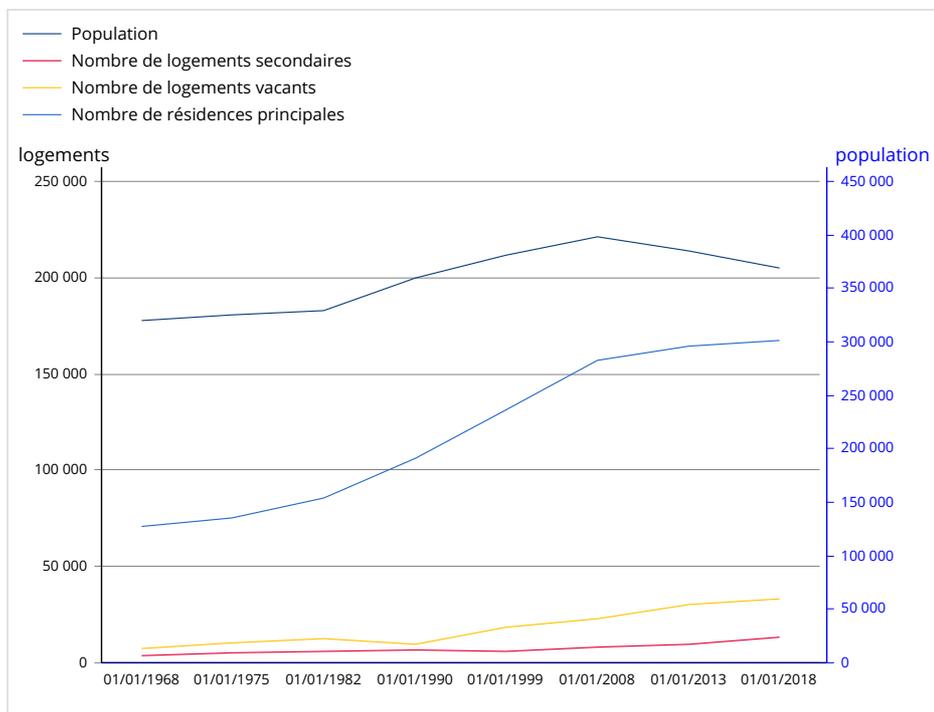


**En 50 ans, le nombre de logements en Martinique croît plus rapidement que la population sous l'effet de décohabitation : le nombre moyen de personnes par résidence principale est divisé de moitié. Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants en forte augmentation contribue aussi à cette hausse du nombre de logements.**

**Deux tiers des résidences principales sont des maisons. Les logements sont plus récents qu'en France métropolitaine et leur confort s'améliore.**

En Martinique, le nombre de logements est multiplié par 2,6 entre 1968 et 2018, passant de 82 000 à 214 000 (**figure 1**). Durant cette période, la population n'augmente que de 15 %. La densité de logements passe ainsi de 25 logements à 58 logements pour 100 habitants. En France métropolitaine, la densité de logements augmente moins rapidement et passe de 37 à 55 logements pour 100 habitants sur la même période.

Figure 1 – Population et nombre de logements par catégorie en Martinique



Lecture : en 2018, la Martinique compte 370 000 habitants. On dénombre 167 000 résidences principales, 13 000 logements secondaires et 33 000 logements vacants

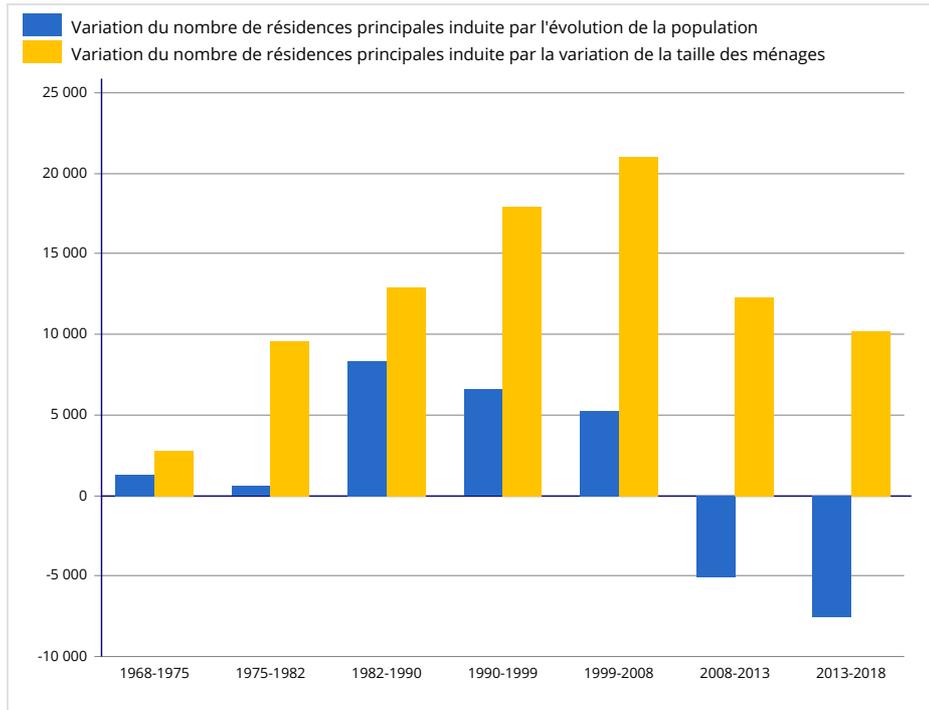
Source : recensements de la population

**La décohabitation est le principal facteur d'évolution du parc de logements en Martinique**

Le nombre de résidences principales s'élève à 167 000 en 2018 : il est multiplié par 2,4 en 50 ans. Cette augmentation résulte principalement de la décohabitation : le nombre moyen d'habitants par résidence principale s'élève à 2,2 en 2018, contre 4,4 en 1968. Si le nombre d'habitants par résidence principale était resté stable, la croissance de la population n'aurait nécessité que 9 500 nouveaux logements (**figure 2**). L'effet décohabitation traduit des évolutions du mode de vie : il y a moins de ménages où les générations cohabitent et plus de familles monoparentales. Cet effet est ainsi responsable de 86 700 nouvelles résidences principales, soit 90 % de l'augmentation du parc.

Cet effet est encore plus visible entre 2008 et 2018. Alors que la population martiniquaise décroît de 7,3 % en dix ans, le nombre de résidences principales continue d'augmenter (+ 6,3 %).

**Figure 2 – Evolution du nombre de résidences principales en Martinique sous l'effet des variations démographiques et de la décohabitation**



Lecture : Entre 2008 et 2013, si la taille des ménages était restée stable, la Martinique aurait perdu 5000 résidences principales du fait de la baisse de population. En revanche, si la population était restée stable, le nombre de résidences aurait augmenté de 12300 sous l'effet de la baisse de la taille moyenne des ménages

Source : recensement de la population

## De plus en plus de logements vacants

Entre 1968 et 2018, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires croît encore plus rapidement que le nombre de résidences principales. Les logements vacants, dont le nombre est multiplié par 4,5 en 50 ans, représentent désormais 15 % du parc de logements, contre 9 % en 1968. Les difficultés à lever les indivisions lors des successions participent à cette augmentation, tout comme le phénomène d'émigration des jeunes vers la France métropolitaine : le logement de leurs parents peut rester inoccupé après le décès de ces derniers. Les résidences secondaires, 3,8 fois plus nombreuses qu'en 1968, représentent quant à elles 6 % de la totalité des logements en Martinique.

Le nombre de logements augmente moins rapidement dans les communes constituant le centre d'une aire d'attraction des villes (+ 85 %) que dans les communes appartenant au pôle (+ 291 %) ou situées en couronne (+185 %).

Dans les communes centre ou situées dans les pôles, 8 logements sur 10 sont des résidences principales, contre 9 sur 10 en 1968. La proportion de logements vacants a doublé en 50 ans et atteint 17 % du parc de ces communes.

En Martinique, la plupart des résidences secondaires sont situées dans les communes en couronne des aires d'attraction des villes. Dans ces communes, la proportion de résidences secondaires atteint 9 %, un taux cinq fois plus élevé que dans les autres communes.

## De moins en moins de grands logements

En Martinique, deux tiers des résidences principales sont des maisons, contre la moitié en France métropolitaine. La proportion de maisons est similaire dans les autres DROM à l'exception de la Guadeloupe (75 %).

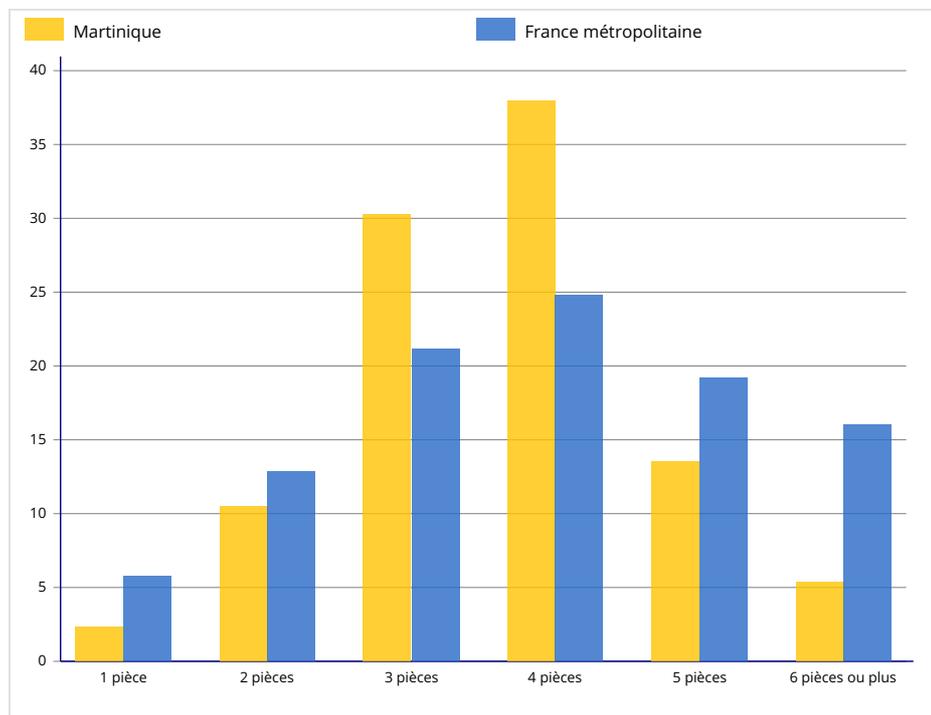
Dans les communes en couronne des aires d'attraction des villes, la part des maisons dans le parc des logements est plus importante (73 %) que dans les communes centre ou des pôles (50 %)

En 2018, la plupart (70 %) des résidences principales en Martinique ont une superficie comprise entre 40 et 100 m<sup>2</sup>. La part des logements dont la surface est supérieure à 100 m<sup>2</sup> diminue en 10 ans, passant de 22 % en 2008 à 20 % en 2018. Les logements de cette surface sont plus fréquents en France métropolitaine (30 % du parc), mais les terrasses, non comptabilisées dans la surface habitable des logements, constituent un lieu de vie utilisable toute l'année aux Antilles.

La part des logements de plus de 100 m<sup>2</sup> est plus importante dans les communes en couronne des aires d'attraction des villes (22 %) que dans les communes centre (16 %) ou des pôles (19 %). À l'inverse, c'est dans les communes centre que les logements de plus petite surface (moins de 40 m<sup>2</sup>) sont le plus fréquents : 15 %, contre 8 % dans les autres communes.

Deux résidences principales sur trois en Martinique sont composées de trois ou quatre pièces, contre moins de la moitié en France métropolitaine (**figure 3**). La part des logements de cinq pièces ou plus décroît de 2 points entre 1990 et 2018 et s'établit à 19 %, suivant une tendance inverse à la France métropolitaine où elle passe de 29 % à 35 %. La part des petits logements, comportant une ou deux pièces, diminue également. Ils représentent en 2018 13 % des résidences principales contre 16 % en 1990. En France métropolitaine, cette part est stable, à 19 %.

**Figure 3 – Répartition des résidences principales selon leur nombre de pièces en Martinique et en France métropolitaine en 2018**



Lecture : En Martinique, 30 % des résidences principales comportent 3 pièces, contre 21 % en France métropolitaine

Source : recensement de la population

### Le confort des logements reste perfectible

Le parc des résidences principales est plus récent en Martinique qu'en France métropolitaine. En effet, parmi celles achevées avant 2015, près de la moitié ont été construites après 1990, contre un quart seulement en France métropolitaine. La Martinique compte seulement 4 % de résidences principales antérieures à 1945. En France métropolitaine, un quart du parc date d'avant la seconde guerre mondiale.

La part des résidences principales martiniquaises n'ayant pas de douche ou de baignoire ou ne disposant pas de WC à l'intérieur continue de diminuer : de 2,5 % en 2007, elle passe à 1,3 % en 2017. La proportion de logements non raccordés au réseau électrique est similaire. Un tiers des résidences principales ne dispose toujours pas de l'eau chaude et les trois quarts des logements n'ont aucune pièce climatisée.

---

Publication rédigée par : Matthieu Cornut (Insee)

## Sources

Les résultats sont issus des Recensements de la population des années 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008, 2013 et 2018. Le champ de l'étude est constitué des résidences principales de la Martinique et à leurs habitants en ménage ordinaire. Les communautés (EHPAD, internats, foyers etc) ne sont pas prises en compte.

## Définitions

**Une résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

**Une résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles.

**Un logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant, par exemple, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation.

**L'aire d'attraction d'une ville** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi et d'une couronne qui rassemble les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Les communes hors attraction des villes sont celles situées hors des pôles et hors des couronnes des aires d'attraction des villes.

## Pour en savoir plus

---

- > " **50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés** ", *Insee Première* n°1865, juin 2021
- > « **L'aire d'attraction de Fort-de-France s'étend sur 28 des 34 communes de Martinique** », *Insee Flash Martinique* n°124, février 2021



Institut national de la statistique et des études économiques

Insee Service Territorial de Martinique - Centre technopole de Kerlys - bâtiment D1 – 5, rue Saint-Christophe - CS 10641 - 97262 Fort de France Cedex

Directeur de la publication : Olivier LENA