

Les loyers du parc social

Au 1^{er} janvier 2011, le loyer moyen des logements sociaux par m² de surface habitable est de 5,06€ (hors charges), montant proche du loyer médian (5,11€/m²). Un quart des logements ont un loyer inférieur à 4,16€/m² et un quart des logements un loyer supérieur à 5,91€/m².

A la CACEM, le loyer moyen est de 4,94€/m², il atteint 5,21€/m² dans les deux autres EPCI. Mais ces moyennes ne reflètent pas la réalité : en effet, le niveau des loyers dépend de multiples facteurs dont les caractéristiques physiques du parc - en particulier son âge et la taille des logements - et le financement initial octroyé aux organismes bailleurs.

L'âge du parc joue sur le niveau des loyers : le loyer moyen au m² du parc de logements construits depuis 2000 est supérieur de 29% à celui du parc antérieur à cette date.

Plus précisément, il atteint 6,10€ pour les logements achevés depuis 2000, contre 5,48€ pour les logements construits entre 1990 et 2000 et 4,09€ pour ceux construits avant 1990.

La taille des logements influe également sur le niveau des loyers, le loyer moyen au m² décroît avec la surface : il atteint 6,02€/m² pour les appartements de moins de 55m² ; à l'opposé, les plus grands logements (plus de 100m²) ont un loyer de 4,1€/m² en moyenne.

A taille de logements identique, le loyer diminue avec l'âge de la construction. Pour les logements de 85 à 100m², il varie de 5,5€/m² pour ceux achevés après 2000, à 5,3€/m² pour les constructions de 1990 à 2000 et 4,14€/m² pour les constructions antérieures à 1990. Cette diminution des loyers avec l'âge du parc est encore plus marquée pour les plus petits logements.

En résumé, le loyer moyen au m² est d'autant plus faible que le logement est grand et ancien, il est a contrario d'autant plus élevé que le logement est petit et récent.

Ceci explique sans doute en partie la faible mobilité dans le parc social et illustre l'enjeu pour les bailleurs de maîtriser leur « politique de peuplement » à travers la rotation des ménages au sein de leur parc.

Enfin, la catégorie de financement initial du logement est un élément déterminant du niveau des loyers. Quelle que soit la catégorie de financement, le principe est identique : l'aide de l'Etat est accordée en contrepartie d'un engagement du bailleur à respecter certaines contraintes, notamment une durée minimale de location et 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). Le montant de l'aide est d'autant plus élevé que le niveau du loyer plafond est bas.

En Martinique, la majorité du parc est composé de « logements locatifs sociaux » (LLS) : le loyer moyen est 5,6€/m². Les « logements locatifs très sociaux » (LLTS) qui s'adressent à un public plus défavorisé ont un loyer de 4,67€/m² en moyenne. Enfin, les logements relevant d'un mode de financement antérieur à 1986 présentent les loyers les plus bas (3,8€/m²).



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

Pôle connaissance

Martine NEISS

Pointe de Jaham - BP 7212

97274 SCHOELCHER CEDEX

Tél : 05 96 59 58 02

Fax : 05 96 59 58 00

www.martinique.developpement-durable.gouv.fr

Source :

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en au 1^{er} janvier 2011.

Les bailleurs sociaux interrogés pour ce nouveau répertoire sont définis par l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Il s'agit notamment des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 du CCH et des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du CCH.

Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1^{er} janvier de l'année de collecte ou au 1^{er} janvier de l'année précédente. **Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales.** Les logements mis en service au 1^{er} janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

En Martinique, les trois principaux bailleurs, OZANAM, la SIMAR et la SMHLM se partagent le parc à parts quasi égales.

Le parc locatif des bailleurs sociaux à la Martinique au 1^{er} janvier 2011

Au 1^{er} janvier 2011, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 27 345 logements en Martinique

La Communauté d'Agglomération du Centre Martinique (CACEM) rassemble 56% des logements, la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM) un quart des logements et la Communauté des Communes du Nord Martinique (CCNM) 19%.

Au niveau communal, Fort-de-France et Le Lamentin concentrent la moitié des logements sociaux de la Martinique. Avec Schoelcher, Le Robert, La Trinité et Rivière-Salée, ces six communes regroupent 70% des logements sociaux de la Martinique.

La CCNM la moins bien dotée en logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2011, la Martinique compte 69 logements sociaux pour 1000 habitants (65 logements en moyenne dans les DOM et 72 logements en France métropolitaine).

La CACEM rassemble 56% des logements alors qu'elle n'héberge que 42% de la population. Avec 92 logements sociaux pour 1000 habitants, la CACEM a la densité la plus élevée de la Martinique. Fort-de-France est en tête avec un taux

de 110%. A l'opposé, au sein de la CACEM, Saint-Joseph a la densité la plus faible (27%).

La CAESM compte 56 logements sociaux pour 1000 habitants. Cette densité est supérieure pour les communes de Rivière Salée, du Marin, de Sainte-Luce, Ducos, des Trois-Ilets et de Sainte-Anne. Elle est proche de 40% au Vauclin, au Diamant, à Saint-Esprit et au François. Elle est la plus faible aux Anses-d'Arlet avec 19%.

Des trois EPCI, la CCNM est la moins bien dotée en logements sociaux, avec un taux de 48 %. Elle regroupe 19% du parc social alors que 28% de la population y réside.

Côté Caraïbe, la densité en logements sociaux atteint 56%. Les communes de Case-Pilote (taux le plus élevé avec 100%), de Saint-Pierre, Bellefontaine et du Prêcheur sont les mieux dotées.

Côté Atlantique, la densité est de 46%. La Trinité est de loin la mieux dotée avec un taux de 86%, les taux avoisinent 50% dans les communes du Robert, de Marigot, de Grand Rivière, et de Basse-Pointe. En revanche, Sainte-Marie, l'Ajoupa Bouillon, Macouba et Gros Morne comptent moins de 30 logements sociaux pour 1000 habitants au 1^{er} janvier 2011.

Chiffres clés au 1^{er} janvier 2011

✓ 27 345 logements locatifs sociaux à la Martinique, soit 17% des résidences principales

✓ 50% des logements sociaux sur Fort-de-France et Le Lamentin

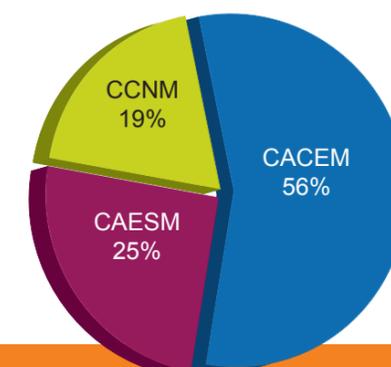
✓ 69 logements sociaux pour 1000 habitants à la Martinique : 92% à la CACEM, 56% à la CAESM et 48% à la CCNM

✓ huit logements sur dix achevés après 1980

✓ 2,3% des logements sociaux vacants

✓ le taux de mobilité le plus faible de France (3,7% contre 9,8%)

Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2011
Répartition en % par EPCI



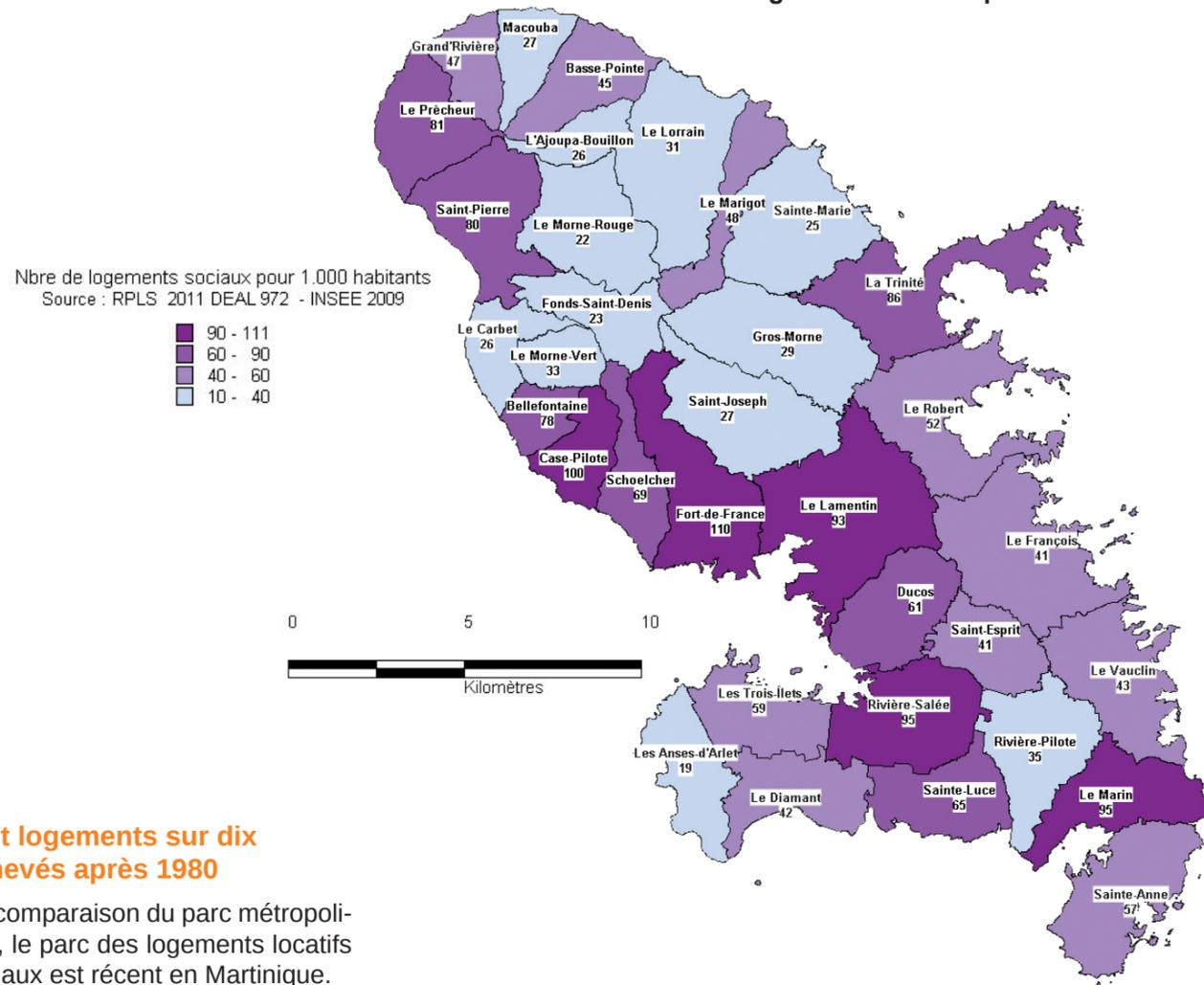
source : RPLS 2011, DEAL Martinique



	Nombre de logements du parc des bailleurs sociaux au 01/01/2011	Taux de logements sociaux dans le parc de résidences principales	densité pour 1000 habitants
CACEM	15 295	22,0	92,4
CAESM	6 801	14,3	55,9
CCNM	5 249	12,4	48,1
Martinique	27 345	17,2	69,0

Source : RPLS 2011, DEAL Martinique – RP2009, INSEE

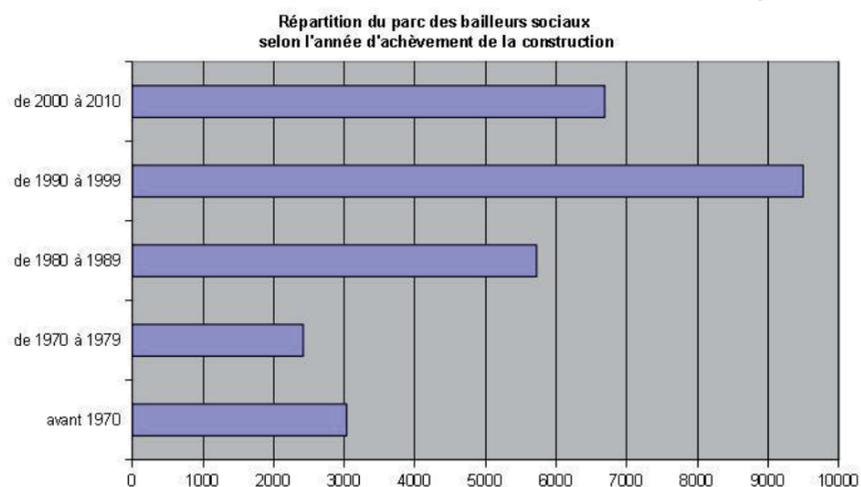
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants



Huit logements sur dix achevés après 1980

En comparaison du parc métropolitain, le parc des logements locatifs sociaux est récent en Martinique.

Près d'un quart des logements ont moins de dix ans. Le rythme de construction au cours des vingt dernières années a été soutenu puisque près de six logements sur dix ont été construits après 1990; ce taux est élevé, comparé à la moyenne nationale métropolitaine qui est de 25%. Cette relative jeunesse du parc permettra de circonscrire les opérations lourdes de confortement parasismique sur seulement 20% du parc. Seulement un logement sur cinq a plus de 30 ans en Martinique.



Un parc plus jeune dans le sud et le nord

La CCNM dispose du parc de logements sociaux le plus récent, signe d'une volonté politique de rattraper le retard en matière de logements sociaux. Un tiers des logements de la CCNM ont moins de dix ans, ce taux atteint 45% pour les logements de la zone nord caraïbes.

un taux de mobilité 3,7%. Cet indicateur de mobilité est le plus faible de France où le taux atteint 9,8%, il est également le plus faible des DOM (6,4%).

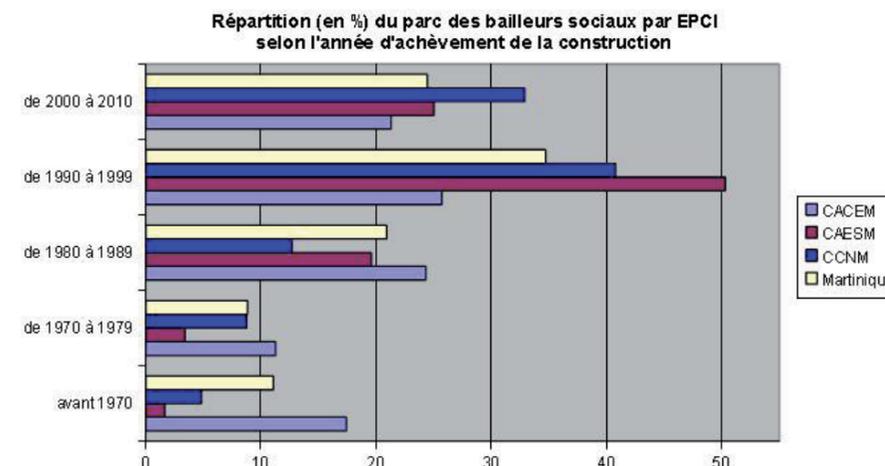
Le taux varie peu entre les EPCI (de 3,5% à la CACEM à 4% à la CAESM).

Plus de six logements sur dix ont une surface habitable comprise entre 55 et 85m², ce qui équivaut à des appartements de 3 ou 4 pièces. Le parc comprend peu de petits logements : seulement 3% des appartements ont moins de 40m².

Quelle que soit la période de construction, les logements de 70m² à 85m² sont les plus nombreux et leur part a augmenté, passant de 29% pour les logements construits avant 2000 à 42% pour ceux achevés dans les années 2000. Les appartements de moins de 55m² ont vu également leur part augmenter.

La tendance récente a donc été de construire davantage de T4 au détriment des plus grands logements : en effet, les logements de 85m² et plus représentaient 29% du parc construit avant 2000, contre 14% du parc achevé dans les années 2000.

Cette diminution de la surface habitable au fil des années reflète celle de la taille des ménages, qui, aujourd'hui est de 2,5 personnes par ménage alors qu'elle était supérieure à 4 personnes dans les années 70.



Source : RPLS 2011, DEAL Martinique

A la CAESM, comme à la CCNM, les trois quarts des logements sociaux ont été construits après 1990. La CACEM dispose du parc le plus ancien : plus d'un logement sur deux a plus de vingt ans. 17% des logements ont été construits avant 1970, ce taux atteint 26% à Fort-de-France. C'est en effet à Fort-de-France que les premiers logements sociaux ont été construits, la commune concentre 80% des logements achevés avant 1970.

Une majorité de 3 ou 4 pièces

Le parc social est composé quasi exclusivement de logements collectifs. Dans les années 80/90, les bailleurs avaient construit plusieurs centaines de logements en bande avec des dispositifs d'accession à la propriété. La grande majorité de ces logements ont été vendus. L'évolution de la réglementation bancaire a mis fin au mécanisme de financement de ces opérations.

Un taux de mobilité très faible

Au 1^{er} janvier 2011, 2,3% des logements du parc locatif des bailleurs sociaux sont vacants. Avec des taux respectifs de 1,7% et 2,4%, la CACEM et la CAESM présentent les taux les plus faibles, la CCNM affiche le taux le plus élevé (3,7%).

Au cours de l'année 2010, moins de 1000 emménagements ont eu lieu dans le parc en service depuis au moins un an, ce qui représente

