tête du réseau urbain la ville de St-Pierre, faisant figure de « bourg favori ». Mais aux bourgs littoraux s'ajoutent un certain nombre de bourgs localisés à l'intérieur des terres faisant figure d'espaces plus ou moins enclavés, comme St-Esprit, Morne-Rouge ou encore Rivière-Pilote.
- 9 L'émergence de ces nouvelles entités urbaines correspond à une nouvelle phase d'appropriation de l'espace par l'homme, et marque un changement d'ère du point de vue historique : la décadence du système des plantations, corrélée à l'abolition de l'esclavage marque une nette évolution en terme d'organisation spatiale.
- 10 Le développement de ces bourgs intérieurs est à mettre en relation avec la densification du réseau des voies de communication, à une période où la population migre étant donné

la situation socio-économique. A l'abolition de l'esclavage (1848), qui provoque des migrations importantes d'esclaves devenus libres, à la recherche d'un terrain où s'établir (paysans sans terre), succède une phase de transformations économiques provoquant une restructuration foncière et une réorganisation de l'occupation du territoire du fait de phénomènes de migrations considérables qui perdurent. Ainsi, la crise sucrière, associée aux progrès techniques et à la croissance démographique, semble-t-elle déterminer la mise en place de l'organisation spatiale contemporaine. On assiste à un bouleversement de l'occupation du territoire que l'on pourrait qualifier de « retournement de l'espace », caractérisé par le passage d'une société agricole d'exportation basée sur le système des plantations à une société tertiarisée urbaine.

- 11 Suite à ces multiples mutations, l'occupation du littoral se trouve renforcée dans des secteurs auparavant peu urbanisés, par suite des problèmes fonciers nés de l'afflux de la population rurale en zone urbaine. L'occupation littorale s'étend aux espaces vides de la côte, jusque là délaissés car considérés comme hostiles. Les bourgs connaissent ainsi une croissance importante et désorganisée, laissant se développer un habitat périurbain spontané qui perdure encore aujourd'hui même si la nature de l'occupation est sensiblement différente de celle de l'habitat de survie existant initialement.
- 12 Le développement de quartiers insalubres est essentiellement le résultat d'une urbanisation incontrôlée associant généralement occupation sans titre et auto-construction, conséquence directe de la faiblesse des revenus. Ce phénomène, commun aux DOM, semble impulsé par une forte appropriation de l'espace utilisé, associée à un sentiment de légitimité important en terme d'occupation du sol. Il se matérialise dans l'espace par une squattérification des espaces publics littoraux délaissés par l'urbanisation, compte tenu de la topographie du lieu et de la réglementation à laquelle il est soumis (Domaine Public Maritime, Domaine privé de l'Etat, Zone des Cinquante Pas Géométriques). Le réseau urbain établi par la colonisation, est à la base de la hiérarchisation de l'espace insulaire actuel : la littoralisation s'accroît, mais se diffuse toujours à partir de pôles préexistants.
- 13 L'occupation du territoire insulaire martiniquais est caractérisée non seulement par la présence de bourgs datant de la période coloniale mais aussi par l'hypertrophie urbaine de l'agglomération foyale (de Fort-de-France) qui trouve également son origine dans les legs de l'histoire. Ce double phénomène constitue l'élément de base de l'organisation spatiale de l'île et lui confère un caractère spécifique en terme d'aménagement du territoire.
- 14 La traduction spatiale la plus notable des transformations de l'organisation spatiale subies au cours des siècles, reste l'accroissement de la densité de population urbaine globale, associée à un fort exode rural, induit par la crise des campagnes. Cette tendance générale à l'anthropisation massive du littoral, se double d'un second phénomène : la macrocéphalie de Fort-de-France, où la majeure partie des hommes et des activités se localisent. Cette prédominance de Fort-de-France remonte au début du XX^e siècle. Suite à l'éruption de la Montagne Pelée, en 1902, qui détruisit St-Pierre, un transfert des compétences s'est produit au profit de Fort-de-France, qui s'appelait alors Fort-Royal. De plus, durant la période coloniale, Fort-de-France, en tant que siège du Gouvernement Général des îles comprend des fonctions dépassant le cadre martiniquais (Commandant Supérieur des Troupes, Consulat Général Américain).
- 15 Depuis lors, Fort-de-France principal pôle portuaire de l'île, regroupe les fonctions de commandement, lui conférant le statut de « *centre nerveux de l'île* ». De ce fait,

l'agglomération foyale constitue une zone de croissance urbaine compte tenu de l'attrait que la zone représente en terme d'emplois.

- 16 L'agglomération foyale s'étend sur trois communes, Schoelcher, Fort-de-France et Lamentin et regroupe environ les deux-tiers de la population insulaire totale (360 000 personnes, selon le recensement de 1999 effectué par l'INSEE). Cette polarisation s'avère renforcée par la départementalisation de 1946, puis par la décentralisation de 1982. Fort-de-France concentre alors les outils de la gestion départementale et régionale. Cette polarisation se perçoit nettement lors de l'étude de la répartition des hommes au sein de l'espace insulaire (fig. 1).
- 17 Fort-de-France rassemble un maximum de population, et provoque un phénomène prononcé de discontinuité avec un Nord dépeuplé, un Sud dynamique et un Centre surpeuplé. Le document laisse également apparaître des pourcentages de variation positifs, élevés pour les communes proches de Fort-de-France sur la période 1974-1999. Ceci sous-entend d'importantes migrations pendulaires, puisque l'ensemble des emplois se concentrent sur l'agglomération principale.
- 18 C'est pourquoi, si l'on analyse le réseau urbain martiniquais, la polarisation de l'espace autour de Fort-de-France reste la caractéristique majeure de l'organisation de l'espace, d'où l'émergence de la notion de « île-ville » (C. de Vassoigne). Cependant, un pôle urbain se développe également sur la façade atlantique : en effet la répartition de la population depuis 1974, tend à glisser vers Le Robert, par le couloir de St-Joseph.
- 19 De la même façon, le Sud connaît une urbanisation massive, à mettre en relation essentiellement avec le développement du tourisme balnéaire.
- 20 Jusqu'au début des années 1970, se développent des mouvements de squattérisation au profit d'un habitat pauvre, souvent qualifié d'habitat de survie. Mais à cette phase de multiplication, succède une période d'évolution interne avec un processus de durcification de l'habitat en place, suivi d'un phénomène d'occupation spontanée de nature résidentielle, dans des sites naturels privilégiés : fonds d'anses, pointes et presqu'îles. Durant les dernières décennies, nous assistons à un double phénomène d'extension urbaine à l'origine d'une « mal-littoralisation » : au processus de densification de l'agglomération foyale s'ajoute un développement important d'urbanisation diffuse relativement massif.
- 21 C'est à la hausse du niveau de vie, corrélée à celle du pouvoir d'achat, que l'on doit le développement massif de la population résidente. Selon l'INSEE, depuis 1995 le logement représente le premier poste de dépenses des ménages martiniquais, phénomène impliquant de fait une multiplication de l'habitat pavillonnaire, facteur de dégradation paysagère. Cependant, le processus de littoralisation en Martinique est à mettre en relation avec le développement du tourisme balnéaire.
- 22 La figure 1 permet de mettre en évidence un accroissement important de la population dans les communes méridionales, selon l'axe Fort-de-France Sud-caraïbe, et plus particulièrement selon l'axe de la RN5. Dans le milieu des années 1970, cette infrastructure a été construite en vue de décongestionner la région foyale, tout en permettant l'intégration du Sud à l'économie globale, par le biais d'une meilleure accessibilité. Suite à cette amélioration, les zones touristiques ne constituent plus des sites privilégiés et enclavés mais, drainent une population résidentielle à la recherche d'un cadre de vie agréable. A l'image des communes du Sud caraïbe, le Robert se présente également comme une commune très dynamique, où le phénomène de croissance est non

seulement à mettre en relation avec l'attrait paysager pour l'activité résidentielle, mais aussi avec le bassin d'emplois qu'il représente, en tant que pôle urbain secondaire.

- 23 Cependant, quelles que soient les motivations à la base du développement de la fonction résidentielle, l'évolution actuelle est à l'extension urbaine, avec une tendance générale à l'urbanisation diffuse : les villes se développent essentiellement sous forme de cordons plus ou moins étroits le long du rivage, aboutissant à une consommation importante du linéaire côtier.
- 24 Une étude de l'ADUAM réalisée en 1995, montre que 7 840 permis de construire ont été délivrés sur la période 1990-1993, soit environ 2 000 autorisations par an, pour les 21 communes répertoriées : ceci traduit une tendance à l'augmentation de la production théorique moyenne de logements par commune. A titre d'exemple, les Anses d'Arlets voient quadrupler l'effectif moyen, et le Marigot, Ste-Marie, le Marin et le Vauclin le voient presque tripler.
- 25 Cette urbanisation excessive et anarchique le long du rivage, se développe sous forme d'un cordon de logements individuels ou d'immeubles, provoquant une artificialisation importante du littoral. Le développement urbain concerne tous types d'habitations, depuis l'habitat précaire situé à proximité des grandes villes, jusqu'au complexe hôtelier de luxe en fond d'anse, ou le lotissement de résidences secondaires « les pieds dans l'eau » sur les pointes de la façade atlantique, par exemple. Mais la forte occupation humaine pose un problème d'insalubrité. Le développement de l'habitat, sa gestion et le contrôle de son évolution constituent une source de préoccupations pour l'environnement insulaire. De plus, le processus de littoralisation alliant anthropisation littorale et mutations des activités, provoque une évolution des perceptions et des usages du littoral. A ce sujet A. Vigarie évoque la « *démaritisation du littoral* ». Il est évident que les nouvelles fonctions attribuées à la frange côtière, du fait de la diffusion du tourisme et des loisirs, tendent à remplacer la fonction de passage obligé entre deux milieux : la terre et la mer.
- 26 L'apparition de nouveaux enjeux dans le cadre des transformations socio-économiques globales (mutations des activités traditionnelles, développement du tourisme balnéaire, diffusion de l'urbanisation côtière et des infrastructures), induit l'émergence de rapports de force entre les différentes activités concurrentes en vue de l'utilisation de l'espace littoral.
- 27 Compte tenu du potentiel économique que représente le littoral et de la forte occupation humaine, auxquels se superposent des intérêts d'ordres individuel et collectif, la zone côtière constitue un enjeu central du développement économique et un élément majeur en terme d'aménagement du territoire, ce qui le place au centre de polémiques et conflits d'usage.
- 28 Le processus de littoralisation combine plusieurs facteurs qui viennent tous s'ajouter à des activités déjà en place, souvent qualifiées d'artisanales. Ainsi, se développent des concurrences pour l'espace et l'exploitation des ressources entre ces types d'activités. L'usage du littoral, aujourd'hui, dépend des rapports de force existant entre intérêts divergents et espace côtier de par le potentiel qu'il représente en terme de ressources. Il subit des convoitises concurrentes, *a fortiori* en Martinique où l'exiguïté et la configuration topographique place la frange côtière comme enjeu majeur du développement global.
- 29 Selon O. Godard (1975), la notion de conflit porte sur la relation entre les acteurs concernés par les différentes activités et renvoie à un champ spécifique (coalition,

rivalités, tactique) qui dépasse le niveau des objectifs de compatibilité et d'incompatibilité, sans nécessairement les recouvrir. La source de conflits d'usage pour l'exploitation de la zone côtière martiniquaise vient du fait que le littoral constitue l'élément central du développement de l'île, du fait de ses diverses potentialités économiques, et des usages multiples qui découlent de cette richesse. De plus, à des préoccupations économiques, s'ajoutent des questionnements plus écologistes, ne considérant plus le littoral comme un lieu de développement économique mais comme une richesse naturelle patrimoniale, source de biodiversité.

- 30 Cette réflexion permet de souligner des concurrences, non seulement pour le développement de l'espace littoral, mais aussi pour sa sauvegarde, mettant ainsi en évidence au sein de la frange côtière, des chevauchements de zones aux vocations distinctes. Cela pose nécessairement des problèmes de multi-usages, ainsi que des interdépendances fonctionnelles. La difficile régulation de cette zone est due à la valeur sociale croissante attribuée au littoral. Il s'agit d'un milieu d'interfaces complexes (Homme-Milieu et Terre-Mer), la rareté relative des ressources est soumise à une pression anthropique considérable et de natures différentes (pratiques halieutiques, loisirs, urbanisation, tourisme) à la fois concurrentes et interdépendantes. Cette situation paradoxale montre la complexité et l'enchevêtrement des enjeux, répondant à la fois à des intérêts individuels et collectifs, rendant toute gestion intégrée très difficile.
- 31 Cependant toutes les fractions du littoral n'attirent pas les mêmes convoitises, ce qui rend possible une gestion du rivage et des conflits au cas par cas. Partout, la difficulté réside en un partage équitable de l'espace, entre fonctions non exclusives. Mais lorsque le conflit d'usage s'appuie sur une revendication culturelle et patrimoniale, souvent appuyée par l'opinion publique, le rapport de force se durcit et devient nécessairement médiatique. C'est ce qui s'est produit lors de l'ouverture du Club Méditerranée des Boucaniers à la Pointe-Marine, sur la presqu'île de Ste-Anne, en 1968. Prétextant vouloir assurer un confort maximal aux touristes, l'établissement avait interdit l'accès à la plage aux Martiniquais, par la mise en place de grillages sur le pourtour de l'hôtel. Ce rapport de force s'est terminé par une décision de la part de l'administration, de libre accès à la plage, reconnue comme domaine public inaliénable devant permettre le libre passage sur le rivage.
- 32 Mais souvent les associations de défense de l'environnement, l'ASSAUPAMAR (l'Association pour la Sauvegarde du Patrimoine Martiniquais), très active et soutenue par l'opinion publique parfois considérée comme « *écologiste-extrémiste et anti-tourisme* », soulèvent des polémiques quant aux dégradations irréversibles produites par l'homme dans le seul but de développement économique.
- 33 Aujourd'hui, la concurrence pour l'espace s'accroît en raison de la rareté relative de la ressource sollicitée ; cependant elle laisse apparaître un besoin urgent de gestion en matière d'aménagement de l'espace avec une maîtrise efficace de l'urbanisation spécifique (services, équipements publics, infrastructures touristiques...), mais aussi en terme de protection et de sauvegarde des espaces naturels remarquables, éléments de qualité paysagère. La spécificité écologique du milieu est au cœur des débats depuis une dizaine d'années environ, comme le décrit parfaitement le projet du SAR de 1991 : « *l'environnement est une composante fondamentale de l'économie locale : les ressources naturelles, les sites, les paysages et les patrimoines naturels constituent de vraies richesses qui sont propres à la Martinique et qui forment la base d'un système économique structuré et équilibré* ».

- 34 Mais si des éléments de sauvegarde sont mis en place, la pression anthropique sur le milieu est telle qu'elle aboutit inévitablement à des phénomènes de dégradation paysagère importants, notamment par le biais de mitage des espaces restés à l'état naturel.
- 35 Le processus de littoralisation, dévoreur d'espace, vient accentuer un problème foncier ancien, généralisé en Martinique. Provenant de conflits de propriétés, la question foncière est difficile à résoudre car elle fait ressortir de nombreuses indivisions, résultant de successions non régularisées depuis plusieurs générations, ainsi que d'occupations sans titre, affectant les collectivités et la zone des Cinquante Pas Géométriques.
- 36 De plus, la concentration des terrains aux mains des grandes familles béké de l'île pose le problème de l'équilibre du marché. A ces difficultés foncières, se greffe une insuffisance de planification spatiale, la révision fréquente des Plans d'Occupation des Sols (POS) empêchant toute politique globale efficace d'aménagement du territoire sur le long terme.
- 37 De plus, avec le développement du tourisme balnéaire et la pression foncière qu'elle induit, la tendance générale du foncier est au morcellement que l'on pourrait qualifier d'abusif, tendance soutenue et facilitée par des mesures d'incitation fiscales spécifiques : la défiscalisation .
- 38 A partir des années 1950, en vue du développement économique de l'île, de nombreuses conditions d'exonération fiscale se sont succédées, élargissant peu à peu les champs d'activité. Après plusieurs rectifications, la législation prévoit une application de l'aide fiscale étendue « *à l'ensemble du secteur touristique, aux énergies renouvelables ainsi qu'aux souscriptions au capital des sociétés spécialisées dans le financement des activités concernées, mais après un agrément administratif préalable qui, à cette occasion, dut être rétabli* ». Quatre ans plus tard, le 11 juillet 1986, l'article 22 de la loi des finances rectificative 86-824, vient renforcer le principe d'exonération en place, et fait naître une mesure d'incitation à l'investissement. C'est la Loi Pons, appelée plus communément loi de « Défiscalisation ² ». Si cette loi a donné un véritable coup de fouet aux activités du bâtiment et des travaux publics, aux investissements industriels, elle est aussi à l'origine d'un phénomène de surinvestissement important dans le secteur touristique. Cela pose des problèmes de concurrence entre établissements, et donc une diminution du taux d'occupation. Par conséquent, si la défiscalisation contribue au développement global de l'île, elle constitue également un élément de dégradation paysagère par la pression foncière qu'elle induit, par une évolution croissante de la demande et une augmentation des prix du foncier.
- 39 L'essor de la construction constitue un élément central de la « Loi Pons » de 1986. Cette mesure transforme radicalement l'état du marché foncier martiniquais, caractérisé par une offre relativement rigide. A cette offre restreinte se superpose une demande, forte et permanente, en ce qui concerne les terrains à bâtir.
- 40 De cette évolution, se dégage un double rôle de la présente mesure incitatrice aux investissements. En effet, parallèlement à l'accélération de la commercialisation des parcelles à bâtir, sous forme de lotissements, se développe un processus d'accroissement de l'offre spéculative sur des terrains à bâtir, situés le plus souvent en zone naturelle. Ces deux phénomènes conjugués sont à l'origine d'un morcellement généralisé de l'espace dans les communes littorales et plus particulièrement les communes à vocation touristique, depuis 1986.

- 41 L'étude de l'ARDTM (l'Agence Régionale de Développement du Tourisme en Martinique) montre une importante croissance du nombre des permis de construire entre 1985 et 1991. On peut donc apprécier à travers ce document le rôle de la défiscalisation sur l'aménagement du territoire insulaire.
- 42 Au cours de cette période, 143 permis de construire ont été accordés pour l'hébergement touristique, ce qui correspond à un nombre théorique de 4 056 chambres. De plus, la masse globale des permis de construire est en constante augmentation, traduisant clairement le processus de progression foncière en cours. Il faut noter également qu'à partir de 1988, le nombre de chambres construites reste supérieur au nombre théorique de chambres. Ceci est dû principalement à la multiplication des hôtels induisant une diminution d'occupation, ce qui aboutit à la construction d'hôtels de moindre importance.
- 43 La répartition des permis délivrés est hétérogène au sein de l'espace insulaire : les trois-quarts des communes martiniquaises ne comptent que 28,6% de permis délivrés alors que le Sud regroupe les deux-tiers des permis accordés, mais aussi des chambres construites avec une concentration de la moitié du total sur les communes du Diamant, de Ste-Anne et des Trois-Ilets.
- 44 Parallèlement à cette augmentation générale du nombre des permis de construire, se produisent une importante évolution des prix des terrains à bâtir, ainsi qu'une forte tendance à l'accroissement du volume des ventes. Ainsi, d'après une étude de l'ADUAM publiée en janvier 1999, les ventes de terrains au sein de l'espace martiniquais progressent au rythme soutenu de 1 000 ventes par an.
- 45 De cette manière, entre janvier 1994 et décembre 1995, 2 159 ventes de terrains non bâtis sont recensés, dont 80 % concernent des terrains constructibles classés essentiellement en zone NA (urbanisation future), NC (zone naturelle sans affectation spécifique) ou U (urbanisée). Cependant un fait majeur reste à mettre en évidence : même si les terrains naturels ne représentent que 20% du volume global des ventes, ils correspondent à 73% de la surface cédée.
- 46 Sur la période, nous assistons globalement à une augmentation importante du nombre de ventes de terrain, parallèlement à une diminution des surfaces cédées. Il s'opère un véritable processus de morcellement des grands domaines engendrant par la suite de nouvelles indivisions foncières, ce qui aboutit à une réduction de la surface des terrains vendus. De plus, l'étude du marché foncier permet de faire apparaître une extension progressive de la pression foncière vers le Sud, selon l'axe de la RN5, comme en témoigne le tableau II.
- 47 Il y a donc un morcellement de l'espace avec une mobilisation générale des terrains classés NA et NB ainsi qu'un morcellement des zones NC et ND, ce qui renforce potentiellement l'offre à court et moyen termes. De plus, ce phénomène est soutenu par le processus de désaffectation pour l'agriculture qui libère un certain nombre d'espaces, souvent récupérés par l'urbanisation littorale en tant que nouveau mode de valorisation de la terre. En terme de prix, l'évolution du marché foncier se caractérise par une tendance à la hausse, compte tenu de la nature du terrain cédé, de sa surface et de sa localisation. L'évolution des prix est entraînée dans une spirale spéculative.
- 48 Généralement, les fourchettes de prix s'expliquent par la localisation géographique. La proximité de la mer est un facteur déterminant du prix du terrain. De la même manière, le marché foncier communal influence les niveaux de prix : les prix du foncier à Ste-Anne

ou au Diamant sont très élevés, à savoir de 300 F/m² à 1 300 F/m², selon leur localisation par rapport à la mer. Au contraire les communes du Nord-Caraïbe connaissent des prix plus raisonnables, comme d'autres communes du Sud, moins touristiques telle que le Marin dont les prix varient de 100 à 320 F/m².

- 49 A la situation géographique du terrain s'ajoute sa nature. Un terrain viabilisé a un coût supérieur par rapport à un terrain non viabilisé, et les terrains en lotissement ont des tarifs (par exemple) supérieurs à ceux relevant du secteur diffus. Mais la zone de pression foncière la plus importante, au sein de l'espace insulaire, se concentre sur le principal pôle de développement du tourisme balnéaire : Ste-Anne, Ste-Luce, le Diamant et les Trois-Ilets.
- 50 Si nous prenons le cas du territoire saintannais, figure emblématique du tourisme martiniquais, un entretien avec les autorités communales nous rend compte de l'état du marché et de la pression foncière. Il est quasiment impossible de trouver, à l'heure actuelle, un terrain à moins de 400 F/m², les prix pouvant atteindre plus de 1 000 F/m², comme dans la région du Cap Chevalier où une vente a été enregistrée l'an dernier, à 1 080 F/m². Mais la politique de la commune joue en faveur de cette hausse considérable des prix. En effet contrairement aux autres communes, aucune opération de déclassement et de désenclavement des terrains agricoles ne se produit, ce qui confère aux terrains constructibles une caractéristique de rareté, et provoque une tendance à la hausse du niveau des prix du foncier. A cette volonté communale protectionniste par rapport au « tout-tourisme », induisant la non-révision répétitive du POS, se superpose la spécificité de la surface foncière de l'espace saintannais, dont les trois-quarts de la surface appartiennent aux familles béké, principalement les familles Desportes et De Gentil, qui règnent sur 300 à 500 hectares.
- 51 De ce fait, les prix des terrains augmentent de manière régulière et importante, de telle sorte qu'actuellement, le prix d'un terrain en lotissement de moins de 500 m² est d'environ 300 000 F (généralement les prix s'échelonnent entre 400 et 600 F/m², pouvant atteindre 1 000 à 1 200 F/m², en bord de mer, tous secteurs confondus). Si, à Ste-Anne, la hausse des prix s'explique par la progression foncière induite par l'activité touristique, pour d'autres communes comme Ste-Luce où le développement touristique est relativement récent, ou le Robert, situé sur la façade orientale, l'essor de la demande des terrains à bâtir, et donc de leur prix de vente, est à mettre en relation avec la hausse généralisée du niveau de vie. Parallèlement, nous assistons à un développement du tourisme, du Nord vers le Sud et vers l'Est, rendu possible par l'amélioration du réseau routier, avec la création de la RN.5 qui désenclave le Sud, et plus récemment la mise en place (par exemple) de la voie rapide reliant le Lamentin au Robert.
- 52 En ce qui concerne la commune du Robert, nous pouvons déterminer pour les terrains de petite taille une tendance à l'essor des prix, à une augmentation de la demande. La commune comptabilise, au cours de la période 1991-1993, un total de 296 ventes pour une surface cédée de 112 hectares et sur la période plus récente, entre 1994-1995, un total de 165 centres pour 55 hectares cédés. Dans ces deux phases, la tendance est au morcellement des espaces naturels avec des acquisitions de terrains inférieurs à 1 hectare. C'est sur la période 1991-1993 que les niveaux sont les plus hauts.
- 53 De la même manière, entre 1994 et 1995, sur 30 ventes en zone naturelle, seulement deux ventes se sont faites en faveur des agriculteurs. Ceci est représentatif de l'évolution urbaine de la région du Robert. Le tableau III montre la répartition des ventes des terrains constructibles suivantes.

- 54 D'après des données établies par une étude de l'ADUAM en 1997, nous pouvons faire ressortir une tendance à l'urbanisation diffuse (tabl. IV).
- 55 En effet, sur 165 ventes, 74 sont réalisées dans le secteur diffus, alors que 63 relèvent d'opérations spécifiques publiques ou privées de type lotissement (42 ventes) ou ZAC (zone d'aménagement concertée : 21 ventes), et 30 en zone naturelle. De cette analyse découle la mise en évidence du mitage de l'espace au profit d'une urbanisation croissante, ainsi qu'un morcellement des terrains avec des demandes faites pour des espaces de petite taille parallèlement à un fort niveau les affectant.
- 56 Parallèlement à une augmentation générale des prix de vente des terrains, se produisent donc de multiples morcellements au sein des espaces naturels, par le biais d'une demande croissante de terrains d'une surface inférieure à 1 000m². Entre 1988 et 1993, environ 1 000 hectares ont fait l'objet de transactions spéculatives, chaque année. Cette pression se localise essentiellement dans le bassin d'habitation de la grande agglomération foyalaïse en cours de saturation, et se prolonge au Sud selon l'axe de la RN.5, et à l'Est vers Le Robert.
- 57 L'extension urbaine se fait au détriment des espaces ruraux naturels. Nous assistons au développement d'une situation anarchique, du fait de l'insuffisance de l'offre de terrains à bâtir. Le processus de division foncière, facteur de dégradations paysagères importantes, fonctionne comme une véritable soupape de sécurité face à une pression considérable de la demande en terrains constructibles, expliquée par un engouement massif pour l'habitat individuel. Répondant à la demande, le secteur du bâtiment et des travaux publics devient le moteur de l'économie locale. Des hameaux urbains voient le jour, associés à un mitage inexorable des zones rurales par le biais des constructions individuelles. Ce mitage irréversible est provoqué par l'extension progressive de l'habitat dispersé mais aussi par la privatisation de terrains gagnés sur la mer. Ceci est à mettre en relation avec les opérations d'aménagement encouragées par l'Etat, notamment celles relatives au développement touristique qui induisent progressivement un mouvement d'urbanisation rapide et une accession à la propriété privée, sans lesquels aucune réalisation d'investissement ne peut se produire.
- 58 Ce processus d'urbanisation diffuse aux impacts néfastes, touche un espace de largeur variable, liée à la topographie des sites, s'arrêtant généralement au sommet de la première ligne des mornes, dans l'arrière-littoral. Cette évolution aboutit, dans un certain nombre de cas, à une artificialisation accrue du littoral, où le rivage est doublé d'un mur de béton formé par un ensemble d'hôtels ou de résidences secondaires. C'est le cas de la Pointe du Bout où la construction de la marina a permis l'établissement de grands complexes hôteliers sur le littoral comme le Méridien ou le Bakoua. Le processus d'urbanisation des espaces côtiers semble être à l'origine de fortes discontinuités, à mettre en relation avec l'inégale répartition des terrains et un morcellement progressif des propriétés agricoles.
- 59 Cependant, une partie de l'aménagement du territoire est maîtrisée, concernant notamment le développement des infrastructures industrielles, commerciales, et de transport, le développement touristique, les lotissements publics en vue de l'établissement de résidences principales, ou encore des programmes d'habitat collectif de type HLM. Malgré cela, une part importante du phénomène échappe à tout outil de planification foncière. On constate une croissance urbaine spontanée, sauvage, caractérisée par la multiplication des quartiers d'habitat nouveau, parfois précaire, à

proximité des bourgs, généralement à proximité des zones d'habitat diffus et essentiellement la zone des Cinquante Pas Géométriques.

- 60 La diffusion du phénomène, rendue possible par le désenclavement des zones agricoles lors de décisions révisionnelles du POS, implique un certain nombre d'effets préjudiciables pour le milieu naturel, mais aussi pour l'ensemble de la collectivité. La fonction planificatrice du POS est remise en cause. Compte tenu du besoin en équipement indispensable au bon établissement de la population en situation de squattérisation, les zones de morcellement sont progressivement régularisées. Ainsi, les révisions du POS dépendent de l'évolution urbaine, alors qu'elles devraient en déterminer les orientations. Ceci ne va pas sans poser de problèmes des points de vue écologique et paysager. En effet, à une dévégétalisation des espaces naturels induisant une fragilisation des écosystèmes, s'ajoutent des impacts paysagers important directement dus au mitage des zones littorales, comme une artificialisation importante du trait de côte, ou bien le morcellement répété des espaces restés jusque là à l'état « naturel ».
- 61 Cette situation laisse apparaître un besoin de rationalisation en vue de canaliser l'anthropisation anarchique du littoral : cette dernière semble devoir passer par une maîtrise du foncier, actuellement opaque de part la pratique généralisée du bouche à oreille et des comportements spéculatifs, afin d'éviter tout morcellement abusif des zones NB et ND au POS, quelles que soient les vocations des communes. L'étude de deux communes aux vocations différentes permet de comprendre les mécanismes et les effets du processus de morcellement abusif.
- 62 L'analyse de l'occupation des sols de deux communes appuyant l'aménagement de leur territoire sur des stratégies de développement ou de mise en valeur différentes, permet de comprendre le caractère d'enjeu du littoral dans le développement et l'aménagement de l'espace.
- 63 Dans cette commune à prédominance rurale, favorable à la culture de la banane et de la canne à sucre, l'espace côtier, qui ne constitue pas un enjeu majeur du développement économique, est investi par la population dans un but essentiellement résidentiel.
- 64 Situé sur la façade atlantique, Le Robert voit se superposer un développement massif de la fonction résidentielle à une squattérisation ancienne. Ceci est dû à la localisation spécifique, offrant un paysage de rêve à une urbanisation dite « les pieds dans l'eau », en fond d'anse ou sur presqu'île, avec vue sur les îlets, atouts à mettre en valeur ou à sauvegarder (fig. 2).
- 65 Cependant cette extension urbaine n'est pas seulement due à l'attrait que constitue le paysage, mais doit une part de son développement à la mise en place d'un nouvel axe routier à deux fois deux voies, la RN1, facilitant les échanges entre le centre nerveux et le littoral oriental. Cependant, compte tenu de la configuration du trait de côte et de la croissance démographique en place, une intensification de l'occupation humaine s'opère, induisant l'implantation d'activités spécifiques. Ainsi, toutes les zones de la commune ne sont pas vouées au même type d'occupation humaine.
- 66 Au regard de l'organisation spatiale de la commune, on peut remarquer trois types d'établissements humains. Aux gros quartiers ruraux comme Vert-Pré, Augrain et Duchêne, s'ajoutent Le Bourg, zone urbaine dense au fond du Havre ainsi que des zones d'habitat diffus sur les Pointes et le littoral, occupant principalement la zone des Cinquante Pas Géométriques, type d'installation induisant un appauvrissement des zones naturelles.

- 67 La croissance urbaine du Robert est donc le fruit d'une triple évolution. A un renforcement de quartiers existants ou hameaux, comme Vert-Pré, Pointe-Fort ou Four-à-Chaux, s'ajoute l'émergence de nouveaux quartiers, le long des voies de communication comme sur la Pointe-Jean-Claude. Mais le phénomène le plus marquant reste la diffusion de l'anthropisation sur le littoral, sous la forme d'une urbanisation sauvage et anarchique, portant souvent atteinte de manière irréversible aux environnements écologique et paysager. En outre, sur le littoral, coexistent des occupations côtières de nécessité (pêcheurs), des résidences principales ou secondaires de populations plus ou moins aisées, ainsi que des établissements relatifs aux loisirs. De cette manière, de Trou-Terre à l'ancienne usine du Robert, le fond d'anse est occupé de manière quasi linéaire.
- 68 Le littoral est donc en proie à une urbanisation diffuse menaçant l'équilibre des écosystèmes. Trou-Terre voit sa mangrove diminuer au profit d'habitations et la Ravine Gaschette est en voie de pollution et sert de réceptacle à déchets. Il faut souligner que cette évolution urbaine s'opère par le biais de squattérification des terrains relevant du Domaine Public Maritime, le plus souvent. Une étude de l'ADUAM datant de 1994 révèle que 38 % de la surface totale des Cinquante Pas Géométriques sont urbanisés et 36 % des parcelles sont occupés sans titre, contre 1% loué et 5% acquis : cela signifie que les deux-tiers de la réserve domaniale sont occupés de manière illicite.
- 69 L'anthropisation du littoral du Robert laisse donc apparaître des dysfonctionnements du point de vue de la gestion et de l'aménagement du territoire. Compte tenu de la situation urbaine anarchique, une régularisation au cas par cas est nécessaire, mais pose des problèmes tels que la privatisation progressive du littoral ou encore des interrogations sur les pressions anthropiques à venir dans l'optique d'un assainissement global du littoral.
- 70 Aux Trois-Ilets, la vocation touristique étant clairement déterminée, l'anthropisation ne se fait pas sur le même schéma d'évolution, mais n'en reste pas moins importante, avec de nombreux effets pervers.
- 71 Pour cette commune ayant axé son développement sur l'activité touristique, le littoral représente un enjeu majeur dans l'aménagement du territoire. Compte tenu de sa situation privilégiée, face à Fort-de-France, de l'autre côté de la baie, et des potentialités économiques du littoral, la commune est soumise à une évolution de la situation urbaine, induisant des mutations foncières et paysagères. Durant les dernières décennies, il y a eu une densification des zones urbaines existantes ainsi qu'un essor important de l'habitat dispersé en secteur diffus. Cependant, l'évolution varie spécifiquement, selon les potentialités de chaque site.
- 72 Le bourg, en fond d'anse, constitue une zone d'habitat dense soumis à un processus de densification de l'habitat aggloméré, dû à une décision du POS visant à utiliser au maximum les espaces non bâtis de la zone urbaine. Cependant, un processus de mitage paysager est en cours d'évolution, affectant les espaces anciennement ruraux et les points hauts offrant des vues panoramiques sur la baie ou les plages communales. L'ancienne zone rurale de La Pagerie, longtemps délaissée de part sa mauvaise accessibilité et une insuffisance des équipements, a dû être classée NB au POS afin de limiter la croissance urbaine à des quartiers spécifiques, à l'image du quartier Papias. En effet, cet ancien secteur rural situé sur les hauteurs de l'Anse-à-l'Ane, est aujourd'hui en proie à un développement de type résidentiel, du fait du cadre de vie qu'il propose.

- 73 Contrairement au cas du Robert, le développement des quartiers résidentiels sur la commune des Trois-Ilets s'opère dans des zones surplombant le littoral, l'occupation de celui étant plutôt de type touristique : le rôle du tourisme sur l'urbanisation côtière y est importante. La commune compte trois zones d'aménagement touristique : la Pointe-du-Bout, l'Anse-à-l'Ane et l'Anse- Mitan. La Pointe-du-Bout correspond au pôle touristique majeur, dont le littoral demeure artificialisé et dans les zones touristiques moins intégrées, la demande en lotissement induit un phénomène de pression foncière sans précédent. Dans cette commune, la politique d'aménagement touristique a permis un contrôle relatif des espaces littoraux. Selon une étude de l'ADUAM de 1994, 37 % de la surface totale des Cinquante Pas Géométriques sont urbanisés, mais 11% sont exploités par l'agriculture ou des activités artisanales, et les occupations sans titre représentent 20 % des parcelles. Cependant, cette politique aboutit malgré tout à une privatisation du littoral, puisque plus du quart de la réserve domaniale littorale est cédé dans un but de développement économique. De plus, il faut souligner que l'Office National des Forêts (ONF) gère moins d'un tiers des Cinquante Pas Géométriques, ce qui peut laisser penser à un appauvrissement progressif de l'environnement.
- 74 L'étude de l'organisation spatiale des Trois-Ilets nous permet de comprendre l'enjeu du littoral dans une commune axant son développement sur l'activité touristique. Un double processus de pression foncière est à mettre en évidence. A une politique d'aménagement touristique privilégiant l'installation d'établissements hôteliers et para-hôteliers sur le littoral, se superpose une pression foncière résultant de la forte demande en terrains à bâtir sur des espaces attrayants. Ce double phénomène provoque à la fois une anthropisation littorale importante, de nature essentiellement touristique, et un mitage sélectif des espaces naturels, de part une fonction résidentielle en essor.
- 75 Dans le processus de littoralisation, la frange côtière demeurant le siège d'activités multiples en concurrence, le littoral acquiert nécessairement une position stratégique en matière de développement global. Cependant les espaces côtiers correspondent à des zones de richesses potentielles du point de vue économique, ils n'en restent pas moins des zones fragiles aux écosystèmes extrêmement sensibles. Trop souvent le littoral est mutilé au profit de la croissance urbaine, comme en témoigne le mitage paysager induit par une anthropisation massive, l'artificialisation quasi continue du trait de côte ou encore la squattérification abusive du Domaine Public Maritime. De plus, compte tenu de la place du tourisme dans l'économie globale, il semble que le développement durable de l'île passe par la mise en œuvre d'un tourisme durable et donc nécessairement, par la mise en place d'une Gestion Intégrée de la Zone Côtière (GIZC).
- 76 Dans un souci de cohérence en terme d'organisation spatiale, il serait peut-être bénéfique de prendre en considération cette réflexion d'A. Miossec : *« Aménager un espace aussi sensible à des risques permanents que le littoral, c'est d'abord réfléchir aux caractères propres à ce milieu naturel »*.

BIBLIOGRAPHIE

- ADUAM, Fort-de-France, 1994 - Analyse de l'occupation de la situation foncière : les cinquante pas géométriques. Fort-de-France, ADUAM, 54 p.
- ADUAM, Fort-de-France, 1996 - Analyse par communes des transactions foncières en 1994-1995 en Martinique. Fort-de-France, ADUAM, 50 p.
- BURAC Marice, 1991 - Défiscalisation des investissements et urbanisation à la Martinique. Centre d'Etudes de Géographie Tropicale, Pessac, p.103-114.
(Collection Espaces tropicaux, n°4).
- CATANZANO J., THEBAUD O., 1995 - Le littoral pour une régulation des conflits d'usage. Programme national d'océanographie côtière. IFREMER, Paris, 149 p.
- MIOSSEC Alain, 1976 - Eléments pour une théorie de l'espace touristique. Aix-en- Provence, Faculté de Droit, Sciences économiques et des Sciences, Centre des Hautes Etudes Touristiques, 62 p. (Les Cahiers du Tourisme, Série C).
- VASSOIGNE C. de, 1998 - Les mutations spatiales à la Martinique. L'affirmation du modèle centre-périphérie. In : MAINET Guy, ed. - Iles et littoraux tropicaux.
- VII^{es} Journées de Géographie tropicale, Brest, 11-13 septembre 1997. Ouest éditions, Presses académiques, Nantes, p. 453-463.

NOTES

- 1.- L'« habitation », dans le système des plantations, constitue un domaine, l'unité de base de la hiérarchisation du territoire insulaire, en même temps qu'un cadre de vie, un lieu de production ainsi qu'une unité sociale autonome. En terme d'aménagement, l'habitation regroupe l'exploitation agricole, les logements des propriétaires ainsi que des hommes travaillant sur place.
- 2.- La défiscalisation, comme son nom l'indique, est un régime d'aide fiscale en faveur des investissements productifs, réalisés dans les Départements et Territoires d'Outre-Mer. Il s'agit d'un outil de développement pour des espaces insulaires tropicaux en vue d'une diversification efficace de leur économie, souvent basée sur une mono-activité. Instituée en 1986 et reconduite en 1992, cette mesure, mise en place pour faciliter les investissements dans les secteurs-clés du développement économique et social, touche 12 secteurs d'activité tels que l'industrie, les travaux publics, l'hôtellerie, la pêche, les nouvelles énergies, le tourisme, les transports, et l'artisanat.

AUTEUR

MARIE GOIFFON

Doctorante, Université d'Aix-Marseille