

Journée d'échange sur la demande en logement  
social – 13 juin 2019

# Perspectives sociologiques sur la demande en logement social en Martinique

Yuna Coquio – stagiaire DEAL

Master MIM Erasmus Mundus : Intervention et Développement social dans la  
Méditerranée

# 1. Déroulé des cinq mois

**But du stage** : qualifier la demande d'une part et comprendre les stratégies de priorisation des demandeurs et des différents acteurs impliqués dans le processus d'attribution d'autre part

**Méthode employée** : recherche bibliographique sur le logement social et l'action publique outre-mer, participation aux activités de l'unité Politique Sociale du Logement de la DEAL, observation de commissions d'attribution et rencontre de nouveaux locataires d'OZANAM, rédaction d'un mémoire sur l'attribution des logements sociaux en Martinique

**Problématique** : Quelle est la stratégie actuelle d'attribution des logements sociaux des différents acteurs et quels sont ses effets sur le territoire martiniquais ? Comment sont définies les priorités d'attribution et par qui ? Sont-elles adaptées au contexte socio-économique martiniquais ? Comment les demandeurs de logements sociaux expérimentent-ils la politique publique de logement et comment cela façonne-t-il leur représentation de l'action publique dans le contexte particulier de la Martinique ?

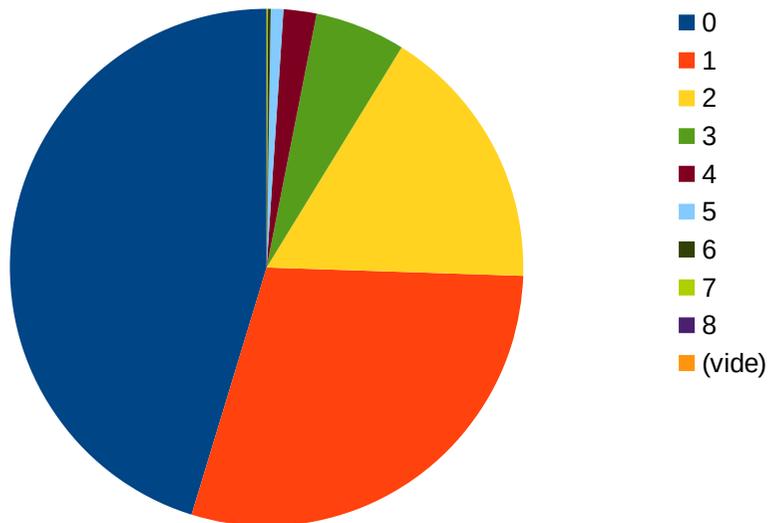
## 2- Démographie et caractéristiques socio-économiques de la Martinique

- Longue assimilation du régime de droits sociaux a favorisé des réseaux de solidarité aujourd'hui de plus en faibles
- Accroissement du nombre de personnes isolées multipliant les facteurs de vulnérabilité
- Deux publics principaux qu'on retrouve chez les demandeurs et dans le parc social
  - Les personnes isolées (38 % du parc social ) dont les personnes âgées
  - Les foyers monoparentaux : 55% des familles sont monoparentales, 31% des occupants du parc social en 2013, 8 enfant sur 10 âgés de moins de 25 ans vivent dans une famille monoparentale (ils ne sont que deux en métropole). La majorité des enfants de moins de 6 ans vit avec une mère seule et inactive. DIRE Ici, les facteurs de vulnérabilité à la fois sociale et économique se multiplient. En effet il a été montré que le niveau de vie des foyers monoparentaux est structurellement moins élevé que celui d'un couple. La mise au monde hors cohabitation conjugale comme raison principal. C'est un phénomène plus répandu dans les couches sociales inférieures.
- Projections : baisse démographique et vieillissement de la population

# Prédominance des personnes seules et familles monoparentales

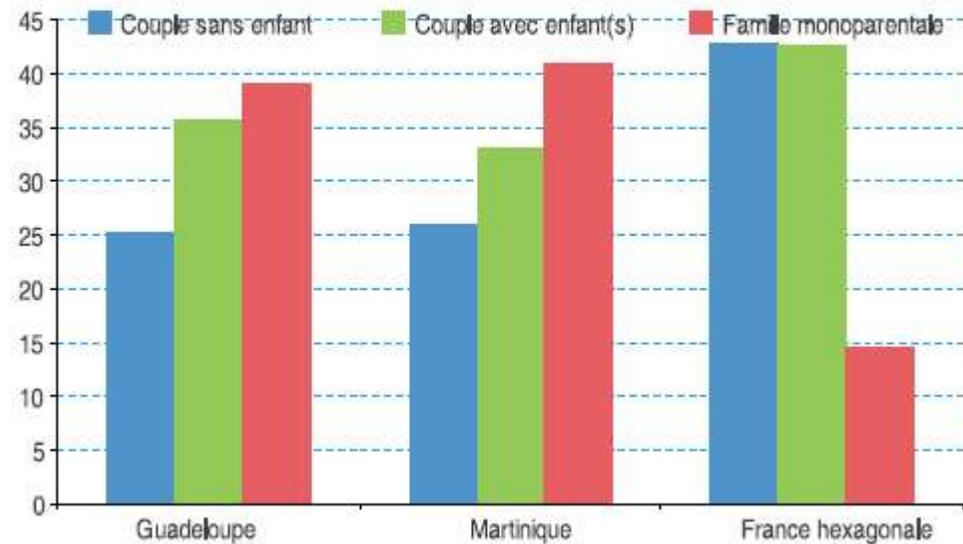
Nombre de personnes à charge

Demandes actives au 1er janvier 2019



## 5 Taux Important de familles monoparentales aux Antilles

Répartition des familles aux Antilles et en Hexagone



Source : Insee, Recensement de la population 2013 exploitation complémentaire.

## Des inégalités structurelles en Martinique

Plusieurs facteurs :

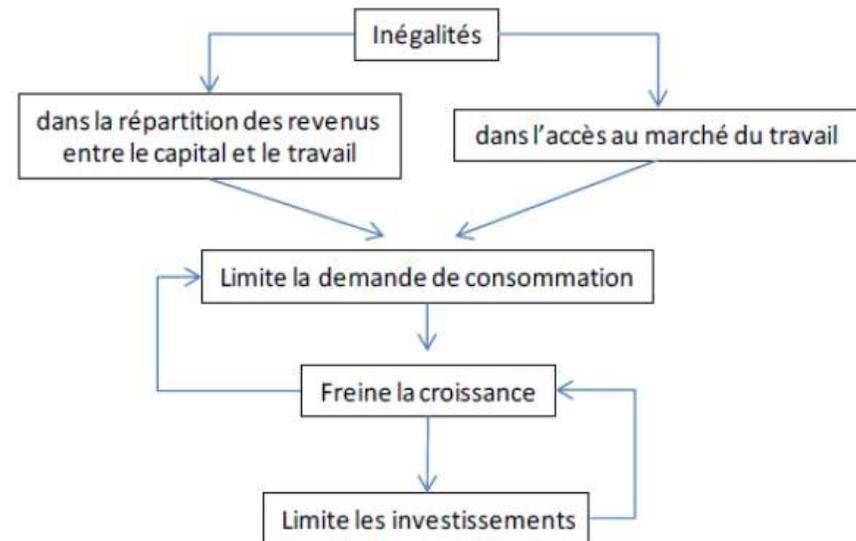
- carence importante en moyens de transports qui aboutit à des inégalités de mobilité
- concentration de la zone d'emploi qui augmentent les difficultés d'insertion des population du Sud et du Nord surtout
- emploi comme problématique sociale prioritaire, notamment chez les jeunes : 50 % des Martiniquais entre 15 et 24 ans sont au chômage, ce taux est de 20,8 % dans l'Hexagone
- manque de choix de formations qualifiantes qui aboutit à la migration de la part la plus qualifiée de la population jeune et engendre généralement un déficit migratoire ayant des effets sur la natalité et le vieillissement de la population

# Rapport inter-décile en Martinique

Comparaison des revenus médians et des rapports inter-déciles  
entre les DOM et l'Hexagone en 2006

	Revenu médian en euros	Rapport inter-décile D9/D1
Hexagone	15 372	3,6
La Réunion	9 445	5,4
Moyenne DOM (sans Mayotte)	9 552	6,3
Guadeloupe	9 208	6,7
Martinique	10 130	7,2
Guyane	9 219	10,7
Mayotte (2005)	2 417	9,7

Source : DGOM à partir de l'enquête INSEE « BdF », 2006

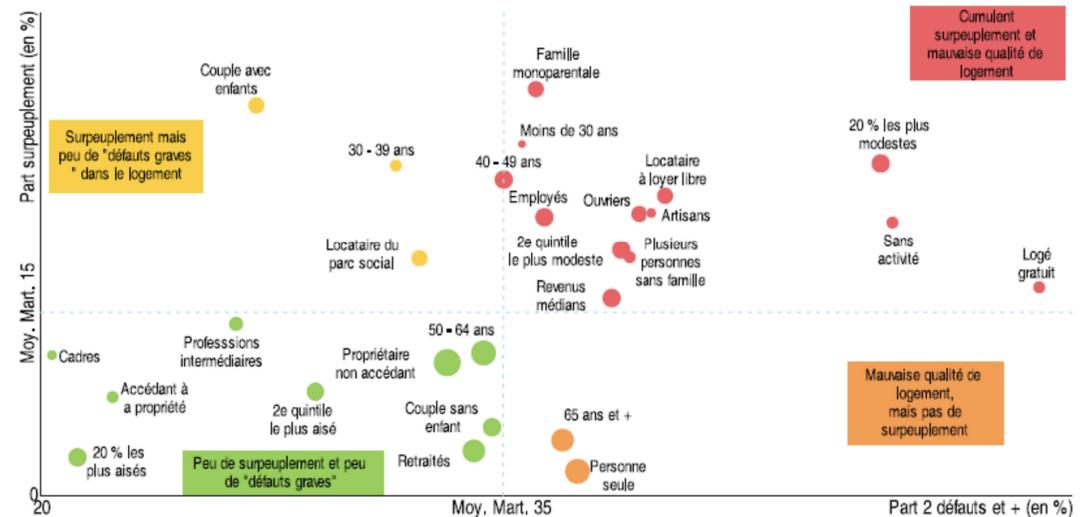


Le rapport inter-décile mesure combien de « fois » les 10% plus riches reçoivent ce dont 10% les plus pauvres disposent.

# Les caractéristiques du parc privé en Martinique et ses effets sur la demande en LS

- Habitat dégradé
- Cherté - Pourtant 1/4 des locataires du parc privé viennent du premier quintile de revenus
- Surpeuplement (dont 3 /4 sont des familles monoparentales ou des couples avec enfants constituant 50 % des locataires du parc)
- Propriétaires occupants : 3/4 en sous peuplement lié au vieillissement

Part des ménages en situation de surpeuplement et part de logements avec 2 défauts ou + selon les caractéristiques des ménages (en %)



Lecture : Le rond est proportionnel au nombre d'individus. 34 % des familles monoparentales sont en situation de surpeuplement, 36 % vivent dans un logement avec au moins 2 défauts.

Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

### 3. Le déficit de statistiques et de données fiables

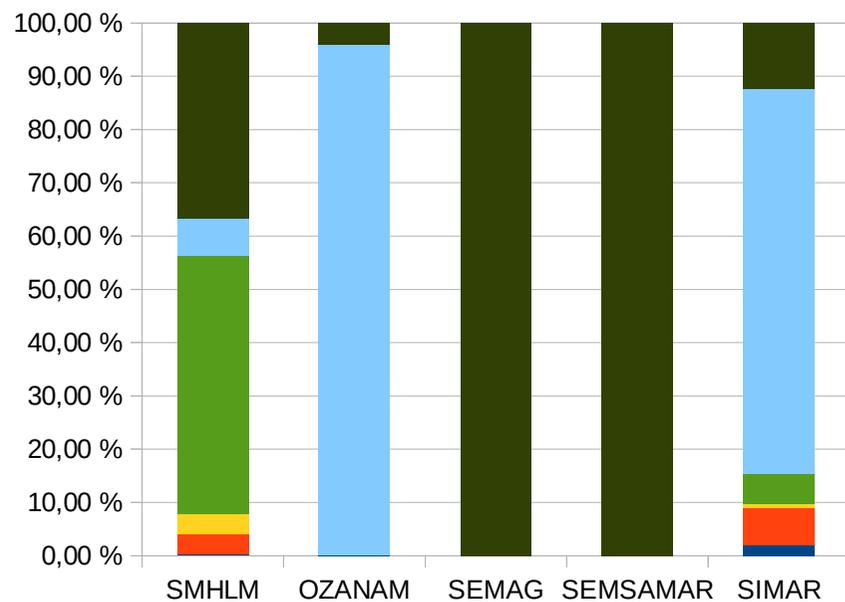
#### **Publications statistiques sur l'Outre-mer**

**PUBLICATIONS STATISTIQUES SUR L'OUTRE-MER - MARTINIQUE**

404 Error. The requested URL was not found on this server.

Erreur 404. L'URL demandée n'a pas été trouvée sur ce serveur.

# RPLS 2018



- Non réservés
- Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux art R314-4, R 314-16 ou R314-21
- Organismes collecteurs du 1% log
- Etat fonctionnaires et agents publics
- Autres réservataires
- Collectivités territoriales
- Etat prioritaire au sens de l'art. L441-1

# Importance du SNE

- Le SNE est l'unique source partagée sur les demandeurs par les différents acteurs du logement social : seules données disponibles
- Il peut permettre une meilleure gestion du stock de demandes si les données sont complètes
- Pratiques observées : multiplication de dossiers papiers de demandeurs et subsistance d'un traitement au cas par cas (ce qui est nécessaire dans le social)
- Enjeu : compléter entièrement les demandes sur le logiciel et encourager le renouvellement plutôt que la création de nouvelles demandes

## 5. Rencontre avec 24 locataires d'OZANAM : compte rendu

- Limites méthodologiques à prendre en compte
- Perception : complexité de la démarche du à un nombre d'acteurs très élevé et processus très long
- Des relais privilégiés : la CTM, les mairies et les CCAS
- Stratégies opérées : multiplication de dossiers dans tous les bureaux possibles et « acharnement »
- Effets : temps d'attentes qui varient de quelques mois à plus de 10 ans

## 5. Stratégie rationnelle des demandeurs

- Un demandeur peut faire le choix rationnel de déposer un dossier chez chaque réservataire de logement dans le but de multiplier les chances de placement sur les logements correspondant à sa situation.
- La multiplication de dossiers papiers, les rencontres physiques que cela engendre et la connaissance par les chargés de clientèle et les agents administratifs des personnes et de leur situation crée un désavantage sensible pour les candidatures dématérialisées et sans visage (celles du guichet internet)
- Cependant il est important de noter que ces effets négatifs ont tendance à se réguler avec le temps. En effet 18% des attributions de 2018 (315) sont des candidats qui ont fait leur demande sur internet en premier. Il est fortement possible qu'ils aient fait le choix rationnel de déposer un dossier papier chez un ou plusieurs réservataires.

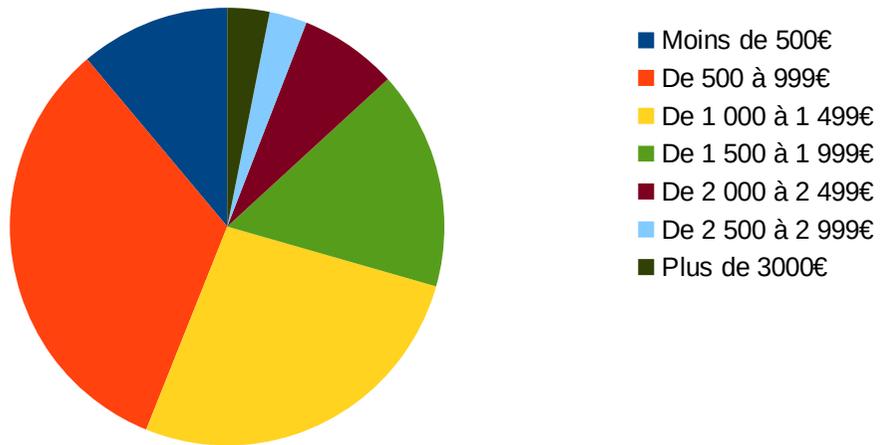
## 6. L'exclusion du parc social des ménages les plus démunis

- Effets de placement et stratégies d'évitement des demandeurs avec plus de ressources des résidences moins attractives
- Prix élevé des constructions qui limite l'accès des ménages à très faibles revenus au nouveau parc social et aux zones attractives
- Choix rationnel des bailleurs : La logique de marché inhérente au logement social encourage un calcul coût-bénéfice qui mènent à la sélection systématique des meilleurs dossiers (solvables) selon une rationalité commerciale au terme d'entretiens avec les candidats
- L'exemple de Rubis : surreprésentation de personnes salariées

# Revenus comparés des attributaires et des demandeurs

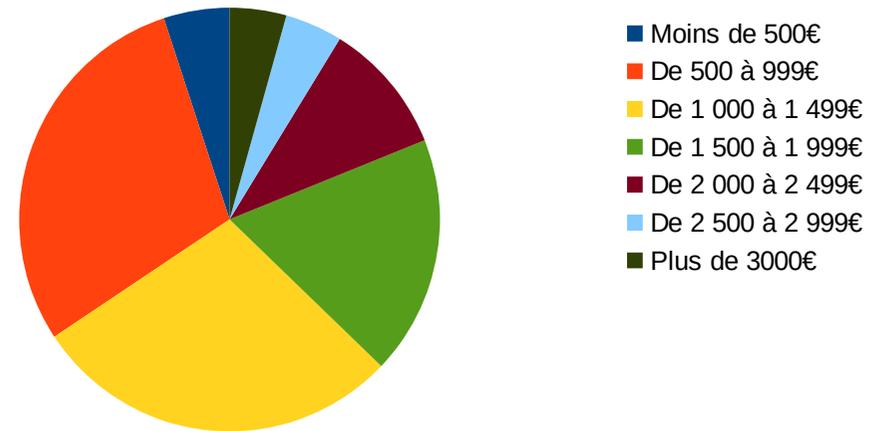
Tranches de revenus des demandeurs

Deamandes actives au 1er janvier 2019

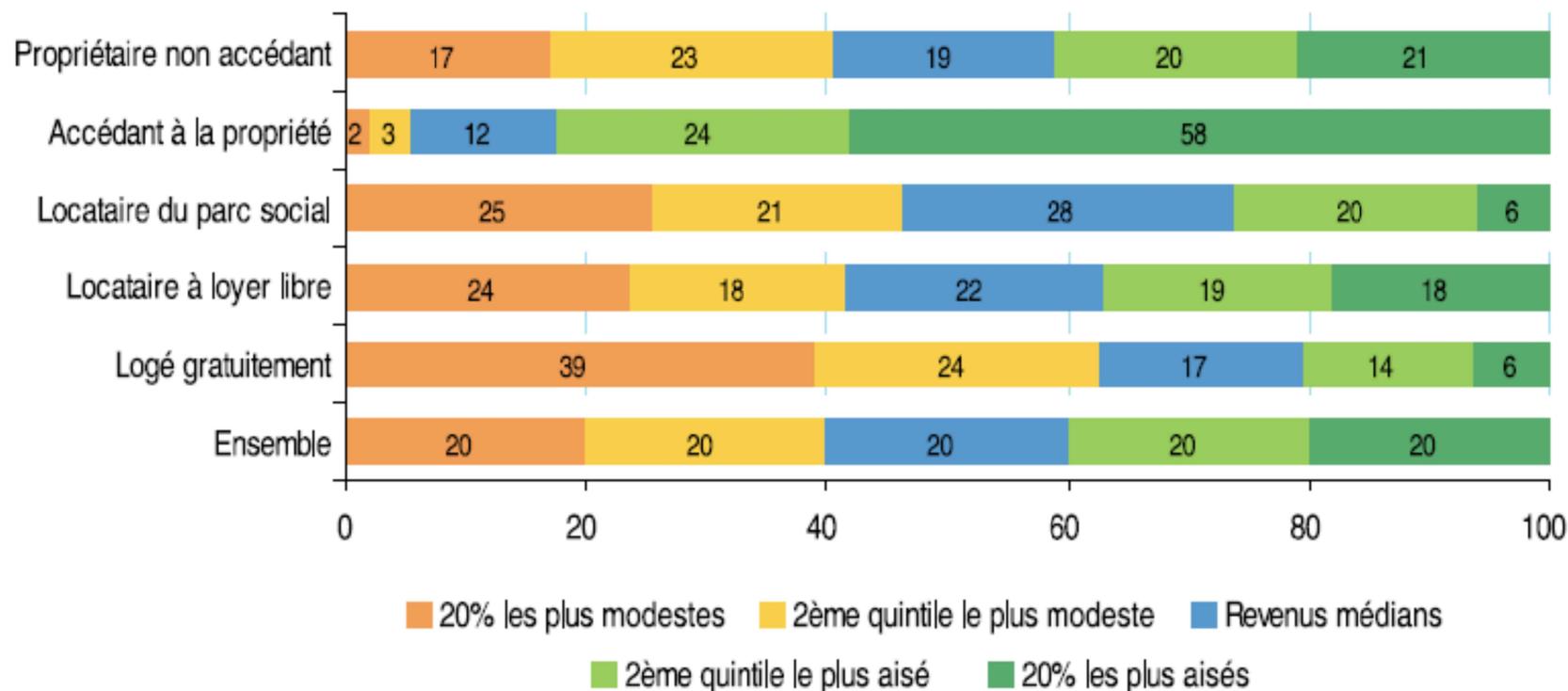


Tranches de revenus des ménages

Attributions 2018



## Répartition des ménages par quintile de niveau de vie selon le statut d'occupation (en %)



Lecture : 58 % des propriétaires accédants font partie des 20 % des ménages martiniquais avec les revenus par unité de consommation les plus élevés.

Champ : Ménages avec revenus positifs hors étudiants - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

# 7. Repenser la mixité sociale

- Échelle : penser la mixité au niveau du territoire dès le choix du foncier et non pas forcément de la résidence (de fait réalisée par le système des réservataires)
- Nouvel enjeu de l'intercommunalité
- Nécessité de construire des LLTS et des petites typologies abordables pour que les ménages les plus modestes aient également accès au parc social

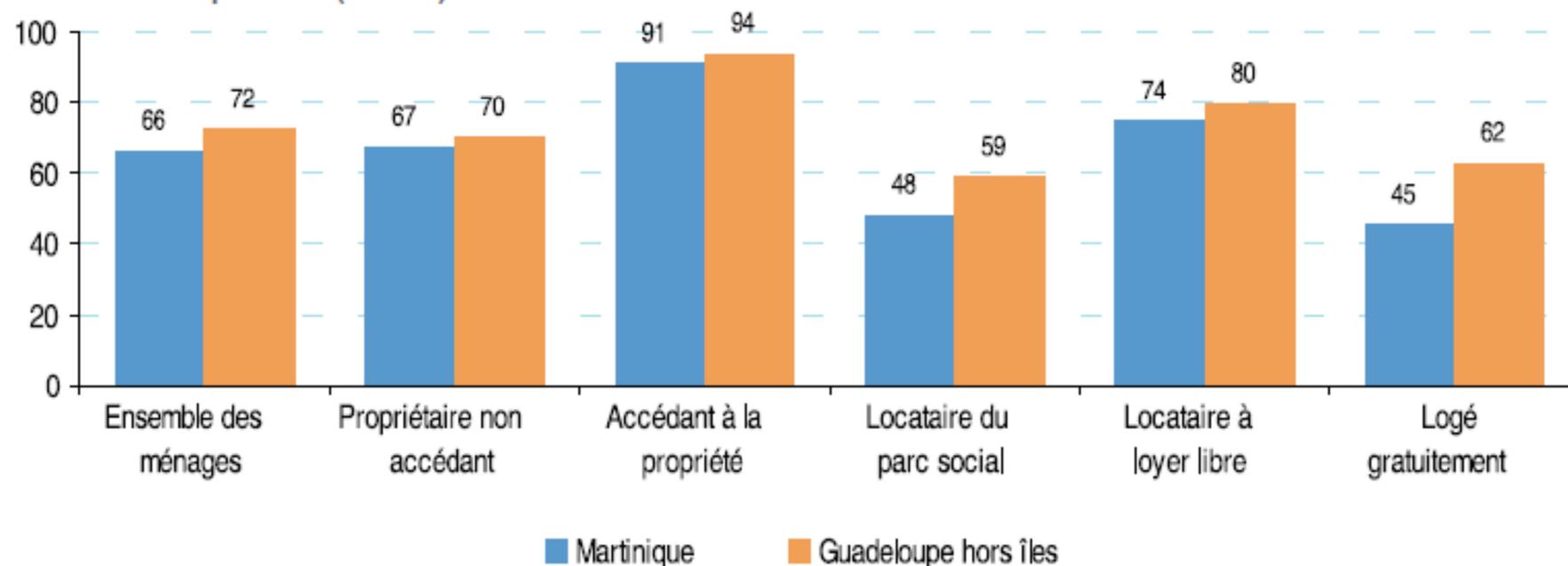
# 8. Perspectives

Explorer d'autres solutions :

- établissement d'un plan d'évaluation inter-bailleur du parc existant à travers le SNE ? (enjeu des mutations – exemple de la plateforme Échanger – Habiter à Paris)
- politiques de réhabilitation du parc existant et d'acquisition du parc privé vacant et libéré pour optimiser l'usage du foncier limité en territoire insulaire

Les politiques de logement ne peuvent pas être pensées sans liens avec le développement d'infrastructures de transports, de formation et de politiques d'emploi : nécessité d'implication de multiples acteurs.

## Part de résidences principales possédant tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude selon le statut d'occupation (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

# Sommaire

1. Présentation du stage
2. Démographie et aperçu des caractéristiques socio-économiques de la Martinique
3. Le déficit de données fiables : l'importance du SNE
4. La problématique du guichet internet grand public
5. Rencontre avec 24 locataires d'OZANAM : compte rendu
6. L'exclusion du parc social des ménages les plus démunis
7. Repenser la mixité sociale
8. Perspectives
9. Questions