

# Évolution du parc de logements et de ses occupants

## Un recul des ménages propriétaires

En 2013, la Martinique compte 204 000 logements, dont 81 % de résidences principales. Le parc a doublé en 30 ans, avec près d'une résidence principale sur quatre construite depuis le début des années 2000. L'habitat individuel est le plus répandu, mais le collectif est plus présent qu'en Guadeloupe, concentrant trois résidences principales sur dix, principalement en location. Le nombre de ménages propriétaires occupants de leur logement est en baisse. Les accédants à la propriété sont notamment deux fois moins fréquents qu'en France hexagonale. En effet, les faibles revenus de nombreux ménages ne leur permettent pas d'accéder à la propriété. A contrario, les logés gratuitement sont plus présents que dans l'Hexagone : près de la moitié sont des personnes seules. Les deux tiers des nombreuses familles monoparentales que compte la Martinique habitent dans le parc locatif vide, social ou du secteur libre.

Audrey Naulin, Nicolas Kempf

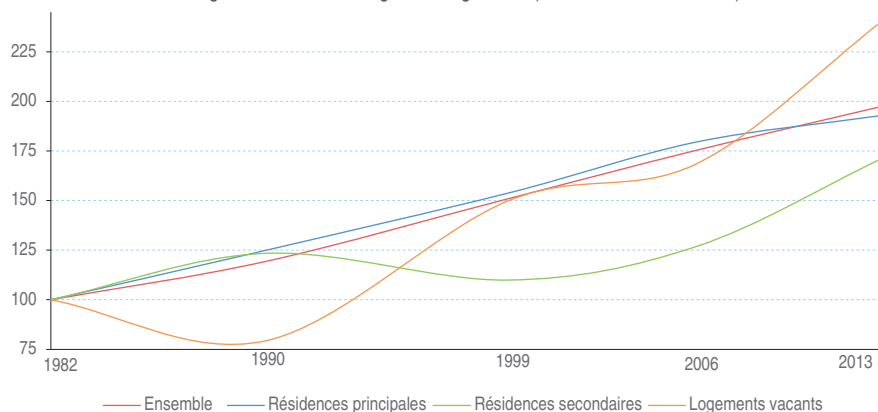
### Un parc de logements jeune, mais plus âgé qu'en Guadeloupe

Avec 385 600 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la population de la Martinique croît en moyenne de + 0,5 % par an depuis le début des années 80, soit un gain de 57 000 habitants en un peu plus de 30 ans. Cette croissance s'est accompagnée d'un essor du parc de logements (*définitions*), qui a doublé sur la même période (*figure 1*). La hausse régulière du nombre de logements jusqu'au milieu des années 2000 (+ 2,4 % par an) s'est toutefois ralentie sur la période la plus récente (+ 1,7 % par an), en lien avec les pertes démographiques depuis 2006 (- 12 200 habitants en sept ans, soit - 0,4 % par an). Malgré cette diminution de la population, le parc de logements continue à croître, compensant notamment le desserrement des ménages (*définitions*). En effet, en 1982, les ménages comptaient en moyenne 3,8 personnes, contre 2,6 habitants par ménage en 2006 et 2,3 en 2013.

L'accroissement du parc de logements contribue également à la hausse de la vacance et du nombre de résidences secondaires. Ainsi, la Martinique compte plus de 30 000 logements vacants en 2013, trois fois plus qu'en 1990. Le taux de vacance atteint 15 %, proche de celui observé en Guadeloupe, mais deux fois plus important que dans l'Hexagone. Une partie de la vacance est nécessaire au bon fonctionnement du parc de logements, conditionnant l'offre disponible et permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc. Cette vacance de marché étant usuellement estimée autour de 7 %, il est fort probable que la Martinique souffre en plus d'une vacance structurelle. Cette dernière peut s'expliquer par la vétusté des logements. Ainsi, en 2011, la Martinique comptait 3 700 logements vacants en mauvais ou très mauvais état, nécessitant

### 1 Le parc de logements a doublé en 30 ans

Évolution du nombre de logements selon la catégorie de logements (Indice, base 100 en 1982)



Champ : Logements ordinaires - Martinique au 01/01/2014.

Source : Recensements de la population (exploitations principales et dénombremments).

d'importants travaux pour être habités<sup>1</sup>. Mais, la vacance structurelle peut également s'expliquer par une inadéquation de l'offre au regard de la demande (taille, coût, etc.), ou encore peut être subie par certains propriétaires (indivisions, constructions inachevées, etc.) et choisie par d'autres (analyse coût-avantage)<sup>2</sup>. En particulier, la ville de Fort-de-France est particulièrement touchée par la vacance liée aux indivisions : lors de successions, de nombreux logements restent vacants plusieurs années, avant de souvent tomber en ruine.

Le nombre de résidences secondaires est également en forte hausse depuis le début des années 2000. La Martinique en concentre

près de 10 000 en 2013. Après une relative stagnation dans les années 80 et 90, leur nombre a cru de 3,2 % par an entre 1999 et 2013. Elles représentent aujourd'hui 5 % du parc martiniquais, soit deux points de moins qu'en Guadeloupe et cinq points de moins que dans l'Hexagone.

81 % du parc de logements correspond à des résidences principales, au nombre de 164 600 en 2013. Si la part de résidences principales diminue, elle reste supérieure à beaucoup de communes en voie de dépeuplement en France hexagonale et le nombre de résidences principales augmente. Sa progression était soutenue du début des années 80 au milieu des années 2000 (+2,5 % par an), avant de connaître un net ralentissement (+1,1 % par an entre 2006 et 2013). Malgré cette baisse de la croissance, le parc de résidences principales de la Martinique est très récent. Ainsi,

1 L'Observatoire de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la Martinique « La lutte contre l'habitat indigne en Martinique ».

2 L'Enquête Logement portant seulement sur les résidences principales, elle ne permet pas d'étayer plus en détail les raisons de la forte vacance en Martinique.

45 % du parc a été construit depuis le début des années 90, et notamment un quart depuis 1999. Si ces proportions sont inférieures à celles de Guadeloupe (respectivement 54 % et 29 %), elles sont nettement plus importantes qu'en France hexagonale (23 % et 14 %).

## Une prédominance des logements individuels moins marquée qu'en Guadeloupe

En 2013, 69 % des résidences principales sont de type individuel (*définitions*). Cette proportion est nettement supérieure à celle observée en France hexagonale (57 %), mais reste plus faible qu'en Guadeloupe (76 %). Cela s'explique par la densité démographique, un territoire « constructible » plus réduit, et des unités urbaines, avec des concentrations d'habitat vertical importantes. Ainsi, l'habitat collectif est plus présent en Martinique qu'en Guadeloupe. Toutefois, sa part tend à diminuer dans les constructions récentes par rapport aux années 90 (*figure 2*). Les trois quarts des résidences principales achevées depuis 2006 sont de type individuel, contre 60 % entre 1990 et 1998.

On peut souligner l'importance et le développement aux Antilles des maisons séparées en haut et bas de villas. Ainsi, de nombreuses maisons, considérées comme individuelles lors de leur construction et leur début de vie, peuvent être transformées en deux ou plusieurs logements collectifs par la suite.<sup>3</sup>

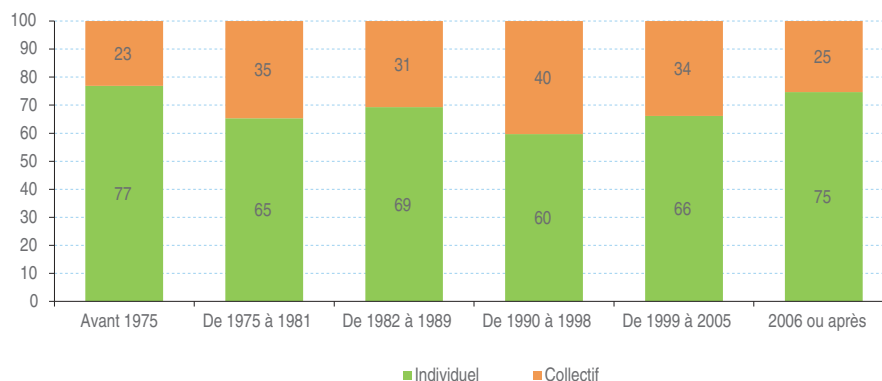
## Des ménages propriétaires en baisse et peu d'accédants

En 2013, 54 % des Martiniquais sont propriétaires occupants de leur logement. Cette proportion diminue régulièrement depuis 1999, où elle atteignait 58 %. Cette baisse est spécifique à la Martinique et liée à la politique de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) qui a transformé des propriétaires en locataires en détruisant des cases « traditionnelles ». Sur la même période, la part de propriétaires stagne en Guadeloupe et progresse en France hexagonale.

Comme en Guadeloupe, les accédants à la propriété (*définitions*) sont peu nombreux, concentrant seulement 11 % des ménages, contre 20 % dans l'Hexagone (*figure 3*). Parmi les accédants, seuls les deux tiers sont primo-accédants, contre plus des trois quarts en Guadeloupe. Le faible nombre

### 2 Les trois quarts des résidences principales construites depuis 2006 sont de type individuel

Résidences principales par type selon la période de construction (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

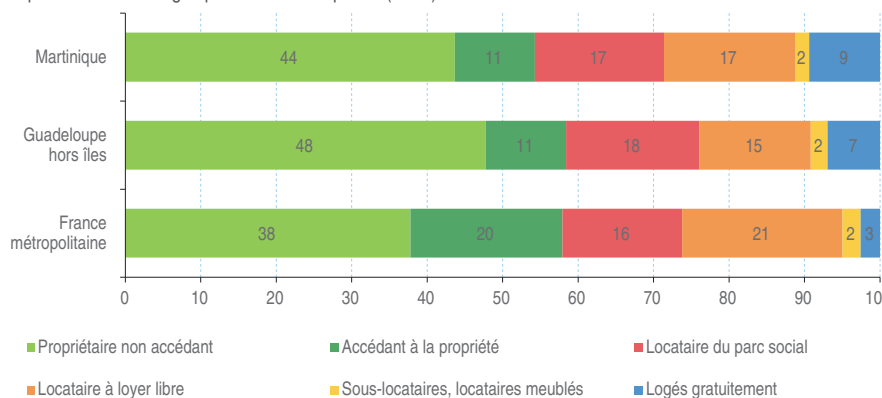
### Encadré 1 : L'habitat traditionnel en matériaux légers continue à diminuer

Dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, après l'abolition de l'esclavage et avec le morcellement de la propriété foncière, les cases traditionnelles martiniquaises se multiplient, chacun construisant sa case sur sa parcelle<sup>1</sup>. Elles se caractérisent par leur plan : de forme rectangulaire, équipée d'un toit à deux pans retombant à hauteur d'hommes, avec deux pièces, l'une servant de salle à manger, l'autre de chambre. Elles sont construites à partir des matériaux disponibles sur place, selon les régions, en bambou, feuille de canne, paille, et le plus souvent en gaulettes. Puis, les constructions en bois vont se généraliser, ainsi que les toits en tôle. Ces cases ont l'avantage d'être évolutives au fil des besoins des habitants. Toutefois, dans l'imaginaire collectif martiniquais, la case reste un logement de pauvre. Ainsi, lors de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, l'habitat va se transformer, avec le développement des maisons en béton armé. En 1999, encore 11 % du parc martiniquais était construit à partir de matériaux légers comme le bois ou la tôle. Cet habitat dit « traditionnel », de qualité hétérogène, ne concerne plus aujourd'hui que 5 % des résidences principales.

1 Christophe Denise, « Une histoire évolutive de l'habitat martiniquais », In Situ, 5 - 2004.

### 3 Seuls 11 % des ménages sont propriétaires accédants, deux fois moins qu'en France hexagonale

Répartition des ménages par statut d'occupation (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

d'accédants à la propriété s'explique entre autres par la migration des jeunes adultes, qui récupèrent pour certains une résidence familiale en héritage à leur retour après 40 ans. Ils deviennent propriétaires, sans passer par la « case » accédant. Ainsi, les propriétaires non accédants sont plus présents qu'en France hexagonale (44 % contre

38 %). Ils restent néanmoins plus rares qu'en Guadeloupe (48 %). Au final, la Martinique se caractérise par une plus faible proportion de propriétaires que dans les territoires de comparaison (54 % contre 58 %). Le parc récent est toutefois occupé en grande partie par son propre propriétaire (*figure 4*). Ainsi, la part de propriétaires

3 Ce phénomène n'étant pas spécifiquement pris en compte lors des enquêtes de recensement de la population, il peut expliquer en partie le décalage observé entre la part de l'individuel qui diminue en Martinique selon le Recensement de la population et le fait que l'individuel est plus répandu dans les constructions récentes selon l'Enquête Logement. D'autre part, une marge d'appréciation existe pour l'enquêteur dans la qualification de l'habitat « en bande », pouvant être considéré selon les cas en individuel ou en collectif.

occupants, qu'ils soient accédants ou non, atteint plus de 70 % dans les résidences principales construites depuis 2006, près de 60 % dans le parc achevé entre 1999 et 2005, et oscille autour de 50 % pour les périodes de constructions précédentes. Le différentiel est encore plus marqué, chez les seuls accédants à la propriété : plus de 40 % des résidences principales construites sur la période la plus récente sont habitées par des accédants à la propriété, contre 16 % entre 1999 et 2005, et autour de 5 % avant 1999. Cette forte part de propriétaires accédants parmi les logements les plus récents nuance leur faible proportion globale.

Parmi les propriétaires occupants en 2013, 43 % sont devenus propriétaires en achetant leur bien à crédit, en contractant un ou plusieurs prêts, soit légèrement moins qu'en Guadeloupe (49 %). Cette proportion augmente avec le temps : parmi les propriétaires ayant acquis leur bien avant 1980, seul un quart l'avait acheté à crédit, contre 35 % dans les années 80, 50 % dans les années 90 et 2000, et plus de 60 % chez les acquéreurs les plus récents, depuis 2010. A contrario, les acquisitions par héritage ou donation diminuent fortement, représentant près de la moitié des acquisitions avant les années 80 contre seulement un quart depuis 2010. Les achats comptant sont également en forte baisse et ne représentent plus qu'une acquisition sur dix sur la période la plus récente. Les achats en viager, en location-accession et en location-attribution restent marginaux, concernant globalement 5 % des propriétaires occupants.

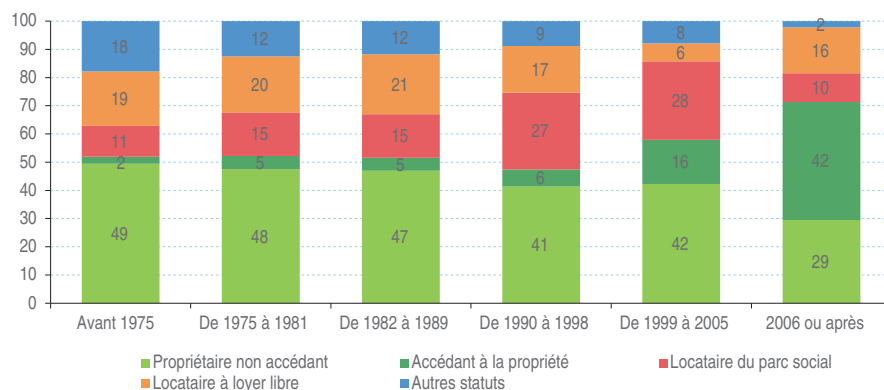
Par ailleurs, la part de la primo-acquisition est également en baisse. En effet, plus de 90 % des propriétaires occupants ayant acquis leur logement avant 1980 devenaient propriétaires de leur résidence principale pour la première fois, contre moins de 75 % parmi les acquéreurs depuis 2010. Cette tendance, liée à la hausse de la mobilité des ménages, est la même qu'en Guadeloupe. Elle reste toutefois moins marquée que dans l'Hexagone, où 45 % des ménages propriétaires occupants ayant acquis leur résidence principale depuis le début des années 2000 ont déjà été propriétaires d'une autre résidence principale auparavant.

### Un ménage sur trois est locataire, un sur dix est logé gratuitement

Les ménages locataires d'un logement vide dans le secteur à loyer libre (*définitions*) sont peu nombreux. Ils ne représentent que 17 % des ménages, soit quatre points de moins qu'en France hexagonale. Ils sont toutefois légèrement plus présents qu'en Guadeloupe (15 %). Ils sont en particulier plus fréquents dans l'habitat collectif, où 27 % des

#### 4 Plus de 40 % des logements construits depuis 2006 sont occupés par des accédants à la propriété

Répartition des ménages par statut d'occupation selon la période de construction (en %)

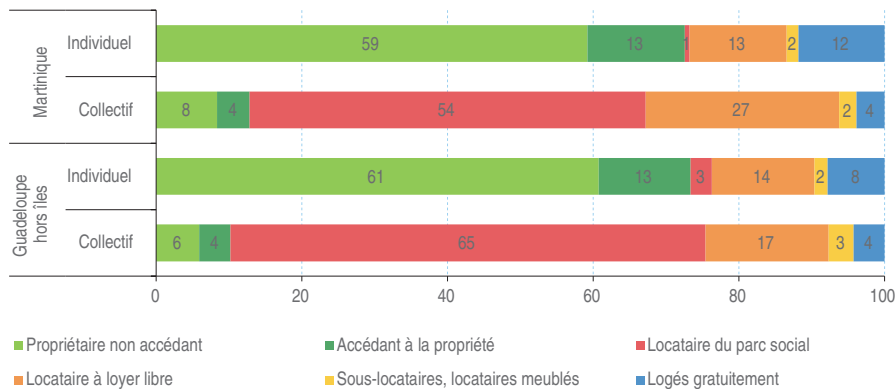


Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

#### 5 Les trois quarts des résidences principales en immeuble collectif font partie du parc locatif

Répartition des ménages par statut d'occupation selon le type d'habitat (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

ménages sont locataires à loyer libre, soit dix points de plus qu'en Guadeloupe (*figure 5*). Mais, même dans le collectif, leur proportion reste moins forte que dans l'Hexagone (34 %). Dans l'individuel, environ 13 % des ménages ont ce statut d'occupation, comme dans les territoires de comparaison.

Les locataires du parc locatif social vide (*définitions*) représentent 17 % des ménages martiniquais, proportion proche des moyennes guadeloupéenne et métropolitaine<sup>4</sup>. La quasi-totalité du parc est de type collectif. Le parc social individuel est moins développé qu'en Guadeloupe, mais les logements collectifs publics plus nombreux. Néanmoins, seuls 54 % des logements collectifs sont à destination des locataires du parc social en Martinique (contre 65 % en Guadeloupe), du fait de la forte présence

également du locatif à loyer libre. Cette proportion reste toutefois nettement plus forte qu'en France hexagonale (31 %), où de nombreux logements collectifs sont occupés par leur propre propriétaire (28 % contre 13 % en Martinique).

D'autre part, 9 % des ménages sont logés gratuitement (*définitions*). C'est deux points de plus qu'en Guadeloupe et sept points de plus que dans l'Hexagone. Ils habitent principalement des logements individuels (87 %). Comme dans les territoires de comparaison, les locataires de logements meublés et les sous-locataires ne représentent eux que 2 % des ménages.

Parmi les logés gratuitement, les locataires de meublés et les sous-locataires, 45 % habitent une résidence principale construite avant 1975. A contrario, les locataires du parc social habitent majoritairement des logements achetés entre 1990 et 2005. Enfin, les locataires d'un logement loué vide du secteur libre sont surreprésentés dans le parc datant d'avant 1990.

4 D'après le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le parc locatif des bailleurs sociaux de la Martinique compte 30060 logements, soit 18,3 % du parc de résidences principales. Cette proportion est de 19,9 % en Guadeloupe (hors La Désirade et Les Saintes) et de 16,6 % en France hexagonale.

### Une baisse du nombre de couples avec enfants

En 2013, les couples avec enfant(s) représentent seulement 21 % des ménages (figure 6). C'est deux points de moins qu'en Guadeloupe et six points de moins que dans l'Hexagone. Leur nombre diminue fortement et ils deviennent moins nombreux en 2013 que les familles monoparentales. Toutefois, 45 % des accédants à la propriété sont des couples avec enfant(s). En effet, 60 % des couples avec enfant(s) sont propriétaires de leur résidence principale, également répartis entre accédants à la propriété et non accédants (figure 7), 20 % sont locataires du secteur libre.

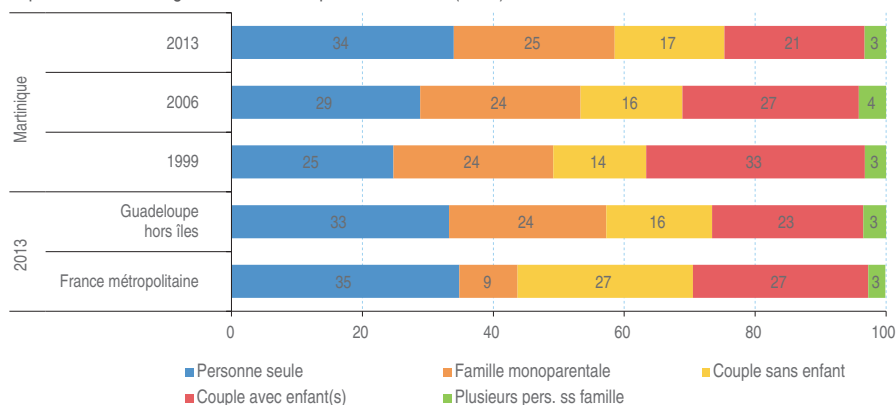
Les ménages les plus fréquents en Martinique en 2013 sont les personnes seules. Elles représentent un tiers des ménages martiniquais, proche des moyennes guadeloupéenne et métropolitaine. Elles connaissent une forte hausse depuis 1999 : un quart des ménages était alors constitué d'une seule personne. Cette progression est plus marquée que dans l'Hexagone, où leur proportion n'a augmenté que de quatre points sur la période (+ 9 points en Martinique, comme en Guadeloupe). Cette forte hausse s'explique notamment par le vieillissement accru de la population aux Antilles et par l'amplification du phénomène de décohabitation. Seules 14 % des personnes seules sont âgées de moins de 40 ans en Martinique, soit deux fois moins que dans l'Hexagone. A contrario, les 40-74 ans sont surreprésentées (67 % contre 49 %).

En Martinique, les deux tiers des ménages constitués d'un seule personne habitent un logement individuel, et plus de 40 % sont propriétaires non accédants : en vieillissant, de nombreuses personnes se retrouvent seules dans le logement qu'elles occupaient auparavant avec leur conjoint et/ou leurs enfants. Cette proportion de personnes seules propriétaires non accédantes est supérieure de neuf points à celle observée en France hexagonale. D'autre part, les personnes seules sont surreprésentées parmi les logés gratuitement.

Également en lien avec le vieillissement de la population, la part des couples sans enfant est aussi en légère hausse depuis 1999 (+ 3 points), alors qu'elle stagne dans l'Hexagone. Comme en Guadeloupe, leur proportion reste toutefois très limitée : ils ne représentent que 17 % des ménages martiniquais, contre 27 % des ménages en France hexagonale. Comme dans l'Hexagone, plus de 60 % des couples sans enfant sont propriétaires non accédants. Plus de 80 % habitent une maison, soit douze points de plus qu'en moyenne métropolitaine, et sept points de moins qu'en Guadeloupe.

### 6 Une hausse des personnes seules, une baisse des couples avec enfants

Répartition des ménages selon leur composition familiale (en %)

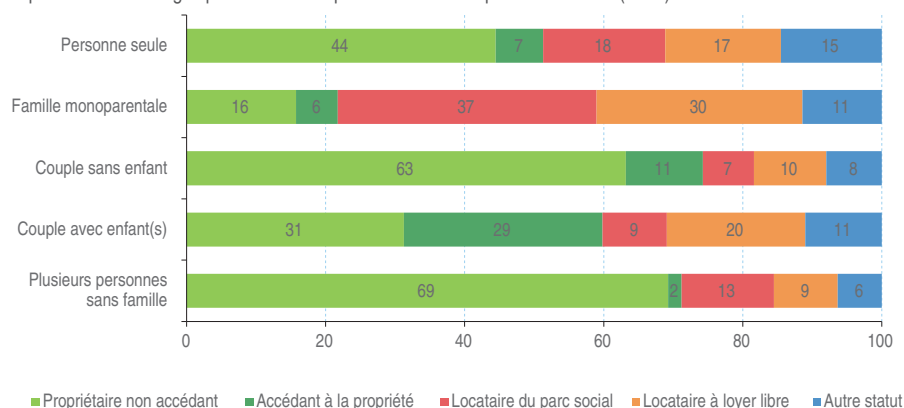


Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Recensements de la population (exploitations complémentaires).

### 7 Deux familles monoparentales sur trois sont locataires

Répartition des ménages par statut d'occupation selon la composition familiale (en %)

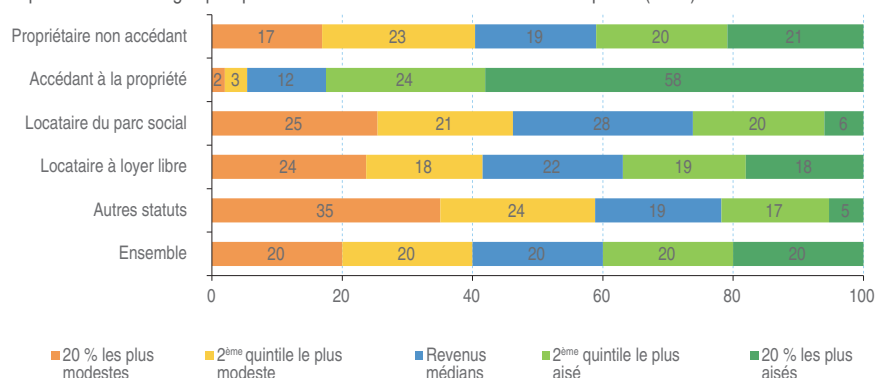


Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

### 8 Les locataires et les logés gratuitement sont surreprésentés parmi les ménages les plus modestes

Répartition des ménages par quintile de niveau de vie selon le statut d'occupation (en %)



Lecture : 58 % des propriétaires accédants font partie des 20 % des ménages martiniquais avec les revenus par unité de consommation les plus élevés.

Champ : Ménages avec revenus positifs hors étudiants - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

À l'instar de la Guadeloupe, un quart des ménages sont des familles monoparentales, type de ménage fortement surreprésenté au regard

de l'Hexagone (9 %). Leur forte présence aux Antilles s'explique par le système d'organisation matrifocal des familles, structurées autour

du lien à la mère ayant le pouvoir domestique. Leur proportion est toutefois relativement stable depuis 1999. Parmi les familles mono-parentales martiniquaises, la majorité habite un logement collectif, neuf points de plus qu'en Guadeloupe. Les deux tiers d'entre elles sont locataires d'un logement loué vide, avec une présence accrue dans le parc social.

### De nombreux ménages pauvres et une forte disparité des revenus

Les inégalités de niveau de vie (*définitions*) sont particulièrement prégnantes entre les différents statuts d'occupation. Ainsi, près de six ménages accédants à la propriété sur dix font partie du quintile de ménages présentant les niveaux de vie les plus élevés (*figure 8*). A contrario, plus d'un tiers des logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublés appartiennent au quintile avec les revenus par unité de consommation les plus faibles. Les locataires, dans le parc social comme dans le secteur à loyer libre, sont également surreprésentés parmi les ménages les plus modestes. Mais, ce sont parmi les ménages à niveau de vie médian que les locataires du parc social sont les plus nombreux, 28 % de ces ménages appartenant au troisième quintile de niveau de vie. Quant aux propriétaires non accédants, ils sont homogènement répartis entre les cinq quintiles de niveau de vie, signe d'une forte disparité des profils de ménages dans ce statut d'occupation.

Le revenu annuel moyen des ménages atteint près de 32 000 € en Martinique (*figure 9*), soit 2 000 € de plus qu'en Guadeloupe, mais 7 000 € de moins que dans l'Hexagone. La moitié des ménages perçoit moins de 24 400 € par an, avec comme en Guadeloupe une forte disparité des revenus : le quatrième quintile est 4,4 fois supérieur au premier quintile, alors que ce rapport inter-quintile n'est que de 3,1 en France hexagonale.

Les accédants à la propriété ont les revenus les plus élevés et les plus homogènes : la majorité a un revenu annuel supérieur à 54 000 €, et leur rapport inter-quintile est seulement de 2,5, proche de la moyenne hexagonale (2,3). A contrario, tous les autres statuts d'occupation présentent des niveaux de revenus par ménage limités : 50 % des propriétaires non accédants perçoivent moins de 25 200 €, 50 % des locataires à loyer libre moins de 22 500 €, 50 % des locataires du parc social moins de 20 100 €, et 50 % des logés gratuitement, locataires de meublés et sous-locataires, moins de 16 500 €.

Toutefois, les inégalités de revenus au sein de ses statuts d'occupation diffèrent. Ainsi, elles sont moins marquées chez les locataires du parc social, qui présentent un rapport inter-quintile de 3,1, et chez lesquels seuls 20 % des ménages ont des revenus annuels supérieurs à 31 700 €. La dispersion est par contre nettement plus

### Encadré 2 : Augmentation des inégalités en Martinique

L'enquête Logement 2013 (ENL) inaugure une nouvelle méthode de redressement des revenus basée sur l'utilisation de la source Fichier Localisé Social et Fiscal (FILOSoFi) disponible depuis peu pour les Antilles-Guyane. FILOSoFi est établi à partir des fichiers administratifs des services fiscaux (DGFiP) et des organismes de sécurités sociales. L'utilisation de ce nouveau dispositif introduit une rupture méthodologique avec les enquêtes précédentes notamment l'enquête Budget de Famille (BDF), traditionnellement utilisée pour l'étude des revenus et des inégalités. Ainsi, les niveaux de vie issus des enquêtes l'ENL 2013 et BDF 2011 ne sont pas comparables. Dans un souci de cohérence avec les études récemment publiées dans les Antilles-Guyane, nous avons choisi de ne pas diffuser les montants de niveau de vie issus de l'enquête logement 2013.

Voici quelques statistiques de cadrage sur les niveaux de vie et la pauvreté issues de l'enquête BDF 2011.

Niveau de vie selon la richesse et indicateurs sur la pauvreté

		2001	2011	Évolution
Niveau de vie	Moyenne	11 500 €	14 800 €	29 %
	Q1	5 700 €	7 300 €	28 %
	Q2	7 700 €	10 600 €	38 %
	Q3	10 800 €	14 300 €	33 %
	Q4	16 100 €	21 200 €	32 %
Pauvreté	Taux de risques de pauvreté local	17,1 %	20,6 %	3,5 pts
	Nombre de personnes sous le seuil de pauvreté local	66 099	80 812	22 %
	Seuil de risque de pauvreté annuel local (en €)	5 450 €	7 230 €	23 %

Lecture : En 2011, le niveau de vie d'un ménage martiniquais s'élève à 14 800 € par an.

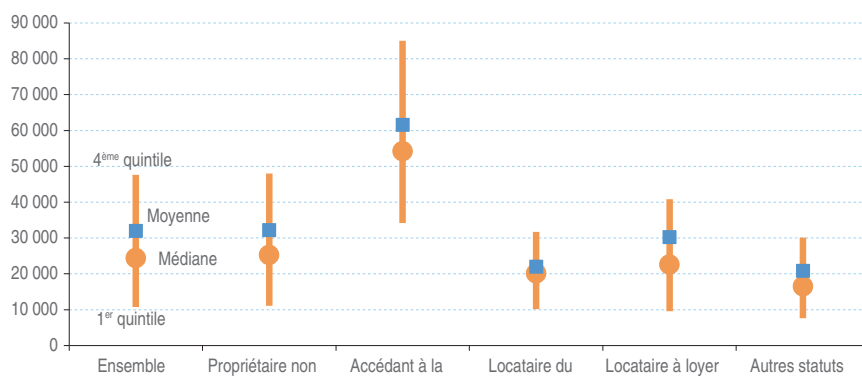
Champ : Ménages hors étudiant dont le niveau de vie est positif - Martinique au 01/01/2011.

Source : Insee, Enquête Budget de Famille 2011.

En 2011, le niveau de vie moyen des ménages s'élève à 14 800 €. Il a progressé de 29 % en 10 ans. La hausse du niveau de vie a été inégale notamment pour les 20 % de ménages les moins aisés où celle-ci n'a été que de 28 % entre 2001 et 2011. Ainsi, les inégalités se sont accrues. Le taux de risque de pauvreté (*définitions*) a augmenté 3,5 points sur cette période et atteint désormais 20,6 % de la population.

### 9 Le revenu médian des accédants à la propriété est deux fois plus élevé que celui des autres propriétaires

Revenus des ménages selon le statut d'occupation (en %)



Lecture : Les ménages martiniquais ont un revenu annuel moyen de près de 32 000 €, 20 % ont moins de 10 800 €, la moitié moins de 24 400 €, et 20 % plus de 47 600 €.

Champ : Ménages avec revenus positifs hors étudiants - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

importante parmi les propriétaires non accédants et les locataires du secteur à loyer libre. Pour ces deux statuts d'occupation, le rapport inter-quintile atteint 4,3, soit 1,3 point de plus que dans l'Hexagone.

### Un parc de logements hétérogène selon les zones géographiques

Les trois Établissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de Martinique

présentent des profils de ménages et des parcs de logements très différents (*figure 10*). La seule caractéristique relativement homogène entre les trois territoires est le niveau de vacance, qui avoisine toujours les 15 %.

La Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique se distingue par la forte présence des résidences secondaires, qui représentent un logement sur dix (deux fois plus que la moyenne régionale). En

revanche, les résidences principales représentent seulement 3 % des logements dans la CA de l'Espace Sud Martinique et 1 % dans la CA du Centre Martinique. Mais, les autres caractéristiques du parc et des ménages rapprochent plus les CA du Pays Nord Martinique et de l'Espace Sud, et les éloignent du profil observé dans la Communauté d'Agglomération du Centre Martinique.

Ainsi, le parc est relativement récent dans la CA du Pays Nord Martinique, avec 43 % des résidences principales construites depuis 1991. Entre 2006 et 2013, le nombre de logements a augmenté de 10 % dans l'EPCI. Plus de six ménages sur dix sont propriétaires et les trois quarts des habitations sont individuelles. En termes de composition familiale, environ un tiers des ménages sont des personnes seules, un quart sont des familles monoparentales et un quart sont des couples avec enfant(s). Cette répartition est la même que dans la CA de l'Espace Sud Martinique.

Le parc de résidences principales de la CA de l'Espace Sud Martinique est encore plus récent que dans le Pays Nord Martinique : les résidences principales sont dans leur grande majorité construites depuis 1991. En sept ans, le nombre de logements a augmenté de 19 % et le nombre de résidences principales de 13 %. Toutefois, c'est l'EPCI dans lequel les habitations en bois ou tôle, dites traditionnelles, sont les plus répandues (7 % des résidences principales). Plus de 60 % des ménages sont propriétaires de leur logement, et la part de collectif, bien que plus forte que dans le Nord Martinique reste faible (30 %).

### 10 Un parc majoritairement récent dans le Sud Martinique, collectif dans le Centre, et de propriétaires occupants dans le Nord

Principales caractéristiques des logements et des ménages par EPCI en 2013 et évolutions 2006-2013 (en % et en points de %)

	CA du Centre Martinique		CA de l'Espace Sud Martinique		CA du Pays Nord Martinique	
	2013	Évolution 2006-2013	2013	Évolution 2006-2013	2013	Évolution 2006-2013
<b>Nombre logements</b>	<b>84 501</b>	<b>+10</b>	<b>66 016</b>	<b>+19</b>	<b>53 724</b>	<b>+10</b>
Part logements vacants (en %)	14	+4	14	+2	16	+3
Part résidences secondaires (en %)	1	+0	10	+2	3	+0
<b>Nombre résidences principales</b>	<b>71 051</b>	<b>+5</b>	<b>50 169</b>	<b>+13</b>	<b>43 389</b>	<b>+6</b>
Part construit depuis 1991 (en %)	34	-	53	-	43	-
Part habitat traditionnel / bois (en %)	3	-2	7	-1	5	-3
Part maisons (en %)	52	-2	70	-4	76	-3
Part propriétaires (en %)	45	-1	61	-2	61	-2
Part locataires parc HLM (en %)	19	-2	13	+0	12	+1
Part personnes seules (en %)	37	+5	32	+6	32	+5
Part familles monoparentales (en %)	26	+1	23	+0	24	-1
Part couples avec enfants (en %)	19	-6	24	-6	23	-5

Lecture : La CA du Centre Martinique compte 84 501 logements en 2013, leur volume a augmenté de 10 % entre 2006 et 2013. La part de logements vacants est de 14 %, elle a augmenté de 4 points entre 2006 et 2013.  
Champ : Martinique au 01/01/2014

Source : Recensements de la population 2006 et 2013 - Exploitations principales et complémentaires

La Communauté d'Agglomération du Centre Martinique concentre 41 % du parc de logements du département. Malgré un parc de résidences principales relativement ancien, avec seulement un tiers construit depuis 1991, l'habitat traditionnel a quasiment disparu (3 % des résidences principales). Près de la moitié du parc est de type collectif, et les locataires sont

surreprésentés, notamment dans le parc HLM : 19 % des ménages sont locataires d'un logement loué vide HLM, soit sept points de plus que dans les autres Communautés d'Agglomération. Les personnes seules et les familles monoparentales sont nombreuses, tandis que les couples avec enfant(s), qui logent plutôt dans de l'individuel, sont sous-représentés. ■

## Définitions

Le **logement** est un local utilisé pour l'habitation. Il doit être :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements ordinaires au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune.

Les personnes qui résident en logements dits non ordinaires (couvent, prison, EHPAD, maison de retraite, longs séjours, etc.) ou sans domicile sont exclus de l'Enquête Logement.

Le **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des

liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Au sens de l'Insee, un ménage = une résidence principale.

Le **type d'habitat** est individuel ou collectif :

- **l'habitat individuel** comprend les maisons, les fermes et bâtiments d'exploitations agricole, les constructions provisoires et habitat de fortune, ainsi que les pièces indépendantes avec leur propre entrée ne faisant pas partie d'un immeuble collectif.

- **l'habitat collectif** est composé des logements et pièces indépendantes dans des immeubles collectifs d'au moins deux logements, des logements-foyer pour personnes âgées et des chambres d'hôtel servant de résidences principales.

Le **statut d'occupation** du logement définit la situation juridique du ménage vis-à-vis de sa résidence principale. On distingue :

- les **propriétaires non accédants** : propriétaires ou copropriétaires qui n'ont pas ou plus d'emprunt(s) à rembourser pour l'achat de leur résidence principale. Les ménages usufruitiers de leur résidence principale (suite à une donation-partage ou une vente en viager par exemple) sont considérés comme propriétaires.

- les **accédants à la propriété** : propriétaires ou copropriétaires qui ont encore un ou des emprunts à rembourser pour l'achat de leur résidence principale. Les ménages se déclarant locataires-attributaires sont considérés comme des accédants à la propriété.

- les **locataires d'un logement loué vide dans le parc social** : ménages acquittant un loyer pour un logement non meublé, dont le loyer relève de la législation de la législation HLM et dont le bailleur est une personne morale. La très grande majorité de ces ménages ont un bailleur de type organisme HLM ou assimilé. Les autres ont indiqué que leur bailleur était une société d'économie mixte, une administration, une collectivité, un organisme de sécurité sociale, ou encore une association au titre de l'action logement. Cette définition diffère de celles du recensement de la population et du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). Les

ménages occupant leur logement en location-accession sont considérés comme locataires avant d'avoir opté pour l'acquisition de ce dernier.

- les **locataires d'un logement loué vide dans le secteur à loyer libre** : ménages acquittant un loyer pour un logement non meublé, dont le loyer ne relève pas de la législation HLM. Les loyers soumis à la loi de 1948 sont inclus dans le secteur libre.

- les **ménages logés gratuitement** : ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges. Il s'agit par exemple de personnes logées par leur employeur ou par un membre de leur famille à titre gracieux.

- les locataires d'un logement loué meublé et les sous-locataires. Un sous-locataire est locataire d'un locataire.