



Observatoire de l'habitat de la Martinique

Restitution des résultats de l'année 2014

Comité de pilotage du 7 juillet 2015



Ordre du jour

- ▶ **Présentation des principaux résultats « dynamiques » de 2014**
 - Une volonté d'être plus réactif sur les évolutions annuelles (construction, programmation LLS,...)
 - Une analyse qui porte sur la quasi-totalité des données
 - Une mise à jour dans un deuxième temps des données de cadrage pour le deuxième semestre 2015
- ▶ **Information sur le plan logement Outre mer**
- ▶ **Information sur le contenu du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information aux demandeurs**
- ▶ **Point sur l'observatoire et ses évolutions**

Les périmètres observés

► Une approche à trois échelles

- Le département
- Les 3 EPCI et les 6 micro-régions (base Aduam)
- Les 34 communes

► Des comparaisons dans la mesure du possible

- Avec la France métropolitaine
- Avec les autres DOM





LES PRINCIPAUX RÉSULTATS 2014

Un léger déclin démographique

► Un peu plus de 388 000 habitants en 2012

Contre 398 000 en 2007

▪ Un recul démographique contrairement à l'échelle nationale et aux autres DOM

-0,5% contre +0,5% en France entre 2007 et 2012

+0,1% en Guadeloupe, +1,0% à La Réunion et +2,4% en Guyane entre 2007 et 2012

▪ Un développement démographique qui s'inverse sur la période plus récente

*+0,6% entre 1999 et 2007
-0,5% entre 2007 et 2012*

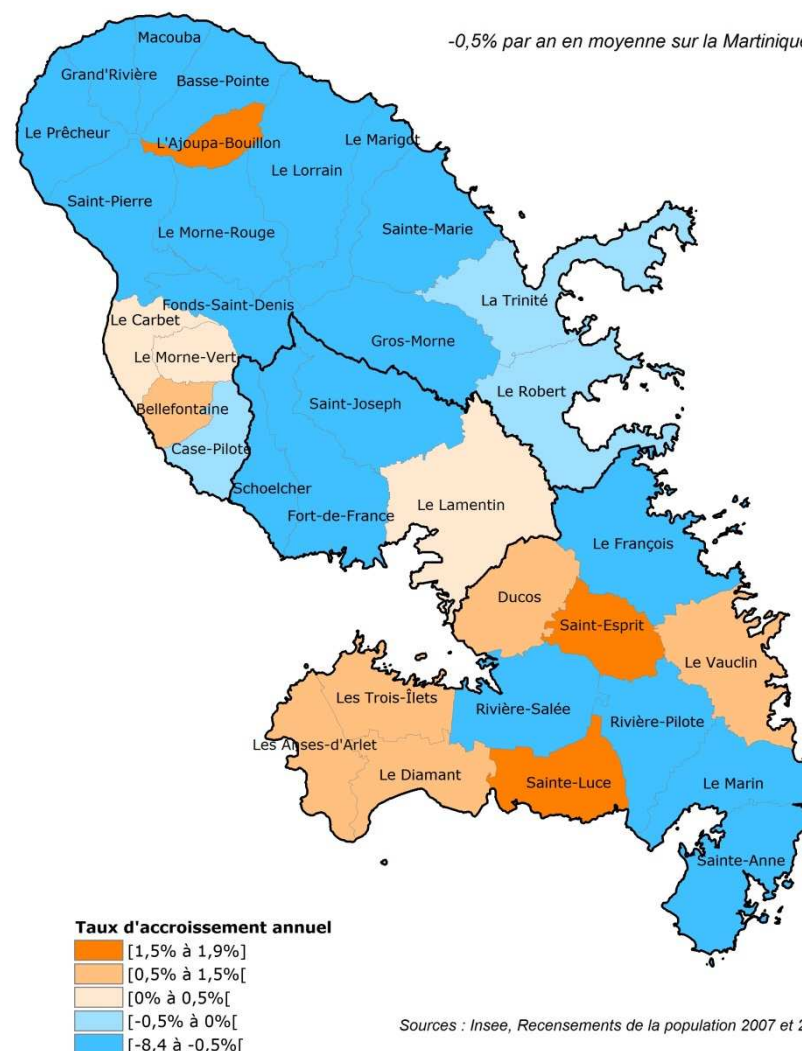
▪ Une déprise démographique sur la CACEM et la CAP Nord

*-0,7% sur la CACEM entre 2007 et 2012
-0,8% sur la CAP Nord entre 2007 et 2012*

▪ Une croissance uniquement sur la CAESM, et plus mesurée

+0,2% sur la CAESM entre 2007 et 2012

Evolution démographique 2007-2012



Un important desserrement des ménages

► Une augmentation importante du nombre de ménages entre 2007 et 2012

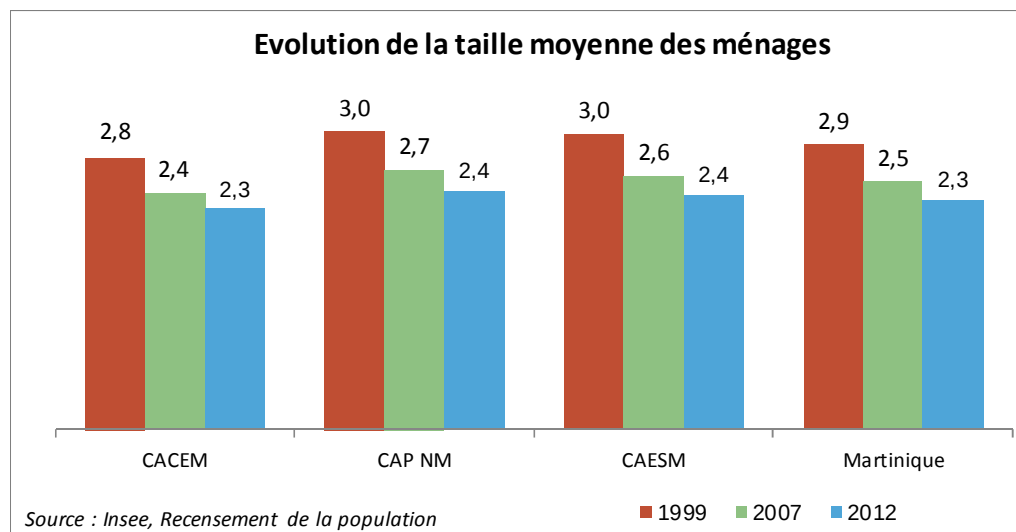
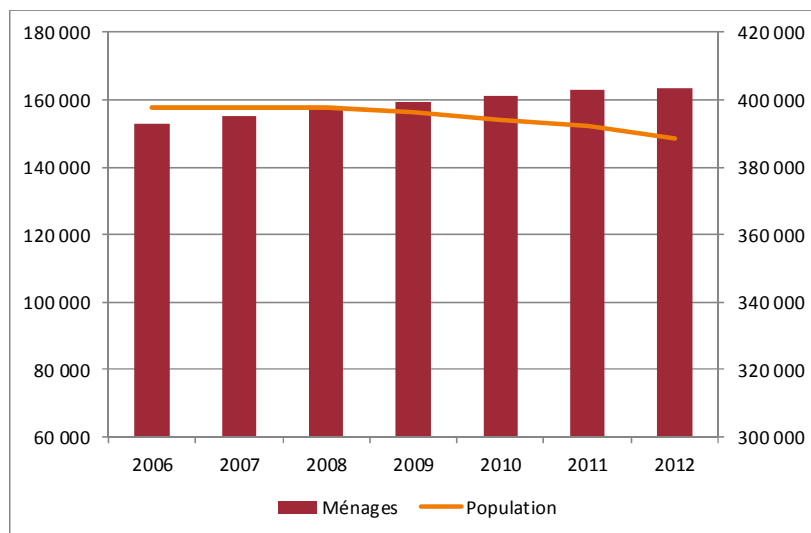
+ 1,1% par an, soit +8 300 ménages entre 2007 et 2012

- Une hausse moins prononcée sur la période récente (+2,1% entre 99 et 2007)

► Une taille des ménages plus faible sur la CACEM que sur les autres territoires

2,3 personnes/ménage sur la CACEM contre 2,4 sur la CAESM et 2,4 sur la CAP Nord

► Malgré une faible dynamique démographique, des besoins en logements importants et évoluant vers de plus petites typologies

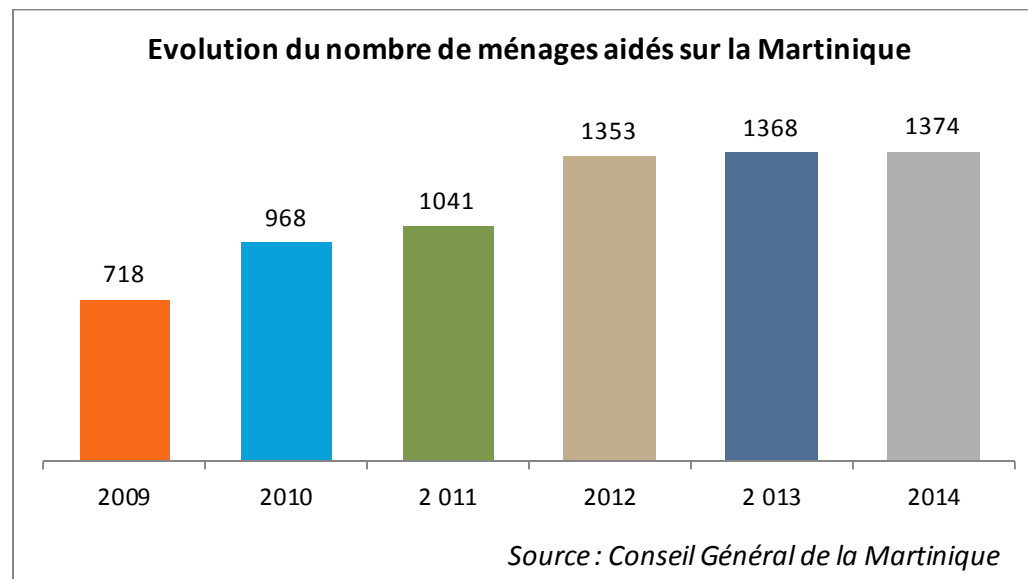


Une stabilité des bénéficiaires du FDSL en 2014

* Traitement Eohs des données 2014 du Fonds Départemental de Solidarité pour le Logement

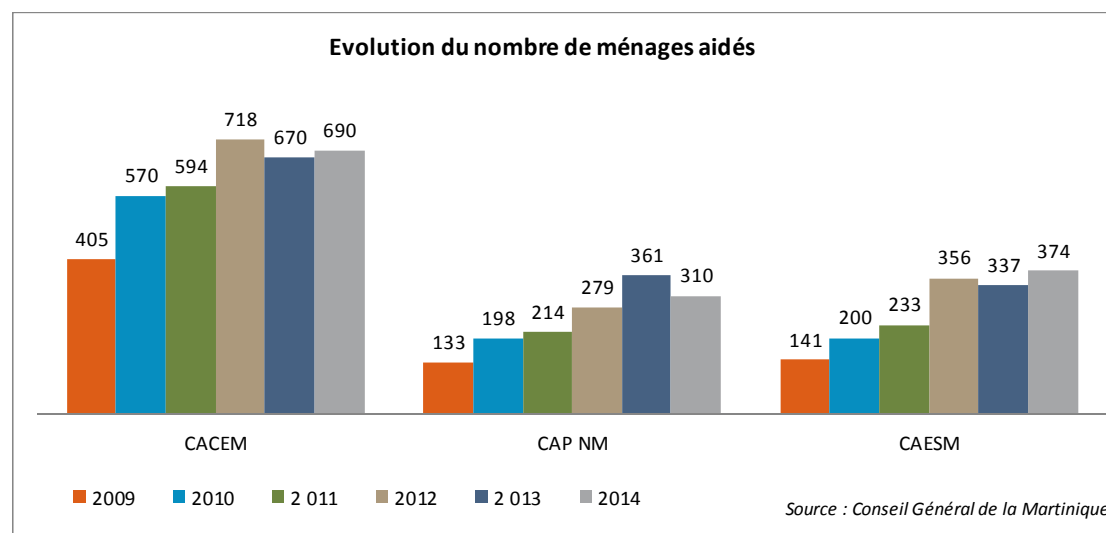
► Environ 1 400 bénéficiaires d'une aide issue du FDSL

- Une tendance à la hausse sur le long terme, sur les 3 EPCI



► Légères hausses pour la CACEM et la CAESM

- Une légère baisse sur le Nord

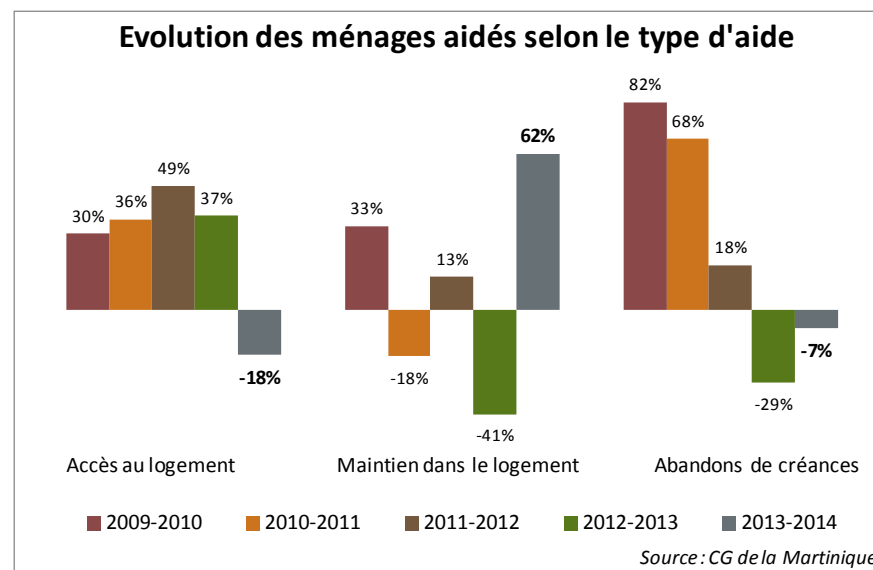
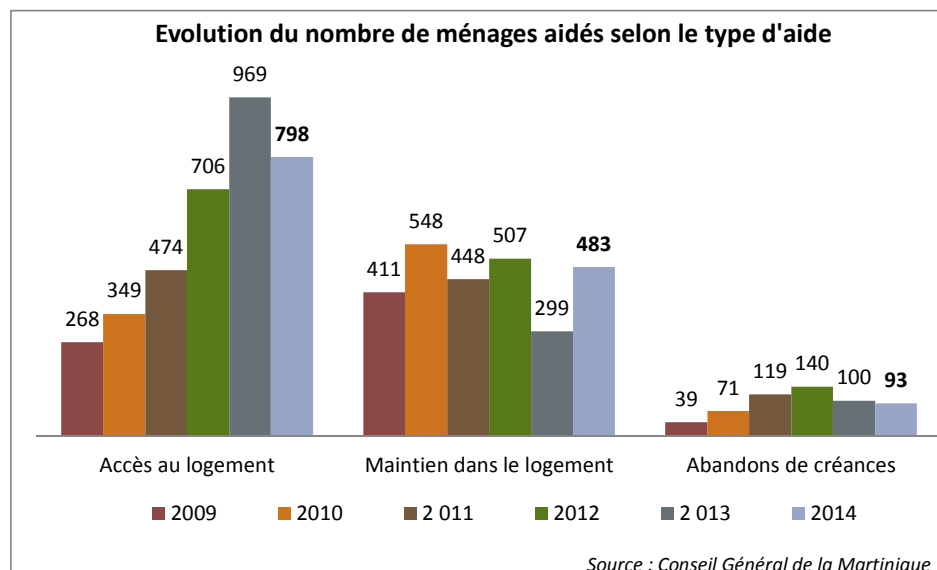


Une stabilité des bénéficiaires du FDSL

* Traitement Eohs des données 2014 du Fonds Départemental de Solidarité pour le Logement

► Une forte hausse des aides pour le maintien dans le logement après l'importante baisse enregistrée en 2013

58% des aides pour l'accès au logement, 35% le maintien dans le logement et 7% l'abandon de créances

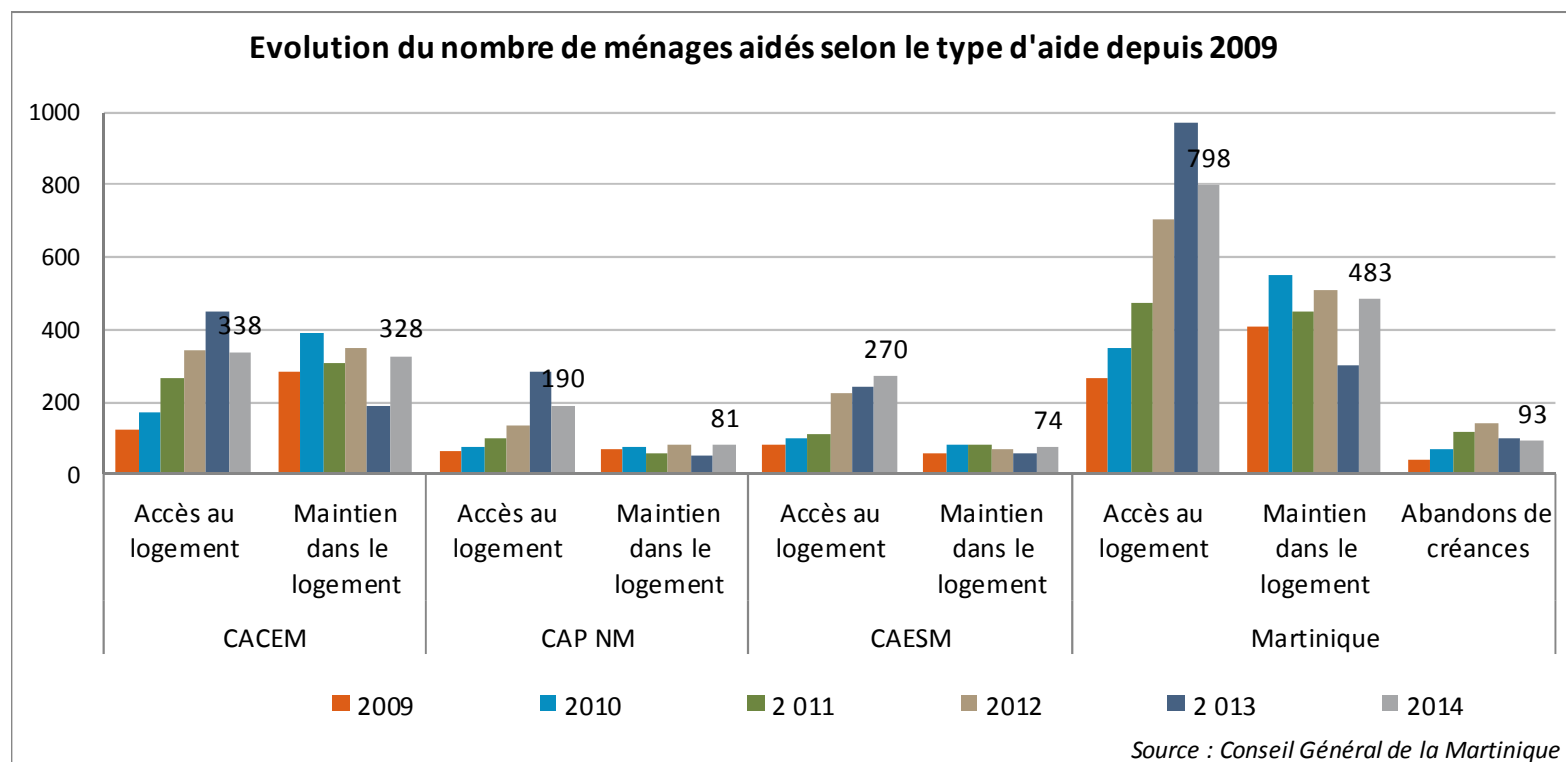


Une stabilité des bénéficiaires du FDSL

** Traitement Eohs des données 2014 du Fonds Départemental de Solidarité pour le Logement*

► Un volume équilibré entre aides pour l'accès et maintien sur la CACEM

- Des dossiers plus nombreux pour l'accès dans les 2 autres EPCI



Une stabilité des montants alloués par le FDSL en 2014

► Après la hausse des montants depuis 2009, une relative stabilité des fonds en 2014

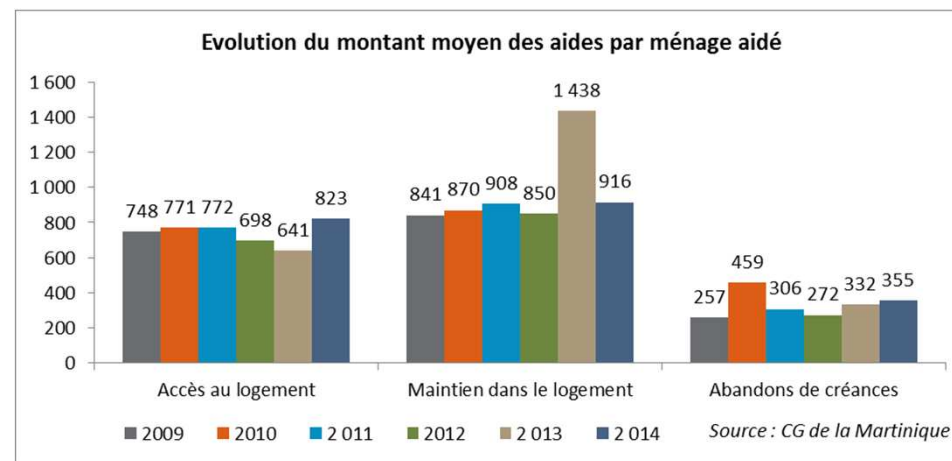
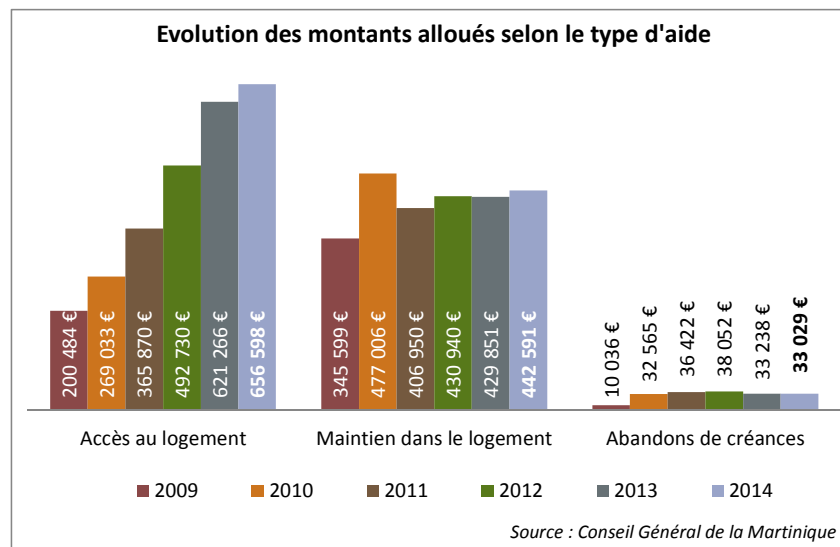
Environ 1,1 millions d'euros ont été versés en 2014 comme en 2013

► Une hausse du budget consacré à l'accès au logement qui se poursuit

- Le montant moyen d'aide pour un ménage en légère hausse...

824€ par ménage aidé tout type d'aide confondu contre 793€ en 2013

- ... le montant moyen d'aide par type évolue fortement avec une hausse pour l'accès au logement au dépend surtout du maintien dans le logement



Des demandeurs en LLS au profil moins familial*

► Un volume de la demande globalement stable

11 500 demandeurs fin janvier 2015 comme janvier 2014

- Une pression de la demande élevée

6 demandes pour un logement libéré

7 sur la CACEM, + de 5 sur la CAP Nord et la CAESM

► Un profil toujours moins familial

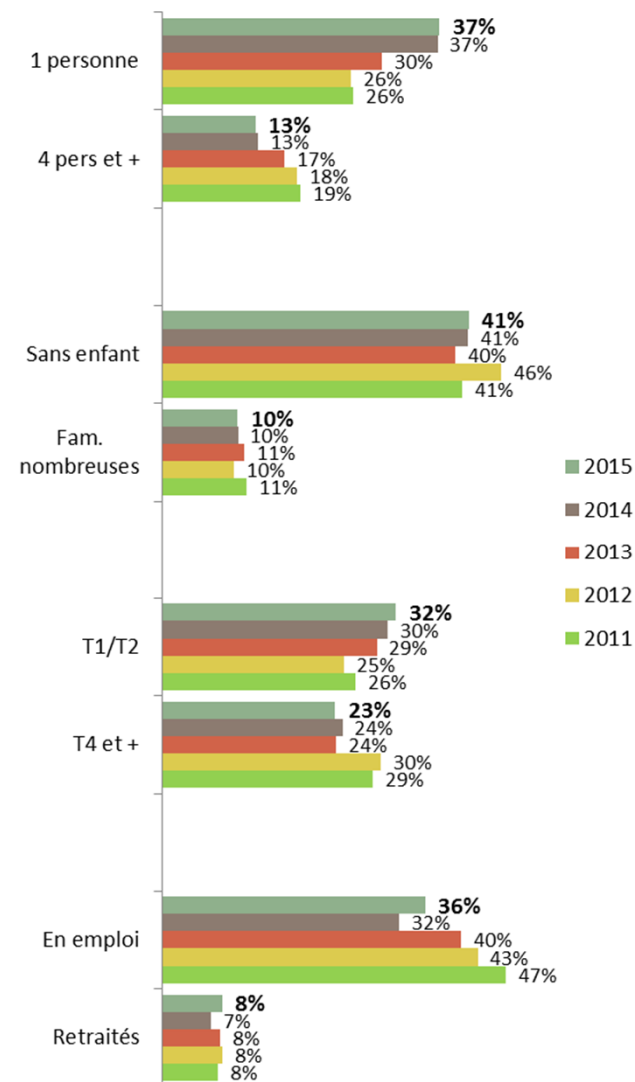
► Stabilisation de la situation face à l'emploi des demandeurs

- Avec une hausse des demandeurs en emploi et de chômeurs (39%)

► En lien avec l'évolution familiale, toujours plus de demandes pour les petites typologies

► Toujours de nombreux demandeurs sans logement ou en perte de logement

Evolution du profil des demandeurs



Sources : Bailleurs 2011-2013 et DEAL - NUU 1/1/2014 et 1/1/2015

* Les données 2011 à 2013 proviennent des bailleurs tandis que celles de 2014 et 2015 proviennent du Numéro Unique (DEAL). Les évolutions doivent donc être prises avec précaution.

Un accès au logement social plus « difficile » pour les ménages de petite taille

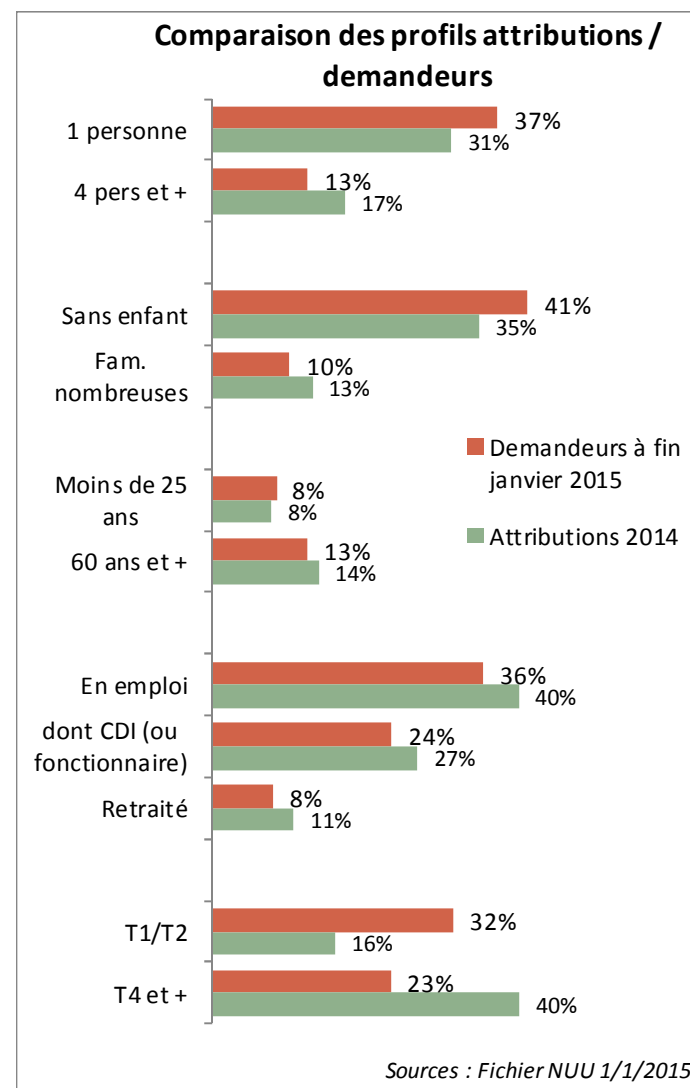
► Une part d'attribution plus favorable aux familles

Personnes seules : 37% des demandeurs, 31% des attributions

► Une « pression » plus importante sur les petites typologies

► Pas de d'écart par rapport à l'âge des demandeurs ou attributaires

► Des attributions plus favorables aux ménages en emploi



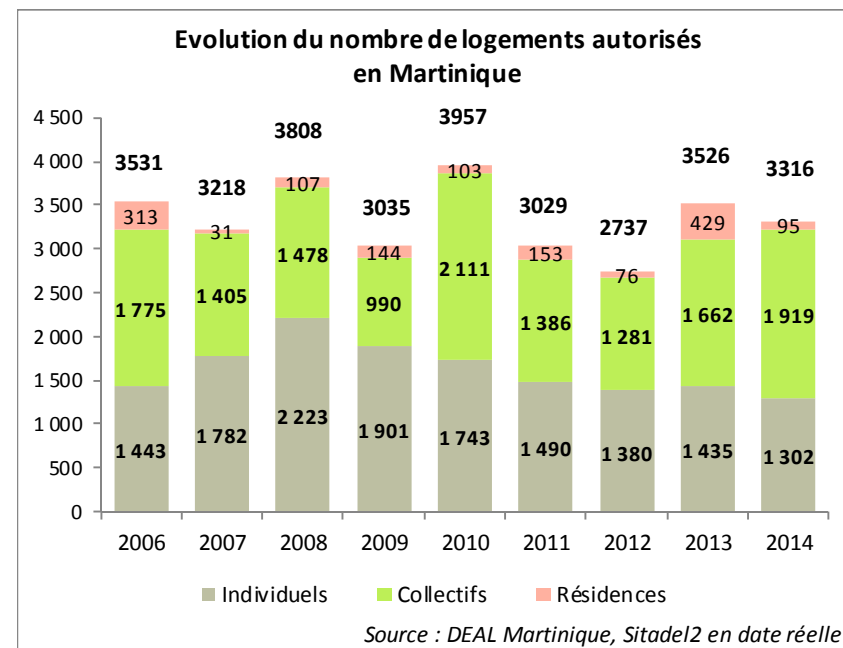
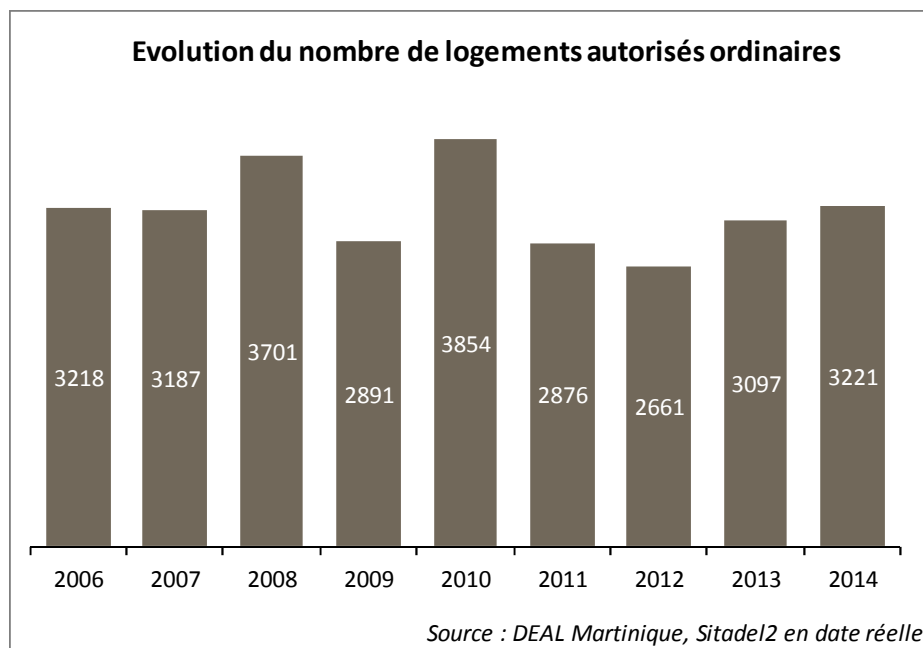
Stabilité des autorisations de construire

► Environ 3 300 logements autorisés en 2014¹

- Un léger tassement en intégrant les résidences après une année « atypique » en 2013
- Une légère hausse des autorisations pour les logements ordinaires¹

¹ Nouvelle méthode de calcul de 2010 à 2014

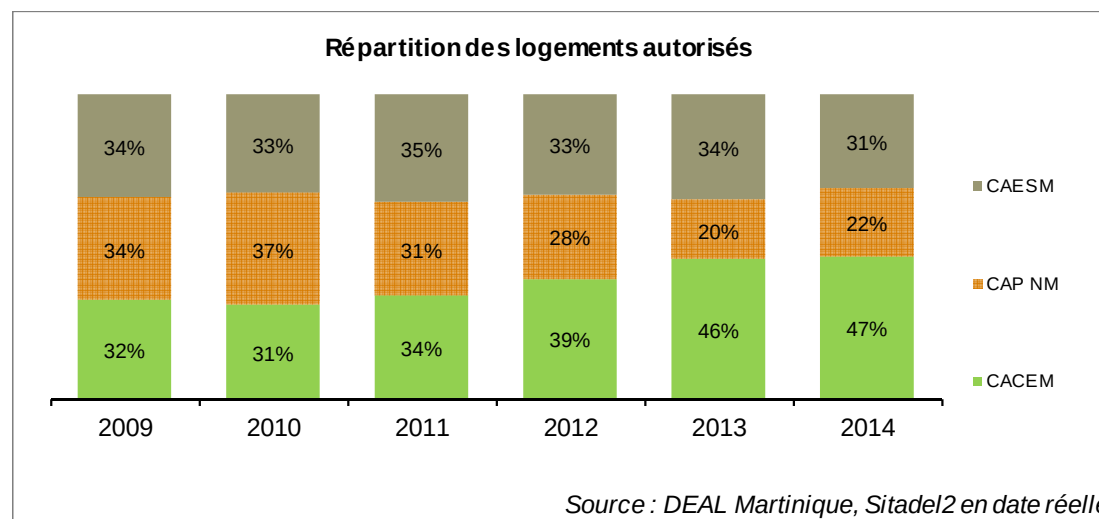
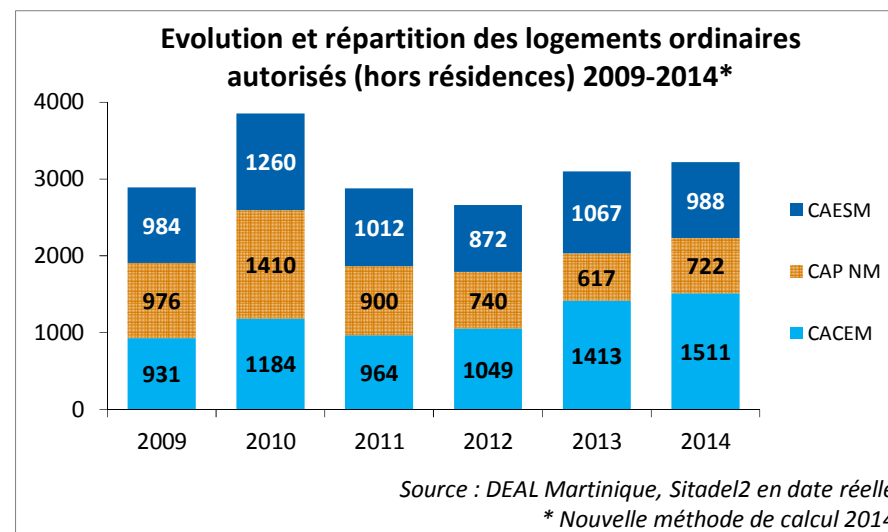
² Nouvelle méthode de calcul pour 2014 uniquement, comparaisons à prendre avec précaution



Légère reprise des autorisations de construire

► Reprise du poids de la CACEM dans la « production »¹

- Augmentation depuis 2012 de la part de la « production » sur le centre¹
- Léger tassement du nombre d'autorisations dans les deux autres EPCI
- La CAESM représente toujours environ un tiers de la production
- La part des autorisation de la CAP NM ne cesse de diminuer



¹ Nouvelle méthode de calcul de 2010 à 2014

² Nouvelle méthode de calcul pour 2014 uniquement, comparaisons à prendre avec précaution

Un littoral qui concentre la "production" de logements

► un rythme soutenu dans les 3 EPCI¹

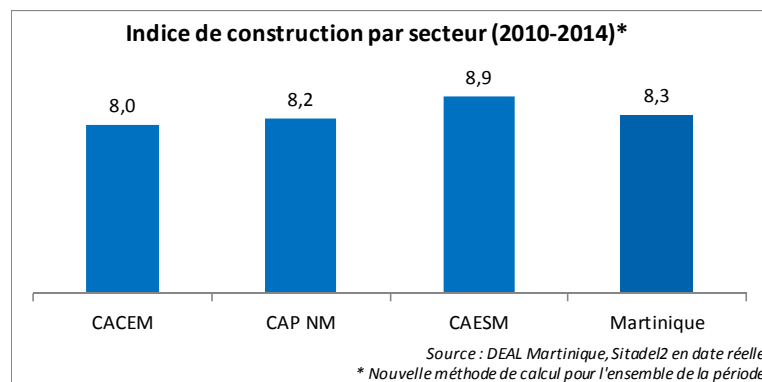
- Globalement, le littoral et le Sud concentrent les dynamiques de construction les plus importantes

*Un indice de construction de **20** pour Le Carbet, de **16** pour Le Diamant et de **15** pour Bellefontaine*

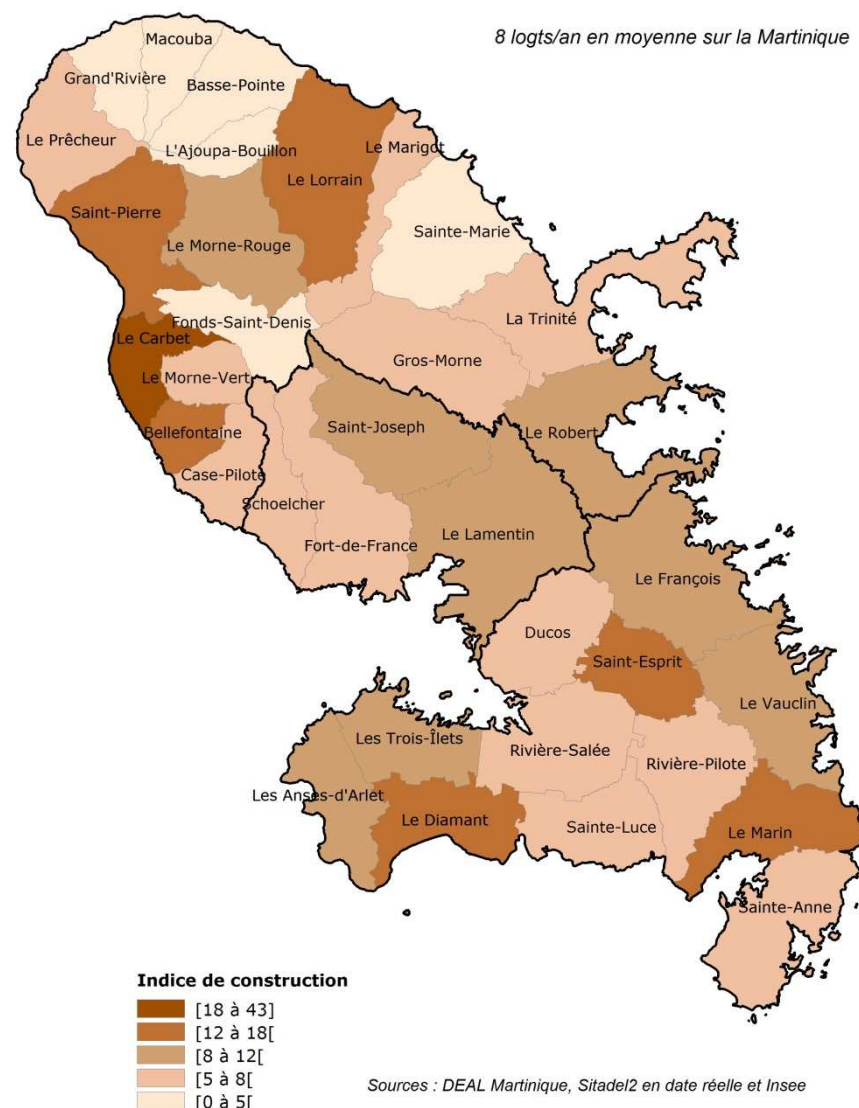
- Un indice global de construction proche de la moyenne départementale pour la CAP Nord avec de fortes disparités au sein de son territoire

***11** autorisations pour 1 000 habitants dans la zone Caraïbe et **7** dans la zone Centre-Atlantique*

¹ Nouvelle méthode de calcul de 2010 à 2014



Nombre de logements autorisés 2010-2014 par an pour 1 000 habitants en 2010



Une tendance à la hausse du collectif en neuf*

► Une hausse constante de la part du collectif parmi les constructions neuves depuis 2009*

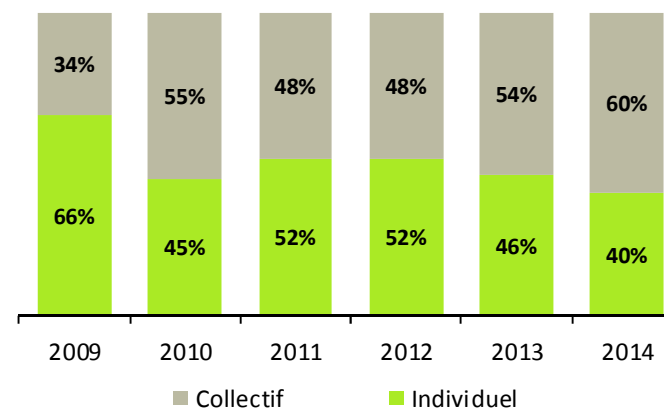
- En 2014, 60% des logements autorisés concernent des appartements

Contre 54% en 2013, 48% en 2012 et 49% en 2011

- Une hausse de l'individuel uniquement dans le Nord

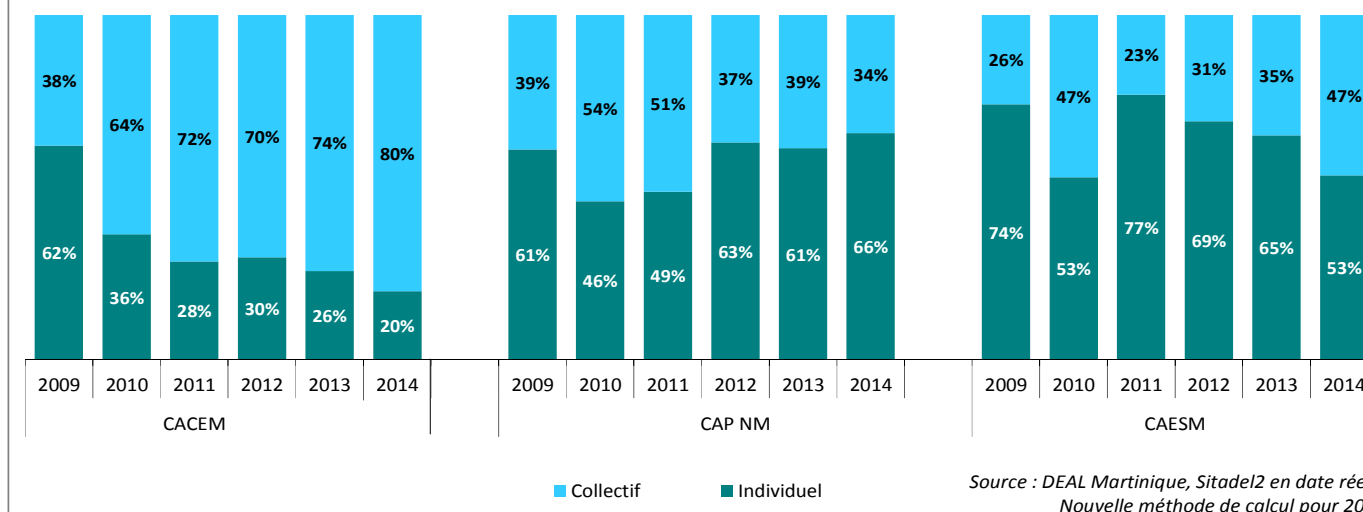
Du collectif qui s'impose dans le Centre, et qui s'impose dans le Sud

Evolution des logements autorisés ordinaires



Source : DEAL Martinique, Sitadel2 en date réelle

Evolution du nombre de logements ordinaires autorisés sur la période 2009-2014*



Source : DEAL Martinique, Sitadel2 en date réelle
Nouvelle méthode de calcul pour 2014

* Nouvelle méthode de calcul de 2010 à 2014

Un parc locatif social de plus de 29 000 logements en 2014*

► Le parc locatif social représente 18% des RP en 2014

▪ Un parc plus développé sur la CACEM

Part du LLS : 22 % sur la CACEM

16% sur la CAESM

14% sur la CAP NM

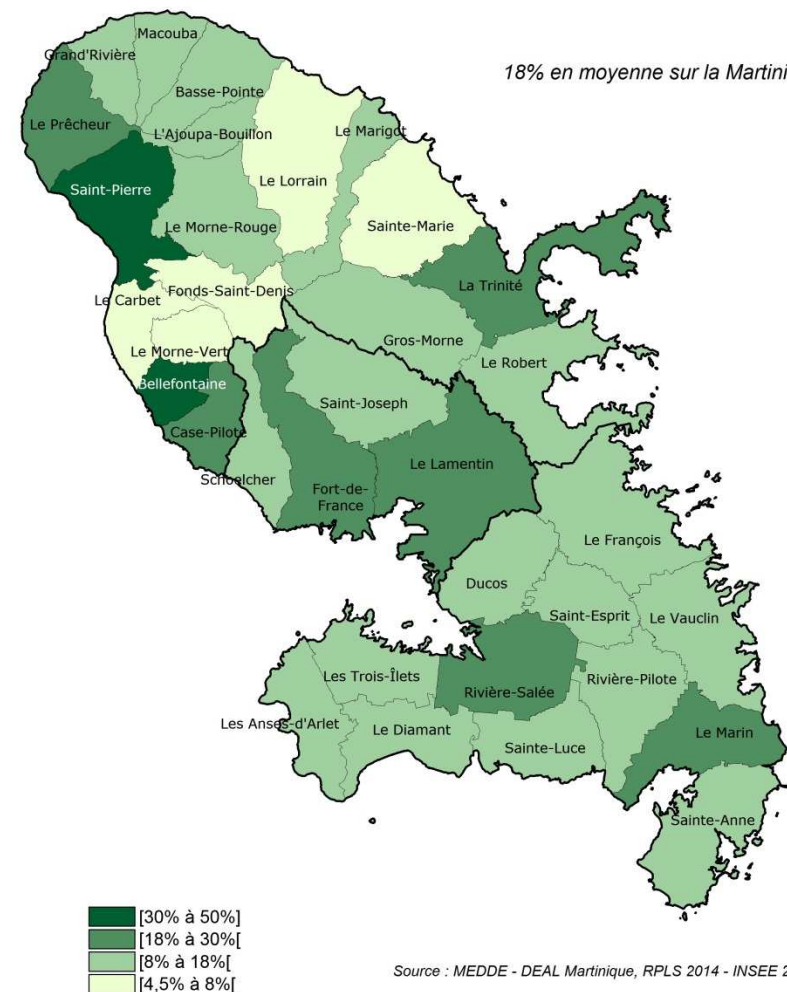
▪ La densité la plus élevée sur :

Bellevue : 191 LLS pour 100 hab

Saint-Pierre : 132 LLS pour 100 hab

et Fort de France : 117 LLS pour 100 hab

Part du parc locatif social au 1er janvier 2014
parmi les résidences principales



Un parc locatif social de plus de 29 000 logements en 2014*

* Données issues des Répertoires Locatifs sur le Parc Social (RPLS) 2014

► Un parc social largement développé sur la CACEM, moins sur le Nord

54% des logements locatifs sociaux sont sur la CACEM contre 20% sur la CAP Nord et 26% sur la CAESM

► Deux tiers de l'offre relève des LLS

► Une offre insuffisante en loyers très sociaux au regard des niveaux de revenus

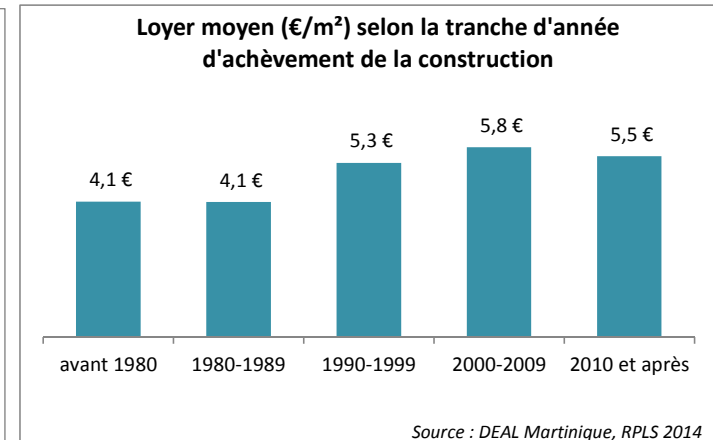
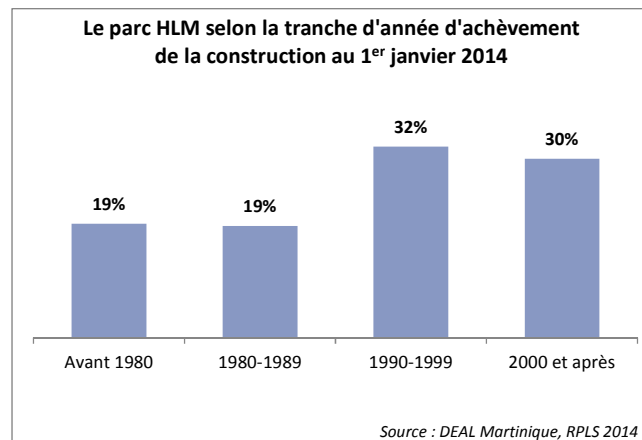
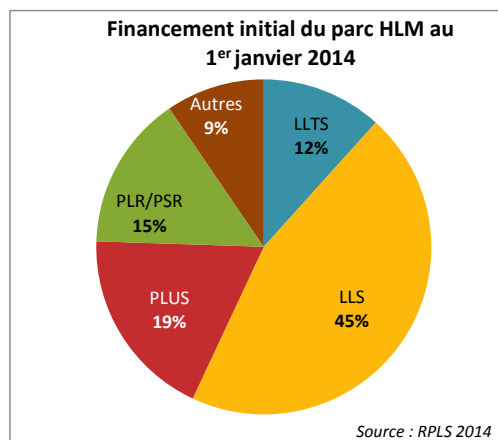
12% de l'offre en LLTS

► Un parc social récent

62% du parc social a été construit après 1990, dont 30% depuis 2000

► Des loyers moyens variables selon l'ancienneté du parc

De 4,1€/m² pour le parc construit avant 1980 à 5,5€/m² pour le parc le plus récent



Une faible mobilité* dans le parc social

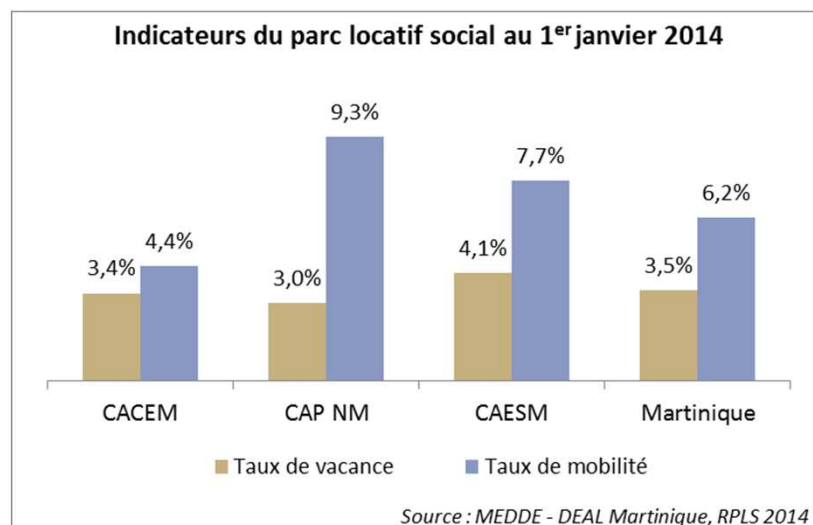
► Un taux de mobilité stable à l'échelle de la Martinique en 2014

Le taux de mobilité est de 6% sur la Martinique comme en 2013 et 2012

Plus élevé sur la CAP Nord (9%) et la CAESM (8%) que sur la CACEM (4%)

► Un niveau de vacance très faible, un peu plus important dans le Sud

Le taux de vacance est de 4% sur la CAESM, un peu moins élevée dans le nord et le centre



* Nombre des ménages ayant emménagé sur la dernière année écoulée rapporté à l'ensemble du parc locatif social (Source : RPLS, 2014)

Un financement de logement social en légère hausse*

*Données LBU, 2014

► Une légère hausse de la « production » de logements locatifs sociaux par rapport à 2013, très en-deçà des financements des années 2009 à 2012

699 logements locatifs publics financés en 2014 et 564 en 2013 contre près de 800 par an entre 2009 et 2012

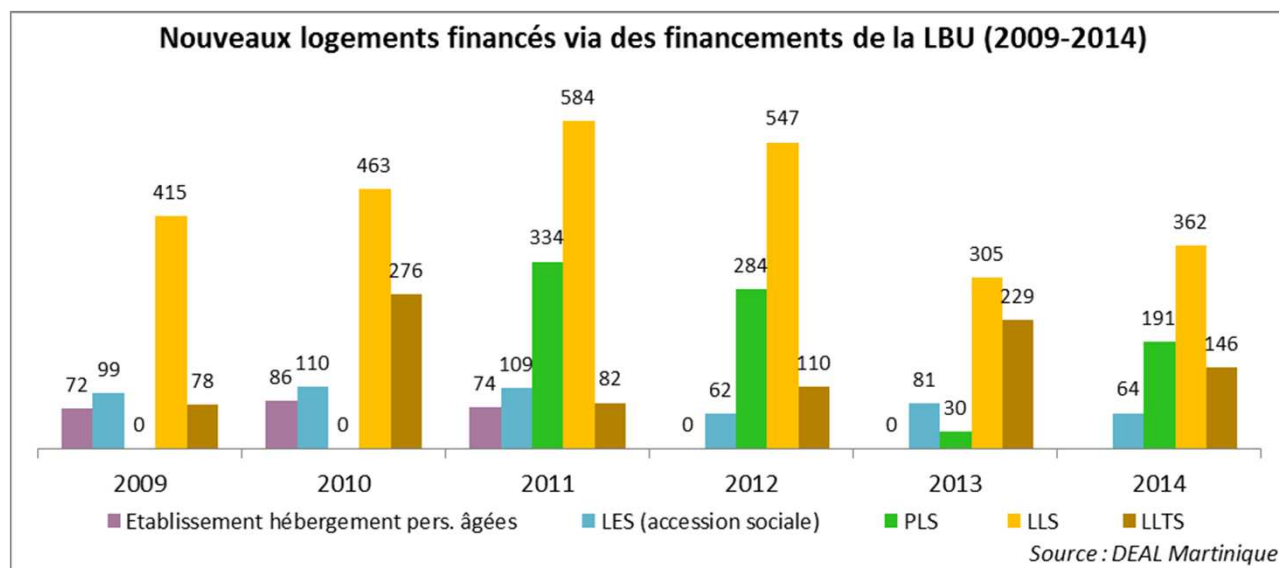
►► Une « production » de LLS et de PLS qui repart à la hausse...

362 LLS financés en 2014 contre 305 en 2013, soit une hausse de 19%

64 PLS financés en 2014 contre 30 en 2013, soit une hausse de 110%

►► ... mais une production de LLTS en forte baisse

146 LLTS financés en 2014 contre 229 en 2013, soit une baisse de 36%

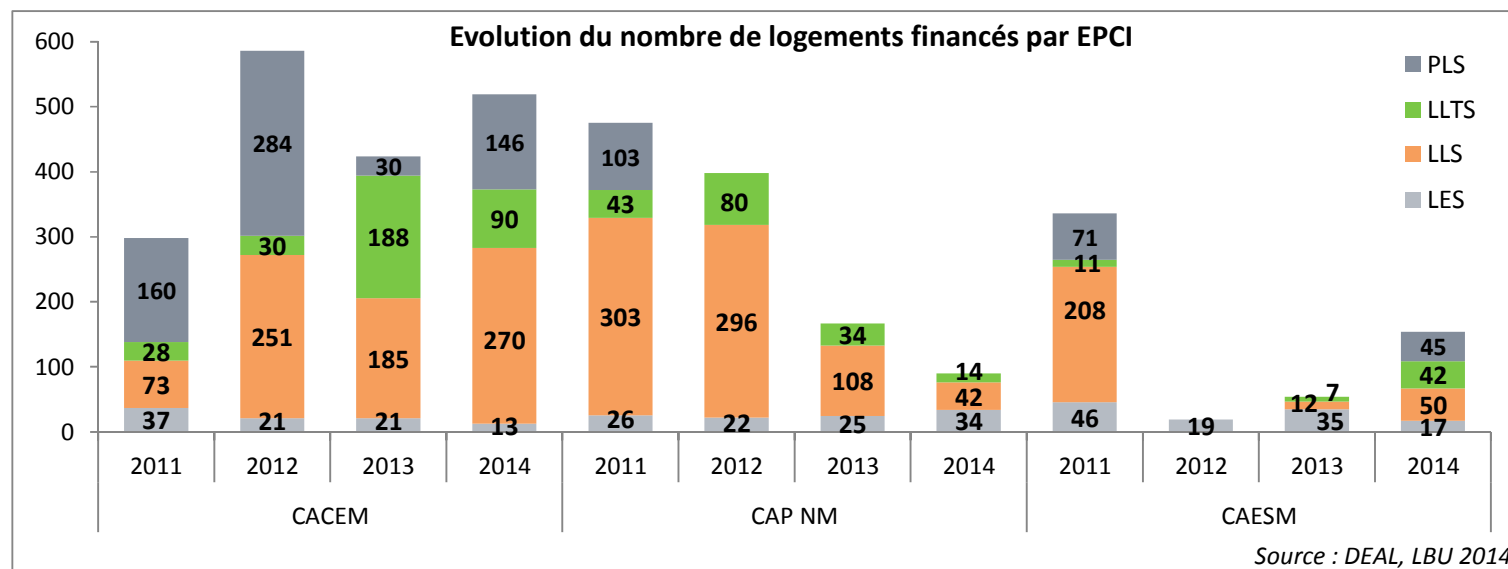


Un financement de logement social en légère hausse*

*Données LBU, 2014

- ▶ Une hausse du financement dans le Centre et le Sud et une forte baisse dans le Nord
 - ▶ Seuls 56 logements locatifs publics financés dans la CAP Nord en 2014 contre 449 en 2011, soit une baisse de 88%. Par contre, on enregistre une légère hausse des financements d'accèsion sociale
 - ▶ Les financements reprennent en 2014 dans la CAESM après deux années d'« arrêt »
- ▶ Un financement du logement social (locatif + accession) qui représente plus du quart (27%) des logements autorisés sur la période 2011-2014 (hors résidences)

35% sur la CACEM et 34% sur la CAP Nord, 11% sur la CAESM



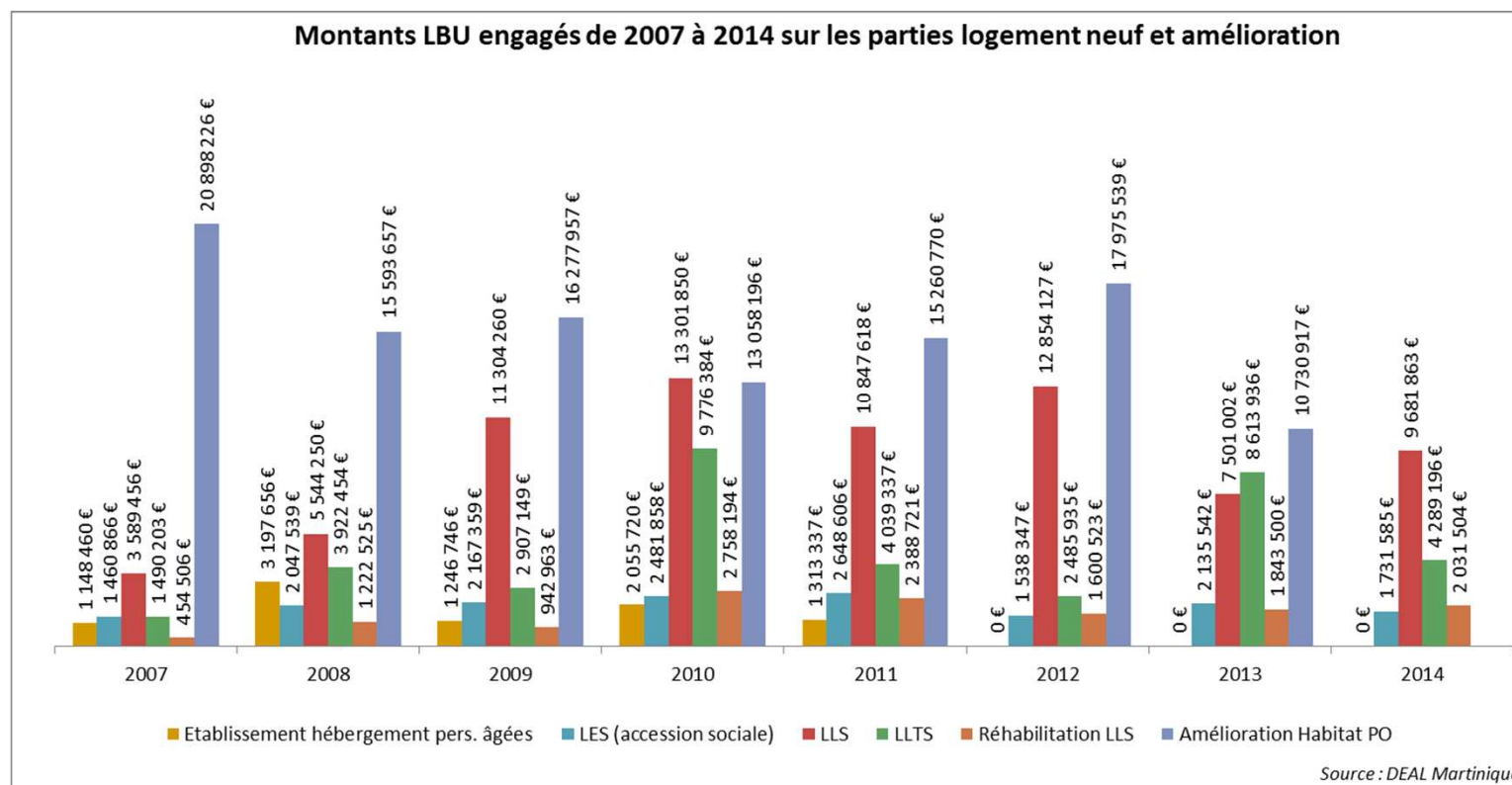
Une baisse des engagements LBU depuis 2010

► Une poursuite de la baisse des financements LBU en 2014 (-42% par rapport à 2013)

44 millions d'€ financés par la LBU en 2010 contre 31 millions d'€ en 2013 et 18 millions d'€ en 2014

► Un investissement annuel moyen de 32 500 000€ sur la période 2007-2014

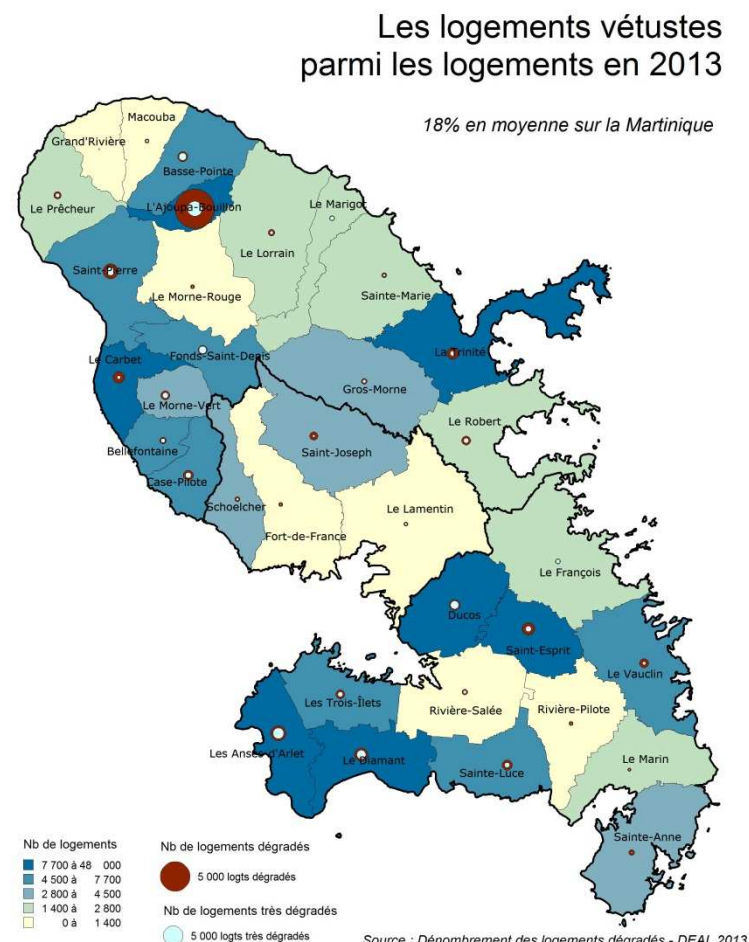
► En 2014, des investissements principalement axés sur le financement des LLS (55%) et des LLTS (24%)



Diminution de l'habitat indigne important sur la Martinique*

*Données 2013

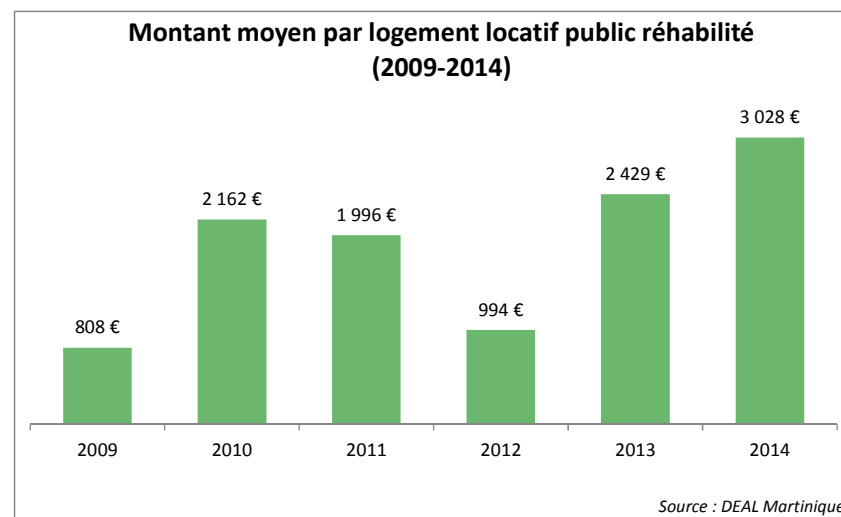
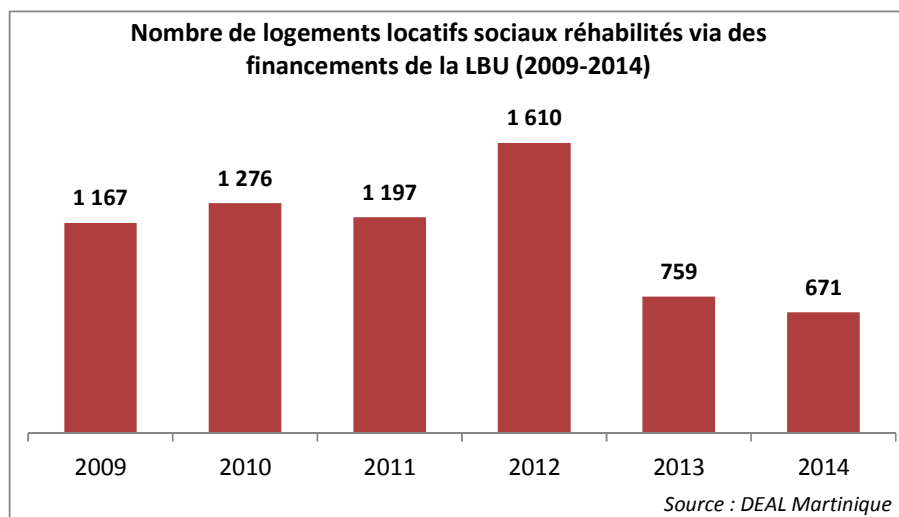
- ▶ **18% des logements sont considérés comme vétustes sur la Martinique (identification à partir du classement cadastral - catégories 7 et 8 - de la DGI)**
 - dont 13% considérés comme dégradés et 4% comme très dégradés
- ▶ **Le Nord du département est davantage concerné par ce phénomène**
 - 19% de logements vétustes, dont 6% de logements très dégradés sur la CAP Nord
- ▶ **Une répartition similaire sur le Centre et le Sud**
 - 17% de logements vétustes, dont 4% de logements très dégradés sur la CACEM et la CAESM
- ▶ **Une baisse de 1 pt par rapport à 2011, en lien avec les actions d'amélioration de l'habitat**
 - Une baisse sur le nord et le sud, stable sur le centre



L'amélioration de l'habitat locatif public*

*Données LBU, 2014

- ▶ Entre 2009 et 2014, près de 6 800 logements locatifs sociaux ont été réhabilités en Martinique, soit près de 1 100 par an
Contre 1 840 logements par an en moyenne entre 2006 et 2008
- ▶ La très forte baisse (-53%) enregistrée en 2013 se poursuit (-12%) en 2014
- ▶ Par contre, le montant moyen par logement locatif public réhabilité poursuit la forte hausse enregistrée en 2013





INFORMATION SUR LE PLAN LOGEMENT OUTRE MER SA DÉCLINAISON À L'ÉCHELLE DE LA MARTINIQUE

Le Plan Logement Outre Mer en Martinique

► Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements

- Accompagnement dans le cadre de l'indivision
- Priorisation de l'EPFL sur des secteurs à enjeux
- Encourager le développement des sociétés d'aménagement

► Favoriser la construction neuve de logements de qualité

- Optimiser les aides publiques et les fonds propres
- Accompagnement sur la qualité architecturale dans les secteurs à enjeux
- Expérimentation d'un appel à projet pour du petit collectif

► Encourager la réhabilitation et l'amélioration du parc existant dans un souci de développement de l'offre de logement

- Maintien domicile des ménages par l'aide à l'amélioration
- Mobilisation de la défiscalisation en complément d'aides Anah pour la réhabilitation des logements qui ont vocation à intégrer le parc social
- Réhabilitation du parc social priorisée sur le confortement parasismique

Le Plan Logement Outre Mer en Martinique

- ▶ **Maitriser les coûts de production et de réhabilitation des logements ainsi que des besoins associés**
 - Limiter le recours à la VEFA
 - Structuration des entreprises
 - Volets couts de la construction au sein de l'observatoire
- ▶ **Développer les parcours logement et l'accèsion sociale à la propriété :**
 - Encourager la mobilisation du PTZ et du PSLA
 - Évaluation des besoins préalables à la mise en place d'une dynamique partenariale
 - Développer l'incitation à la mutabilité dans le parc social

Le Plan Logement Outre Mer en Martinique

- ▶ **Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes à faibles ressources**
 - Poursuite des PCLHI et lancement des PILHI
 - Développer les missions de conseil juridique
 - Accompagnement au dispositif d'auto-construction
- ▶ **Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment :**
 - Promouvoir le bioclimatique et compenser son éventuel surcout
 - Mettre en place un centre de ressources « qualité environnementale du cadre bâti »
 - Élargir et favoriser les CEE

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Informations aux demandeurs



Les objectifs de l'article 97 de la loi Alur

- ▶ **Rendre plus transparent le système d'attribution**, les étapes de traitement pour les demandeurs et l'ensemble des acteurs,
- ▶ **Améliorer l'information aux demandeurs**, en vue de lui permettre d'être acteur et de gagner en efficacité
- ▶ **Améliorer l'équilibre social des territoires (mixité sociale et parcours résidentiel)** par l'élaboration de politique d'attribution par les EPCI disposant d'un PLH,
- ▶ **Plus globalement améliorer le fonctionnement de l'organisation de recueil de la demande et du système d'attribution grâce notamment à :**
 - Une meilleure qualité des demandes formulées du fait de la possibilité offerte aux demandeurs d'un accès à une connaissance de l'offre et des modalités d'attribution (future serveur grand public du SNE et guichet unique),
 - Un possible élargissement des gisements de demandeurs,
 - Une meilleure mise en adéquation entre offre et demande (Plan partenarial et futur module fichier partagé du SNE).

Les 4 principaux volets de la loi

- ▶ **Volet 1: La simplification et le droit à l'information du demandeur avec la possibilité pour le demandeur de :**
 - d'enregistrer sa demande par internet, la modifier, la renouveler,
 - connaître les étapes et l'état d'avancement du traitement de sa demande,
 - Disposer d'informations sur la demande et l'offre HLM sur les territoires
 - *Avec la mise en place d'un dossier unique*
- ▶ **Volet 2: Le plan partenarial de gestion et d'information des demandeurs élaboré par tout EPCI doté d'un PLH exécutoire**
 - Définition des orientations et actions destinées à assurer la gestion partagée de la demande,
 - Organisation et fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs.
- ▶ **Volet 3: La conférence intercommunale du logement élaboré par tout EPCI doté d'un PLH exécutoire et disposant d'un contrat de ville**
 - Définition des orientations et les objectifs en matière d'attribution de logements et de mutations sur le parc HLM, les modalités de relogement et de coopération entre bailleurs et réservataires,
 - Une contractualisation entre l'EPCI, les bailleurs et les réservataires et sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville des conventions intercommunales de mixité sociale annexés aux contrats de ville
- ▶ **Volet 4: Les outils de la réforme**
 - Un SNE conforté par la réforme, doté de nouveaux modules (enregistrement sur internet et fichier partagé) et interconnecté avec les fichiers partagés départementaux pré-existants
 - Des fichiers départementaux de gestion de la demande agréés par l'Etat reconnus par la Loi

Les 4 fonctions du Plan partenarial de gestion de la demande

1. Service d'accueil et d'information des demandeurs

- Répartition des lieux d'accueil
- Mise en place du lieu commun d'accueil physique
- Définition de l'information harmonisée délivrée
- Moyens et compétences

3-Organisation collective du traitement des demandes de ménages en difficulté

- Identification des situations (liste)
- Définition du fonctionnement de l'instance chargée de les examiner
- Conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de la mobilisation de l'accompagnement social

Une durée de 6 ans

2- Organisation de la gestion partagée

- Définition des fonctions assurées par la gestion partagée
- Dispositif de gestion partagée

4-Expérimentations possibles

- Cotation
- Location choisie

**L'EPCI
comme
pilote**

Conventions partenariats

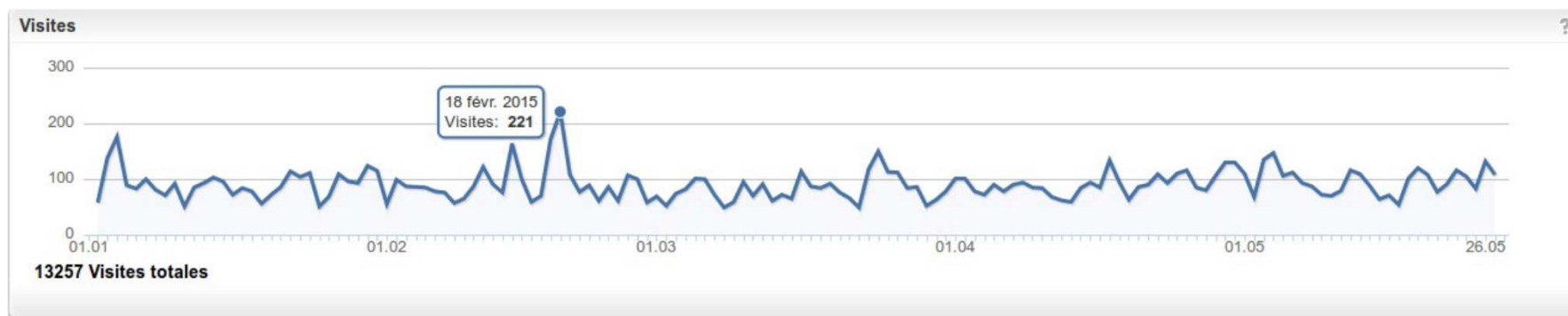


POINT SUR L'OBSERVATOIRE

Actualité de l'observatoire

► Une fréquentation globalement stable

- Essentiellement du fait de personnes le connaissant



► Pas de grands changements mais :

- La mise en ligne de cartes « dynamiques » au 2^{ème} semestre 2015
- L'intégration des documents en fonction de l'actualité de chacun des partenaires

► Un document d'analyse complet suite à la parution des données du recensement