

Chiffres et Statistiques

Le parc locatif des bailleurs sociaux Situation au 1^{er} janvier 2014



Le parc locatif des bailleurs sociaux à la Martinique

Situation au 1^{er} janvier 2014

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 29 573 logements au 1^{er} janvier 2014 :

Au 1^{er} janvier 2014, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 29 573 logements en Martinique, soit près de 21% 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 47,7% des logements sociaux de la Martinique (contre 47,5 % en 2013)

Avec Schoelcher, Le Robert, La Trinité, Rivière-Salée et Ducos, ces sept communes regroupent 69,2% des logements sociaux de la Martinique.

Au 1^{er} janvier 2014, la Martinique compte 75 logements sociaux pour 1 000 habitants, contre 73‰ en 2013 et 69‰ en 2011.

La CACEM rassemble 54% des logements alors qu'elle n'héberge que 42% de la population. Avec 97 logements pour 1 000 habitants, la CACEM a non seulement la densité la plus élevée de la Martinique, mais elle ne cesse d'augmenter.

Fort-de-France est en tête avec un taux de 117‰.

A l'opposé, au sein de la CACEM, Saint-Joseph a la densité la plus faible (36‰) mais avec une légère augmentation depuis l'année précédente.

La CAESM compte 63 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, et à plus de 50‰ à Sainte-Anne et au 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 2014).

Des trois communautés d'agglomération, **CAP Nord** regroupe 20% du parc social tandis que 27% de la population y réside. Sa densité avoisine 57‰ contre 53‰ en 2013.

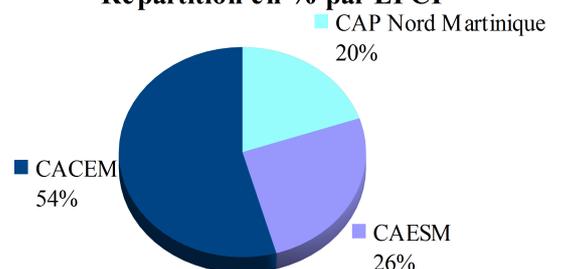
Côté Caraïbe, la densité en logements sociaux atteint 81‰. Les communes de Bellefontaine (taux le plus élevé 191‰), Case-Pilote, Le Prêcheur et Saint Pierre sont les mieux dotées.

Côté Atlantique, la densité est seulement de 50‰ mais en légère augmentation depuis 2013 (49‰ l'année précédente). La Trinité est de loin la mieux dotée avec 93‰ et les taux avoisinent les 50‰ dans les communes du Marigot, Le Robert, Ajoupa-Bouillon (moins de 30‰ en 2013) et Basse-Pointe.

En revanche, Sainte-Marie et Fonds Saint Denis, comptent moins de 30 logements sociaux pour 1000 habitants au 1^{er} janvier 2014.

Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2014

Répartition en % par EPCI



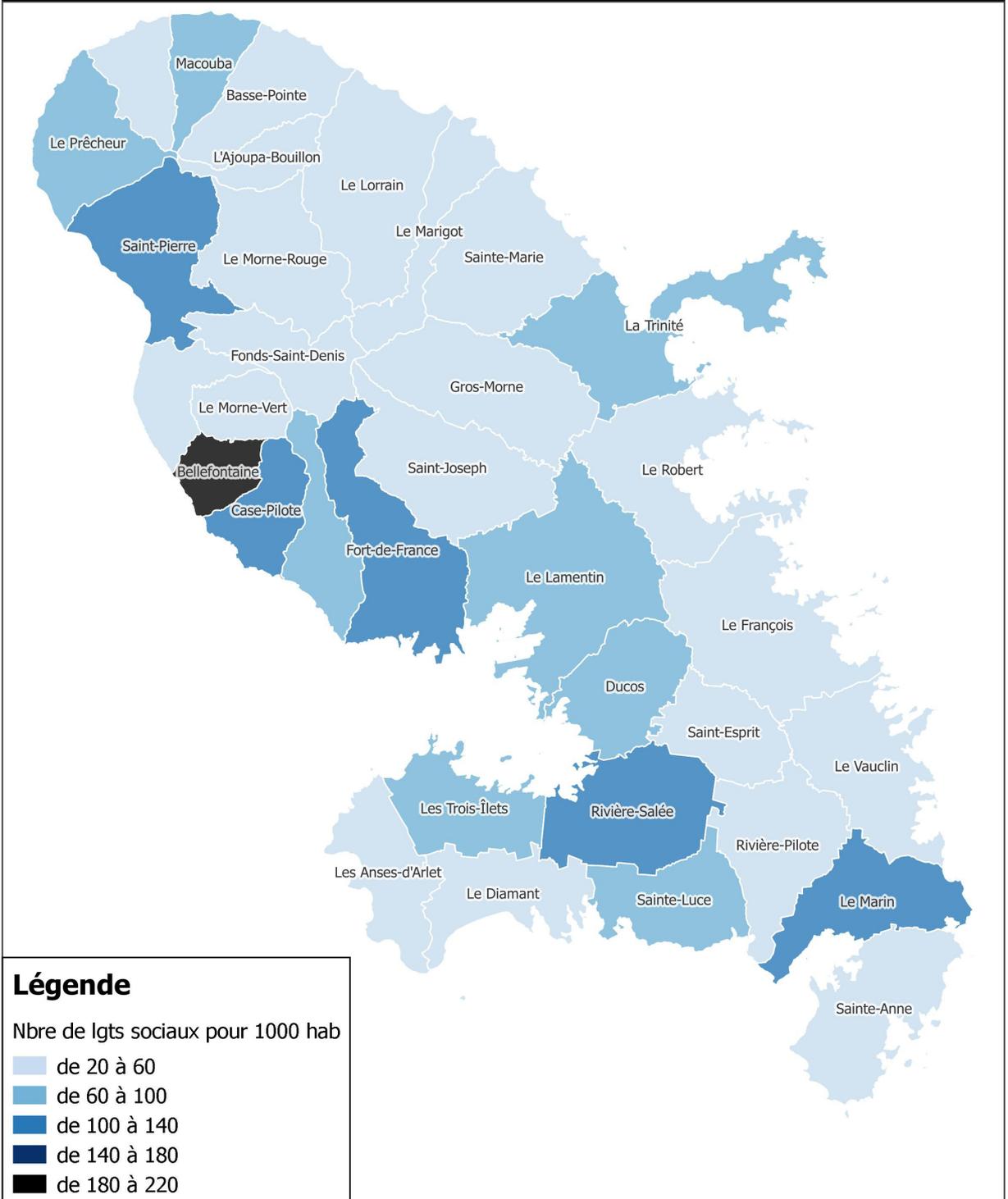
Source : RPLS 2014

Évolution du nombre de logements sociaux par EPCI

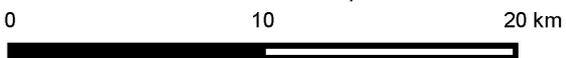
Source : RPLS 2014

		Nombre de logements sociaux 2014	% sur total	Nombre de logements sociaux 2013	Evolution des logements 2013/2014		Densité pour 1000 hbts
					en nombre	en %	
97209	Fort-de-France	10 057	34,01%	9 875	182	1,84%	117,4
97213	Le Lamentin	3 760	12,71%	3 720	40	1,08%	94,7
97224	Saint-Joseph	608	2,06%	562	46	8,19%	36,5
97229	Schoelcher	1 483	5,01%	1 451	32	2,21%	73,8
CACEM		15908	53,79%	15 608	300	1,92%	97,2
97206	Le Diamant	260	0,88%	260	0	0,00%	43,5
97207	Ducos	1 189	4,02%	1 076	113	10,50%	69,8
97210	Le François	824	2,79%	812	12	1,48%	44,7
97217	Le Marin	859	2,90%	836	23	2,75%	100,5
97220	Rivière Pilote	479	1,62%	477	2	0,42%	37,8
97221	Rivière-Salée	1 390	4,70%	1 390	0	0,00%	109,4
97223	Saint-Esprit	466	1,58%	466	0	0,00%	48,6
97226	Sainte-Anne	270	0,91%	267	3	1,12%	59,3
97227	Sainte-Luce	752	2,54%	727	25	3,44%	74,6
97231	Les Trois-Îlets	520	1,76%	483	37	7,66%	68,5
97232	Le Vauclin	482	1,63%	478	4	0,84%	52,5
97202	Les Anses-d'Arlet	124	0,42%	124	0	0,00%	31,8
CAESM		7615	25,75%	7 396	219	2,96%	62,9
97201	L' Ajoupa-Bouillon	104	0,35%	44	60	136,36%	58,2
97203	Basse-Pointe	171	0,58%	171	0	0,00%	47,4
97204	Le Carbet	98	0,33%	98	0	0,00%	26,2
97205	Case-Pilote	447	1,51%	447	0	0,00%	100,3
97208	Fonds-Saint-Denis	20	0,07%	20	0	0,00%	24,2
97211	Grand'Rivière	32	0,11%	32	0	0,00%	60,3
97212	Gros-Morne	352	1,19%	352	0	0,00%	34,3
97214	Le Lorrain	236	0,80%	236	0	0,00%	32,4
97215	Macouba	74	0,25%	74	0	0,00%	66,1
97216	Le Marigot	191	0,65%	174	17	9,77%	53,5
97218	Le Morne-Rouge	206	0,70%	206	0	0,00%	41,2
97219	Le Prêcheur	135	0,46%	135	0	0,00%	82,1
97225	Saint-Pierre	572	1,93%	486	86	17,70%	131,8
97228	Sainte-Marie	474	1,60%	476	-2	-0,42%	27,3
97233	Le Morne-Vert	61	0,21%	61	0	0,00%	32,4
97234	Bellefontaine	291	0,98%	112	179	159,82%	191,2
97230	La Trinité	1 240	4,19%	1 200	40	3,33%	92,9
97222	Le Robert	1 346	4,55%	1 348	-2	-0,15%	56,8
CAP Nord Martinique		6050	20,46%	5 672	378	6,66%	56,3
Total		29573	100,00%	28 676	897	3,13%	75

Densité de logements sociaux par commune en 2014



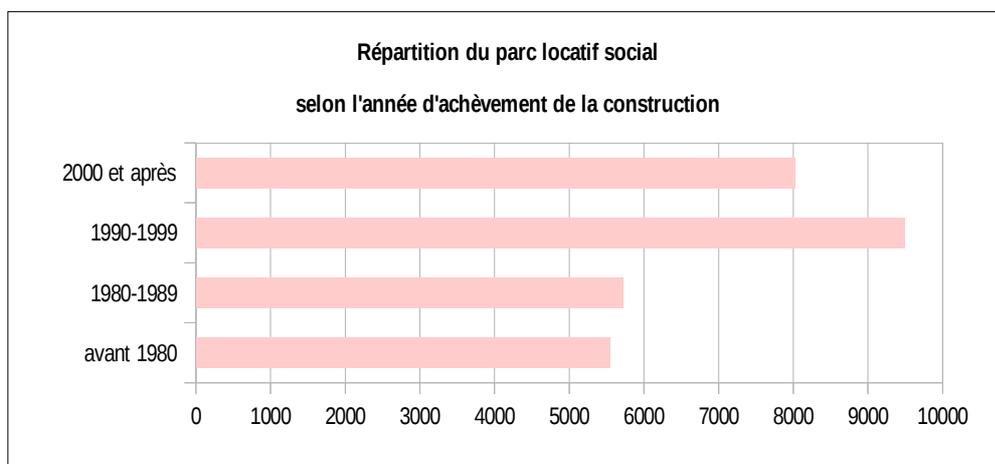
Cartographie : SIG DEAL Martinique - Janvier 2015
 Source des données : DEAL Martinique - RGE IGN 2013



Huit logements sur dix achevés après 1980 :

Près de 81% 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 plus de 62% du parc a été achevé après 1990, ce qui, comparé à la moyenne métropolitaine, reste élevé.



Source : RPLS 2014

Répartition selon le type de construction :

Selon le Recensement de la Population (RP 2011), la Martinique compte 162 852 résidences principales : 55% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 38% soit 62 145 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.

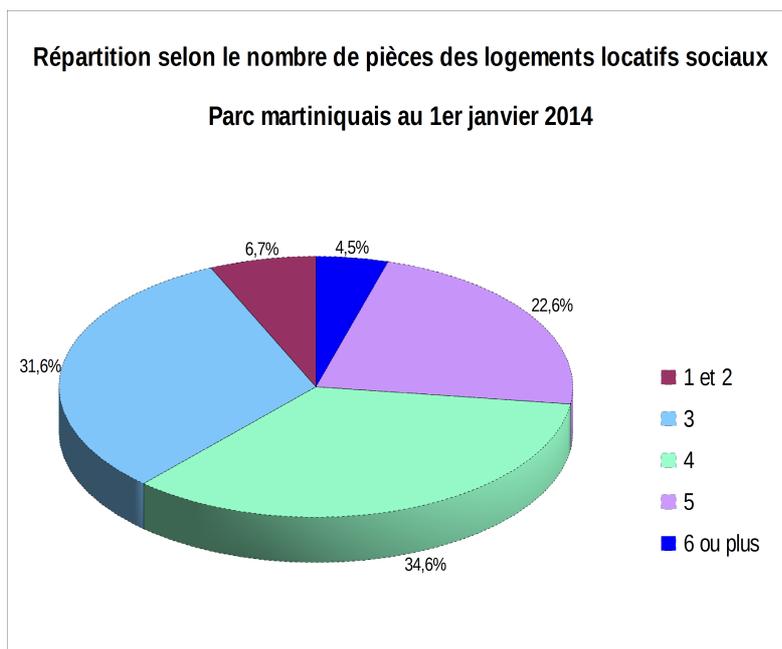
La structure des parcs locatifs social et privé est très différente mais dans les deux cas la part du collectif progresse.

Répartition des logements selon le nombre de pièces : une majorité de 3 et 4 pièces mais une légère progression des petites typologies

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 2014, 35% de l'ensemble du parc locatif social et 38,6% pour la totalité du parc des résidences principales de la Martinique.

La part des petits logements (6,7% pour les T1 et T2) et des plus grands (T6 ou plus : 4,5%) reste sensiblement la même par rapport à l'année précédente mais il faut néanmoins souligner une légère variation à la hausse pour les petits logements.



Source : RPLS 2014

Cette répartition 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.

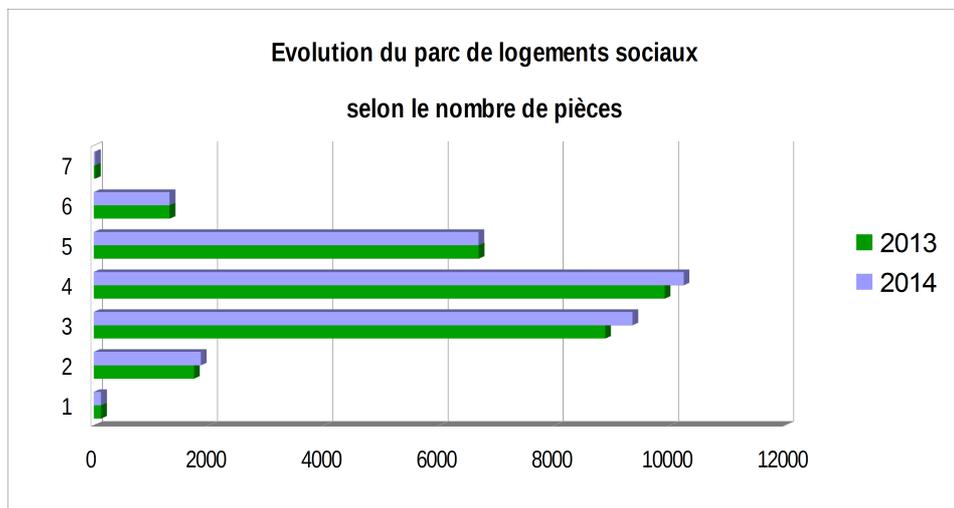
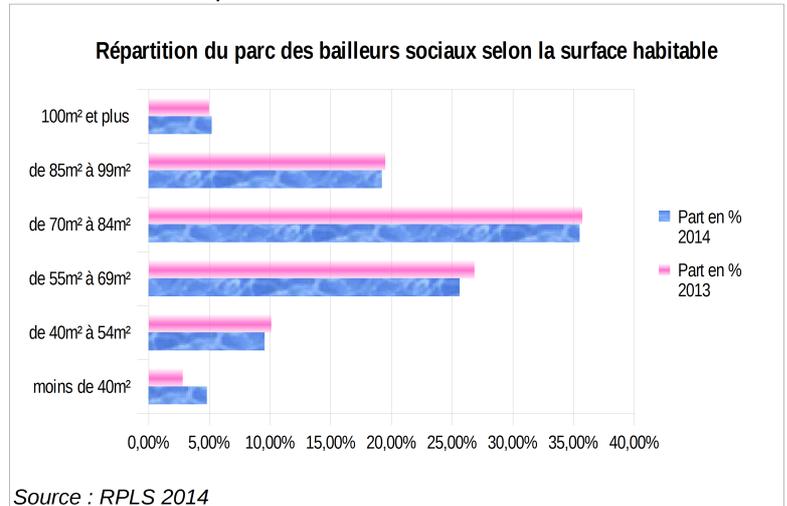
Par ailleurs, un peu moins de 5% des logements du parc locatif social ont moins de 40m² (contre 3% en 2013).

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 35% en 2014.

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

La tendance récente a donc été de construire, toujours, davantage de T3 et T4 au détriment des petits et très grands logements : en effet, les logements de plus de 100m² représentent à peine plus de 5% du parc social de la Martinique en 2014.

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



Les loyers du parc social martiniquais :

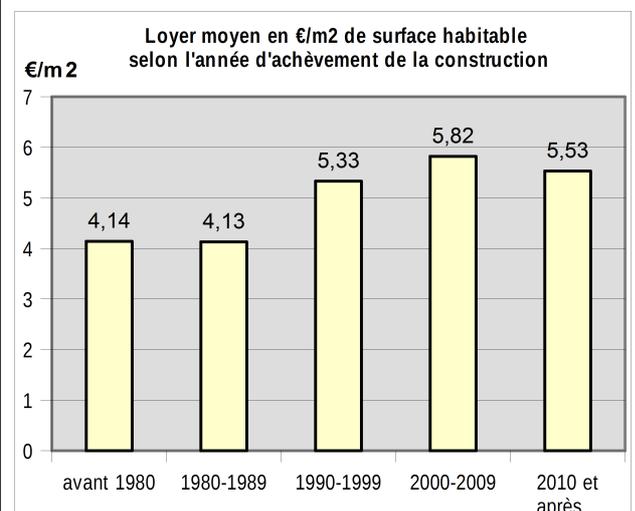
Le niveau des loyers dépend de multiples facteurs tels que les caractéristiques physiques du parc, en particulier l'âge et la taille des logements.

Au 1^{er} janvier 2014, le loyer moyen des logements sociaux par m² de surface habitable est de 4,99€ (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 39 % à celui antérieur à 1980. Plus précisément, il atteint 5,75€ pour les logements achevés depuis 2000 contre 4,14€ pour ceux construits avant 1980.

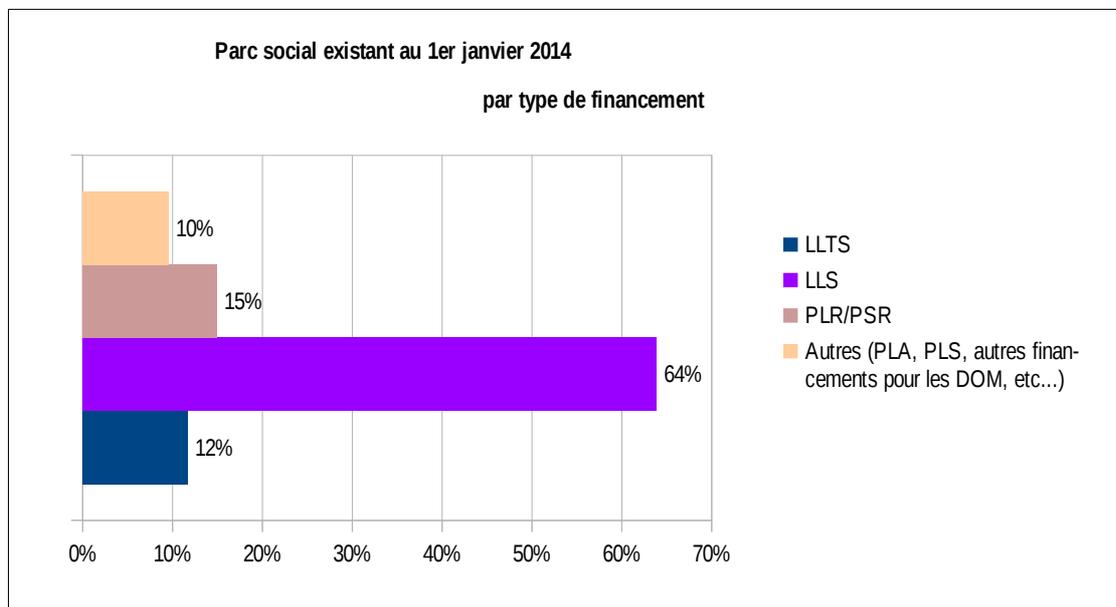
La taille des logements influe également sur le

niveau des loyers : le loyer au m² décroît avec l'augmentation de la surface.



Source : RPLS 2014

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).



Au titre de l'année 2013, 934 logements sociaux mis en service :

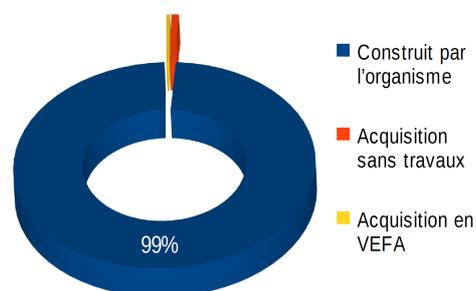
Au titre de l'année 2013, 934 logements sociaux, construits principalement par les organismes HLM, ont été mis en service, ce qui représente 3,15% du parc locatif social. Environ 40% de ces logements se situent sur Fort-de-France et Bellefontaine, 12% sur Ducos et 9% sur Saint-Pierre.

Mises en service 2013 par commune

Source : RPLS 2014

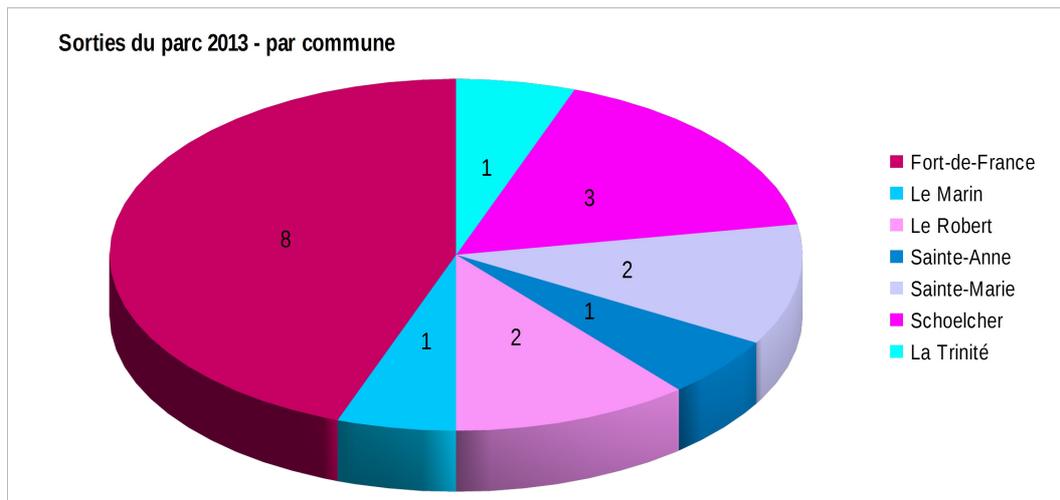
	TOTAL	en %
L' Ajoupa-Bouillon	60	6,42%
Les Anses-d'Arlet	0	0,00%
Basse-Pointe	0	0,00%
Le Carbet	0	0,00%
Case-Pilote	0	0,00%
Le Diamant	0	0,00%
Ducos	113	12,10%
Fonds-Saint-Denis	0	0,00%
Fort-de-France	190	20,34%
Le François	12	1,28%
Grand'Rivière	0	0,00%
Gros-Morne	0	0,00%
Le Lamentin	57	6,10%
Le Lorrain	0	0,00%
Macouba	0	0,00%
Le Marigot	17	1,82%
Le Marin	24	2,57%
Le Morne-Rouge	0	0,00%
Le Prêcheur	0	0,00%
Rivière Pilote	2	0,21%
Rivière-Salée	0	0,00%
Le Robert	2	0,21%
Saint-Esprit	0	0,00%
Saint-Joseph	46	4,93%
Saint-Pierre	86	9,21%
Sainte-Anne	4	0,43%
Sainte-Luce	25	2,68%
Sainte-Marie	0	0,00%
Schoelcher	35	3,75%
La Trinité	41	4,39%
Les Trois-Îlets	37	3,96%
Le Vaudin	4	0,43%
Le Morne-Vert	0	0,00%
Bellefontaine	179	19,16%
Mises en service 2013	934	100,00%

Origine des mises en service

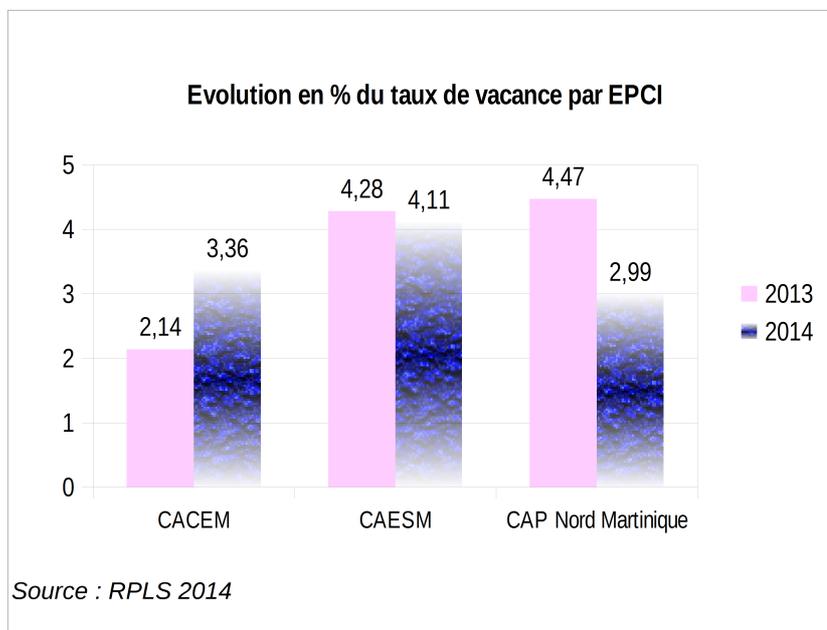


Les sorties du parc locatif social :

Entre le 2 janvier 2013 et le 1^{er} janvier 2014, seuls 18 logements, sont sortis du patrimoine des bailleurs sociaux en raison de leur vente.



Vacance et mobilité dans le parc des bailleurs sociaux :



Au 1^{er} janvier 2014, 3,48% des logements du parc des bailleurs sociaux, soit 1028 logements, sont vacants (contre 2,3% en 2011 et 3,15% en 2013).

Avec un taux de 2,99%, la CAP Nord Martinique affiche le taux le plus faible tandis que la CAESM détient le taux le plus élevé (4,11%).

Il faut souligner que pour l'année précédente, la CACEM affichait le taux le plus faible tandis que la Cap Nord détenait le taux le plus élevé avec 4,47%. Ainsi, le taux de vacance augmente sur l'ensemble des communes de la CACEM (Fort-de-France : +1,13 point de vacance).

Occupation des logements, 2014, par typologie

Source : RPLS 2014

	Nombre de pièces par logement							Total
	1	2	3	4	5	6	7	
Loué avec contrat de location	120	1723	8898	9936	6518	1292	20	28 507
Proposé à la location mais vacant	4	122	437	295	150	19	1	1 028
Vide		6	4	4	3		1	18
Logement pris en charge par une association	2	7	4		1	5	1	20
Sorties du parc			6	4	7	1		18
Total	126	1 858	9 349	10 239	6 679	1 317	23	29 591
Taux de vacance par type de logement	3,23%	6,61%	4,68%	2,88%	2,25%	1,45%	4,76%	3,48%

Mobilité dans le parc social :

En outre, en 2014, 2 236 emménagements ont eu lieu dans le parc en service (contre 2060 en 2013 et 1000 au cours de l'année 2010), ce qui représente cependant toujours un taux de mobilité assez faible. Toutefois, ce taux évolue à la hausse passant de 3,7% en 2011 à 6,1 % en 2013 et 6,2 % en 2014, se rapprochant ainsi du taux de mobilité de l'Île-de-France (6,4%)

Pour mémoire :

Des axes d'action ont été définis par l'État 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 2013 et le 1^{er} janvier 2014.

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 - 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