

Chiffres et Statistiques

Le parc locatif des bailleurs sociaux Situation au 1^{er} janvier 2017



Le parc locatif des bailleurs sociaux à la Martinique

Situation au 1^{er} janvier 2017

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, etc.

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 la Donnée et des Etudes Statistiques (SDES) du Commissariat Général du Développement Durable, du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

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^{er} janvier 2017, le parc locatif social compte 31 803 logements, en progression de 3,1 % sur un an, soit 944 logements supplémentaires.

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

Dans le même temps, 11 logements ont été vendus mais aucune démolition n'a été observée.

Au 1^{er} janvier 2017, la proportion de logements vacants est de 2,42 % (valeur la plus faible depuis que l'enquête est menée en Martinique), en nette baisse par rapport à l'année précédente (3,98 %). Le taux de vacance de plus de 3 mois (vacance structurelle) s'élève à 1,44 % contre 2,26 % l'an dernier, soit là encore une baisse importante.

Un parc de 31 803 logements au 1^{er} janvier 2017 :

Le parc locatif des bailleurs sociaux compte 31 803 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 ^{er} janvier 2017			
Arrondi à la centaine supérieure			
Région	Nombre de logements du parc social au 01/01/2017	Evolution 2016-2017 en %	% de logements en QPV*
Guadeloupe	35 600	2,0	27,3
Guyane	16 900	5,0	54,1
Martinique	31 900	3,1	9,4
Réunion	70 400	4,1	52,0
Mayotte	300	1ère collecte en 2017	37,9
Total DOM	155 100	3,7	37,8
Total France métropolitaine	4 759 800	1,5	31,0
Total France entière	4 914 900	1,6	31,2

*QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville
 Champ : parc locatif social
 Source : RPLS au 1^{er} janvier 2017

La Communauté d'Agglomération du Centre Martinique (CACEM) rassemble 53,4 % des logements, la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM), 24,7 % et la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord) 21,9 %. Les proportions sont stables dans le temps.

Au niveau communal, Fort-de-France et Le Lamentin concentrent 46,4 % des logements sociaux de la Martinique (stable par rapport à 2016, après une perte de 1 point entre 2015 et 2016).

Avec Schoelcher, Le Robert, La Trinité, Rivière-Salée et Ducos, ces sept communes regroupent 68 % des logements sociaux de la Martinique.

Au 1^{er} janvier 2017, la Martinique compte près de 83 logements sociaux pour 1 000 habitants (sur la base du recensement de la population 2014 de l'INSEE), contre 80 ‰ en 2015 et 77 ‰ en 2014. Compte tenu de la baisse chronique de la population, ce ratio est en augmentation de 3,8 % par rapport à 2016.

La CACEM rassemble 53 % des logements alors qu'elle n'héberge que 42 % de la population. Avec près de 106 logements pour 1 000 habitants, la CACEM a non seulement la densité la plus élevée de la Martinique, mais elle ne cesse d'augmenter (104 logements pour 1 000 habitants en 2016).

Fort-de-France est en tête avec un taux de 125 ‰, en augmentation par rapport au taux de 121 ‰ en 2016.

A l'opposé, au sein de la CACEM, Saint-Joseph et Schoelcher ont les densités les plus faibles (respectivement 39,6 ‰ et 79,1 ‰, chiffres stables par rapport à 2016).

La CAESM compte 66 logements pour 1000 habitants (25 % du parc social, 31 % de la population). Cette densité est supérieure pour les communes de Rivière-Salée, Ducos, Le Marin, Sainte-Luce et Les Trois-Ilets, avec un maximum pour Rivière-Salée à 112 logements pour 1 000 habitants.

La valeur la plus faible est observée aux Anses d'Arlet, avec 32 ‰.

La CAP Nord regroupe 22 % du parc social tandis que 27 % de la population y réside. Sa densité avoisine 67 ‰ contre 61 ‰ en 2016. C'est la communauté de communes qui connaît la plus grosse progression en 2016, ceci étant lié à de nombreuses mises en service au Lorrain et au Robert.

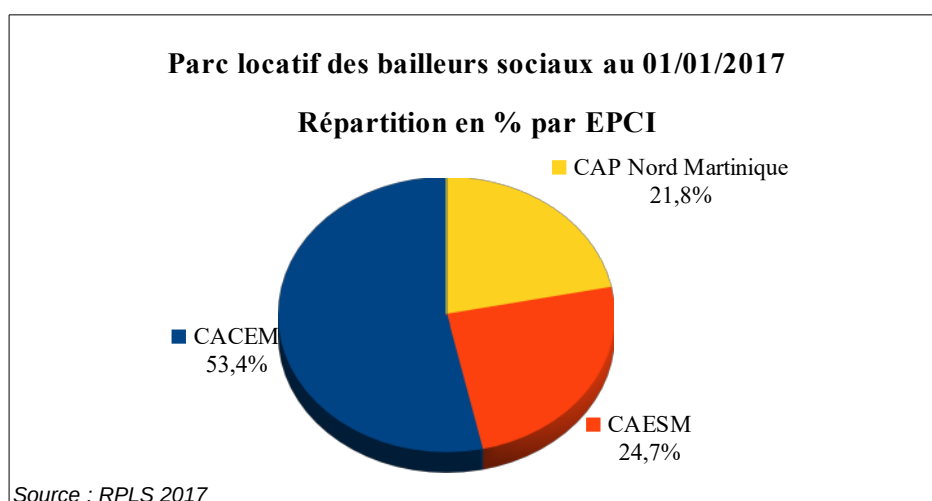
Côté Caraïbe, la densité en logements sociaux atteint 183 ‰ à Bellefontaine et 149 ‰ à Saint-Pierre. Les communes de Case-Pilote et du Prêcheur suivent avec des taux respectifs de 100 ‰ et 88 ‰. Il faut souligner la forte évolution du taux du Carbet, passé de 26 ‰ au 1^{er} janvier 2016 à 68 ‰ un an plus tard.

Côté Atlantique, La Trinité est de loin la mieux dotée avec 99 ‰ (stable par rapport à l'année précédente).

En revanche, Sainte-Marie, le Morne-Vert et Fonds Saint Denis comptent toujours moins de 35 logements sociaux pour 1000 habitants au 1^{er} janvier 2016.

Densité			
EPCI	Parc locatif des bailleurs sociaux au 1/1/2017	RP 2014	Densité pour 1000 hbts
CACEM	16 993	160 498	105,9
CAESM	7 869	119 693	65,7
CAP Nord Martinique	6 941	103 720	66,9
Martinique	31 803	383 911	82,8

Sources : RPLS 2017 - INSEE, recensement de la population 2014

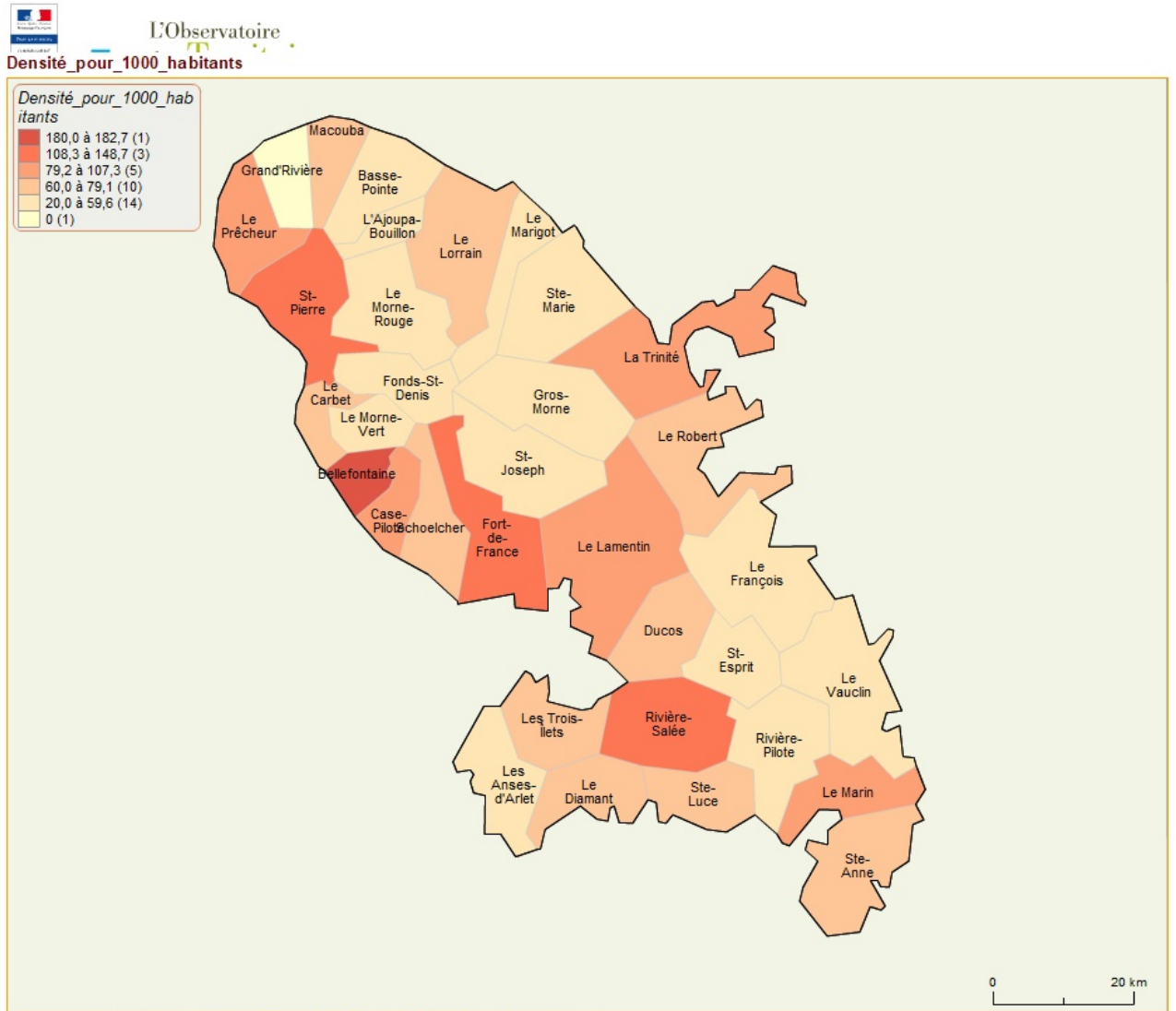


Évolution du nombre de logements sociaux par EPCI

Source : RPLS 2017-2016

		Nombre de logements sociaux au 1/1/2017	% sur total	Nombre de logements sociaux au 1/1/2016	Evolution	Evolution en %	Densité pour 1000 habitants
97209	Fort-de-France	10 457	33,2%	10 238	219	2,1%	125,0
97213	Le Lamentin	4 285	13,6%	4 198	87	2,1%	107,3
97224	Saint-Joseph	673	2,2%	673	0	0,0%	39,6
97229	Schoelcher	1 578	5,1%	1 579	- 1	-0,1%	79,1
CACEM		16 993	54,1%	16 688	305	1,8%	105,9
97206	Le Diamant	370	1,2%	370	0	0,0%	60,2
97207	Ducos	1 189	3,9%	1 189	0	0,0%	66,9
97210	Le François	844	2,7%	837	7	0,8%	47,3
97217	Le Marin	897	2,8%	853	44	5,2%	100,9
97220	Rivière Pilote	535	1,7%	535	0	0,0%	44,0
97221	Rivière-Salée	1 390	4,5%	1 390	0	0,0%	111,5
97223	Saint-Esprit	466	1,5%	466	0	0,0%	49,3
97226	Sainte-Anne	267	0,9%	268	- 1	-0,4%	61,8
97227	Sainte-Luce	751	2,4%	751	0	0,0%	75,9
97231	Les Trois-Îlets	506	1,6%	506	0	0,0%	64,8
97232	Le Vauclin	530	1,7%	530	0	0,0%	58,1
97202	Les Anses-d'Arlet	124	0,4%	124	0	0,0%	32,3
CAESM		7 869	25,3%	7 819	50	0,6%	65,7
97201	L' Ajoupa-Bouillon	104	0,3%	104	0	0,0%	55,6
97203	Basse-Pointe	210	0,7%	204	6	2,9%	59,6
97204	Le Carbet	255	0,3%	98	157	160,2%	68,1
97205	Case-Pilote	447	1,4%	447	0	0,0%	100,1
97208	Fonds-Saint-Denis	19	0,1%	19	0	0,0%	23,7
97211	Grand'Rivière	0	0,0%	0	0	0,0%	0,0
97212	Gros-Morne	481	1,1%	352	129	36,6%	48,9
97214	Le Lorrain	554	1,5%	464	90	19,4%	78,2
97215	Macouba	74	0,2%	74	0	0,0%	67,9
97216	Le Marigot	192	0,6%	192	0	0,0%	56,6
97218	Le Morne-Rouge	206	0,7%	206	0	0,0%	40,7
97219	Le Prêcheur	135	0,4%	135	0	0,0%	87,6
97225	Saint-Pierre	629	2,0%	572	57	10,0%	148,7
97228	Sainte-Marie	513	1,5%	474	39	8,2%	30,5
97233	Le Morne-Vert	60	0,2%	60	0	0,0%	32,1
97234	Bellefontaine	291	0,9%	291	0	0,0%	182,7
97230	La Trinité	1 279	4,1%	1 280	- 1	-0,1%	98,6
97222	Le Robert	1 492	4,5%	1 380	112	8,1%	64,3
CAP Nord Martinique		6 941	20,6%	6 352	589	9,3%	66,9
Total		31 803	100,0%	30 859	944	3,1%	82,8

Une représentation territorialisée de ces résultats est la suivante :



© CGET 2017 - IGN GéoFla - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur.

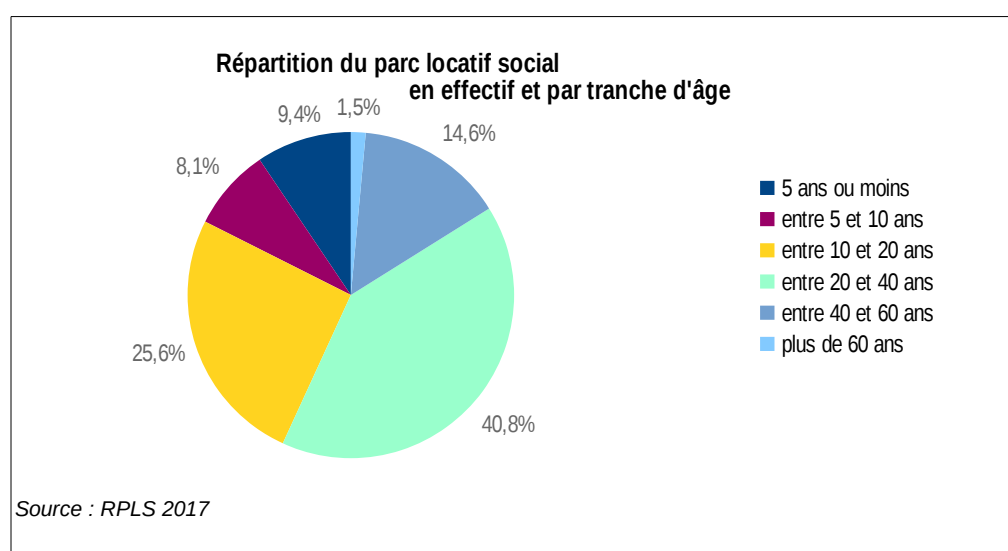
Huit logements sur dix achevés après 1980 :

L'âge moyen du parc des logements locatifs sociaux de Martinique est de 25 ans. Ce parc est donc assez jeune par rapport à celui de métropole dont la moyenne est de 39 ans.

Depuis vingt ans, le rythme des constructions a été soutenu puisque plus de 43 % du parc a été achevé dans les vingt dernières années. 18 % 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
24,63	2 998	2 586	8 141	12 962	4 647	469

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2017



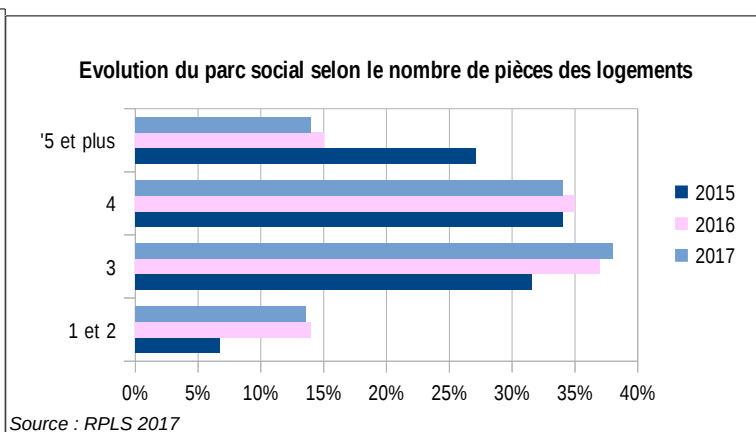
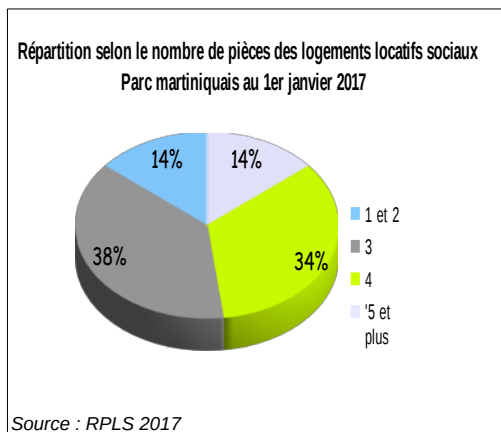
Répartition selon le type de construction :

Selon le Recensement de la Population (RP 2014), la Martinique compte 165 876 résidences principales dont 54 % sont occupées par leur propriétaire, 38 % par des locataires et 8 % occupées gratuitement. Le parc des propriétaires est très majoritairement constitué de maisons (pour 64,2 %). A contrario, le parc locatif social est principalement constitué d'appartements.

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^{er} janvier 2016, 34 % de l'ensemble du parc locatif social. La part des petits logements (T1 et T2) est restée stable cette année (14 % au 1^{er} janvier 2017, contre 13,5 % un an auparavant). La structure du parc a donc très peu évolué en un an, après une année 2015 où les mises en service de petits logements avaient fortement influé sur la structure du parc. Par ailleurs, la part des grands logements (T5 ou plus : 14 %) continue de baisser, après une forte baisse de 2015 à 2016.

Les résultats et évolutions sont représentés graphiquement ci-dessous :



989 mises en service au 1^{er} janvier 2017 :

Entre le 02 janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2017, 989 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 45 % par rapport à 2015 (681 mises en service), soit un chiffre encore plus élevé que les 39 % observés l'année précédente (490 mises en service).

Mises en service au 1er janvier 2017

Mises en service au 1er janvier 2017	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
989	681	490	646	524

Champ : parc locatif social

Source : RPLS 2017

Parmi ces 989 mises en service, 973 ont été construites par les organismes HLM et les 16 restantes ont été acquises sans travaux.

Les nouvelles mises en service représentent 3,1 % du parc locatif social en Martinique, soit un point de plus qu'en 2016. Comme l'année précédente, c'est en Guyane et à la Réunion que leur part est la plus élevée (4,1 % chacune). En France métropolitaine, ce taux est de 1,7 %, ce qui place les DOM parmi les régions les plus dynamiques sur l'augmentation de leurs parcs de logements sociaux.

Nouvelles mises en service au 1^{er} janvier 2017

Arrondi à la centaine supérieure

Région	Mises en service au 1er janvier 2017	Dont logements neufs (%)
Guadeloupe	900	100
Guyane	700	100
Martinique	1 000	98
Réunion	2 900	100
Total DOM	5 500	100
Total France métropolitaine	80 800	91
Total France entière	86 300	92

Champ : parc locatif social

Source : RPLS 2017

En Martinique, parmi les communes connaissant une forte progression, on note que : 22 % des mises en service en 2016 se situent sur la commune de Fort-de-France et 16 % sur le Carbet.

Mises en service au 1 ^{er} janvier 2017 par commune			
		TOTAL	en %
CACEM	Le Lamentin	88	8,9%
	Fort-de-France	221	22,3%
CAESM	Le François	7	0,7%
	Le marin	45	4,6%
CAP Nord	Gros-Morne	129	13,0%
	Le Lorrain	91	9,2%
	Le Robert	114	11,5%
	Saint-Pierre	57	5,8%
	Sainte-Marie	40	4,0%
	Le Carbet	157	15,9%
	La Trinité	40	4,0%
Total des entrées 2016		989	100,0%

Source : RPLS 2017

Alors que la CACEM regroupait 61 % des mises en service au 1^{er} janvier 2016, elle n'en compte que 30 % au 1^{er} janvier 2017. La CAP Nord Martinique en dénombre, quant à elle, 63 %.

Les sorties du parc locatif social :

Entre le 2 janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2017, 14 logements sont sortis du patrimoine des bailleurs (contre 55 l'an passé), dont 11 en raison de ventes.

Sorties					
Ventilation des sorties (en effectif)					
Ventes à l'occupant	Autre ventes	Démolitions	Sorties pour autre motif	Changement d'usage	Fusion / Scission
3	8	0	1	2	0

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2017

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^{er} janvier 2017, le loyer moyen des logements sociaux par m² de surface habitable est de 5,34 € avec une évolution de 0,87 % entre 2016 et 2017. Au 1^{er} janvier 2017, le loyer moyen des logements sociaux par m² de surface habitable est donc de 5,34 €.

Loyer moyen 2017, parc complet								
Loyer moyen 2017, parc complet	Loyer moyen 2016, parc complet	Loyer moyen 2015, parc complet	Loyer moyen 2014, parc complet	Loyer moyen 2013, parc complet	Evolution 2017/2016 %	Evolution 2016/2015 %	Evolution 2015/2014 %	Evolution 2014/2013 %
5,34	5,29	5,23	5,16	5,06	0,87	1,09	1,44	2,05

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2017

L'âge du parc joue ainsi sur le niveau des loyers et le loyer moyen au m² du parc de logements construits récemment est supérieur de 4 % à ceux construits entre 1956 et 1976.

Le loyer moyen du parc de moins de 10 ans est de 6,4 €.

Plus précisément, il atteint 6,68 € pour les logements achevés après 2012, 6,11 € pour ceux construits entre 2007 et 2012, contre 5,69 € pour ceux achevés il y a plus de 60 ans.

Loyer moyen 2017, 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
6,48	6,68	6,11	6,01	4,8	4,53	5,69

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2017

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.

Loyer moyen par financement			
PLAI	PLUS après 1977	PLS-PLI	PLUS avant 1977
4,70	5,86	6,23	3,91

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2017

Vacance dans le parc social :

Au 1^{er} janvier 2017, 2,42 % des logements du parc des bailleurs sociaux, soit 746 logements, sont vacants (contre 3,98 % en 2016 et 3,74 % en 2015). C'est un niveau historiquement bas.

Taux de vacance %				
Au 01/01/2017	Au 01/01/2016	Au 01/01/2015	Au 01/01/2014	Au 01/01/2013
2,42	3,98	3,74	3,48	3,15

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2017

La vacance de plus de trois mois, dite vacance structurelle, passe de 2,2 % en 2015 à 2,26 % en 2016 et tombe à 1,44 % en 2017.

Taux de vacance en % > 3 mois			
Au 01/01/2017	Au 01/01/2016	Au 01/01/2015	Au 01/01/2014
1,44	2,26	2,20	1,51

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2017

Mobilité dans le parc social :

En 2016, le taux de mobilité reste assez faible en Martinique. Toutefois, ce taux évolue à la hausse, passant de 3,7 % en 2011 à 5,9 % en 2017, se situant pour la première fois au-dessus du niveau de la Corse (5,6 %) et se rapprochant du taux de mobilité de 6,8 % en Île-de-France.

Taux de mobilité % en Martinique				
Au 01/01/2017	Au 01/01/2016	Au 01/01/2015	Au 01/01/2014	Au 01/01/2013
5,94	5,76	5,67	6,20	6,13

Champ : parc locatif social
Source : RPLS 2017

Globalement, sur l'année 2016, pour la France entière, le taux de mobilité s'élève à 9,7 %, stable par rapport à l'année précédente. 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 et en Centre-Val de Loire. Les taux de mobilité par région ont peu varié entre 2016 et 2017, à l'exception de la Guadeloupe, qui enregistre une baisse de plus de 8 %.

Taux de mobilité			
Région	Nombre de logements proposés à la location (loués ou vacants)	En 2017	En 2016
Guadeloupe	33 400	8,6	9,3
Guyane	16 400	9,8	11,5
Martinique	30 800	5,9	5,8
Réunion	68 900	8,9	8,7
Total DOM	149 500	8,3	8,5
Total France métropolitaine	4 473 200	9,8	9,7
Total France entière	4 622 700	9,8	9,7

Champ : parc locatif social
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2017

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 de juin 2017, 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 2016 et le 1^{er} janvier 2017.

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 – Unité Observation et Statistiques

Ludovic FRAGNOL

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