



Observatoire de l'habitat

Résultats de l'année 2012



www.habitat972.fr



Février 2014

Document réalisé sous la direction de Sébastien HOARAU en collaboration avec Julie DRUETZ et Cécile PEIROLO.

Avec la contribution de la DEAL, du Conseil Général, du Conseil Régional, de la CAF, du CLLAJ, de l'Agence des 50 pas, de l'ARS, de l'ADUAM, de l'ANAH, des bailleurs sociaux, du Cobaty.

Table des matières

Synthèse	4
Introduction.....	8
1. Les objectifs et le contenu de l'Observatoire de l'habitat de la Martinique.....	6
2. Les périmètres observés	7
Première partie : les données de cadrage	11
3. Le profil des habitants de la Martinique	12
1. Une dynamique démographique mesurée	12
2. Un important vieillissement de la population.....	16
3. Des habitants en situations précaire	18
4. Des jeunes et des petits ménages davantage représentés sur le parc locatif privé	22
5. Des locataires qui se paupérisent et qui bénéficient davantage d'aides	23
4. Les éléments sur le parc	27
1. Un parc immobilier en croissance rapide.....	27
2. Le parc privé constitue plus de trois quarts du parc de logements existants.....	33
3. Un parc social concentré sur la CACEM.....	38
4. Un logement sur cinq est vétuste dans le parc privé	42
Deuxième partie : les données dynamiques	44
5. L'offre sur le parc existant.....	45
1. Un niveau de vacance élevé et en légère hausse.....	45
2. Une mobilité comparable à la moyenne nationale	47
3. D'importantes actions pour l'amélioration de l'habitat.....	52
6. L'offre nouvelle.....	53
1. Les autorisations de logements restent plutôt dynamiques.....	53
2. Une production de logements sociaux qui se rééquilibre dans le département.....	56
7. La demande en logement locatif social.....	60
1. Une demande stable pour le parc locatif social	60
2. Un nombre de dossiers DALO en baisse en 2012.....	62
3. 493 assignations pour expulsion locative.....	63

Troisième partie : les données dynamiques	64
8. L'hébergement temporaire	65
1. Une action partenariale en faveur des publics fragilisés	65
2. Une offre spécifique peu importante.....	65
9. La problématique du logement des personnes âgées	66
1. Une problématique de plus en plus importante à terme	66
2. Une très large majorité de petits ménages, propriétaires de grandes maisons.....	66
3. La question du maintien à domicile et du développement d'une offre spécifique	68
10. La problématique du logement des jeunes	70
1. Des jeunes de moins en moins représentés.....	70
2. Des jeunes ménages au profil très familial	70
3. Des jeunes en majeure partie locataires du parc privé et d'un appartement	72
4. Une action importante du CLLAJ	73
11. La construction illégale sur le littoral.....	74

Introduction

1. Les objectifs et le contenu de l'Observatoire de l'habitat de la Martinique

L'**Observatoire de l'habitat a été mis en place sur le département de la Martinique** afin de mesurer les effets des politiques publiques en matière d'habitat.

L'Observatoire doit être considéré comme un outil dynamique, en constante évolution. Dans ce cadre, différentes démarches sont entreprises au cours de l'année auprès des acteurs de l'habitat afin d'intégrer les données dont ils disposent qui pourraient éclairer plus encore l'analyse en matière d'habitat. L'Observatoire devrait donc à terme approcher les questions relatives aux transactions dans le parc privé avec les données issues de la base Perval qui devrait être alimentée par les notaires de la Martinique, intégrer la question des loyers avec plusieurs démarches en cours (démarche actuelle par le ministère du développement durable de type OLAP, la DEAL a été retenue pour la mise en place d'un dispositif expérimental, l'ADUAM devrait actualiser ses données). L'IEDOM a été par ailleurs contacté afin de prendre en compte les données relatives aux crédits à l'habitat et aux commissions d'endettements. Pour répondre aux attentes des partenaires de l'habitat, l'Observatoire prendra également une dimension plus prospective et intégrera des données liées aux programmations du logement locatif social.

L'ensemble des résultats de l'Observatoire est repris sur le **site Internet <http://habitat972.fr/>** et permet de rendre disponibles au plus grand nombre les données collectées. Pour les utilisateurs « grand public », l'accès à certaines données de type financier ou concernant l'habitat indigne est limité. Le site a pour vocation d'être alimenté régulièrement, non seulement par des données actualisées ou enrichies mais aussi par l'actualité des partenaires.

Ce rapport constitue quant à lui un des éléments clés de cet Observatoire puisqu'il présente, dans sa troisième version, **l'analyse des données récoltées et actualisées sur la situation du logement en Martinique**. Aujourd'hui, les principales données présentées sont des issues fichiers de l'INSEE, de la DEAL, du Conseil Général, de la CAF,...

Dans un premier temps, le document présente les **éléments de cadrage**, c'est-à-dire des données relatives au profil des habitants de la Martinique et aux caractéristiques du parc de logements. La deuxième partie analyse des **données dynamiques**, c'est-à-dire qu'elle s'attache à présenter les évolutions observées. Les données présentées sont en majeure partie des données des années 2010 et 2011, de 2012 dans la mesure du possible. Elles seront mises en perspective avec les années précédentes, souvent à partir de 2007 mais remontant parfois jusqu'à 1999. Enfin, le rapport cherche à mettre en exergue des **problématiques spécifiques** à la Martinique, portant notamment sur les publics âgés de 65 ans et plus et sur les moins de 25 ans.

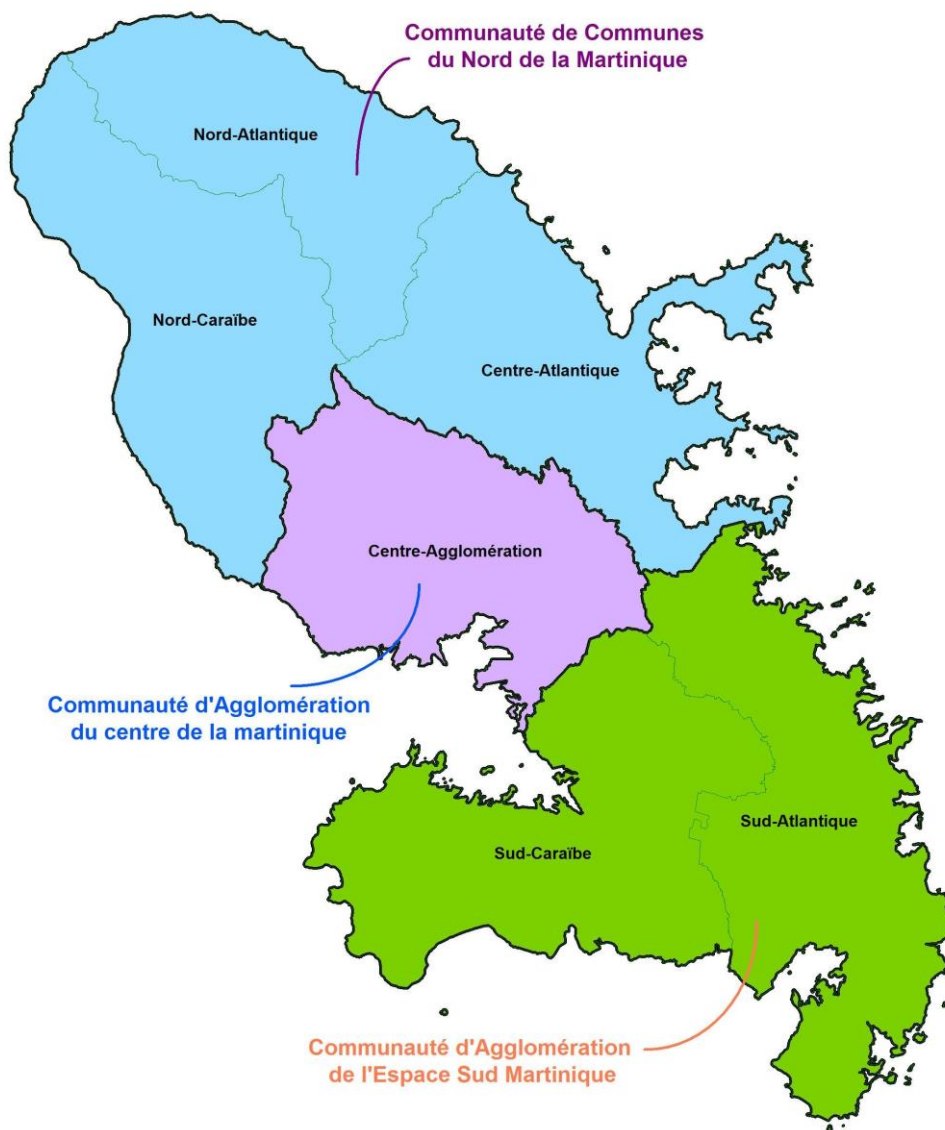
2. Les périmètres observés

Puisque les attentes des différents partenaires de l'Observatoire de l'habitat sur le département de la Martinique sont variables, nous avons choisi une approche qui présente les résultats selon trois échelles différentes :

- Le département
- Les 3 EPCI
- Les communes

Par ailleurs, pour affiner au mieux les résultats, certaines analyses ont été déclinées à l'échelle des micro-régions, telles que définies par l'ADUAM dans ses différentes approches.

Enfin, plusieurs comparaisons avec des données nationales ou d'autres DOM ont été produites, dans la mesure du possible, afin de situer la Martinique dans un contexte plus large.



Synthèse

► Une dynamique démographique très mesurée

Le nombre d'habitants à la Martinique progresse de façon mesurée depuis 1999, à un rythme comparable à celui de la Guadeloupe mais en deçà du niveau métropolitain. Cette croissance démographique est portée par le solde naturel des trois intercommunalités, le territoire du nord et du centre connaissant un **déficit migratoire**. Sur la période la plus récente, la Martinique, à l'exception du sud, connaît une légère déprise démographique. Le profil de la population connaît d'**importantes mutations** avec notamment **une population de jeunes très importante et un fort vieillissement de la population**. Par ailleurs, le phénomène de **desserrement des ménages** est très prononcé en Martinique. Ces phénomènes engendrent des besoins toujours plus nombreux en logements mais également des demandes spécifiques, notamment en direction des personnes âgées ou des jeunes en début de parcours résidentiel.

► Une population en situation socio-économique fragile

Le revenu moyen des martiniquais est très largement inférieur à la moyenne nationale et la part des ménages imposés est elle aussi très inférieure. Plus d'un ménage martiniquais sur cinq est couvert par une **aide au logement**. Pour six familles sur dix il s'agit d'une Allocation de Logement Familiale (ALF) et pour les quatre autres il s'agit d'une Allocation de Logement Sociale (ALS). En outre, le nombre de bénéficiaires d'une aide du Fonds Départemental Social du Logement ne cesse d'augmenter et concerne près de 1 400 ménages en 2012. Le montant des aides du FDSL s'est élevé à 961 722€ cette même année.

► Un parc de logements majoritairement individuel et assez vétuste

Le **parc de logements** est surtout concentré dans les zones urbaines où la croissance du parc est par contre moins importante par rapport aux zones plus rurales. Le parc est essentiellement constitué de **maisons** individuelles (65%), en dur (95%), de minimum trois pièces (86%), privées (85%) et particulièrement récentes. Le logement locatif social représente 15% des résidences principales (mais seulement 11% dans le Nord et 13% dans le Sud) tandis que 55% des Martiniquais sont des propriétaires occupants, 21% locataires du privé et 7% logés gratuitement.

Par ailleurs, 21% du parc résidentiel est constitué de **logements dégradés et très dégradés** qui sont très largement occupés. Quant au **locatif social**, il est surreprésenté dans le Centre avec 55% de l'offre même si le Nord et le Sud ont réalisé d'importants efforts de construction depuis 1990. 64% du locatif social est constitué de loyers de type LLS et 11% de loyers LLTS. La situation du parc martiniquais pose donc des questions essentielles sur **le développement de l'offre locative sociale** et sur **l'amélioration du parc privé dégradé** largement occupé aujourd'hui.

► Une forte vacance et une faible mobilité

En ce qui concerne la **vacance**, elle est particulièrement élevée sur les secteurs plus ruraux de la Martinique, notamment dans le Nord, surtout pour les logements de taille moyenne (34% sont des T3). Au global, elle est de 13%, contre 7% en moyenne en France métropolitaine. Par contre, la vacance structurelle, c'est-à-dire depuis plus de deux ans (6%), est plus importante dans la zone la plus urbaine du département, la CACEM. Toutefois, les dynamiques de construction neuve ne se concentrent pas nécessairement là où la vacance est la plus faible. Cela peut illustrer **l'inadéquation du parc existant aux besoins en logement**.

La **mobilité** est, au contraire de la vacance assez faible (6,6%), notamment dans le Sud du département mais ne concerne pas le parc locatif privé (15%) qui reste plutôt dynamique. La plus grande mobilité s'exerce donc sur les petites typologies.

Dans le **parc locatif social**, la vacance est de 3% et la mobilité de 6% en moyenne, masquant d'importantes disparités du point de vue de la vacance entre les trois intercommunalités.

► Un parc de logement en mutation grâce aux réhabilitations et constructions neuves

En moyenne, 2 450 logements par an font l'objet d'une **réhabilitation ou d'une amélioration**, dont un peu plus de la moitié dans le parc social. Les réhabilitations de ce dernier sont en majeure partie situées sur le Centre et tous les logements concernés sont conventionnés.

Les **autorisations de construction de logements neufs** représentent en moyenne 3 200 logements par an depuis 2006 mais ont chuté à 2 700 en 2012. Sur les sept dernières années, elles sont un peu moins nombreuses dans le Nord du département. En termes d'indice de construction, il est sur la période 2006-2012 de 8 logements autorisés pour 1 000 habitants en 2006 (10 dans le Sud, 8 dans le Nord et 7 dans le Centre), indice relativement important. En ce qui concerne les **logements sociaux**, on observe une tendance régulière à la hausse du nombre de logements financés par la Ligne Budgétaire Unique. Depuis 2006, 2 633 LLS, 820 LLTS, 618 PLS et 773 LES ont été financés, soit 4 874 logements sociaux.

► Une forte pression sur le logement locatif social

Enfin, nous avons constaté que la **demande pour le logement social** reste très élevée : plus de 10 400 demandes ont été enregistrées en 2012. Les ménages qui font une demande ont un profil de moins en moins familial (30% de personnes seules) et de plus en plus précaire (seuls 40% des demandeurs ont un emploi, 22% sont allocataires du RSA et autant sont sans profession). Les demandes provenant de la CCNM sont en hausse et les logements de trois pièces restent les logements les plus demandés.

► Les spécificités des trois intercommunalités

La **CACEM** regroupe 42% de la population au 1^{er} janvier 2010 et connaît la plus forte décroissance démographique du département (-0,7%/an entre 2006 et 2010). Elle regroupe les plus petits ménages du département dont les revenus sont plus élevés que sur les autres intercommunalités. 45% des 15 ans et plus ont un emploi sur la CACEM. La part de propriétaires y est moindre (46%), au profit des locataires du parc social (20%). La dynamique de construction est moins importante sur la CACEM (7 autorisations pour 1 000 habitants) mais plus d'un tiers (36%) des autorisations de construction y sont cependant délivrées, principalement pour des logements collectifs. La vacance y est en outre moins importante (12%) tandis que la mobilité est dans la moyenne départementale (6,6%).

La **CCNM** regroupe 27% de la population et a également connu une décroissance démographique entre 2006 et 2010 (-0,5%/an). Les ménages y sont grands et ont les plus faibles revenus du département. Seulement 38% des 15 ans et plus sont actifs tandis que 29% sont chômeurs. Le Nord de l'île est un territoire de propriétaires (63%) et seuls 11% des ménages habitent une HLM. La dynamique de construction est dans la moyenne départementale (8 autorisations pour 1 000 habitants) et seules 28% des autorisations de construction y sont délivrées avec une place de plus en plus importante pour le collectif. La vacance sur la CCNM est la plus élevée du territoire (14%) et la mobilité la plus faible (5,5%).

Sur la **CAESM**, on recense 31% de la population. Cette intercommunalité est la seule à avoir connu une croissance démographique entre 2006 et 2010 (0,7%/an). Les ménages, de grande taille, ont des revenus qui se situent dans la moyenne départementale. Les actifs représentent 42% des 15 ans et plus tandis qu'au sein de la même tranche d'âge, 26% sont au chômage. Trois ménages sur cinq sont propriétaires de leur logement et 13% des ménages sont locataires du parc public. 36% des autorisations de construction sont délivrées sur cet EPCI entre 2006 et 2012 et l'indice de construction y est très dynamique avec 10 autorisations pour 1 000 habitants en 2012, représentant au total 872 logements, avant tout pour des logements individuels. Enfin, la vacance est dans la moyenne départementale (13%) tandis que la mobilité est plus élevée que sur les autres intercommunalités (7,5%).

Première partie : Les données de cadrage

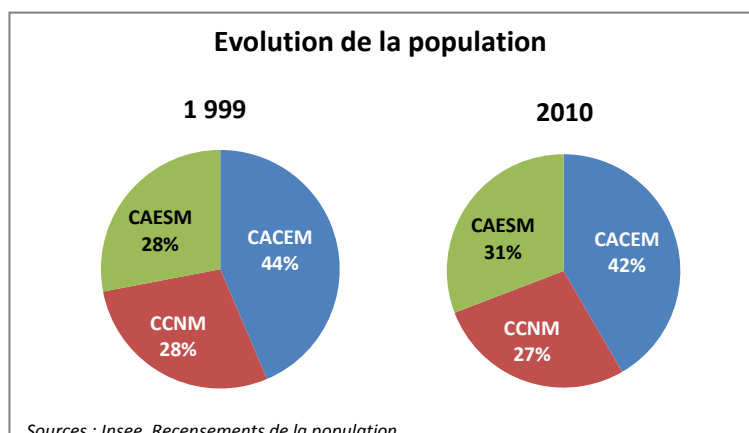
3. Le profil des habitants de la Martinique

1. Une dynamique démographique mesurée¹

► Une légère décroissance démographique sur l'ensemble de la Martinique...

La Martinique compte en 2010, selon le recensement INSEE, **394 173 habitants, en augmentation de 3,4% entre 1999 et 2010**. Cette hausse moyenne annuelle mesurée de **0,3% par an** doit cependant être nuancée. En effet, si sur la période 1999-2006 la croissance est positive avec un taux annuel de 0,6%, elle est au contraire négative sur la période 2006-2010 avec un taux annuel de -0,2%. Entre 2006 et 2010, la population a ainsi diminué d'environ 3 500 personnes alors qu'elle avait augmenté de 16 400 habitants entre 1999 et 2006.

Sur la période 1999-2010, le taux d'accroissement annuel de la population martiniquaise est ainsi très **proche de celui observé sur la Guadeloupe** (0,4%) et légèrement inférieur à celui de la France métropolitaine (0,6%). Il est par contre très inférieur à celui de La Réunion (1,4%) et de la Guyane (3,5%). De 2006 à 2010, alors que la Martinique connaît une période de décroissance démographique (-0,2%/an), les autres départements d'Outre-mer connaissent *a contrario* une croissance de leur population, bien qu'en léger recul sur la Guadeloupe (0,2%/an) et La Réunion (1,2%/an) mais s'intensifiant en Guyane (2,7%/an).



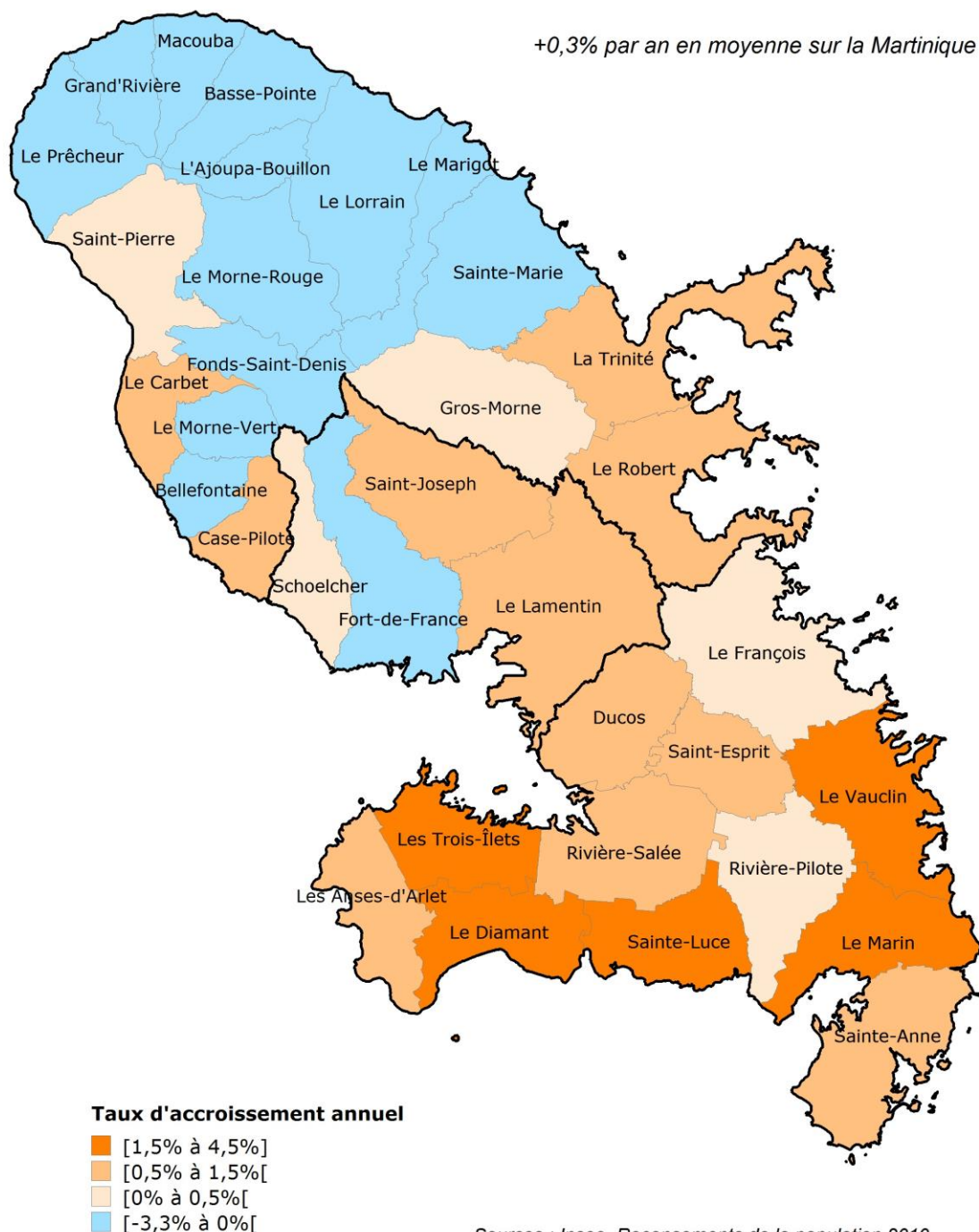
► ... mais une dynamique sur la CA de l'Espace Sud Martinique

La CACEM compte la population départementale la plus importante. Toutefois, sa part a tendance à diminuer puisqu'elle passe de 44% en 1999 à 42% en 2010, au profit de **la CAESM qui accueille 31% de la population en 2010, augmentant ainsi sa part de 3 points en dix ans**. La part de population de la CCNM reste quant à elle relativement stable autour de 27%.

Alors que la croissance démographique des territoires central et du Nord est nulle voire négative entre 1999 et 2010 (en moyenne annuelle, 0% sur la CCNM et -0,1% sur la CACEM), **la CAESM connaît une nette progression de sa population** avec une hausse moyenne de 1,2% par an sur la période 1999-2010. Sur la dernière période (2006-2010), la décroissance démographique s'accroît sur la CCNM (-0,5%/an) et sur la CACEM (-0,7%/an) tandis que la croissance démographique de la CAESM ralentit (0,7%/an).

¹ Les éléments de cette partie sont issus du Recensement de la population 2010 de l'INSEE.

Evolution démographique 1999-2010



Au sein même des 3 EPCI, les évolutions entre 1999 et 2010 sont également fortement contrastées avec notamment :

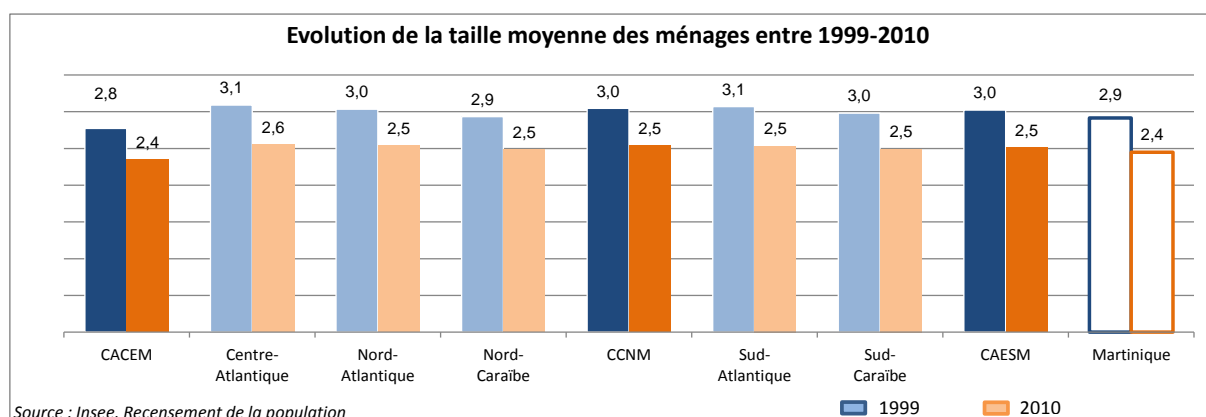
- **sur la CACEM**, alors que Fort-de-France est en déprise démographique (-0,7% par an), Le Lamentin voit sa population augmenter en moyenne de 0,9% par an. Cependant, Le Lamentin voit comme toutes les autres communes de la CACEM sa population décroître sur la période 2006-2010 (-0,3%/an) ;
- **sur la CCNM**, la micro-région Nord-Caraïbe a une population stable (0%/an), le Centre-Atlantique gagne 0,3% de part de population tandis que le Nord-Atlantique en perd 0,8% par an, dont une perte annuelle de 3,3% pour la commune de Grand'Rivière. Sur la dernière période (2006-2010), les trois micro-régions sont en décroissance démographique ;
- **sur la CAESM**, la forte progression est majoritairement portée par la micro-région Sud-Caraïbes (+1,6%), avec des hausses de 3% à 4% par an pour les communes du Diamant et des Trois-Ilets. Entre 2006 et 2010, la croissance démographique reste forte sur le Sud-Caraïbes (1,4%/an) tandis que le Sud-Atlantique connaît une période de décroissance démographique (-0,1%/an contre 0,7%/an entre 1999 et 2006).

► **Un développement principalement dû au solde naturel**

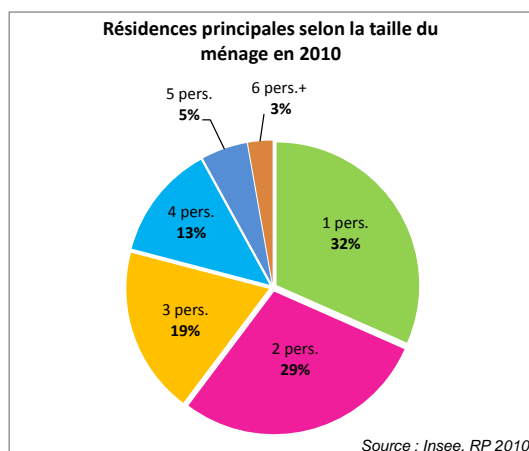
Sur la période 1999-2010, **l'augmentation de la population martiniquaise est uniquement liée au solde naturel**, avec une progression de 0,7% en moyenne par an, répartie sur l'ensemble du territoire. A l'inverse, le département est déficitaire en termes de migration dans la mesure où ce taux est négatif sur la même période (-0,4% en moyenne par an). Ce **déficit migratoire s'observe sur la plupart des communes du département, à l'exception de celles du Sud**. En effet, les communes de la CAESM connaissent un solde migratoire positif, hormis Le François, Rivière-Pilote et Rivière-Salée. Les communes du Sud du département accueillent donc une population issue du Nord et du Centre du territoire.

► **Un important desserrement des ménages**

En 2010, la Martinique comptait **160 902 ménages**, contre 130 844 en 1999. Alors que sur cette période la population a augmenté d'un peu moins de 13 000 habitants, le nombre de ménages a lui augmenté de plus de 30 000 unités. Cette évolution indique un **important desserrement des ménages**. Le nombre moyen de personnes par ménage passe ainsi de 2,9 personnes à **2,4 personnes** sur cette même période. La taille des ménages reste néanmoins légèrement supérieure à celle constatée en France métropolitaine qui est en moyenne de 2,3 personnes en 2010.



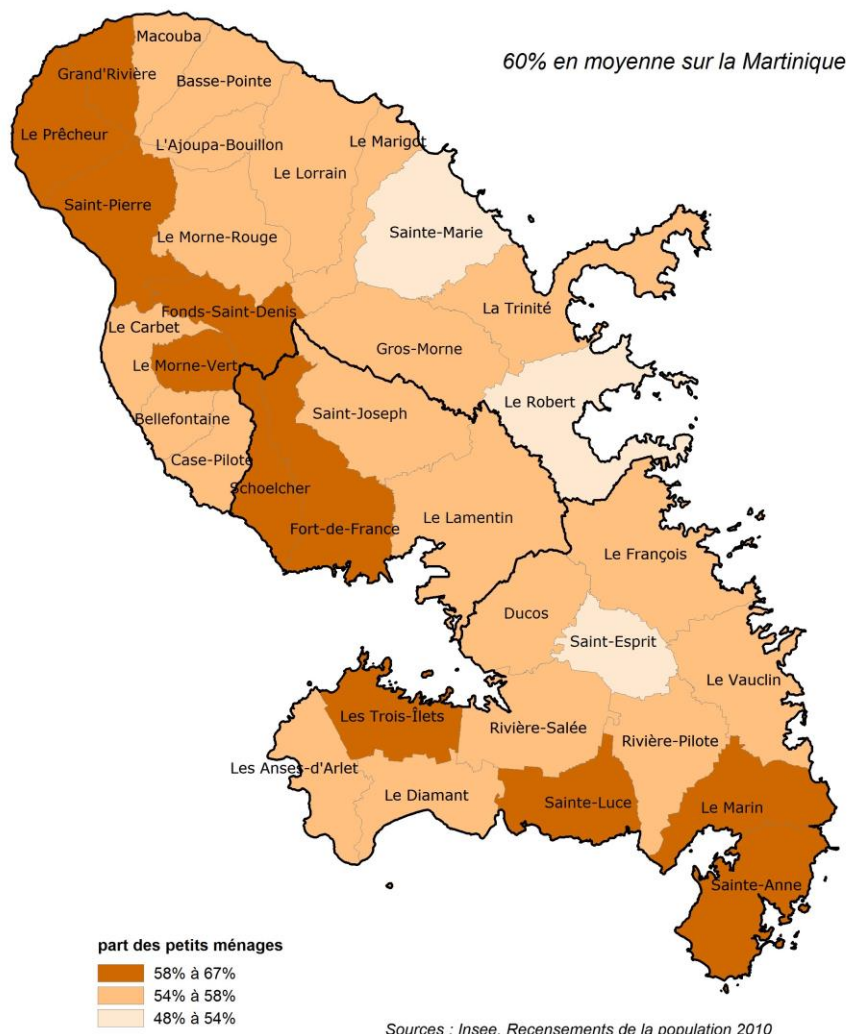
La **taille moyenne des ménages a diminué annuellement de 1,9%** en Martinique depuis 1999 (contre -0,4% sur la France métropolitaine), entraînant par conséquent **un important besoin en logements**. On remarque que la **tendance au desserrement des ménages ralentit** entre 2006 et 2010 puisqu'elle n'est plus que de 1,3% par an sur cette période, contre 2,3% entre 1999 et 2006.



► **Plus de la moitié des ménages composée de deux personnes ou moins**

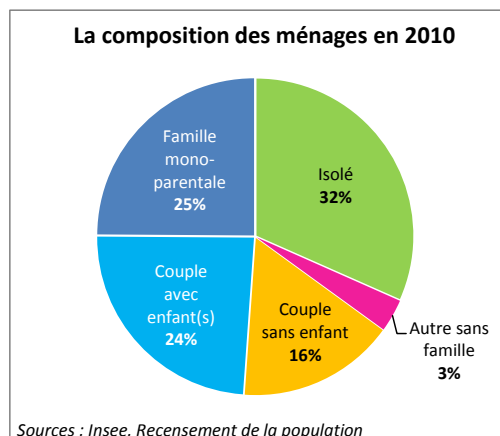
On constate que si près d'un tiers des ménages est composé d'une personne seule, les ménages de 4 personnes ou davantage représentent tout de même un ménage sur cinq (21%). Les ménages sur la CACEM sont de manière globale de plus petite taille que ceux de la CAESM et de la CCNM (2,4 personnes contre 2,5 en moyenne sur la CAESM et la CCNM en 2010), en lien avec les caractéristiques du parc (voir en page 27). Cependant la **tendance à la baisse est similaire sur les 3 EPCI** tout comme sur les diverses micro-régions.

Les ménages composés d'1 ou 2 personnes parmi les résidences principales en 2010



► **Une part importante de familles monoparentales**

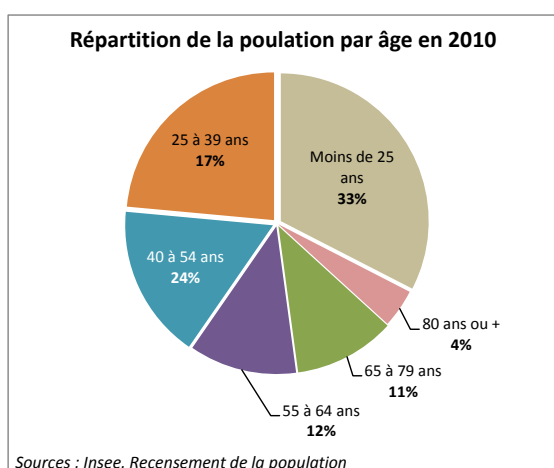
Comme en Guadeloupe et en Guyane, les **familles monoparentales sont surreprésentées et constituent un quart des ménages martiniquais** (contre 9% en France métropolitaine). Par ailleurs, la part des couples sans enfant est particulièrement faible (16% contre 27% au niveau national). Le nombre de personnes seules est quant à lui légèrement inférieur à la moyenne nationale (-2 points). Il en va de même pour les couples avec enfant(s) : 24% en Martinique contre 28% en France métropolitaine.



2. Un important vieillissement de la population

Avec **un tiers de moins de 25 ans**, la Martinique possède une population assez jeune (31% en France métropolitaine). Leur part diminue sur le département avec une baisse d'en moyenne 1% par an entre 1999 et 2010 sur la CACEM et la CCNM. Sur la CAESM, leur part augmente encore de 0,1% par an sur cette période mais marque une véritable inflexion. En effet, la croissance de ces jeunes de moins de 25 ans était encore de 0,4% par an entre 1999 et 2009. Entre micro-régions, les évolutions sont également très contrastées : +0,3% par an pour Sud-Caraïbe contre -1,9% par an pour le Nord-Atlantique.

Le territoire connaît par ailleurs **un important vieillissement de sa population**, la part des 65 ans et plus étant passée de 12% à 15% entre 1999 et 2010, soit une augmentation globale de 35% ou encore de 3% par an.



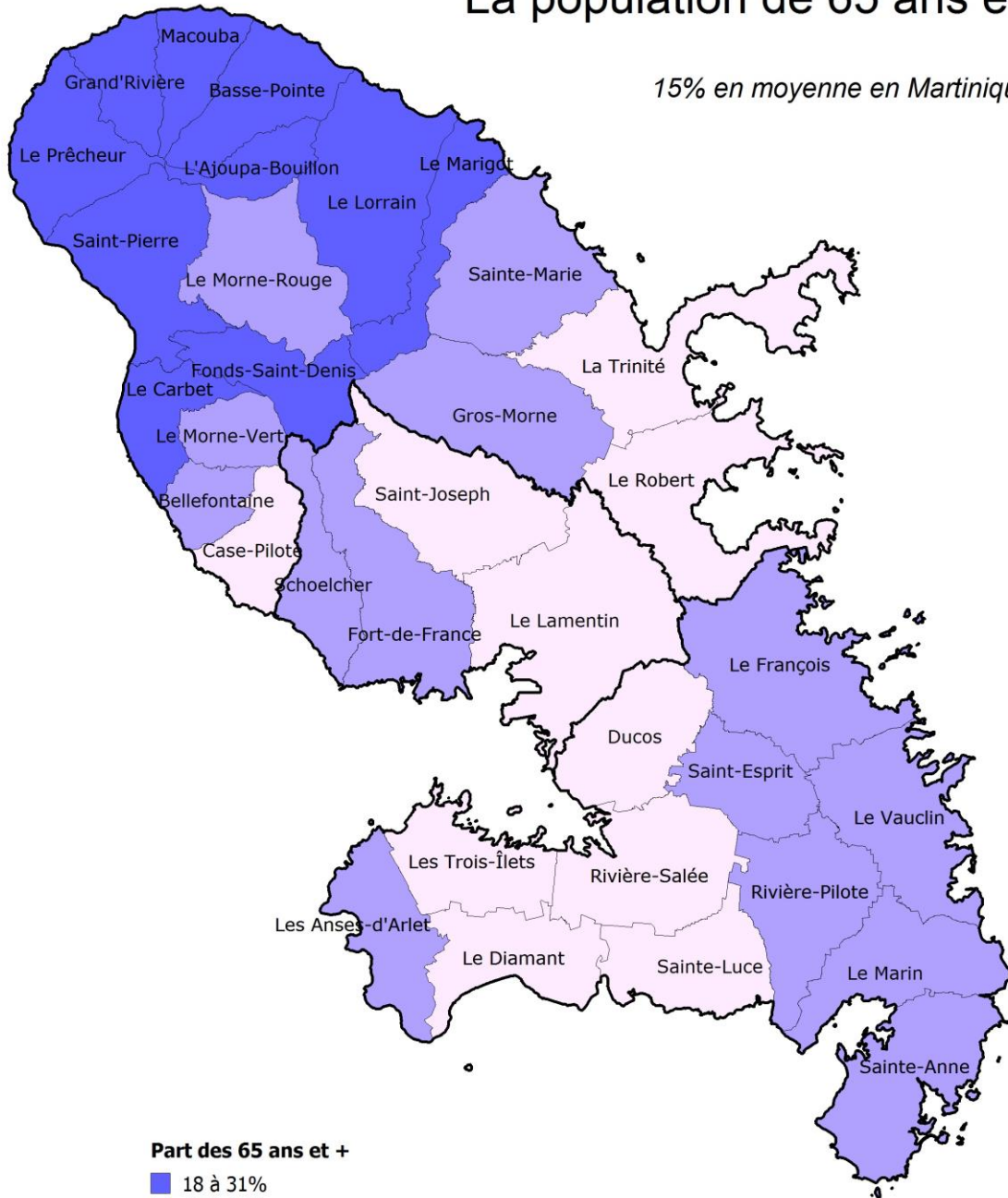
La proportion de 65 ans et plus est plus marquée sur la CCNM avec 17% contre 14% sur la CAESM et 15% sur la CACEM. En revanche, **le vieillissement est plus important sur la CAESM** : la population âgée de 65 ans et plus y progresse de 3,7%/an entre 1999 et 2010 alors qu'elle ne progresse que de 2,6%/an sur la **CCNM où le vieillissement est plus modéré**. La **CACEM occupe une position intermédiaire** avec une évolution de 2,9% par an.

A l'échelle des micro-régions, les situations sont très contrastées : le Nord-Atlantique a vu sa population de plus de 64 ans augmenter de seulement 1,5%/an entre 1999 et 2010 alors que le Sud-Caraïbes voit cette part grimper de 3,9%/an sur la même période.

Cette évolution implique d'avoir une réflexion sur une offre adaptée en matière de logements.

La population de 65 ans et +

15% en moyenne en Martinique



Sources : Insee, Recensements de la population 2010

3. Des habitants en situations précaire

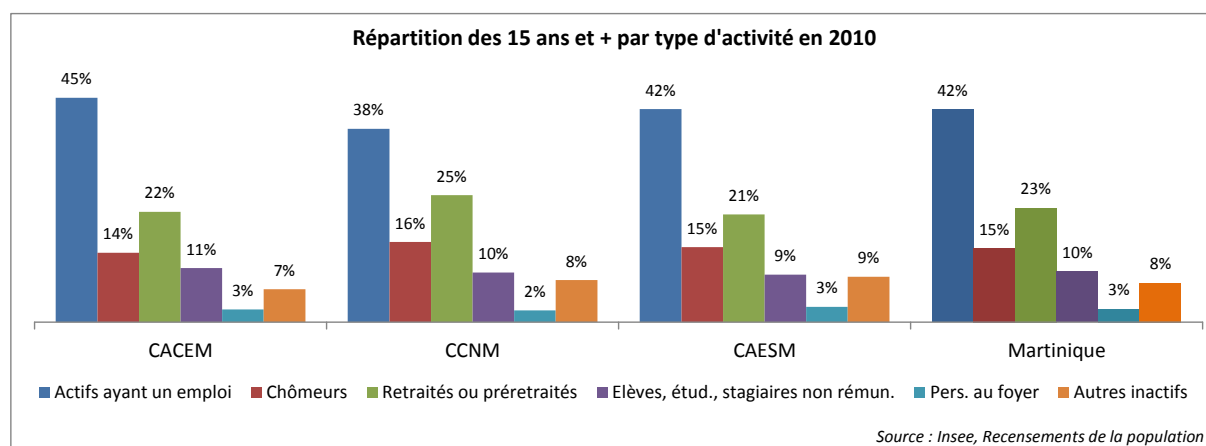
► Seules 2 personnes sur 5 occupent un emploi chez les 15 ans et plus

En 2010, la part des actifs ayant un emploi parmi l'ensemble des 15 ans et plus est de **42% à l'échelle du département**, soit une part largement inférieure à la moyenne nationale (51%).

Parmi cette population, **la part des actifs est plus importante sur la CACEM (45%) et moins importante sur la CCNM (38%) tandis que la CAESM occupe une position intermédiaire (42%)**, en lien avec la concentration des emplois. A l'intérieur d'un même EPCI, les disparités peuvent être importantes. Par exemple sur la CCNM, seuls 34% des 15 ans et plus de Nord-Atlantique occupent un emploi contre 42% en Nord-Caraïbe.

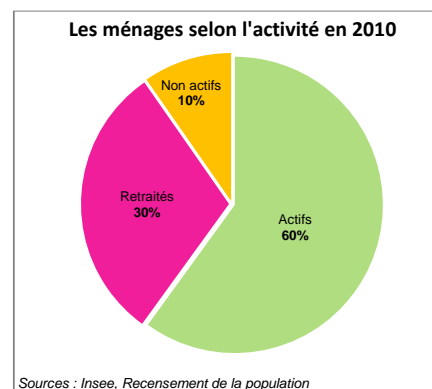
La part des (pré-)retraités est de 23% à l'échelle du département (26% en France métropolitaine). Ce taux est un peu plus important sur la CCNM (25%) tandis qu'il est un peu moins sur la CAESM (21%) et la CACEM (22%). Les taux de chômeurs, d'élèves/étudiants/stagiaires, de personnes au foyer et d'inactifs sont assez proches sur les trois régions, variant au maximum de 2 points.

Par ailleurs, à l'échelle de la Martinique, 15% des 15 ans et plus sont chômeurs, 10% sont élèves, étudiants ou stagiaires, 2% au foyer et enfin, 8% sont catégorisés comme autres inactifs. En France métropolitaine, ces taux sont nettement inférieurs (7% de chômeurs, 8% d'élèves, étudiants ou stagiaires et 4% d'autres inactifs), hormis en ce qui concerne les personnes au foyer, deux fois plus représentées (4%).



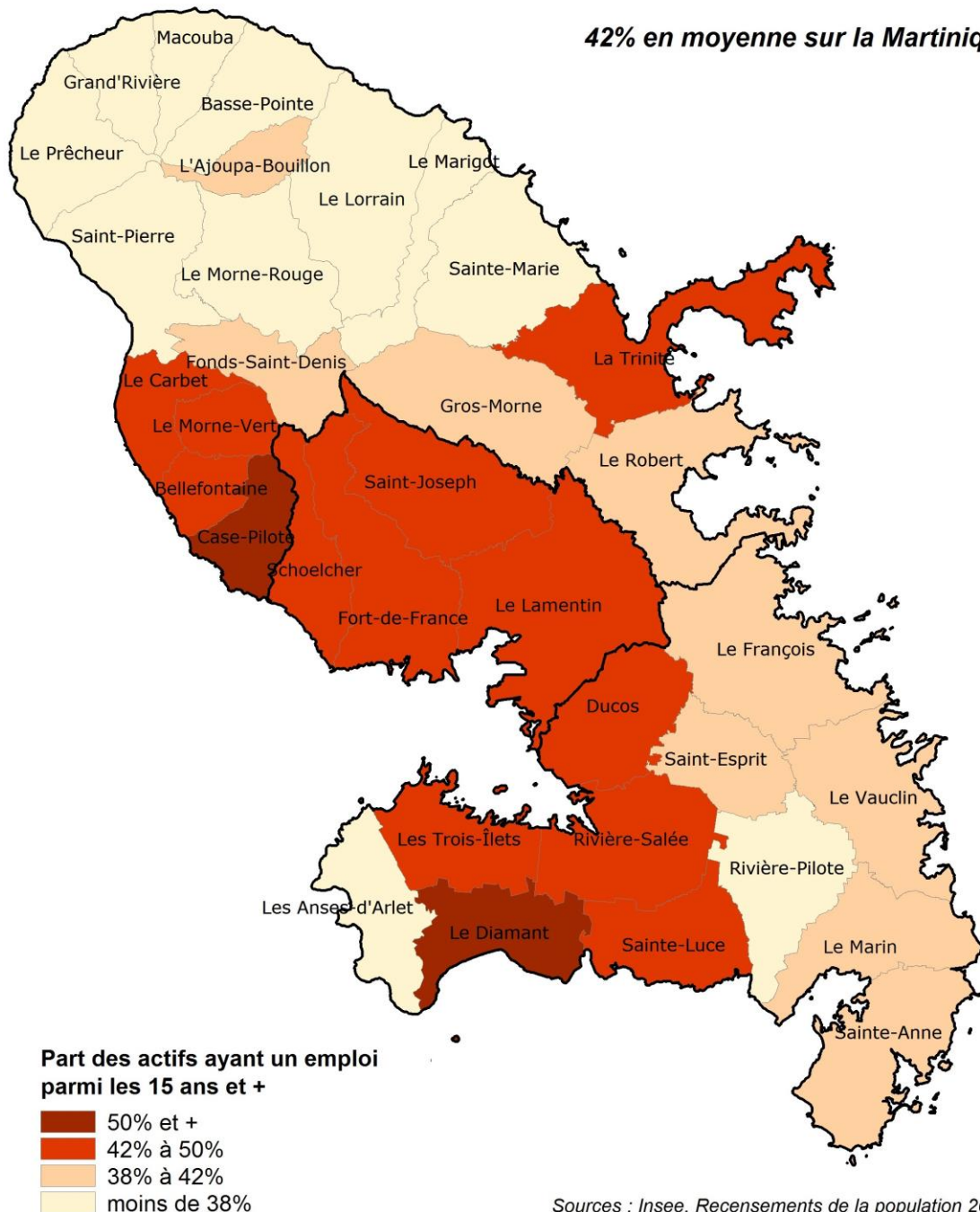
Par rapport aux autres départements d'Outre-mer, la part des actifs ayant un emploi est plus importante en Martinique parmi les 15-64 ans : ils sont 51% à avoir un emploi contre 48% en Guadeloupe, 44% à La Réunion et 43% en Guyane. La part de chômeurs parmi les actifs de cette tranche d'âge est par contre similaire sur la Martinique (18%), la Guadeloupe (19%) et la Guyane (19%) mais toutefois inférieure à celle de La Réunion (23%).

Si l'on s'intéresse à **la part des ménages qui exercent une activité (60%)**, on constate également des disparités à l'échelle des trois EPCI : leur taux est de 62% sur la CACEM et de 60% sur la CAESM mais seulement de 56% sur la CCNM. Les disparités entre micro-régions sont encore plus marquées : on compte seulement 48% de ménages actifs sur le Nord-Atlantique contre 63% sur le Sud-Caraïbe.



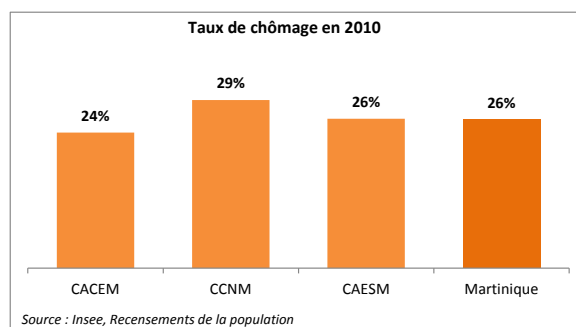
La population de 15 ans et + ayant un emploi

42% en moyenne sur la Martinique



► Un taux de chômage² très important

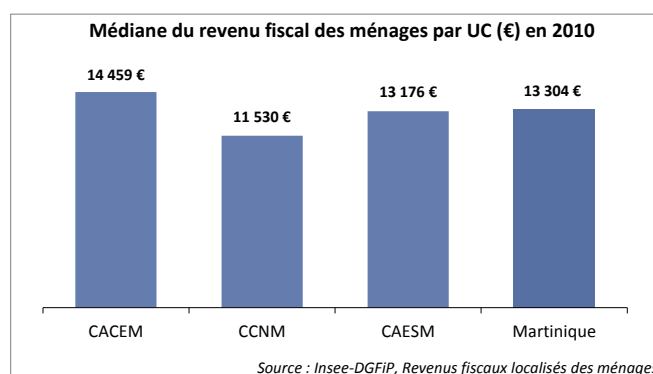
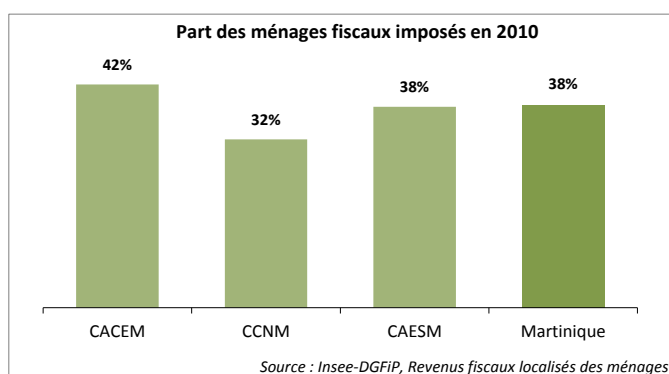
Le taux de chômage en Martinique est **très important, touchant près de 26% des actifs** âgés de 15 à 64 ans en 2010. Ce taux est nettement plus important que celui de la France métropolitaine (12%) mais reste en revanche plus faible que celui de Guadeloupe (29%), de la Guyane (31%) ou encore de La Réunion (34%). Traduisant ainsi la **plus grande précarité des habitants du Nord de l'île**, la CCNM et compte un taux de chômage de 29% alors que celui de la CACEM n'est « que » de 24% et celui de la CAESM étant intermédiaire.



► Des niveaux de ressources faibles³

La Martinique ne compte en 2010 que **38% de foyers fiscaux imposés** (contre 58% en moyenne en France métropolitaine). Les ménages imposés sont un peu plus représentés sur la CACEM que sur le reste du territoire.

La médiane des ressources des foyers fiscaux par unité de consommation⁴ du ménage s'élève en 2010 à **13 304€** (foyers imposables et non imposables), **soit un niveau nettement moins élevé que la médiane nationale (18 750 €)**. Au sein du département, on retrouve les revenus médians les plus faibles au Nord et inversement les plus élevés sur le Centre, les ménages du Sud disposant de revenus intermédiaires.



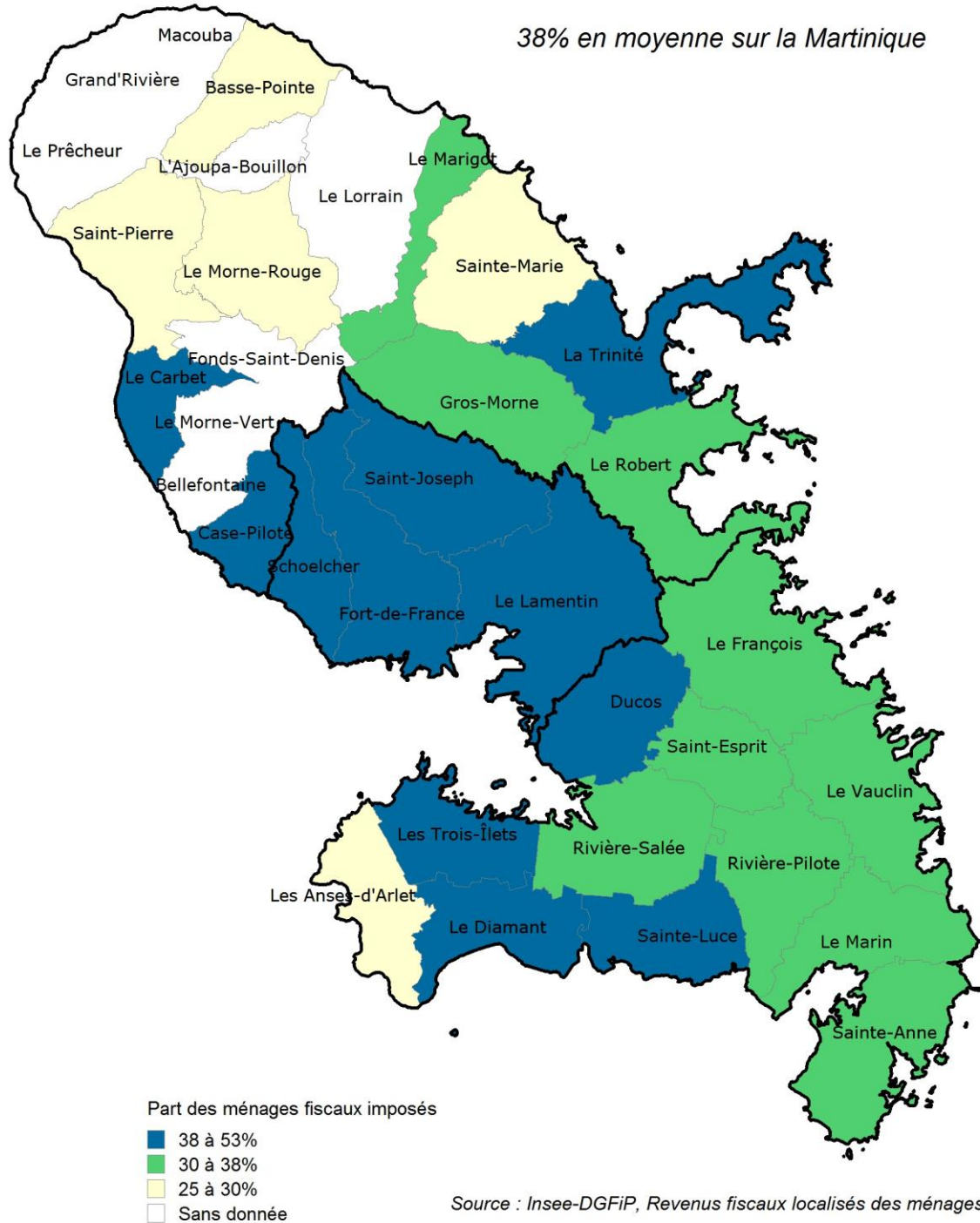
Cette situation pose largement les questions de **l'accès et du maintien dans le logement qui sont particulièrement difficiles**, surtout dans le Nord du département. Dans une telle configuration, la production d'une offre diversifiée et accessible pour tous reste un enjeu important.

² Taux de chômage = Nombre de chômeurs / nombre d'actifs.

³ Les données 2011 ne sont disponibles qu'à l'échelle départementale et nationale ; pour les DOM, les données ne sont disponibles que pour la Martinique et La Réunion.

⁴ Selon l'Insee, « pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans ».

Part des ménages fiscaux imposés en 2010

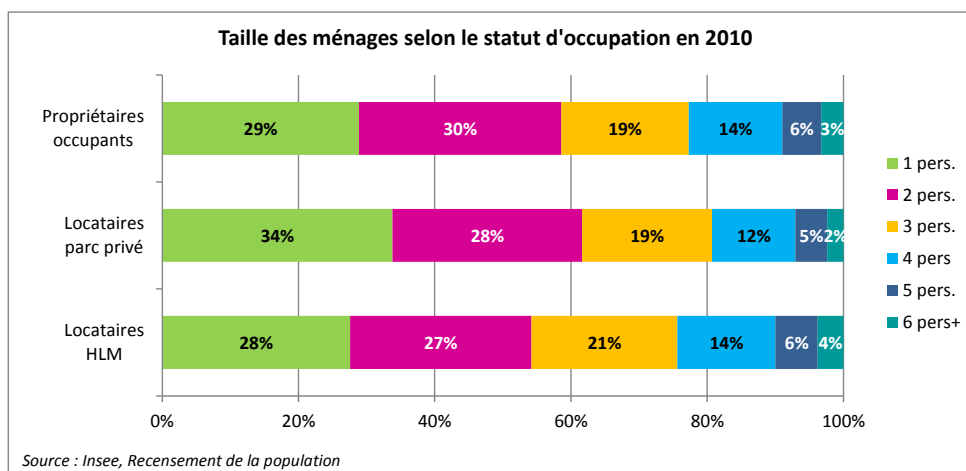


4. Des jeunes et des petits ménages davantage représentés sur le parc locatif privé

► Des ménages plus petits dans le parc locatif privé

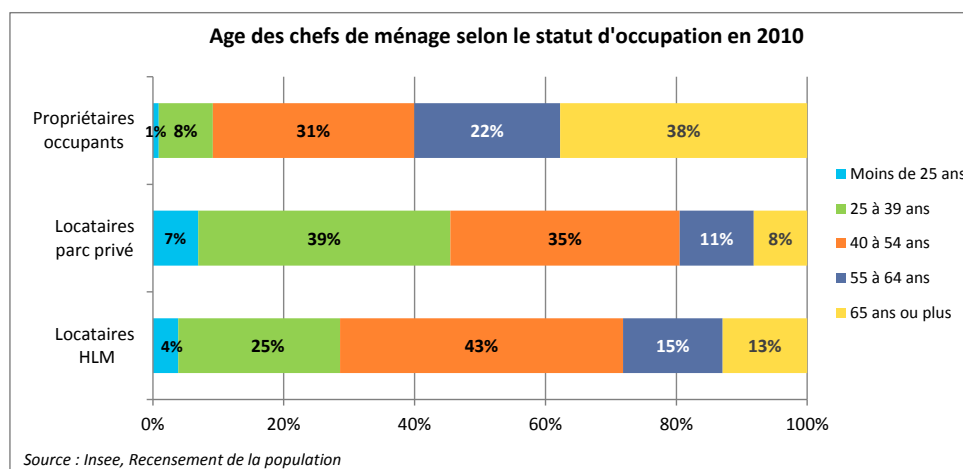
Compte tenu de l'offre plus abondante de petites typologies dans le **parc privé**, c'est dans ce parc qu'on retrouve la part la plus importante de **ménages d'une personne** (34% contre 28% chez les locataires HLM et 29% chez les propriétaires occupants). Cependant, quel que soit le type d'occupation du logement, cette part de personnes seules augmente depuis 1999.

A l'inverse, les **locataires du parc HLM** et les propriétaires occupants forment plus souvent des **ménages de 4 personnes et plus** (respectivement 24% et 23%).



► Davantage de jeunes dans le parc locatif privé

Les propriétaires occupants sont majoritairement composés de ménages dont le chef a au moins 40 ans (91%). A contrario, les jeunes chefs de ménage sont plus représentés parmi les locataires, en particulier dans le parc privé. Quant aux **chefs de ménage locataires du parc HLM, ils sont très majoritairement âgés de 25 à 54 ans.**



5. Des locataires qui se paupérissent et qui bénéficient davantage d'aides⁵

5.1. Les aides de la CAF

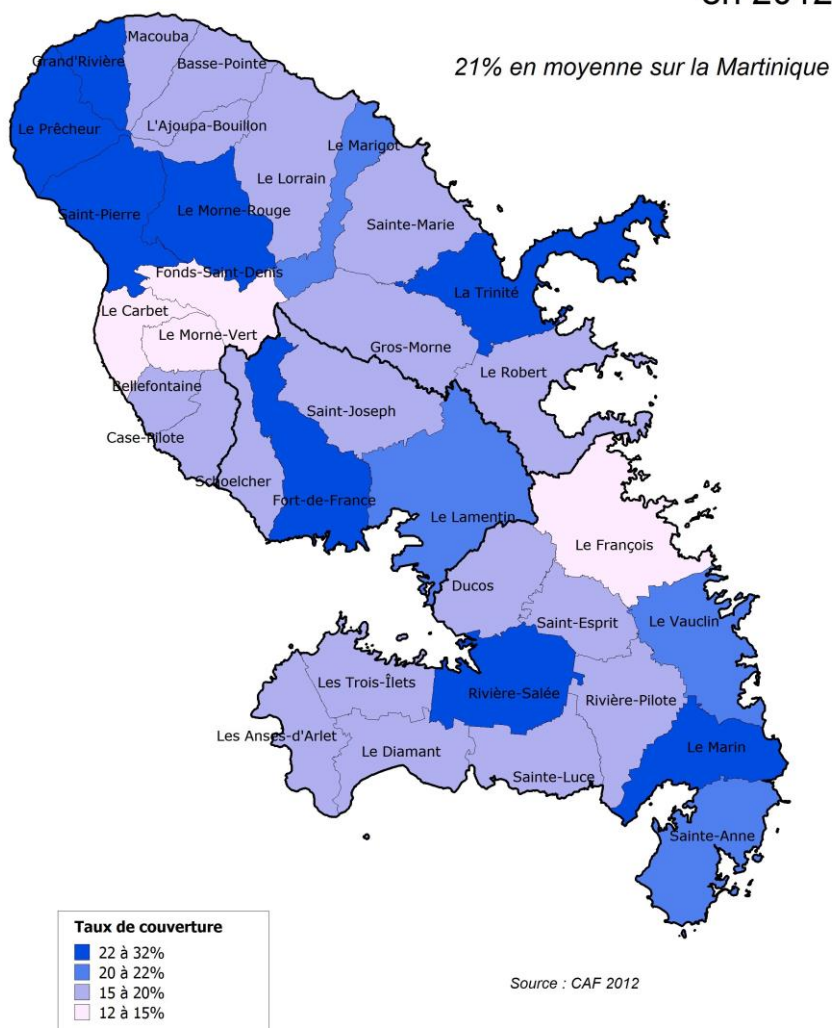
► La part des bénéficiaires d'une aide au logement en légère baisse

En 2012, 54% de la population bénéficie d'une aide de la CAF (58% des ménages), soit près de 213 000 personnes.

S'agissant des aides au logement, **21% de la population martiniquaise est couverte par une aide (23% des ménages)**, soit 82 159 personnes. A l'échelle des EPCI, **les ménages de la CACEM sont davantage couverts (27%)** que ceux des autres intercommunalités (20%). Par rapport à 2011, le taux de couverture des ménages recule de 1,2% en Martinique. Cette évolution est de -2,3% sur la CACEM, de -0,8% sur la CCNM tandis qu'elle s'est accrue de 0,8% sur la CAESM.

Parmi ces bénéficiaires, **58% des ménages bénéficient d'une Allocation de Logement Familial (ALF) et 42% d'une Aide au Logement Social (ALS)**. Au niveau régional, les ménages du Nord et du Sud touchent davantage l'ALF (environ 2/3) que ceux du Centre (environ 1/2).

Taux de couverture de la population bénéficiaire d'une aide au logement en 2012



⁵ Données issues de la CAF, 2012.

► **Un montant mensuel moyen des aides stable**

Le **montant mensuel moyen des aides était de 271€ par ménage aidé** en 2012. Les aides perçues dans le cadre d'une ALF (321€) sont plus importantes que celles versées dans le cadre d'une ALS (201€). Les ménages de la CCNM et de la CAESM étant davantage bénéficiaires de l'ALF reçoivent, de ce fait, des aides dont le montant moyen est légèrement supérieur à celui perçu par les ménages de la CACEM.

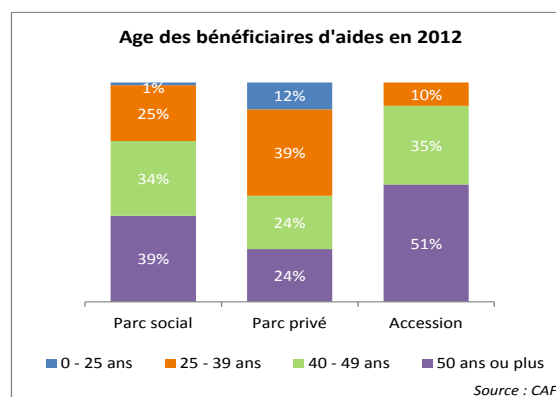
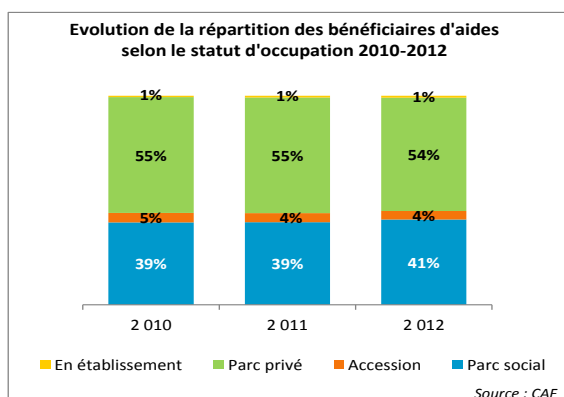
	ALF	ALS	CACEM	CCNM	CAESM
Montant moyen par dossier	321 €	201 €	261 €	285 €	279 €

► **Des bénéficiaires au profil fragile**

Les aides sont principalement attribuées à des personnes seules et à des familles monoparentales.

41% des ménages bénéficiant d'une aide au logement sont locataires d'un logement social (pour 15% des résidences principales en HLM), soit 2 points de plus qu'en 2011. Néanmoins, la majorité des bénéficiaires restent locataires dans le parc privé (54%).

Enfin, les **allocataires d'une aide au logement dans le parc social sont plus âgés** que ceux du parc locatif privé, en lien avec une mobilité plus faible dans le parc social.

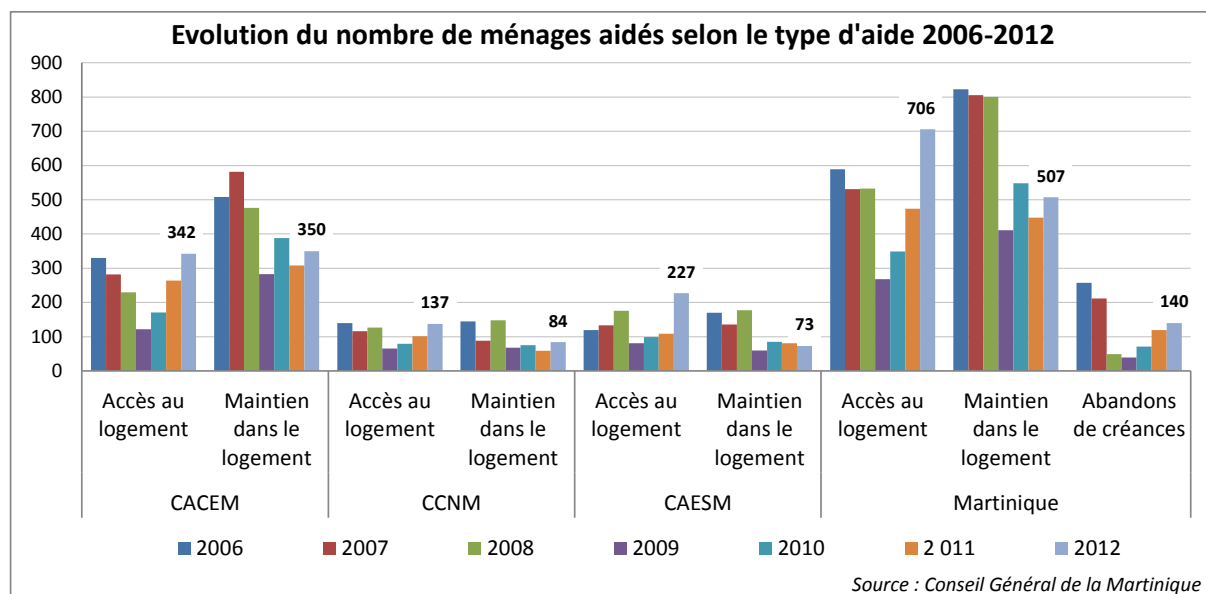


5.1. Les aides du Conseil Général

► Près de 1 400 bénéficiaires du FDSL, en forte hausse depuis 2009⁶

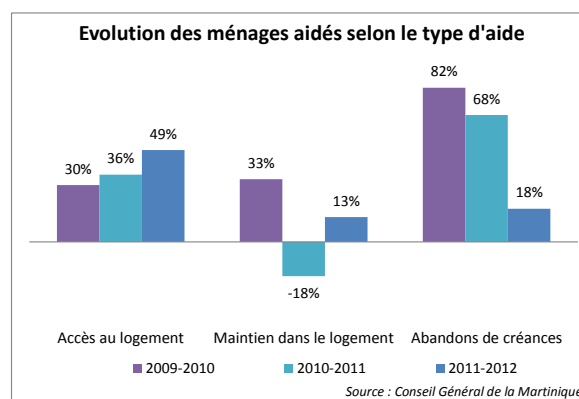
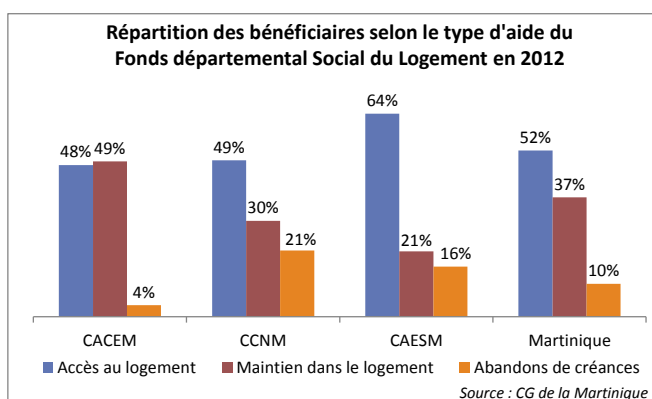
Pas moins de **1 353 ménages** ont été aidés en 2012 par le Fonds Départemental Social du Logement (FDSL) en Martinique. Ce nombre est **en hausse régulière depuis 2009**.

En 2012, plus de la moitié des aides (52%) sont allouées pour l'accès au logement tandis que 37% sont accordées pour le maintien dans le logement et 11% pour abandon de créances.



Par rapport à 2011, **le nombre d'aides relatives à l'accès au logement augmente** de 49% tandis que les aides relatives au maintien ne progressent que de 13% et celles pour abandon de créances de 18%.

Comme pour la période 2006-2011, on peut constater que **les bénéficiaires du FDSL sont plus représentés sur la CACEM** (53% des aides pour 42% de la population martiniquaise).



Le niveau élevé de demandes d'aides pour un maintien dans le logement illustre la **précarisation des ménages et leur difficulté à faire face aux loyers élevés, surtout sur la CACEM**. Dans le Sud, c'est la problématique d'accès au logement qui est la plus prégnante. Par rapport à 2011, elle s'est même

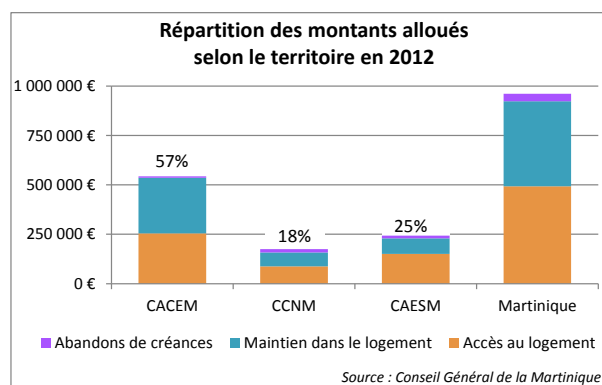
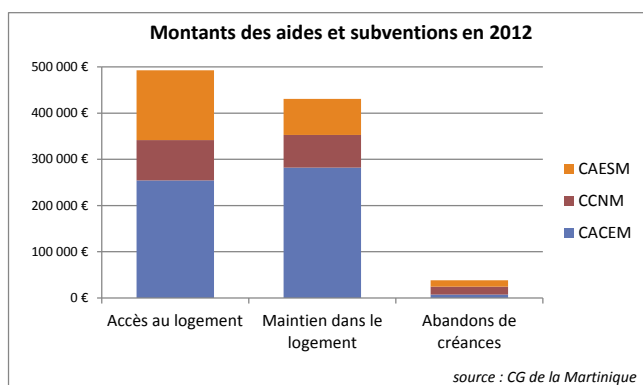
⁶ Données issues du Conseil Général de la Martinique, 2012.

intensifiée puisque cette année-là, seulement 47% des aides étaient allouées pour l'accès au logement, contre 64% en 2012. La part des ménages aidés pour le maintien dans leur logement a au contraire diminué, de 14 points. Sur les autres EPCI, les variations des différentes aides entre 2011 et 2012 sont mineures.

► **Un montant total des aides du FDSL en hausse en 2012**

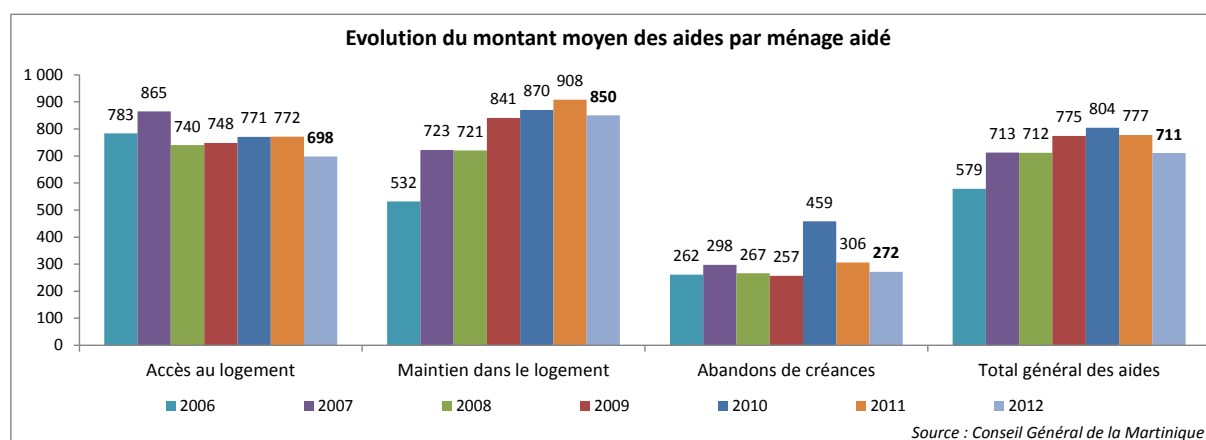
Le montant total des aides du FDSL est en hausse en 2012, principalement la part concernant l'accès au logement. Il s'est élevé au total à **961 722€ pour la Martinique** (contre 809 242€ en 2011), dont 57% pour les ménages de la CACEM, 18% pour ceux de la CCNM et 25% pour ceux de la CAESM.

Cette répartition des montants entre territoires est similaire à celle du nombre de ménages aidés dans les différents EPCI. Il en va de même concernant le type d'aide allouée.



► **Une baisse du montant moyen par dossier**

Le montant moyen par dossier, tous types d'aides du FDSL confondus, **est en baisse, comme en 2011**, après avoir connu une hausse régulière de 2006 à 2010. En 2012, la baisse du montant moyen par dossier est moins importante pour les aides concernant le maintien dans le logement (-6%) que pour les aides concernant l'accès au logement (-10%) et pour les abandons de créance (-11%), confirmant la **précarisation des occupants et leur difficulté à faire face aux différentes échéances**.



4. Les éléments sur le parc

1. Un parc immobilier en croissance rapide⁷

► Un parc de logements concentré dans les communes urbaines

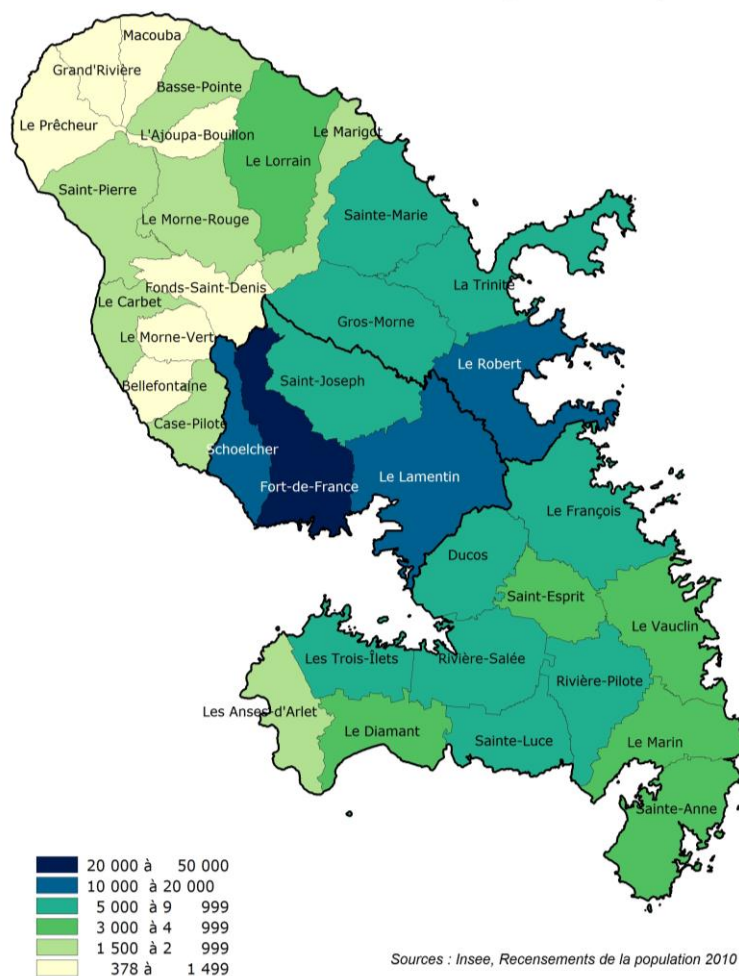
La Martinique compte **près de 195 000 logements en 2010**. Environ **41% des logements sont situés sur la CACEM**. Le parc de logements est concentré à Fort-de-France et sur les communes avoisinantes, qui sont aussi les communes les plus peuplées de l'île. En lien avec la géomorphologie du département, c'est ensuite le Sud qui propose l'offre de logements la plus abondante. Le Nord, plus contraint, moins peuplé, dispose d'une offre plus faible.

La part de résidences secondaires reste relativement faible, de l'ordre de 5% (contre 10% au niveau national). Elle est nettement plus développée sur la CAESM avec 10% de résidences secondaires contre seulement 1% sur la CACEM et 4% sur la CCNM.

Enfin, **le taux de vacance de 13% est élevé par rapport au niveau national (7%)** mais reste comparable sur l'ensemble du département avec toutefois une légère sous-représentation sur la CACEM.

Nombre de logements en 2010

194 918 logements en Martinique

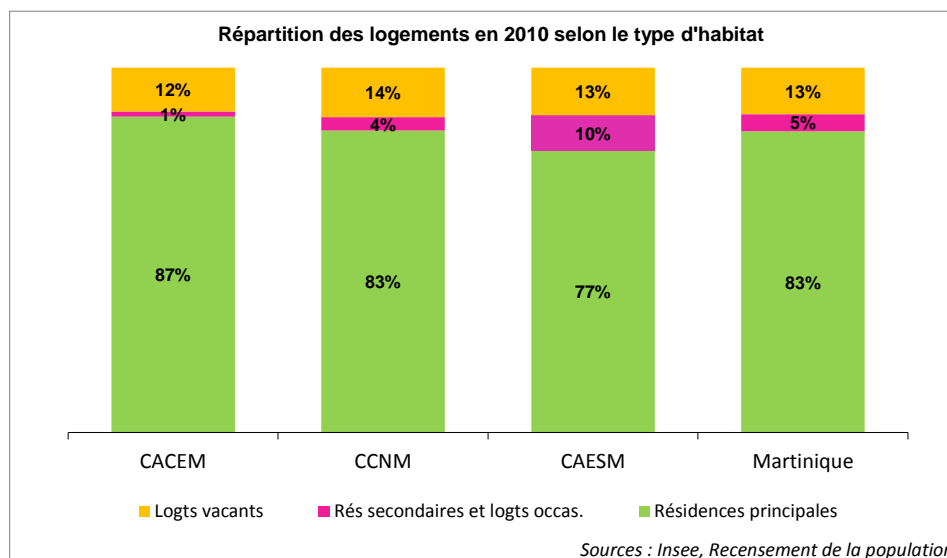


⁷ Les éléments de cette partie sont issus du Recensement de la population 2010 de l'INSEE.

► **Une croissance du parc plus importante dans le Sud**

Sur la période 1999-2010, la **hausse du parc des logements** est la plus élevée dans le Sud (+3,1%), en lien avec le développement démographique, la plus faible au Centre (+1,5%) et intermédiaire au Nord (+1,8%).

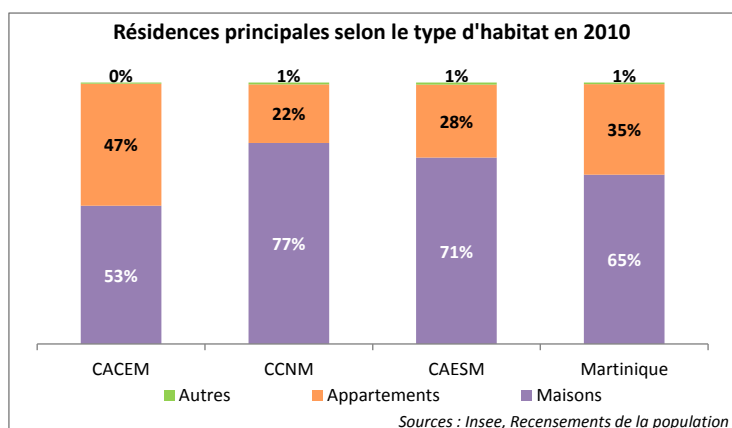
Sur la même période, l'évolution du parc est plus importante pour les résidences secondaires (+3,6%) et les logements vacants (+2,6%) que pour les résidences principales (+1,9%).



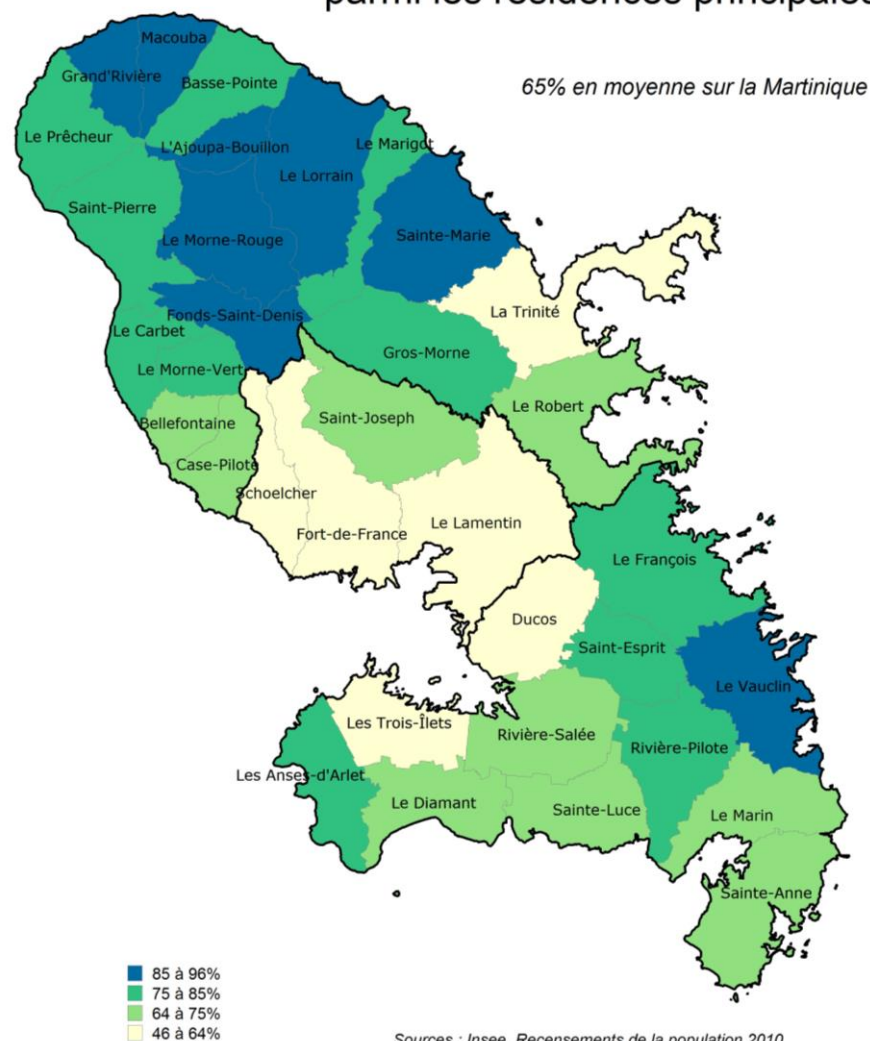
► **Des résidences principales très majoritairement individuelles, de taille intermédiaire et en dur**

La Martinique compte en 2010 **près de 161 000 résidences principales**, dont **65% sont des logements individuels**. Ce taux est élevé comparativement à la moyenne nationale où il atteint seulement 56%. Comparé à d'autres départements sans métropole majeure ou d'outre-mer, ce taux est par contre relativement modéré. En effet, il est de 75% en Guadeloupe et de 70% en Guyane.

En ce qui concerne la **répartition sur le territoire**, il y a à encore **une forte disparité** entre le Nord de l'île où environ la moitié des communes comptent une part de logements individuels supérieure à 77% et le Centre de l'île, très urbain, qui ne compte que 53% de maisons. Dans le Sud, 71% des logements sont individuels.

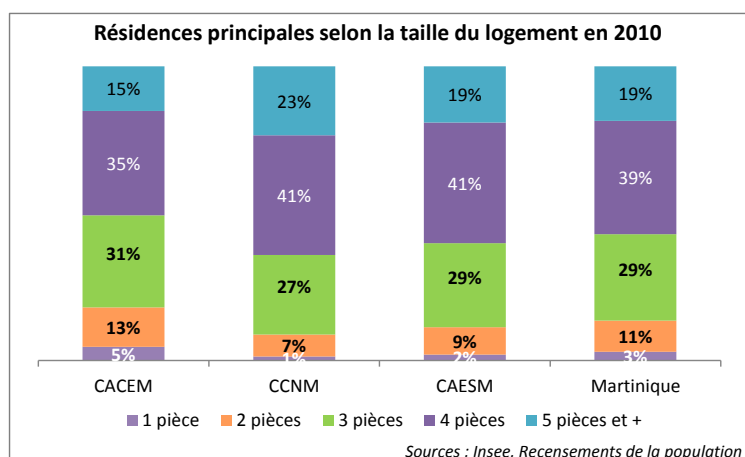


Part des maisons en 2010 parmi les résidences principales

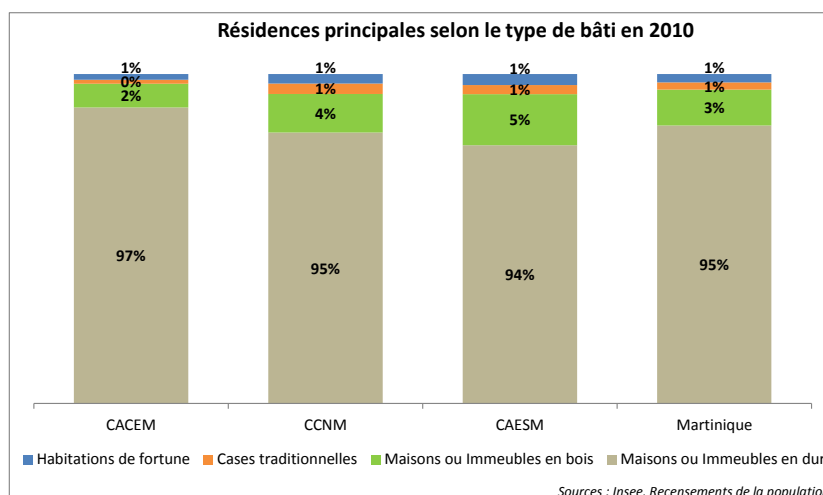


En termes de typologies, **les logements de taille intermédiaire sont surreprésentés** par rapport à la moyenne nationale : 29% sont des T3 et 39% des T4 contre respectivement 21% et 25% en France métropolitaine. Ce sont surtout les grandes typologies que l'on retrouve le moins en Martinique (19% de T5 contre 36% en France métropolitaine).

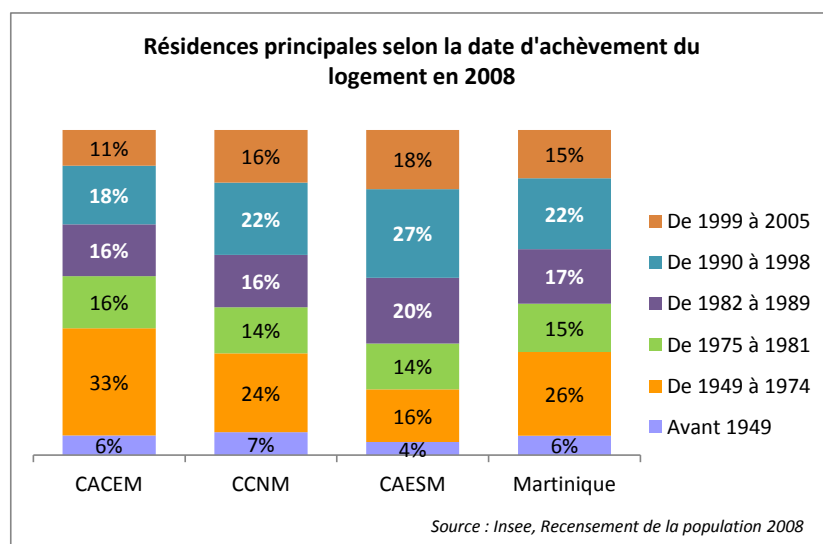
Les petits logements sont logiquement plus représentés sur le Centre (18% de T1/T2 contre 11% sur le Sud et 9% sur le Nord), en lien avec une offre de logements collectifs et locatifs plus importante.



Enfin, pour ce qui est de la nature des constructions, **95% des logements sont des maisons ou immeubles en dur**. Ce chiffre était de 88% en 1999, ce qui correspond à **une très forte baisse des cases traditionnelles et maisons ou immeubles en bois**, la part des habitations de fortune restant relativement stable autour de 1%. On observe que ces chiffres sont globalement très proches, quels que soient les territoires, même si la part des constructions en dur est plus élevée sur la CACEM, les habitations de fortune sur la CCNM et les maisons ou immeubles en bois sur la CAESM et la CCNM.



Le **parc des résidences principales est assez récent en Martinique⁸** : 37% des logements ont été construits entre 1999 et 2005 et seulement 31% des logements datent d'avant 1975. Cependant, les différences sont importantes entre les EPCI : la CACEM dispose d'un parc nettement plus ancien (38% avant 1975 et 30% après 1999) que la CAESM (20% avant 1975 et 46% après 1999) tandis que la CCNM occupe une position intermédiaire (31% avant 1975 et 38% après 1999).

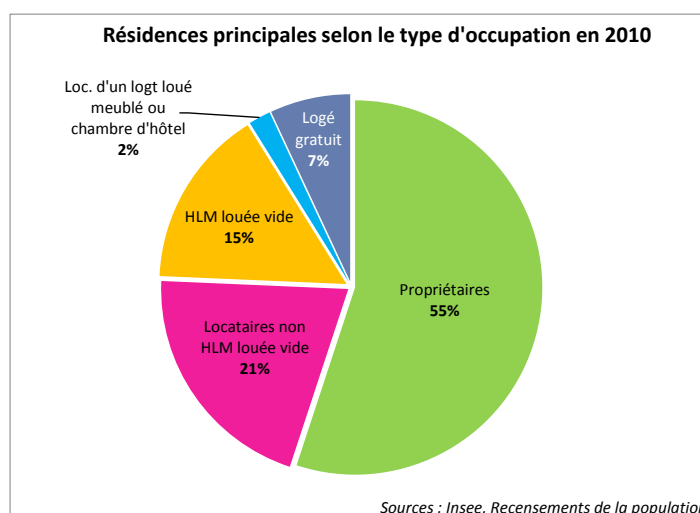


⁸ Données Insee 2010 non disponibles suite à un changement de questionnaire.

► **Une majorité de propriétaires occupants**

En 2010 selon l'INSEE, **la part de logements locatifs sociaux est similaire à celle observée en France métropolitaine et sur les autres départements d'outre-mer, soit de 15%**. Les **ménages logés gratuitement sont surreprésentés** (7% contre 2,5% au niveau national) et leur part ne diminue pas depuis 1999, témoignant ainsi d'une spécificité très forte. Celle-ci se retrouve également en Guyane (7%), de manière plus mesurée en Guadeloupe (5%) et à La Réunion (4%).

Le parc privé, en accession (55%) comme en location (21%), est légèrement sous-représenté par rapport au niveau national où il est respectivement de 58% et 25%. **Les propriétaires occupants restent cependant majoritaires** en Martinique. Parmi les autres départements d'outre-mer, la part de propriétaires occupants est plus importante en Guadeloupe (60% du parc) mais inférieure à La Réunion (52%) et en Guyane (45%). Quant à la part de locataires privés, ils sont proportionnellement aussi nombreux en Guadeloupe mais nettement plus nombreux en Guyane (33%) et à La Réunion (29%).

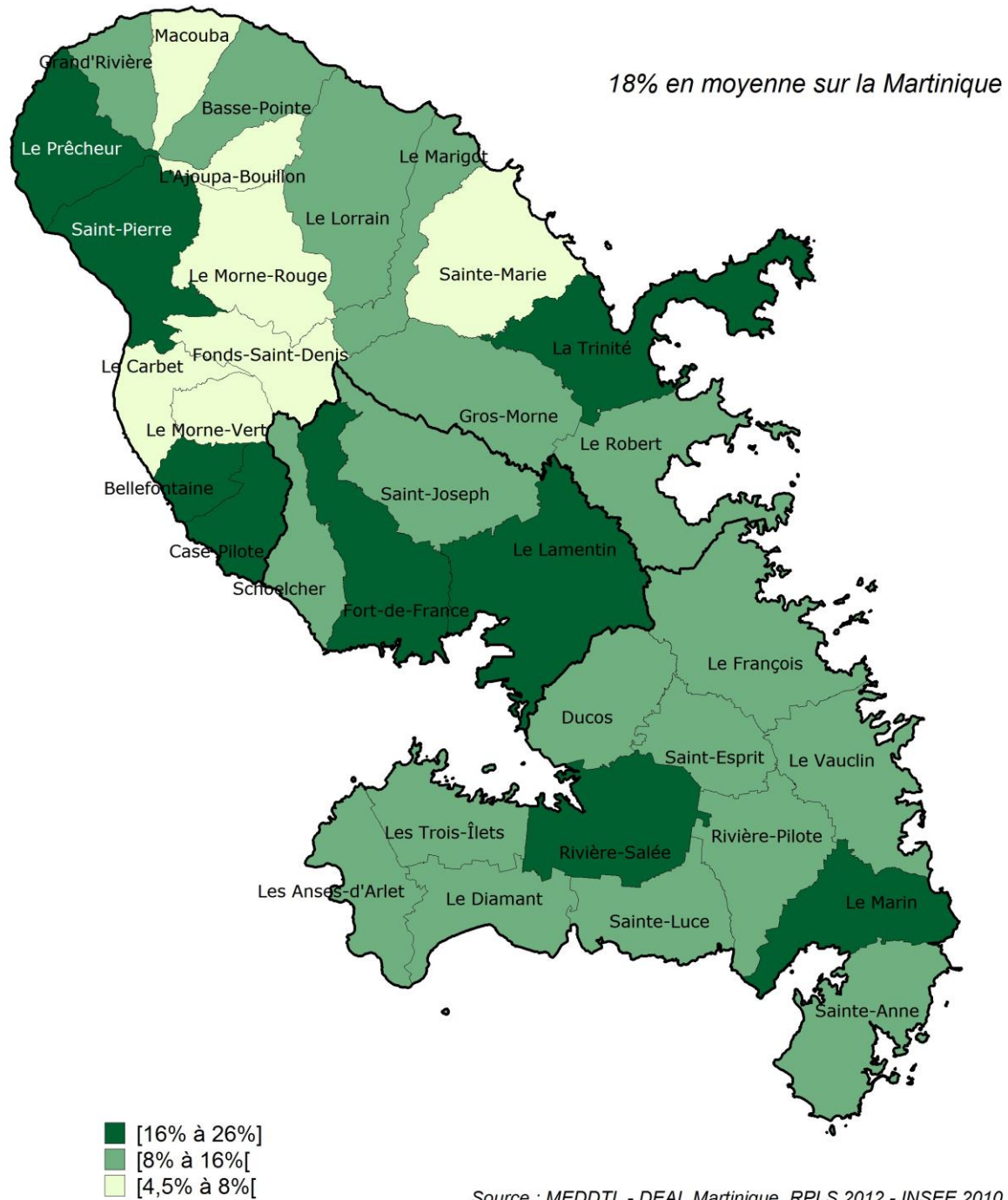


Là encore, cette **répartition est très hétérogène d'un territoire à l'autre** (à relier à la structure urbaine du territoire) :

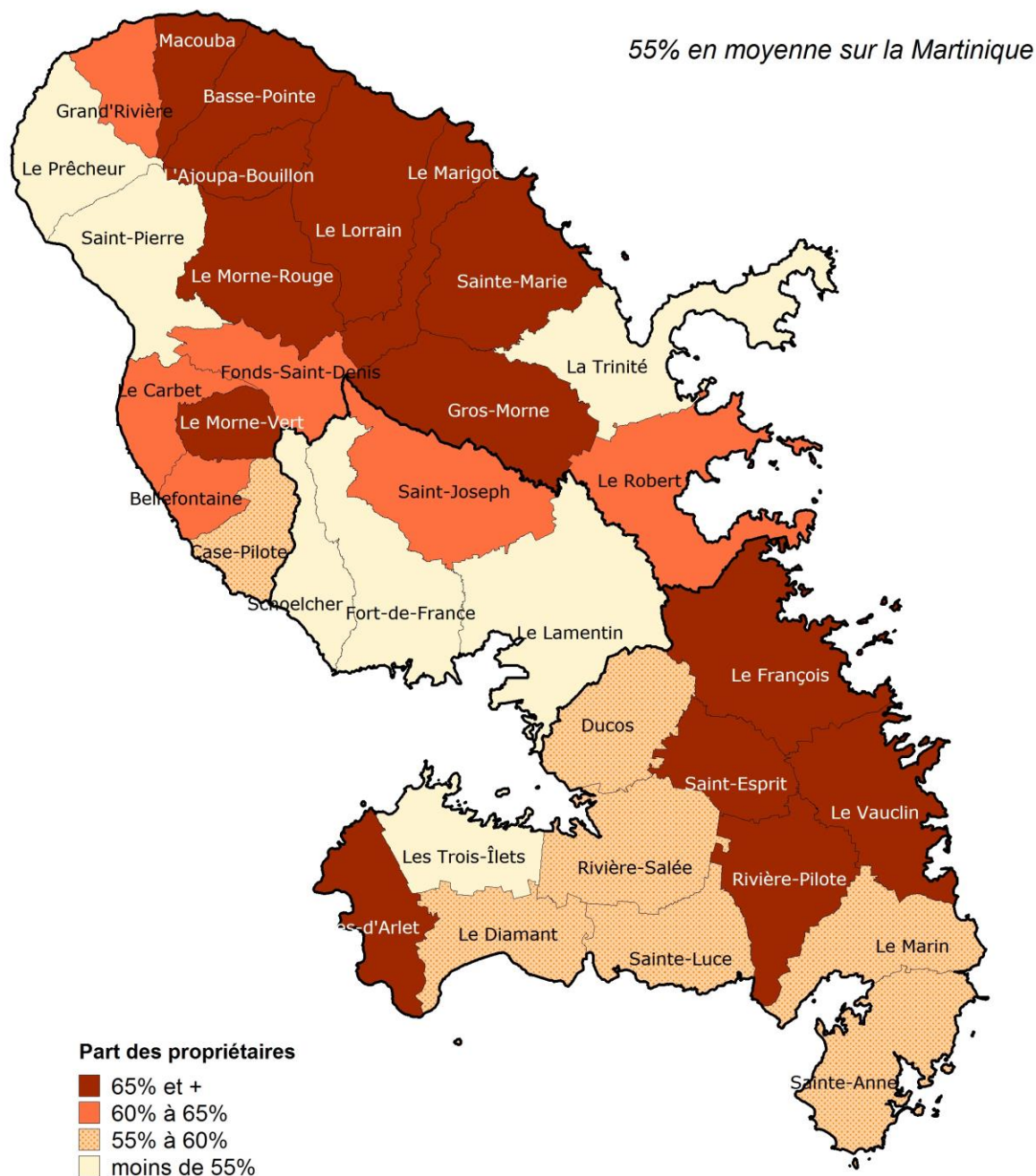
- Les **propriétaires occupants** ne représentent que 46% des ménages de la CACEM contre respectivement 66% et 67% des ménages des micro-régions de Sud-Atlantique et Nord-Atlantique ;
- La part de **locataires du parc locatif public** est de 20% sur la CACEM mais seulement de 11% sur la CCNM et de 13% sur la CAESM ;
- Les **locataires du parc locatif privé** sont davantage représentés sur la CACEM (26%) que sur la CAESM (17%) et la CCNM (16%) ;
- Les ménages sont enfin plus souvent **logés gratuitement** dans le nord (9%) que sur le Sud (7%) et le Centre (6%)

La part de ménages logés dans le parc locatif social dessine une carte des secteurs urbains de la Martinique : ce sont globalement toujours les communes les plus urbaines dans lesquelles les ménages sont le plus logés dans le parc locatif social.

Part du parc locatif social au 1er janvier 2012 parmi les résidences principales



Les propriétaires occupants parmi les résidences principales en 2010

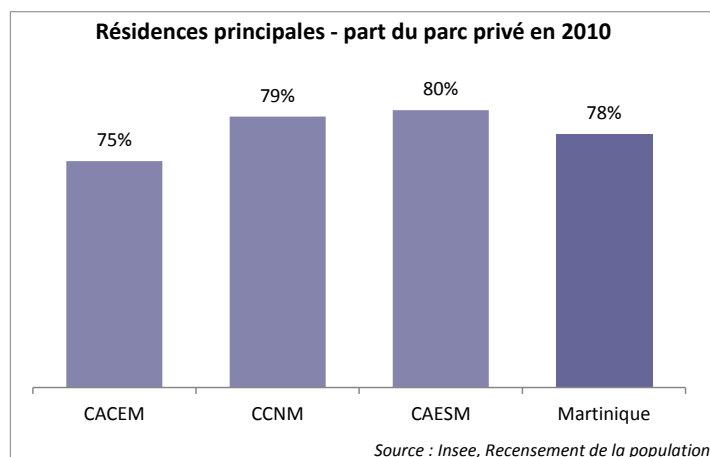


Source : Insee, Recensement de la population 2010

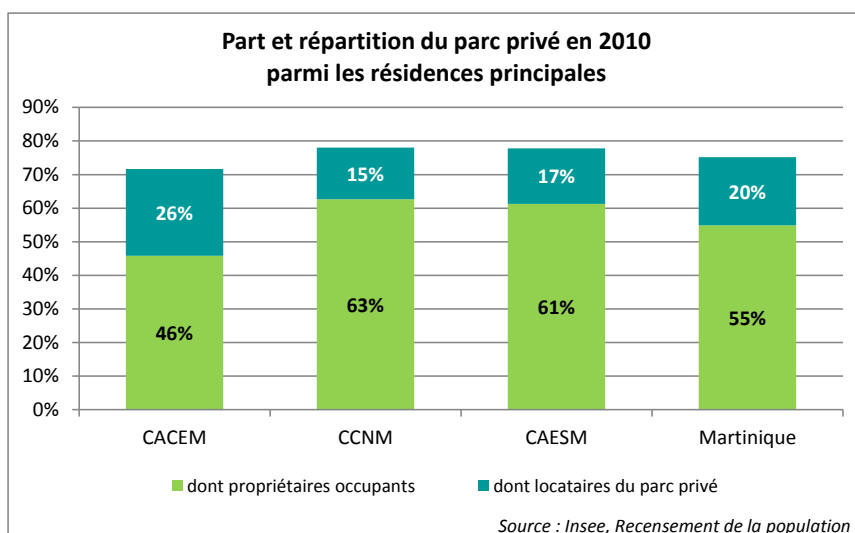
2. Le parc privé constitue plus de trois quarts du parc de logements existants

► Un parc privé majoritaire sur les trois intercommunalités

Le parc privé martiniquais est constitué d'environ **125 000 logements en 2010**. Il représente **78% des résidences principales** et est légèrement sous-représenté sur la CACEM.

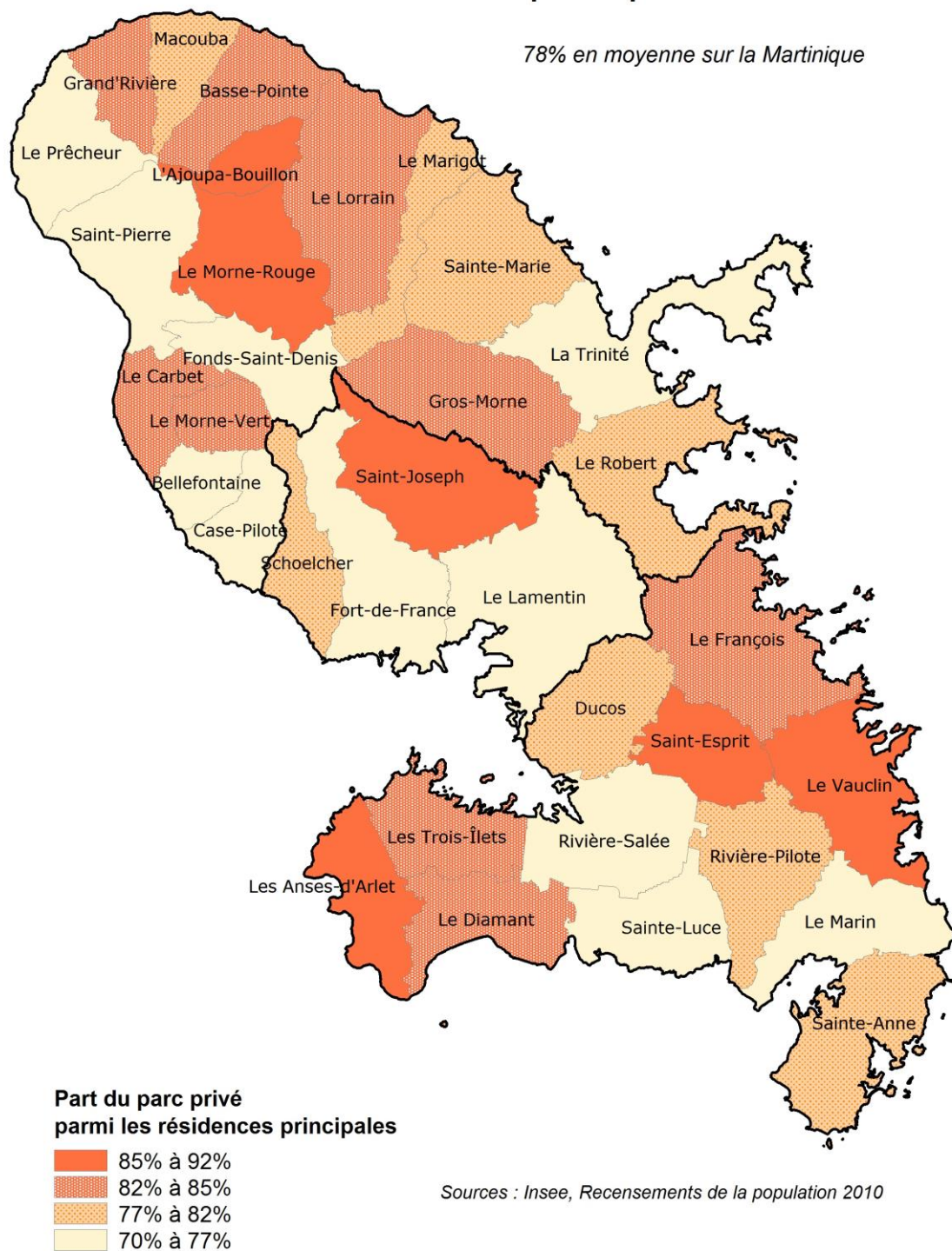


Parmi les logements privés, **71% sont occupés par leur propriétaire**, soit 88 600 logements. La part de propriétaires occupants dans le parc privé varie fortement, de 57% sur Fort-de-France et Les Trois-Îlets à 88% sur Macouba. Parmi les micro-régions, Nord-Atlantique (82%) et Sud-Atlantique (81%) sont celles regroupant les plus grandes parts de propriétaires occupants. Au contraire, **certains territoires ont une part plus élevée de locatif dans leur parc privé** : la CACEM (35%) principalement (ce qui est logique pour un territoire plus urbain), et Sud-Caraïbe mais dans une mesure nettement moindre (24%), avec 33% pour la commune des Trois-Îlets. Au total, près de 33 200 ménages sont locataires d'un logement privé.



Le parc privé en 2010

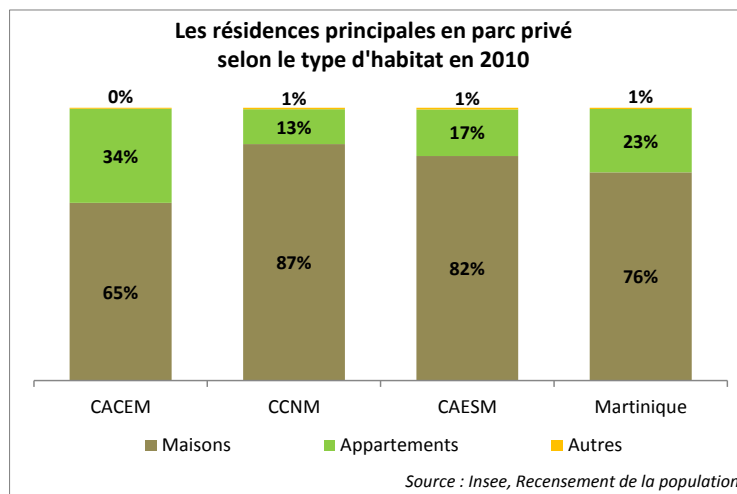
78% en moyenne sur la Martinique



► **Une majorité de logements individuels et de grande taille**

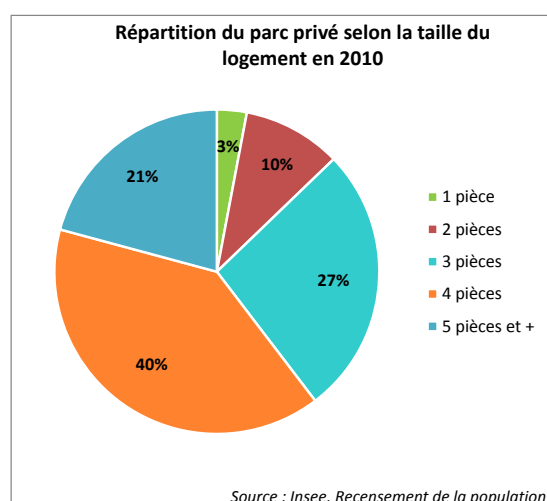
Le parc privé est **aux trois quarts constitué de logements individuels**. Cette part varie également selon l'intercommunalité : sur la CACEM, ce taux n'est que de 65% alors qu'il est de 82% sur la CAESM et de 87% sur la CCNM.

Cette répartition **varie toutefois fortement entre propriétaires occupants et locataires du parc privé** : 90% des propriétaires occupants habitent une maison contre 42% des locataires.

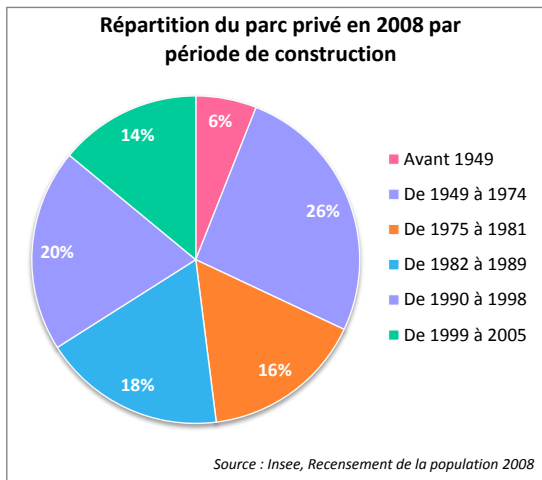


Le parc privé est par ailleurs **majoritairement constitué de grandes habitations** : 61% des logements du parc privé comptent au moins 4 pièces (contre 57% des résidences principales). Cette tendance est plus marquée sur le Nord (67%) et le Sud (64%) de l'île que sur le Centre (53%).

Cependant, les **différences sont importantes selon que l'occupant est propriétaire ou locataire du logement**. En effet, parmi les propriétaires, 72% occupent un T4 et plus alors que ce taux n'est que de 33% pour les locataires. Inversement, seuls 6% des propriétaires habitent un T1 ou T2 contre 29% des locataires du parc privé.



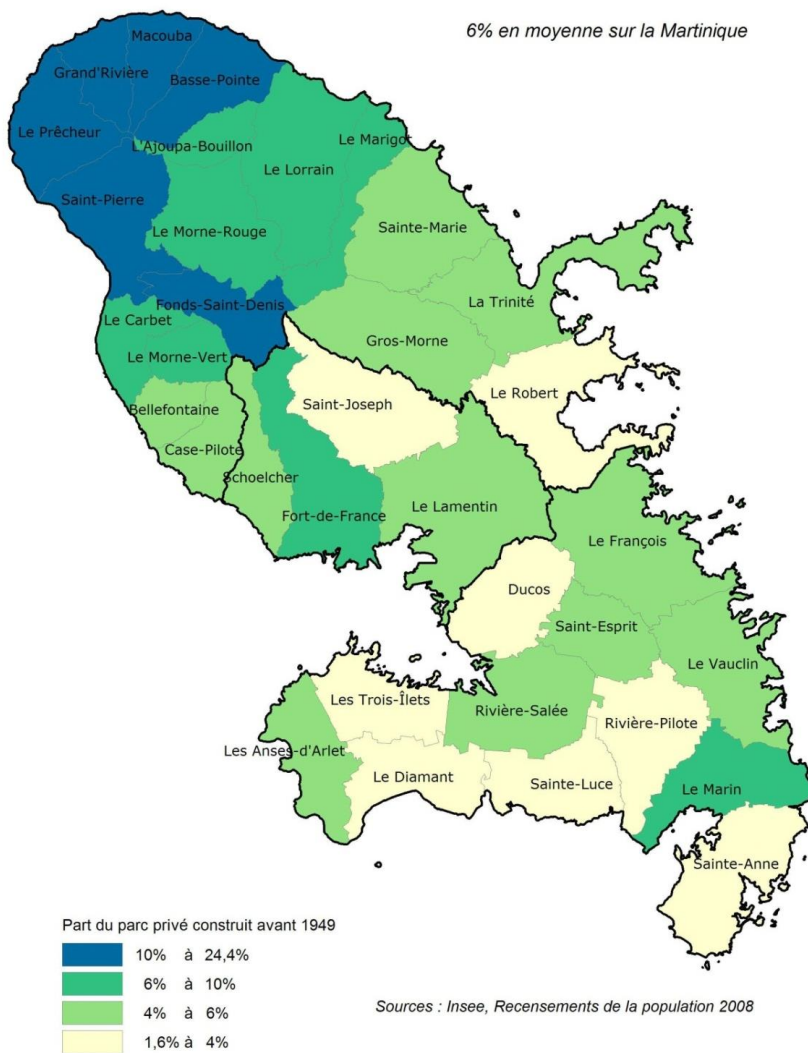
► Un tiers du parc privé est postérieur à 1990⁹



Le parc privé (locatif et en accession) est plutôt récent, puisque la construction d'un tiers des logements est postérieur à 1990. Le Nord de la Martinique dispose d'un parc privé moins renouvelé que le Sud, le Centre étant intermédiaire. Ce parc privé plus récent dans le Sud témoigne de nouvelles dynamiques de construction dans la CAESM. A l'inverse, le parc du Nord possède une part élevée de logements construit avant 1949, témoignant de dynamiques de construction faibles sur une longue période.

Le parc locatif privé est encore plus récent puisque 46% de ces logements ont été construits après 1990, surtout dans le Sud.

Parc privé (propriétaires ou locataires) construit avant 1949

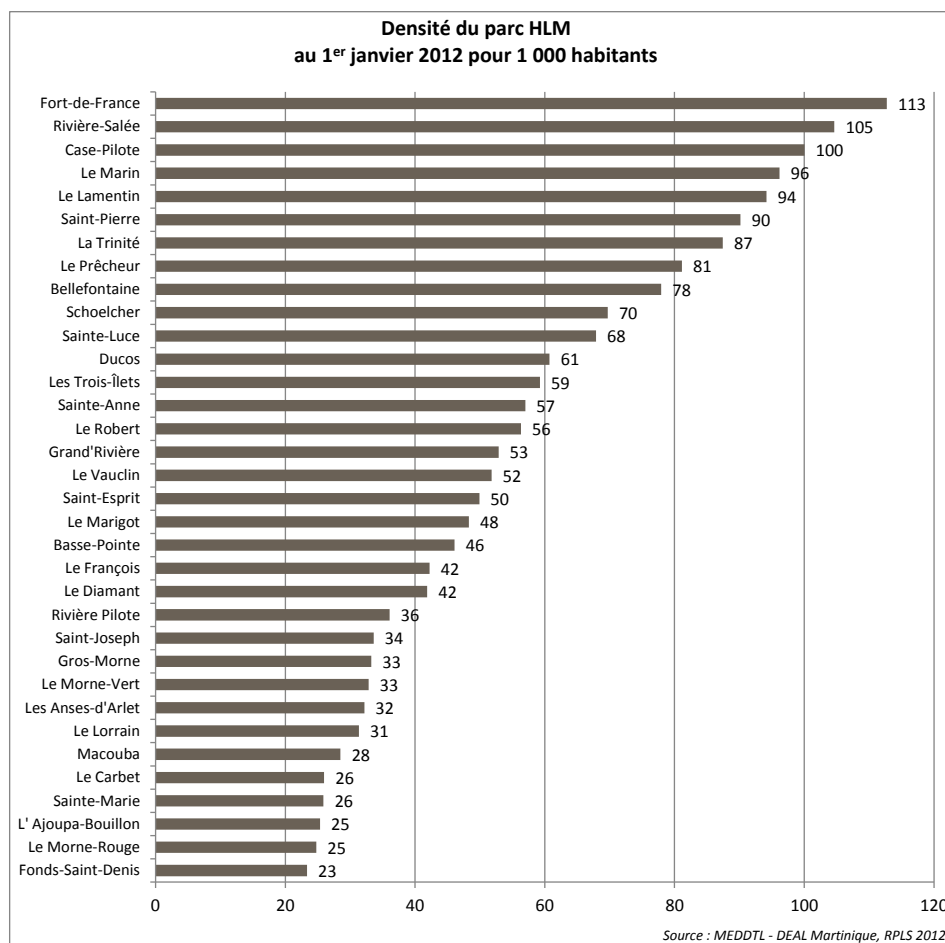


⁹ Données INSEE 2010 non disponibles suite à un changement de questionnaire.

3. Un parc social concentré sur la CACEM

► Un parc locatif social de plus de 28 000 logements¹⁰

Le parc social de la Martinique compte **28 219 logements** au 1^{er} janvier 2012, soit **18% des résidences principales**. On constate toutefois **d'importantes disparités régionales et communales**. A l'échelle des EPCI, la part des logements locatifs sociaux s'élève à 22% sur la CACEM, 12% sur la CCNM et 15% et sur la CAESM. Au niveau des communes, un logement sur quatre est une HLM à Fort-de-France tandis que Fonds-Saint-Denis comptabilise le moins de logements locatifs sociaux du territoire avec un taux de 6%.



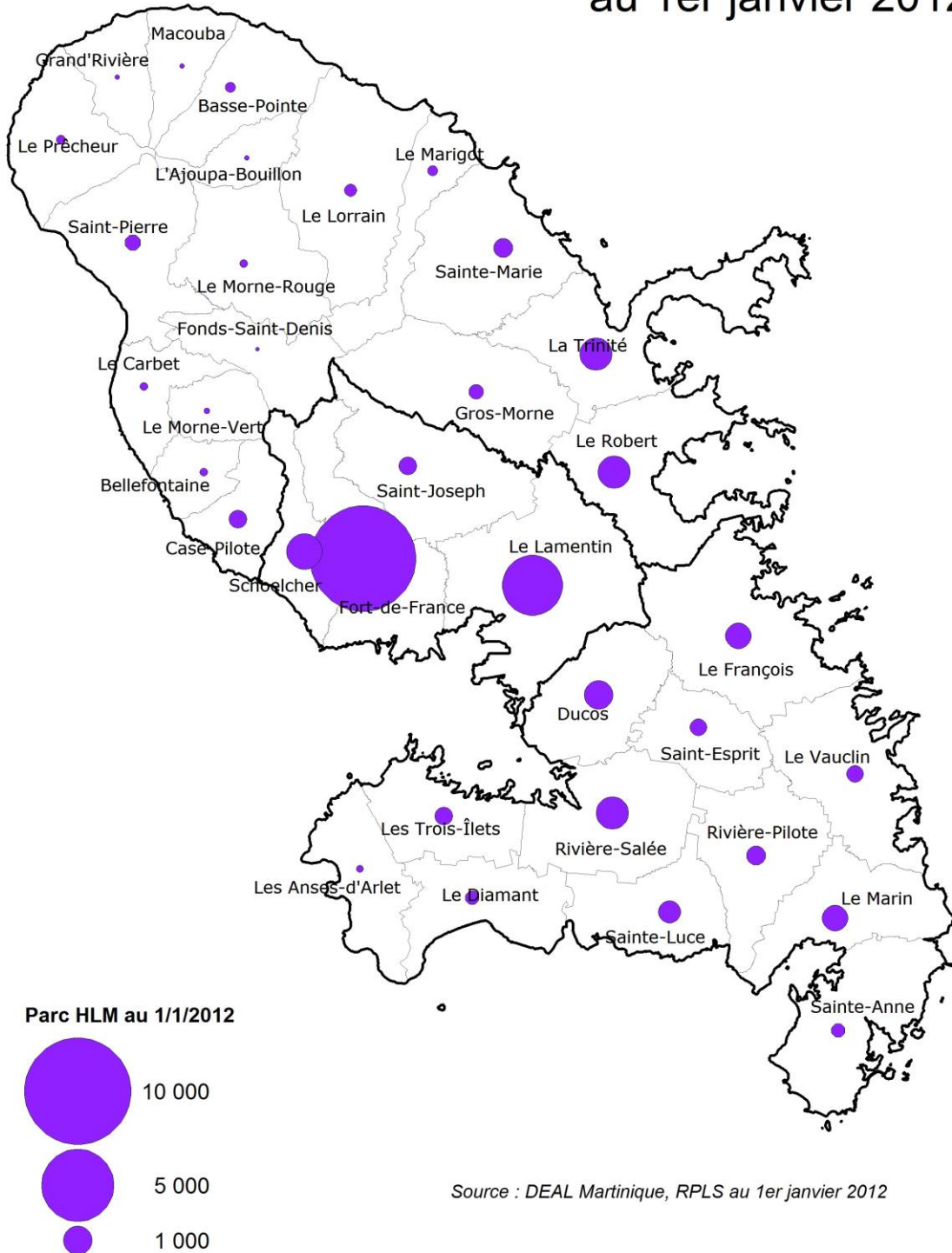
Les logements locatifs sociaux de Martinique sont **fortement concentrés sur la CACEM qui regroupe 55% de l'offre** du département (pour 43% des résidences principales), dont 35% sur la seule ville de Fort-de-France. Le Nord du département représente un peu moins de 20% de l'offre et le Sud près du quart du parc HLM (pour respectivement 27% et 30% des résidences principales).

Depuis 2011, 7 communes ont un parc public supérieur à 1 000 logements : Fort-de-France, Le Lamentin, Schoelcher, Le Robert, La Trinité, Rivière-Salée et Ducos.

Bien que la majeure partie du parc est située sur les communes urbaines du centre, l'offre est correctement répartie sur l'ensemble du territoire. En effet, certaines communes de taille plus restreinte ont développé une offre locative sociale relativement importante, à l'instar de Case-Pilote, Saint-Pierre, Le Prêcheur ou encore Bellefontaine.

¹⁰ Les éléments de cette partie sont issus du fichier RPLS, 2012.

Localisation du parc locatif social au 1er janvier 2012

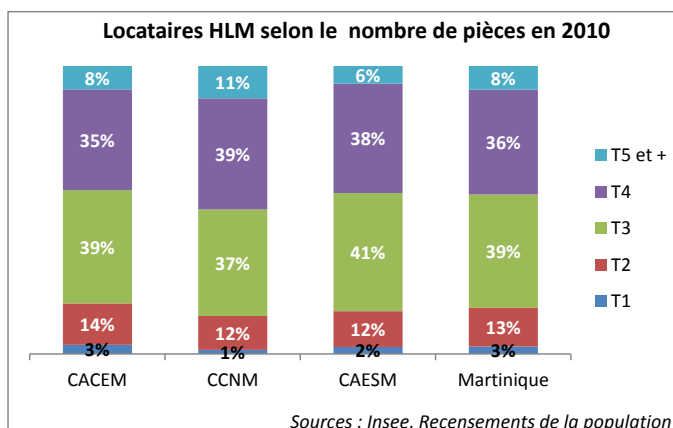


► **Des typologies plus petites que dans le parc privé et presque exclusivement collectives**

Les typologies proposées dans le parc social sont **globalement plus petites que celles du parc de logements privés** de la Martinique.

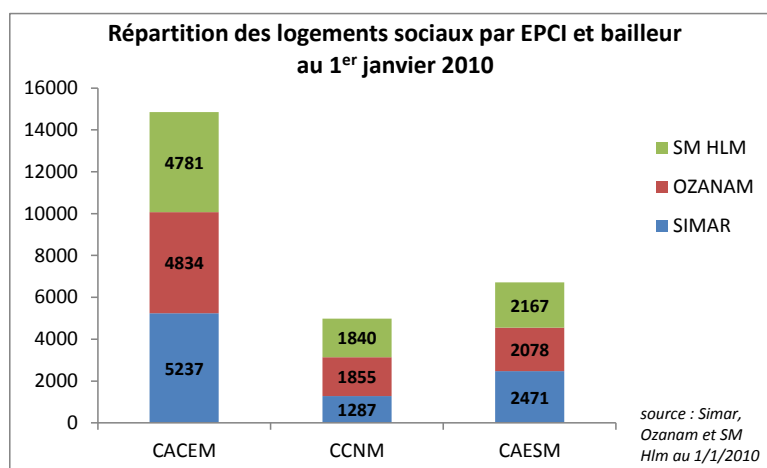
Les **trois et quatre pièces** sont très fortement représentés dans le parc social puisqu'ils représentent **plus des trois quarts des logements sociaux**.

Au contraire, **les grands logements (T5 et +) sont peu présents** (8% contre 21% dans le parc privé).



► **Un parc géré par trois bailleurs¹¹**

Au 1^{er} janvier 2010, les trois principaux bailleurs (la SM HLM, la SIMAR et OZANAM) **gèrent un parc locatif comparable avec un tiers de logements chacun**. La SEMSAMAR, opérateur essentiellement présent en Guadeloupe, commence également à développer une offre sur la Martinique.

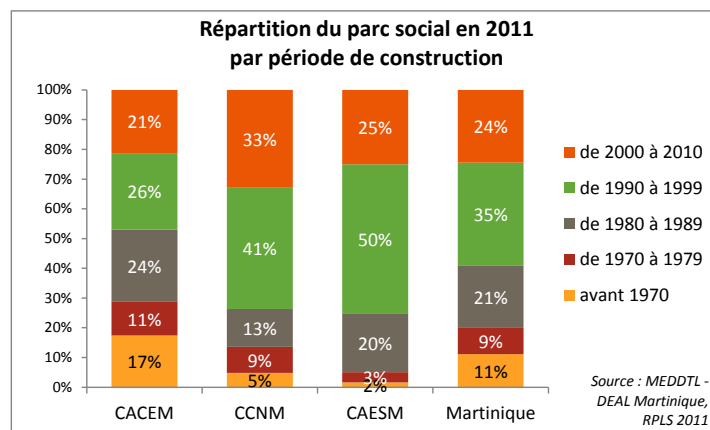


► **De fortes différences sur la période de construction selon les secteurs¹²**

La Martinique compte surtout des logements sociaux construits à partir des années 1990 (59% construit entre 1990 et 2010 contre 25% au niveau national), mais **le parc HLM s'est développé nettement plus tôt sur la CACEM** : un peu plus de la moitié des logements sociaux y ont été construits avant 1990. Au total, seul un quart du parc social martiniquais a été construit entre 2000 et 2010. L'ancienneté du **parc locatif social de la CACEM** peut laisser supposer des besoins en réhabilitation plus importants sur ce territoire.

¹¹ Ces données sont identiques à celles renseignées dans le rapport 2010.

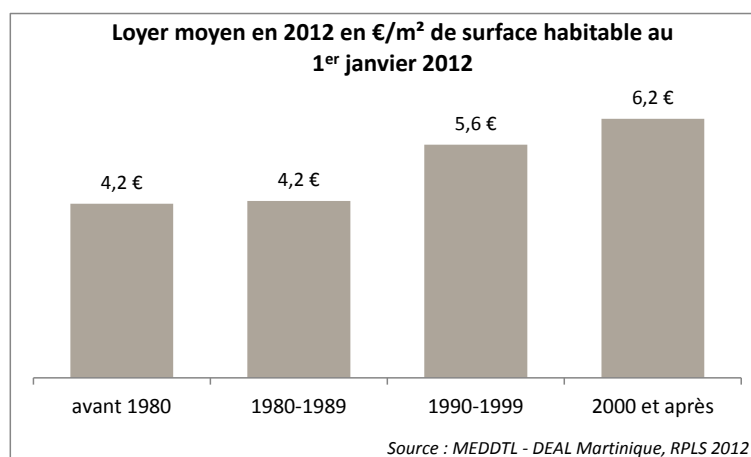
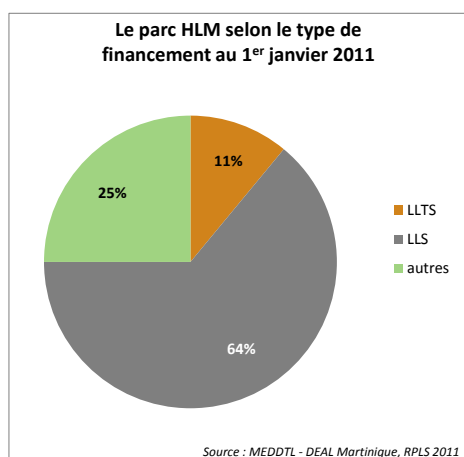
¹² Données RPLS, 2011 car données RPLS, 2012 non disponibles pour cet indicateur.



Une étude de l'Insee et de la DEAL Martinique¹³ révèle par ailleurs que les **logements du secteur social sont globalement plus confortables que ceux du privé**. Ainsi, hormis les problèmes liés à l'eau chaude davantage recensés dans le logement public, l'ensemble des autres paramètres d'inconfort sont davantage présents dans le parc privé.

► **64% de l'offre avec un niveau de loyers de type LLS¹⁴**

Le financement du parc HLM est constitué de **64% de LLS** et de **11% de LLTS**.



A noter également que le **loyer moyen¹⁵ varie fortement** selon la **période de construction** : 4,2€/m² pour les logements construits avant 1980 (40% des logements publics) contre 6,2€/m² pour les plus récents (25% de l'offre).

¹³ Le logement aujourd'hui et demain en Martinique, coproduit par l'INSEE et la DEAL Martinique, 2013.

¹⁴ Données RPLS, 2011 car données RPLS, 2012 non disponibles pour cet indicateur.

¹⁵ Données issues du RPLS, 2012.

4. Un logement sur cinq est vétuste dans le parc privé

► Des démarches en cours pour un meilleur repérage de l'habitat indigne

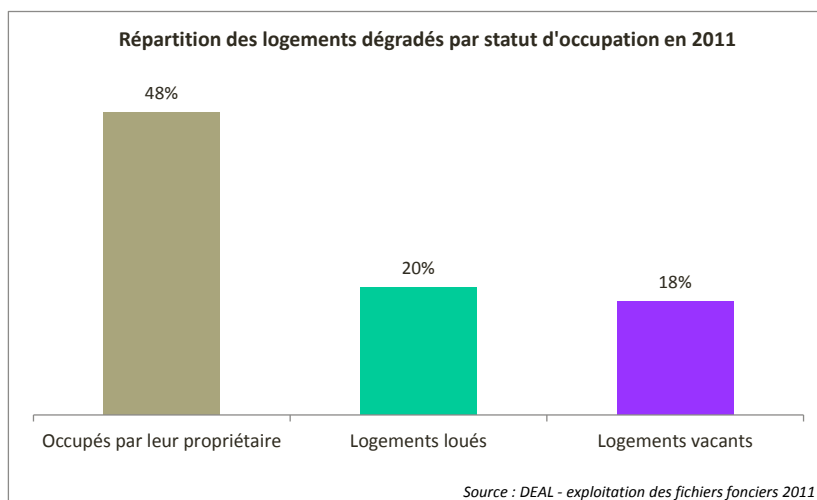
Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, de nombreuses actions ont été développées par les acteurs concernés avec notamment les opérations de Résorption de l'Habitat Indigne (10 opérations de résorption de l'habitat insalubre en cours concernant 1 450 logements et 3 730 personnes) ou OPAH,... Cependant, les données sur l'habitat indigne restent à fiabiliser afin d'obtenir une vision exhaustive du phénomène.

Un Observatoire de l'habitat indigne doit être mis en place. Cet outil devrait recenser et cartographier l'habitat indigne dans une base de données dédiée à cette thématique. Grâce au fichier foncier, l'intégralité du territoire est couverte et permet de disposer pour chaque commune d'un volume approximatif de logements à prendre en compte et à enquêter.

► Quelques chiffres sur l'habitat indigne¹⁶

Dans l'attente de la mise en place de l'Observatoire, la DEAL a effectué un travail d'identification des logements dégradés à partir des données des catégories cadastrales 7 et 8. La Martinique compte en 2011 **21% de logements vétustes dont 16% sont des logements dégradés et 5% des logements très dégradés**¹⁷. Cela représente environ 37 700 logements dégradés et 10 600 logements très dégradés. Sur la CCNM, la part de logements dégradés et très dégradés (respectivement 26% et 8%) est plus importante que dans les deux autres régions où la répartition est semblable (respectivement 19% et 4%).

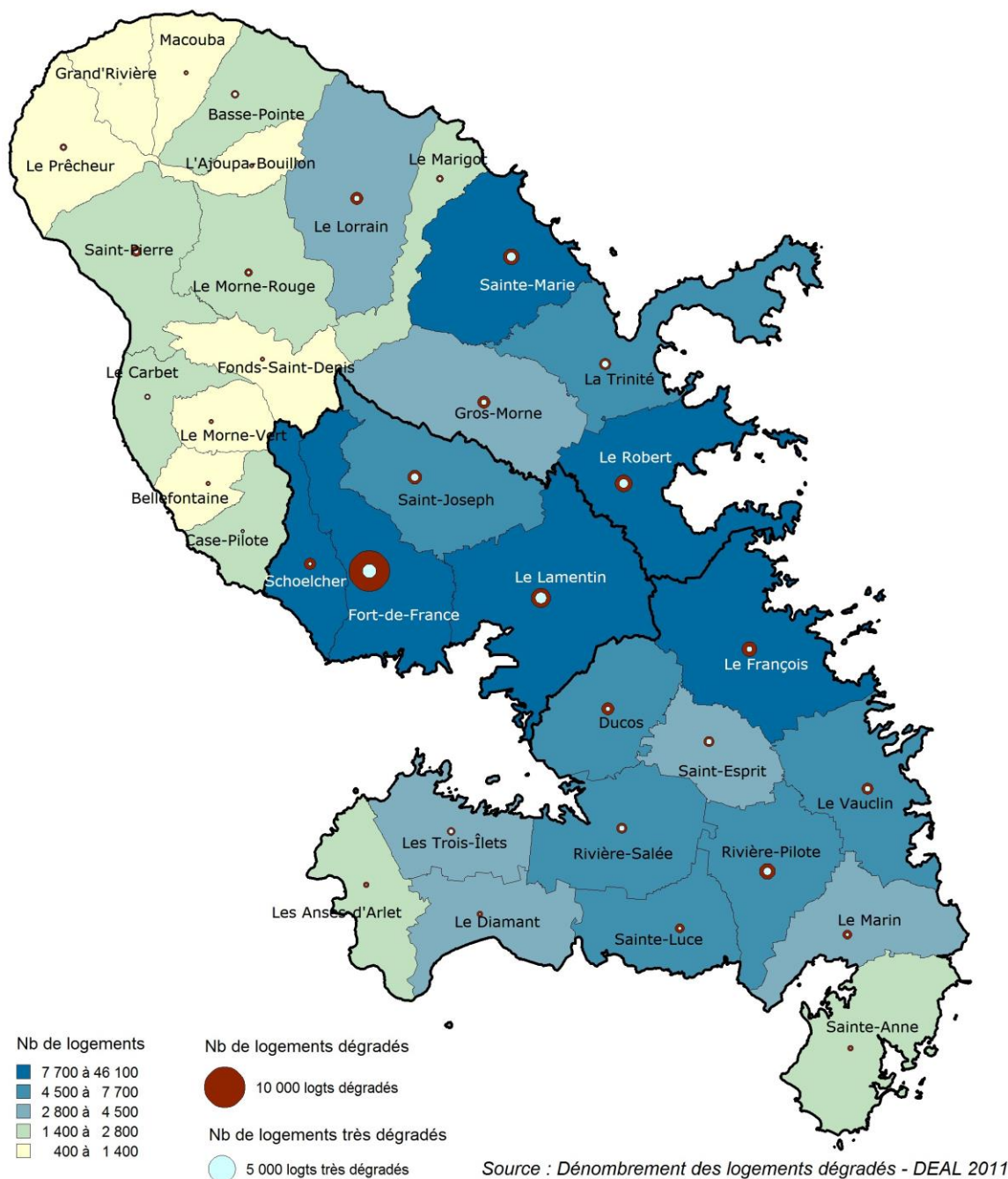
Près de la moitié des logements dégradés sont occupés par leur propriétaire tandis qu'un sur cinq est occupé par un locataire. Enfin, 18% des logements dégradés sont vacants tandis que parmi les logements très dégradés, un quart est vacant.



¹⁶ Données provenant de la DEAL Martinique, 2011. Elles seront actualisées en 2013.

¹⁷ Les logements vétustes correspondent aux catégories 7 et 8 du classement cadastral établi par Filocom, 2011. Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement qui répartit ces derniers en 8 catégories (de 1 grand luxe à 8 très médiocre). Les logements dégradés correspondent à la catégorie 7 et les logements très dégradés correspondent à la catégorie 8.

Les logements vétustes parmi l'ensemble des logements en 2011



Deuxième partie : Les données dynamiques

5. L'offre sur le parc existant

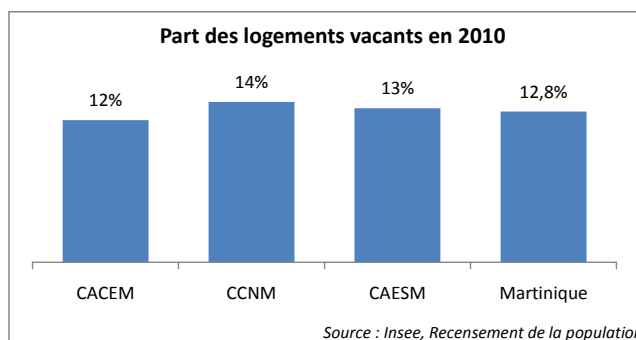
1. Un niveau de vacance élevé et en légère hausse

► La vacance est particulièrement élevée sur les secteurs plus ruraux

Le **taux de vacance global¹⁸ de la Martinique est de 13% en 2010** et concerne ainsi près de 25 000 logements. Ce niveau est nettement supérieur aux moyennes nationale (7%), réunionnaise (8%) et guyanaise (8%) mais proche de la moyenne guadeloupéenne (14%).

En termes d'évolution, **la vacance est en hausse de 2,6% par an sur la période 1999-2010. Cette hausse est plus importante que celle des résidences principales (1,9% par an)**. L'écart est plus marqué sur la CCNM (+1,7%/an pour les résidences principales et +2,9%/an pour les logements vacants) que sur la CACEM (respectivement +1,4%/an et +2,1%/an) tandis qu'il est nul sur la CAESM (+2,9%/an pour les résidences principales et les logements vacants).

La vacance est inégalement répartie sur le territoire, selon que le secteur est urbain ou plus rural. La vacance est donc plus faible sur la CACEM que sur le Nord et le Sud. Certaines communes telles que Grand'Rivière, Bellefontaine ou encore Le Marin ont ainsi près d'un logement sur cinq qui est vacant alors que c'est le cas de moins d'un logement sur dix au Lamentin et aux Trois-Îlets. La vacance plus élevée sur Sainte-Luce est expliquée par un nombre de livraisons important, toujours en cours de commercialisation



► Une vacance structurelle¹⁹ qui serait importante

Selon les chiffres de la Direction Régionale de Finances Publiques de la Martinique (DRFIP) obtenus pour 2011, **37% des logements vacants le seraient depuis plus de 2 ans. On compte donc 6% de vacance structurelle à l'échelle de la Martinique**. Il s'agit de près de 12 200 logements, l'essentiel (71% des logements vacants depuis plus de 2 ans) étant vacant depuis moins de 5 ans.

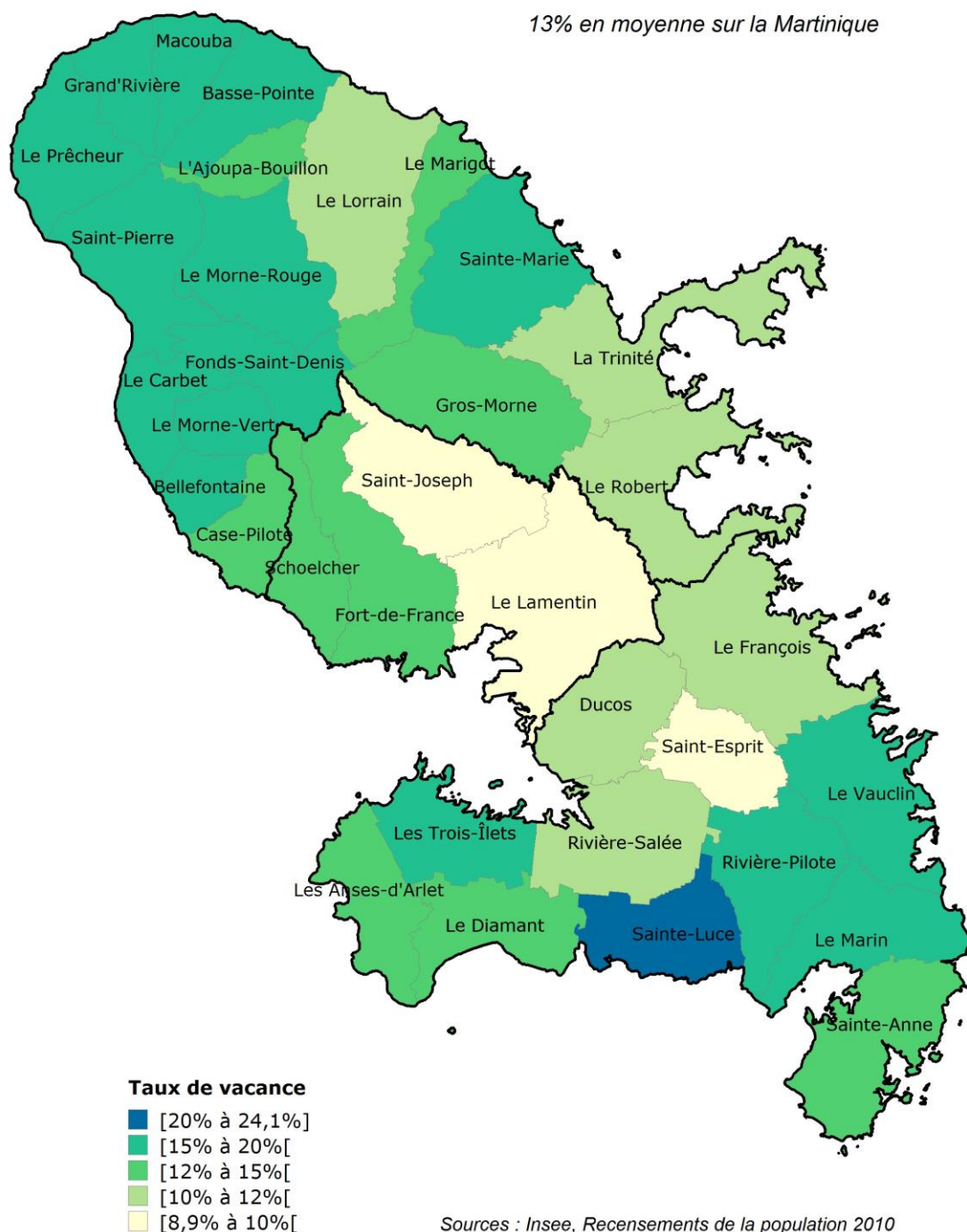
Contrairement à la vacance globale, le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans est plus élevé sur la CACEM (9%) et notamment sur Fort-de-France (10%). Sur la CCNM, ce taux est comparable à la moyenne (6,2%) mais est plus élevé sur le Nord-Caraïbe (7,6% et jusqu'à 12% sur Fonds-Saint-Denis). Dans le Sud du département, ce taux est plus faible (3,8%). Là encore, ces chiffres tendent à illustrer **la faible attractivité voire l'inadéquation de l'offre du Nord du département ou encore la qualité du parc**.

¹⁸ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ou gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

¹⁹ La vacance structurelle est la vacance de plus de deux ans. Elle permet d'écartier les délais liés aux livraisons ou de mise en location qui ne correspondent pas réellement à de la vacance. Données 2011.

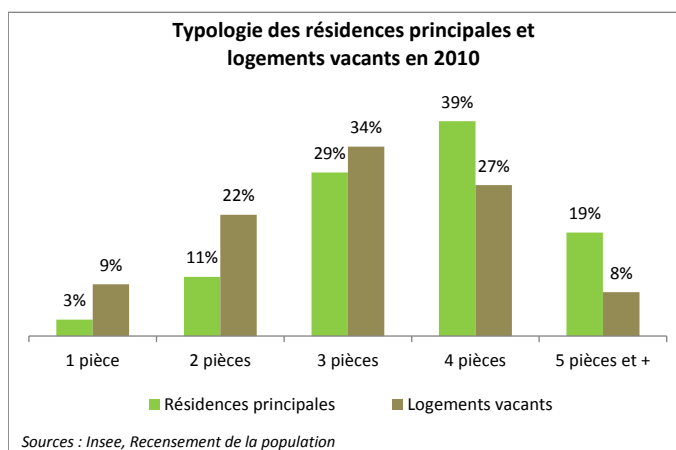
Le parc vacant en 2010

13% en moyenne sur la Martinique



► **Une vacance forte sur les logements de taille moyenne**

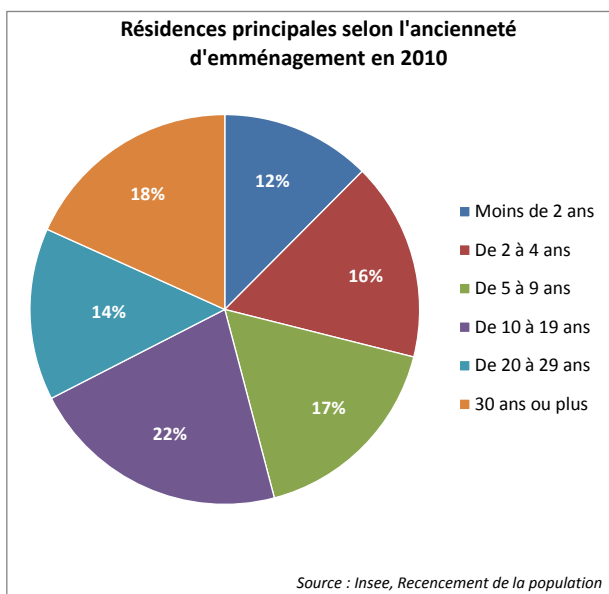
La majorité des logements vacants sont des T3. Mais rapportés à l'offre totale, la vacance pour ces types est légèrement surreprésentée. Il en va de même, mais de manière plus prononcée, en ce qui concerne les T1 et les T2. Cependant, sur ces petites typologies, la vacance plus élevée peut être expliquée par une mobilité plus importante sur ce type de logements. L'importante vacance sur les typologies moyennes de type 3 pièces pose donc question.



Inversement, la vacance touche moins fortement les logements de grande taille : 27% des logements vacants sont des T4 et 8% des T5 et plus alors qu'ils représentent respectivement 39% et 19% de l'offre.

2. Une mobilité comparable à la moyenne nationale

► **Des ménages qui restent longtemps dans leur logement**



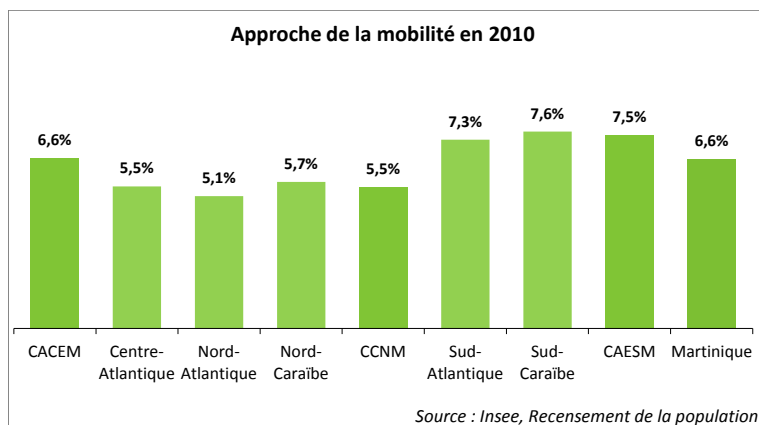
En 2010, **54% des ménages occupent leur logement depuis 10 ans ou plus**. C'est plus qu'à l'échelle de la France métropolitaine (49%) mais également qu'à l'échelle de La Réunion (48%) et de la Guyane (37%). Ce taux est par contre similaire en Guadeloupe (53%).

Les ménages du Nord résident depuis plus longtemps dans leur logement que les autres, en lien avec la part plus importante de propriétaires occupants sur ce territoire : 60% d'entre eux y habitent depuis au moins 10 ans contre 52% sur le reste de l'île.

Les communes de Macouba et des Trois-Îlets s'illustrent particulièrement sur ce point : ils sont seulement 85% à habiter depuis 10 ans au moins dans leur logement sur la première et 35% sur la seconde.

► Une mobilité plus importante sur le Sud du département

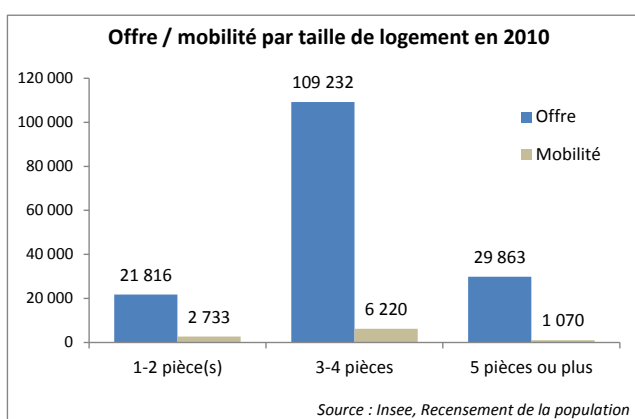
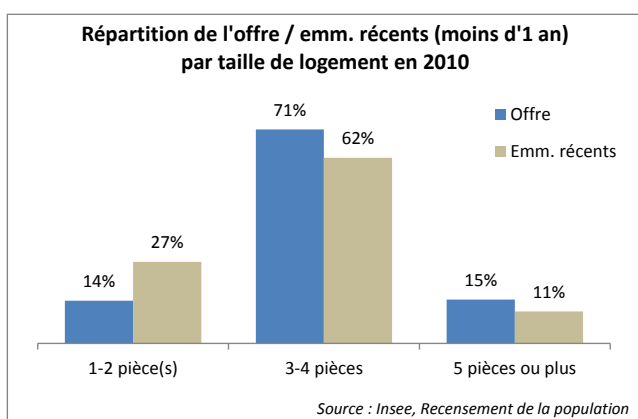
La mobilité²⁰ des ménages sur l'ensemble du parc est modérée. Son taux est, comme en 2009, de 6,6%. A l'échelle de la Martinique, ce donc sont environ 10 000 logements qui ont changé d'occupant en 2010.



Si la CACEM présente une mobilité identique à celle du département, ce n'est pas le cas de la CCNM (5,5%) où la mobilité est moins importante, au contraire de la CAESM (7,5%). La rotation plus faible sur le Nord du département est à rapprocher de la part plus importante de propriétaires occupants. Quant à la rotation plus importante sur le Sud, elle peut être rapprochée du dynamisme démographique et de la construction avec une part importante de nouveaux ménages qui s'installent sur le Sud.

► Une mobilité classiquement plus importante sur les petites typologies

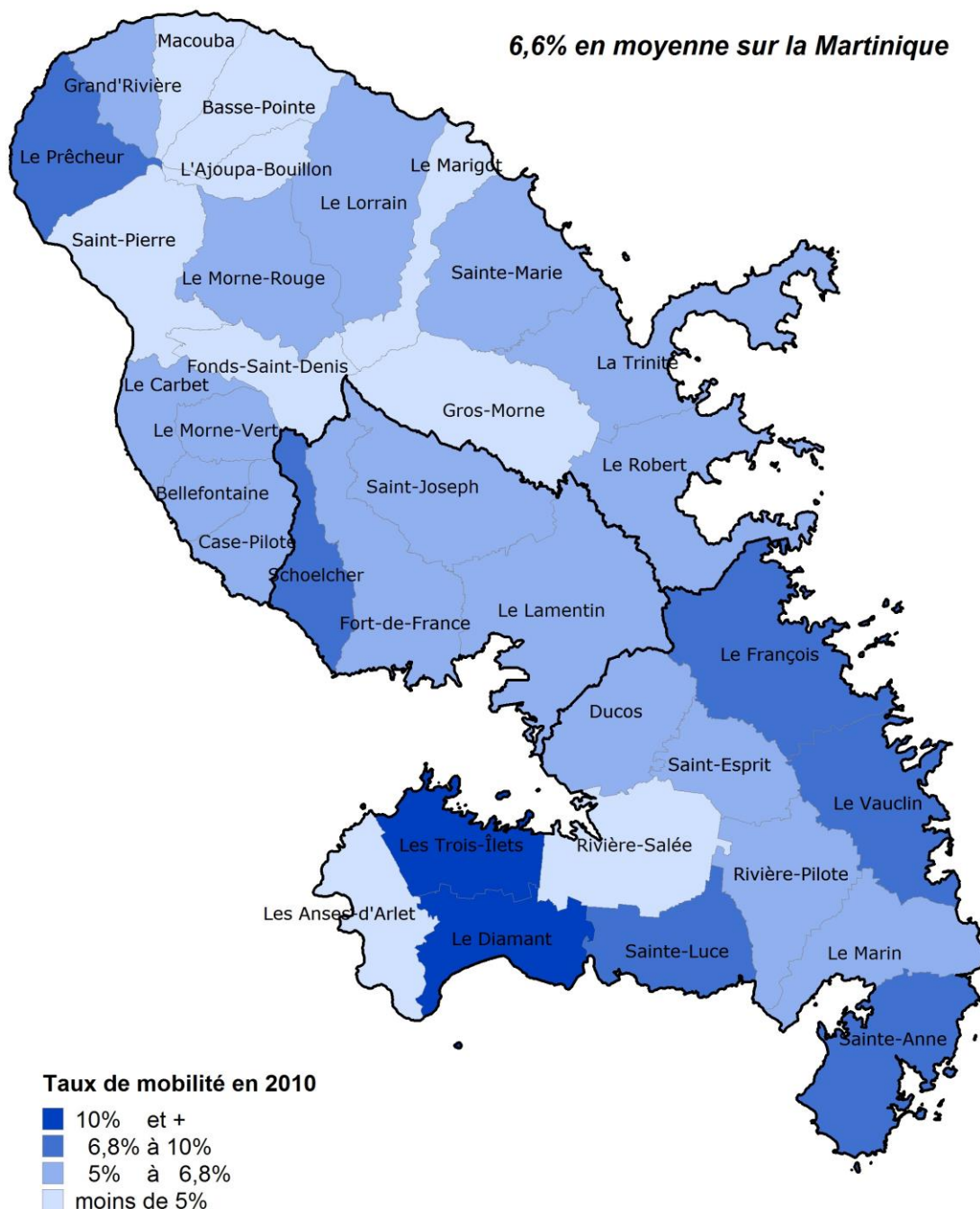
Conformément à ce qui peut être observé au regard de l'offre, la mobilité est plus importante sur les T1 et T2, qui représentent 14% du parc de logements martiniquais. Inversement, par rapport à l'offre, la mobilité est plus faible sur les logements de taille moyenne et de grande taille. En 2010, environ 6 200 T3 et T4 changent d'occupant alors que pour les T1 et T2 il s'agit de moins de 3 000 changements et pour les T5 et plus de d'environ 1 100 changements.



²⁰ Il s'agit d'une approche de la mobilité annuelle : part des ménages ayant changé de résidence principale au cours de la dernière année calculé sur l'ensemble des résidences principales. Ce taux est calculé de la manière suivante : nombre de ménages ayant changé de résidence principale depuis moins de 2 ans (indicateur INSEE) / 2 / nombre de résidences principales associées.

La mobilité en 2010

6,6% en moyenne sur la Martinique

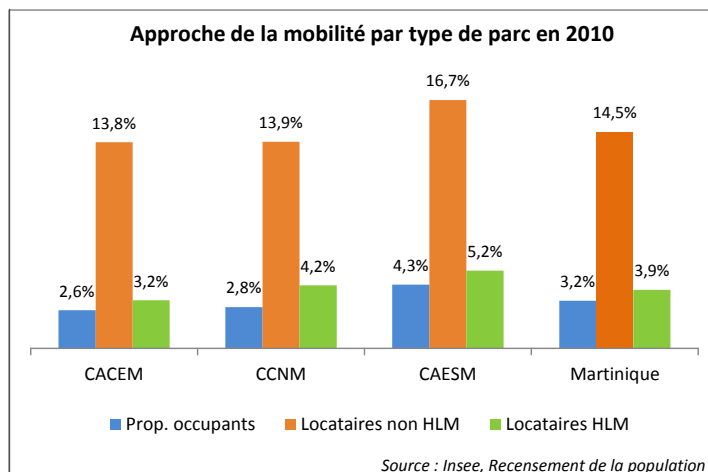


Sources : Insee, Recensements de la population 2010

► **Une faible mobilité sauf dans le parc locatif privé**

Quel que soit le statut d'occupation (locataire du privé, du social ou propriétaire occupant), la mobilité est plus importante dans le Sud du département que sur les deux autres régions, comparables.

La mobilité est la plus élevée dans le locatif privé, puisqu'elle est de l'ordre de 14,5% : en 2010, on a relevé **4 824 changements de baux**. Ceci peut être mis en lien avec l'importance des petites typologies dans ce parc (29%) et par la surreprésentation des jeunes ménages débutant leur parcours résidentiel dans ce parc.



Dans le **parc social locatif martiniquais**, 4% des locataires ont emménagé depuis moins d'un an (contre 10% au niveau national). En

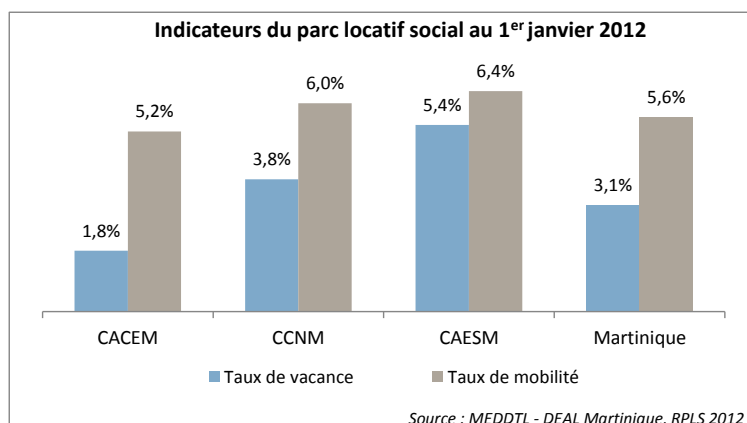
d'autres termes, ce sont **seulement 978 logements qui ont été attribués dans l'année**. Cette très faible mobilité dans le parc social pose donc toujours la **question des parcours résidentiels**, des difficultés de sortie du parc locatif social et du passage vers le parc privé. Cette difficulté doit également être rapprochée de la problématique des loyers élevés du parc privé.

Enfin, concernant les **mouvements en accession**, on en compte 2 840, portant le taux de mobilité des ménages propriétaires à 3,2%. Celle-ci reste donc plus faible.

► **Des taux de mobilité et de vacance faibles dans le parc social martiniquais**

La source RPLS 2012 souligne également **un faible taux de mobilité** en Martinique 5,6% (environ 1 600 emménagements dans l'année écoulée). Tout comme l'indiquent les données INSEE 2010, ce taux est un peu plus important pour le Sud et le Nord du département que pour le Centre.

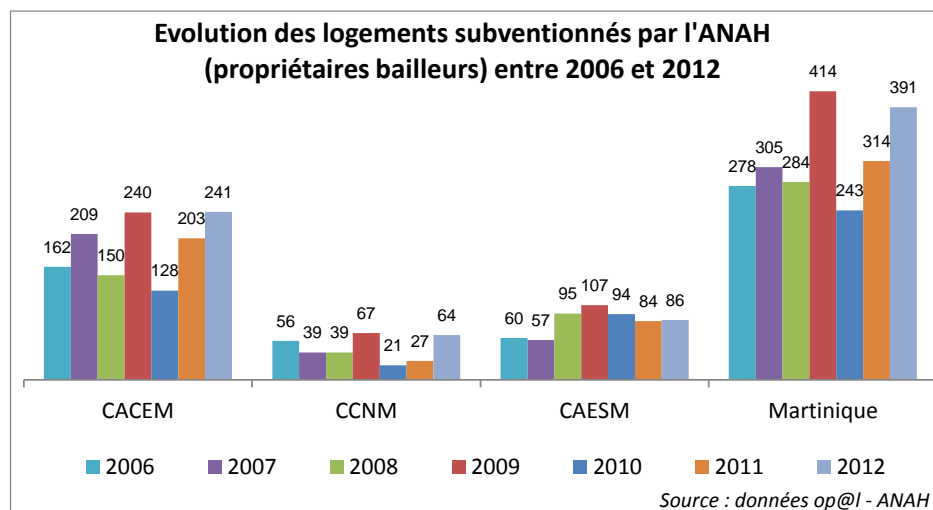
Le **taux de vacance** du parc social **varie** lui fortement d'une région à l'autre, la CACEM connaissant le moins de vacance (1,8%) et la CAESM le plus (5,4%), la CCNM ayant un taux proche de la moyenne martiniquaise.



3. D'importantes actions pour l'amélioration de l'habitat

► D'importantes actions d'amélioration sur le parc locatif privé de la CACEM²¹

Dans le cadre de la politique d'amélioration de l'habitat, 2 229 logements²² ont bénéficié d'une aide de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) entre 2006 et 2012²³, soit **près de 320 par an. 62% de ces logements subventionnés sont localisés sur la CACEM, seulement 26% dans le Sud de l'île et 14% dans le Nord.** En 2012, deuxième année de hausse consécutive, le nombre de demandes a augmenté de 25%, portant le nombre total de demandes à 391.



Les résultats plus importants sur la CACEM sont à relier aux interventions réalisées sur les parties communes des immeubles concernés. Les autres territoires sont moins concernés par les logements collectifs qui ont été développés plus récemment et ne nécessitent donc pas encore d'interventions.

Parmi les 391 logements de propriétaires bailleurs réhabilités en 2012, 35 l'ont été dans le cadre de l'**OPAH-RU de Fort-de-France**, 71 dans le cadre du **PIG du Lamentin** et 285 se trouvaient **en diffus**. Les loyers de sortie étaient pour 82% de ces logements des loyers conventionnés sociaux (LLS), pour 16% des loyers conventionnés très sociaux (LLTS) et pour 2% des loyers intermédiaires (LI). Sur la période 2006-2012, les proportions sont de 34% pour les LLS, de 42% pour les LLTS et de 7% pour les LI.

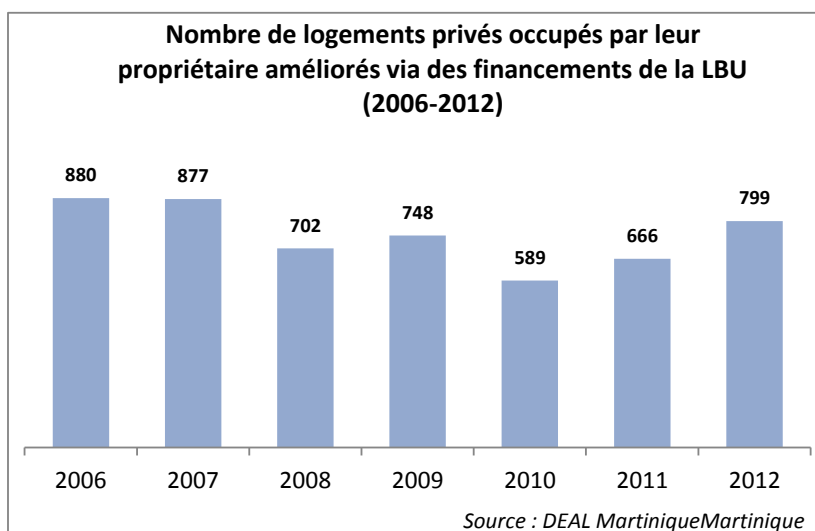
► Des demandes à nouveau à la hausse pour les propriétaires occupants

Les financements de la Ligne Budgétaire Unique permettent entre autres de mener une action envers les propriétaires occupants dont le logement doit faire l'objet d'une amélioration. Après une tendance à la baisse de 2006 à 2010, les opérations d'amélioration financées par la LBU repartent à la hausse. En moyenne sur la période 2006-2012, **environ 750 logements de ce type ont été améliorés annuellement** pour un montant annuel moyen de 17 millions d'euros. Le budget moyen par logement amélioré est, sur la période 2006-2012, de 22 600€.

²¹ Données Opal-Anah, 2012.

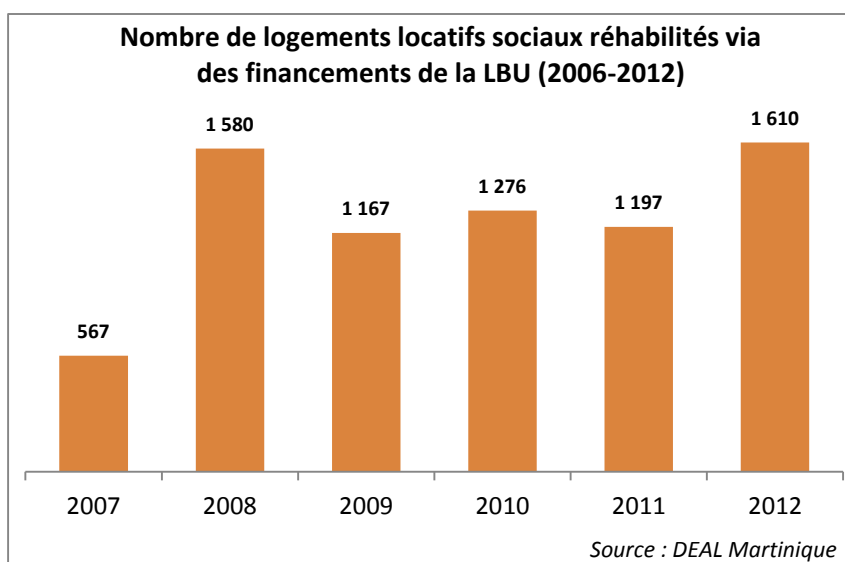
²² L'ensemble des logements ayant fait l'objet d'une subvention ont été conventionnés pour 9 ans minimum.

²³ Calcul réalisé hors financement sur les parties communes.



► **Un parc public récent mais qui doit être réhabilité**

Malgré un parc de logements locatifs publics récent (seul 41% du parc date d'avant 1990), des enjeux de réhabilitation se dessinent également. La LBU aura permis le **financement de près de 8 200 réhabilitations sur la période 2007-2012** pour un budget annuel de 1 500 000€, soit environ 1 370 logements par an pour un montant moyen de 1 250€ par logement.



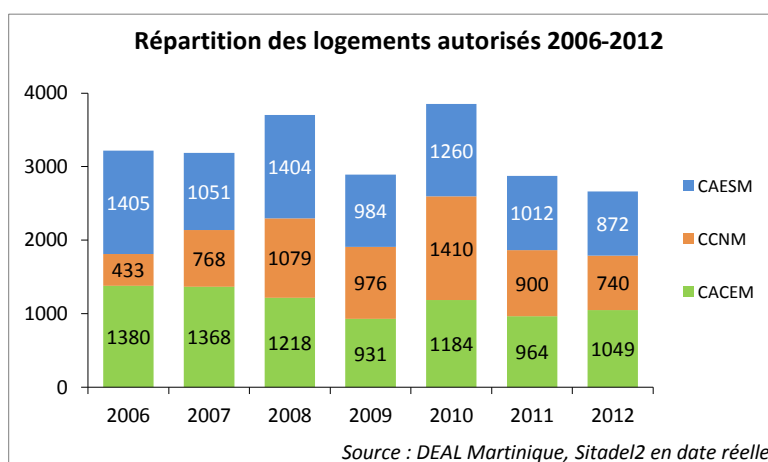
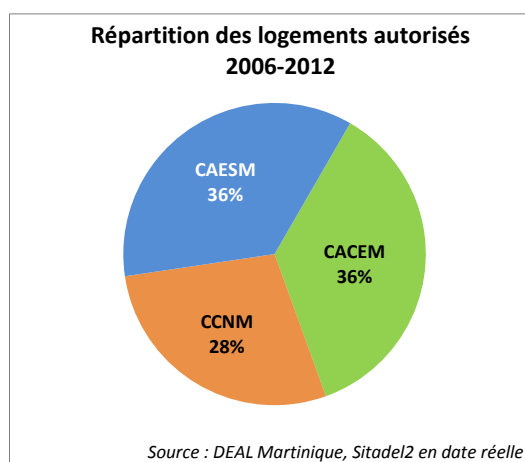
6. L'offre nouvelle

1. Les autorisations de logements restent plutôt dynamiques

► Une tendance à la baisse des autorisations de constructions

La construction de **près de 2 700 logements** a été autorisée en Martinique en 2012. **La baisse de 2011 est confirmée en 2012**, après une année particulièrement riche en 2010 (près de 4 000 logements autorisés cette année-là).

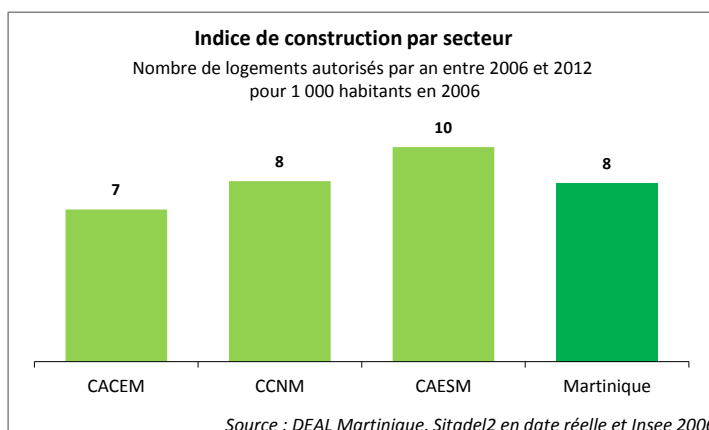
Sur la période 2006-2012, les autorisations sont **inégalement réparties** entre les trois communautés de communes : 36% des autorisations ont été délivrées pour la CAESM et la CACEM contre seulement 28% pour la CCNM.



► Un indice de construction potentiel dynamique

Sur la période 2006-2012, l'indice de construction martiniquais est de 8 logements pour 1 000 habitants.

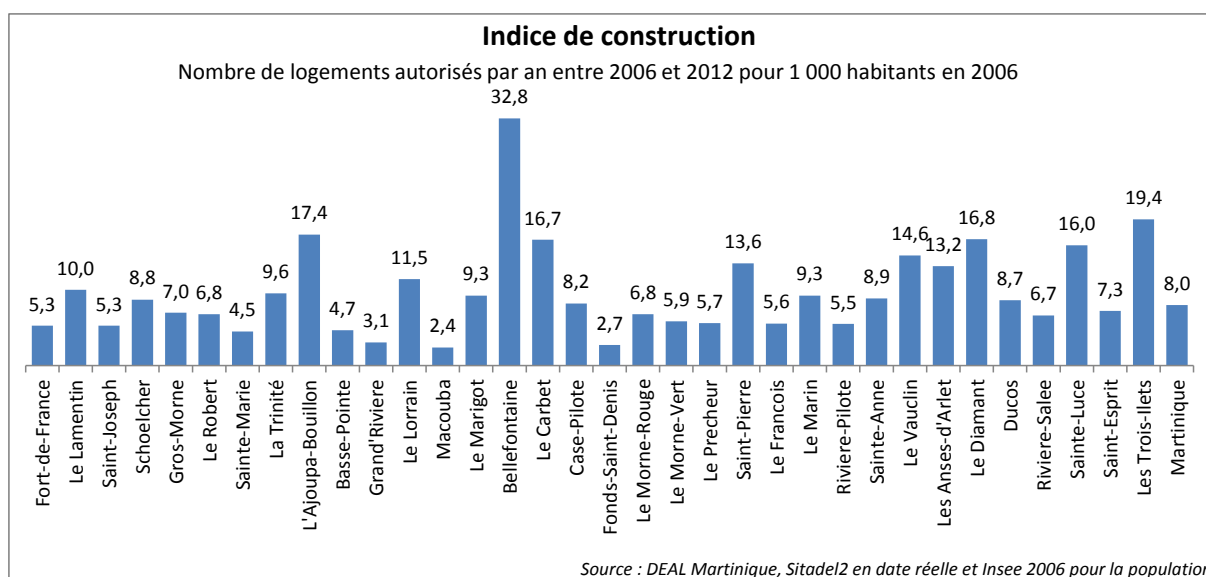
En 2012, l'indice de construction est également de 8 logements pour 1 000 habitants (contre 6 pour la métropole)²⁴. Il est particulièrement fort sur la CAESM, illustrant la dynamique du Sud du département.



²⁴ A l'échelle nationale, on considère qu'une dynamique de 5 logements autorisés par an pour 1 000 habitants permet un maintien de la population sur un territoire donné. Il convient cependant de considérer cet indice avec prudence sur les plus petites communes, car même un faible nombre de logements autorisés peut engendrer un indice très fort. A titre d'exemple, 1 logement autorisé par an pour une commune de 100 habitants aboutit à un indice de 10, pouvant être analysé comme un très fort développement, ce qui ne sera pas nécessairement le cas sur cette commune.

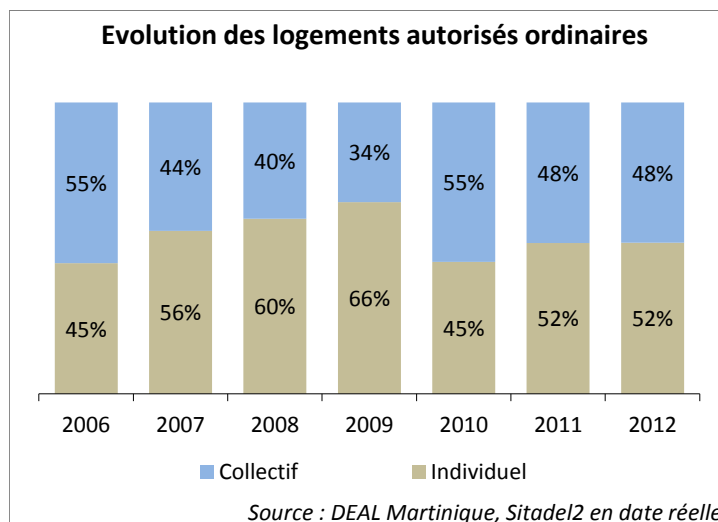
Au sein de chaque territoire, les évolutions de cet indice sont très marquées. En effet, les secteurs côtiers et le Sud de l'île ont des rythmes d'autorisations extrêmement dynamiques. Par exemple, entre 2006 et 2012, 19 logements ont été autorisés pour 1 000 habitants en 2006 sur la commune des Trois-Ilets et 17 sur celle de Sainte-Luce. Quant à la CCNM, si elle a des taux proches de la moyenne, on y constate également les plus fortes disparités : 33 logements autorisés pour 1 000 habitants entre 2006 et 2012 à Bellefontaine contre 2 à Macouba et 3 à Fonds-Saint-Denis et Grand'Rivière. Notons cependant que sur certaines petites communes, des indices très élevés peuvent être le fruit d'une opération unique se réalisant sur une année suivie de plusieurs années sans constructions.

L'indice de construction important pour ces communes peut sous-entendre une demande en développement de services conséquente.

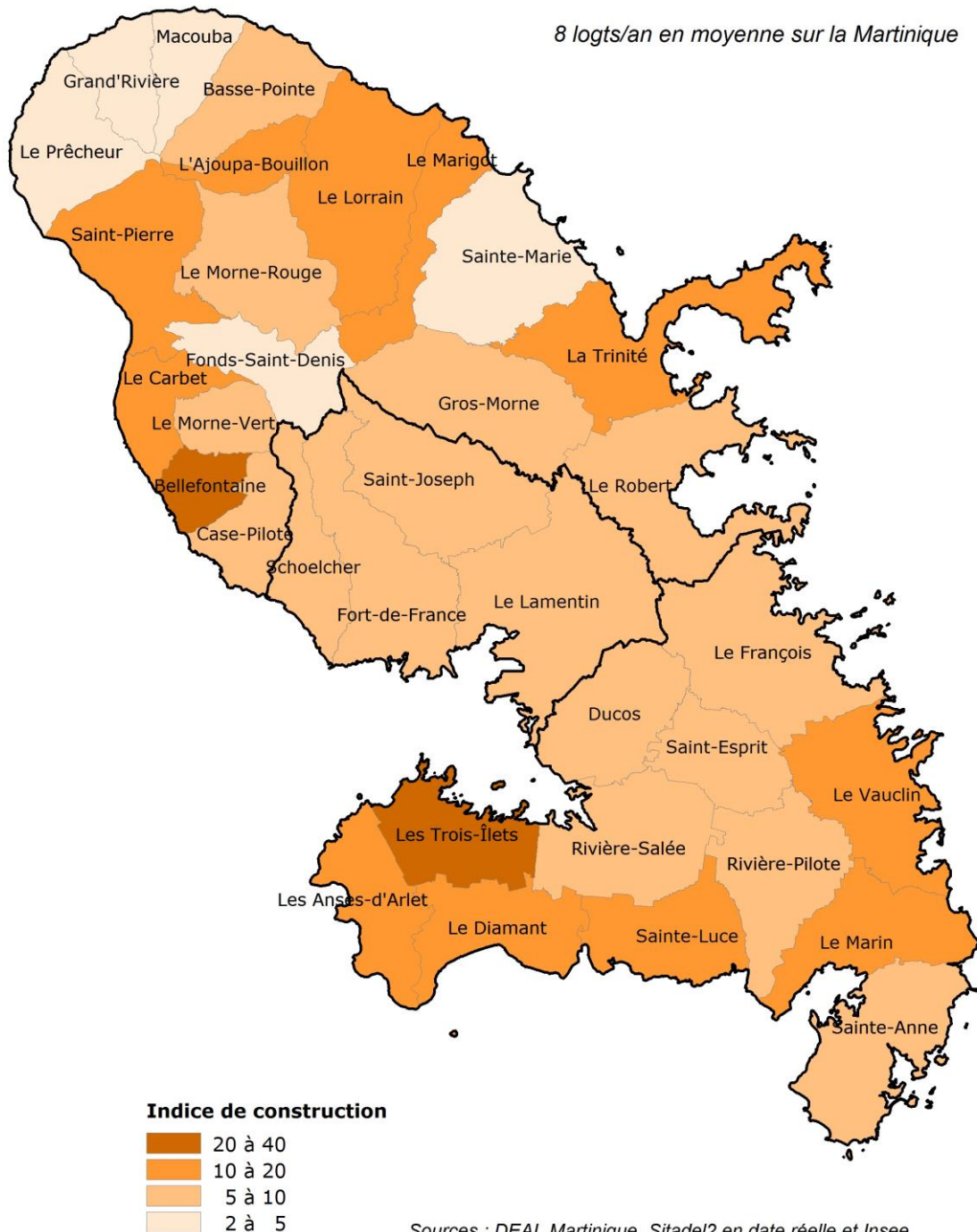


► **Une production équilibrée entre collectif et individuel**

Les logements individuels représentent 52% des autorisations en 2012 en Martinique, comme en 2011. Sur les années 2006-2012, ils représentent 53% des autorisations. **La répartition des autorisations entre l'individuel et le collectif tend à rester stable au niveau départemental.**

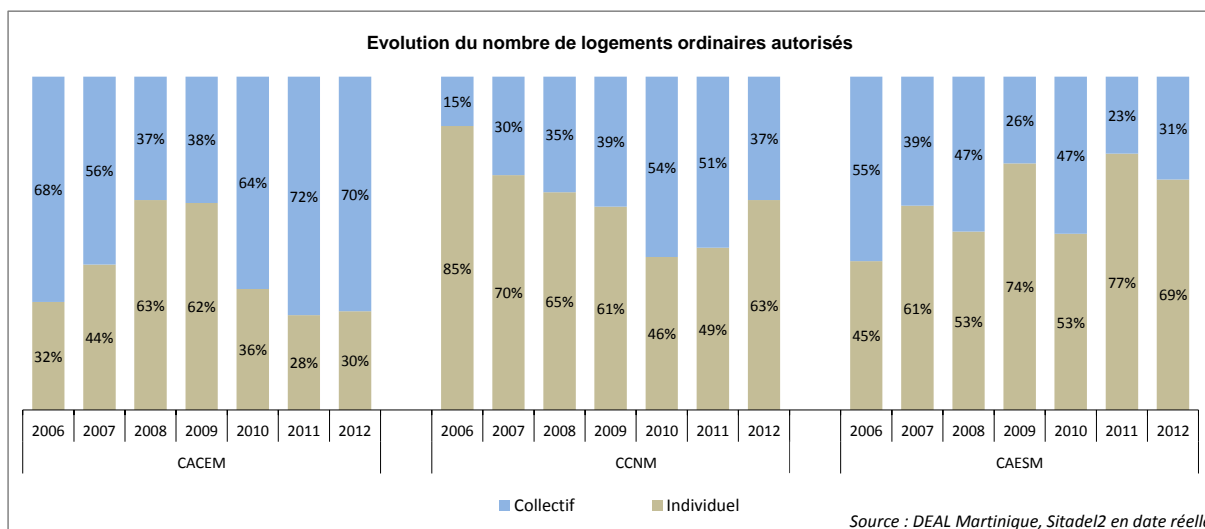


Nombre de logements autorisés 2006-2012 par an pour 1 000 habitants en 2006



Toutefois, lorsqu'on se penche sur la **répartition individuel/collectif selon l'intercommunalité**, trois situations très contrastées se présentent :

- **sur la CACEM**, les autorisations de logements individuels représentent à peine un tiers des autorisations, à l'exception des années 2008 et 2009 où elles représentaient près des deux tiers de ces autorisations ;
- **sur la CCNM**, les autorisations pour logements individuels sont globalement en baisse depuis 2006 ;
- **sur la CAESM**, les autorisations de logements individuels sont globalement en hausse depuis 2006 avec néanmoins de fortes variations selon les années.



Le développement de l'individuel sur le Sud du département pose cependant toujours la question de la préservation de la ressource foncière et de l'assainissement.

Par ailleurs, on observe que **les autorisations de construction sont les plus élevées là où la vacance est également la plus élevée**, ce sous-entend que la construction neuve ne répond pas nécessairement aux besoins en logement existants.

► **Une production suffisante ?**

D'après le rapport « Le logement aujourd'hui et demain en Martinique » coproduit par l'INSEE et la DEAL Martinique en 2013, **il conviendrait de produire annuellement entre 2 300 et 2 960 logements d'ici 2040 pour satisfaire les besoins des ménages**. Le volume des autorisations de construire (environ 2 700 par an) semblent y répondre. Toutefois, il serait nécessaire de pouvoir confronter les autorisations délivrées aux constructions réellement engagées et achevées.

2. Une production de logements sociaux qui se rééquilibre dans le département

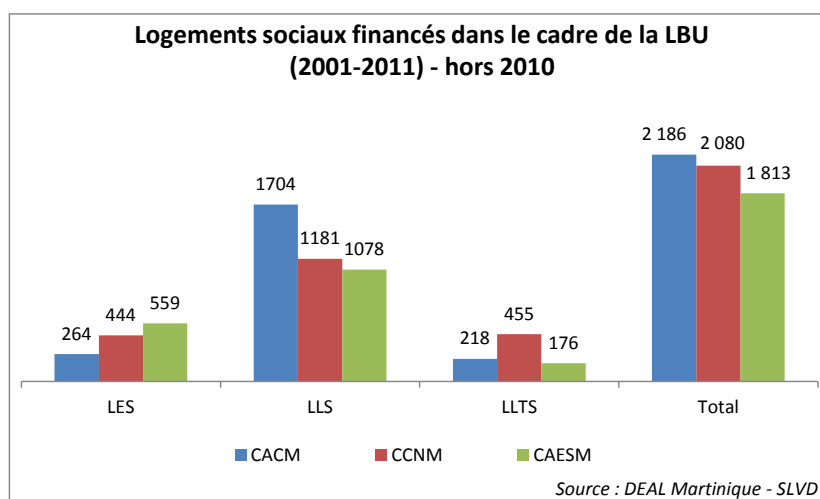
► Des financements en hausse permanente

L'**enveloppe budgétaire totale** allouée dans le cadre de la Ligne Budgétaire Unique²⁵ (LBU) est conséquente puisqu'il s'agit d'un montant total de près de 37 millions d'euros en 2012, confirmant sa tendance à la hausse. La moitié environ du montant est allouée à des améliorations de logements des propriétaires privés occupant leur logement et plus d'un tiers à la construction de logements locatifs publics (LLS et LLTS). Il s'agit **en 2012 d'une programmation de 941 logements locatifs publics et 73 logements en accession sociale**. Les autres allocations concernent la création de places en EHPAD et la réhabilitation du parc public.

La part du budget allouée à l'amélioration des logements de propriétaires occupants diminue sur la période 2007-2012, passant de 70% du budget à 49%. En revanche, celle du financement des logements locatifs sociaux et très sociaux passe de 17% à 37% des montants engagés par la LBU. La réhabilitation du parc social, l'accession sociale et la création d'EHPAD restent proportionnellement faibles sur l'ensemble de la période.

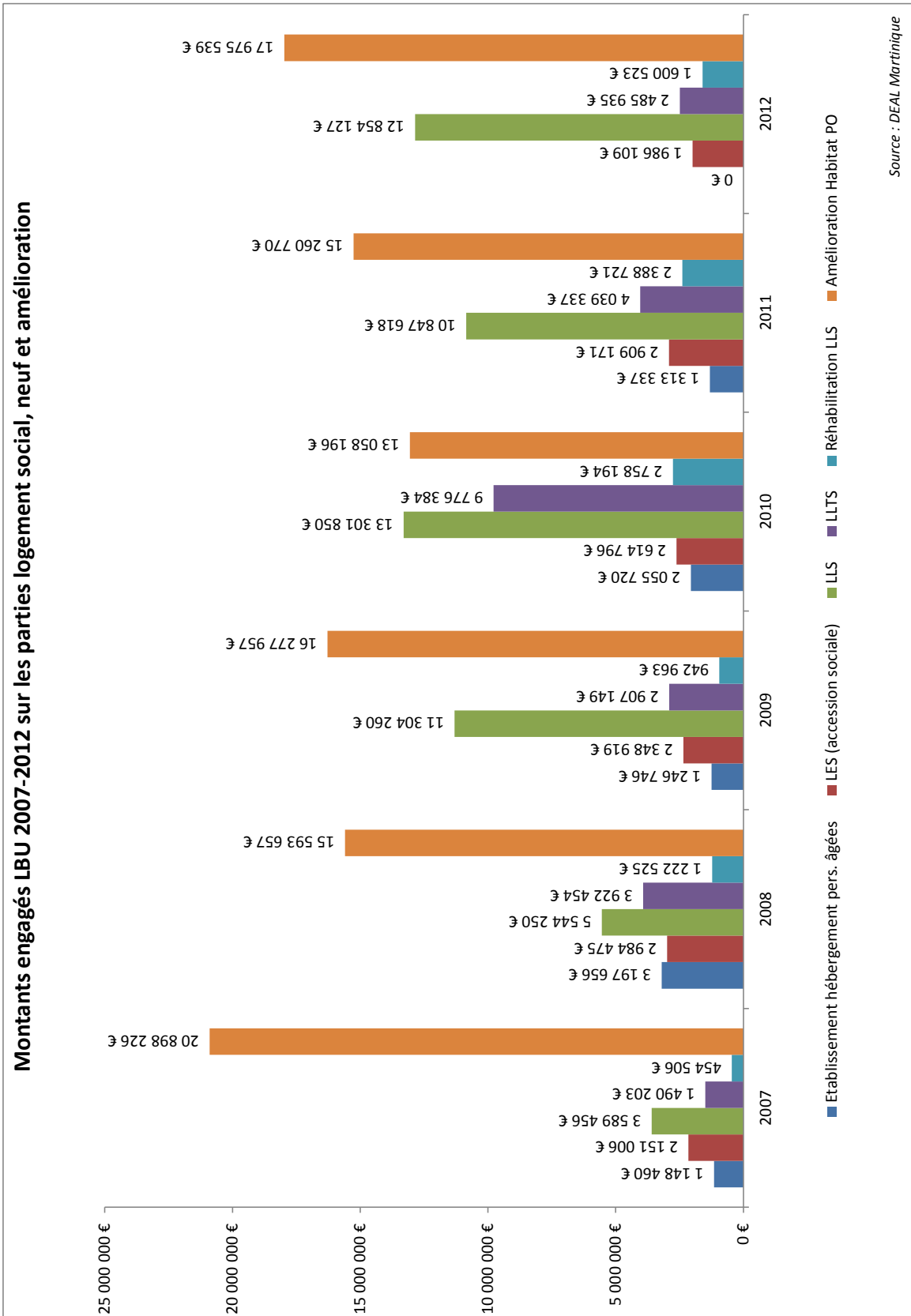
L'analyse du **ratio montant alloué/nombre de logements financés** montre que le montant moyen est le plus élevé pour les LLTS avec 53 500€ de financement par logement entre 2007 et 2012. Le financement par LLS est de 23 775€ tandis que celui d'une réhabilitation s'élève en moyenne à 1 250€ et celui d'une amélioration à 22 550€.

Sur la période 2001 à 2011²⁶, **les financements sont relativement équilibrés entre les trois intercommunalités de l'île** : 36% des logements financés étaient situés sur la CACEM, 34% sur la CCNM et 30% sur la CAESM. Toutefois, les évolutions sont importantes sur cette période : alors qu'en 2001, près du tiers (62%) des logements financés étaient situés sur la CACEM, ils ne représentent plus que 20% des logements (hors LES) financés en 2011. A l'inverse, sur le Nord et sur le Sud, la tendance est à la hausse, avec cependant de fortes variations annuelles.



²⁵ La Ligne Budgétaire Unique (LBU) est une dotation de l'Etat, spécifique aux DOM, regroupant l'ensemble des aides à la construction et à l'amélioration de l'habitat ainsi qu'à la résorption de l'habitat insalubre.

²⁶ Calcul réalisé hors années 2010 et 2012 et hors LES pour l'année 2011, la répartition par EPCI n'étant pas connue pour ces années.



► **Quelques éléments sur les coûts de la construction**²⁷

Le prix de revient moyen des logements en Martinique est de **1 911€TTC/m² de surface habitable (SF), inférieur à la moyenne des DOM**. Il est même inférieur de 265€ à celui de la Guadeloupe. Toutefois, lorsqu'on se penche sur le type de logement à construire, on constate que le prix de revient pour les logements privés est plus cher qu'en moyenne dans les DOM et en Guadeloupe, à l'inverse de celui des LLS.

Prix de revient moyen 2006-2011 par typologie			
En € TTC / m ² SHAB	Martinique	Guadeloupe	Moyenne DOM
LLS	1557	1826	1797
LLTS	1251	2202	1853
Privé	2676	2468	2419
Moyenne	1911	2176	2044

Le **coût de construction moyen est en légère baisse** depuis 2009, après avoir connu 6 années de hausse. Le coût de construction des PLS, LLS et LLTS est nettement moins élevé que pour les logements privés. Le coût de construction moyen est de **1 159€HT/m²** en Martinique. Ce prix est **plus élevé dans tous les autres DOM à l'exception de la Guyane** (1 184€HT/m²).

Coût de construction moyen 2006-2011 par typologie			
En € TTC / m ² SHAB	Martinique	Guadeloupe	Moyenne DOM
LLS	980	1179	1132
LLTS	837	1230	1139
Privé	1682	1116	1378
Moyenne	1159	1253	1238

Le coût de construction représente donc en moyenne 61% du prix de revient. Notons que comme en Guadeloupe, **la charge foncière augmente très fortement** en 2011, au contraire des autres DOM. En Martinique, elle est d'environ 430€ en 2011 et représente ainsi **près de trois fois celle de référence** qui s'élève à 150€ dans les DOM. Le foncier pèse donc très lourdement dans le budget des logements sur le département de la Martinique.

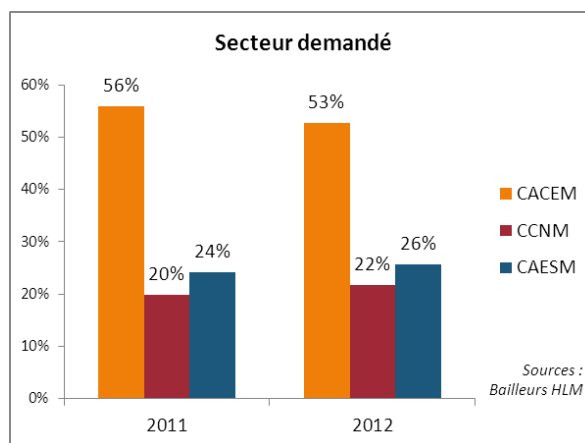
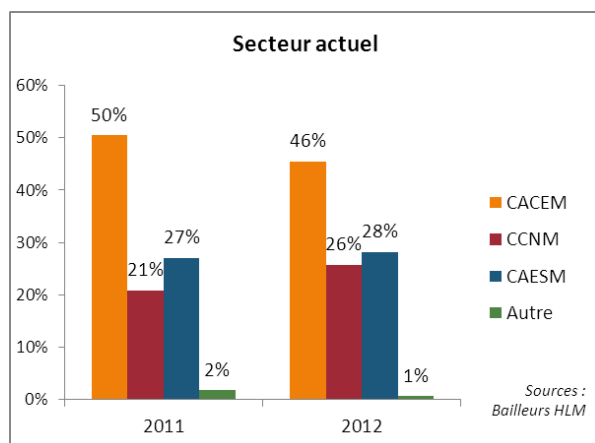
²⁷ Données issues de l'Etude sur la connaissance des gisements d'économies des coûts de la construction des logements dans les départements d'Outre-Mer, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement et Ministère de l'Outre-Mer, septembre 2012.

7. La demande en logement locatif social

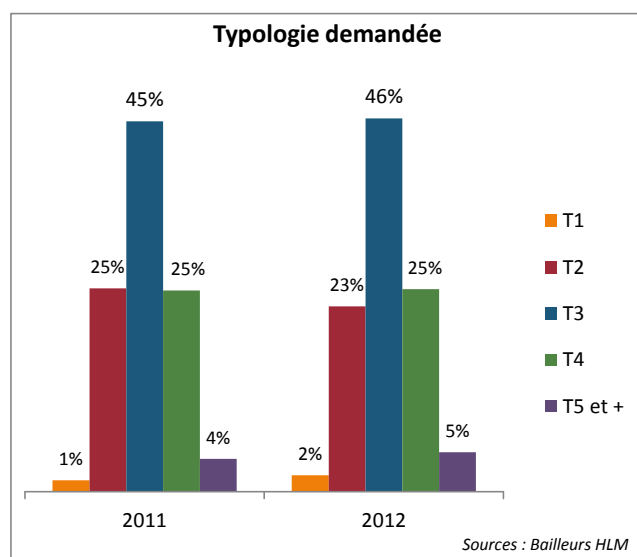
1. Une demande stable pour le parc locatif social²⁸

► Plus de 10 400²⁹ demandeurs d'un logement locatif social

Fin 2012, les 3 principaux organismes HLM de la Martinique enregistraient **10 400 demandeurs**. Les demandeurs de logement social sont surtout établis sur la CACEM, un peu moins sur la CCNM et la CAESM. Le secteur le plus demandé reste celui de la CACEM, là où l'offre est également la plus étoffée. Néanmoins, cette demande est en léger recul au profit du Nord et du Sud (+2 points chacun).



► Une forte demande pour les T3



La plupart des demandeurs souhaitent un **T3**, typologie de plus en plus consensuelle pour répondre à la demande de ménages de taille moyenne, de ménages recomposés ou encore de familles monoparentales.

En 2012³⁰, le fait d'être « **sans logement, en hébergement ou en hébergement temporaire** » représente le quart des motifs renseignés. Les autres principaux motifs évoqués sont l'exiguïté du logement (13%), le souhait de se rapprocher des équipements et services (13%) et le changement de situation familiale (10%). Le problème financier n'est évoqué en premier que par 8% des demandeurs.

²⁸ Données transmises par les principaux bailleurs présents sur la Martinique : OZANAM, SIMAR et SM HLM.

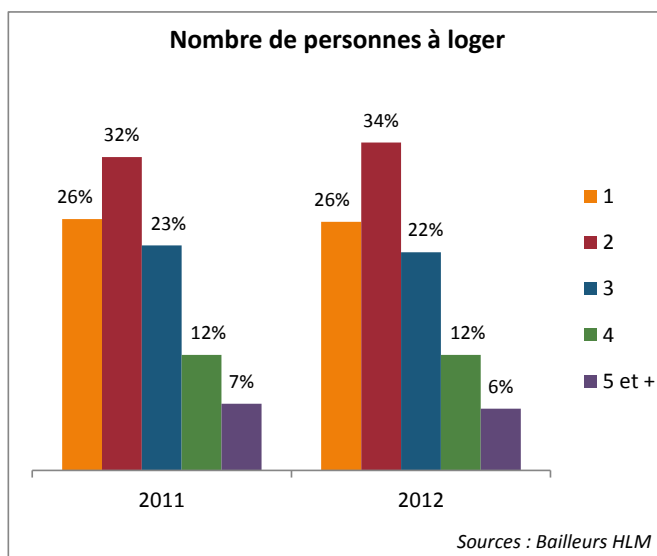
²⁹ Nombre établi à partir du Système national d'enregistrement des demandes de logement locatif social.

³⁰ Seuls 42% des demandeurs ont renseigné ce champ.

► **Une majorité de ménages de petite taille**

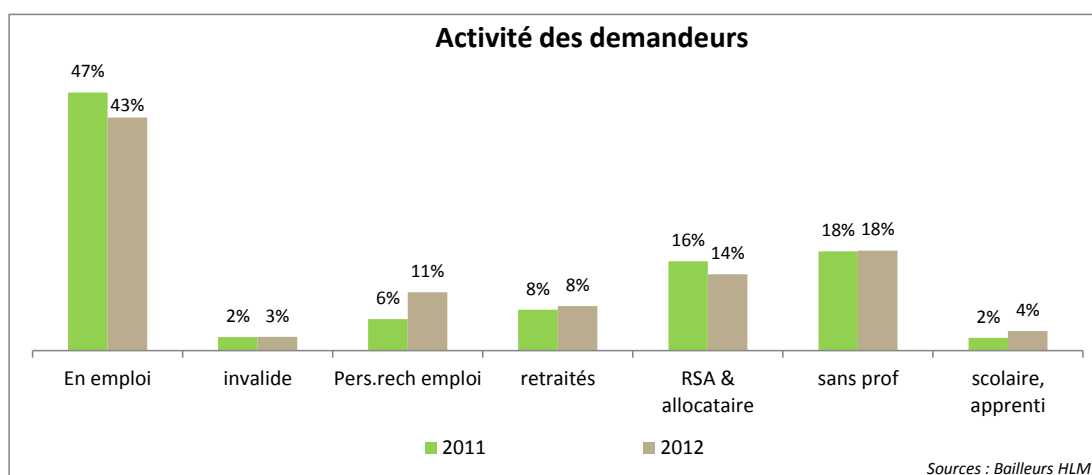
En 2012, 60% des demandeurs forment un ménage composé d'une ou deux personnes et 46% des demandeurs font partie d'un ménage qui ne compte pas d'enfants. Ces demandeurs présentent donc **globalement un profil peu familial**. Par contre, les familles nombreuses (3 enfants et plus) représentent toujours un dixième des demandes. Celles-ci resteront particulièrement difficiles à satisfaire.

On observe une certaine **stabilité** en ce qui concerne la typologie souhaitée par les demandeurs et le nombre de personnes à loger.



► **Une large part de travailleurs pauvres parmi les demandeurs**

Le nombre de demandeurs occupant un emploi a nettement diminué, ne concernant plus que 43% des demandeurs contre 47% un an auparavant. Par contre, le nombre de demandeurs se déclarant en recherche d'emploi à presque doublé, passant de 6% à 11%. Le taux de demandeurs se déclarant sans profession reste stable, celui des demandeurs bénéficiant du RSA ou d'autres allocations et des retraités également.



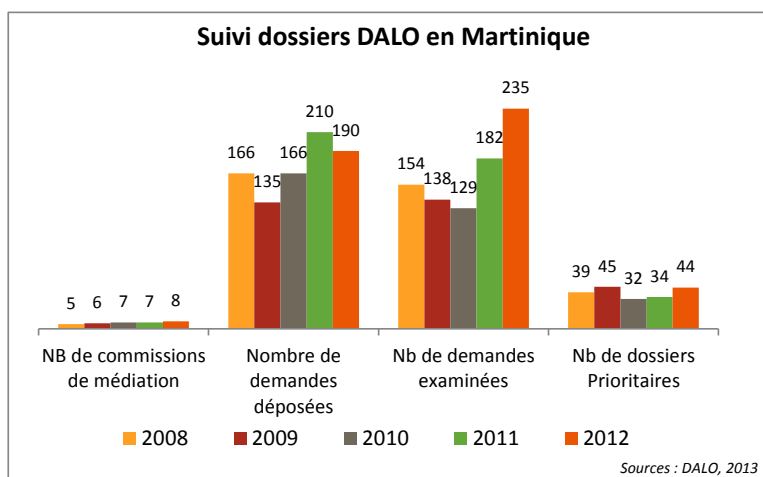
Les données relatives aux revenus en 2012 n'ont pu être analysées compte tenu du manque de fiabilité et d'un volume de non réponse trop important.³¹

³¹ A titre d'information, 59% de non réponse en 2012 contre 5% en 2011. Le RNI moyen était de 8 360€ en 2011 et chute à 4 757€ en 2012. Le nombre de demandeurs ayant un RNI égal à 0€ est passé de 2 653 en 2011 à 4 479 en 2012, alors même que le nombre de répondants est de 8 979 en 2012 contre 6 790 en 2011. Enfin, le nombre de demandeurs ayant un RNI inférieur à 10 000€ passe de 64% en 2011 à 82% en 2012.

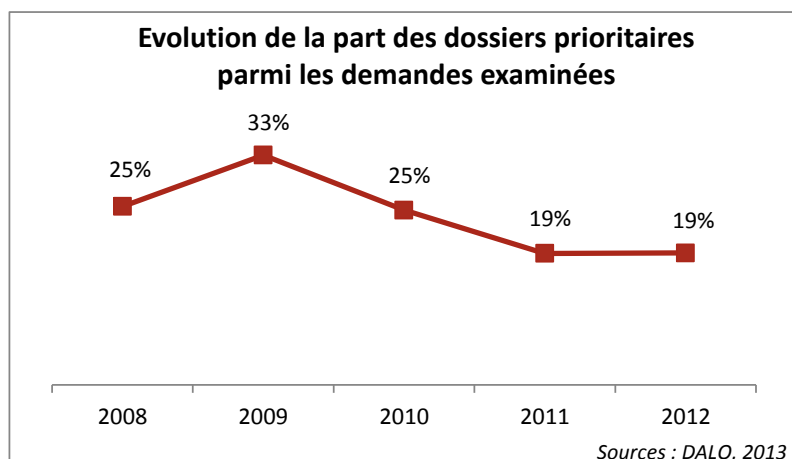
2. Un nombre de dossiers DALO en baisse en 2012

► 235 demandes DALO³² examinées en 2012

Après deux années de hausse consécutives, **le nombre de dossiers DALO déposés est en baisse d'environ 10% en 2012**. Le nombre de dossiers examinés est par contre en nette hausse (30%) en 2012. De même, le nombre de commissions de médiation est en hausse progressive depuis 2008 : 8 commissions ont ainsi été tenues en 2012 contre 5 en 2008.

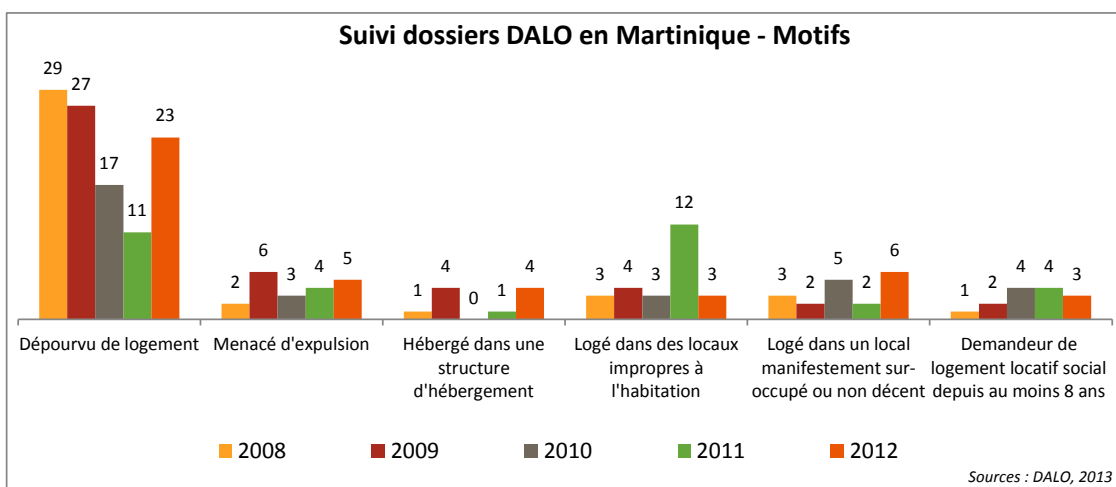


Une fois le dossier DALO introduit auprès de la commission de médiation, celle-ci se prononce sur le caractère prioritaire ou non de la demande. Depuis 2009, **la part de dossiers jugés comme prioritaires a baissé et se stabilise en 2012 pour concerner environ une demande sur cinq**.

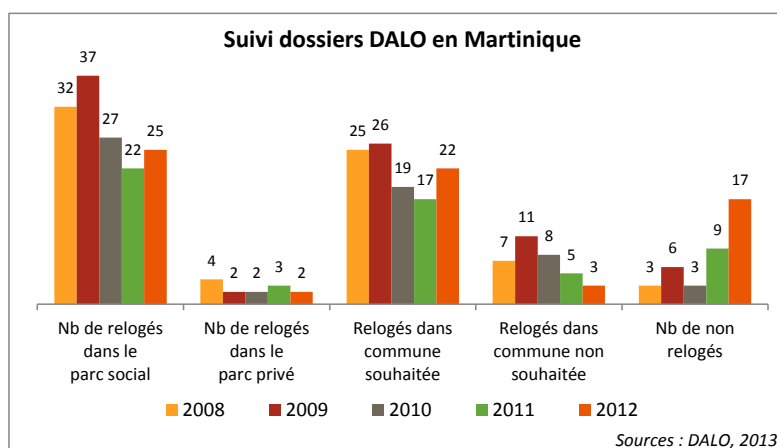


³² Toute personne qui a effectué une demande de logement et qui n'a pas reçu de proposition adaptée, c'est-à-dire tenant compte des besoins et capacités du demandeur, peut saisir une commission de médiation dans son département puis exercer, dans certains cas, un recours devant le Tribunal administratif au titre du droit au logement opposable dit DALO.

Parmi les dossiers classés comme prioritaires, **le motif principal invoqué est celui d'être dépourvu d'un logement**. Il concerne plus de la moitié de ceux-ci.



Parmi les dossiers traités, le nombre de ménages n'ayant pas encore été relogés a doublé entre 2011 et 2012 tandis que le nombre de ménages relogés dans le parc social se stabilise depuis 2010.



3. 493 assignations pour expulsion locative³³

En 2012, **493 assignations pour expulsion locative ont été déposées**. Le nombre d'assignations est ainsi **en forte hausse** par rapport à 2010 et 2011 (environ 360 assignations annuelles). Les situations d'expulsion se règlent de plus en plus avant transmission de l'enquête au Tribunal d'Instance. En effet, 348 enquêtes ont abouti au Tribunal d'Instance en 2012, soit 71% des assignations contre 79% d'entre elles en 2011 et 92% en 2010. En 2012, 193 commandements de quitter les lieux (55% des enquêtes) et 152 décisions de justice (44% des enquêtes) ont été rendus. Les demandes du concours de la force publique s'élèvent au nombre de 16 en 2012, soit près de deux fois plus qu'en 2010.

³³ Source DEAL, service Logement et Ville Durable.

Troisième partie : L'offre et la demande spécifiques

8. L'hébergement temporaire

1. Une action partenariale en faveur des publics fragilisés

L'ensemble des acteurs intervenant sur le champ du logement et en particulier du logement des plus démunis a développé de nombreuses actions dans le cadre de différents dispositifs et notamment le Plan Départemental d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Ainsi, le cinquième PDLAPD portant sur la période 2011-2015 intègre les dernières évolutions en matière de politique du logement. Ce nouveau plan comprend notamment le Plan Départemental d'Accueil et d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) rendu obligatoire par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi Molle.

Six axes principaux ont été définis dans ce cinquième plan :

- Redynamiser le Plan ;
- Connaître et observer les besoins des ménages défavorisés ;
- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement pour une insertion durable ;
- Mobiliser et développer l'offre de logements en direction des ménages défavorisés ;
- Lutter contre l'habitat indigne et les locaux impropres à l'habitation ;
- Accueillir, héberger, insérer les personnes en situation d'exclusion.

2. Une offre spécifique peu importante

La Martinique dispose d'une offre relativement limitée en termes d'hébergement spécifique. Fin 2012, on dénombre 159 places en CHRS, 98 en maisons-relais et 96 en ALT.

Opérateurs	Public cible	CHRS	Maisons-relais	ALT	Total
ACISE	Personnes en rue et sans abris	54	10	0	64
ALEFPA	Femmes isolées et/ou victimes de violence	35	36	28	99
Allo Heb Moi	Familles avec ou sans enfants	35	52	0	87
Croix Rouge Française	Hommes isolés	35	0	15	50
AIS	Tout public	0	0	40	40
AADPAS	femmes étrangères	0	0	13	13
TOTAL		159	98	96	353

Source : Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale Martinique - Prévention de la précarité et de l'exclusion

Par ailleurs, le taux d'équipement fourni par la Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale au 1^{er} janvier 2012 est de 0,4 places pour 1 000 adultes de 20 à 59 ans. C'est comparable à la situation guadeloupéenne (0,4) et guyanaise (0,6) mais faible au regard des autres territoires de comparaison que sont La Réunion (1,7) et la France métropolitaine (1,8).

Les **Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)** ont pour mission l'accompagnement destiné aux personnes et familles en détresse à retrouver leur autonomie personnelle et sociale. L'objectif est d'accompagner ces familles vers des logements de droit commun à terme.

Les **Maisons-Relais** accueillent des personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme. Elles accueillent les personnes isolées, très délocalisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire.

Les **logements et chambres conventionnés à l'Aide au Logement Temporaire (ALT)** accueillent, à titre temporaire, des personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS ou dont la situation ne le justifie pas.

9. La problématique du logement des personnes âgées

1. Une problématique de plus en plus importante

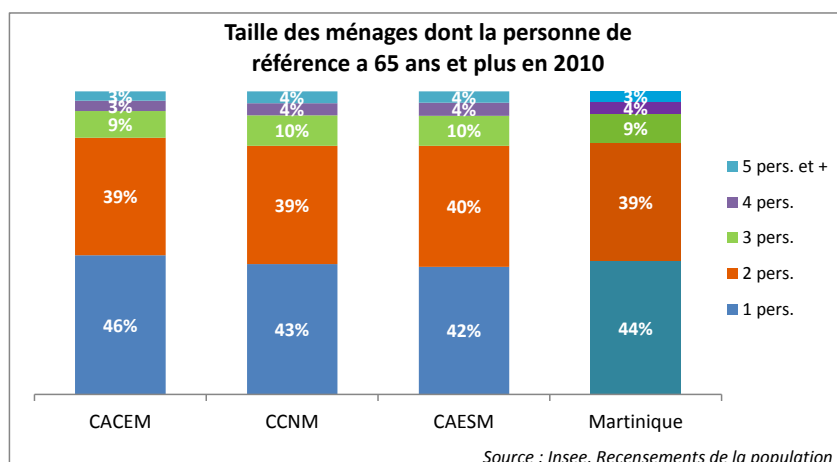
Si la population martiniquaise peut toujours être considérée comme jeune en 2010, les projections de l'INSEE et de l'ARS³⁴ montrent qu'à terme, **le département connaîtra un très fort vieillissement**, le plus prononcé de France. La part des plus de 60 ans devrait doubler entre 2007 et 2030. Sur la période 1999-2010, on observe déjà cette tendance au vieillissement, qui n'est pas propre à la Martinique, dans la mesure où la population totale a augmenté de 0,3% en moyenne par an et celle des plus de 65 ans de 3% par an ou encore de 35% sur l'ensemble de la période.

En 2010, les 65 ans et plus représentent déjà **15% de la population** (17% en France métropolitaine), avec une plus forte représentation dans le Nord du département (17% contre 14% dans le Sud et 15% dans le Centre). S'ils sont plus représentés sur la CCNM, la part des plus de 65 ans croît toutefois plus fortement dans le Sud (+3,3%) et le Centre (+2,9%) que dans le Nord où leur évolution annuelle est en moyenne de +2,6% entre 1999 et 2010. Ce phénomène s'accélère sur la période 2006-2010 où ces taux sont respectivement de 3,5%, 2,3% et 2,1% sur la CAESM, la CACEM et la CCNM.

Quant aux **personnes âgées de 75 ans et plus, on en compte déjà 28 500 en 2010**, soit 7% de la population (6% en Guadeloupe et 9% en France métropolitaine).

2. Une très large majorité de petits ménages, propriétaires de grandes maisons

83% des personnes de référence de plus de 65 ans sont seules ou forment un ménage de 2 personnes. Cette tendance s'accroît par rapport à 2009 puisque ce taux n'était alors que de 80%.

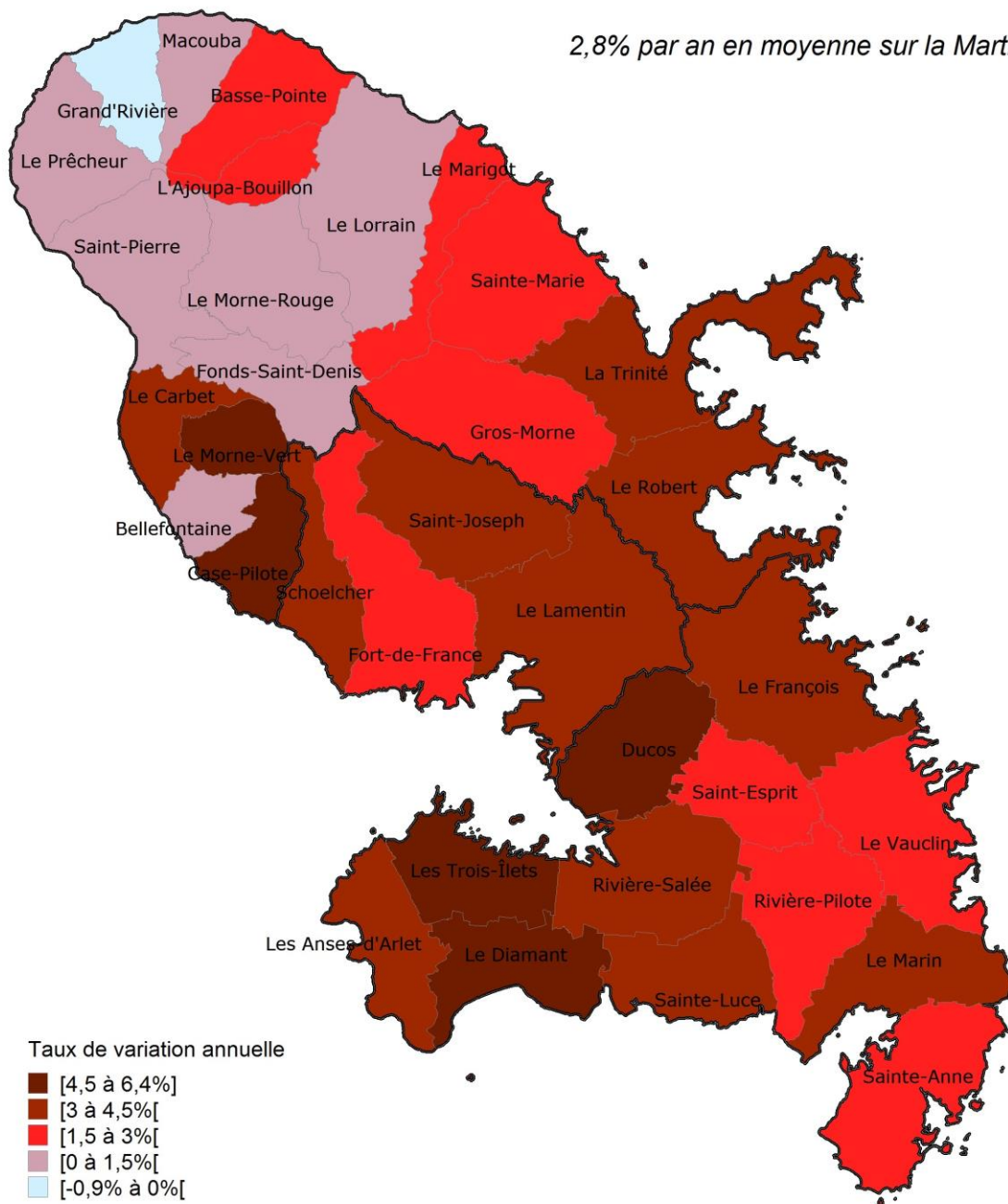


Parmi les ménages dont la personne de référence est âgée d'au moins 65 ans, 81% sont propriétaires de leur logement, ce qui est un taux important au regard des 55% de propriétaires occupants tous âges confondus en Martinique. Notons toutefois qu'il existe des disparités entre régions puisque dans le Nord et le Sud ils sont propriétaires à plus de 85% tandis que cette part « tombe » à 75% sur la CACEM où ils résident davantage en HLM (12%). Au niveau de la Martinique, les autres chefs de ménage de plus de 64 ans sont locataires du parc social (8%) ou privé (7%) ou encore logés gratuitement (4%).

³⁴ Source : AntianEchos, n° 25, décembre 2012.

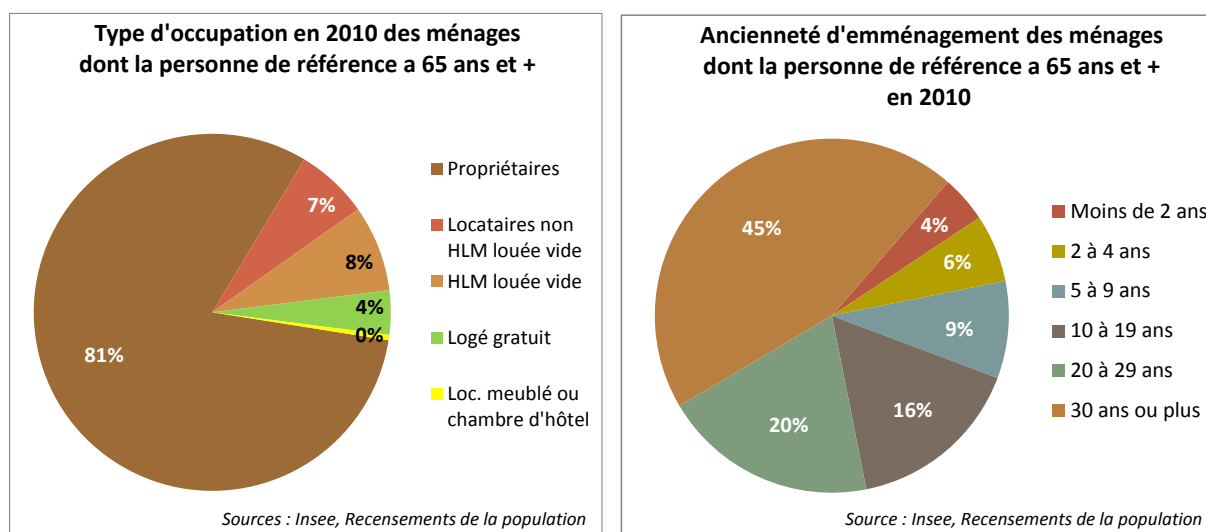
Evolution annuelle de la part des personnes de 65 ans et + entre 1999 et 2010

2,8% par an en moyenne sur la Martinique

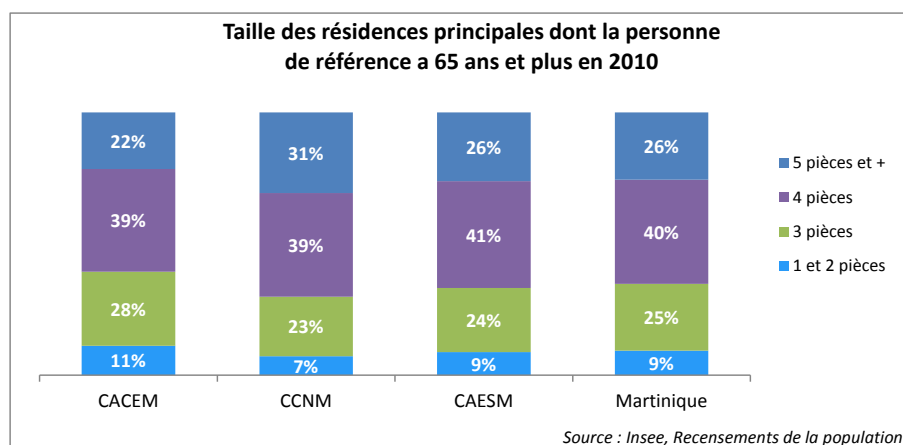


Sources : Insee, Recensements de la population 2010

En 2010, 65% de ces ménages habitaient **depuis plus de 20 ans** dans leur logement. Les ménages âgés du Sud de l'île habitent cependant depuis moins longtemps leur logement puisque seulement 58% d'entre eux l'habitent depuis 20 ans ou plus contre 67% sur les deux autres intercommunalités.



En outre, ces ménages âgés **habitent pour la plupart (83%) dans des maisons** mais de manière variable selon les EPCI : 73% dans CACEM, 91% dans la CCNM et 88% dans la CAESM. Leurs logements sont aussi plus grands que la moyenne puisqu'ils comptent **minimum 4 pièces pour 66% d'entre eux** (c'est le cas de 58% des résidences principales) tandis qu'un quart d'entre eux réside dans un trois pièces et 9% seulement dans un T1 ou un T2 (contre 14% des résidences principales).



3. La question du maintien à domicile et du développement d'une offre spécifique

En **passant de 18% à 36% à l'horizon 2030³⁵** la population âgée de 60 ans et plus fera de la Martinique le deuxième département le plus âgé de la France. Cet important vieillissement de la population pose **la question du maintien à domicile des personnes âgées** et donc de la capacité de certaines d'entre elles à rester dans leur logement, que cela soit pour des questions de moyens ou de dépendance. Cette évolution induit des réflexions sur le développement des structures adaptées et des moyens financiers pour y accéder.

35 Pages économiques et sociales des Antilles-Guyane, AntianEchos n° 25, décembre 2012.

D'après l'ARS, **le taux d'équipement en structures d'hébergement complet pour personnes âgées est de 54,5 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus**. Ce taux est supérieur à celui de la Guadeloupe mais très inférieur à celui de la Guyane et davantage encore à celui de la France métropolitaine.

Accueil des personnes âgées au 1/1/2012	Martinique	Guadeloupe	Guyane	France métropolitaine
Hébergement permanent	1 359	715	288	
Maison de retraite	1 293	573	202	
Logement foyer	66	142	86	
<i>dont EHPAD</i>	<i>961</i>	<i>566</i>	<i>202</i>	
Hébergement temporaire	28	17	0	
Soins de longue durée (USLD)	142	197	30	
Taux d'équipement en structures d'hébergement complet pour personnes âgées	54,5	36,4	85,4	126,6
Taux d'équipement en lits médicalisés (EHPAD + USLD)	39,4	29,9	62,3	103,3

Le Schéma Départemental en faveur des Personnes Agées comprend différentes actions permettant le maintien à domicile tant par le renforcement et le développement de services à domicile que par la promotion des dispositifs visant à l'amélioration de l'habitat. En réponse aux situations de dépendance. Ce schéma réalisé en 2009 mentionne l'existence de 1 500 places en Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) actuellement disponibles sur le département³⁶. Le Plan départemental estime **les besoins pour la période 2010-2013 à 1 139 lits** dont 583 sont en cours de réalisation. De fait, **556 places restent à produire sur cette période pour répondre aux besoins**.

La Ligne Budgétaire Unique a permis le **financement de 550 logements en EHPAD entre 2006 et 2011**, soit en moyenne 92 logements par an. Par contre, en 2012 et 2013, aucun logement de ce type n'a été financé par la LBU. Les montants engagés depuis 2006 s'élèvent en moyenne à 1 800 000€, soit 19 400€ par logement.

³⁶ Données issues du Schéma Départemental en Faveur des Personnes Agées 2009-2013.

10. La problématique du logement des jeunes

1. Des jeunes de moins en moins représentés

Le tiers de la population martiniquaise a moins de 25 ans en 2010, ce qui représente plus de 128 000 jeunes. Depuis 1999, la part de jeunes de moins de 25 ans a baissé de 8% en Martinique, ce qui représente une **diminution annuelle -0,8%**, soit 11 500 jeunes de moins sur la période 1999-2010. Cette baisse est relativement importante au regard de la population totale qui croît chaque année de 0,3% depuis 1999 et au regard de la part des plus de 65 ans dont la croissance est de 3% par an depuis 1999. En outre, **la baisse de la part des jeunes s'accélère** : sur la période 1999-2006, elle était annuellement de -0,2% tandis que sur la période 2006-2010, elle passe à -1,7% par an.

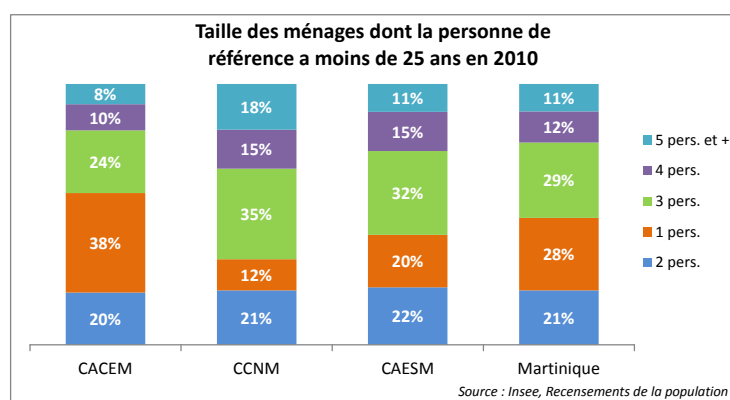
La part de jeunes de moins de 25 ans est comparable sur les trois EPCI. Mais en termes d'évolution, on constate que la CACEM et la CCNM voyaient déjà leurs parts de jeunes de moins de 25 ans diminuer entre 1999 et 2006 (respectivement -0,5% et -0,7% par an) alors que celle de la CAESM était encore en croissance, de 0,6% par an. Sur la période 2006-2010 par contre, la part des jeunes de moins de 25 ans est annuellement en baisse sur les trois intercommunalités : de -2,3% sur la CACEM, de -1,9% sur la CCNM et de -0,7% sur la CAESM.

Alors que la part des jeunes est comparable sur les trois EPCI, **l'indice de jeunesse³⁷ varie fortement selon le territoire**. Il est en effet nettement plus élevé sur le Sud du département (140 sur la CAESM) que sur le Nord et le Centre (respectivement 121 et 128). En moyenne sur la Martinique, l'indice de jeunesse est de 130. C'est nettement moins qu'à l'échelle des autres DOM (155 en Guadeloupe, 275 à la Réunion et 678 en Guyane) mais davantage qu'à l'échelle nationale (106).

2. Des jeunes ménages au profil très familial

En termes de ménages, ce sont 5 000 d'entre eux dont le chef est âgé de moins de 25 ans, soit 3% de l'ensemble. Ces ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans **se concentrent surtout sur les zones les plus urbaines**, plus particulièrement sur la CACEM où ils résident pour plus de la moitié. La commune Fort-de-France accueille à elle seule plus d'un tiers de tous les jeunes ménages.

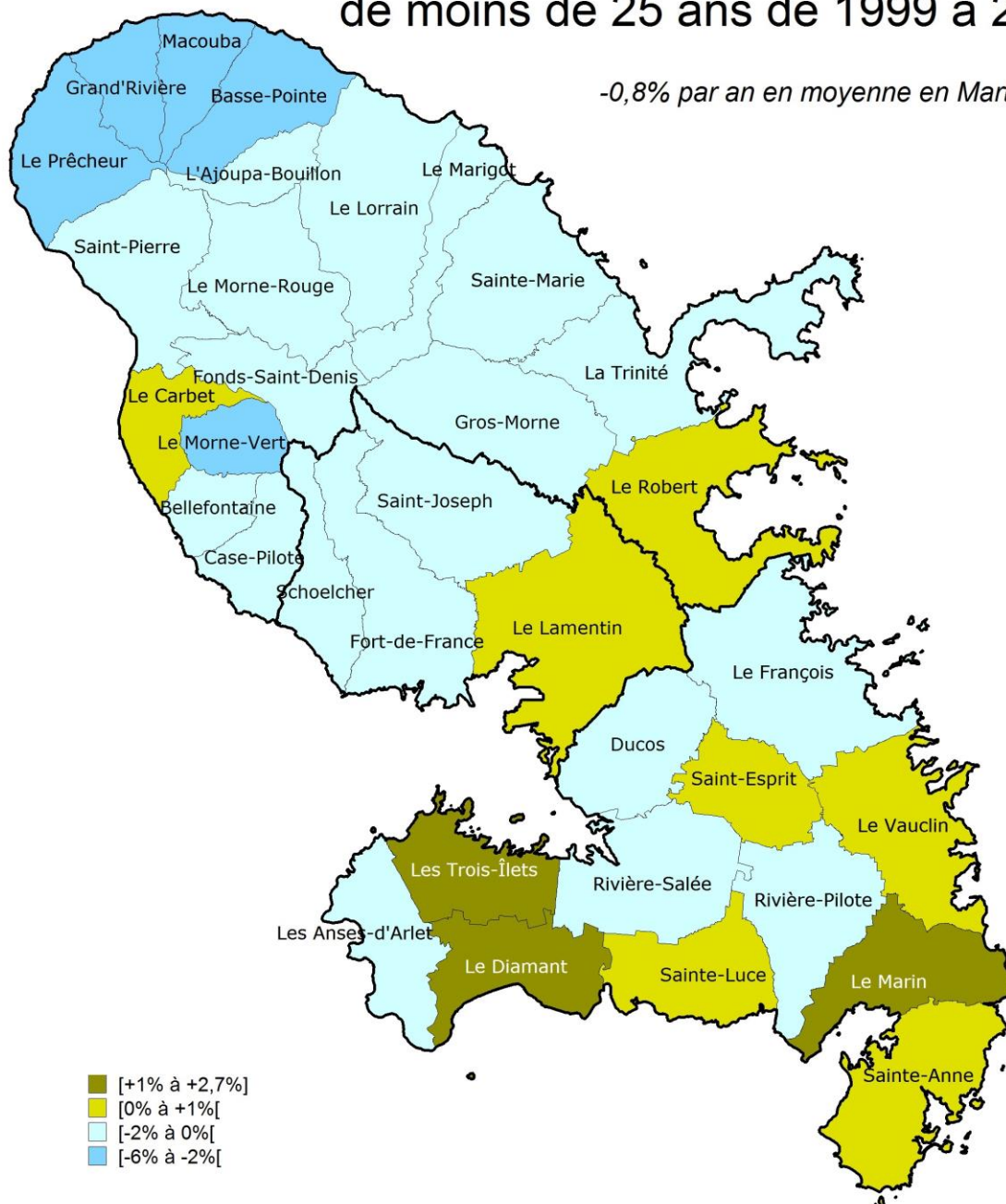
Par rapport à l'ensemble des ménages martiniquais, **les ménages de moins de 25 ans sont souvent de grande taille**. En effet, seuls 48% de ces jeunes ménages sont composés d'au maximum 2 personnes alors que c'est le cas de 60% de l'ensemble des ménages du département. 41% des jeunes ménages sont composés de 3 à 4 personnes et 11% d'au moins 5 personnes contre respectivement 32% et 8% de l'ensemble des ménages du département. Au niveau des EPCI, les différences sont également très marquées : **les petits ménages sont proportionnellement plus nombreux sur le Centre** (58%) que sur le Nord (32%) et le Sud (42%) tandis qu'on retrouve les plus grands ménages sur la CCNM (18%, contre 11% sur la CAESM et 8% sur la CACEM).



³⁷ Nombre de jeunes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes âgées de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune.

Evolution annuelle de la population de moins de 25 ans de 1999 à 2010

-0,8% par an en moyenne en Martinique

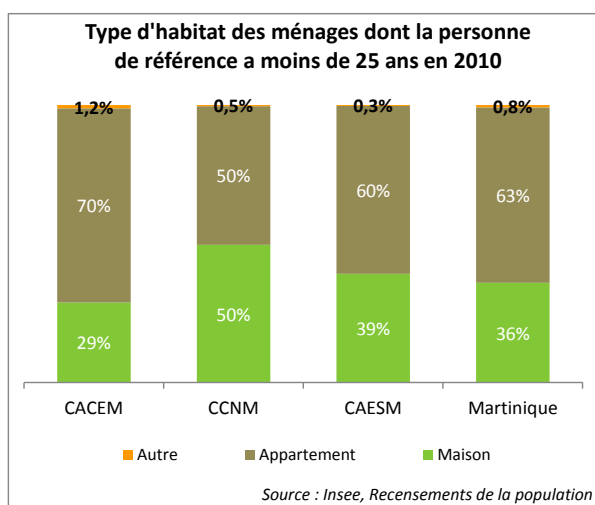
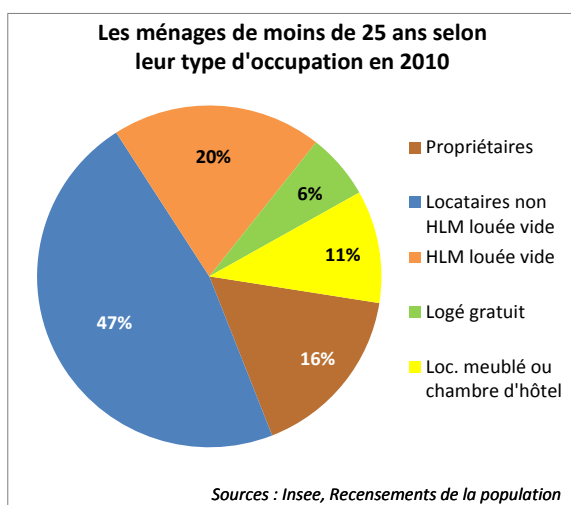


Sources : Insee, Recensements de la population 1999-2010

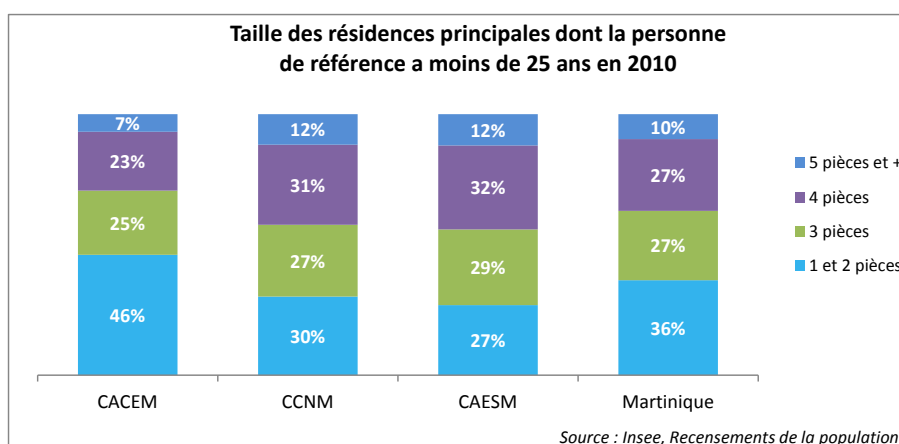
3. Des jeunes en majeure partie locataires du parc privé et d'un appartement

Les jeunes ménages sont **le plus souvent locataires, pour 47% dans le parc privé et pour 20% dans le parc public. Ils ne sont propriétaire du logement qu'ils occupent que dans 17% des cas.** A l'échelle des intercommunalités, des différences importantes sont constatées : les propriétaires occupants sont davantage représentés sur le Nord (21%) et le Sud (23%) que dans le Centre (12%). Il en va de même pour les locataires d'une HLM : 22% sur la CCNM et la CAESM contre 18% sur la CACEM. Au contraire, les locataires du parc privé sont davantage représentés dans le Centre (52%) que dans les intercommunalités du Nord (42%) et du Sud (39%).

Les jeunes ménages résident **principalement dans des appartements** (63%). Mais selon l'EPCI, la situation varie fortement, de 70% sur la CACEM à 50% sur la CCNM, la CAESM occupant une position intermédiaire avec 60% de ses jeunes ménages qui habitent un appartement.



Enfin, la taille de leur logement est relativement contrastée selon la région : s'ils sont 46% à habiter un T1 ou un T2 sur la CACEM, ce taux n'atteint que 30% sur la CCNM et 27% sur la CAESM. Ces parts sont en forte évolution puisqu'elles étaient respectivement de 50%, 19% et 30% un an plus tôt. Dans les EPCI du Nord et du Sud, les jeunes habitent donc des appartements plus grands, surtout des T3 et des T4 : 58% sur la CCNM et 61% sur la CAESM. Ces éléments indiquent que **la typologie des logements offerts ne semble pas en adéquation avec la demande des jeunes ménages.**



4. Une action importante du CLLAJ

► **Près de 1 000 demandes supplémentaires de logements enregistrées en 2012**

Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) de la Martinique développe depuis de nombreuses années des actions centrées sur les jeunes âgés de moins de 30 ans.

En 2012, **près de 1 000 demandes (nouvelles, renouvelées et modifiées) ont été enregistrées pour accéder à un logement**. Compte tenu des changements intervenus dans les modalités des prises en compte des demandes des jeunes, le volume a tendance à baisser légèrement depuis 2007 (1 100 demandes). En effet, alors qu'initialement toutes les demandes étaient enregistrées, le CLLAJ n'intègre aujourd'hui dans son fichier que les jeunes s'inscrivant dans un réel parcours résidentiel.

On observe une très légère diminution de la part des moins de 20 ans³⁸ parmi les demandeurs : un quart des demandeurs ont moins de 20 ans en 2011 alors que c'était le cas d'un tiers d'entre eux en 2007. Le motif de recherche d'autonomie est de plus en plus avancé dans les demandes d'aide.

En 2012, l'essentiel des demandes enregistrées porte sur des logements de taille intermédiaire : 65% des demandes portent sur un T2 ou un T3. Depuis quelques années on observe une tendance à la hausse de la demande sur ces typologies, celle-ci s'exprimant essentiellement sur le Centre.

► **Une mobilisation importante de logements**

Dans le cadre de ses actions, le CLLAJ cherche à mobiliser une offre de logements adaptée à la demande des jeunes auprès de propriétaires privés. **Entre 3 500 et 4 000 logements pouvant accueillir un jeune ont été recensés par le CLLAJ de la Martinique**.

Alors que l'essentiel de la demande porte sur des T2 et T3, seul 41% de l'offre de logements correspond à ce type. **La pression sur les logements de taille intermédiaire est donc importante**.

Le loyer moyen sans eau et électricité s'élève à 406€, celui avec ces charges est de 456€.

Par cette mobilisation, **environ 5 200 jeunes ont pu accéder à un logement entre 2007 et 2012**, et ce majoritairement sur la CACEM (55% contre 24% sur la CCNM et 21% sur la CAESM).

³⁸ Données 2011 pour cet indicateur.

11. La construction illégale sur le littoral

► Les constructions illégales en Martinique

Le phénomène des constructions illégales en Martinique est ancien et **procède de plusieurs raisons** :

- aspiration historique à disposer d'une construction individuelle permettant d'héberger sa famille ;
- indivisions non réglées grevant un certain nombre de terrains privés ;
- rareté du foncier aménagé ou aménageable disponible, notamment du fait de l'exposition du territoire martiniquais à plusieurs risques naturels qui parfois se juxtaposent ;
- dans une moindre mesure, méconnaissance des règles d'urbanisme et/ou de la nécessité de disposer d'une autorisation pour construire ;
- développement, au fil des années, d'un sentiment d'impunité de la part des constructeurs illégaux.

Les **motifs d'illégalité les plus fréquemment rencontrés sont** :

- défaut d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) ;
- non-respect d'une autorisation d'urbanisme délivrée ;
- non-respect des dispositions du POS ou du PLU ;
- non-respect des dispositions du PPRN ;
- occupation sans autorisation et/ou détérioration du Domaine Public Maritime ;
- occupation sans autorisation et/ou détérioration d'un site classé.

Les **raisons de lutter contre les constructions illégales sont multiples** mais on retiendra les principales raisons suivantes :

- garantir une égalité de traitement entre les citoyens ;
- éviter le mitage du territoire et la consommation non maîtrisée de terres agricoles ou la réduction d'espaces naturels et, plus généralement, les atteintes que ces constructions portent aux espaces à préserver ;
- éviter les pollutions générées par ces constructions du fait, par exemple, de rejets d'eaux usées directement dans le milieu naturel ou de dispositifs d'assainissement individuels non conformes ;
- prévenir les conflits de voisinage dont elles sont fréquemment à l'origine ;
- réduire le manque à gagner des collectivités locales en termes de perception de la taxe d'aménagement.

► La politique de lutte contre les constructions illégales

Politique volontariste décidée par le Préfet en début d'année 2012, elle s'applique bien évidemment sur l'ensemble du territoire martiniquais et s'appuie sur des communes volontaires, au moyen de conventions Etat/communes.

Quatre conventions ont ainsi été signées à ce jour avec les communes du Gros-Morne, de La Trinité, du Carbet et de Case-Pilote. Ces conventions comportent deux volets :

- un volet prévention, qui comprend des tournées mensuelles mixtes DEAL/communes, dont l'objectif est de quadriller progressivement le terrain, d'identifier les constructions illicites naissantes et de dresser procès-verbal d'infraction le cas échéant ;

- un volet répression, qui comprend l'établissement des procès-verbaux d'infraction, la mise en œuvre effective du recouvrement des astreintes et des amendes, la mise en œuvre des décisions de justice ordonnant la remise en état des lieux, la saisie des matériaux et la pose de scellés.

Pour les communes non conventionnées, seul le deuxième volet s'applique.

► **Un Sous-Préfet et un Pôle dédiés à son pilotage et à sa mise en œuvre**

Le Sous-Préfet de La Trinité et de Saint-Pierre est chargé du pilotage et de l'animation de cette politique, en lien avec les différentes administrations, établissements publics, collectivités et organismes intervenants dans sa mise en œuvre.

A cet effet, une structure de pilotage a été mise en place : le Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites, qui se réunit en séance plénière deux fois par an sous la présidence du Préfet.

Ce Pôle rassemble la DEAL, la DAAF, l'ONF, la DRFiP, les forces de Police et de Gendarmerie, le Procureur de la République, la Présidente du Tribunal Administratif, l'Agence des 50 Pas Géométriques, les quatre communes conventionnées et les concessionnaires de réseaux.

Des réunions de travail du Pôle, en comité réduit et de plus grande fréquence, présidées par le sous-préfet de La Trinité, se réunissent selon le besoin, lorsqu'il s'agit d'examiner un dossier particulier, un secteur particulier du territoire ou de faire le point sur la mise en œuvre d'un thème particulier de cette politique.

► **Quelques chiffres pour illustrer les actions relevant de la DEAL**

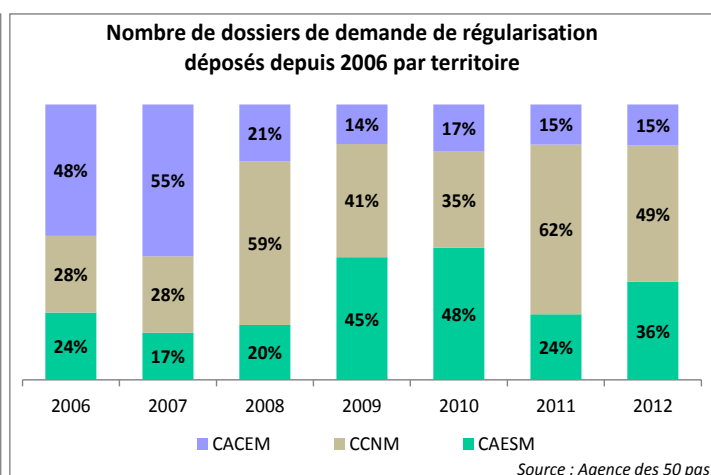
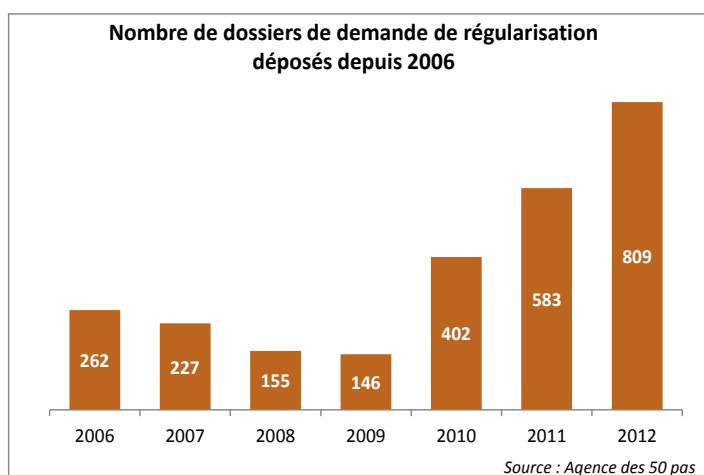
Thématiques	Nombre
Signalements reçus (2014)	41
Procès-verbaux dressés au titre du code de l'urbanisme (2013)	24
Contraventions de Grande Voirie dressées au titre du code général de la propriété des personnes publiques (2013)	13
Scellés	2
Saisie de matériaux	0
Astreintes liquidées au TGI	14
Amendes au TA	9
Démolitions	3

► **Le cas particulier des constructions illicites sur les 50 pas géométriques**

Certaines constructions illicites sont implantées sur des parcelles situées dans la zone dite « des 50 pas géométriques », zone qui fait partie du Domaine Public Maritime de l'État (DPM).

Au titre des lois n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection, et la mise en valeur de la zone dite des 50 pas géométriques dans les départements d'outre-mer et celle n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et sous réserve de respecter certains critères (date de la construction, implantation en zone urbaine ou d'urbanisation diffuse de l'arrêté préfectoral portant classement des espaces des 50 pas géométriques, absence de risques naturels, etc.), **les occupants sans titre de zone des 50 pas géométriques peuvent régulariser leur situation et obtenir la cession du foncier à leur profit.**

A ce titre, **5 334 dossiers de régularisation ont été déposés au 31 décembre 2012** (source : Agence des 50 pas). Ces demandes proviennent essentiellement du Nord (45%) et du Sud (31%) du département. Il s'agit avant tout de demandes déposées par des particuliers : 85% des dossiers ont été déposés par des particuliers.



Sur les 5 334 dossiers, un tiers ont d'ores et déjà reçu un avis favorable. Inversement, 11% des dossiers ont reçu un avis défavorable et 37% sont encore en cours d'instruction.