

# Chiffres et Statistiques

## Le parc locatif des bailleurs sociaux Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2016



# Le parc locatif des bailleurs sociaux à la Martinique

## Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2016

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 bailleurs sociaux locaux.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le parc locatif social compte 30 859 logements, en progression de 2,7 % sur un an soit 799 logements supplémentaires.**

**En 2015, 681 logements ont été mis en service, soit une progression de 39 % par rapport à 2014 et 100 % d'entre eux sont neufs.**

**Dans le même temps, 31 logements ont été démolis, 17 ont été vendus.**

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la proportion de logements vacants est de 3,98 % en légère hausse par rapport à l'année précédente (3,74 %) ; le taux de vacance de plus de 3 mois s'élève à 2,26 % contre 2,20 % l'an dernier.**

### Un parc de 30 859 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2016 :

Le parc locatif des bailleurs sociaux compte 30 859 logements en Martinique, soit près de 21 % de l'ensemble des logements sociaux situés dans les DOM.

Le parc locatif social, évolutions et localisations régionales au 1 <sup>er</sup> janvier 2016			
Arrondi à la centaine supérieure			
Région	Nombre de logements du parc social au 01/01/2016	Evolution 2015-2016	% de logements en QPV*
Guadeloupe	34 900	4,2	24,7
Guyane	16 100	3,8	39,2
Martinique	30 900	2,7	9,1
Réunion	67 600	4,1	52,4
<b>Total DOM</b>	<b>149 500</b>	<b>3,8</b>	<b>35,6</b>
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>4 690 100</b>	<b>1,6</b>	<b>31,1</b>
<b>Total France entière</b>	<b>4 839 600</b>	<b>1,7</b>	<b>31,3</b>

\*QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville  
 Champ : parc locatif social  
 Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

La Communauté d'Agglomération du Centre Martinique (CACEM) rassemble 54 % des logements, la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM), 25% et la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord) 21 %.

Les proportions sont stables dans le temps.

Au niveau communal, Fort-de-France et Le Lamentin concentrent 46,78 % des logements sociaux de la Martinique (en perte de 1 point par rapport à l'an dernier).

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Martinique compte 80 logements sociaux pour 1 000 habitants, contre 77 ‰ en 2015 et 74 ‰ en 2014.

**La CACEM** rassemble 54 % des logements alors qu'elle n'héberge que 42 % de la population. Avec près de 104 logements pour 1 000 habitants, la CACEM a non seulement la densité la plus élevée de la Martinique, mais elle ne cesse d'augmenter (100 logements pour 1 000 habitants en 2015 pour mémoire).

Fort-de-France est en tête avec un taux de 121 ‰ contre 117 ‰ en 2015.

A l'opposé, au sein de la CACEM, Saint-Joseph a la densité la plus faible (39,9 ‰) mais avec une tendance à la hausse depuis 2013.

**La CAESM** compte 65 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 François, Saint-Esprit, et à Rivière-Pilote, et à plus de 50 ‰ à Sainte-Anne, au Diamant et au Vauclin. Elle est beaucoup plus faible aux Anses d'Arlet.

**La CAP Nord** regroupe 21 % du parc social tandis que 27 % de la population y réside. Sa densité avoisine 61 ‰ contre 58 ‰ en 2015 et 53 ‰ en 2013.

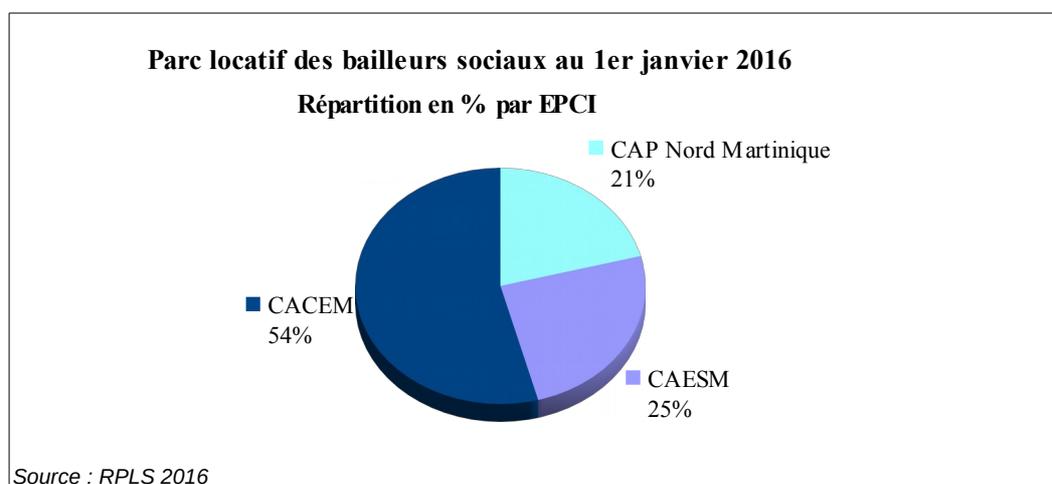
Côté Caraïbe, la densité en logements sociaux atteint 81 ‰. Les communes de Bellefontaine (taux le plus élevé 185 ‰ contre 191 ‰ en 2015), Case-Pilote, Le Prêcheur et Saint Pierre sont les mieux dotées.

Côté Atlantique, la densité est de 53 ‰ mais en légère augmentation depuis ces dernières années. La Trinité est de loin la mieux dotée avec 96 ‰ et les taux avoisinent les 55 ‰ dans les communes du Marigot, Le Robert, Ajoupa-Bouillon (moins de 30 ‰ en 2013) et Basse-Pointe.

En revanche, Sainte-Marie, Fonds Saint Denis et Le Carbet comptent toujours moins de 30 logements sociaux pour 1000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Densité			
EPCI	Parc locatif des bailleurs sociaux au 1/1/2016	RP 2013	Densité pour 1000 hbts
CACEM	16 688	161 021	103,6
CAESM	7 819	119 653	65,3
CAP Nord Martinique	6 352	104 877	60,6
<b>Martinique</b>	<b>30 859</b>	<b>385 551</b>	<b>80,04</b>

Sources : RPLS 2016 - Insee, recensement de la population 2013

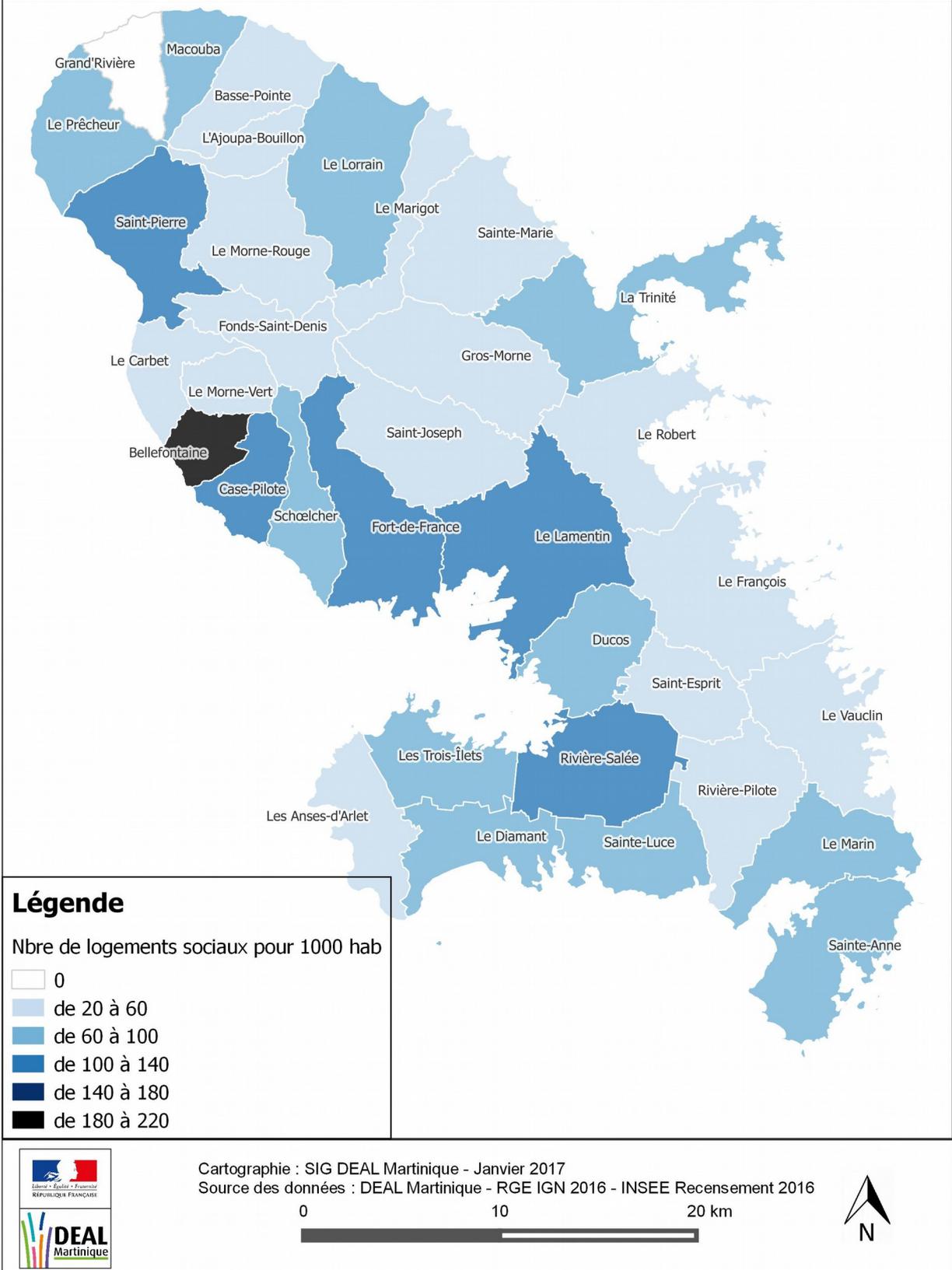


Évolution du nombre de logements sociaux par EPCI

Source : RPLS 2014-2015

		Nombre de logements sociaux 2015	% sur total	Nombre de logements sociaux 2014	Evolution des logements 2014/2015		Densité pour 1000 hbts
					en nombre	en %	
97209	Fort-de-France	10 238	33,50%	10 071	167	1,66%	121,6
97213	Le Lamentin	4 198	13,23%	3 978	220	5,53%	104,8
97224	Saint-Joseph	673	2,02%	608	65	10,69%	39,9
97229	Schoelcher	1 579	5,04%	1 515	64	4,22%	79,3
<b>CACEM</b>		<b>16 688</b>	<b>53,80%</b>	<b>16172</b>	<b>516</b>	<b>3,19%</b>	<b>103,6</b>
97206	Le Diamant	370	0,93%	281	89	31,67%	61,0
97207	Ducos	1 189	3,96%	1 189	0	0,00%	69,7
97210	Le François	837	2,74%	825	12	1,45%	45,9
97217	Le Marin	853	2,86%	859	-6	-0,70%	99,8
97220	Rivière Pilote	535	1,59%	479	56	11,69%	43,3
97221	Rivière-Salée	1 390	4,62%	1 390	0	0,00%	109,1
97223	Saint-Esprit	466	1,55%	466	0	0,00%	48,9
97226	Sainte-Anne	268	0,89%	269	-1	-0,37%	60,4
97227	Sainte-Luce	751	2,50%	752	-1	-0,13%	75,2
97231	Les Trois-Îlets	506	1,73%	520	-14	-2,69%	65,7
97232	Le Vauclin	530	1,76%	530	0	0,00%	58,3
97202	Les Anses-d'Arlet	124	0,41%	124	0	0,00%	31,6
<b>CAESM</b>		<b>7 819</b>	<b>25,56%</b>	<b>7684</b>	<b>135</b>	<b>1,76%</b>	<b>65,3</b>
97201	L' Ajoupa-Bouillon	104	0,35%	104	0	0,00%	56,8
97203	Basse-Pointe	204	0,57%	171	33	19,30%	57,2
97204	Le Carbet	98	0,33%	98	0	0,00%	26,2
97205	Case-Pilote	447	1,49%	447	0	0,00%	100,1
97208	Fonds-Saint-Denis	19	0,07%	20	-1	-5,00%	23,4
97211	Grand'Rivière	0	0,00%	32	-32	-100,00%	0,0
97212	Gros-Morne	352	1,17%	352	0	0,00%	35,2
97214	Le Lorrain	464	1,17%	352	112	31,82%	64,7
97215	Macouba	74	0,25%	74	0	0,00%	67,9
97216	Le Marigot	192	0,64%	192	0	0,00%	55,2
97218	Le Morne-Rouge	206	0,69%	206	0	0,00%	41,0
97219	Le Prêcheur	135	0,45%	135	0	0,00%	82,7
97225	Saint-Pierre	572	1,85%	572	0	0,00%	133,5
97228	Sainte-Marie	474	1,58%	474	0	0,00%	27,6
97233	Le Morne-Vert	60	0,20%	61	-1	-1,64%	32,0
97234	Bellefontaine	291	0,97%	291	0	0,00%	185,6
97230	La Trinité	1 280	4,12%	1 239	41	3,31%	96,6
97222	Le Robert	1 380	4,60%	1 384	-4	-0,29%	58,4
<b>CAP Nord Martinique</b>		<b>6 352</b>	<b>20,64%</b>	<b>6204</b>	<b>148</b>	<b>2,39%</b>	<b>60,6</b>
<b>Total</b>		<b>30 859</b>	<b>100,00%</b>	<b>30 060</b>	<b>799</b>	<b>2,66%</b>	<b>80,04</b>

## Densité de logements sociaux par commune en 2016



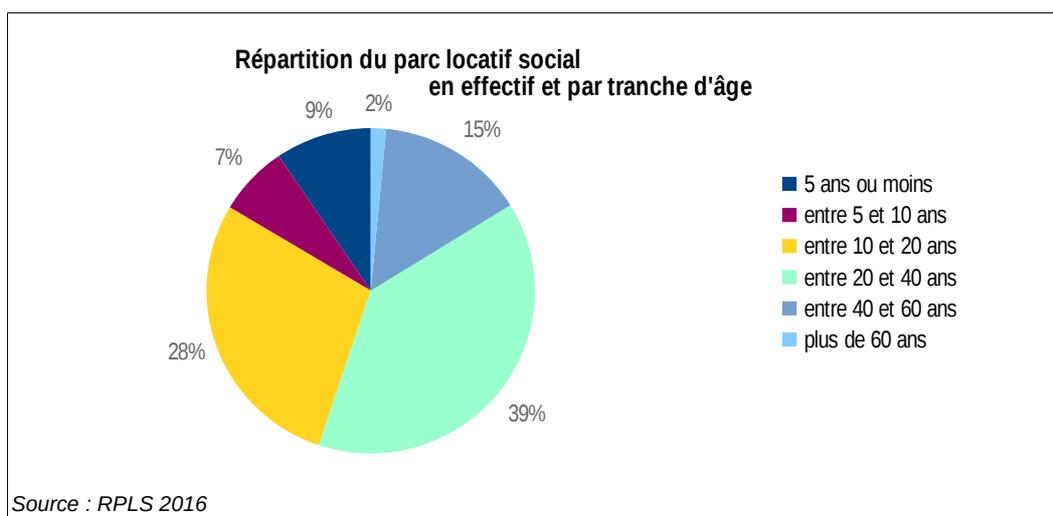
### Huit logements sur dix achevés après 1980 :

Près de 84 % 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 44 % du parc a été achevé après 1997, 16 % du parc a moins de 10 ans et 9 % a moins de 5 ans, ce qui, comparé à la moyenne métropolitaine, reste élevé.

Répartition du parc selon l'année d'achèvement						
Age moyen du parc (année de construction)	Répartition par tranche d'âge (en effectif) (année de construction)					
	5 ans ou moins	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	plus de 60 ans
24,33	2 922	2 148	8 778	12 010	4 531	470

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS 2016



### Répartition selon le type de construction :

Selon le Recensement de la Population (RP 2013), la Martinique compte 164 609 résidences principales : 54 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

Le parc des propriétaires est très majoritairement constitué de maisons (pour 64 %), à contrario du parc locatif qui est 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 forte progression des petites typologies et une diminution des logements plus grands

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

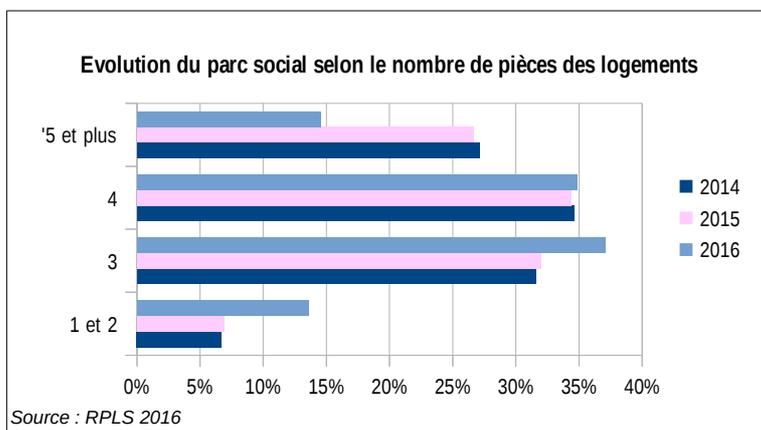
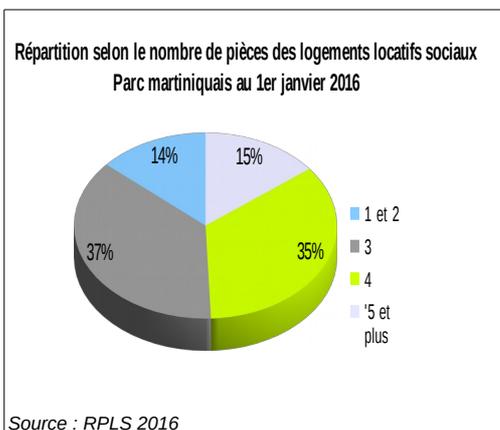
Les T4 constituent au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 35 % de l'ensemble du parc locatif social.

La part des petits logements (14 % pour les T1 et T2) augmente pour autant très fortement (pour mémoire 7 % en 2015) ce qui résulte

certainement des orientations préconisées en matière de logement en Martinique.

Par ailleurs, la part des plus grands (T6 ou plus : 15 %) diminue fortement par rapport à l'année précédente

Structure du parc locatif social				
Source : RPLS				
	1 et 2	3	4	'5 et plus
2016	13,58%	37,08%	34,82%	14,52%
2015	6,94%	32,02%	34,39%	26,65%
2014	6,70%	31,60%	34,60%	27,10%



### 681 mises en service au 1<sup>er</sup> janvier 2016 :

Entre le 02 janvier 2015 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016, 681 logements ont été mis en service (pour mémoire, l'année de mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social).

Cet effectif est le plus élevé depuis de nombreuses années, en progression de 39 % par rapport à 2014.

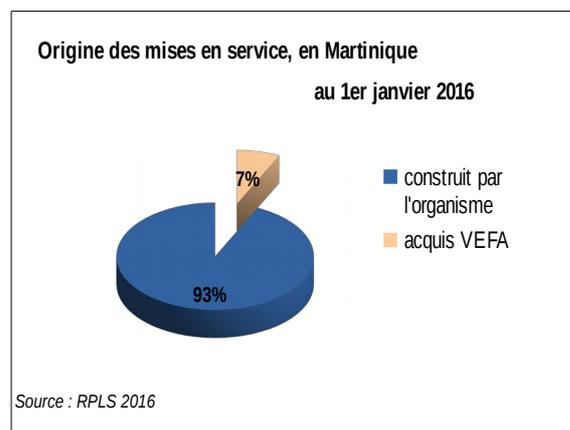
Les nouvelles mises en location représentent 2,20 % du parc locatif social en Martinique et c'est en Guyane et à la Réunion que leur part est la plus élevée (respectivement 4,4 % et 4,2 %). En France métropolitaine, ce taux est supérieur à 3 % uniquement dans la région Occitanie.

En Martinique, comme à la Réunion et en Corse, les logements entrant dans le parc locatif social sont tous neufs.

**Nouvelles mises en service au 1<sup>er</sup> janvier 2016**  
Arrondi à la centaine supérieure

Région	Mises en service au 1er janvier 2016	Dont logements neufs (%)
Guadeloupe	800	99
Guyane	700	93
Martinique	700	100
Réunion	2 900	100
<b>Total DOM</b>	<b>5 100</b>	<b>99</b>
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>87 000</b>	<b>88</b>
<b>Total France entière</b>	<b>92 100</b>	<b>89</b>

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS 2016



**Mises en service au 1er janvier 2016, en Martinique**

Mises en service au 1er janvier 2016	Mises en service au 1er janvier 2015	Mises en service au 1er janvier 2014	Mises en service au 1er janvier 2013	Mises en service au 1er janvier 2012	Mises en service 2016 par origine			
					Construit par l'organisme	Acquis VEFA	Acquis sans travaux	Acquis avec travaux
681	490	646	524	678	633	48	0	0

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS 2016

**Mises en service au 1<sup>er</sup> janvier 2016 par commune**  
Source : RPLS 2016

	TOTAL	en %
Le Diamant	89	13,07%
Fort-de-France	129	18,94%
Le François	12	1,76%
Le Lamentin	221	32,45%
Rivière Pilote	56	8,22%
Saint-Joseph	65	9,54%
Schoelcher	69	10,13%
La Trinité	40	5,87%
<b>Total des entrées 2014</b>	<b>681</b>	<b>100,00%</b>

Plus de 32 % des mises en service 2015 se situent sur la commune du Lamentin, 19 % sur Fort de France et 13 % sur le Diamant.

La CACEM regroupe tout de même plus de 61 % des mises en service au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### Les sorties du parc locatif social :

Entre le 2 janvier 2015 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016, 55 logements sont sortis du patrimoine des bailleurs (contre 5 l'an passé) : 17 en raison de ventes et il est à noter 31 démolitions.

Sorties					
Ventilation des sorties (en effectif)					
Ventes à l'occupant	Autre ventes	Démolitions	Sorties pour autre motif	Changement d'usage	Fusion / Scission
13	4	31	4	0	3

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS 2016

### Les loyers du parc locatif 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<sup>er</sup> janvier 2016, le loyer moyen des logements sociaux par m<sup>2</sup> de surface habitable est de 5,29€ avec une évolution de 1,09 % entre 2015 et 2016.

Loyer moyen 2016, parc complet								
Loyer moyen 2016, parc complet	Loyer moyen 2015, parc complet	Loyer moyen 2014, parc complet	Loyer moyen 2013, parc complet	Loyer moyen 2012, parc complet	Evolution 2016/2015 %	Evolution 2015/2014 %	Evolution 2014/2013 %	Evolution 2013/2012 %
5,29	5,23	5,16	5,06	5,08	1,09	1,44	2,05	-0,54

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS 2016

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le loyer moyen des logements sociaux par m<sup>2</sup> de surface habitable est donc de 5,29€ mais il reste plus proche des 4,50€ pour les logements construits avant 1980 et entre 4,50 et 7€ pour ceux achevés dans les années suivantes.

Nombre de logements dont le loyer moyen est %	
< 1er quartile : 4,8 euros / m <sup>2</sup> de surface habitable	> 3e quartile : 6,5 euros / m <sup>2</sup>
8 792	5 781

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS 2016

L'âge du parc joue ainsi sur le niveau des loyers et le loyer moyen au m<sup>2</sup> du parc de logements construits récemment est supérieur de 42 % à ceux construits entre 1955 et 1975. Le loyer moyen du parc récent est d'environ 6,5€. Plus précisément, il atteint 6,59€ pour les logements achevés après 2011, 5,93€ pour ceux construits entre 2006 et 2011, contre 5,64€ pour ceux achevés il y a plus de 60 ans. La taille des logements influe également sur le niveau des loyers : le loyer au m<sup>2</sup> décroît avec l'augmentation de la surface.

Loyer moyen 2016, parc complet						
Loyer moyen parc récent	Loyer moyen par tranche de construction					
	5 ans ou moins	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	plus de 60 ans
6,46	6,59	5,93	5,91	4,74	4,55	5,64

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS 2016

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, le loyer moyen au m<sup>2</sup> d'un LLS est de 6,40€, celui d'un LLTS de 5,22€).

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

Loyer moyen par financement			
PLAI	PLUS après 1977	PLS-PLI	Plus avant 1977
4,67	5,83	5,96	3,90

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS 2016

### Vacance dans le parc des bailleurs sociaux :

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 3,98 % des logements du parc des bailleurs sociaux, soit 1228 logements, sont vacants (contre 3,74 % en 2015 et 3,48 % en 2014).

Taux de vacance %				
Au 01/01/2016	Au 01/01/2015	Au 01/01/2014	Au 01/01/2013	Au 01/01/2012
3,98	3,74	3,48	3,15	3,08

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS 2016

La vacance de plus de trois mois dite vacance structurelle passe de 1,5 % en 2014 à 2,2 % en 2015 et 2,26% en 2016.

Taux de vacance en % > 3 mois			
Au 01/01/2016	Au 01/01/2015	Au 01/01/2014	Au 01/01/2013
2,26	2,20	1,51	1,37

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS 2016

### Mobilité dans le parc social :

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le taux de mobilité est toujours assez faible en Martinique. Toutefois, ce taux évolue à la hausse passant de 3,7 % en 2011 à 5,8 % en 2016, se situant ainsi au même niveau que la Corse et se rapprochant du taux de mobilité de l'Île-de-France (6,4 % en 2016).

Globalement, sur l'année 2015, pour la France entière, le taux de mobilité s'élève à 9,7 %, en légère hausse par rapport à l'année précédente (+0,2 point). Le taux de mobilité est globalement faible en Martinique, en Île-de-France et en Corse ; il est plus important en Bourgogne-Franche-Comté, en Bretagne, en Pays de la Loire et en Centre-Val de Loire.

Les taux de mobilité par région ont peu varié entre 2015 et 2016 ; la variation la plus forte étant de +0,9 point en Guyane.

Taux de mobilité % en Martinique				
Au 01/01/2016	Au 01/01/2015	Au 01/01/2014	Au 01/01/2013	Au 01/01/2012
5,76	5,67	6,20	6,13	5,64

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS 2016

Taux de mobilité			
Région	Nombre de logements proposés à la location (loués ou vacants)	En 2015	En 2014
Guadeloupe	33 000	9,3	9,4
Guyane	15 800	11,5	10,6
Martinique	30 500	5,8	5,7
Réunion	66 700	8,7	9,4
<b>Total DOM</b>	<b>146 000</b>	<b>8,5</b>	<b>8,7</b>
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>4 473 200</b>	<b>9,7</b>	<b>9,6</b>
<b>Total France entière</b>	<b>4 619 200</b>	<b>9,7</b>	<b>9,5</b>

Champ : parc locatif social  
Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

**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 un certain nombre de critères prioritaires :

- 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) sous réserve de comporter des LLTS et un montage financier basé sur la défiscalisation ;
- les opérations situées sur le foncier de l'État et sur le territoire d'une commune ayant signé une CAFO ;
- les opérations situées en centre-ville, en ZAC ;
- les opérations ayant fait l'objet d'un avis de l'architecte-conseil.

**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 2015 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**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**

<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><a href="http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr">www.martinique.developpement-durable.gouv.fr</a></p>	