

Observatoire de l'habitat de la Martinique

Restitution des résultats de l'année 2015

Comité de pilotage du 1^{er} juin 2016





Ordre du jour

▶ Présentation des principaux résultats « dynamiques » de 2015

- 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 2016
- Point sur l'observatoire et ses évolutions

Les périmètres observés

Une approche à trois échelles

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

- Des comparaisons dans la mesure du possible
 - Avec la France métropolitaine
 - Avec les autres DOM





LES PRINCIPAUX RÉSULTATS DES DONNÉES DYNAMIQUES DE 2015

Un léger déclin démographique, y compris dans le sud

Près de 386 000 habitants en 2013

Contre 398 000 en 2008

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

-0,6% contre +0,2% en France entre 2008 et 2013

+0,02% en Guadeloupe, +0,7% à La Réunion et +2,2% en Guyane entre 2008 et 2013

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

> +0,5% entre 1999 et 2008 -0,6% entre 2008 et 2013

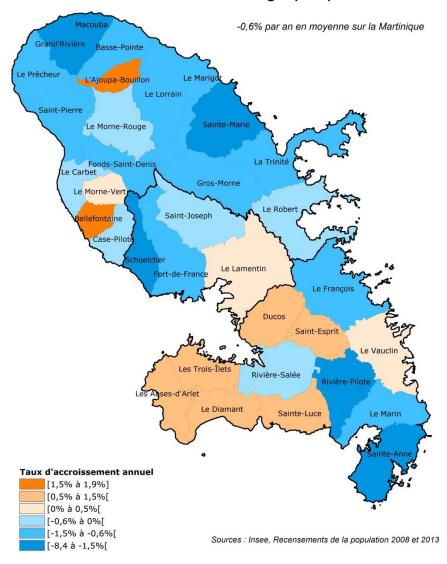
 Une déprise démographique sur la CACEM et la CAP Nord

> -0,7% sur la CACEM entre 2008 et 2013 -1,0% sur la CAP Nord entre 2008 et 2013

 Une déprise qui concerne pour la première fois la CAESM

> +0,2% sur la CAESM entre 2007 et 2012 -0,1% entre 2008 et 2013

Evolution démographique 2008-2013



Un important desserrement des ménages

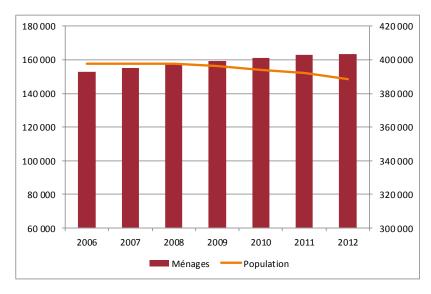
▶ Une augmentation importante du nombre de ménages entre 2007 et 2012

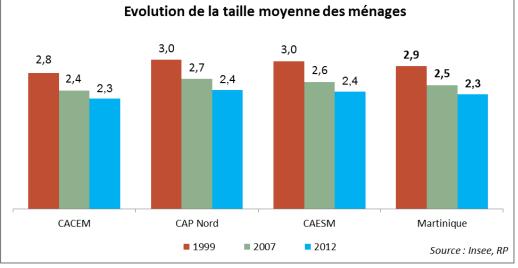
+ 1,1% par an, soit+8 300 ménages entre 2007 et 2012

- 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



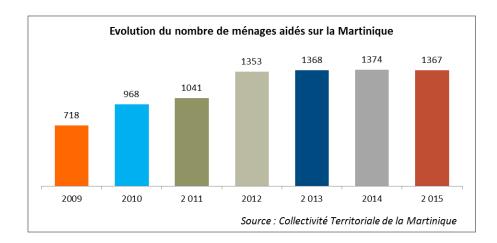


Une stabilité du nombre de bénéficiaires du FDSL en 2015

* Traitement Eohs des données 2015 du Fonds Départemental de Solidarité pour le Logement

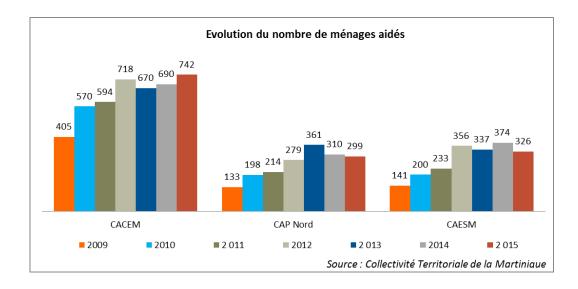
▶ Environ 1 400 bénéficiaires d'une aide issue du FDSL

 Une tendance à la hausse sur le long terme, stabilité sur les dernières années



Légère hausse pour la CACEM

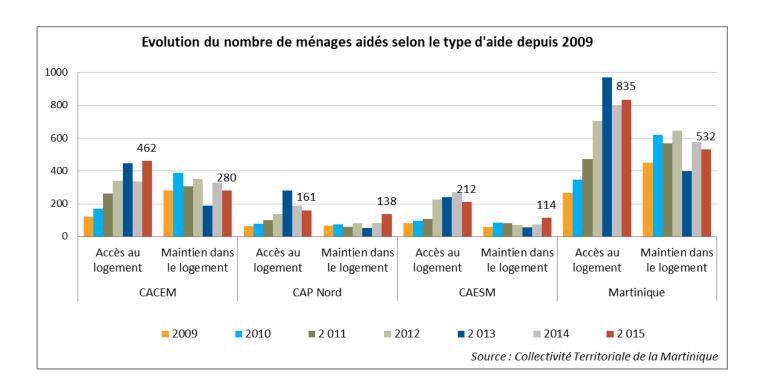
 Une légère baisse sur les deux autres EPCI



Une légère diminution des aides pour le maintien

* Traitement Eohs des données 2015 du Fonds Départemental de Solidarité pour le Logement

- ▶ Très légère hausse des aides pour l'accès au logement et légère baisse pour le maintien dans le logement
 - Dans la CACEM, une forte hausse du nombre de ménages aidés pour l'accès alors que les aides pour le maintien sont en baisse
 - Dans la CAP Nord et la CAESM, le phénomène inverse



Un montant moyen par dossier plutôt stable

* Traitement Eohs des données 2015 du Fonds Départemental de Solidarité pour le Logement

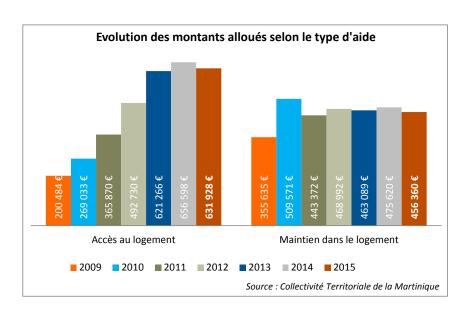
Une relative stabilité des aides allouées aux ménages par le FDSL depuis 2013

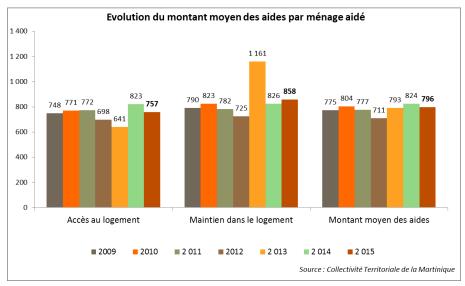
Environ 1,1 millions d'euros d'aides de 2013 à 2015

 Un montant moyen des aides par ménage également assez stable en 2015 après 2 années de légère hausse

796€ par ménage aidé tout type d'aide confondu en 2015 contre **824€** en 2014 et **793€** en 2013

Des aides en moyenne **un peu plus élevées** (8%, soit une centaine d'euros) **pour le maintien que pour l'accès au logement**





Une demande HLM qui repart à la hausse*

▶ Stable entre 2014 et 2015, le volume de la demande est en hausse

12 120 demandeurs au 1^{er} janvier 2016 contre **11 500** au 1^{er} janvier 2015

Une hausse plus prononcée dans la CACEM

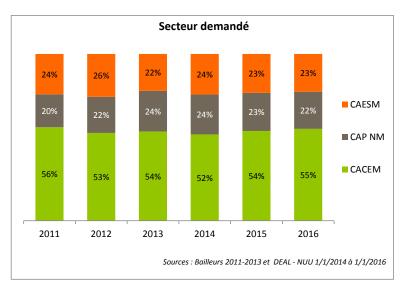
+ 7,5% dans la CACEM, + 2% pour les 2 autres EPCI contre +5,2% pour le département,

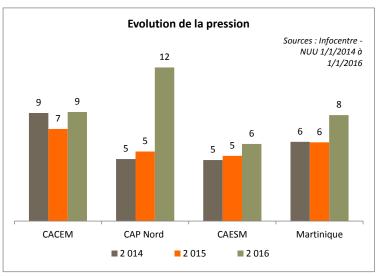
Une pression de la demande encore plus importante en 2016

8 demandes pour un logement libéré 3,7 France Métropole, 4,7 à la Réunion

- Une hausse liée à la forte baisses des attributions (1450 en 2015, -23% sur le département)
- Une pression nettement plus élevée dans la CAP Nord (baisse de 50% des attributions)

12 sur la CAP Nord contre 9 sur la CACEM et 6 sur la CAESM

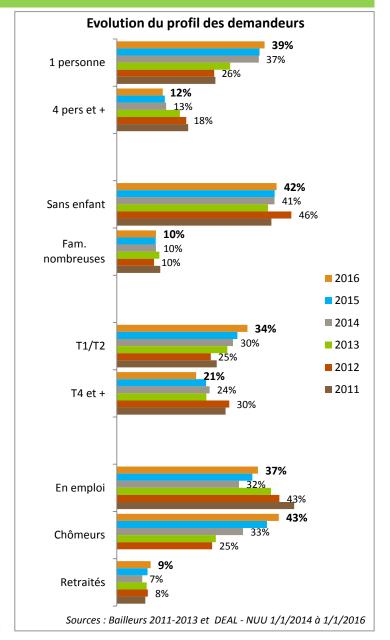




^{*} Les données 2011 à 2013 proviennent des bailleurs, celles de 2014 et 2016 proviennent du Numéro Unique (DEAL). Les évolutions doivent donc être prises avec précaution.

Des demandeurs de LLS au profil moins familial*

- Un profil toujours moins familial
 - Plus de la moitié de familles monoparentales
- Malgré une hausse des demandeurs en emploi, la part des chômeurs est en forte augmentation
- ▶ 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

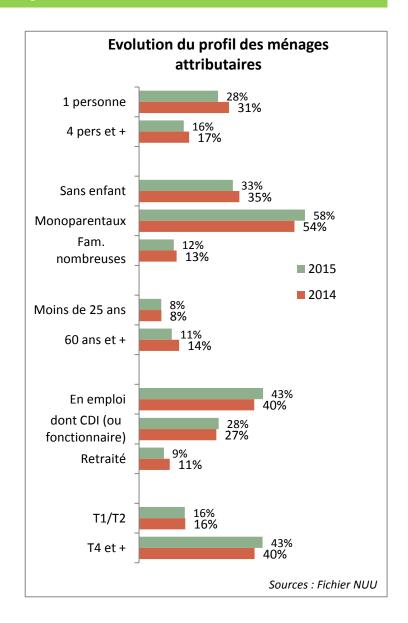


^{*} Les données 2011 à 2013 proviennent des bailleurs tandis que celles de 2014 et 2016 proviennent du Numéro Unique (DEAL). Les évolutions doivent donc être prises avec précaution.

11

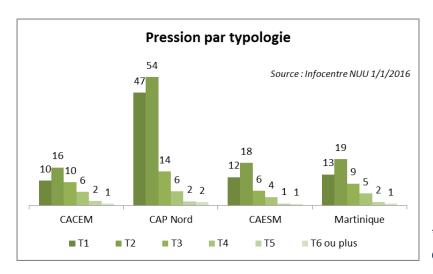
Des attributaires au profil un peu plus familial en 2015

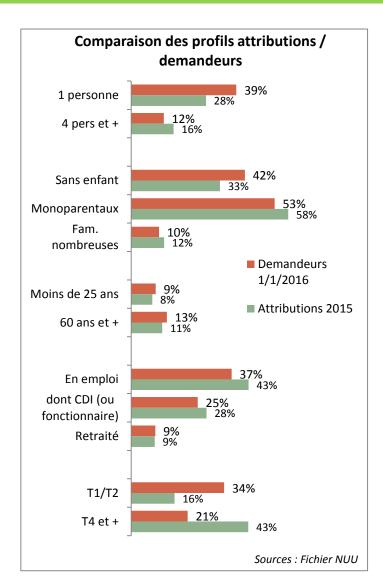
- Des attributaires un peu moins souvent sans enfant(s) par rapport à 2014
 - Un peu plus de familles monoparentales
- Des attributions aux 60 ans et plus en baisse
- Légère amélioration des situations face à l'emploi
- Une hausse des attributions de grands logements



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

- Des attributions nettement plus favorables aux familles
- Des ménages d'âge intermédiaire « favorisés » dans les attributions
- Des attributions plus « favorables » aux ménages en emploi
- Une « pression » nettement plus importante sur les petites typologies*



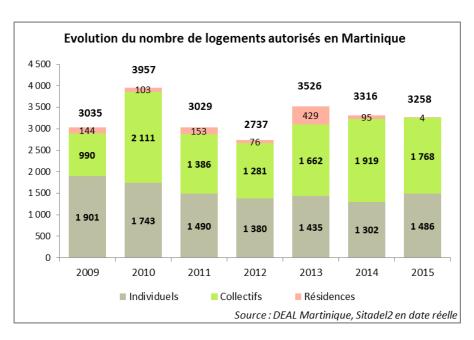


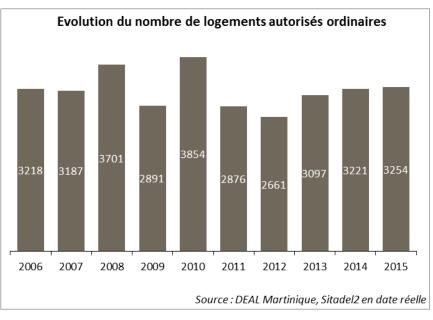
*Ex de lecture de la pression : à la Martinique, pour les T2,on enregistre 19 demandes pour un logement libéré

Une stabilité des autorisations de construire¹

Environ 3 300 logements autorisés en 2015

- Une stabilité des autorisations depuis 2013 (hors résidences)
- Un volume inférieur à la Guadeloupe (3 800 logements, en hausse de 8% en 2015, 7 500 à la Réunion)



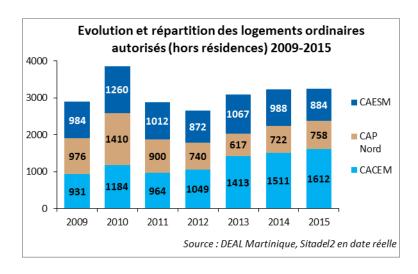


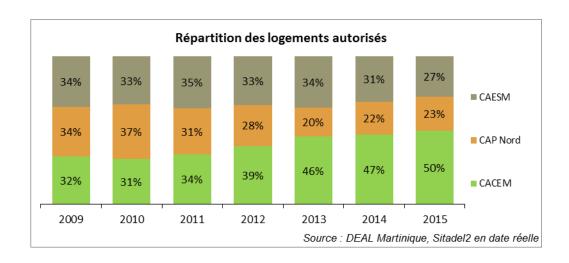
¹ Nouvelle méthode de calcul à partir de 2010, comparaisons avec 2009 à prendre avec précaution

Un volume en baisse dans la CAESM

Une perte de poids de la CAESM dans la « production »¹

- Augmentation depuis 2011 de la part de la « production » sur le centre¹
- Stabilité du volume dans le nord





¹ Nouvelle méthode de calcul à partir de 2010, comparaisons avec 2009 à prendre avec précaution

Un rythme de production soutenu dans les 3 EPCI

- De fortes variations annuelles
- Une activité plutôt tournée à la hausse sur la CACEM
- Une reprise depuis 2013 pour la CAP Nord
- Une tendance à la baisse sur le sud

	2011-12	2042.42	2013-14	2014.45
	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15
Fort-de-France	-23%	139%	-16%	-35%
Le Lamentin	39%	-24%	10%	114%
Saint-Joseph	-37%	145%	160%	-58%
Schoelcher	44%	20%	-50%	66%
CACEM	4%	49%	1%	2%
Gros-Morne	-68%	-40%	-3%	11%
Le Robert	-59%	79%	4%	-35%
Sainte-Marie	112%	-49%	-35%	238%
La Trinité	-29%	-52%	88%	14%
Centre-Atlantique	-40%	-10%	6%	10%
L'Ajoupa-Bouillon	-14%	-67%	500%	-58%
Basse-Pointe	-50%	-17%	-60%	-50%
Grand'Riviere	-50%	-50%	0%	0%
Le Lorrain	-54%	24%	-21%	120%
Macouba	400%	-100%		
Le Marigot	0%	27%	-68%	83%
Nord-Atlantique	-43%	2%	-23%	87%
Bellefontaine	980%	-83%	422%	-89%
Le Carbet	205%	-16%	35%	100%
Case-Pilote	45%	28%	-30%	-46%
Fonds-Saint-Denis	-100%	20/0	-100%	,
Le Morne-Rouge	15%	6%	152%	-78%
Le Morne-Vert	-8%	-18%	22%	-45%
Le Precheur	300%	-65%	-57%	33%
Saint-Pierre	167%	-81%	71%	-92%
Nord-Caraïbe	136%	-42%	62%	-29%
CAP Nord	-19%	-20%	16%	5%
Le François	-15%	112%	-39%	-46%
Le Marin	-29%	622%	-71%	-31%
Riviere-Pilote	-41%	48%	-44%	40%
Sainte-Anne	-58%	23%	26%	-35%
Le Vauclin	12%	-9%	-65%	138%
Sud-Atlantique	-22%	122%	-53%	-14%
Les Anses-d'Arlet	-16%	-10%	23%	-30%
Le Diamant	-52%	-33%	67%	-49%
Ducos	-31%	9%	50%	50%
Riviere-Salee	7%	22%	-24%	-63%
Sainte-Luce	1%	-4%	-24 <i>%</i> -44%	228%
Saint-Esprit	119%	28%	46%	-94%
Les Trois-llets	-6%	-11%	-32%	142%
Sud-Caraïbe	-8%	3%	12%	-12%
CAESM	-8% - 14%	3% 47%	-24%	-12% - 12%
Martinique	-14%	29%	-6%	-12% -2%

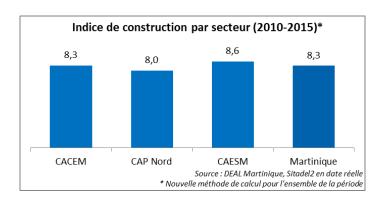
Source : DEAL Martinique, Sitadel2, données en date réelle

Un rythme de production soutenu dans les 3 EPCI

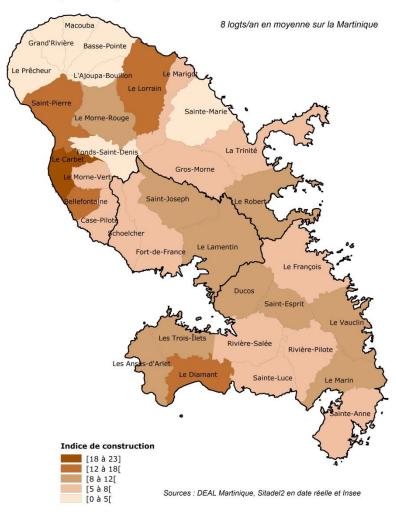
▶ Un rythme soutenu dans les 3 EPCI¹

 Le littoral ouest et le Sud concentrent les dynamiques de construction les plus importantes

> Un indice de construction de **23** pour Le Carbet, de **15** pour Le Lorrain, de **14** pour Le Diamant et de **13** pour Bellefontaine

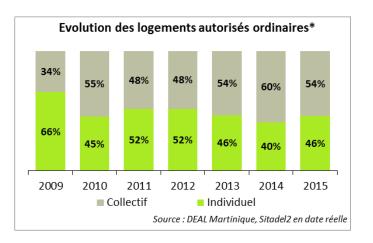


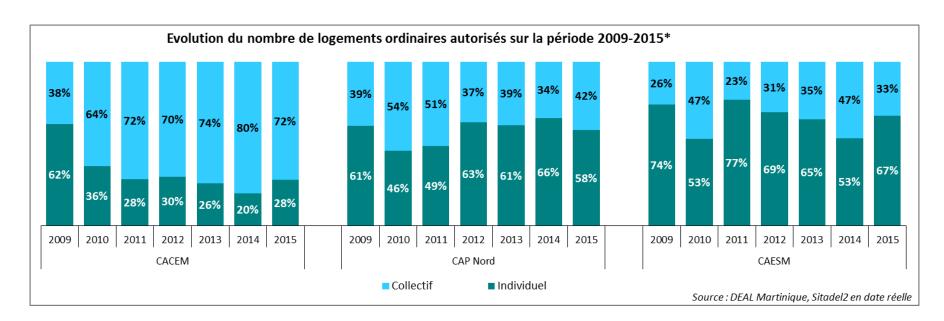
Nombre de logements autorisés 2010-2015 par an pour 1 000 habitants en 2010



Une tendance à la hausse du collectif en neuf*

- Un peu plus de la moitié des logements ordinaires sont des appartements
 - Une légère tendance à la hausse du collectif depuis 2009
 - Un léger recul du collectif dans le centre et le sud après une tendance à la hausse depuis 2011





¹ Nouvelle méthode de calcul à partir de 2010, comparaisons avec 2009 à prendre avec précaution

Un parc locatif social de plus de 30 000 logements en 2015

- Le parc locatif social en 2015
 représente 18% des RP, soit 30 060
 logements
 - Un parc plus développé sur la CACEM

Part du LLS: 23 % sur la CACEM

16% sur la CAESM

14% sur la CAP Nord

La densité la plus élevée sur :

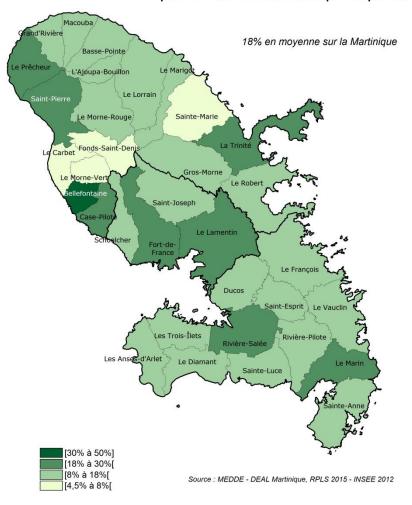
Bellefontaine : 191 LLS pour 1000 hab **Saint-Pierre** : 132 LLS pour 1000 hab

et Fort de France: 118 LLS pour 1000 hab

 Un parc social concentré sur la CACEM

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

Part du parc locatif social au 1er janvier 2015 parmi les résidences principales



Un parc locatif social de plus de 30 000 logements en 2015

Données issues des Répertoires Locatifs sur le Parc Social (RPLS) 2015

Une faible part de petits logements

Une offre insuffisante au regard de la demande

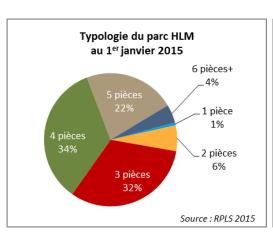
10% de l'offre en T1 et T2

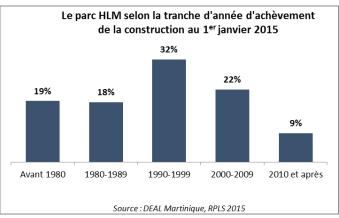
Un parc social récent

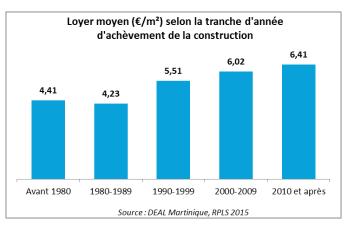
63% du parc social a été construit après 1990, dont 31% depuis 2000

Des loyers plus chers à mesure que l'offre est récente

De **4,4€/m²** pour le parc construit avant 1980 à **6,4€/m²** pour le parc le plus récent







Une faible mobilité* dans le parc social

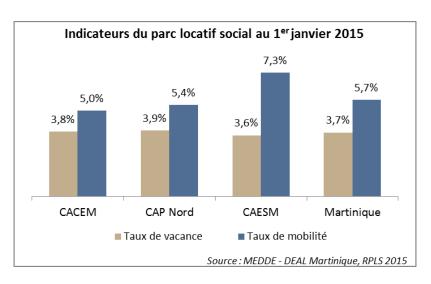
- Un niveau de vacance faible, en hausse constante depuis 2011
 - Une hausse qui concerne essentiellement la CACEM (Le Lamentin)

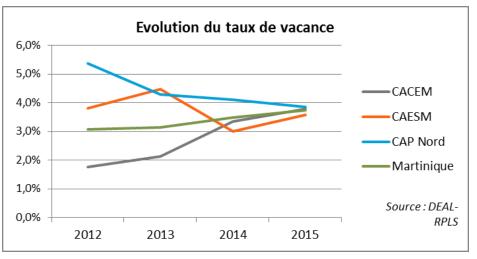
Le taux de vacance est inférieur à 4% sur les 3 EPCI

Un taux de mobilité peu élevé dans le parc social

Le taux de mobilité est de **6%** sur la Martinique depuis 2012

Plus élevé dans la CAESM (7%) que dans la CAP Nord (5%) et la CACEM (5%)





^{*} Nombre des ménages ayant emménagé sur la dernière année écoulée rapporté à l'ensemble du parc locatif social (Source : RPLS 2015)

Un financement de logement social stable*

*Données LBU, 2015

▶ Une « production » de logements locatifs sociaux identique à celle de 2014, qui reste très en-deçà des financements des années 2009 à 2012

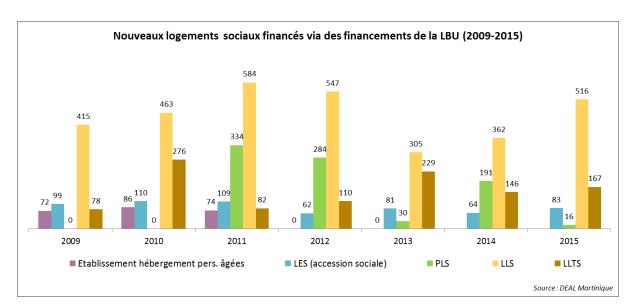
> 699 logements locatifs publics financés en 2014 et 2015 contre 564 en 2013 mais près de 800 par an entre 2009 et 2012

Une « production » de PLS en forte baisse au profit des LLS...

516 LLS financés en 2015 contre **362** en 2014, soit une hausse de **43**% **16** PLS financés en 2015 contre **191** en 2014, soit une baisse de **-90**%

... et une production de LLTS en légère hausse

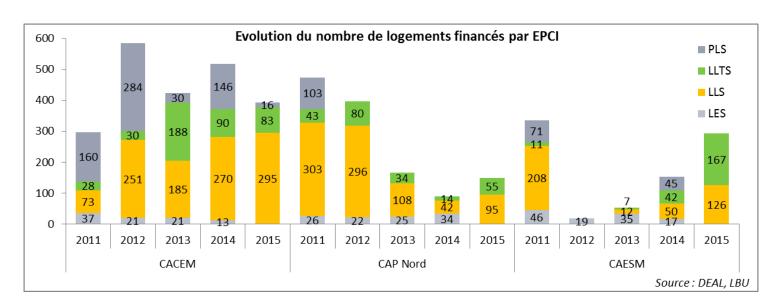
167 LLTS financés en 2015 contre **146** en 2014, soit une hausse de **14%**



Une hausse des financements dans le Nord et le Sud*

*Données LBU, 2015

- Une hausse du financement dans le Nord et le Sud
 - Les financements dans le Centre sont en forte baisse en raison de la baisse de la production des PLS
 - Un financement des LLTS et des LLS en forte hausse dans la CAP Nord
 - Une production de LLS en très forte hausse dans la CAESM alors que les PLS n'y sont plus financés
- Un financement du logement social (locatif + accession) qui représente un quart des logements autorisés (26%) sur la période 2011-2015 (hors résidences)



Une hausse des engagements LBU en 2015

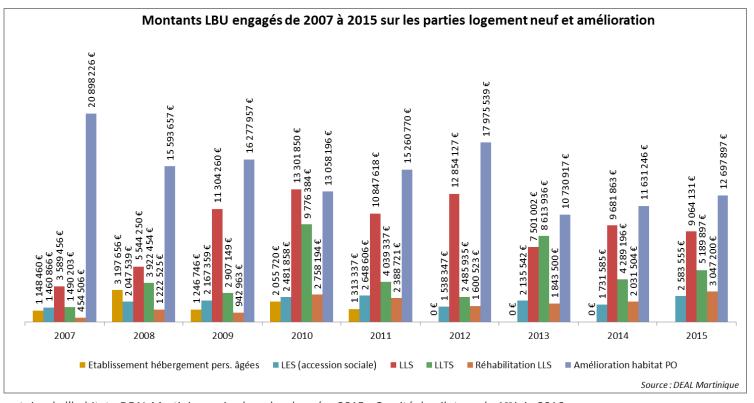
▶ Une hausse des financements LBU en 2015 après 2 années de baisse...

32,5 millions d'€ financés par la LBU en 2015 contre environ **30 millions d'€** en 2013 et 2014

... sans retrouver le niveau de financement des années antérieures

36,5 millions d'€ financés par la LBU en 2011 et 2012 et 43,5 millions d'€ en 2010

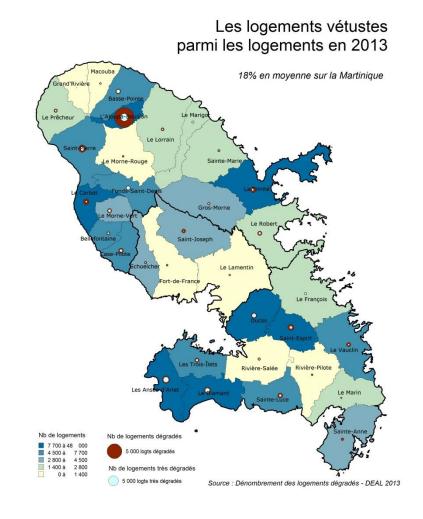
▶ Comme en 2014, des investissements principalement axés sur le financement des LLS (46%) et des LLTS (26%) (hors amélioration habitat PO)



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



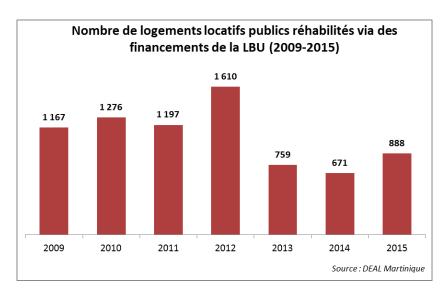
L'amélioration de l'habitat locatif public*

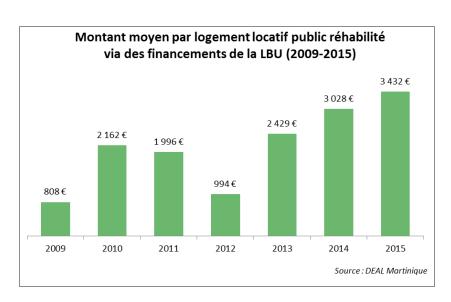
*Données LBU, 2015

▶ Entre 2009 et 2015, environ 7 500 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

- ▶ Après deux années de baisse, le nombre de réhabilitations augmente pour atteindre près de 900 logements en 2015
- ▶ Le montant moyen par logement locatif public réhabilité poursuit la forte hausse enregistrée en 2013







POINT SUR L'OBSERVATOIRE

Actualité de l'Observatoire en ligne

Une fréquentation globalement stable

Essentiellement du fait de personnes le connaissant



Un nouveau marché lancé

- Intégrer de nouveaux indicateurs : loyers, indignité
- La volonté d'intégrer à la démarche des approches plus spécifiques (type zoom sur des problématiques choisies par la DEAL et ses partenaires)
- Intégrer un volet communication