

**DEAL
MARTINIQUE**

SCPDT

*Pôle
Connaissance*

Mai 2017

Chiffres et Statistiques

La construction de logements Année 2016



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

Diminution des autorisations de construire en 2016 :

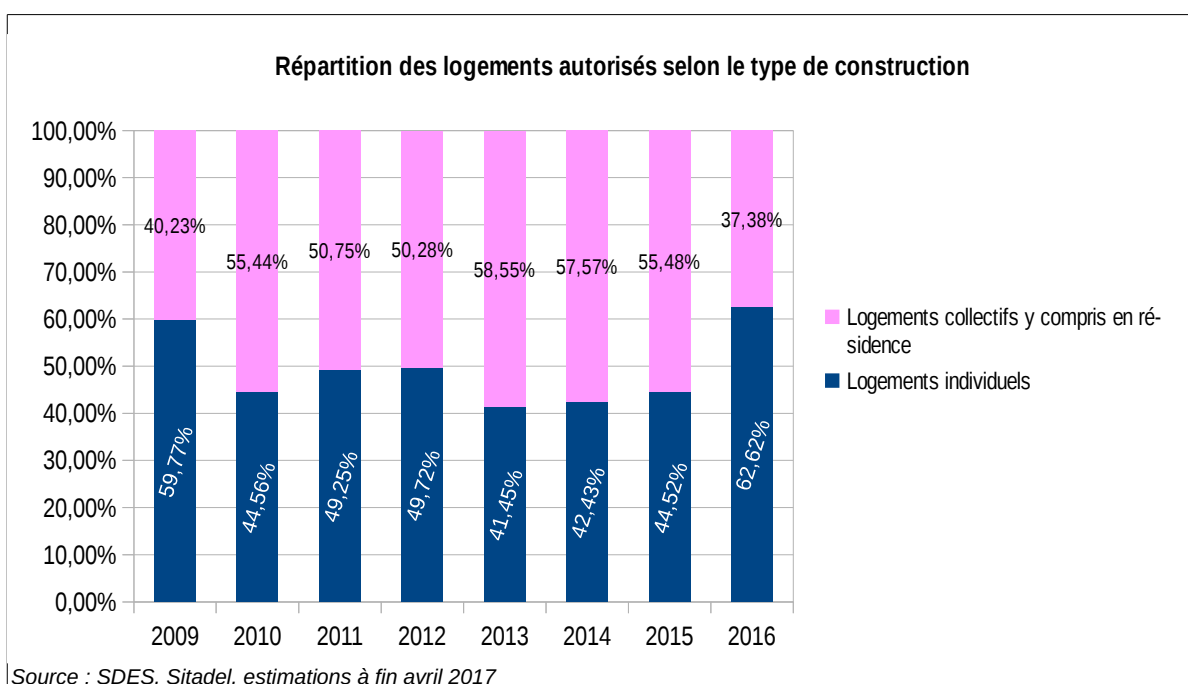
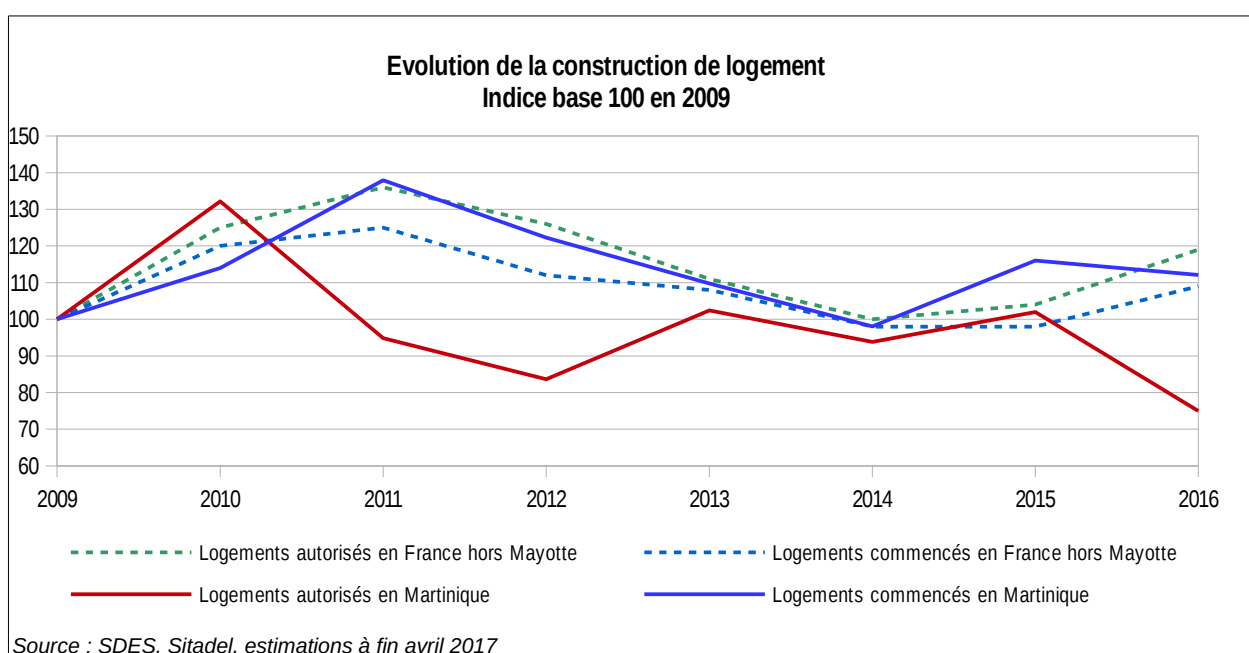
En 2016, le nombre de logements autorisés à la construction en Martinique chute de 26 % par rapport à 2015, tandis que le nombre de logements autorisés en France (hors Mayotte) augmente de 14 %.

Parmi les 2 595 projets de construction autorisés en 2016, 62,6% sont des logements individuels et 37,4% des logements collectifs (y compris des logements en résidence).

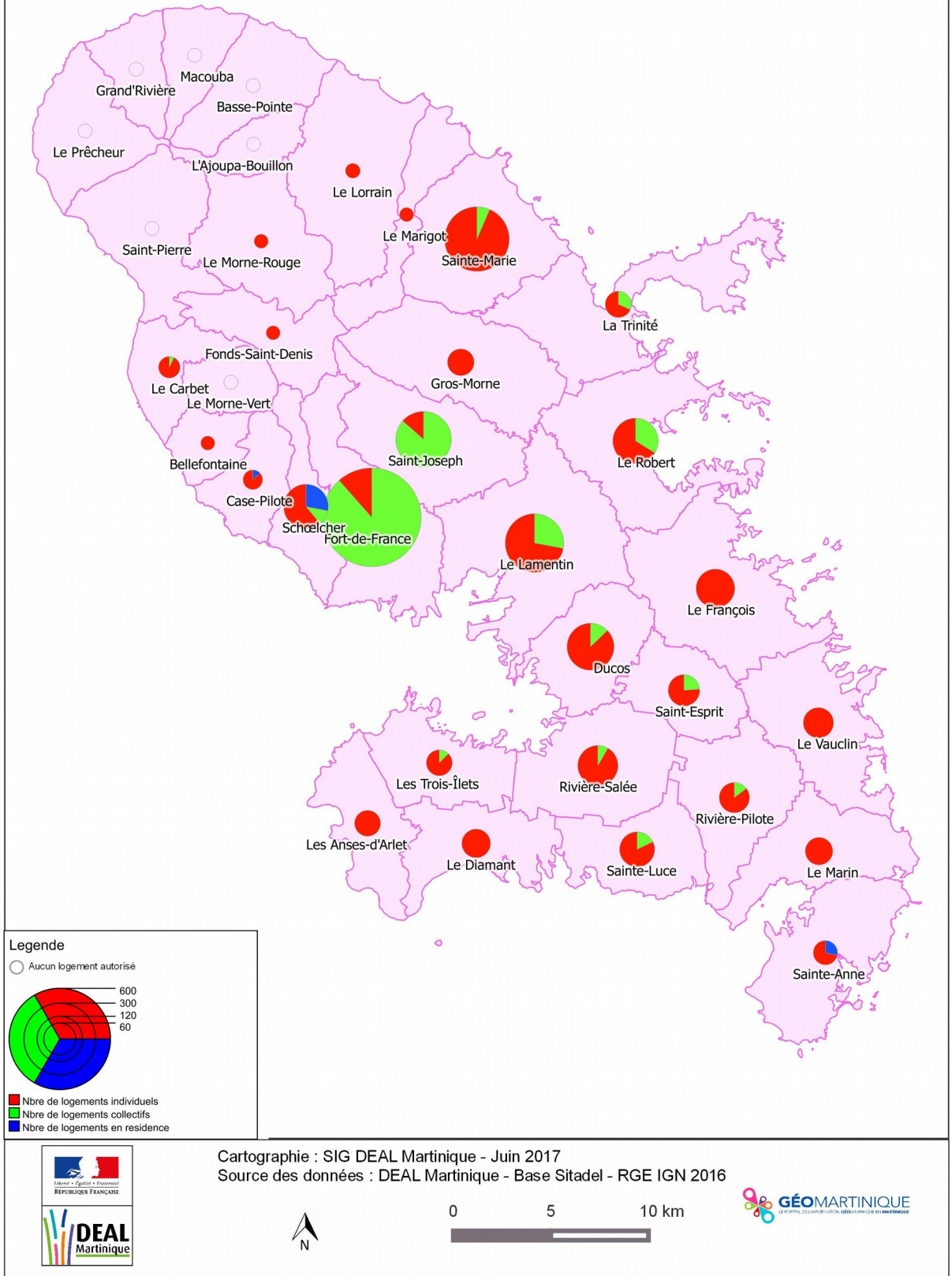
Entre 2016 et 2015, les autorisations de maisons individuelles enregistrent une hausse de 3,7% tandis que le collectif régresse fortement de 50 %.

Pour les cinq dernières années, les logements individuels représentent 47 % des autorisations délivrées et les logements collectifs 53 % (y compris les logements en résidence). La proportion de logements collectifs, particulièrement faible il y a 10 ans (un tiers) s'est donc fortement accrue sur les cinq dernières années.

Durant cette dernière période, les projets ont diminué de 10 % pour atteindre 15 700 autorisations de construire délivrées sur la Martinique, soit 3 140 logements en moyenne par an (1 480 maisons individuelles, 1 660 appartements et logements en résidence).



Logements autorisés par commune en 2016



Chiffres clés du logement			
	2015	2016	Evolution 2016/2015 en %
Nombre estimé d'autorisations de construire	3 520	2 595	-26,28
dont logements individuels	1 567	1 625	3,70
dont logements collectifs/résidence	1 953	970	-50,33

Source : SDES, Sitadel, Estimations à fin avril 2017

Des projets de construction en diminution sur tous les EPCI :

En 2016, les trois communautés d'agglomération du territoire ont vu, globalement, leurs autorisations de construire évoluer à la baisse.

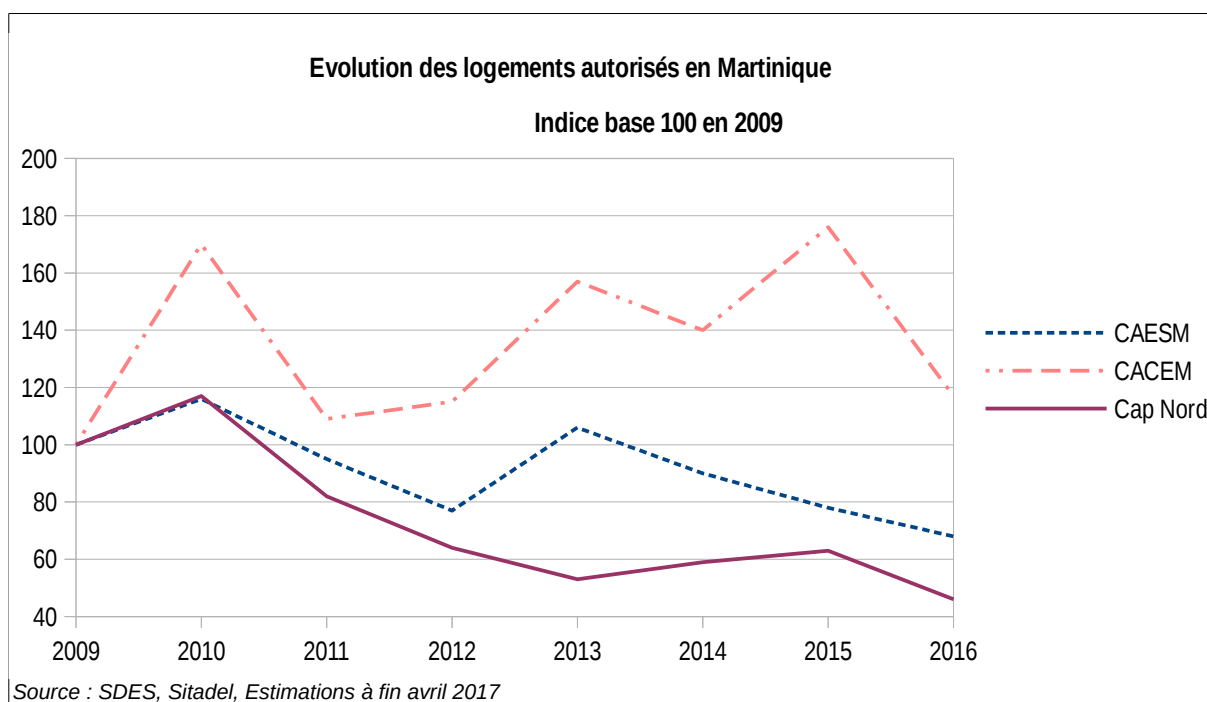
La CACEM concentre 46 % des autorisations, ce qui représente une diminution de 33 % par rapport à 2015.

Au niveau communal, Fort-de-France rassemble cependant toujours le plus grand nombre d'autorisations de construire (dont 89 % de collectif), devant les villes de Sainte Marie et de Schoelcher.

Ces trois communes regroupent à elles seules plus de 40 % des projets de construction en 2016.

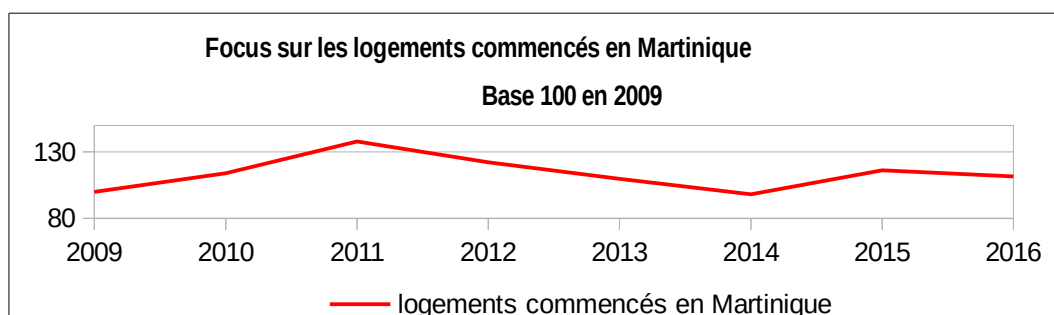
La CAESM qui attirait 27 % des réalisations en 2015, voit sa part augmenter de 5 points pour représenter en 2016, 32 % des projets autorisés.

Parallèlement, la CAP Nord Martinique reste stable avec 22 % des autorisations de construire qui se situent sur ce territoire.



Diminution du nombre de mises en chantier de logements :

En 2016, les mises en chantier de logements représentent 2 570 logements, soit une diminution de seulement -4 % par rapport à 2015. Les logements individuels représentent 47 % et leur part augmente de 23 % par rapport aux logements collectifs (- 20 %) qui atteignent 53 % des mises en chantier en 2016.



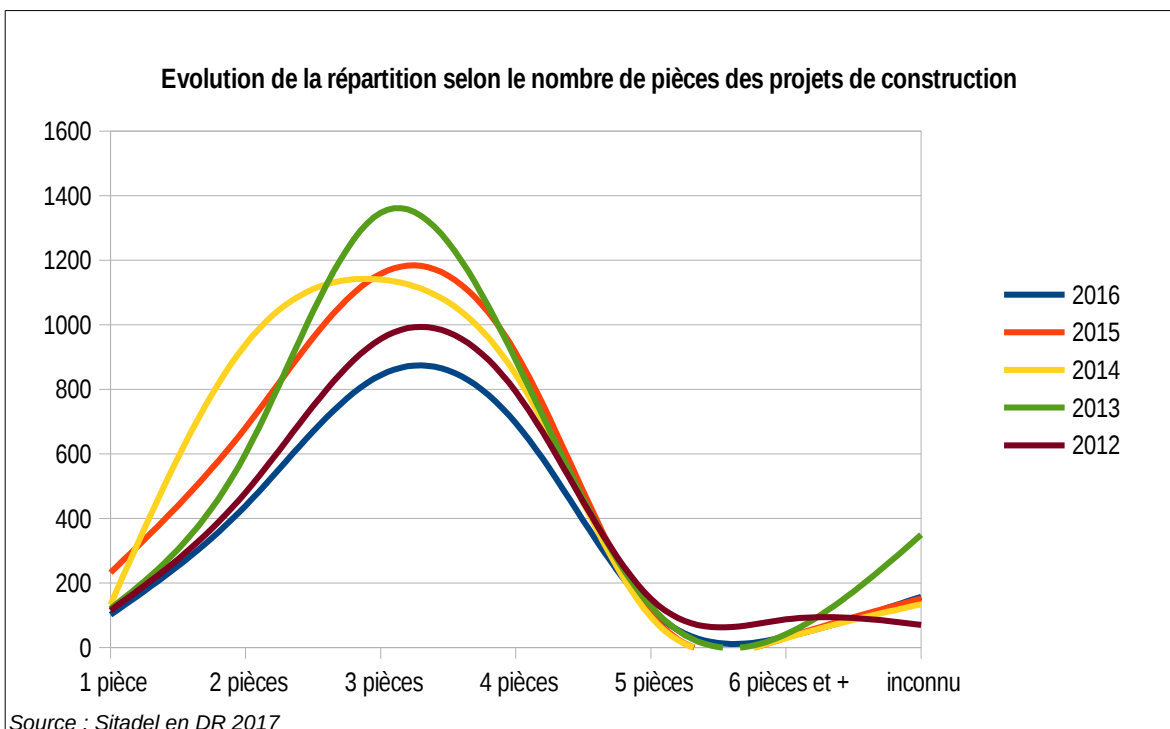
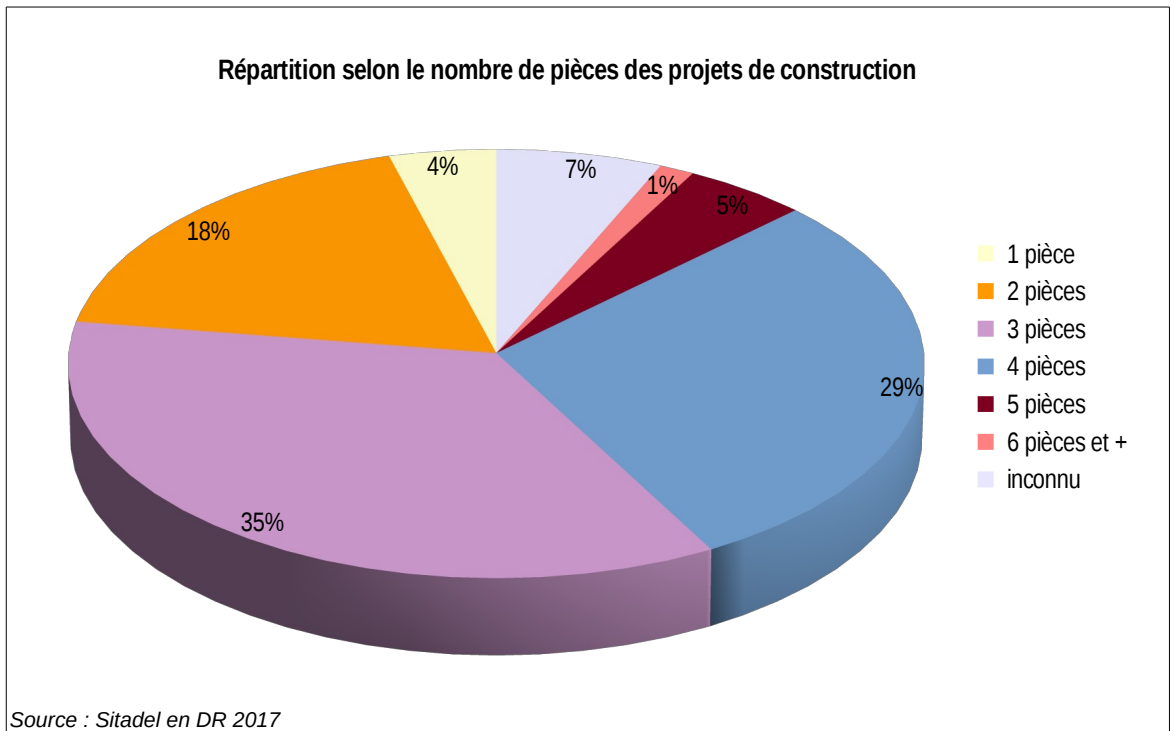
Répartition des logements selon le nombre de pièces :

La structure selon leur taille des logements autorisés, met en évidence la prédominance des logements de 3 et 4 pièces. Les T3 représentent en 2016, 35 % des logements autorisés et l'ensemble des T3 et T4, 64 % des projets de construction.

En 2014, les T2 représentaient 41 % des projets tandis qu'ils ne représentent plus que 20 % de l'ensemble des projets de construction en 2015 et seulement 18 % en 2016.

Ainsi, la construction de T3 ou T4 au détriment des petits logements, se confirme à nouveau depuis 2015.

La part des plus petits logements (4% pour les T1) et des plus grands (T5 ou plus : 6 %) reste sensiblement la même par rapport à l'année précédente.

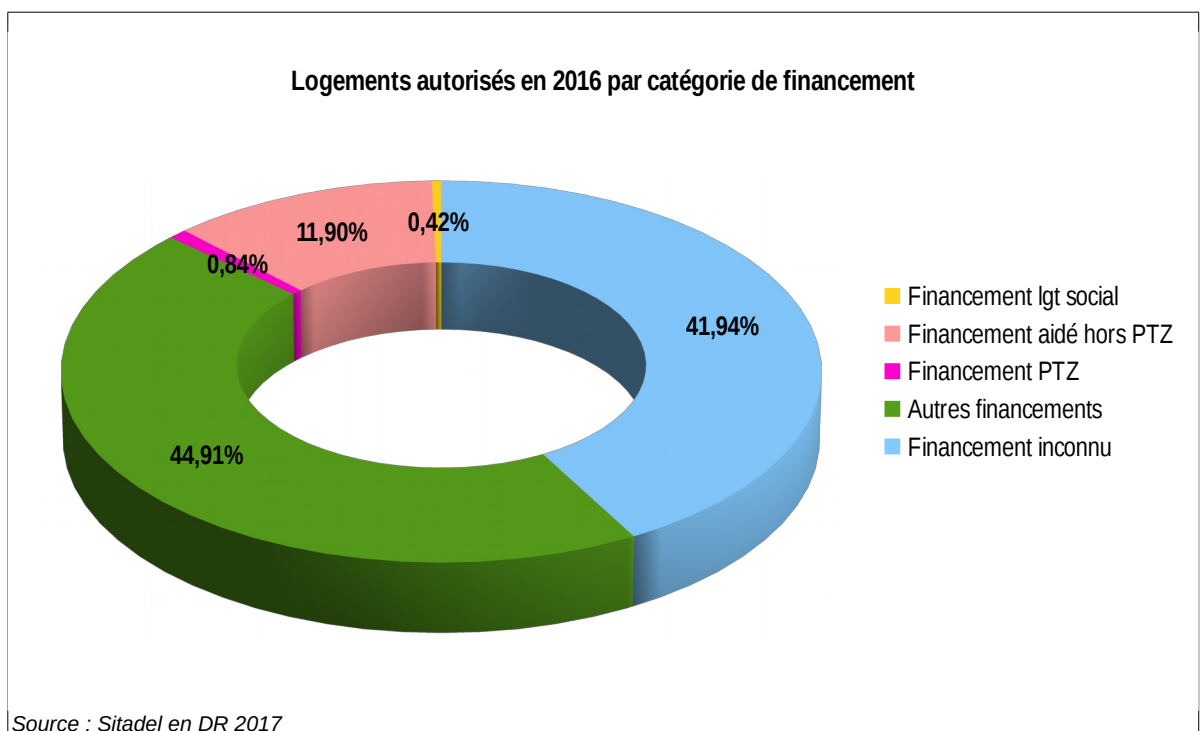
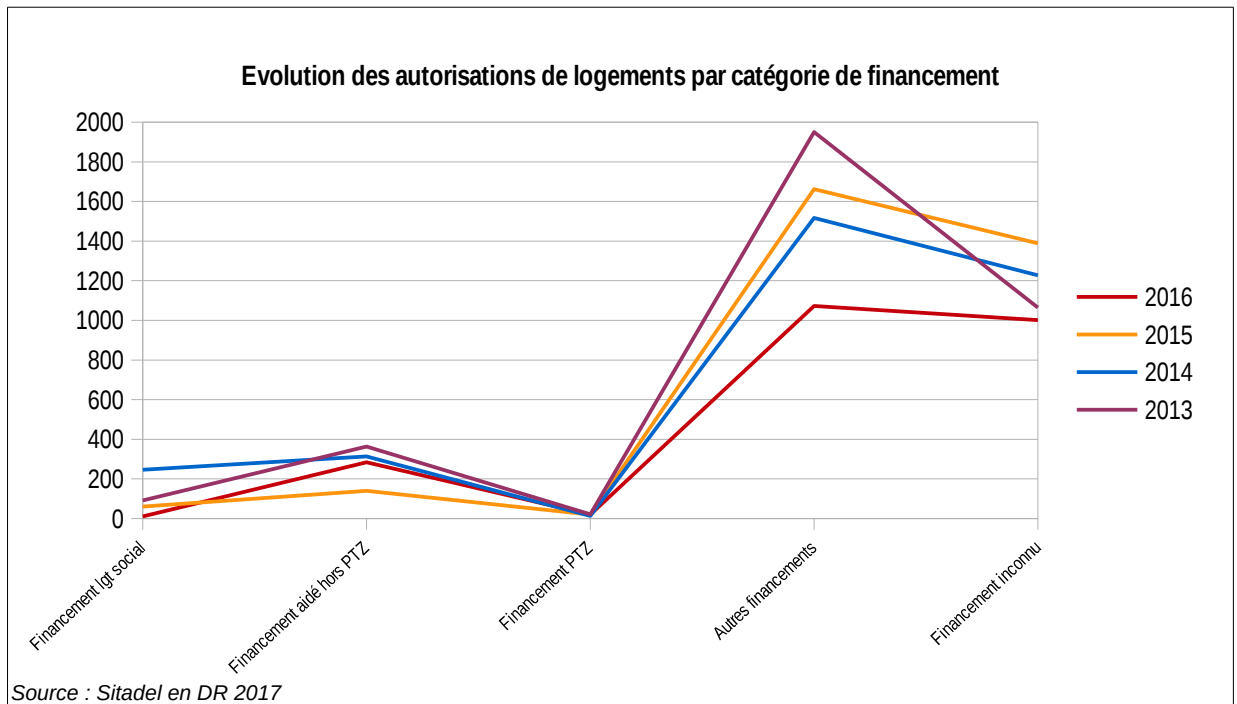


Répartition des logements autorisés par catégorie de financement :

En 2016 sur le département de la Martinique, moins d'un logement sur cent a été financé par un prêt à taux zéro (PTZ). Pour mémoire, le PTZ est une avance remboursable sans intérêt, destinée aux personnes physiques qui achètent leur résidence principale. Il est accordé sous conditions de ressources de l'emprunteur. Le montant du PTZ ainsi que sa durée de remboursement dépendent également des ressources de l'intéressé.

Cependant, depuis le 1^{er} janvier 2015, 15 communes de Martinique** ont été retenues dans le périmètre géographique de ce dispositif du fait qu'elles satisfont aux critères d'éligibilité fixés en application du décret n°2014-1744 du 30 décembre 2014. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2015, les ménages éligibles au prêt à taux zéro peuvent bénéficier de ce prêt dans toutes les agences des établissements de crédit conventionnées, ce qui laisse à penser que ce mode de financement tendra à progresser au cours des prochaines années.

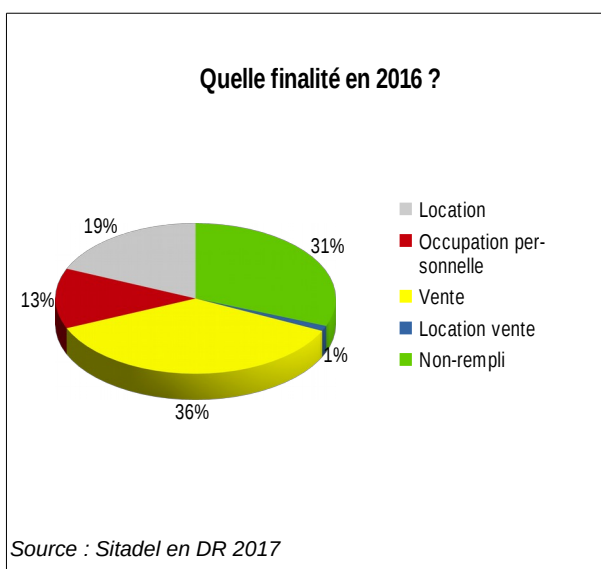
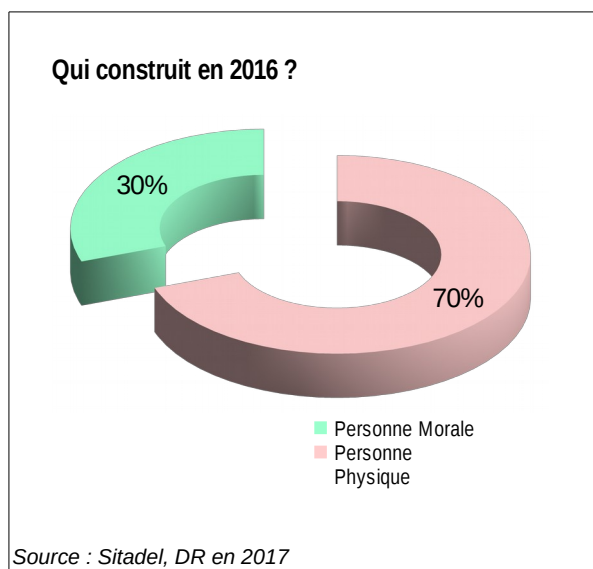
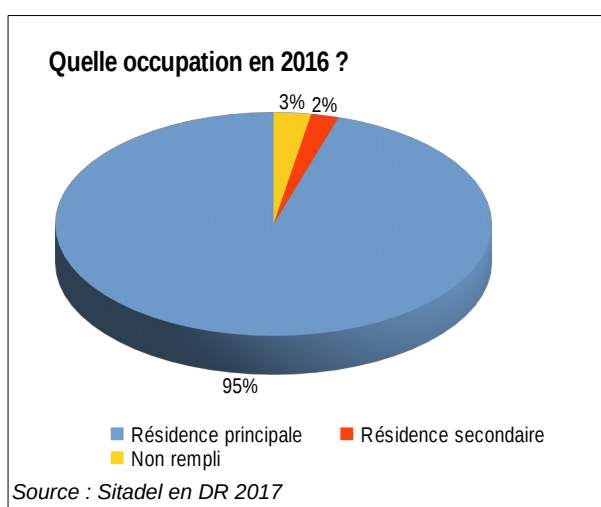
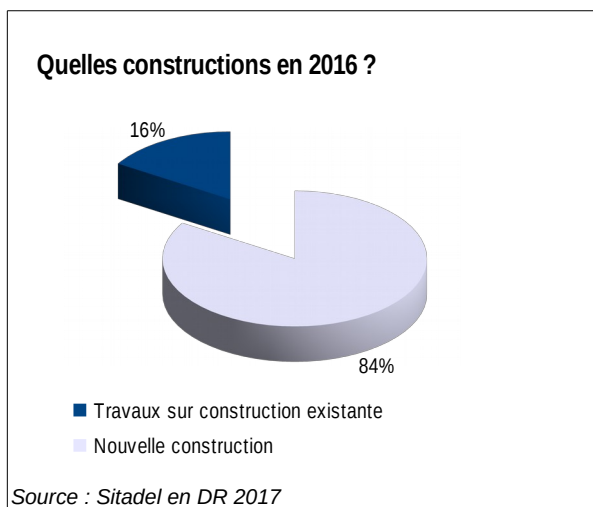
Selon les données renseignées dans les autorisations d'urbanisme, les projets de construction sont donc actuellement financés, principalement par des apports personnels et des prêts bancaires.



NB : Il semble que les données liées au financement du logement social ne soient pas correctement renseignées dans la base Sitadel.

Quelques éléments identifiant les constructions :

En 2016, 84 % des logements autorisés sont des nouvelles constructions (contre 82 % en 2015 et 88 % en 2014), principalement pour des résidences principales, construits à 70 % par des personnes physiques (contre 46 % en 2015) et 34% de ces projets sont réservés pour une occupation personnelle.



Le parc de logement locatif social :

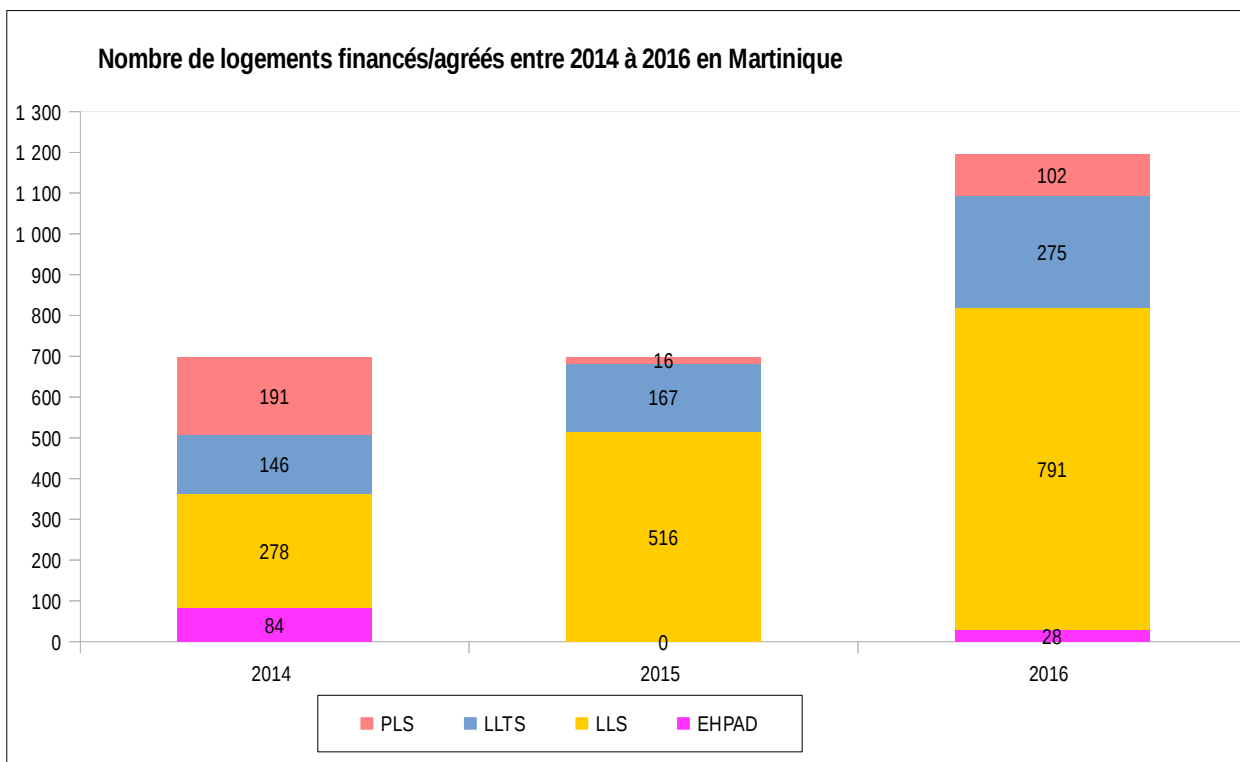
Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 30 859 logements en Martinique, en progression de 2,7 % sur un an soit 799 logements supplémentaires.

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.

En 2016, 1094 logements (LLS et LLTS) ont été financés et 525 logements ont été mis en chantier, parmi lesquels 371 logements locatifs sociaux (LLS) et 154 logements locatifs très sociaux (LLTS). Le nombre de livraisons varie d'une année à l'autre selon des délais de réalisations des opérations mais sur les trois dernières années, ces livraisons atteignent environ 600 LLS-LLTS par an en moyenne et atteignent les objectifs fixés en conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement. Par ailleurs, en 2016, 1094 logements LLS-LLTS ont été financés avec une enveloppe LBU équivalente à celle de 2015 soit 407 LLS-LLTS supplémentaires grâce au travail d'ingénierie financière et aux efforts fournis par les organismes de logements locatifs sociaux, la préfecture, les différents financeurs et la DEAL.

Le financement du logement social :

Le financement du logement social est organisé autour de la ligne budgétaire unique (LBU) fongible, faisant l'objet d'une programmation pluriannuelle.



Elle est gérée par le ministère de l'Outre-Mer, la Préfecture et la DEAL en assurent localement la gestion. Ces crédits d'engagement et de paiement portent sur les aides à la pierre pour la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) et logement locatif très sociaux (LLTS), l'accèsion sociale à la propriété (L.E.S), l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants (A.A.H), le confortement parasismique des logements locatifs sociaux, ainsi que sur la lutte contre l'habitat insalubre (RHI) et le FRAFU (Fonds régional d'aménagement foncier et urbain) pour l'aménagement et l'équipement des terrains. Par ailleurs, la « loi de développement économique pour l'Outre-mer (LODEOM) » permet de mobiliser la défiscalisation immobilière et le crédit d'impôt au profit des opérations de logement social, en complément des crédits de la LBU.

La construction et la gestion des logements sociaux sont assurées par les trois sociétés d'HLM présentes dans le département depuis plus de quarante années (OZANAM, SIMAR, SMHLM) ainsi que par deux sociétés implantées plus récemment (SEMAG, SEMSAMAR).

En 2016, 2 580 logements sociaux ont été financés pour une dotation globale de 41,5 millions d'euros, dont 37 millions d'euros pour le logement (constructions neuves, amélioration de l'habitat, foncier aménagé).

L'effort budgétaire pour le financement se porte à 18,19 millions pour les constructions neuves et le programme d'amélioration de l'habitat atteint 13,14 millions.

Logements sociaux						
	2003	2013	2014	2015	2016	Variation 2015/2016
Logements collectifs	23 666	28 563	29 435	29 931	30 733	2,68%
Logements individuels	95	115	138	129	126	-2,33%
Total	23 761	28 678	29 573	30 060	30 859	2,66%

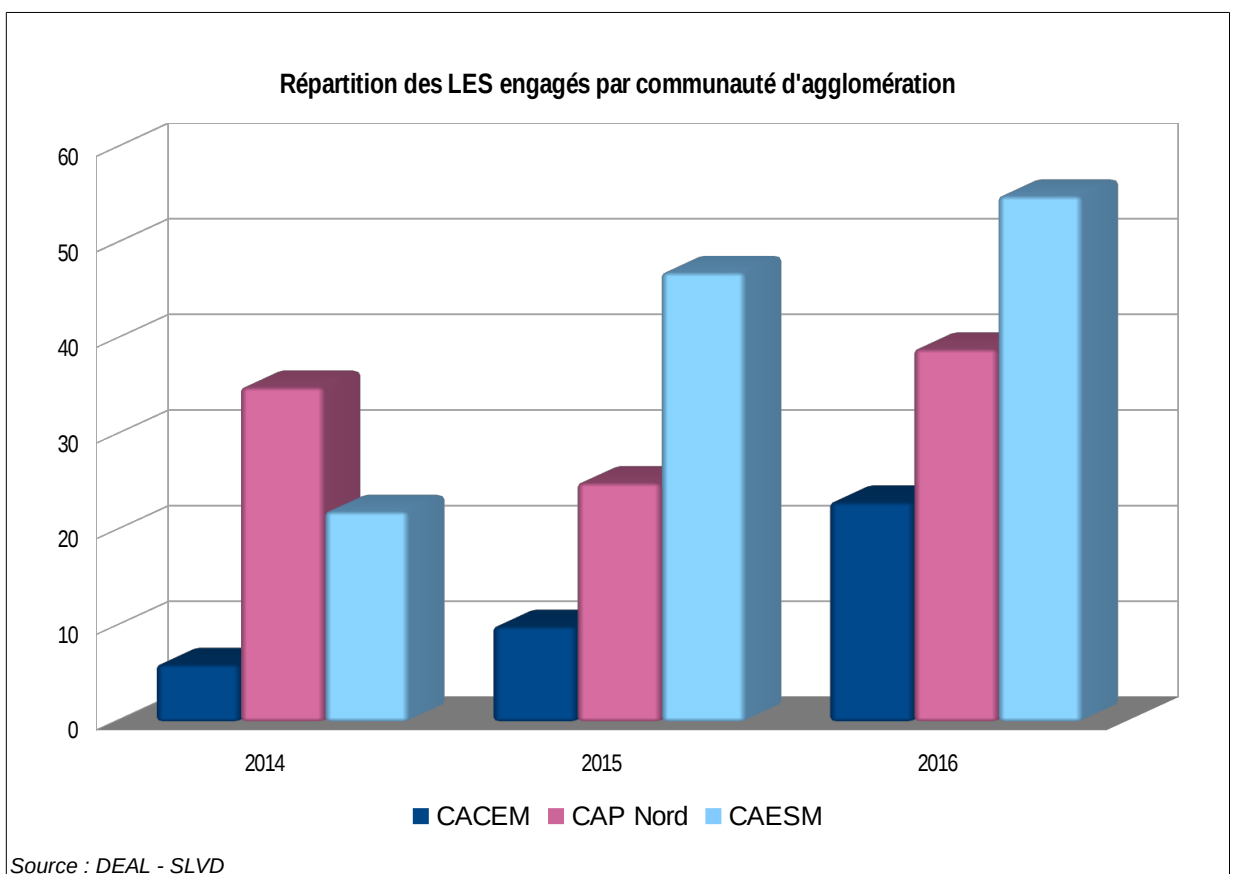
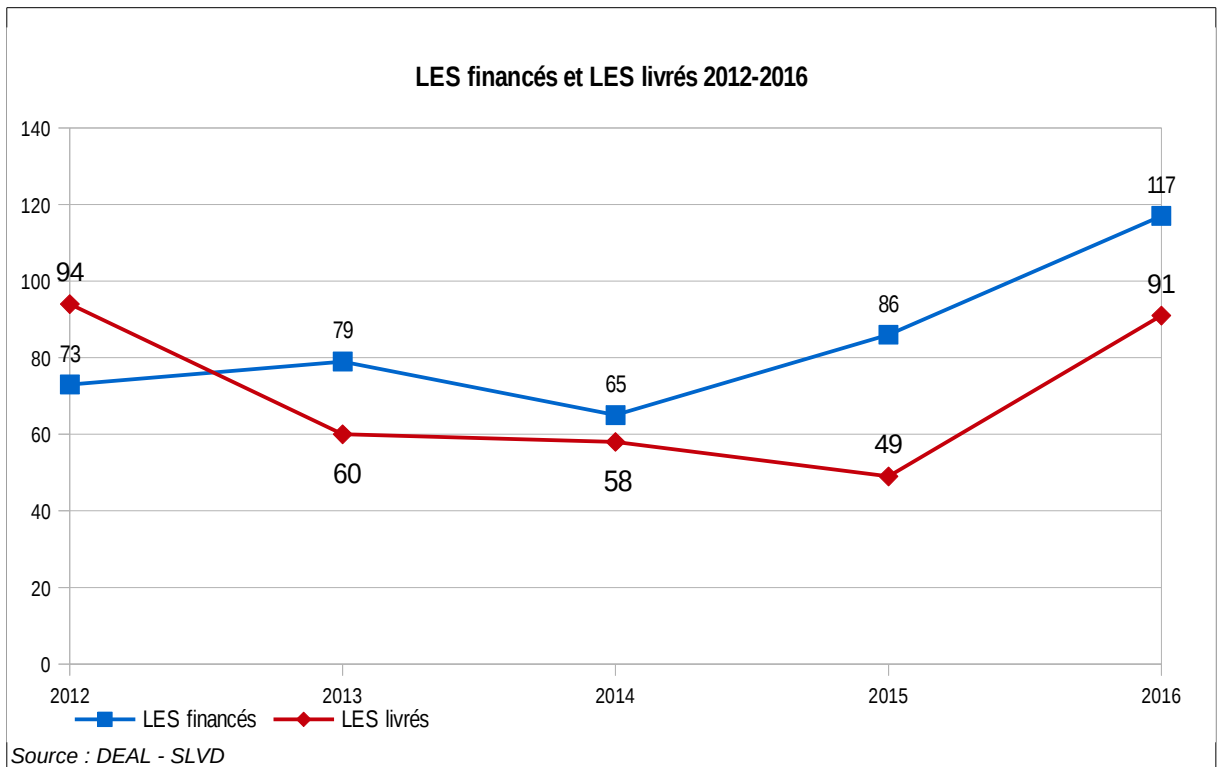
Source : RPLS 2016 – DEAL Martinique

Logements sociaux LLS & LLTS mis en chantier et livrés						
	2003	2013	2014	2015	2016	Variation 2015/2016
Logements mis en chantier	-	399	399	561	525	-6,42%
Logements livrés	711	1 103	613	812	470	-42,12%

Source : SLVD – DEAL Martinique

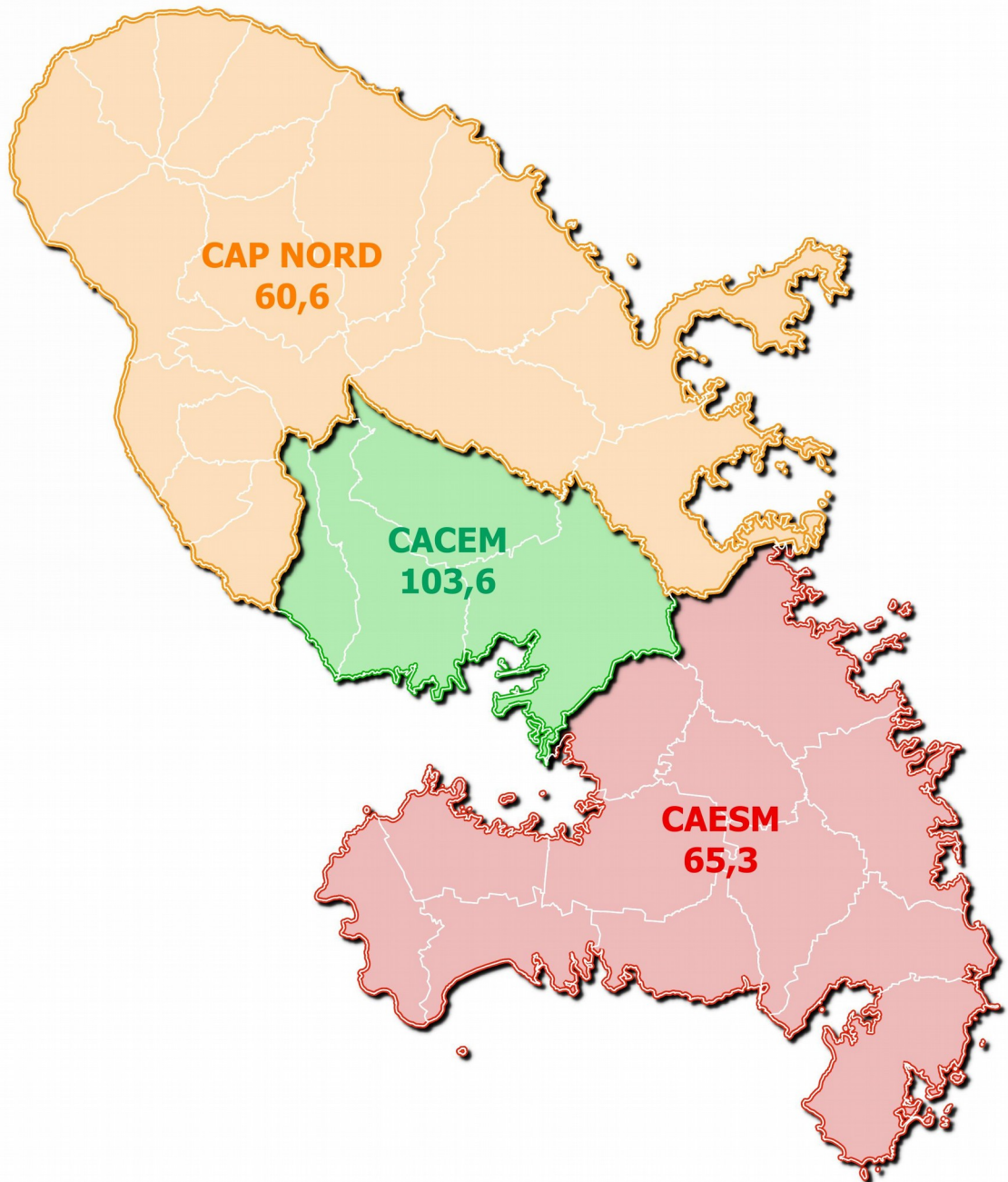
L'accession sociale :

Pour répondre à la demande en accession sociale, il existe un produit, le logement évolutif social bénéficiant, entre autre, d'une subvention LBU.



Densité de logements sociaux par EPCI en 2016

(Nombre de logements sociaux pour 1000 habitants)



Cartographie : SIG DEAL Martinique - Janvier 2017

Source des données : DEAL Martinique - RGE IGN 2016 - INSEE Recensement 2013

0 10 20 km



***Nouveaux indicateurs 2015 dénommés « Estimations DR+ » :**

Depuis le début de l'année 2015, le nombre de logements mis en chantier est élaboré différemment après qu'il ait été constaté des omissions significatives de transmission des informations, notamment les déclarations d'ouverture de chantier. La principale modification consiste à publier tous les mois des nombres de logements mis en chantier, en estimant les mises en chantier effectives mais non transmises à l'administration. Il s'agit donc d'ajouter aux données transmises une estimation des mises en chantier non transmises. La conséquence directe est une réévaluation du nombre de logements commencés

L'écart entre les logements autorisés et les logements commencés a toujours existé : des abandons de projets en sont la raison principale, mais aussi la non transmission des déclarations d'ouverture des chantiers. Dans l'ancienne façon de compter les logements, cet écart avait tendance à être très élevé, sans qu'il ne soit réduit dans la durée. Dans la nouvelle méthode, cet écart est sensiblement réduit, même s'il persiste, particulièrement en période de crise où le taux de perte entre autorisation et réalisation est le plus fort.

Cette nouvelle série permet donc d'estimer mieux, et avec beaucoup plus de réactivité, les ouvertures de chantier. La contrepartie est une moindre stabilité dans le temps des chiffres publiés. Mais il faut retenir que, si les données des deux méthodes diffèrent en valeur absolue par l'intégration estimée des données non transmises, leur valeur relative reste identique et l'évolution des tendances n'est pas sensiblement affectée.

Les données publiées dans ce document concernant les logements autorisés sont issues de la base de données Sitadel2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier. Ils sont exprimés en date réelle, c'est à dire date à laquelle l'autorisation de construction a été délivrée.

Les séries en date réelle sont révisées tous les mois car elles prennent en compte les permis modificatifs, les annulations, les corrections, relatifs à un permis publié à une date antérieure.

Ces chiffres distinguent construction neuve (bâtiment totalement nouveau) et construction sur existant (bâtiment s'appuyant sur une partie existante comme des transformation de locaux en logements ou la construction de logement attenant au bâtiment existant).

Les autorisations de construire délivrées dans l'année constituent un bon indicateur de l'activité future de la construction neuve.

**** Liste des 15 communes retenues dans le périmètre géographique du nouveau PTZ du fait qu'elles satisfont aux critères d'éligibilité fixés en application du décret n°2014-1744 du 30 décembre 2014 :**

- L'Ajoupa-Bouillon
- Les Anses-d'Arlet
- Basse-Pointe
- Le Carbet
- Le Diamant
- Fonds-Saint-Denis
- Grand'Rivière
- Le Lorrain
- Macouba
- Le Morne-Rouge
- Le Prêcheur
- Saint-Pierre
- Les Trois-Ilets
- Le Morne-Vert
- Bellefontaine

Pour en savoir plus :

www.statistiques.developpement-durable.gouv.f

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>w.martinique.developpement-durable.gouv.fr</p>	