

Chiffres et Statistiques

Le parc locatif des bailleurs sociaux Situation au 1^{er} janvier 2013



Le parc locatif des bailleurs sociaux à la Martinique

Situation au 1^{er} janvier 2013

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....

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 Evolutif 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 l'Observation et des Statistiques (SoeS) du Commissariat Général du Développement Durable du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.

L'enquête est réalisée localement par la DEAL, Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Martinique, qui bénéficie pour cela d'une collaboration active des trois principaux bailleurs sociaux de notre territoire : SIMAR, OZANAM et SM HLM.

Un parc de 28 676 logements au 1^{er} janvier 2013 :

Au 1^{er} janvier 2013, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 28 676 logements en Martinique, soit près de 22% de l'ensemble des logements sociaux situés dans les DOM.

La Communauté d'Agglomération du Centre Martinique (CACEM) rassemble 54% des logements, la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM), 26% et la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord) 20%.

Au niveau communal, Fort-de-France et Le Lamentin concentrent 47,5% des logements sociaux de la Martinique.

Avec Schoelcher, Le Robert, La Trinité, Rivière-Salée et Ducos, ces sept communes regroupent 70% des logements sociaux de la Martinique.

Au 1^{er} janvier 2013, la Martinique compte 73 logements sociaux pour 1 000 habitants, contre 69‰ en 2011.

La CACEM rassemble 54% des logements alors qu'elle n'héberge que 42% de la population. Avec 95 logements pour 1 000 habitants, la CACEM a la densité la plus élevée de la Martinique.

Fort-de-France est en tête avec un taux de 114‰.

A l'opposé, au sein de la CACEM, Saint-Joseph a la densité la plus faible (33‰).

La CAESM compte 61 logements pour 1000 habitants.

Cette densité est supérieure pour les communes de Rivière-Salée, Ducos, Le Marin, Sainte-Luce et Les

Trois-Ilets.

Elle est supérieure à 40‰ au Diamant, François, Saint-Esprit, Sainte-Anne et Le Vauclin.

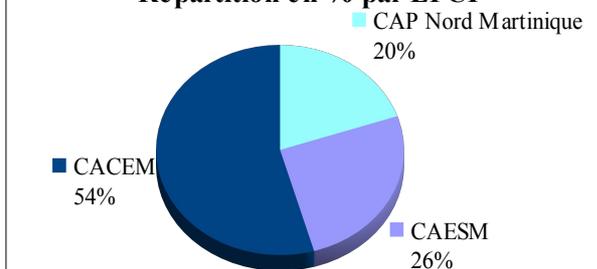
Elle est beaucoup plus faible à Rivière-Pilote et les Anses d'Arlet, malgré la forte augmentation de cette dernière (19‰ en 2011 contre 32‰ en 2013).

Des trois EPCI, **CAP Nord** regroupe 20% du parc social tandis que 27% de la population y réside. Sa densité avoisine 53‰.

Côté Caraïbe, la densité en logements sociaux atteint 69‰. Les communes de Saint-Pierre (taux le plus élevé 111‰), Case-Pilote, Le Prêcheur et Bellefontaine sont les mieux dotées.

Côté Atlantique, la densité est seulement de 49‰. La Trinité est de loin la mieux dotée avec 89‰ et les taux avoisinent les 50‰ dans les communes du Marigot, Le Robert, Grand Rivière et Basse-Pointe.

Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2013
Répartition en % par EPCI



Source : RPLS 2013

En revanche, Sainte-Marie et Ajoupa-Bouillon, comptent moins de 30 logements sociaux pour 1000 habitants au 1^{er} janvier 2013.

Évolution du nombre de logements sociaux par EPCI

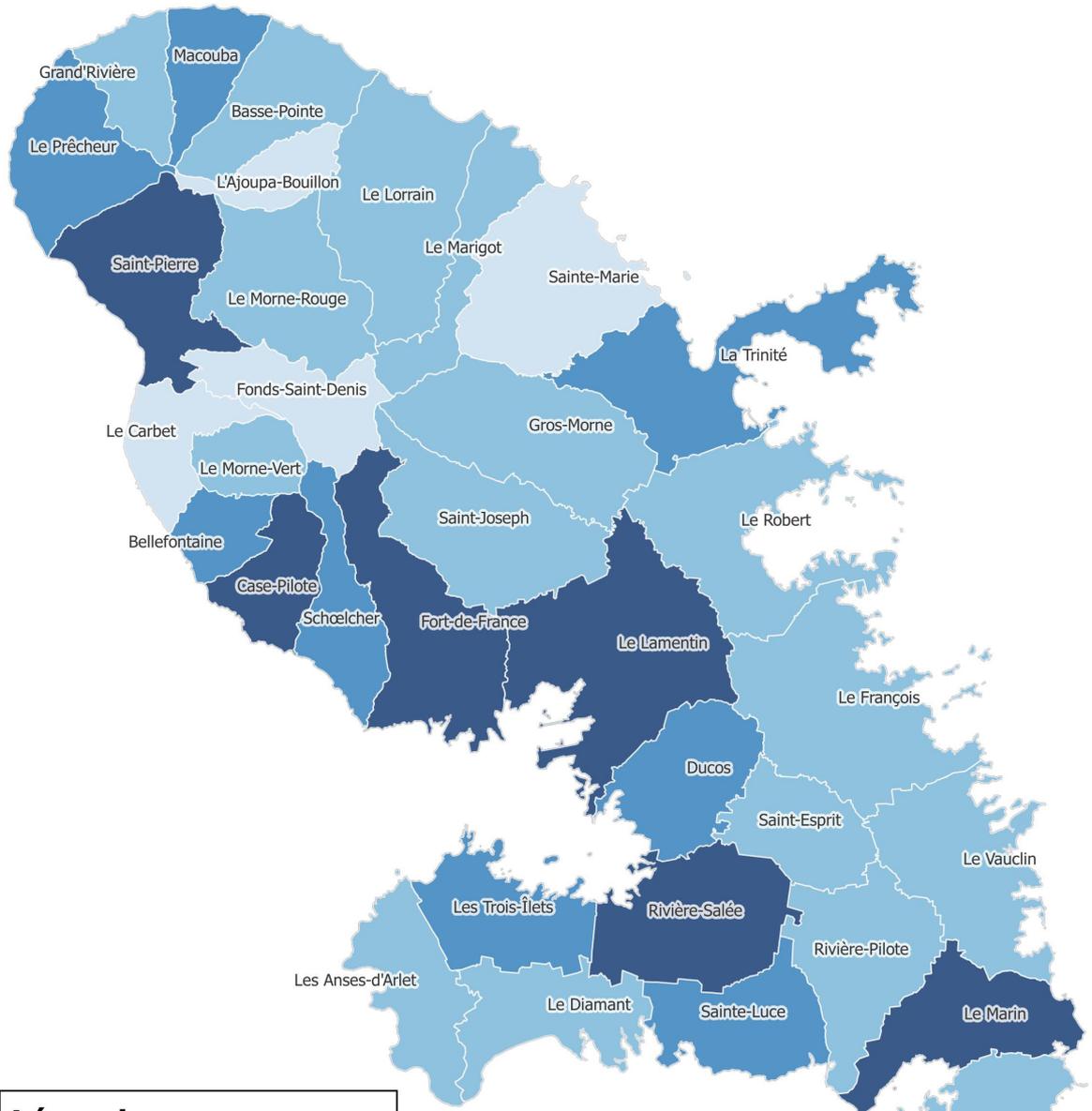
Source : RPLS 2013

Communes et EPCI	Nombre de logements sociaux 2013	% sur total	Nombre de logements sociaux 2012	Evolution des logements 2012/2013		Nombre de logements sociaux pour 1000 hbts
				en nombre	en %	
Fort-de-France	9 875	34,44	9 833	42	0,43%	113,8
Le Lamentin	3 720	12,97	3 707	13	0,35%	94,3
Saint-Joseph	562	1,96	562	0	0,00%	33,4
Schoelcher	1 451	5,06	1 451	0	0,00%	70,5
CACEM	15 608	54,43	15 553	55	0,35%	95,4
CAESM						
Le Diamant	260	0,91	254	6	2,36%	43,2
Ducos	1 076	3,75	1 026	50	4,87%	63,2
Le François	812	2,83	812	0	0,00%	43,1
Le Marin	836	2,92	836	0	0,00%	97,8
Rivière Pilote	477	1,66	477	0	0,00%	37,1
Rivière-Salée	1 390	4,85	1 336	54	4,04%	108,1
Saint-Esprit	466	1,63	466	0	0,00%	49,2
Sainte-Anne	267	0,93	267	0	0,00%	57,2
Sainte-Luce	727	2,54	674	53	7,86%	71,4
Les Trois-Îlets	483	1,68	452	31	6,86%	63,5
Le Vauclin	478	1,67	478	0	0,00%	52,1
Les Anses-d'Arlet	124	0,43	124	0	0,00%	32,0
CAESM	7 396	25,79	7 202	194	2,69%	61,1
L' Ajoupa-Bouillon						
L' Ajoupa-Bouillon	44	0,15	44	0	0,00%	25,2
Basse-Pointe	171	0,60	171	0	0,00%	46,7
Le Carbet	98	0,34	98	0	0,00%	26,1
Case-Pilote	447	1,56	447	0	0,00%	100,5
Fonds-Saint-Denis	20	0,07	20	0	0,00%	23,7
Grand'Rivière	32	0,11	32	0	0,00%	56,4
Gros-Morne	352	1,23	352	0	0,00%	33,6
Le Lorrain	236	0,82	236	0	0,00%	31,8
Macouba	74	0,26	34	40	117,65%	64,5
Le Marigot	174	0,61	174	0	0,00%	48,5
Le Morne-Rouge	206	0,72	126	80	63,49%	40,8
Le Prêcheur	135	0,47	135	0	0,00%	81,6
Saint-Pierre	486	1,69	399	87	21,80%	110,6
Sainte-Marie	476	1,66	476	0	0,00%	26,5
Le Morne-Vert	61	0,21	61	0	0,00%	32,6
Bellefontaine	112	0,39	112	0	0,00%	75,9
La Trinité	1 200	4,18	1 200	0	0,00%	89,1
Le Robert	1 348	4,70	1 347	1	0,07%	56,1
CAP Nord Martinique	5 672	19,78	5 464	208	3,81%	52,8
Martinique						
Martinique	28 676	100	28 219	457	1,62%	73

	Nombre de logements du parc des bailleurs sociaux au 01/01/2013	Nombre de résidences principales	Taux de logements sociaux dans le parc des résidences principales	Densité pour 1000 habitants
CACEM	15 608	69 776	22,37%	95,4
CAESM	7 396	42 768	17,29%	61,1
Cap Nord Martinique	5 672	48 366	11,73%	52,8
Martinique	28 676	160 910	17,82%	73

Sources : RPLS 2013, DEAL Martinique – RP 2010, INSEE

Densité de logements sociaux par commune



Légende

Nbre de lgts sociaux pour 1000 hab

- de 10 à 30
- de 30 à 60
- de 60 à 90
- de 90 à 114



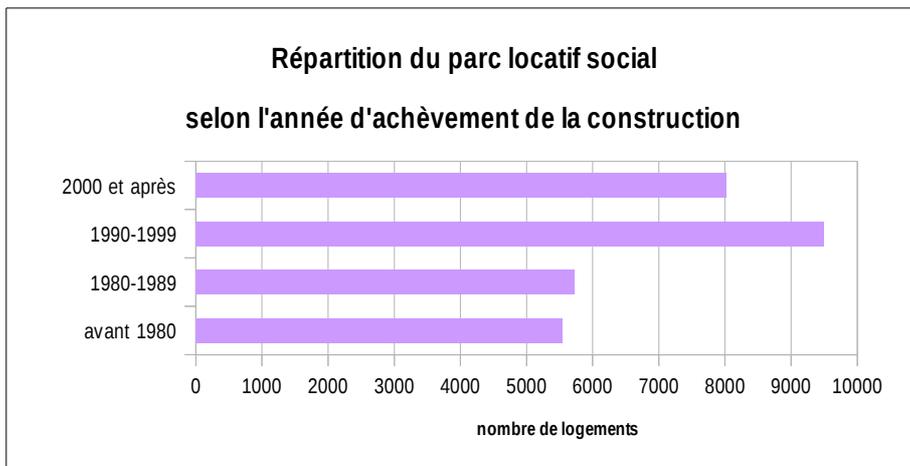
Cartographie : SIG DEAL Martinique - Septembre 2014
 Source des données : DEAL Martinique - RGE IGN 2013



Huit logements sur dix achevés après 1980 :

Près de 80% du parc des logements locatifs sociaux de Martinique est postérieur aux années 1980 ce qui donne, en comparaison du parc métropolitain, un parc assez récent.

Depuis vingt ans, le rythme des constructions a été soutenu puisque 61% du parc a été achevé après 1990, ce qui, comparé à la moyenne métropolitaine, reste élevé.



Répartition selon le type de construction :

Selon le Recensement de la Population (RP 2010), la Martinique compte 160 910 résidences principales dont 104 295 maisons (soit 64,3%) et 55 675 appartements ; 55 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 38 % soit 61 133 font l'objet d'une location et 7 % sont des logements gratuits. Le parc des propriétaires est très majoritairement constitué de maisons, à contrario du parc locatif constitué d'appartements.

La structure des parcs locatifs social et privé est très différente mais dans les deux cas la part du collectif progresse :

- 99,62% de collectifs dans le social contre seulement 0,38 % d'individuels
- 35 % de collectifs dans le privé contre 64 % d'individuels (le delta correspondant aux logements-foyers, chambres d'hôtel, pièces indépendantes, habitations de fortune)

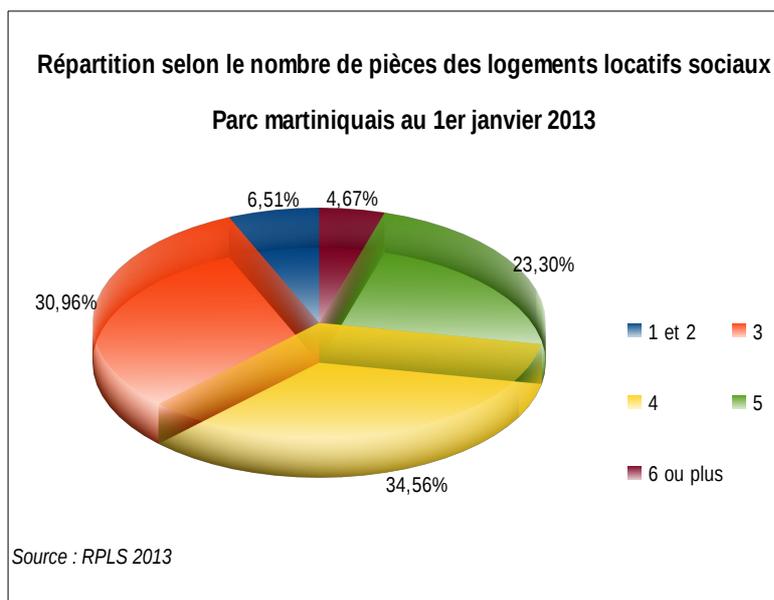
Le parc social martiniquais est donc composé quasi exclusivement de logements collectifs

Répartition des logements selon le nombre de pièces : une majorité de 3 et 4 pièces

La structure du parc locatif social selon la taille du logement met en évidence la forte prédominance des logements de 3 et 4 pièces.

Les T4 constituent au 1^{er} janvier 2013, 35 % de l'ensemble du parc locatif social et 38,6 % pour la totalité du parc des résidences principales de la Martinique en 2013.

La part des petits logements (6,51 % pour les T1 et T2) et des plus grands (T6 ou plus : 4,67%) reste sensiblement la même par rapport à l'année précédente.



Cette réalité se constate également à travers la surface habitable des logements : plus de 6 logements sur 10 ont une surface habitable comprise entre 55 et 85m², ce qui équivaut à des appartements de 3 ou 4 pièces.

Par ailleurs, un peu moins de 3 % des logements du parc locatif social ont moins de 40m².

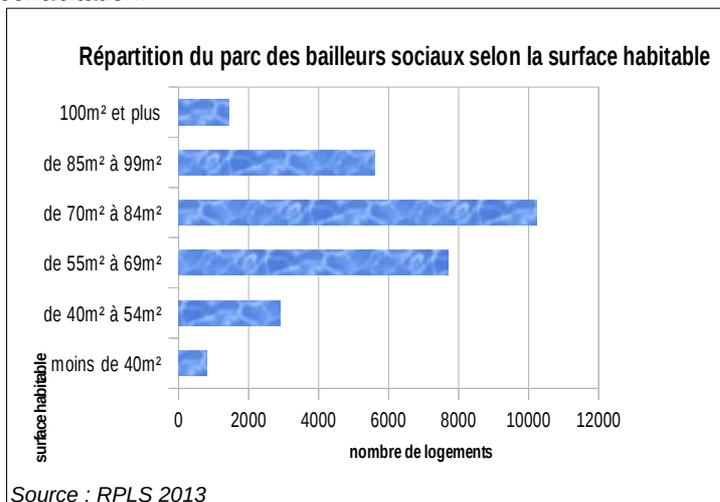
Quelle que soit la période de construction, les logements de 70 à 85m² sont les plus nombreux et leur part a augmenté, passant ainsi de 29% pour les logements construits avant 2000 à 36% en 2013.

La construction de logements de moins de 55m² s'est également accrue.

La tendance récente a donc été de

construire davantage de T3 et T4 au détriment des petits et très grands logements : en effet, les logements de plus de 100m² représentent à peine 5 % du parc social de la Martinique en 2013.

Cette diminution de la surface habitable, reflète celle de la taille des ménages qui diminue au fil des années avec le phénomène de décohabitation.



Nombre de logements sociaux par type et par commune								
Source : RPLS 2013								
	Nombre de pièces							Total
	1	2	3	4	5	6	7	
Fort-de-France	41	824	2 632	3 181	2 535	656	6	9 875
Le Lamentin	13	236	1 423	1 364	569	98	17	3 720
Saint-Joseph		16	133	252	151	10		562
Schoelcher		15	180	416	620	220		1 451
CACEM	54	1 091	4 368	5 213	3 875	984	23	15 608
Le Diamant		5	75	77	96	7		260
Ducos	2	47	338	346	239	104		1 076
Le François	14	78	291	220	189	20		812
Le Marin	15	49	307	301	159	5		836
Rivière Pilote		2	226	222	27			477
Rivière-Salée	2	56	569	502	222	39		1 390
Saint-Esprit		33	156	160	109	8		466
Sainte-Anne	3	5	56	114	89			267
Sainte-Luce		92	214	234	180	7		727
Les Trois-Îlets		28	104	198	153			483
Le Vauclin		3	256	160	44	15		478
Les Anses-d'Arlet			78	46				124
CAESM	36	398	2 670	2 580	1 507	205	0	7 396
L' Ajoupa-Bouillon			1	27	16			44
Basse-Pointe			94	60	14	3		171
Le Carbet	6	20	36	27	9			98
Case-Pilote		4	70	168	160	45		447
Fonds-Saint-Denis			5	15				20
Grand'Rivière			5	17	10			32
Gros-Morne		15	114	134	80	9		352
Le Lorrain			26	113	86	11		236
Macouba		1	36	36	1			74
Le Marigot	10	32	37	43	52			174
Le Morne-Rouge	12	26	90	51	27			206
Le Prêcheur		10	59	52	13	1		135
Saint-Pierre		9	287	188	2			486
Sainte-Marie		26	132	183	107	28		476
Le Morne-Vert			10	35	16			61
Bellefontaine			41	58	13			112
La Trinité	8	63	354	435	330	10		1 200
Le Robert		45	447	486	349	21		1 348
CAP Nord Martinique	36	251	1 839	2 118	1 300	128	0	5 672
Martinique	126	1 740	8 877	9 911	6 682	1 317	23	28 676

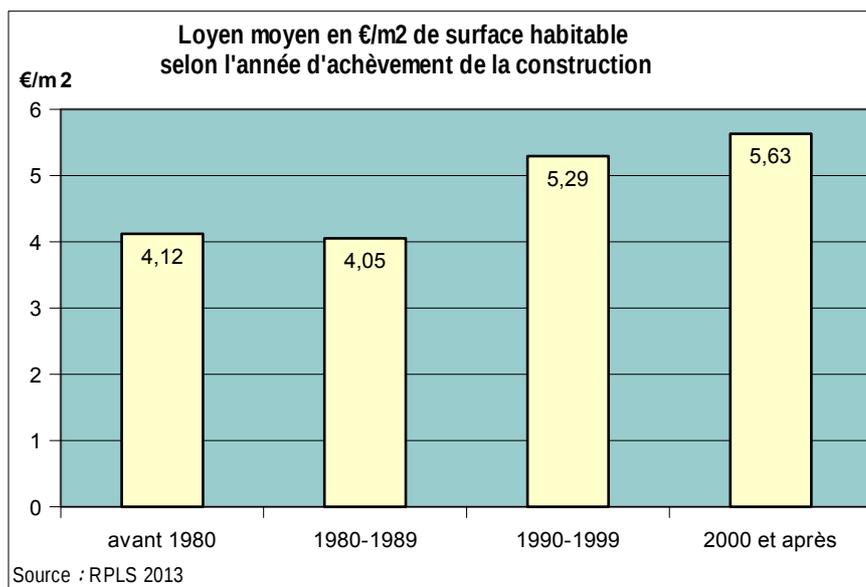
Les loyers du parc social martiniquais :

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

Au 1^{er} janvier 2013, le loyer moyen des logements sociaux par m² de surface habitable est de 4,89€ (hors charges) mais il reste plus proche des 4€ pour les logements construits avant 1990 et entre 5 et 6€ pour ceux achevés dans les années suivantes.

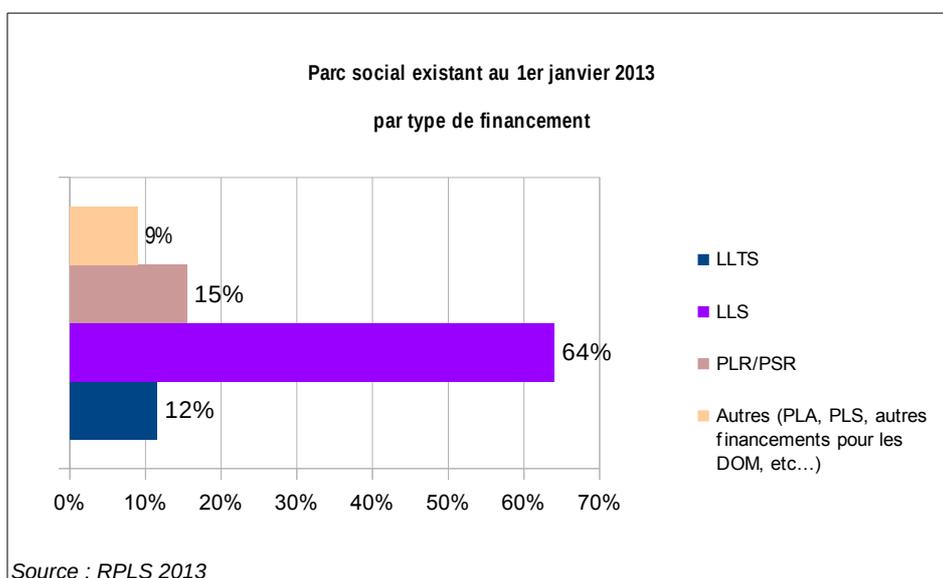
L'âge du parc joue ainsi sur le niveau des loyers et le loyer moyen hors charges au m² du parc de logements construits depuis 2000 est supérieur de 36 % à celui antérieur à 1980. Plus précisément, il atteint 5,63€ pour les logements achevés depuis 2000 contre 4,12€ pour ceux construits avant 1980.

La taille des logements influe également sur le niveau des loyers : le loyer au m² décroît avec l'augmentation de la surface.



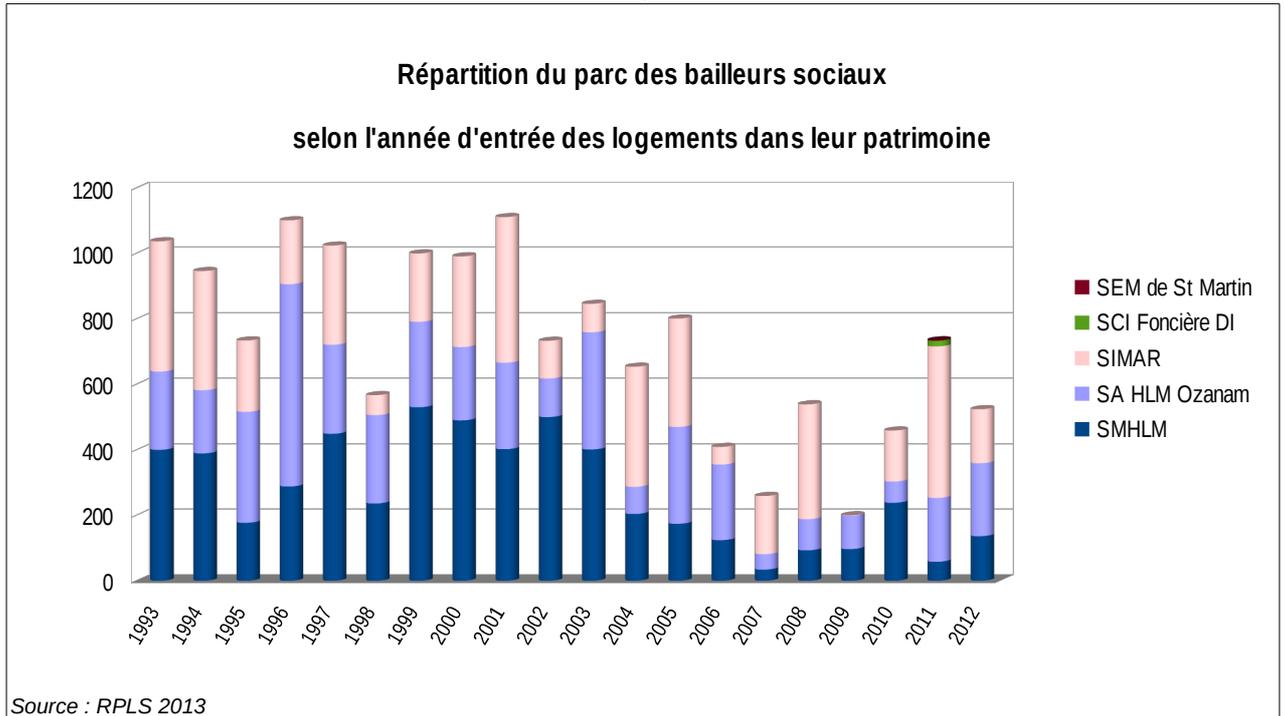
La catégorie de financement initial du logement est également un élément déterminant du niveau des loyers. Quelle que soit celle-ci, le principe est identique : l'aide de l'État est accordée en contrepartie d'un engagement du bailleur à respecter certaines contraintes, notamment un loyer maximum (sans compter les engagements particuliers pris dans le cadre des conventions d'utilité sociale signées avec les trois bailleurs de Martinique à partir de 2009) et des locataires soumis à plafond de ressources. Le montant des aides attribué par le Ministère de l'Outre-Mer est d'autant plus élevé que le niveau du loyer plafond est bas (sur la base d'un logement de 67m², le loyer moyen au m² d'un LLS est de 6,6€, celui d'un LLTS de 5,3€)

En Martinique, la majorité du parc est composé de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

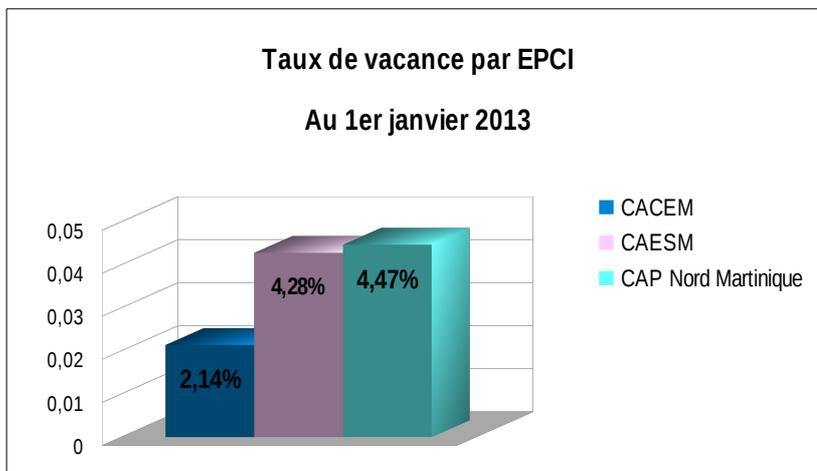


Répartition du parc des bailleurs sociaux selon les bailleurs et l'année d'entrée dans leur patrimoine :

Le parc locatif social du département de la Martinique se répartit entre les cinq bailleurs ci-dessous. Cependant, la construction de logements sociaux reste principalement à la charge de trois opérateurs : SIMAR, OZANAM et SM HLM qui détiennent 99,93 % de ce parc.



Vacance et mobilité dans le parc des bailleurs sociaux :



Au 1^{er} janvier 2013, 3,15 % des logements du parc des bailleurs sociaux, soit 902 logements, sont vacants (contre 2,3 % en 2011).

Avec un taux de 2,14 %, la CACEM affiche le taux le plus faible tandis que la CAP Nord Martinique détient le taux le plus élevé (4,47%).

En outre, au cours de l'année 2013, 2060 emménagements ont eu lieu dans le parc en service (contre moins de 1000 au cours de l'année 2010), ce qui représente toujours un taux de mobilité très faible.

Taux de vacance, 2013, par type de logement								
Source : RPLS 2013								
	Nombre de pièces par logement							Total
	1	2	3	4	5	6	7	
Loué avec contrat de location	118	1 630	8 432	9 658	6 550	1 284	21	27 693
Proposé à la location mais vacant	5	94	417	235	123	28	0	902
Vide	1	7	20	12	4	0	1	45
Logement pris en charge par une association	2	9	4	6	1	5	1	28
Sans Objet	0	0	4	0	4	0	0	8
Total	126	1 740	8 877	9 911	6 682	1 317	23	28 676
Taux de vacance par type de logement	4,07%	5,45%	4,71%	2,38%	1,84%	2,13%	0,00%	3,15%

Pour mémoire :

Des axes d'action ont été définis par l'Etat dans sa stratégie pour le logement social en Martinique. Ainsi, lors du Conseil Départemental de l'Habitat d'octobre 2012, il a été acté que les projets de logements sociaux situés dans les périmètres de rénovation urbaine (ANRU) , de résorption d'habitat insalubre (RHI) sur le territoire des communes en déficit de logements sociaux (SRU), seraient instruits en priorité sous réserve de comporter des LLTS et un montage financier basé sur la défiscalisation.

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 2012 et le 1^{er} janvier 2013.

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

Pour en savoir plus :

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

DEAL Martinique – SCPDT - Pôle Connaissance
Émilie AUBERT

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