

**DEAL
MARTINIQUE**

SCPDT

*Unité
Observation et
Statistiques*

*Septembre
2018*

Chiffres et Statistiques

La construction de logements Année 2017



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

Le nombre de logements autorisés repart à la hausse en 2017

En 2017, le nombre de logements autorisés à la construction en Martinique a progressé de 6 % par rapport à 2016, après une chute importante l'année précédente. Dans le même temps, le nombre de logements autorisés en France (hors Mayotte) a augmenté de 7 %.

De 2013 à 2017, le nombre de logements autorisés a toutefois diminué de 26 %, avec 15 400 logements autorisés sur 5 ans, soit 3 080 logements en moyenne par an.

Parmi les 2 603 logements autorisés en 2017, 52 % sont des logements individuels et 48 % des logements collectifs. Ces deux derniers chiffres sont proches de la moyenne sur les cinq dernières années puisque les logements individuels ont représenté 47 % des autorisations délivrées et les logements collectifs 53 %.

Parmi les principaux résultats de cette publication sur la construction en Martinique en 2017, nous précisons l'évolution des chiffres de la construction en décrivant les dynamiques des communes du Lamentin et de Fort-de-France. Nous aborderons ensuite l'évolution de la taille des logements autorisés ces dernières années, en baisse continue. Enfin, nous reviendrons sur le logement locatif social, qui garde un rythme de construction soutenu, avec environ 1000 unités livrées en 2017.

Principaux résultats

Voici tout d'abord les résultats entre 2016 et 2017 :

Chiffres clés du logement en 2017		
	2016	2017
Logements individuels	1 488	1 358
Logements collectifs	965	1 245
Nombre total d'autorisations de construire	2 453	2 603

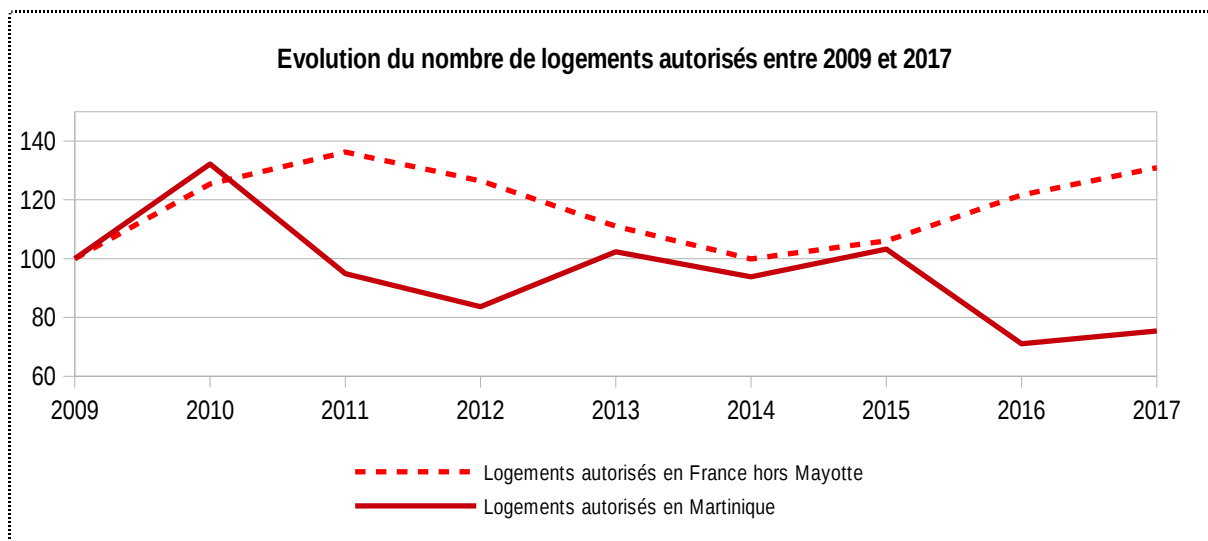
Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2018

Les chiffres obtenus ci-dessus sont issus du Service de la Donnée et des Études Statistiques (SDES), en suivant la méthodologie des « Estimations en date réelle des logements autorisés et commencés » (voir dernière page de la publication) de mars 2016.

Les tableaux et les graphiques ci-dessous illustrent les évolutions de la construction entre 2009 et 2017, pour les logements autorisés d'abord, pour les logements commencés ensuite :

Nombre de logements autorisés entre 2009 et 2017			
	2009	2017	Evolution sur la période
En Martinique	3 453	2 603	-32.7%
En France hors Mayotte	380 154	497 701	23.6%

Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2018



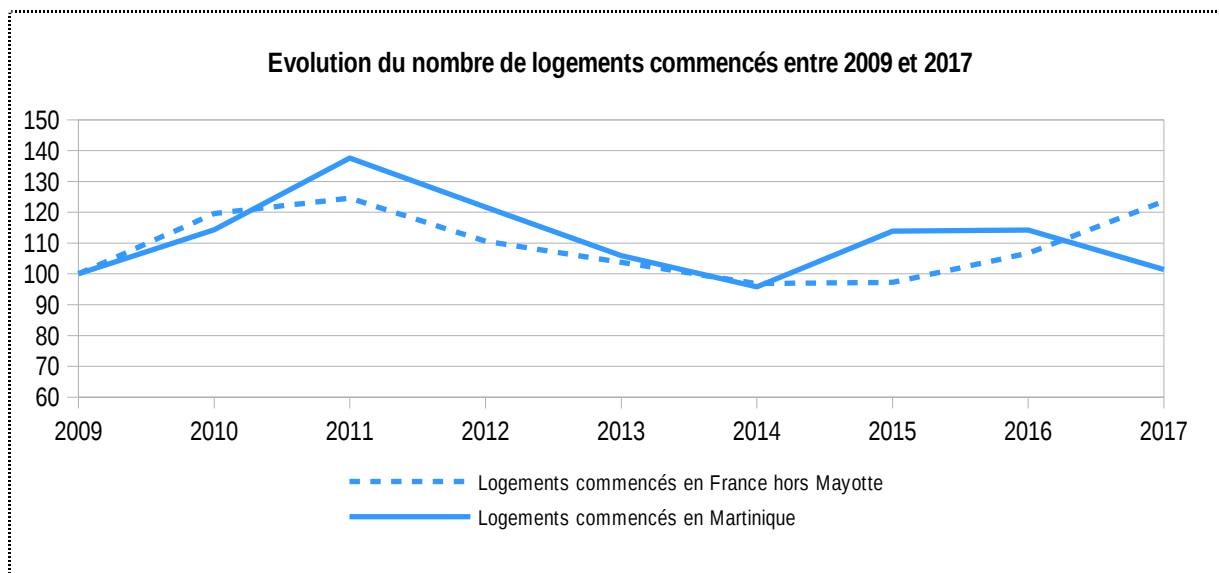
Lecture : Indice base 100 en 2009

Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2018

Voyons à présent les résultats pour les logements commencés :

Nombre de logements commencés entre 2009 et 2017			
	2009	2017	Evolution sur la période
En Martinique	2 316	2 349	1.4%
En France hors Mayotte	346 118	427 661	19.1%

Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2018

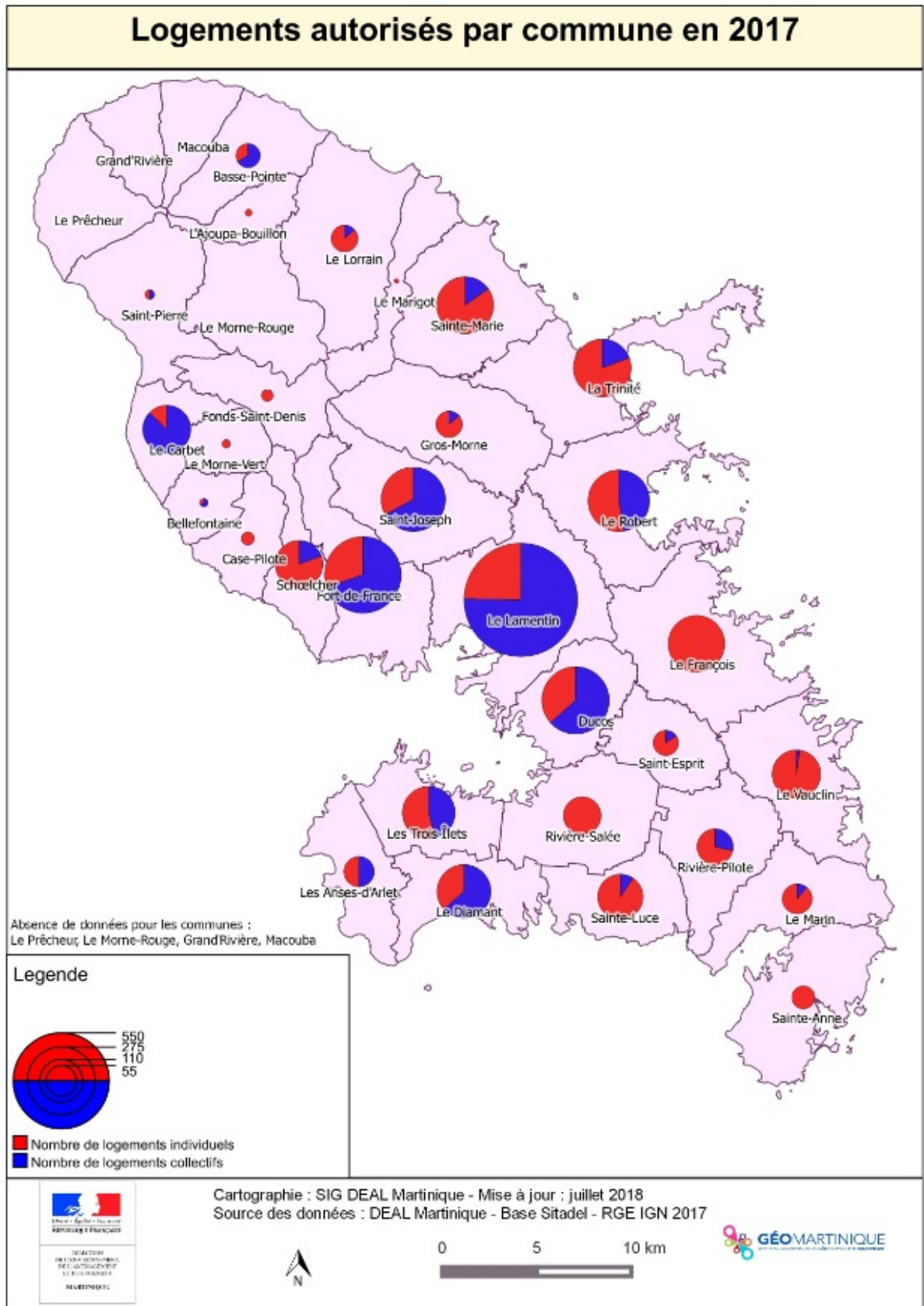


Lecture : Indice base 100 en 2009

Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2018

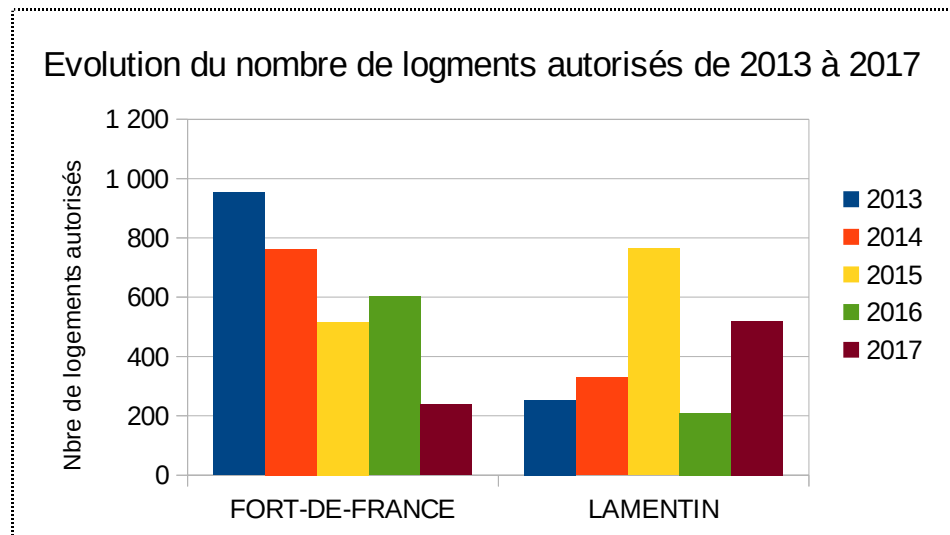
Si la période post-crise (2010 et 2011) a vu le nombre de travaux augmenter, cette tendance semble révolue, comme en témoigne la relative stabilité du nombre de logements commencés depuis 2014 sur le graphique ci-dessus. La forte chute des autorisations en 2016 a donc eu un impact limité sur les logements commencés depuis 2016. Ainsi, 1 149 logements collectifs et 1 200 logements individuels ont été mis en chantier pendant l'année 2017. A noter, la baisse de 11 % des logements commencés entre 2016 et 2017 ne se traduit pas sur les données du Cobaty sur le ciment acheté : la baisse en Martinique sur ce dernier paramètre a été de seulement 4 % entre 2016 et 2017.

Concernant le type de logements, la carte ci-dessous permet de donner la répartition par commune.



Le Lamentin a été la commune ayant concentré le plus de logements autorisés en 2017 en Martinique avec 20 % du nombre total, loin devant Fort-de-France (9 %), Ducos (7 %) et Saint-Joseph (7 %). Ces quatre communes ont regroupé 43 % des logements autorisés pour 157 000 habitants, soit 41 % de la population martiniquaise (source : Recensement de la Population 2015, INSEE). Le rythme de construction sur ce territoire est donc dans la moyenne martiniquaise.

Voyons à présent le détail des deux villes les plus peuplées de Martinique, à savoir le Lamentin et Fort-de-France :



Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2018 + INSEE, RP 2015

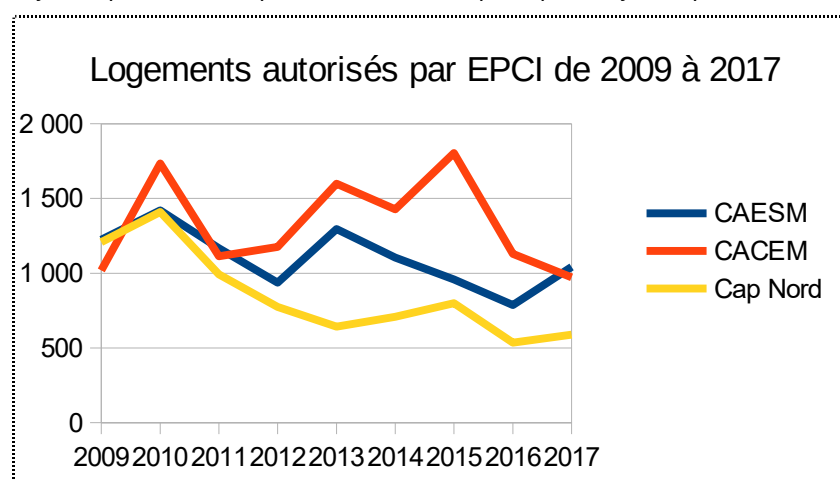
Les dynamiques d'urbanisme sont différentes entre ces deux communes sur les cinq dernières années : si un ralentissement est observé sur Fort-de-France, les résultats en dents de scie du Lamentin ne permettent pas de commenter la tendance sur cette commune. D'autre part, en ramenant les résultats à la population (82 000 à Fort-de-France et 40 000 au Lamentin, source : INSEE 2015), on obtient un nombre de logements autorisés à Fort-de-France de 3,7 pour 100 habitants sur 5 ans (dans la moyenne martiniquaise), contre 5,2 au Lamentin, signe d'une activité intense du secteur de la construction sur ce territoire.

Évolution du nombre de logements autorisés selon les EPCI

Entre 2016 et 2017, les trois communautés d'agglomération du territoire ont vu leurs autorisations de construire évoluer selon des trajectoires diverses :

- 40 % des autorisations ont été délivrées dans la CAESM en 2017, contre 27 % en 2016, soit une hausse de 32 %,
- 37 % des autorisations ont été délivrées dans la CACEM en 2017, contre 46 % en 2016,
- 23 % sur la CAP Nord en 2017, chiffre stable par rapport à 2016.

Depuis 2009, la répartition du nombre de logements autorisés entre les communautés d'agglomérations a évolué. La CACEM a connu un rythme plus soutenu que les autres EPCI, porté par la dynamique au Lamentin.



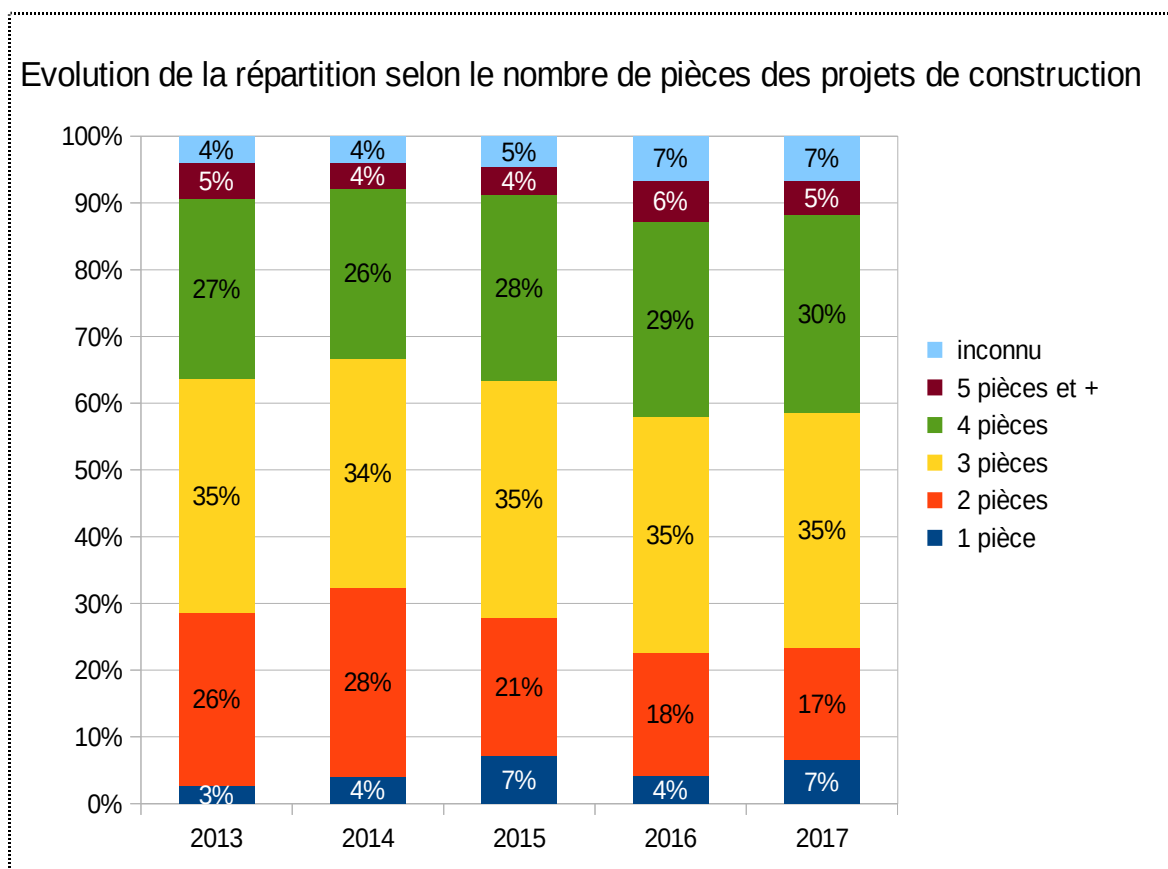
Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2018

Des logements autorisés plus nombreux mais plus petits en superficie

En 2017, 205 219 m² de surfaces de plancher des logements sont enregistrées dans le département. Cette superficie est en baisse de 1,3 % par rapport à 2016, alors même que le nombre de logements autorisés est en hausse. La surface moyenne de plancher des logements autorisés est ainsi passée de 84,8 m² à 78,9 m², soit - 7 % en un an (source : SDES, [Sit@del2](#), Estimations à fin février 2018).

Répartition des logements selon le nombre de pièces

L'évolution des logements autorisés selon leur nombre de pièces est donnée via l'histogramme empilé ci-dessous :



Source : Sit@del2 à fin juin 2018

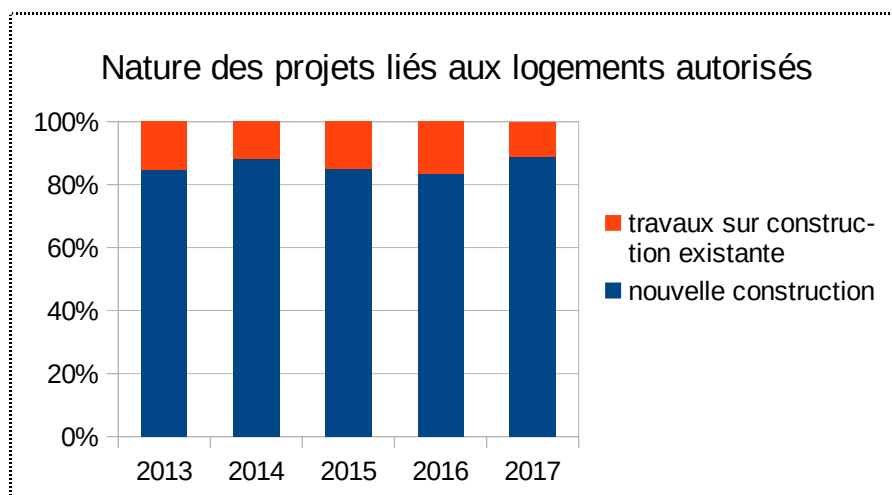
La structure selon la taille des logements autorisés met en évidence la prédominance des logements de 3 et 4 pièces. En 2017, les T3 et T4 représentent 65 % des logements autorisés.

En 2014, les T2 représentaient 28 % des projets de construction, contre 21 % en 2015 et seulement 17 % en 2017. Ainsi, la construction de T3 ou T4, au détriment des petits logements, se confirme depuis 2015.

La part des plus petits logements (7 % pour les T1) et des plus grands (5 % pour les T5 ou plus) reste sensiblement la même par rapport à l'année précédente.

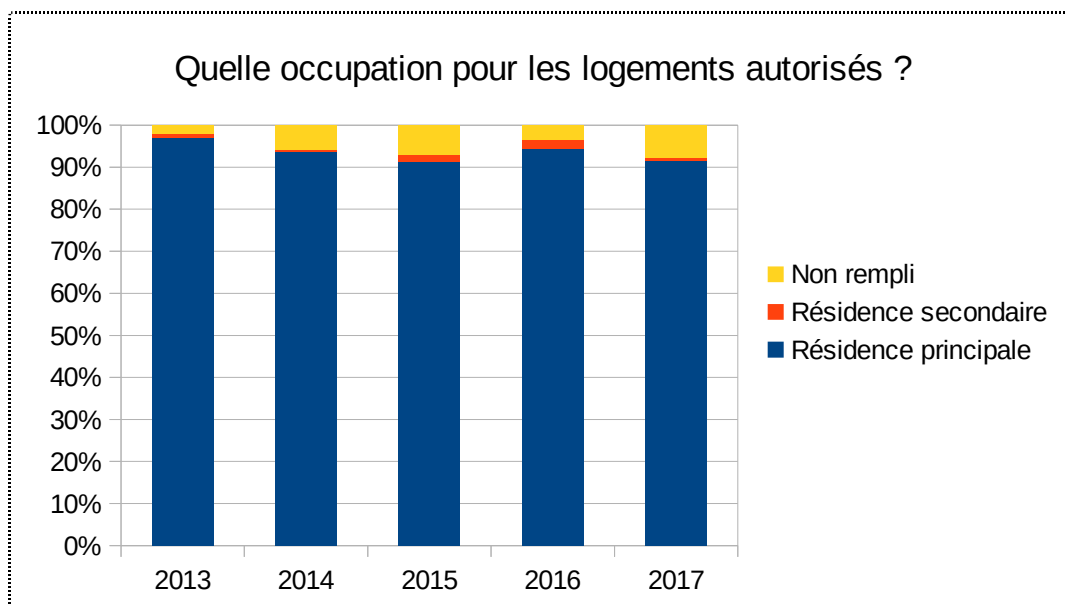
Quelques éléments identifiant les logements

En 2017, 90 % des logements autorisés sont de nouvelles constructions (contre 84 % en 2016). Ces chiffres sont stables sur les cinq dernières années.



Source : Sit@del2 à fin juin 2018

Enfin, le graphique ci-dessous donne des éléments sur l'occupation des logements autorisés :



Source : Sit@del2 à fin juin 2018

En 2017, 92 % des logements autorisés serviront de résidence principale.

La construction de logements locatifs sociaux

Le financement du logement social est organisé autour de la ligne budgétaire unique. Les chiffres de 2013 à 2017 du financement des Logements Locatifs Sociaux (LLS) et Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS) sont donnés ci-dessous :

Financement des LLS et LLTS de 2013 à 2017					
	2013	2014	2015	2016	2017
LLS	302	362	516	791	552
LLTS	229	146	167	275	264

Source : SLVD – DEAL Martinique

En 2017, ce sont 606 LLS et 243 LLTS qui ont été mis en chantier. Le nombre de livraisons fluctue plus fortement selon les délais de réalisations des opérations. Sur les trois dernières années, ces livraisons atteignent 600 LLS + LLTS par an en moyenne (470 en 2016, 637 en 2017 et 868 prévues en 2018).

Nombre de logements sociaux LLS et LLTS mis en chantier et livrés de 2013 à 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Logements mis en chantier	399	399	561	525	849
Logements livrés	1 103	613	812	470	637

Source : SLVD – DEAL Martinique

NB : un logement est considéré comme livré quand les travaux sont terminés (réception), non quand il est proposé à la location

En 2016, 989 logements ont été mis en service (proposés à la location), soit une augmentation de 45 % par rapport à 2015. Cette progression est encore accrue par rapport à celle de l'année 2015, qui avait atteint + 39 %. 98 % de ces logements sont neufs.

Au 1er janvier 2017, le parc locatif des bailleurs sociaux compte ainsi 31 803 logements en Martinique, en progression de 3,1 % sur un an, soit 944 logements supplémentaires.

Comme l'année précédente, c'est en Guyane et à la Réunion que ce taux est le plus élevé (autours des + 4 % chacune), contre +1,7 % en France métropolitaine. Ainsi, les DOM sont parmi les régions les plus dynamiques sur l'augmentation de leurs parcs de logements sociaux.

Le tableau ci-dessous illustre la dynamique positive des dernières années sur l'augmentation du parc social. En effet, en moyenne de 2003 à 2013, le parc a évolué de l'ordre de + 500 nouveaux logements par an. Ce chiffre a doublé sur la période 2013-2017.

Parc des logements sociaux en Martinique de 2003 à 2017

	2003	2013	2014	2015	2016	2017
Logements collectifs	23 666	28 563	29 435	29 931	30 733	31 674
Logements individuels	95	115	138	129	126	129
Total	23 761	28 678	29 573	30 060	30 859	31 803

Source : RPLS 2017 – DEAL Martinique

Le delta entre les 989 mises en service et les 944 logements supplémentaires s'explique par quelques ventes et des mises en travaux de logements des bailleurs. Les détails sur le parc de logement locatif social sont donnés dans la [publication sur RPLS](#).

Annexe : Estimations en date réelle des logements autorisés et commencés

Depuis le début de l'année 2015, le nombre de logements mis en chantier est élaboré différemment après qu'il ait été constaté des omissions significatives de transmission des informations, notamment les déclarations d'ouverture de chantier.

La principale modification consiste à publier tous les mois des nombres de logements mis en chantier, en estimant les mises en chantier effectives mais non transmises à l'administration. Il s'agit donc d'ajouter aux données transmises une estimation des mises en chantier non transmises. La conséquence directe est une réévaluation du nombre de logements commencés

L'écart entre les logements autorisés et les logements commencés a toujours existé : des abandons de projets en sont la raison principale, mais aussi la non transmission des déclarations d'ouverture des chantiers. Dans l'ancienne façon de compter les logements, cet écart avait tendance à être très élevé, sans qu'il ne soit réduit dans la durée. Dans la nouvelle méthode, cet écart est sensiblement réduit, même s'il persiste, particulièrement en période de crise où le taux de perte entre autorisation et réalisation est le plus fort.

Cette nouvelle série permet donc d'estimer mieux, et avec beaucoup plus de réactivité, les ouvertures de chantier. La contrepartie est une moindre stabilité dans le temps des chiffres publiés. Mais il faut retenir que, si les données des deux méthodes diffèrent en valeur absolue par l'intégration estimée des données non transmises, leur valeur relative reste identique et l'évolution des tendances n'est pas sensiblement affectée.

Les données publiées dans ce document concernant les logements autorisés sont issues de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier. Ils sont exprimés en date réelle, c'est à dire date à laquelle l'autorisation de construction a été délivrée.

Les séries en date réelle sont révisées tous les mois car elles prennent en compte les permis modificatifs, les annulations, les corrections, relatifs à un permis publié à une date antérieure.

Les autorisations de construire délivrées dans l'année constituent un bon indicateur de l'activité future de la construction neuve.

Les estimations en date réelle fournissent par anticipation les niveaux d'autorisation et de construction à la date de l'événement. Ces nouvelles séries améliorent le diagnostic conjoncturel produit à partir de la base Sitadel2, en corrigeant les éventuels défauts de collecte.

Pour en savoir plus :

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

www.martinique.developpement-durable.gouv.fr

DEAL Martinique – SCPDT – Unité Observation et Statistiques

Ludovic FRAGNOL

<p>Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement MARTINIQUE</p> <p>BP 7212 Pointe de Jaham 97274 Schoelcher cedex</p> <p>Tél. : 05 96 59 57 00 fax : 05 96 59 58 00</p>	 
<p>www.martinique.developpement-durable.gouv.fr</p>	