

Chiffres et Statistiques

Le parc locatif des bailleurs sociaux Situation au 1^{er} janvier 2018



Le parc locatif des bailleurs sociaux à la Martinique

Situation au 1^{er} janvier 2018

Cette étude exploite les informations contenues dans le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), transmises chaque année par les bailleurs sociaux. Ces données permettent de connaître la structure du parc locatif social partout en France, ainsi que les modifications intervenues au cours de l'année écoulée : nouvelles constructions, réhabilitations, ventes, démolitions, etc.

Le répertoire ne recense que le parc locatif des bailleurs sociaux. Il ne concerne pas les autres produits « logements aidés » que sont notamment les logements en accession de type LES (Logement Évolutif Social) ou PTZ (Prêt à Taux Zéro) ou l'amélioration des logements existants.

Le RPLS résulte d'une démarche nationale coordonnée par le Service de la Donnée et des Études Statistiques (SDES) du Commissariat Général du Développement Durable, du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

L'enquête est réalisée localement par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) de la Martinique, qui bénéficie pour cela d'une collaboration active des bailleurs sociaux locaux.

Au 1^{er} janvier 2018, le parc locatif social compte 32 660 logements, en progression de 2,7 % sur un an, soit 857 logements supplémentaires. Parmi eux, durant l'année 2017, 483 logements neufs ont été mis en service.

Dans le même temps, 91 logements ont été vendus, contre 11 l'année précédente. Ces ventes devraient s'intensifier dans les prochaines années : la loi ELAN (2018) fixe comme objectif de quintupler les ventes de logements sociaux à l'échelle nationale. L'objectif fixé est de 40 000 ventes par an en France, grâce à une simplification des démarches administratives comme la dispense d'autorisation préfectorale pour ces opérations.

Au 1^{er} janvier 2018, la proportion de logements vacants est de 3,46 % contre 2,42 % un an plus tôt. Ce chiffre reste dans la moyenne de ces cinq dernières années. Le taux de vacance de plus de 3 mois (vacance structurelle) reste faible et s'élève à 2,04 %.

Un parc de 32 660 logements au 1^{er} janvier 2018 :

Le parc locatif des bailleurs sociaux compte 32 660 logements en Martinique, soit 20 % de l'ensemble des logements sociaux situés dans les DOM.

Le parc locatif social, évolutions et localisations régionales au 1 ^{er} janvier 2018			
Arrondi à la centaine supérieure			
Région	Nombre de logements du parc social au 01/01/2018	% de logements en QPV*	Evolution 2013-2018 en %
Guadeloupe	36 300	33	20
Guyane	17 500	48	36
Martinique	32 700	11	14
Réunion	73 700	50	25
Mayotte	300	40	**
Total DOM	160 500	38	21
Total France métropolitaine	4 843 200	31	5
Total France entière	5 003 700	31	5

*QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville
 ** Données disponibles depuis 2017
 Champ : parc locatif social
 Source : RPLS au 1^{er} janvier 2018

La Communauté d'Agglomération du Centre Martinique (CACEM) rassemble 54,3 % des logements (+ 1 point sur un an), la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM), 24,3 % et la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord) 21,4 %. Les proportions sont stables dans le temps.

Au niveau communal, Fort-de-France et Le Lamentin concentrent 47 % des logements sociaux de la Martinique (stable par rapport à 2017 et 2016).

Avec Schoelcher, Le Robert, La Trinité, Rivière-Salée et Ducos, ces sept communes regroupent 68 % des logements sociaux de la Martinique.

Au 1^{er} janvier 2018, la Martinique compte 20 logements sociaux pour 100 résidences principales (sur la base du recensement de la population 2015 de l'INSEE).

La CACEM rassemble 54 % des logements alors qu'elle n'héberge que 42 % de la population. Avec près de 25 logements sociaux pour 100 résidences principales, la CACEM a la densité la plus élevée de la Martinique.

Fort-de-France est en tête avec un taux de 29 %, soit le troisième plus haut niveau du département.

A l'opposé, au sein de la CACEM, Saint-Joseph et Schoelcher ont les densités les plus faibles (respectivement 11 % et 17 %).

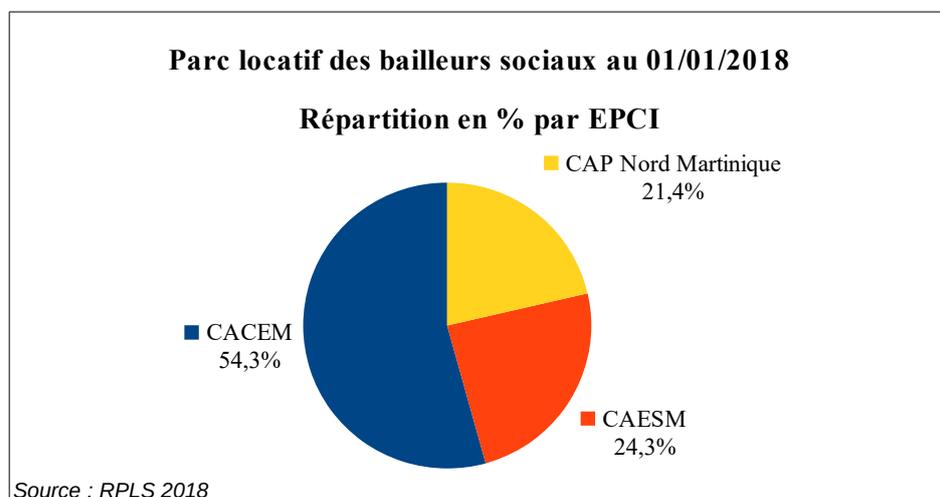
La CAESM compte 16 logements pour 100 résidences principales (24 % du parc social, 31 % de la population). Cette densité est supérieure pour les communes de Rivière-Salée, Ducos, Le Marin et Sainte-Luce, avec un maximum de 26 % pour Rivière-Salée. La valeur la plus faible est observée aux Anses d'Arlet, avec 10 %.

La CAP Nord regroupe 21 % du parc social tandis que 27 % de la population y réside. Sa densité est également de 16 logements pour 100 résidences principales.

Côté Caraïbe, la densité en logements sociaux atteint 46 % à Bellefontaine et 34 % à Saint-Pierre. Côté Atlantique, La Trinité est de loin la mieux dotée avec 23 %. En revanche, Sainte-Marie, le Morne-Vert et Fonds Saint Denis comptent seulement 7 logements sociaux pour 100 résidences principales au 1^{er} janvier 2018.

Densité			
EPCI	Parc locatif des bailleurs sociaux au 1/1/2018	RP 2015 – Nombre de résidences principales	Densité pour 100 résidences principales
CACEM	17 744	71 794	24,7
CAESM	7 942	50 967	15,6
CAP Nord Martinique	6 974	43 906	15,9
Martinique	32 660	166 667	19,6

Sources : RPLS 2018 - INSEE, recensement de la population 2015



Évolution du nombre de logements sociaux par EPCI

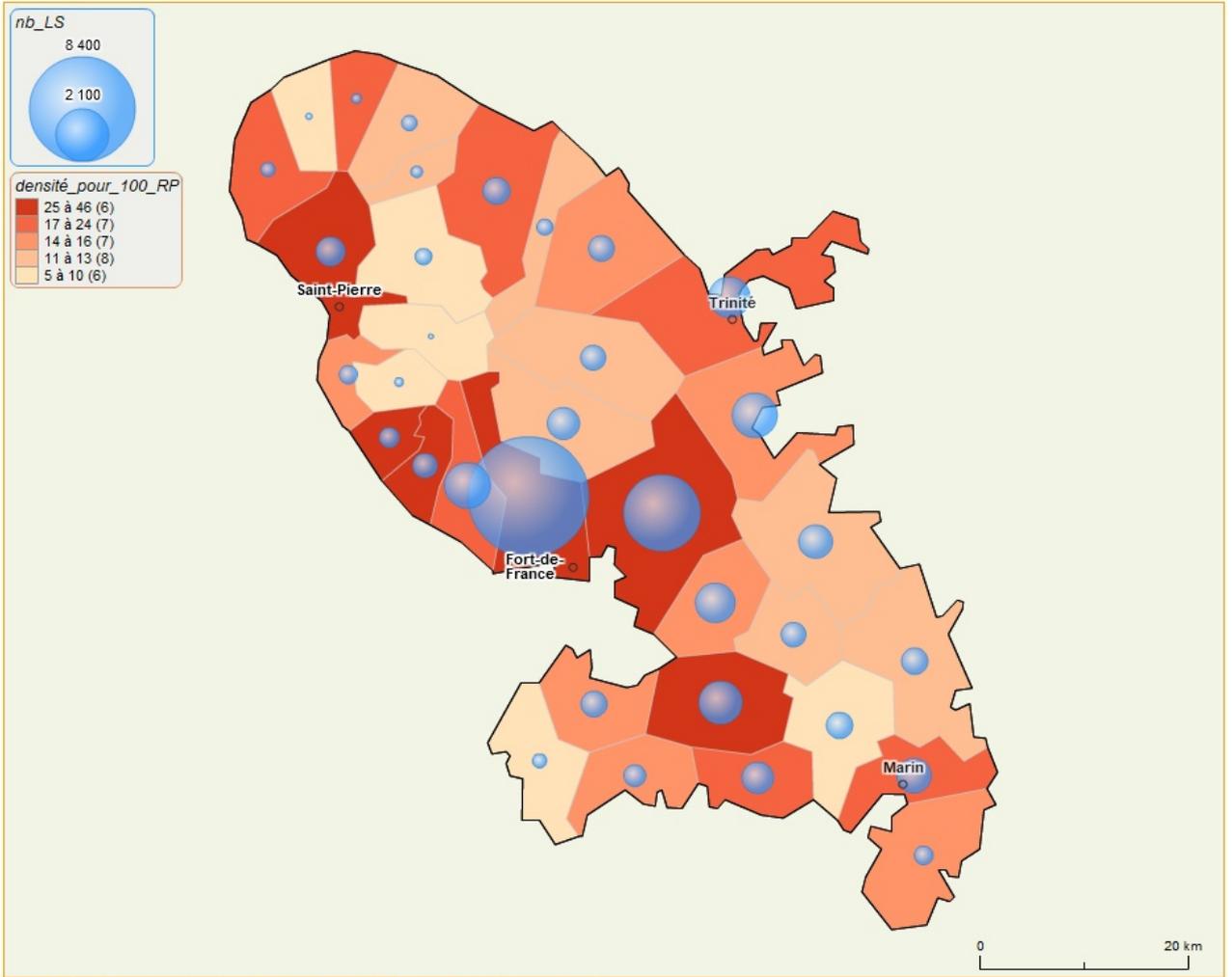
Source : RPLS 2017-2018

		Nombre de logements sociaux au 1/1/2018	% sur total	Evolution sur un an	Nombre de logements sociaux au 1/1/2013	Evolution 2013-2018 en %	Densité pour 100 résidences principales
97209	Fort-de-France	10 979	34%	522	9 868	11%	29
97213	Le Lamentin	4 400	13%	115	3 720	18%	25
97224	Saint-Joseph	787	2%	114	562	40%	11
97229	Schoelcher	1 578	5%	0	1 448	9%	17
CACEM		17 744	54%	751	15 598	14%	25
97206	Le Diamant	370	1%	0	260	42%	14
97207	Ducos	1 189	4%	0	1 076	11%	16
97210	Le François	872	3%	28	812	7%	12
97217	Le Marin	897	3%	0	836	7%	24
97220	Rivière Pilote	535	2%	0	477	12%	10
97221	Rivière-Salée	1 408	4%	18	1 390	1%	26
97223	Saint-Esprit	466	1%	0	466	0%	12
97226	Sainte-Anne	267	1%	0	266	0%	15
97227	Sainte-Luce	751	2%	0	727	3%	17
97231	Les Trois-Îlets	506	2%	0	483	5%	14
97232	Le Vauclin	530	2%	0	478	11%	13
97202	Les Anses-d'Arlet	151	0%	27	124	22%	10
CAESM		7 942	24%	73	7 395	7%	16
97201	L' Ajoupa-Bouillon	104	0%	0	44	136%	13
97203	Basse-Pointe	178	1%	0	171	4%	11
97204	Le Carbet	255	1%	0	98	160%	16
97205	Case-Pilote	447	1%	0	447	0%	25
97208	Fonds-Saint-Denis	19	0%	0	20	-5%	5
97211	Grand'Rivière	32	0%	0	32	0%	10
97212	Gros-Morne	481	1%	0	352	37%	11
97214	Le Lorrain	554	2%	0	236	135%	19
97215	Macouba	74	0%	0	74	0%	17
97216	Le Marigot	192	1%	0	174	10%	13
97218	Le Morne-Rouge	206	1%	0	206	0%	10
97219	Le Prêcheur	151	0%	16	135	12%	23
97225	Saint-Pierre	628	2%	- 1	486	29%	34
97228	Sainte-Marie	506	2%	- 7	476	6%	14
97233	Le Morne-Vert	59	0%	- 1	61	-3%	7
97234	Bellefontaine	291	1%	0	112	160%	46
97230	La Trinité	1 274	4%	- 5	1 197	6%	23
97222	Le Robert	1 523	5%	31	1 348	13%	16
CAP Nord Martinique		6 974	21%	33	5 669	23%	16
Total		32 660	100%	857	28 662	14%	20

Voici la représentation territorialisée de ces résultats :



1 - densité_pour_100_RP
2 - nb_LS



© CGET 2018 - IGN GéoFla - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur.

Huit logements sur dix achevés après 1980 :

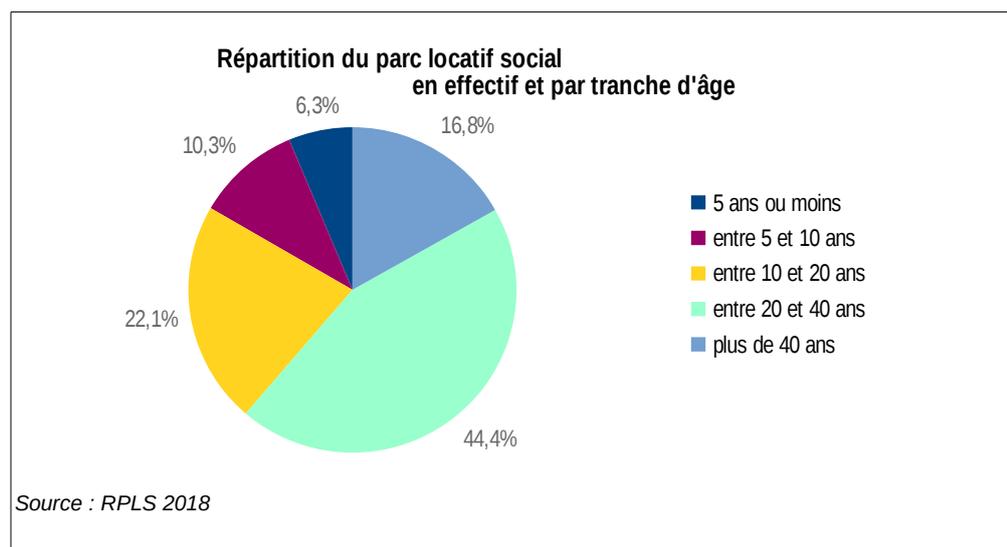
L'âge moyen du parc des logements locatifs sociaux de Martinique est de 25 ans. Ce parc est donc assez jeune par rapport à celui de la France hexagonale, dont la moyenne est de 39 ans.

Depuis vingt ans, le rythme des constructions a été soutenu puisque plus de 39 % du parc a été achevé dans les vingt dernières années, contre 22 % dans l'hexagone. 17 % du parc a moins de 10 ans et 6 % a moins de 5 ans, ce qui, comparé à la moyenne française (resp. 13 % et 4 %), reste élevé.

Répartition du parc selon l'année d'achèvement					
Age moyen du parc (année de construction)	Répartition par tranche d'âge (en effectif) (année de construction)				
	5 ans ou moins	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Plus de 40 ans
25	2 056	3 367	7 233	14 512	5 492

Champ : parc locatif social

Source : RPLS 2018



Répartition selon le type de construction :

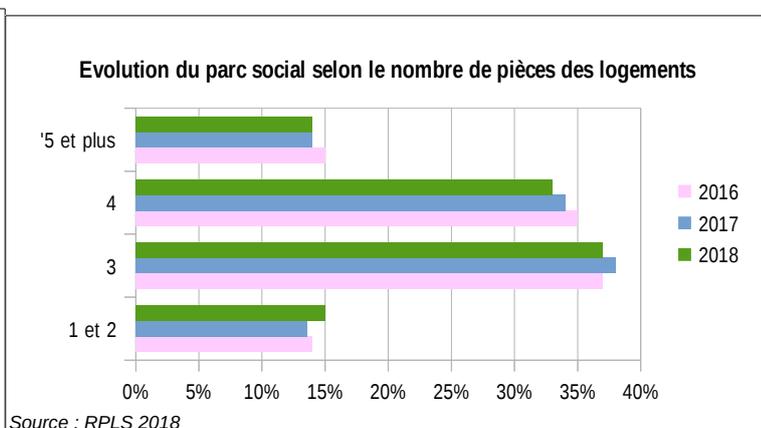
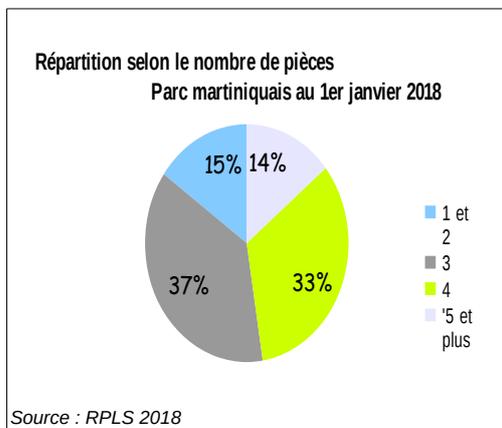
Selon le Recensement de la Population (RP 2015), la Martinique compte 166 667 résidences principales dont 55 % sont occupées par leur propriétaire, 38 % par des locataires et 7 % occupées gratuitement.

Le parc des propriétaires est très majoritairement constitué de maisons (pour 64 %). *A contrario*, le parc locatif social est principalement constitué d'appartements.

Une majorité de 3 et 4 pièces mais une forte progression des petites typologies et une diminution des logements plus grands :

La structure du parc locatif social selon la taille du logement met toujours en évidence la forte prédominance des logements de 3 et 4 pièces. Les T4 constituent au 1^{er} janvier 2018, 33 % de l'ensemble du parc locatif social. La part des petits logements (T1 et T2) est en légère progression cette année (15,4 % au 1^{er} janvier 2018, contre 14,0 % un an plus tôt). Par ailleurs, la part des grands logements (T5 ou plus : 13,7 %) continue de baisser (14 % en 2017). Globalement, la structure du parc évolue peu en un an, à cause de l'effet volume lié au stock total de logements.

Les résultats et évolutions sont représentés graphiquement ci-dessous :



483 mises en service au 1^{er} janvier 2018 :

Entre le 02 janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2018, 483 logements ont été mis en service (pour mémoire, l'année de mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social). Cet effectif est de moitié celui de l'année précédente, qui avait été le plus élevé de la dernière décennie. Ce chiffre de 483 mises en service courant 2017 est ainsi plus faible que ces dernières années mais fluctue beaucoup selon les années.

Mises en service au 1er janvier 2018				
Mises en service au 1er janvier 2018	Mises en service au 1er janvier 2017	Mises en service au 1er janvier 2016	Mises en service au 1er janvier 2015	Mises en service au 1er janvier 2014
483	989	681	490	646

Champ : parc locatif social
NB : au 1er janvier de l'année N signifie entre le 02/01/N-1 et le 01/01/N
Source : RPLS 2018

Les nouvelles mises en service représentent 1,5 % du parc locatif social en Martinique (1,9 % en Guadeloupe), contre 3,4 % en 2017 (resp. 2,5%). Comme l'année précédente, c'est en Guyane (3,7 %) et à la Réunion (3,9 %) que leur part est la plus élevée. En France hexagonale, ce taux est de 1,5 %, ce qui place les DOM parmi les régions les plus dynamiques sur l'augmentation de leurs parcs de logements sociaux.

Nouvelles mises en service au 1 ^{er} janvier 2018			
Arrondi à la centaine supérieure			
Région	Mises en service au 1er janvier 2018	Mises en service au 1er janvier 2017	Evolution 2017-2018 en %
Guadeloupe	700	900	*
Guyane	700	700	*
Martinique	500	1,000	*
Réunion	3 000	2,900	*
Total DOM	4 900	5 500	12%
Total France métropolitaine	73 500	80 800	10%
Total France entière	78 400	86 300	10%

Champ : parc locatif social
* : variation sur 1 an pas significative
Source : RPLS 2018

En Martinique, parmi les communes connaissant une forte progression, on note que 31 % des mises en service en 2017 se situent sur la commune de Fort-de-France, 24 % au Lamentin et 20 % à Saint-Joseph.

La répartition des mises en service par EPCI pendant l'année 2017 fut la suivante :

Mises en service au 1 ^{er} janvier 2018 par commune			
		TOTAL	en %
CACEM	Le Lamentin	115	25,2%
	Saint-Joseph	98	21,5%
	Fort-de-France	151	33,1%
CAESM	Le François	30	6,6%
	Rivière-Salée	18	3,9%
CAP Nord	Le Prêcheur	16	3,5%
	Le Robert	28	6,1%
Total des entrées 2017		456	100,0%

Source : RPLS 2018

Les sorties du parc locatif social :

Entre le 2 janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2018, 100 logements sont sortis du patrimoine des bailleurs (contre 14 l'an passé), dont 91 en raison de ventes.

Sorties					
Ventilation des sorties (en effectif)					
Ventes à l'occupant	Autre ventes	Démolitions	Sorties pour autre motif	Changement d'usage	Fusion / Scission
78	13	3	3	3	0

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2018

Les loyers du parc locatif social martiniquais :

Le niveau des loyers dépend de multiples facteurs tels que les caractéristiques physiques du parc, en particulier l'âge et la taille des logements.

Au 1^{er} janvier 2018, le loyer moyen des logements sociaux par m² de surface habitable est de 5,37 € avec une évolution de 0,56 % entre 2017 et 2018. Le loyer moyen est de 390 € et le médian de 379 €.

Loyer moyen 2018, parc complet (€/m ²)								
Loyer moyen 2018, parc complet	Loyer moyen 2017, parc complet	Loyer moyen 2016, parc complet	Loyer moyen 2015, parc complet	Loyer moyen 2014, parc complet	Evolution 2018/2017 %	Evolution 2017/2016 %	Evolution 2016/2015 %	Evolution 2015/2014 %
5,37	5,34	5,29	5,23	5,16	0,56	0,87	1,09	1,44

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2018

L'âge du parc joue aussi sur le niveau des loyers et le loyer moyen au m² du parc de logements construits récemment est bien supérieur à ceux construits il y a quelques décennies.

Le loyer moyen du parc martiniquais de moins de 10 ans est de 6,6 € (contre 6,4 € il y a un an), proche de la valeur sur la France entière (6,9 €).

Plus précisément, voici le détail des loyers par m² selon l'âge des logements :

Loyer moyen 2018, parc complet (€/m ²)					
Loyer moyen parc récent	Loyer moyen par tranche de construction				
	5 ans ou moins	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Plus de 40 ans
6,6	6,9	6,4	6,2	5,1	4,6

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2018

La catégorie de financement initial du logement est également un élément déterminant du niveau des loyers. Quelle qu'elle soit, le principe est identique : l'aide de l'État est accordée en contrepartie d'un engagement du bailleur à respecter certaines contraintes, notamment un loyer maximum (sans compter les engagements particuliers pris dans le cadre des conventions d'utilité sociale signées avec les trois bailleurs de Martinique

Loyer moyen par financement (€/m ²)			
PLAI	PLUS après 1977	PLS-PLI	PLUS avant 1977
4,9	6,0	6,6	3,9

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2018

à partir de 2009) et des locataires soumis à plafond de ressources.

Vacance dans le parc social :

Au 1^{er} janvier 2018, 3,46 % des logements du parc des bailleurs sociaux proposés à la location (31 653 logements) sont vacants, soit 1 095 logements (contre 2,42 % en 2017 et 3,98 % en 2016).

Taux de vacance %				
Au 01/01/2018	Au 01/01/2017	Au 01/01/2016	Au 01/01/2015	Au 01/01/2014
3,46	2,42	3,98	3,74	3,48

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2018

La vacance de plus de trois mois, dite vacance structurelle, passe de 2,3 % en 2016 à 1,4 % en 2017 et

Taux de vacance en % > 3 mois			
Au 01/01/2018	Au 01/01/2017	Au 01/01/2016	Au 01/01/2015
2,04	1,44	2,26	2,20

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2018

remonte à 2,0 % en 2018.

Mobilité dans le parc social :

Le taux de mobilité reste constant et faible en Martinique. Toutefois, ce taux évolue à la hausse, passant de 3,7 % en 2011 à 5,9 % en 2018. Il se rapproche du taux de mobilité de 6,3 % en Île-de-France.

Taux de mobilité % en Martinique				
Au 01/01/2018	Au 01/01/2017	Au 01/01/2016	Au 01/01/2015	Au 01/01/2014
5,93	5,94	5,76	5,67	6,20

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2018

Globalement, sur l'année 2017, pour la France entière, le taux de mobilité s'élève à 9,4 %, en léger repli par rapport à l'année précédente. Le taux de mobilité est globalement faible en Martinique et en Île-de-France. Comme en 2016, il est plus important en Bourgogne-Franche-Comté (12,4 %), en Centre-Val de Loire (12,2%) et en Bretagne (11,6 %).

Les taux de mobilité dans les DOM ont peu varié entre 2017 et 2018 :

Taux de mobilité			
Arrondi à la centaine supérieure			
Région	Nombre de logements proposés à la location (loués ou vacants)	En 2018	En 2017
Guadeloupe	34 100	9,1	8,6
Guyane	17 000	9,1	9,8
Martinique	31 700	5,9	5,9
Réunion	72 300	9,1	8,9
Total DOM	155 100	8,5	8,3
Total France métropolitaine	4 473 200	9,5	9,8
Total France entière	4 628 300	9,5	9,8

Champ : parc locatif social
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2018

Définitions de quelques termes utilisés dans le répertoire :

Année de mise en location : année d'entrée d'un logement dans le parc locatif social

Taux de vacance : logements vacants parmi les logements proposés à la location hors logements vides pour raison technique / logements proposés à la location

Surface habitable : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette notion remplace celle de surface corrigée utilisée jusqu'en 2011 ; la surface corrigée étant la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients qui tiennent compte de l'état d'entretien, de l'équipement et de la situation du logement.

Logement conventionné : logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'Etat et le propriétaire bailleur du logement. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi. Dans les DOM, la définition du conventionnement n'est pas la même qu'en métropole, ce qui explique qu'aucune donnée ne soit communiquée dans ce présent article.

Logements vides : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2018.

L'année de première mise en service : celle d'entrée du logement dans le parc locatif social

Logement Locatif Social (LLS) : logement qui s'adresse aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond, tenant compte de leur situation familiale.

Logement Locatif Très Social (LLTS) : s'adresse à un public défavorisé dont les ressources sont inférieures à 75 % des plafonds LLS.

Pour en savoir plus :

<http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr>

DEAL Martinique – SCPDT – Unité Observation et Statistiques

Ludovic FRAGNOL

Direction de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
MARTINIQUE

BP 7212 Pointe de Jaham
97274 Schoelcher cedex

Tél. : 05 96 59 57 00
fax : 05 96 59 58 00



www.martinique.developpement-durable.gouv.fr