

Insee Dossier

Martinique



Antilles-Guyane

N° 5

Mai 2017

Le logement en Martinique

Faible mobilité et parcours résidentiel atypique

Signes conventionnels utilisés

.. Résultat non disponible

/// Absence de résultat du à la nature des choses

e Estimation

p Resultat provisoire

r Résultat révisé par rapport à l'édition précédente

n.s. Résultat non significatif

€ Euro

M Million

Md Milliard

Avant-propos

Faible mobilité et parcours résidentiel atypique

Consommation, patrimoine, vie familiale, relations de voisinage et de quartier : le logement est au centre de la vie de chacun. Riche dans sa description des ménages et de leurs logements, principale enquête de l'Insee par son ancienneté et la taille de son échantillon, l'enquête Logement constitue depuis 60 ans la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle permet également de mesurer le coût du logement que supportent les différents types de ménages. C'est cette richesse d'informations, avec le souci de sa mise en cohérence, que ce dossier « Enquête Nationale Logement en Martinique » restitue.

La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, les Communautés d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique et du Pays Nord-Martinique et l'Institut national de la statistique et des études économiques s'associent pour réaliser et analyser cette importante source d'informations sur les conditions de logement des ménages et sur leurs dépenses en logement à l'échelle du territoire de la Martinique.

La Martinique se caractérise par une faible mobilité résidentielle. Les deux tiers des ménages habitent dans le même logement depuis plus de huit ans, contre 62 % en Guadeloupe et 57 % en France hexagonale. Les prix élevés de l'immobilier limitent l'accession à la propriété, malgré le fort désir de devenir propriétaire chez les ménages martiniquais.

La difficulté à accéder au crédit et le prix de l'immobilier ont eu un impact sur la diminution du nombre de propriétaires ; ce mouvement est renforcé par la politique de Résorption de l'Habitat Insalubre dont les effets observés sont le relogement de certains propriétaires seniors en locataires, la destruction des cases « traditionnelles » et l'augmentation du confort déclaré.

Par ailleurs, les ménages les plus jeunes et les plus modestes sont toujours en situation de surpeuplement ; les trois quarts des ménages martiniquais en situation de surpeuplement sont des familles monoparentales ou des couples avec enfant(s). Le loyer moyen au m² dans le parc privé est plus onéreux en Martinique qu'en Guadeloupe et dans l'Hexagone. La concurrence des locations saisonnières, plus rentables pour les propriétaires bailleurs, contribue à l'importance des loyers pratiqués dans le secteur à loyer libre en Martinique.

Décrire et analyser les conditions de logements des Martiniquais, c'est donc retrouver les grandes tendances structurelles de la démographie de l'île et de la tension sur les prix du foncier de la région la plus dense de France, mais aussi rendre compte des effets des politiques de rénovations urbaines.

Le directeur interrégional de l'Insee
Antilles-Guyane

Yves Calderini

Sommaire

Avant-propos	3
Évolution du parc de logements et de ses occupants	5
<i>Un recul des ménages propriétaires</i>	5
Un parc de logements jeune, mais plus âgé qu'en Guadeloupe	5
Une prédominance des logements individuels moins marquée qu'en Guadeloupe	6
Des ménages propriétaires en baisse et peu d'accédants	6
Un ménage sur trois est locataire, un sur dix est logé gratuitement	7
Une baisse du nombre de couples avec enfants	8
De nombreux ménages pauvres et une forte disparité des revenus	9
Un parc de logements hétérogène selon les zones géographiques	9
Taille des logements et niveau de peuplement des ménages	12
<i>Un sous-peuplement important, mais des ménages pauvres surpeuplés</i>	12
De moins en moins de grands logements d'au moins cinq pièces	12
Des maisons de petite taille, mais de nombreuses vérandas	12
De grands logements pour les personnes âgées	13
Peu de grands terrains de plus de 1 000 m ²	13
Une majorité de ménages en sous-peuplement, principalement dans l'individuel et parmi les propriétaires occupants	14
De nombreux ménages surpeuplés parmi les familles monoparentales, les couples avec enfants et les ménages modestes	15
Une répartition uniforme du surpeuplement entre les EPCI de Martinique	16
Défauts et éléments de confort des logements	17
<i>La qualité des logements s'améliore, mais pas pour tous</i>	17
Le confort sanitaire progresse	17
L'eau chaude et les éléments de confort se développent moins qu'en Guadeloupe	17
Les logements de « mauvaise qualité » sont plus nombreux qu'en France hexagonale	18
Le nombre de « défauts graves » diminue dans le parc récent	20
Une disparité selon les EPCI	21
De nombreux « défauts graves » chez les plus modestes, les sans activité et les logés gratuitement	21
Coût et financement du logement	23
<i>Les ménages consacrent une part importante de leurs revenus au logement</i>	23
Des dépenses de logements plus faibles que dans l'Hexagone	23
Des niveaux de loyer moins élevés qu'en Guadeloupe dans le parc public, mais plus onéreux dans le secteur à loyer libre	24
Un reste-à-vivre plus faible que dans l'Hexagone	25
Un coût du logement plus faible dans le Pays Nord Martinique, mais des ménages plus pauvres	26
Les familles monoparentales et les jeunes sont les plus impactés par les dépenses de logement	26
Opinion des ménages sur leur logement et son environnement	28
<i>Des Martiniquais peu mobiles, malgré une faible opinion de leurs conditions de logement</i>	28
Des ménages peu satisfaits de leurs conditions de logements	28
Une meilleure accessibilité par les transports en commun qu'en Guadeloupe, une moindre proximité des commerces	29
Le niveau de peuplement, la qualité des logements et leur environnement, facteurs de satisfaction et d'insatisfaction des ménages	29
Le souhait de devenir propriétaire motive le désir de mobilité	31
Une faible mobilité, notamment dans le parc social	32

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

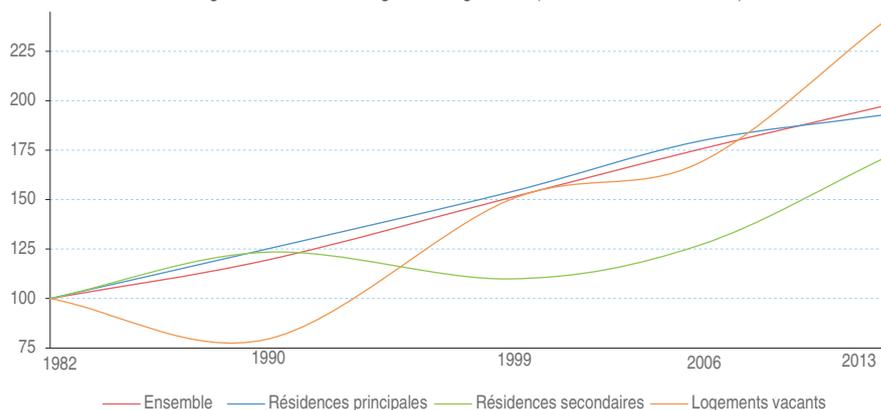
Un parc de logements jeune, mais plus âgé qu'en Guadeloupe

Avec 385 600 habitants au 1^{er} 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 habités¹. Mais, la vacance structurelle peut également s'expliquer par une inadaptation 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)². 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.³

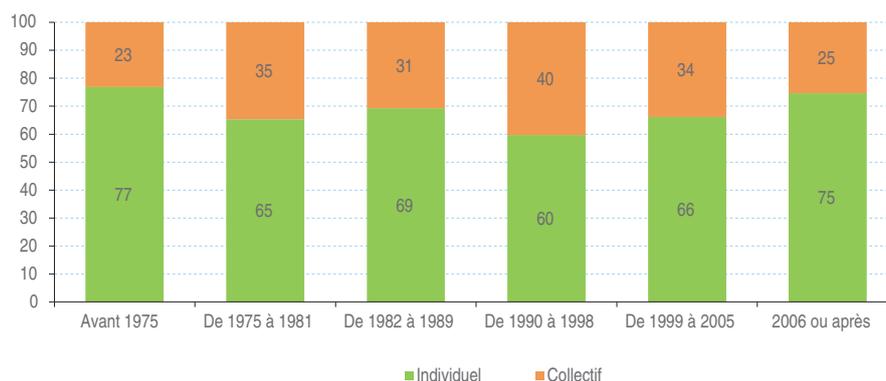
Des ménages propriétaires en baisse et peu d'accédants

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.

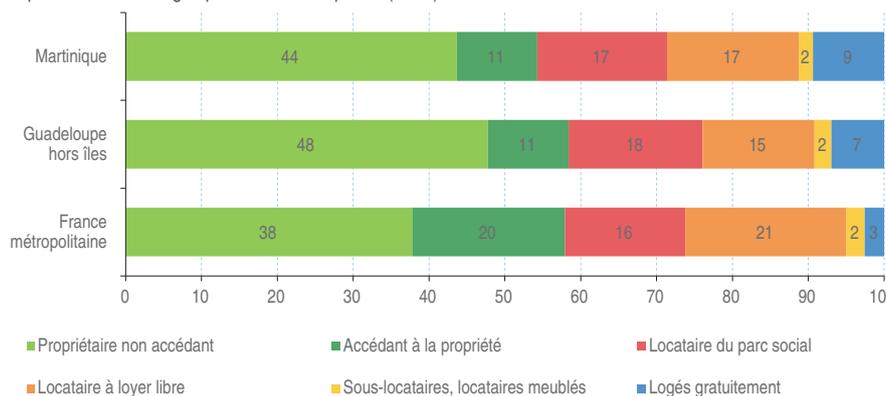
Encadré 1 : L'habitat traditionnel en matériaux légers continue à diminuer

Dans la seconde moitié du XIX^{ème} 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 parcelle¹. 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^{ème} 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.

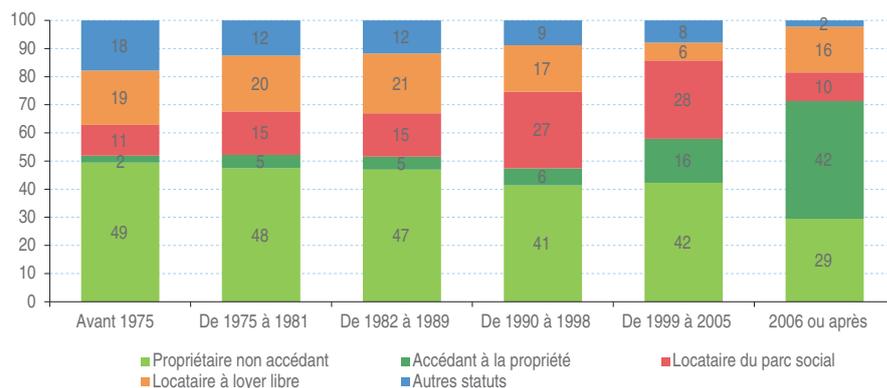
Par ailleurs, la part de la primo-acquisition est également en baisse. En effet, plus de 90 % des propriétaires occupants ayant acquis leur logement avant 1980 devenaient propriétaires de leur résidence principale pour la première fois, contre moins de 75 % parmi les acquéreurs depuis 2010. Cette tendance, 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 %)

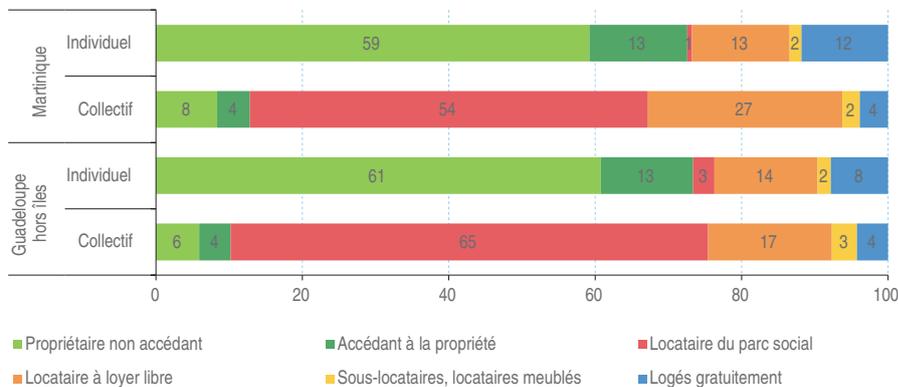


Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

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 métropolitaine⁴. 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^{er} 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.

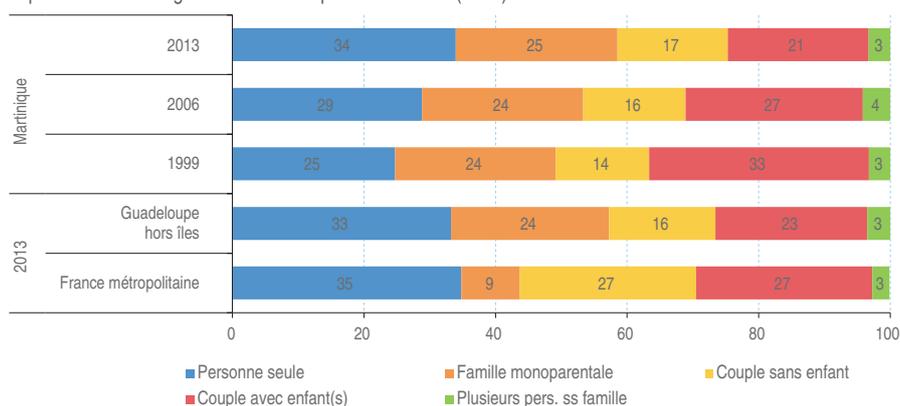
Les ménages les plus fréquents en Martinique en 2013 sont les personnes seules. Elles représentent un tiers des ménages martiniquais, proche des moyennes guadeloupéenne et métropolitaine. Elles connaissent une forte hausse depuis 1999 : un quart des ménages était alors constitué d'une seule personne. 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 %)

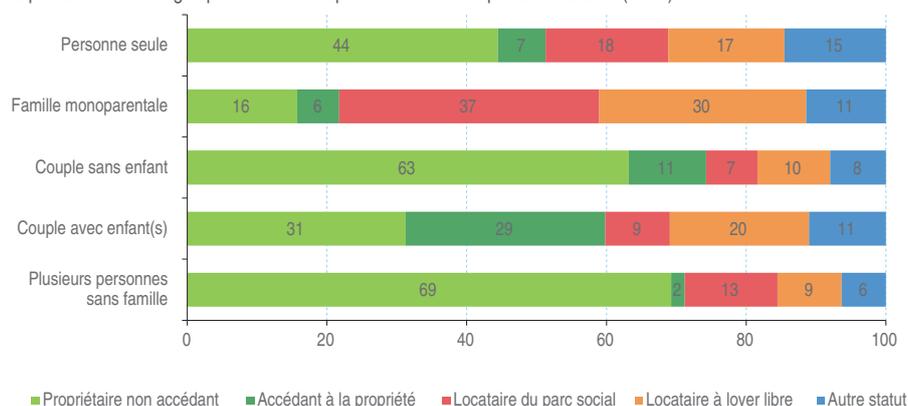


Champ : Ensemble des résidences principales.

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 %)

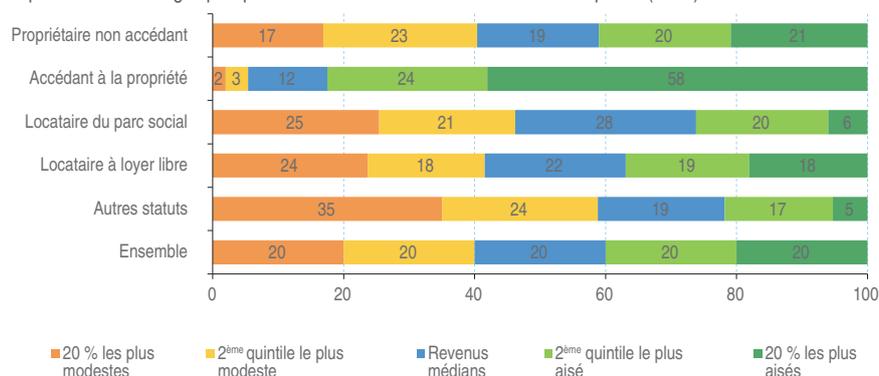


Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

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.

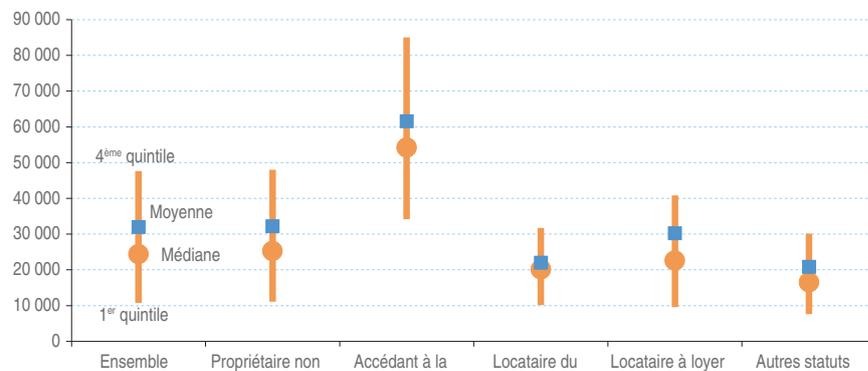
Champ : Ménages hors étudiant dont le niveau de vie est positif - Martinique au 01/01/2011.

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
Nombre logements	84 501	+10	66 016	+19	53 724	+10
Part logements vacants (en %)	14	+4	14	+2	16	+3
Part résidences secondaires (en %)	1	+0	10	+2	3	+0
Nombre résidences principales	71 051	+5	50 169	+13	43 389	+6
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.

Taille des logements et niveau de peuplement des ménages

Un sous-peuplement important, mais des ménages pauvres surpeuplés

En Martinique, la part des grands logements d'au moins cinq pièces diminue fortement depuis 1999. En 2013, les résidences principales mesurent en moyenne 87 m², soit 3 m² de moins qu'en Guadeloupe et 9 m² de moins qu'en France hexagonale. Cette faible taille est portée par le parc individuel, tandis que les logements collectifs sont plus grands que dans les territoires de comparaison. Mais, la petite taille des maisons est à nuancer par l'importance des vérandas en Martinique, dont la superficie n'est pas comptabilisée dans la surface des logements. Une majorité des ménages martiniquais vivent en situation de sous-peuplement, notamment plus des trois quarts des propriétaires occupants, des couples sans enfant, et des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 65 ans. Toutefois, les ménages en situation de surpeuplement représentent, comme en Guadeloupe, 15 % des résidences principales et sont plus nombreux que dans l'Hexagone (9 %). Les situations de surpeuplement sont particulièrement fréquentes chez les ménages les moins aisés.

Audrey Naulin

De moins en moins de grands logements d'au moins cinq pièces

La Martinique se caractérise par une forte diminution du nombre de pièces des logements. En 2013, seules 18 % des résidences principales comptent cinq pièces ou plus, soit six points de moins qu'en 1999 (figure 11). Cette baisse est plus marquée qu'en Guadeloupe (- 2 points) et est inverse à la tendance métropolitaine (+ 4 points), portée par l'expansion de l'habitat individuel urbain. Elle se fait au profit des logements de taille intermédiaire, et notamment des logements de trois pièces, dont la part progresse régulièrement depuis 1999, de 26 % à 30 % des résidences principales. Les petits logements d'une et deux pièces sont eux relativement stables, représentant globalement 14 % des résidences principales, en 2013 comme en 1999. En 2013, les deux tiers des résidences sont de taille intermédiaire, composées de trois ou quatre pièces.

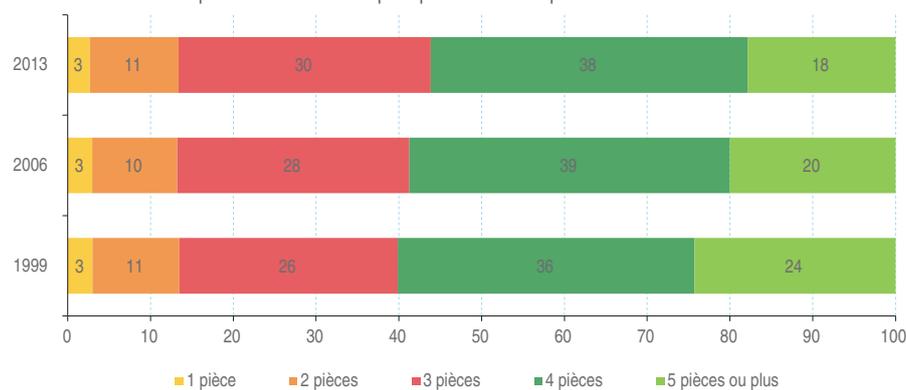
Parallèlement, la superficie moyenne des maisons est relativement stable autour de 90 m² depuis les constructions du milieu des années 70, tandis que les maisons achevées auparavant mesurent en moyenne 82 m². De même, la taille moyenne des appartements fluctue entre 70 et 75 m² selon les périodes de construction depuis 1975, contre 66 m² avant 1975.

Des maisons de petite taille, mais de nombreuses vérandas

À première vue, la taille moyenne des logements en Martinique est inférieure à celle de l'Hexagone, tant en nombre de pièces (3,7

11 Une baisse des logements de cinq pièces ou plus

Évolution du nombre de pièces des résidences principales en Martinique entre 1999 et 2013



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

Source : Recensements de la population (exploitations principales).

contre 4,0) qu'en termes de superficie (82 m² contre 91 m²). Cette faible taille est portée par le parc individuel : les maisons martiniquaises mesurent en moyenne 87 m², soit 25 m² de moins que dans l'Hexagone (figure 12). Ainsi, seuls 36 % des logements individuels ont une superficie supérieure à 100 m² en Martinique, contre 59 % en France hexagonale. Toutefois, les deux tiers des maisons martiniquaises possèdent une véranda (définitions), contre seulement 12 % dans l'Hexagone. La taille moyenne de ces espaces entièrement couverts et habitables tout au long de l'année, faisant office de véritables pièces de vie aux Antilles, est de 21 m² dans les maisons martiniquaises. En intégrant leurs superficies, la surface moyenne des maisons atteint 101 m² en Martinique, contre 114 m² en France hexagonale.

Les appartements sont plus grands en Martinique que dans l'Hexagone. Ils mesurent 70 m² en moyenne, contre 63 m² en France hexagonale pour respectivement 3,1 et 2,9 pièces. En intégrant les surfaces des vérandas, le différentiel s'accroît de 2 m². La proportion de logements collectifs (de plus petite taille que l'individuel) est plus faible en Martinique que dans l'Hexagone. Ainsi, la taille moyenne des logements de Martinique devient équivalente à celle de France hexagonale, d'environ 92 m² (en prenant en compte les superficies des vérandas). De plus, 38 % des logements martiniquais possèdent un balcon ou une loggia, de 11 m² en moyenne, soit cinq points de plus que dans l'Hexagone. Sans prendre en compte les vérandas, la taille des logements est légèrement plus faible en

Martinique qu'en Guadeloupe, avec 3 m² et 0,1 pièce de moins en moyenne. Cette différence s'explique notamment par la plus forte part de logements collectifs en Martinique, parc par nature plus petit que l'individuel. Par type, les maisons mesurent en moyenne 3 m² de moins qu'en Guadeloupe, et les appartements 3 m² de plus. Toutefois, les vérandas sont également plus présentes en Martinique qu'en Guadeloupe (53 % des logements contre 34 %). En prenant en compte leurs surfaces, la taille moyenne des logements de Martinique devient équivalente à celle de Guadeloupe, avec des maisons plus grandes en moyenne de 3 m². Toutefois, les balcons et loggias sont plus nombreux en Guadeloupe, présents dans plus d'un logement sur deux.

Comme la Guadeloupe, la Martinique se caractérise par une taille des ménages relativement proche entre les parcs individuel et collectif, de respectivement 2,3 et 2,2 personnes par ménage. Toutefois, les logements collectifs, bien que plus grands que dans l'Hexagone, restent plus petits que dans l'individuel. Ainsi, rapporté au nombre de personnes, les Martiniquais disposent en moyenne de 38 m² par personne (hors véranda) dans l'individuel contre 33 m² dans le collectif. Néanmoins cet écart de 5 m² est moins marqué que dans l'Hexagone (13 m²), ou qu'en Guadeloupe (9 m²). En intégrant les surfaces des vérandas, la superficie des logements atteint plus de 40 m² par personne en Martinique, comme en Guadeloupe et en France hexagonale.

De grands logements pour les personnes âgées

La taille des logements augmente avec l'âge de la personne de référence. Les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans occupent les plus grands logements (88 m² en moyenne contre 70 m² pour les moins de 30 ans). Or, ils ne comptent que 1,7 personne par ménage. Ils vivent ainsi en moyenne avec 50 m² par personne, soit presque deux fois plus que les ménages âgés de moins de 50 ans. Cela s'explique par le phénomène de décohabitation liée au vieillissement : les logements, autrefois occupés par des couples avec enfants, ne sont plus occupés que par des couples sans enfant ou des personnes seules et veuves.

La taille des logements varie également selon la composition familiale des ménages. Ainsi, les couples avec ou sans enfant(s) occupent des logements en moyenne de plus de 90 m², contre 77 m² pour les familles monoparentales et 73 m² pour les personnes seules (figure 13). Toutefois, ces derniers ménages étant constitués par définition d'un seul individu, ils disposent de la plus grande surface moyenne

12 Des maisons plus petites qu'en France hexagonale, des appartements plus grands

Indicateurs de taille et d'occupation des logements selon le type d'habitat

		Martinique		Guadeloupe		France métropolitaine		
		Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	
Répartition (en %)		69	31	76	24	57	43	
Hors véranda/terrasse	Par logement	Surface moyenne (en m ²)	87	70	90	67	112	63
		Nombre moyen de pièces	4,0	3,1	4,1	3,2	4,9	2,9
		Nombre moyen de personnes	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	1,9
Y compris vérandas	Par personne	Surface moyenne (en m ²)	38	33	39	30	45	32
		Nombre moyen de pièces	1,7	1,4	1,8	1,4	2,0	1,5
Part véranda/varangue (en %)		67	20	38	19	12	2	
Y compris vérandas	Surface moyenne (en m ²)	Par logement	101	72	98	69	114	63
		Par personne	44	34	43	31	46	33

Champ : Pièces d'habitation des résidences principales

Source : Enquête logement 2013.

13 Les couples avec enfants et les familles monoparentales vivent en moyenne avec trois fois moins de surface par personne que les personnes seules

Indicateurs de taille et d'occupation des logements selon la composition familiale du ménage

		Personne seule	Famille monoparentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Plusieurs pers. sans famille
Par logement	Surface moyenne (en m ²)	73	77	92	91	88
	Nombre moyen de pièces	3,4	3,5	4,0	4,0	4,3
	Nombre moyen de personnes	1,0	2,8	2,3	4,0	2,8
Par personne	Surface moyenne (en m ²)	73	27	40	23	31
	Nombre moyen de pièces	3,4	1,2	1,7	1,0	1,5

Champ : Pièces d'habitation des résidences principales (hors vérandas) - Martinique au 01/01/2014

Source : Enquête logement 2013.

par personne. A contrario, les couples avec enfants, composés en moyenne de quatre personnes par ménage, ne disposent que de 23 m² par individu. En fait, les personnes seules vivent en moyenne avec trois fois plus de surface par personne que les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales.

Concernant les statuts d'occupation, ce sont les accédants à la propriété qui habitent les plus grands logements, de 97 m² en moyenne. Les locataires du parc social ont des logements en moyenne de 75 m², et les locataires du secteur à loyer libre, les logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublés de 68 m². Cette différence de superficie s'explique en grande partie par le type d'habitat. En effet, les maisons individuelles sont plus répandues chez les propriétaires, et l'habitat collectif plus fréquent en location.

Rapporté au nombre de personnes, ce sont les propriétaires non accédants qui disposent du plus de superficie : 41 m² en moyenne par personne, contre environ 35 m² en moyenne par personne pour les accédants à la propriété et les locataires du parc social, et 30 m² pour les locataires à loyer libre. Ce constat est

fortement lié à la composition familiale des ménages. En effet, les couples sans enfant sont surreprésentés parmi les propriétaires non accédants. Ce sont pour beaucoup des personnes âgées qui ont acheté leur logement il y a longtemps et dont les enfants sont partis. Parallèlement, les couples avec enfant(s) sont surreprésentés parmi les accédants, et les familles monoparentales parmi les locataires (parc social et secteur libre).

Peu de grands terrains de plus de 1 000 m²

En Martinique, plus d'une maison sur deux dispose d'un espace privatif extérieur, tels qu'une cour, un jardin ou un terrain, réservés à un usage personnel, contre seulement 8 % des appartements. Cette proportion reste toutefois nettement plus faible qu'en Guadeloupe (63 %) et France hexagonale (94 %). Parmi ces maisons disposant d'un espace privatif extérieur, les terrains de très petite taille sont très fréquents. Comme en Guadeloupe, 30 % des lots (définitions) mesurent moins de 300 m², soit dix points de moins qu'en France hexagonale (figure 14).

La Martinique se caractérise surtout par la faible présence de très grands terrains : seuls 27 % des terrains font plus de 1 000 m², soit douze points de moins qu'en France hexagonale, mais également cinq points de moins qu'en Guadeloupe. En particulier, les lots de plus de 1 500 m² sont presque deux fois moins présents que dans l'Hexagone.

La faible présence des grands terrains s'explique notamment par la disponibilité foncière peu importante. Insulaire, la Martinique est en effet la plus petite région française en termes de superficie (1 130 km²), et la deuxième en termes de densité, derrière l'Île de France et devant la Réunion, avec 340 habitants par km², soit trois fois plus qu'en moyenne nationale. Or, sa topographie montagneuse, due au massif volcanique dans le Nord de l'île, limite les espaces urbanisables. Toutefois, bien que dense, l'île est également étalée, caractérisée par un habitat diffus et par la présence de nombreux quartiers qui s'étalent hors des centres et des bourgs. Ainsi, l'emprise urbaine a augmenté de 35 % en dix ans – entre 1994 et 2004 –, cinq fois plus vite que la population qui, elle, n'a augmenté que de 7 % sur la même période... »⁵.

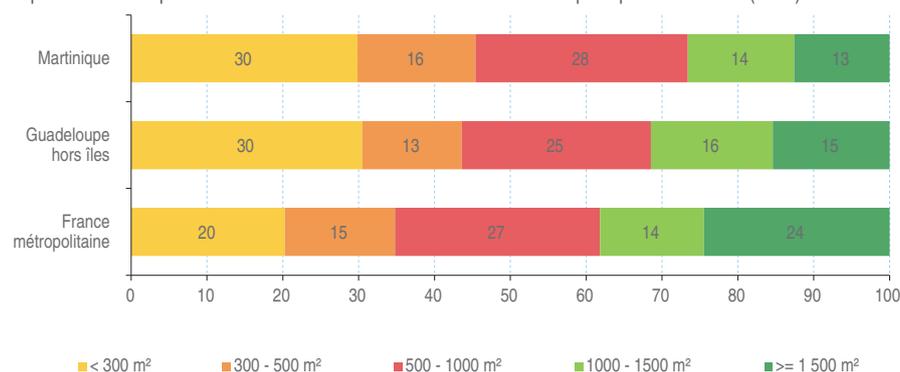
Une majorité de ménages en sous-peuplement, principalement dans l'individuel et parmi les propriétaires occupants

D'après l'indicateur du niveau de peuplement des ménages (*définitions*), la majeure partie des logements est en situation de sous-peuplement en Martinique. Ainsi, 59 % des ménages disposent au minimum d'une pièce d'habitation supplémentaire par rapport à leurs besoins. Cette proportion est plus faible dans le parc collectif (36 %), mais atteint 69 % dans le parc individuel (*figure 15*). Ainsi, plus de 80 % des logements en situation de sous-peuplement sont des maisons, et cette part atteint plus de 90 % parmi les logements en situation de sous-peuplement très accentué, c'est-à-dire avec au moins trois pièces de plus que nécessaire. Le sous-peuplement très accentué reste toutefois moins élevé qu'en Guadeloupe et a fortiori que dans l'Hexagone dans l'individuel : il concerne 14 % des ménages martiniquais vivant en maison, contre respectivement 18 % et 39 %.

Les propriétaires occupants sont les ménages le plus souvent en sous-peuplement (*figure 16*) : les trois quarts sont dans cette situation, contre environ 35 % des locataires, dans le parc social comme dans le secteur libre. Les propriétaires non accédants se caractérisent notamment par une forte présence du sous-peuplement pro-

14 44 % des lots mesurent entre 300 et 1 000 m²

Répartition de la superficie des lots des maisons individuelles avec un espace privatif extérieur (en %)

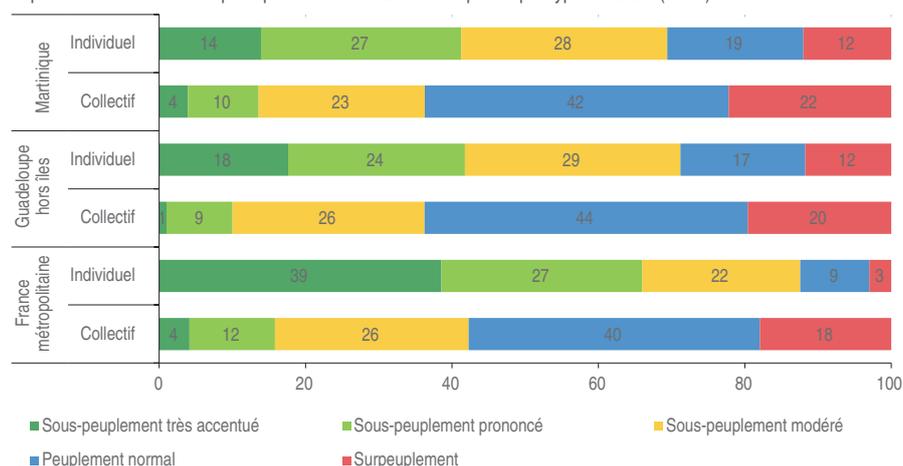


Champ : Maisons individuelles avec un espace privatif extérieur

Source : Enquête logement 2013.

15 Sept maisons sur dix sont en situation de sous-peuplement

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par type d'habitat (en %)

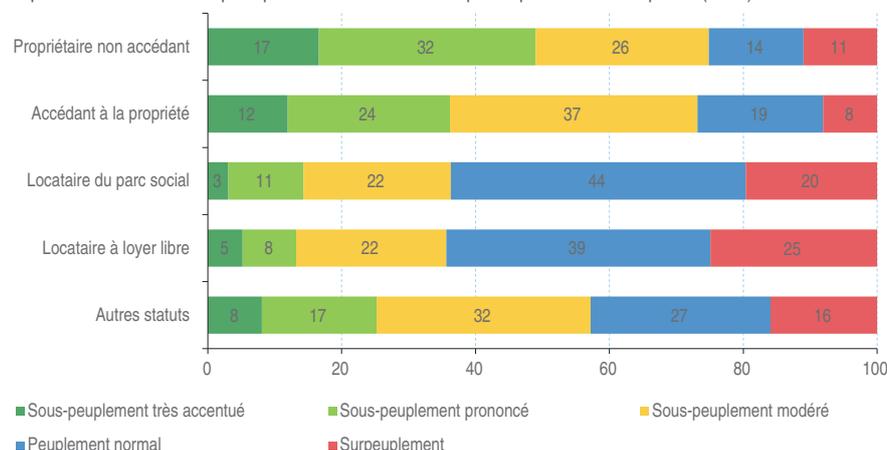


Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

16 Trois propriétaires sur quatre sont en situation de sous-peuplement

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par statut d'occupation (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

5 « Densités et formes urbaines résidentielles en Martinique », Regards Croisés n° 3 – Agence d'Urbanisme de d'Aménagement de la Martinique – Mars 2012.

noncé (deux pièces de plus que nécessaire) et très accentué (au moins trois pièces de plus), qui concentrent respectivement 32 % et 17 % des ménages, contre 24 % et 12 % parmi les accédants à la propriété. Pour ces derniers, le sous-peuplement modéré (une pièce de plus que nécessaire) est le plus répandu, représentant 37 % des ménages.

Le sous-peuplement est notamment lié au vieillissement de la population. En effet, de nombreuses personnes âgées restent dans le logement qu'elles occupent, notamment quand elles sont propriétaires de celui-ci. Pour autant, il ne correspond plus forcément à la taille de leur ménage qui diminue, suite au départ des enfants, puis à la perte du conjoint. Ainsi, plus de 80 % des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans sont en situation de sous-peuplement (figure 17). Cette proportion baisse à 66 % pour les 50-64 ans, à moins de 40 % pour les 30-49 ans, et est inférieure à 30 % chez les moins de 30 ans. Le sous-peuplement très accentué est quasi-inexistant parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 50 ans. Les ménages avec au moins trois pièces de plus que nécessaire sont pour 60 % des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans, et pour un tiers entre 50 et 64 ans.

Compte tenu du vieillissement accru de la population et l'évolution des compositions familiales, la taille des ménages martiniquais devraient encore se réduire. Aussi, il est fort probable que le sous-peuplement continue à se développer dans les années à venir.

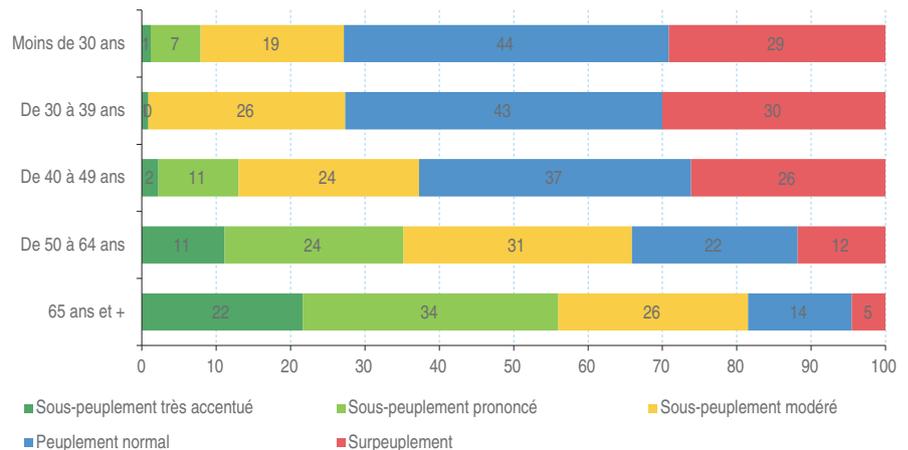
De nombreux ménages surpeuplés parmi les familles monoparentales, les couples avec enfants et les ménages modestes

Près de 15 % des résidences principales sont en situation de surpeuplement en Martinique, soit six points de plus qu'en France hexagonale. Cette proportion est la même qu'en Guadeloupe. Elle est particulièrement prégnante dans le collectif, où le surpeuplement concerne 22 % des ménages, contre 12 % dans l'individuel. C'est toutefois dans l'individuel que le différentiel avec la France hexagonale est le plus important : la part de ménages surpeuplés est alors quatre fois plus importante que dans l'Hexagone. Il faut toutefois relativiser ces chiffres, au regard de la forte présence des vérandas dans les maisons antillaises, et notamment en Martinique. Elles pourraient en effet être comptabilisées comme pièce supplémentaire de par leur usage toute l'année, et leur fonction souvent orientée comme pièce de vie, de détente et de réception.

Les locataires à loyer libre sont les plus touchés par le surpeuplement : un sur quatre vit avec au moins une pièce de moins que nécessaire. Cette proportion atteint également

17 Le sous-peuplement augmente avec l'âge de la personne de référence

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par âge de la personne de référence du ménage (en %)

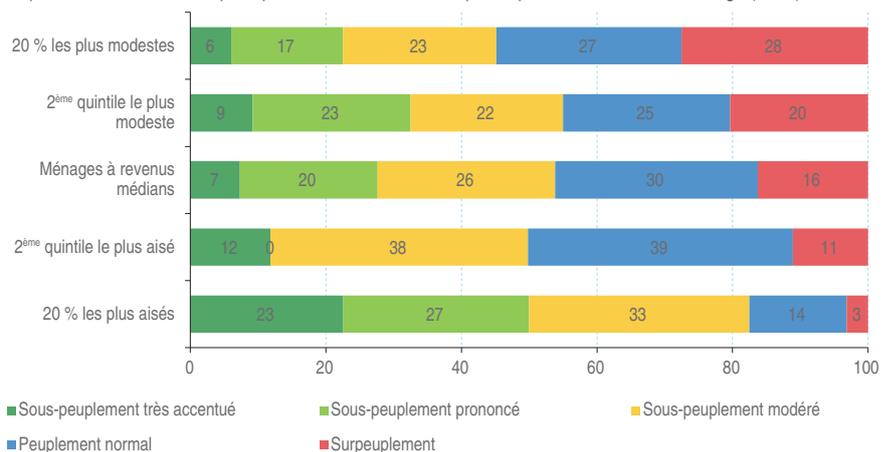


Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

18 Le surpeuplement augmente avec la baisse du niveau de vie

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par niveau de vie du ménage (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

20 % parmi les locataires du parc social. Ce constat est notamment lié au niveau de vie de ces ménages. En effet, plus le niveau de vie des ménages est bas, plus leur niveau de peuplement est élevé. Ainsi, parmi le quintile des ménages les plus modestes, 28 % sont en situation de surpeuplement (figure 18). Cette proportion n'est plus que de 20 % parmi le second quintile le plus modeste, de 16 % parmi le quintile des ménages à niveau de vie médian, de 9 % parmi le second quintile le plus aisé et de 3 % parmi le quintile des ménages avec les plus hauts niveaux de vie. En termes de catégorie socioprofessionnelle, seuls 12 % des ménages dont la personne de référence est cadre ou de profession intellectuelle supérieure vivent en situation de surpeuplement. Cette proportion est également de 14 % pour les professions intermédiaires, alors qu'elle atteint 23 % pour les ouvriers,

les employés, les agriculteurs et commerçants, ainsi que les personnes sans activité. Elle n'est logiquement que de 4 % parmi les retraités, souvent composés d'une seule ou deux personnes. Ainsi, dans plus de 50 % des ménages surpeuplés, la personne de référence est une employée, ou ouvrière.

Les ménages jeunes souffrent également plus du surpeuplement. Près de 30 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans sont surpeuplés, et plus d'un quart parmi les 30-49 ans, contre moins de 10 % chez les plus de 50 ans. Cet écart s'explique notamment par la composition familiale de ces ménages, souvent plus nombreux.

En effet, un tiers des familles monoparentales et des couples avec enfant(s) vivent en situation de surpeuplement en Martinique, contre 6 % des couples sans enfant et 2 % des personnes seules (figure 19), qui par définition,

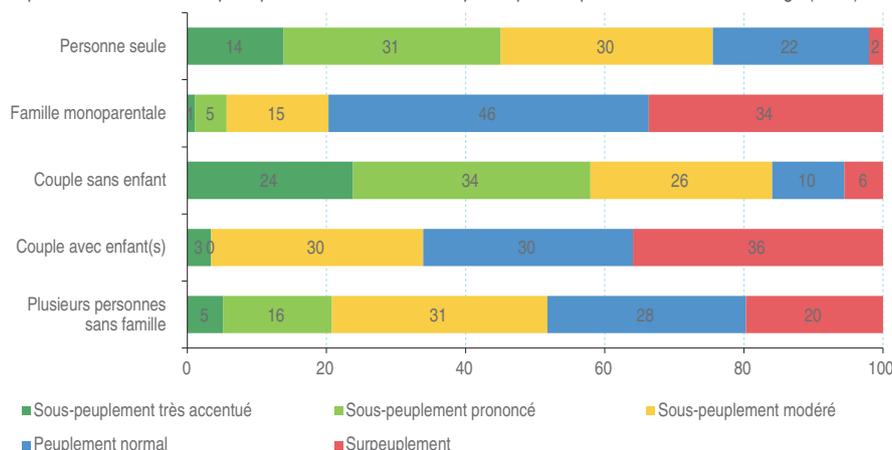
sont des ménages de petite taille. 20 % des ménages constitués de plusieurs personnes sans famille sont également surpeuplés. Toutefois, les trois quarts des ménages en situation de surpeuplement sont des familles monoparentales ou des couples avec enfant(s). Si le surpeuplement est fréquent chez ces derniers, ils sont encore plus souvent en situation de sous-peuplement (plus de 40 % d'entre eux). Ce n'est pas le cas des familles monoparentales, dont plus de 45 % sont en situation de peuplement normal : le nombre de pièces de leur logement correspond à leurs besoins.

Une répartition uniforme du surpeuplement entre les EPCI de Martinique

Environ 15 % des ménages sont en situation de surpeuplement dans la Communauté d'Agglomération du Centre Martinique, proportion proche de celles des CA de l'Espace Sud et du Pays Nord (figure 20). En effet, les familles monoparentales, plus souvent surpeuplées, sont plus nombreuses dans le Centre Martinique, où la population est jeune. Mais, cela est compensé par la moindre présence des couples avec enfant(s), également souvent en situation de surpeuplement. En lien avec les nombreuses familles monoparentales du territoire, le Centre Martinique se caractérise par une présence accrue des ménages en situation de peuplement normal. A contrario, l'Espace Sud Martinique et le Pays Nord Martinique comptent de plus nombreux ménages en situation de sous-peuplement très accentué et prononcé (au moins deux pièces de moins que nécessaire). Ce fort sous-peuplement s'explique par la surreprésentation des propriétaires occupants dans ces deux EPCI, l'âge élevé de la population du Nord Martinique, et les niveaux de vie plus importants dans l'Espace Sud. ■

19 Une famille monoparentale et un couple avec enfant(s) sur trois sont en situation de surpeuplement

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par composition familiale du ménage (en %)

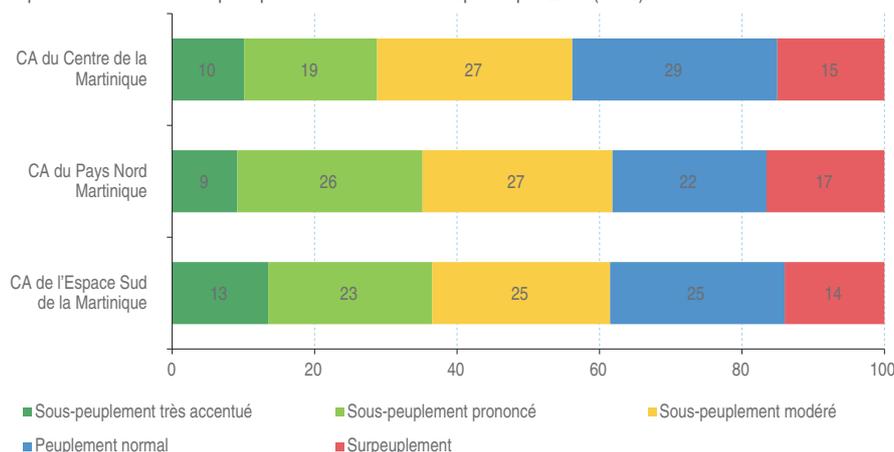


Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

20 Près de trois ménages du Centre Martinique sur dix sont en situation de peuplement normal

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par EPCI (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

Définitions

Le **niveau de peuplement des ménages** est basé sur des critères de nombre de pièces, de superficie et de composition des ménages. Sont considérées comme pièces, chacune des pièces habitables, y compris la cuisine d'au moins 12 m² et les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement. Ne sont pas prises en compte les pièces professionnelles et les vérandas.

Les ménages sont considérés **en situation de surpeuplement** lorsqu'ils n'offrent pas au minimum 18 m² par personne, ou n'ont pas au minimum :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour la personne de référence du ménage et son conjoint (hormis pour les logements d'une pièce de plus de 25 m² occupés par une seule personne),
- une pièce pour chaque couple n'incluant pas la personne de référence,
- une pièce pour les autres personnes non célibataires et pour les célibataires de 19 ans et plus

- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :

- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans,
- sinon, une pièce par enfant.

Sont considérés en **surpeuplement modéré** les ménages avec une pièce de moins que nécessaire, en **surpeuplement accentué** les ménages avec au moins deux pièces de moins que nécessaire.

Les ménages sont **en situation de sous-peuplement** :

- **modéré**, quand les ménages disposent d'une pièce de plus que nécessaire.
- **prononcé**, quand les ménages disposent de deux pièces de plus que nécessaire.
- **très accentué**, quand les ménages disposent d'au minimum trois pièces de plus que nécessaire.

Défauts et éléments de confort des logements

La qualité des logements s'améliore, mais pas pour tous

Comme en Guadeloupe, le niveau de confort sanitaire progresse fortement chez les ménages martiniquais. Toutefois, les défauts des logements restent plus nombreux que dans l'Hexagone. Ainsi, 14 % des résidences principales présentent au moins un défaut suffisant pour les qualifier d'« indécents » au regard de la loi SRU (9 % en France hexagonale). D'autres « défauts graves » sont également très fréquents, tels l'humidité, concernant près d'un ménage sur deux, et la présence d'un vis-à-vis à moins de dix mètres, chez un ménage sur cinq. Le nombre de défauts est particulièrement élevé dans les logements anciens, dans la CA du Centre Martinique, et chez les ménages les plus modestes, qui cumulent défauts dans leur logement et surpeuplement. Parallèlement, les éléments de confort progressent moins vite qu'en Guadeloupe, avec notamment une moindre présence de pièce climatisée et d'eau chaude.

Audrey Naulin

Le confort sanitaire progresse

En 2013, 99 % des résidences principales disposent d'un W.-C. à l'intérieur du logement et d'une douche ou d'une baignoire (figure 21). En fait, 2 200 ménages martiniquais ne possèdent pas au moins un de ces deux éléments de confort sanitaire de base, contre 7 700 en 1999 (6 %). C'est légèrement moins qu'en Guadeloupe, où 3 200 ménages n'en disposent encore pas en 2013 (2 % des ménages), malgré une forte diminution (9 % en 1999).

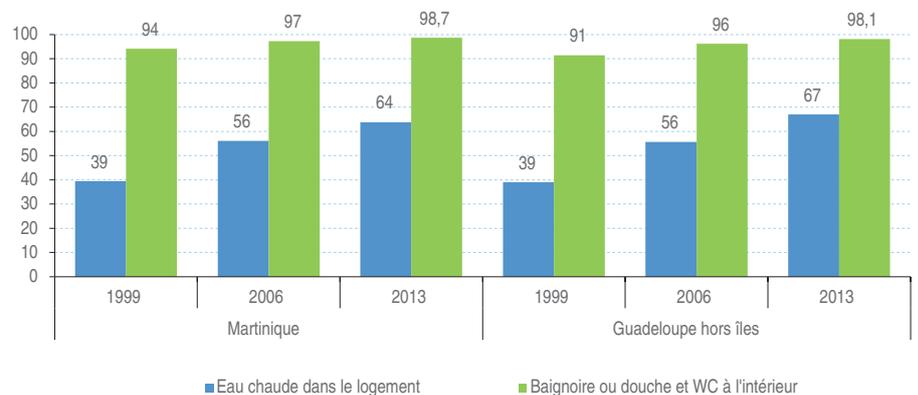
L'eau chaude est, en revanche, moins présente en Martinique qu'en Guadeloupe. Ainsi, seuls 64 % des ménages martiniquais en bénéficient en 2013, contre 67 % parmi les ménages guadeloupéens. En 1999, 39 % en disposaient dans ces deux territoires. La progression a été très forte, mais légèrement moindre en Martinique. L'absence d'eau chaude n'est pas considérée comme un « défaut grave » (encadré 3) aux Antilles, mais sa présence peut être considérée comme un élément de confort.

L'eau chaude et les éléments de confort se développent moins qu'en Guadeloupe

En incluant l'eau chaude, seuls les deux tiers des ménages martiniquais disposent de tout le confort sanitaire, soit six points de moins qu'en Guadeloupe (figure 22). La différence avec l'île voisine s'explique exclusivement par la moindre présence de l'eau chaude. 99 % des Martiniquais possèdent les autres éléments de base de confort sanitaire (eau courante, W.-C. à l'intérieur du logement et salle de bains). L'écart s'observe quel que soit le statut d'occupation. Mais, il est particulièrement prégnant chez les locataires du parc social : moins d'un sur deux possède tout

21 99 % des résidences principales disposent d'un W.-C. et d'une douche ou d'une baignoire en 2013

Évolution des parts de résidences principales possédant l'eau chaude et une baignoire ou douche et un W.-C. à l'intérieur (en %)

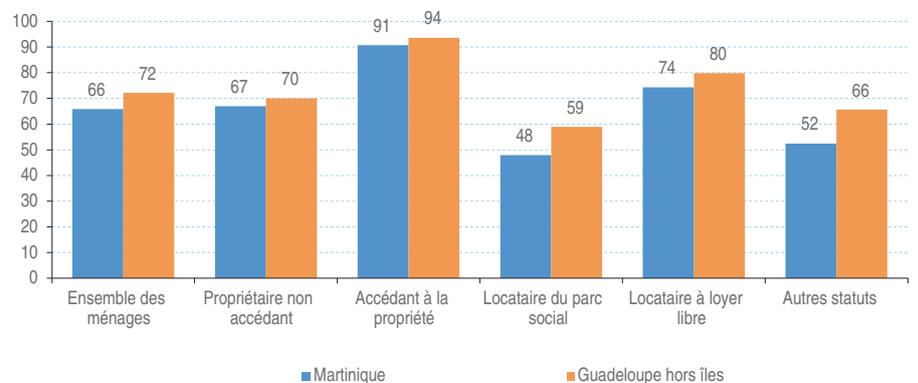


Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Recensements de la population (exploitations principales).

22 Un ménage locataire du parc social sur deux ne possède pas tout le confort sanitaire

Part de résidences principales possédant tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude selon le statut d'occupation (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

le confort sanitaire en Martinique, contre près de six sur dix en Guadeloupe. Il est également très important chez les logés

gratuitement, sous-locataires et locataires de meublés (52 % contre 66 %). A contrario, plus de neuf ménages accédants à

la propriété sur dix disposent de tout le confort sanitaire en Martinique, proportion proche de la moyenne guadeloupéenne. Les locataires du secteur à loyer libre et les propriétaires non accédants se situent à un niveau intermédiaire : respectivement 74 % et 67 % des ménages bénéficient de tout le confort (80 % et 70 % en Guadeloupe).

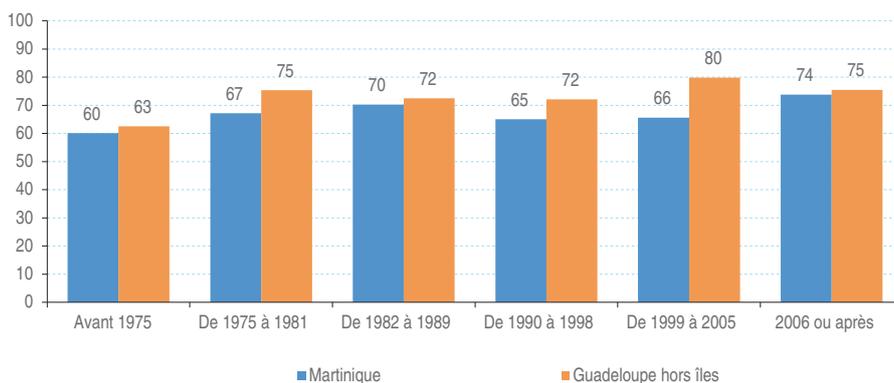
La part de logements possédant tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude, est également plus faible qu'en Guadeloupe pour toutes les périodes de construction. En fait, en Martinique, la présence de tout le confort sanitaire n'est pas significativement liée à la période d'achèvement du logement. Ainsi, parmi les résidences principales construites entre 1999 et 2006, seules les deux tiers disposent de W.-C., d'une salle d'eau et d'eau chaude, proportion équivalente à celle observée parmi les logements datant des années 90 ou de la fin des années 70 (figure 23). Si cette part est en hausse parmi les résidences principales achevées depuis 2006, encore un quart ne dispose pas d'au moins un de ces éléments de confort sanitaire.

D'emblée, le niveau de confort sanitaire ne semble pas non plus significativement lié au type d'habitat en Martinique. En effet, près des deux tiers des ménages possèdent W.-C., salle de bains et eau chaude, dans l'individuel comme dans le collectif. En Guadeloupe, la part des ménages possédant tout le confort sanitaire est plus élevée dans l'individuel (73 %). La quasi-totalité des propriétaires non accédants martiniquais possèdent un W.-C. intérieur, une salle d'eau et l'eau chaude dans le collectif, contre moins des deux tiers dans l'individuel. De même, cette proportion atteint près de 80 % pour les locataires à loyer libre en appartement, contre 70 % en maison.

En lien avec la plus faible présence de l'eau chaude en Martinique, les chauffe-eaux solaires sont légèrement moins répandus qu'en Guadeloupe (figure 24), équipant 16 % des résidences principales en 2013, contre 19 % dans l'île voisine, alors qu'ils étaient légèrement plus nombreux en Martinique en 1999 (9 % contre 8 %). D'autre part, la présence d'au moins une pièce climatisée dans les logements est deux fois moins fréquente en Martinique qu'en Guadeloupe en 2013 (23 % contre 43 %). En effet, leur développement a été nettement moins soutenu sur la décennie : la part a augmenté de 30 points entre 1999 et 2013 en Guadeloupe, contre + 17 points en Martinique. Dans cette dernière, la climatisation est considérée comme de l'électroménager.

23 Le niveau de confort sanitaire n'est pas lié à la période de construction

Part de résidences principales possédant tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude selon la période de construction (en %)

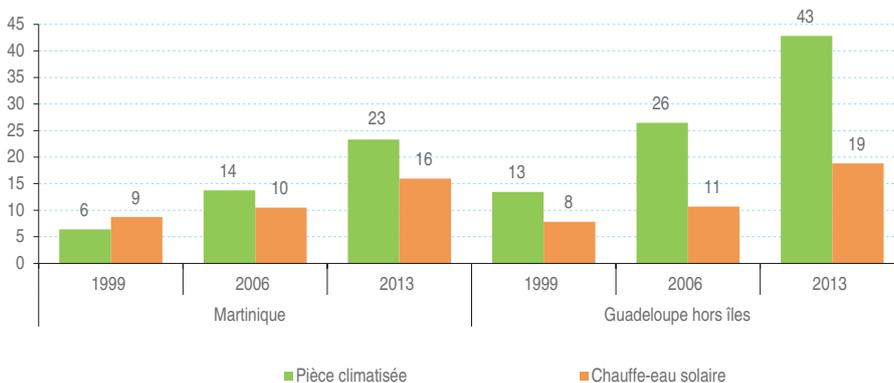


Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

24 Malgré une forte hausse, moins d'un quart des logements possède une pièce climatisée

Évolution des parts de résidences principales possédant une pièce climatisée et un chauffe-eau solaire (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Recensements de la population (exploitations principales).

Les habitants arrivent et repartent d'un logement avec leur climatisation.

La situation est toutefois disparate selon les territoires. Ainsi, la proportion de ménages possédant au moins une pièce climatisée atteint 26 % dans la CA de l'Espace Sud Martinique et 27 % dans le Centre Martinique, contre seulement 14 % dans le Pays Nord Martinique. La pauvreté plus importante dans cet EPCI peut expliquer le moindre équipement en climatisation. Ainsi, la part de ménages possédant au moins une pièce climatisée varie aussi fortement selon le statut d'occupation : seuls 9 % des locataires d'un logement loué vide HLM possèdent une climatisation, 17 % pour les logés gratuitement, 24 % pour les propriétaires et 32 % pour les locataires non HLM. Enfin, la période de construction du logement influe également : près de 30 % des résidences principales achevées depuis 1991 en possèdent une, contre moins de 20 % de celles construites avant 1990.

Les logements de « mauvaise qualité » sont plus nombreux qu'en France hexagonale

Plus de 2 400 logements (1 % des résidences principales) ont fait l'objet d'un signalement portant sur son caractère insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux normes de location en Martinique. C'est deux fois plus qu'en Guadeloupe (1 200). Parmi ces logements signalés, près de la moitié ont été déclarés insalubres par le préfet. Comme sur tous les territoires, ce volume reste faible par rapport aux résidences principales qui pourraient être considérées « indécentes » au regard de la loi SRU : 14 % en Martinique, comme en Guadeloupe (figure 25). Ce chiffre se rapproche de l'estimation effectuée par la DEAL, lors de son travail d'identification des logements dégradés à partir des données issues des catégories cadastrales (catégories 7 et 8). Dans leur observatoire, la Martinique comptait en 2013 « 18 % de

Encadré 3 : Loi SRU, « logements indécents », « défauts graves », « logements de mauvaise qualité »

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) porte sur le droit de l'urbanisme, la mixité sociale, les transports, les bailleurs sociaux et le droit civil, avec des exigences de solidarité, de développement durable et de renforcement de la démocratie et de la décentralisation. Ainsi, les mesures phares sont la règle des 20 % de logements sociaux, la mise en place de documents d'urbanisme plus contraignants (Plan Local d'Urbanisme encadré par le Schéma de Cohérence Territoriale) visant notamment à réduire la consommation foncière et l'étalement urbain, ou encore un meilleur encadrement des copropriétés, des ventes immobilières et des baux d'habitation (diagnostics, délais de rétractation, etc.).

L'article 187 de cette loi SRU impose aux bailleurs de remettre un logement « décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de cet article 187 définit ce qu'est un logement « décent ».

Les six alinéas de l'article 2 définissent les conditions auxquelles le logement doit satisfaire au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires. Les six alinéas de l'article 3 définissent les éléments d'équipement et de confort que doit comporter le logement. Certains de ces alinéas diffèrent entre les Dom et la Métropole (chauffage, eau chaude, infiltrations d'eau). L'article 4 définit les dimensions minimales de l'habitation et l'article 5 indique qu'un logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Tous les alinéas de ce décret ne peuvent être mesurés à partir de l'Enquête Logement 2013, qui ne permet donc pas de qualifier un logement de « décent ». Toutefois, un certain nombre de critères de ce décret peuvent être considérés via des variables de l'enquête. On qualifiera les « logements indécents » dès lors qu'ils ont fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité par le préfet ou qu'ils comportent au moins un des neuf défauts suivants (portant sur sept alinéas du décret) :

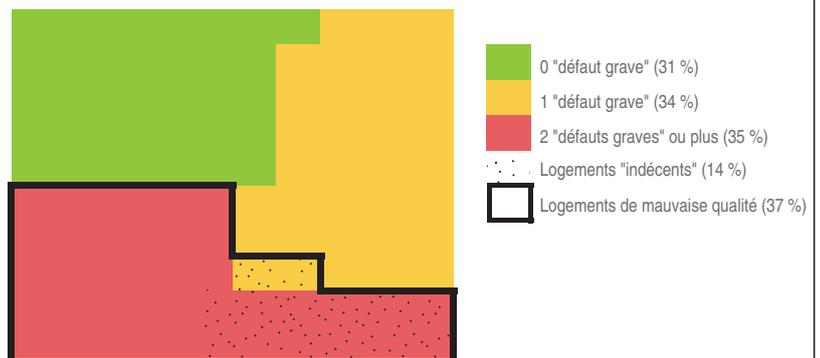
- Habitations de fortune ou constructions provisoires (article 2.1 : « le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité »)
- Logements dont l'état général de l'immeuble est mauvais (article 2.1)
- Logements avec une installation électrique dégradée (article 2.4 : « Les réseaux et branchements d'électricité sont conformes aux normes de sécurité »)
- Logements sans eau courante (article 3.2 : « Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution »)
- Logements avec des remontées d'odeur liées à l'installation sanitaire du logement fréquentes (article 3.3 : « Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents »)
- Logements ne disposant pas de cuisine ou d'installations pour faire la cuisine (article 3.4 : « Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé »)
- Logements ne disposant pas de W.-C. intérieurs ou de W.-C. extérieurs pour les 1 pièce (article 3.5 : « Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c. et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un W.-C. extérieur au logement »)
- Logements de plus de deux pièces ne disposant pas d'installations sanitaires (article 3.5)
- Logements ne possédant pas de prise de terre (article 3.6 : « Un réseau électrique permettant le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne »)

Tous les critères du décret n'étant pas pris en compte, nous sous-estimons la part de logements « non décents ». Nous préférons toutefois être restrictifs pour ne pas surestimer cette proportion. Par exemple, l'article 2.5 (« Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ») aurait pu être approché par l'existence de signes d'humidité sur certains murs couplée avec une ventilation uniquement par les fenêtres, ou encore l'article 2.6 (« Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. ») par l'existence d'un vis-à-vis de moins de dix mètres. Ces variables ne nous semblent pas assez restrictives pour permettre de qualifier un logement d'« indécents ». Mais, on les considère comme des « défauts graves ». Ainsi, nous avons défini neuf « défauts graves » (en plus des neuf défauts permettant de qualifier un logement d'« indécents ») :

- Signes d'humidité sur certains murs du logement et aération unique par les fenêtres
- Présence d'un vis-à-vis à moins de dix mètres
- Infiltration d'eau/inondation au cours des douze derniers mois provenant de l'extérieur du logement due à un problème d'étanchéité ou d'isolation des murs extérieurs, du toit ou du sol
- Bruits très fréquents perçus le jour dans le logement
- Problèmes d'évacuation d'eau au cours des douze derniers mois
- Infiltration d'eau/inondation au cours des douze derniers mois à cause de fuites d'eau dans la plomberie du logement à cause de la mauvaise qualité ou de la vétusté des installations
- Infiltration d'eau/inondation au cours des douze derniers mois provenant de l'extérieur du logement due à un problème d'étanchéité des fenêtres ou des portes
- État du revêtement et aspect extérieur de la façade principale dégradés avec des fissures profondes
- Hauteur sous plafond de la pièce principale inférieure à 2,20 mètres

Le comptage des défauts porte sur l'ensemble des 18 défauts définis ci-dessus. À la différence de la France hexagonale et comme indiqué dans le décret, les défauts concernant le chauffage et l'eau chaude ne sont pas retenus pour les Antilles-Guyane. A contrario, la présence de l'eau chaude est considérée comme un élément de confort.

Sont considérés comme logements de « mauvaise qualité » les logements « indécents », ainsi que les logements présentant au moins deux « défauts graves ».



logements vétustes dont 13 % sont des logements dégradés et 4 % des logements très dégradés, représentant plus de 25 600 logements dégradés et 8 299 logements très dégradés. ».

Comme dans l'Hexagone et en Guadeloupe, le défaut d'indécence le plus présent est la remontée fréquente d'odeurs liées aux installations sanitaires, qui concerne 4 %

des ménages. Les habitations de fortune et constructions provisoires représentent moins de 1 % des résidences principales, et les ménages sans eau courante, sans installation de cuisine et sans W.-C., chacun moins de 2 %.

Parallèlement, parmi les autres « défauts graves », l'humidité est le plus fréquent (figure 26) : près de la moitié des ménages

martiniquais ont des signes d'humidité dans leur logement et aucun système de ventilation autre que l'aération par les fenêtres. Ce défaut est le seul significativement plus prégnant qu'en Guadeloupe (41 %). La présence d'un vis-à-vis concerne également près d'un ménage sur cinq, les problèmes d'étanchéité et d'isolation des murs, du toit ou du sol près de 15 % et les problèmes très

Encadré 4 : Le niveau d'insonorisation des logements

Près de trois ménages sur dix perçoivent fréquemment des bruits le jour dans leur logement, dont plus d'un sur dix très fréquemment. Ces proportions sont respectivement de 14 % et 6 % la nuit. Elles sont de même niveau qu'en Guadeloupe et légèrement plus élevées qu'en France hexagonale. Les bruits sont plus fréquents dans le collectif que dans l'individuel, de nuit comme de jour. La majorité des bruits perçus proviennent de la circulation, mais les bruits de voisinages sont également nombreux, en particulier dans le collectif.

Parallèlement, 15 % des ménages pensent avoir une mauvaise isolation phonique, moins d'un ménage sur dix dans les maisons, mais un ménage sur quatre dans les appartements. Si la fréquence de bruits entendus est supérieure en Martinique à celle de l'Hexagone, la part de ménages se plaignant d'une mauvaise isolation phonique est la même. Paradoxalement, près de la moitié des ménages martiniquais entendant fréquemment des bruits le jour et/ou la nuit ne jugent pas leur isolation phonique mauvaise. À l'inverse, un quart des ménages estimant avoir une mauvaise isolation phonique n'entendent pas (ou rarement) de bruits.

La perception de bruits et la qualité ressentie de l'insonorisation sont liées à la période de construction du logement. Ainsi, un cinquième des ménages habitant un logement datant d'avant 1975 se plaignent d'une mauvaise insonorisation, contre moins d'un sur 20 parmi les résidences principales construites depuis 2006.

fréquents de bruit en journée plus de 10 % (encadré 4).

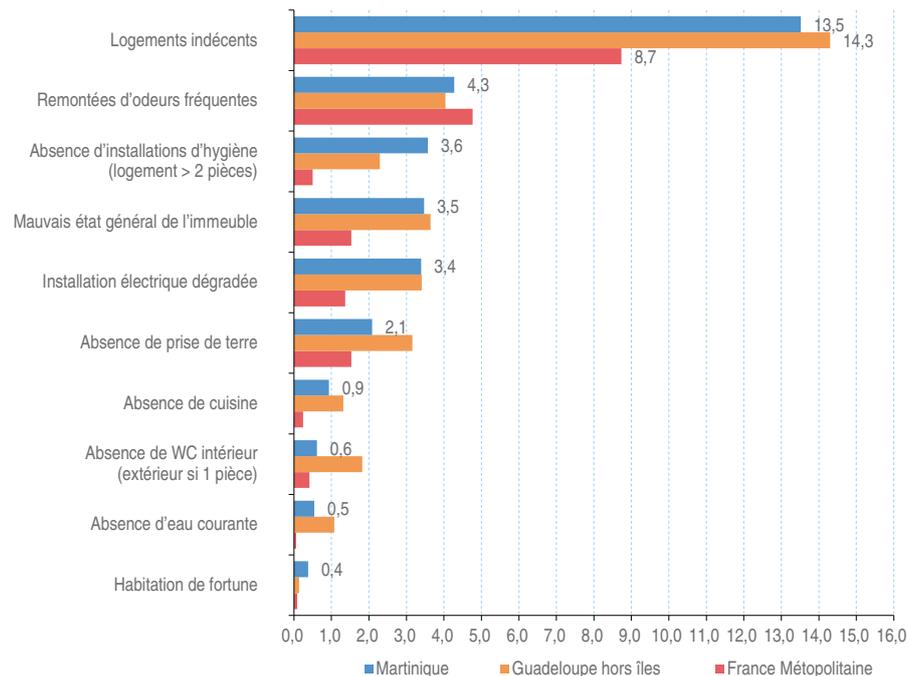
Sur l'ensemble des 18 « défauts graves », seules trois résidences principales de Martinique sur dix n'en comportent aucun. C'est quatre points de moins qu'en Guadeloupe. En considérant les logements « indécents » et les logements comportant au moins deux « défauts graves », la Martinique compte 37 % de logements « de mauvaise qualité », proche de la moyenne Guadeloupéenne (36 %). Cette proportion n'est que de 14 % dans l'Hexagone, où 65 % des résidences principales ne présentent aucun « défaut grave ».

Le nombre de « défauts graves » diminue dans le parc récent

La période de construction a un fort impact sur le nombre de « défauts graves ». Ainsi, près de la moitié des résidences principales achevées depuis 2006 ne comportent aucun défaut, alors que cette proportion n'est que de 17 % parmi les logements datant d'avant 1975 (figure 27). Ces derniers présentent en moyenne 1,9 défaut, avec notamment un quart des résidences principales cumulant au moins trois « défauts graves ».

25 14 % des logements peuvent être considérés « indécents »

Part de logements « indécents » au regard de certains critères de la loi SRU (en %)



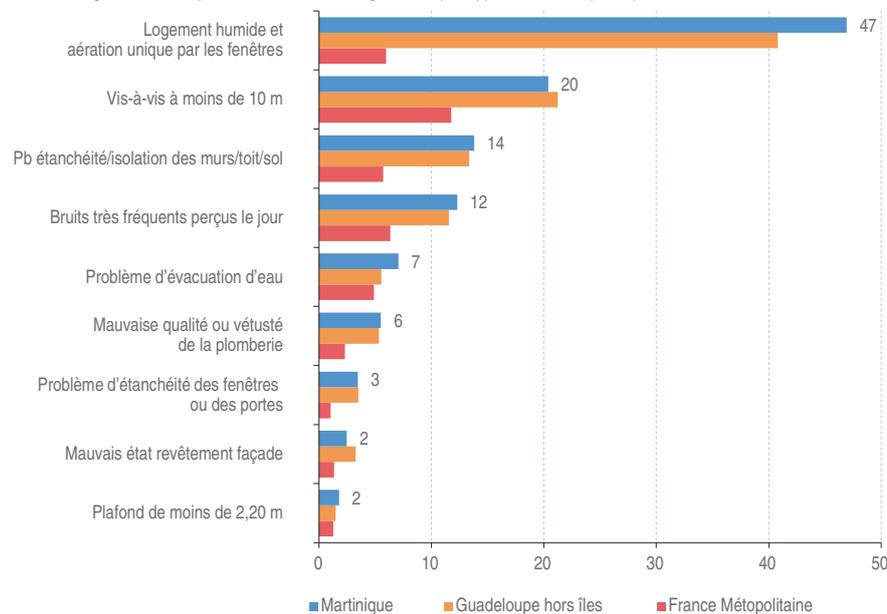
Lecture : Pour la pertinence de la comparaison, l'indicateur de France hexagonale a été recalculé selon les critères retenus pour les Antilles-Guyane, donc sans prendre en compte le chauffage et l'eau chaude.

Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

26 Près d'un logement sur deux souffre d'humidité

Part des logements comportant des « défauts graves » par type de défaut (en %)



Lecture : Pour la France hexagonale, les bruits perçus le jour sont fenêtres fermées (non précisé pour les DOM), les problèmes d'évacuation d'eau ont eu lieu dans les trois derniers mois (douze derniers mois pour les DOM).

Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

En fait, plus d'un logement construit avant 1990 sur deux souffre d'humidité et n'a pas d'autre aération que les fenêtres. Cette proportion est également élevée parmi les

logements les plus récents, mais dans une moindre mesure : 45 % dans les constructions des années 90, 35 % dans celles du début des années 2000 et un quart depuis

2006. Parallèlement, la présence d'un vis-à-vis à moins de dix mètres est très forte pour les logements datant d'avant 1975, en concernant près d'un tiers, contre un cinquième parmi les logements achevés à la fin des années 70, et moins de 15 % depuis. Les problèmes d'isolation et d'étanchéité des murs extérieurs, du toit ou du sol touchent aussi un cinquième des logements construits avant le milieu des années 70, et les bruits fréquents le jour 17 %. Ces deux derniers « défauts graves » restent importants parmi les constructions achevées entre 1975 et 2006 (entre 10 % et 15 %), mais chutent après 2006 (6 % chacun). Enfin, les résidences principales datant d'avant 75 se distinguent par des proportions élevées présentant un mauvais état général de l'immeuble : 8 %, contre quatre fois moins en moyenne pour toutes les autres périodes de construction.

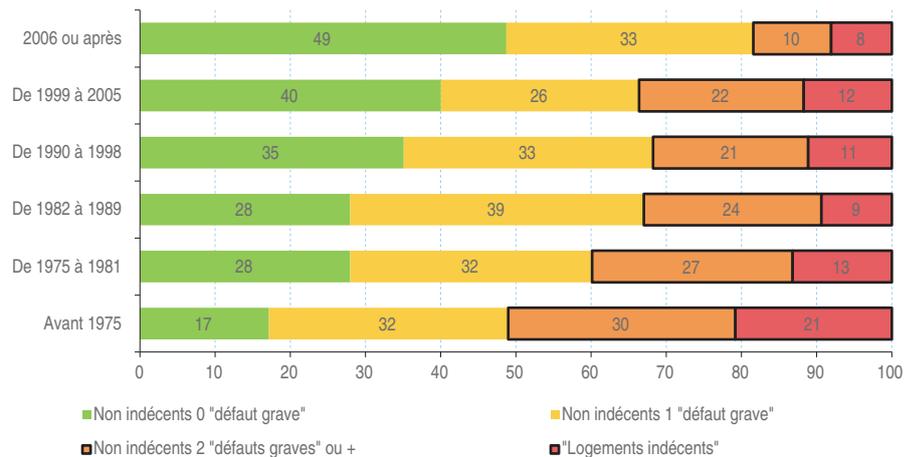
En revanche, le nombre de « défauts graves » semble peu lié au type d'habitat. Les défauts sont quasiment aussi présents dans le collectif que dans l'individuel : 1,2 contre 1,4 défaut en moyenne. En Guadeloupe, ce nombre moyen de « défauts graves » est de 1,3 dans les maisons, comme dans les appartements.

Une disparité selon les EPCI

Les trois EPCI de Martinique ne présentent pas la même qualité de résidences principales. Ainsi, 35 % des ménages de l'Espace Sud Martinique vivent dans des logements ne présentant aucun « défaut grave » (figure 28). Cette proportion n'est que de 27 % dans la CA du Centre Martinique, qui à l'inverse présente la plus forte part de logements « indécents » (17 %, soit sept points de plus que dans le Sud Martinique). Quelques quartiers de Fort-de-France sont particulièrement vétustes (Trénelles, etc.). La CA du Pays Nord Martinique compte moins de logements « indécents » (13 %) que le Centre Martinique. Mais, 40 % des résidences principales peuvent être considérées de « mauvaise qualité », avec de nombreux ménages vivant dans des logements comportant au moins deux « défauts graves ». Ces différences entre EPCI s'expliquent notamment par l'ancienneté de leur parc de logements. En effet, dans la CA de l'Espace Sud Martinique, la majorité des résidences principales sont construites depuis 1991, contre seulement un tiers dans la CA du Centre Martinique. Or, comme on l'a vu, le parc ancien comporte plus de défauts que le parc récent. Mais, les caractéristiques de leurs ménages ont également un impact.

27 Un logement sur deux construit depuis 2006 ne comporte aucun défaut

Répartition des résidences principales selon le nombre de défauts par période de construction (en %)

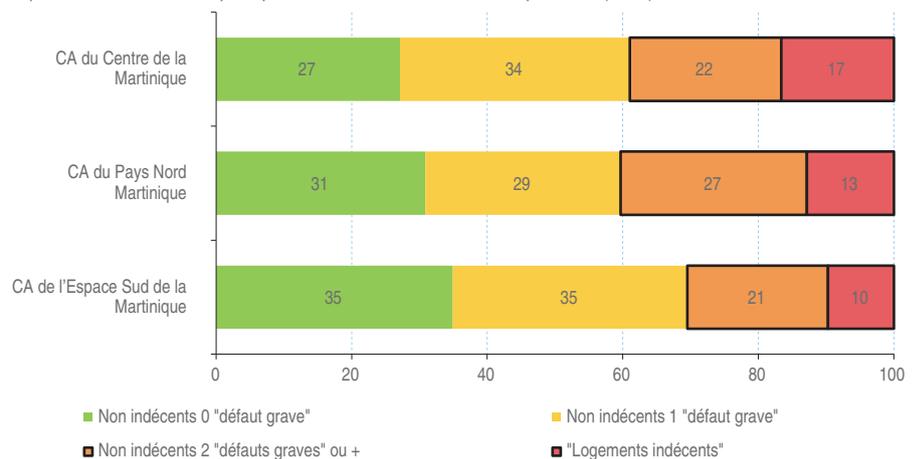


Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

28 17% logements de la CA du Centre Martinique peuvent être considérés « indécents »

Répartition des résidences principales selon le nombre de défauts par EPCI (en %)



Lecture : Les rectangles encadrés en noir représentent les logements de « mauvaise qualité »

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

Source : Enquête logement 2013.

De nombreux « défauts graves » chez les plus modestes, les sans activité et les logés gratuitement

Le nombre de défauts des logements est fluctuant selon les caractéristiques des ménages. Ainsi, le nombre moyen de « défauts graves » passe de 0,8 pour les accédants à la propriété, à 1,2 pour les locataires du parc social, 1,3 pour les propriétaires non accédants et 1,9 pour les logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublé. Parallèlement, il varie de 1,1 pour les couples avec enfants à 1,4 pour les personnes seules et familles monoparentales, ou encore de 0,9 pour les cadres à 1,4 pour les ouvriers, et de 0,9 pour les plus aisés à 1,7 pour les moins aisés.

En fait, les populations les plus touchées par un nombre de défauts important sont

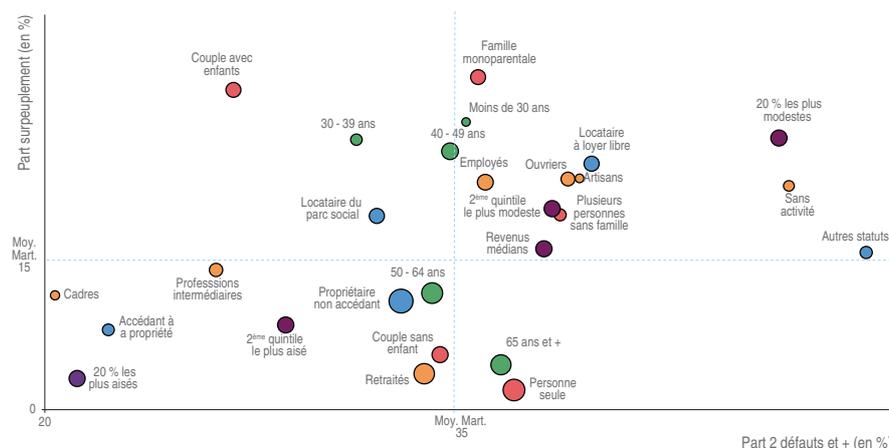
les plus modestes, les ménages dont la personne de référence n'a pas d'activité, et les logés gratuitement, locataires de meublés ou sous-locataires. Pour ces trois types de ménages, environ la moitié occupe un logement comportant au moins deux « défauts graves » (figure 29). A contrario, cette proportion est inférieure à 22 % pour les cadres et professions intellectuelles supérieures, les accédants à la propriété et le quintile de ménages avec les plus hauts niveaux de vie. De plus, ces derniers ménages présentent également une part de surpeuplement relativement faible, à l'inverse des ménages les plus modestes, qui cumulent mauvaise qualité de logement et surpeuplement. C'est également le cas des locataires du secteur à loyer libre, dont 40 % vivent dans des résidences principales avec au moins deux

« défauts graves » et un quart en situation de surpeuplement.

A contrario, les couples avec enfants, dont près d'un tiers vivent en situation de surpeuplement sont relativement peu touchés par la mauvaise qualité des logements : seul un quart habite dans une résidence principale comportant deux « défauts graves » ou plus, contre 36 % chez les familles monoparentales, également touchée par un fort niveau de surpeuplement. De même, les locataires du parc social sont plus fréquemment en situation de surpeuplement qu'en moyenne l'ensemble des ménages martiniquais, mais leurs logements comptent plus rarement au moins deux « défauts graves ». Les personnes seules et les ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans ou plus sont dans la situation inverse : moins de surpeuplement, mais plus de logements de « mauvaise qualité ».

29 Les ménages les plus modestes cumulent défauts dans leur logement et surpeuplement

Part des ménages en situation de surpeuplement et part de logements avec 2 défauts ou + selon les caractéristiques des ménages (en %)



Lecture : Le rond est proportionnel au nombre d'individus. Les bulles en bleu désignent les statuts d'occupation, en violet les niveaux de vie, en orange les CSP, en rouge les types de ménage, et en vert l'âge de la personne de référence. 34 % des familles monoparentales sont en situation de surpeuplement, 36 % vivent dans un logement avec au moins 2 défauts.

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

Source : Enquête logement 2013.

Définitions

Une **vérande** est un espace entièrement couvert habitable tout au long de l'année. Les terrasses couvertes ornant la façade avant des maisons, typiques de l'architecture créole, sont considérées comme vérandas.

Le **lot** comprend le terrain sur lequel est construite la maison et réservé à l'usage personnel (sans usage professionnel) y compris les parcelles séparées par un chemin.

Coût et financement du logement

Les ménages consacrent une part importante de leurs revenus au logement

En 2013, les ménages martiniquais dépensent en moyenne 480 € par mois en loyer, remboursement de prêts, charges, eau, énergie et taxes. C'est la même montant qu'en Guadeloupe et 150 € de moins qu'en France hexagonale. La forte présence des propriétaires non accédants et des logés gratuitement ainsi que leur niveau de vie plus bas que dans l'Hexagone expliquent cette moindre dépense de logement. Mais, le reste-à-vivre des ménages martiniquais est inférieur à la moyenne hexagonale. Il reste toutefois supérieur à la moyenne guadeloupéenne, quel que soit le statut d'occupation. Les accédants à la propriété disposent d'un reste-à-vivre important, malgré des remboursements de prêt élevés. Concernant le parc locatif, les niveaux de loyer sont plus bas qu'en Guadeloupe dans le parc public, mais plus onéreux dans le secteur à loyer libre. Les ménages locataires, les jeunes et les familles monoparentales sont les plus impactés par les dépenses de logement, cumulant taux d'effort élevé et faible reste-à-vivre. Le coût du logement est plus faible dans la CA du Pays Nord Martinique, où le niveau de vie des ménages est également le plus faible. Les ménages de la CA du Centre Martinique présentent ainsi le reste-à-vivre moyen les plus élevé, malgré de plus fortes dépenses de logement.

Audrey Naulin

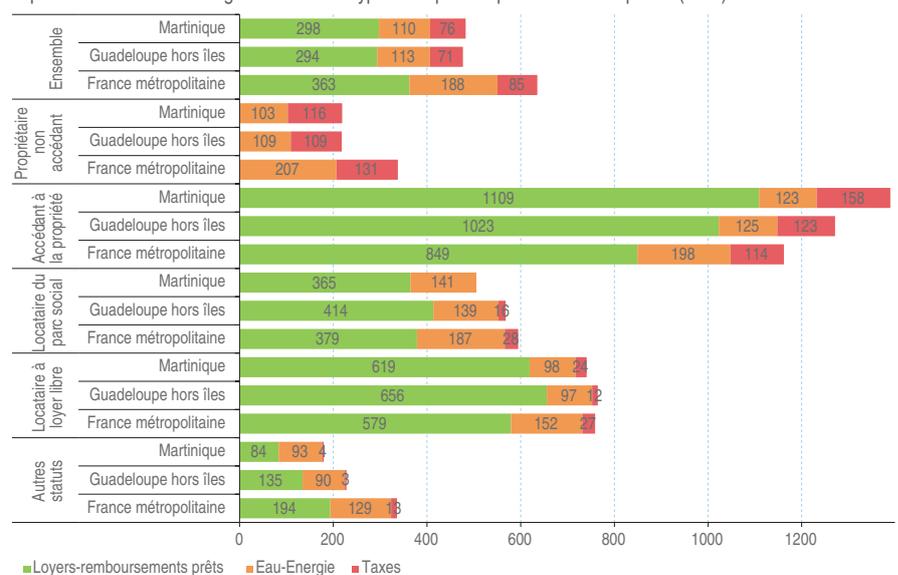
Des dépenses de logements plus faibles que dans l'Hexagone

Les ménages martiniquais consacrent en moyenne 480 € par mois pour leur logement (figure 30). Ce niveau de dépense est le même qu'en Guadeloupe. Mais, il est inférieur de 150 € à la moyenne métropolitaine. Les dépenses de logement sont composées du loyer pour les locataires et sous-locataires, des remboursements de prêts pour les accédants à la propriété, ainsi que pour tous les ménages, des charges (eau, électricité, charges locatives ou de copropriété) et des impôts liés aux logements (taxes d'habitation et taxe foncière pour les propriétaires).

De par leur composition, les dépenses de logement varient donc fortement selon le statut d'occupation. En effet, les propriétaires non accédants et les logés gratuitement n'ont par définition ni de loyer à payer ni de prêt à rembourser. L'écart de dépenses de logement avec la France hexagonale s'explique donc en partie par la surreprésentation de ces deux statuts d'occupation en Martinique (53 % des ménages, contre 40 % dans l'Hexagone). De plus, les propriétaires non accédants martiniquais dépensent seulement 220 € en charges et taxes mensuellement, soit 120 € de moins qu'en France hexagonale. En effet, ces ménages déboursent en moyenne 60 € par mois en énergie en Martinique contre 150 € dans l'Hexagone (impact du chauffage). Comme en Guadeloupe, leurs dépenses en eau sont plus élevées (37 € par mois en Martinique contre 23 € en France hexagonale). Enfin, leurs charges de copropriété sont quasiment nulles (5 € par mois, contre 35 € dans l'Hexagone).

30 Les ménages dépensent en moyenne 480 € par mois pour leur logement

Dépenses mensuelles de logement selon le type de dépenses par statut d'occupation (en €)



Champ : Hors étudiants et revenus <= 0.

Source : Enquête logement 2013.

À l'inverse, les accédants à la propriété martiniquais dépensent plus pour leur logement que les ménages guadeloupéens et métropolitains. Comme pour tous les types de ménages, ils déboursent moins pour l'énergie que dans l'Hexagone. Mais les montants moyens de remboursement de prêts, et de taxes foncières et d'habitation sont plus élevés que dans les territoires de comparaison. Pourtant les superficies de leurs logements sont plus faibles : 97 m² contre 113 m² pour les accédants de Guadeloupe et 109 m² en France hexagonale. Ainsi, le différentiel s'accroît en prenant en

compte la surface des logements. Les accédants à la propriété dépensent en moyenne 14,5 € par m² pour leur logement en Martinique, contre 11,2 € en Guadeloupe et 10,6 € dans l'Hexagone.

Ce constat peut s'expliquer par des prix de vente élevés, du fait de la pression foncière et de la forte attractivité touristique de la Martinique. Le prix moyen des logements des acquéreurs récents (depuis moins de quatre ans) est de 250 000 € en Martinique contre 215 000 € en Guadeloupe. D'après l'observatoire de l'habitat de la DEAL, le

prix de revient moyen des logements privés neufs était de 2 700 € par m² en Martinique entre 2006 et 2011, contre 2 500 € en Guadeloupe, avec un coût de construction moyen de 1 700 € contre 1 100 €⁶. Les accédants à la propriété sont également plus aisés en Martinique, pouvant se permettre des mensualités plus importantes. La majorité ont un revenu supérieur à 54 000 €, contre 48 000 € en Guadeloupe et 46 000 € en France hexagonale.

Des niveaux de loyer moins élevés qu'en Guadeloupe dans le parc public, mais plus onéreux dans le secteur à loyer libre

Les ménages martiniquais locataires d'un logement loué vide dans le parc social consacrent en moyenne 530 € par mois pour leur logement et les locataires dans le secteur à loyer libre 740 €. Ces niveaux de dépenses sont proches de ceux observés en Guadeloupe et dans l'Hexagone dans le parc privé, et légèrement inférieurs dans le secteur social. Dans ce dernier, le loyer moyen est de 4,8 € par m² en Martinique, contre 6,0 € par m² en Guadeloupe et 5,5 € en France hexagonale (figure 31). Cette différence s'explique notamment par la structure du parc social. En effet, les logements sociaux et très sociaux (LLS et LLTS) sont plus fréquents en Martinique (76 % du parc public contre 72 % en Guadeloupe).

Le loyer des logements locatifs sociaux varie selon la période de construction et le nombre de pièces du logement. Le loyer moyen au m² des logements construits depuis 1999 atteint 5,3 € contre seulement 3,9 € pour ceux datant d'avant 1981. Les surfaces de ces logements étant relativement constantes (autour de 75 m² en moyenne), le loyer moyen varie de 300 € pour les plus anciens à près de 400 € pour les plus récents. Il atteint en moyenne 410 € pour les logements d'au moins quatre pièces (4,5 € du m²) et seulement 275 € pour les une ou deux pièces (5,2 € du m²). Mais quels que soient le nombre de pièces et la période de construction, le loyer au m² reste plus faible en Martinique qu'en Guadeloupe.

A contrario, le loyer moyen au m² dans le parc privé est plus onéreux que dans les territoires de comparaison (9,1 € en Martinique, contre 8,8 € en Guadeloupe et 8,7 € dans l'Hexagone). La concurrence des locations saisonnières, plus rentables pour les propriétaires bailleurs, contribue à l'importance des loyers pratiqués dans le secteur à loyer libre en Martinique. Les logements loués étant plus petits qu'en Guadeloupe (68 m² contre 73 m²), le loyer moyen reste néanmoins plus faible

31 Le loyer moyen au m² est de 5 € dans le parc social contre 9 € dans le secteur libre

Loyer, surface et loyer au m² selon le secteur de location et les caractéristiques du logement

		Parc social			Secteur libre		
		Loyer moyen (en €)	Surface moyenne (en m ²)	Prix au m ² moyen (en €/m ²)	Loyer moyen (en €)	Surface moyenne (en m ²)	Prix au m ² moyen (en €/m ²)
Ensemble	Martinique	362	75	4,8	618	68	9,1
	Guadeloupe hors îles	413	69	6,0	644	73	8,8
	France métropolitaine	379	69	5,5	572	66	8,7
Type d'immeuble	Individuel	ns	ns	ns	659	75	8,8
	Collectif	362	75	4,8	572	60	9,6
Période de construction	Avant 1981	300	77	3,9	583	67	8,7
	De 1982 à 1998	386	75	5,2	623	67	9,3
	1999 ou après	393	74	5,3	706	74	9,6
Nombre de pièces	1 ou 2 pièces	275	53	5,2	464	42	11,1
	3 pièces	362	72	5,0	595	65	9,1
	4 pièces et plus	410	90	4,5	791	96	8,2

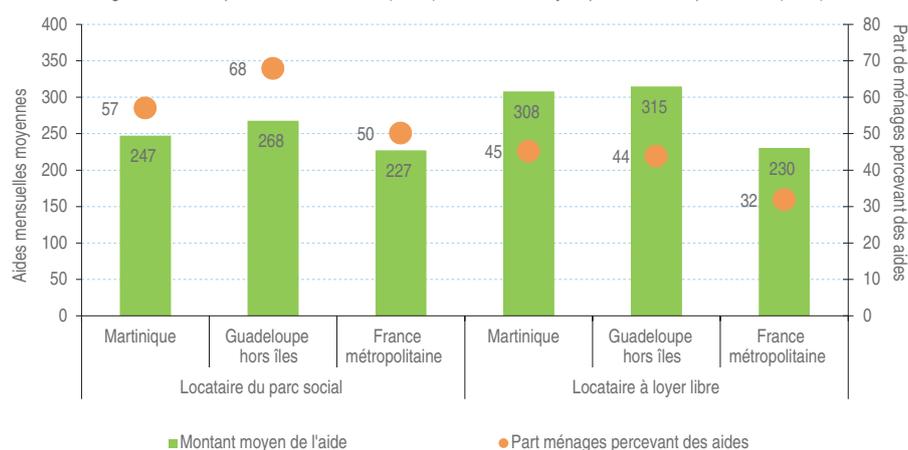
ns : non significatif (< 30 observations).

Champ : Ensemble des locataires d'un logement loué vide - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

32 Les locataires du parc social perçoivent moins souvent des aides au logement en Martinique qu'en Guadeloupe

Part de ménages locataires percevant des aides (en %) et montant moyen pour ceux en percevant (en €)



Champ : Hors étudiants et revenus <= 0

Source : Enquête logement 2013.

que dans l'île voisine (620 € contre 640 €). Comme dans le parc social, le loyer au m² diminue avec l'ancienneté de construction et augmente pour les logements plus petits. De fait, le loyer au m² est plus élevé pour les appartements que pour les maisons, en moyenne plus grandes.

Le secteur libre est plus onéreux (loyer moyen de 620 € contre 360 € dans le secteur social), le montant des charges est plus élevé dans le parc social. C'est également le cas en Guadeloupe et dans l'Hexagone. En Martinique, les locataires du parc social paient en moyenne 40 € de plus par mois en eau, électricité et charges locatives que les locataires du parc privé. Ainsi, le loyer représente moins de 70 % des dépenses de logement des locataires

du parc social, contre 84 % pour les locataires du secteur à loyer libre.

Malgré un loyer plus élevé en Martinique qu'en Guadeloupe dans le parc privé, l'aide moyenne perçue par les ménages est la même. Environ 45 % des locataires du secteur libre perçoivent une aide au logement, d'un montant moyen de 310 € (figure 32). Cette proportion n'est que de 32 % en France hexagonale avec un montant moyen inférieur (230 €).

La part de locataires du parc public percevant une aide au logement est plus importante. Elle atteint 57 % en Martinique, à un niveau intermédiaire entre les moyennes métropolitaine (50%) et guadeloupéenne (68%). En lien avec les loyers plus faibles que dans le secteur à loyer libre, le montant moyen de l'aide est restreint

6 Étude sur la connaissance des gisements d'économies des coûts de la construction des logements dans les départements d'Outre-Mer, Septembre 2012.

dans le parc public, de 250 € en moyenne en Martinique. Il se situe entre celui de l'île voisine (270 €) et celui de l'Hexagone (230 €).

En Martinique, les aides au logement couvrent 27 % des dépenses de logement des locataires du parc social et 19 % des dépenses des locataires du secteur à loyer libre. Ces proportions sont respectivement de 32 % et 18 % en Guadeloupe. Logiquement, les aides au logement sont marginales pour les autres statuts d'occupation. Ainsi, elles couvrent seulement 11 % des dépenses de logement de l'ensemble des ménages, en Martinique comme en Guadeloupe. Mais, cette proportion varie selon les caractéristiques des ménages. Ainsi, elles couvrent 35 % des dépenses de logement du quintile de ménages les moins aisés, et 30 % des dépenses des familles monoparentales et des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans. Ces ménages sont plus souvent locataires et sous les seuils de revenus pour percevoir les aides.

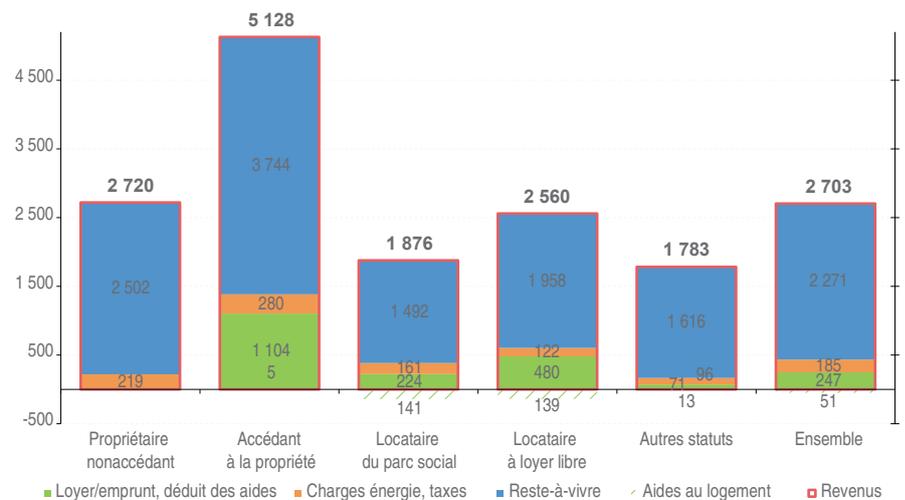
Un reste-à-vivre plus faible que dans l'Hexagone

Les ménages martiniquais perçoivent en moyenne un revenu mensuel de 2 700 €. Une fois les dépenses de logement déduites (défalcquées des aides au logement), le reste-à-vivre (*définitions*) moyen des ménages martiniquais est de 2 300 € par mois (*figure 33*). Il varie de 1 500 € pour les locataires du parc social à 3 700 € pour les accédants à la propriété, présentant les plus hauts revenus. Les locataires du secteur à loyer libre et les propriétaires non accédants se situent à un niveau intermédiaire, avec des reste-à-vivre respectifs de 2 000 € et 2 500 €. Quel que soit le statut d'occupation, le reste-à-vivre moyen est plus important pour les ménages martiniquais que pour les ménages guadeloupéens. Il est par contre plus faible qu'en France hexagonale, où le reste-à-vivre atteint près de 2 700 € en moyenne tous ménages confondus, soit 18 % de plus qu'en Martinique.

En terme de taux d'effort (*définitions*), les ménages martiniquais dépensent 16% de leurs revenus dans les dépenses de logement, aides au logement déduites (*figure 34*). Cet effort est légèrement inférieur à celui des ménages guadeloupéen (17%) et métropolitain (18%). L'écart est particulièrement marqué pour les locataires, du parc social comme du secteur à loyer libre. Pour ces deux statuts d'occupation, le reste-à-vivre moyen par unité de consommation est également plus favorable aux Martiniquais qu'aux Guadeloupéens et ménages de France hexagonale. C'est aussi le cas pour les accédants à la propriété, principalement des actifs aisés. Malgré leurs dépenses de logement plus élevées, ces derniers présentent en moyenne un reste-à-vivre par unité de consommation de 2 100 € (1 900 € en

33 Les ménages martiniquais ont un reste-à-vivre moyen de 2 300 €

Décomposition du reste-à-vivre moyen par statut d'occupation (en €)



Lecture : LES locataires à loyer libre ont un revenu moyen de 2 560 €. Ils perçoivent en moyenne 139 € d'aides au logement, d'où un loyer moyen déduit des aides de 619 € - 139 € = 480 €. Ils dépensent 122 € dans les charges d'énergie-eau et les taxes. Ainsi, leur reste-à-vivre est de 1 958 €.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

34 Le reste-à-vivre est plus faible qu'en France hexagonale malgré un moindre taux d'effort

Taux d'effort net moyen (en %) et reste-à-vivre moyen par ménage et par unité de consommation (en €) par statut d'occupation

		Propriétaire non accédant	Accédant à la propriété	Locataire du parc social	Locataire à loyer libre	Autre statut	Ensemble
Martinique	Taux d'effort moyen net (en %)	8	27	20	24	9	16
	Reste-à-vivre moyen (en €)	2 502	3 744	1 492	1 958	1 616	2 271
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 593	2 136	993	1 296	1 101	1 459
Guadeloupe hors îles	Taux d'effort moyen net (en %)	9	28	22	25	9	17
	Reste-à-vivre moyen (en €)	2 218	3 293	1 381	1 892	2 051	2 127
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 432	1 917	877	1 161	1 499	1 357
France métropolitaine	Taux d'effort moyen net (en %)	9	27	24	28	12	18
	Reste-à-vivre moyen (en €)	3 439	3 175	1 512	1 726	2 194	2 670
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	2 322	1 711	971	1 192	1 611	1 713

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0.

Source : Enquête logement 2013.

Guadeloupe et 1 700 € dans l'Hexagone), contre 1 000 € pour les locataires du parc social et 1 300 € pour les locataires du parc privé. Les propriétaires non accédants se situent à un niveau intermédiaire, avec un reste-à-vivre par unité de consommation de 1 600 € par mois. Il est supérieur à la moyenne guadeloupéenne, mais inférieur de 700 € à la moyenne métropolitaine. De nombreux propriétaires non accédants sont des retraités, et les pensions de retraite sont moins élevées en Martinique. Contrairement à l'Hexagone, aux Antilles, le reste-à-vivre par unité de consommation est plus élevé pour les accédants que pour les non accédants. Cela pose la question des ménages propriétaires pauvres, en lien avec la qualité de leur logement.

La Martinique se caractérise par des ménages locataires de meublés, sous-locataires et logés gratuitement présentant un faible reste-à-vivre : 1 100 € par unité de consommation, soit 400 € de moins qu'en Guadeloupe et 500 € de moins qu'en France hexagonale. Ces ménages déboursent peu dans leur logement : 180 € par mois, contre 230 € en Guadeloupe et 340 € dans l'Hexagone. Mais, leurs revenus sont très faibles. En Martinique, ils perçoivent en moyenne moins de 1 800 € par mois, contre près de 2 300 € en Guadeloupe et 2 500 € dans l'Hexagone. Par ailleurs, ces ménages sont plus grands en Martinique que dans les territoires de comparaison, avec notamment des familles monoparentales plus fréquentes. Outre leur faible reste-à-vivre,

leurs conditions de logements sont précaires : la majorité vit dans un logement comportant au moins deux « défauts graves » (contre 37 % en Guadeloupe).

Un coût du logement plus faible dans le Pays Nord Martinique, mais des ménages plus pauvres

Les dépenses de logement varient selon les zones géographiques. Ainsi, elles sont relativement faibles dans la CA du Pays Nord Martinique, d'en moyenne 365 € par mois (figure 35). Notamment, les locataires dans le secteur à loyer libre déboursent moins pour leur logement que dans les CA du Centre Martinique et de l'Espace Sud. Mais, c'est aussi la structure par statut d'occupation des ménages qui explique l'écart. Plus des deux tiers des ménages du Pays Nord Martinique sont propriétaires non accédants ou logés gratuitement, contre respectivement moins de 45 % et moins de 60 % dans les deux EPCI de comparaison. Or, ces deux types de ménages sont ceux présentant par nature les plus faibles dépenses de logement.

Néanmoins, la CA du Pays Nord Martinique est également celle où les ménages ont les plus faibles revenus. Ainsi, leur reste-à-vivre moyen est plus bas que dans les territoires de comparaison, de seulement 1 250 € par unité de consommation, contre plus de 1 400 € dans l'Espace Sud de la Martinique, et 1 600 € dans la CA du Centre Martinique. Il est plus faible que dans cette dernière quel que soit le statut d'occupation. Les locataires du parc social ont en revanche un reste-à-vivre par UC légèrement supérieur à ceux de l'Espace Sud Martinique. En effet, les loyers sont plus élevés dans le parc social de la CAESM, plus récent. Les loyers dans le parc privé sont également plus onéreux dans l'Espace Sud de la Martinique que dans les deux EPCI de comparaison, avec une dépense moyenne de logement atteignant 850 €. Ainsi, les locataires à loyer libre de la CAESM déboursent seulement 400 € de moins mensuellement pour leur logement que les accédants à la propriété. Ce différentiel est deux fois plus important dans la CA du Centre Martinique.

Quel que soit le statut d'occupation, le reste-à-vivre moyen par unité de consommation est plus favorable aux ménages de la CA du Centre Martinique. En effet, les ménages de l'agglomération centre sont les plus aisés en moyenne.

Les familles monoparentales et les jeunes sont les plus impactés par les dépenses de logement

L'effort et le reste-à-vivre des ménages diffèrent également selon leurs caractéristiques. Ainsi, les ménages les plus impactés par les

35 Des dépenses de logement plus élevées dans la CA du Centre Martinique, mais un reste-à-vivre plus important

Dépenses mensuelles moyennes par ménage, taux d'effort net moyen et reste-à-vivre moyen par unité de consommation par statut d'occupation et EPCI

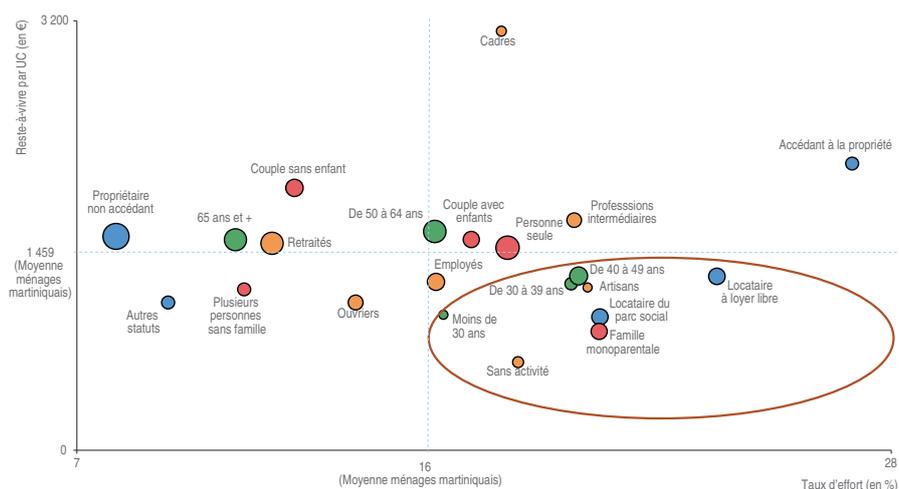
		Propriétaire non accédant	Accédant à la propriété	Locataire du parc social	Locataire à loyer libre	Autre statut	Ensemble
CA du Centre de la Martinique	Dépenses moyennes (en €)	249	1 580	521	726	222	548
	Taux d'effort moyen net (en %)	8	27	20	23	10	17
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 950	2 269	1 076	1 424	1 261	1 610
CA du Pays Nord Martinique	Dépenses moyennes (en €)	202	ns	519	684	162	365
	Taux d'effort moyen net (en %)	9	ns	21	24	10	14
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 317	ns	921	1 048	987	1 249
CA de l'Espace Sud de la Martinique	Dépenses moyennes (en €)	204	1 268	542	850	143	493
	Taux d'effort moyen net (en %)	8	27	21	26	7	16
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 517	1 967	859	1 177	1 019	1 433

ns : non significatif (< 30 observations).
Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

36 Les jeunes et les familles monoparentales cumulent taux d'effort élevé et faible reste-à-vivre

Taux d'effort moyen (en %) et reste-à-vivre moyen par unité de consommation (en €) selon les caractéristiques des ménages



Lecture : le rond est proportionnel au nombre d'individus de la modalité. Les bulles en vert désignent les âges de la personne de référence du ménage, en orange les CSP, en rouge les types de ménage. Les familles monoparentales, avec un taux d'effort moyen de 20 % et un reste-à-vivre moyen de 886 € par UC cumulent taux d'effort plus élevé et un reste-à-vivre plus faible qu'en moyenne l'ensemble des ménages martiniquais.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

dépenses de logement sont les familles monoparentales et les ménages dont la personne de référence n'a pas d'activité professionnelle. Leur reste-à-vivre est inférieur en moyenne à 1 000 € par unité de consommation et leur taux d'effort supérieur à 18 % (figure 36). Malgré des dépenses de logement limitées (moins de 400 € après prise en compte des aides au logement), elles restent élevées au regard de leurs faibles revenus (inférieurs à 2 000 € en moyenne). Dans une moindre mesure, les ménages jeunes ainsi que les artisans, commerçants, chefs d'entreprises présentent également un fort taux d'effort et un faible reste-à-vivre. Pour ces derniers, on

peut émettre l'hypothèse d'une sous-déclaration des revenus de ces catégories socioprofessionnelles, au regard de leurs dépenses de logement.

Les personnes seules, les couples avec enfants et les professions intermédiaires présentent également un taux d'effort élevé. Mais leur reste-à-vivre est plus important, supérieur à la moyenne de l'ensemble des ménages martiniquais. Ce constat est accentué chez les ménages dont la personne de référence est cadre, dont le taux d'effort atteint 18 %, mais leur reste-à-vivre est supérieur à 3 000 € par unité de consommation. A contrario, les ouvriers et les ménages de plusieurs personnes

sans famille présentent un faible reste-à-vivre moyen après dépenses de logements, inférieur à 1 200 € par unité de consommation. Et ce, malgré des taux d'effort relativement bas.

Que ce soit en termes de taux d'effort ou de reste-à-vivre, les dépenses de logement ont peu d'impact sur le niveau de vie des couples sans enfant ainsi que sur celui des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans ou est retraitée. Leur taux d'effort moyen est inférieur à la moyenne de l'ensemble des ménages martiniquais et leur reste-à-vivre par unité de consommation est plus élevé.

Les ressources des ménages influent également beaucoup sur leur taux d'effort et leur reste-à-vivre. Ainsi, le taux d'effort atteint en moyenne 30 % parmi le quintile des ménages les plus modestes, taux deux fois plus élevé que parmi le quintile des ménages les plus aisés (figure 37). Pour ces derniers, le reste-à-vivre moyen par unité de consommation est de 3 400 € en moyenne, contre dix fois moins parmi le quintile le plus pauvre. De plus, les ménages les plus modestes enregistrent une forte disparité

37 Les niveaux de taux d'effort sont deux fois plus élevés pour les plus modestes que pour les ménages aisés ou à revenus médians

Taux d'effort et reste-à-vivre par unité de consommation des ménages selon le niveau de vie (en %)

	20 % les plus modestes	2 ^{ème} quintile le plus modeste	Niveaux de vie médians	2 ^{ème} quintile le plus aisé	20 % les plus aisés	Ensemble des ménages
Taux d'effort moyen net (en %)	30	17	17	15	14	16
Taux d'effort médian net (en %)	23	12	15	12	11	14
Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	326	752	1 110	1 760	3 406	1 459
Reste-à-vivre médian par UC (en €)	337	760	1 099	1 771	3 041	1 104

Lecture : Les ménages martiniquais ont un taux d'effort moyen de 16 %. Il atteint 30 % parmi le quintile de ménage le plus modeste, dont le reste-à-vivre par unité de consommation est en moyenne de 326 €.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

en termes d'effort, avec un cinquième des ménages du quintile subissant un taux d'effort supérieur à 56 %.

Néanmoins, les niveaux de taux d'effort et leur dispersion sont relativement proches des ménages du deuxième quintile le plus modeste aux ménages les plus aisés. Pour ces quatre quintiles, le taux d'effort médian

varie entre 11 % et 15 %. La différence essentielle entre ces quintiles est le reste-à-vivre des ménages : 750 € en moyenne par unité de consommation pour le second quintile le plus modeste, 1 100 € pour le quintile de ménages à revenus médians, 1 800 € pour le second quintile le plus aisé, et 3 400 € pour le dernier quintile. ■

Définitions

Le **niveau de vie** est le revenu disponible par unité de consommation (1 unité pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour chacun des autres adultes, 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le niveau de vie est égal pour tous les individus d'un même ménage.

Le **taux de risque de pauvreté local** correspond à la proportion de personnes dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de risque de pauvreté local**. En Antilles-Guyane, ce seuil est calculé par rapport à la médiane de la distribution des niveaux de vie. Une personne est considérée comme pauvre lorsque son niveau de vie est inférieur à ce seuil de risque de pauvreté.

Cette **pauvreté monétaire** est mesurée de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou l'Australie) ont en une approche absolue. La mesure de la pauvreté est un exercice particulièrement délicat, car extrêmement sensible à d'importants effets de seuil. Les taux de pauvreté dans les Antilles-Guyane seraient ainsi nettement plus élevés si l'on considérait le même seuil qu'au niveau métropolitain, où c'est le seuil à 60 % du niveau de vie médian qui est privilégié, comme ailleurs en Europe. Par ailleurs, les comparaisons sont rendues difficiles par les différences d'origines des sources utilisées entre les Antilles-Guyane (d'origine déclarative) et l'hexagone (d'origine administrative). En outre, pour des raisons notamment de compositions des prix, d'existence de sur-traitement pour les fonctionnaires, de politiques de défiscalisation spécifiques, d'infrastructures de transports et de communications particulières, les comportements d'utilité économique sont

sensiblement différents de l'hexagone. Ainsi, n'est pris en compte que le seuil de pauvreté local.

Le **taux d'effort** des ménages lié à l'occupation de leur résidence principale est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages. Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides.

Le **reste-à-vivre** soustrait les dépenses liées à l'habitation principale aux revenus des ménages. Il peut être calculé au niveau du ménage ou par unité de consommation.

Les **dépenses** comprennent pour les propriétaires les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elle exclut le coût du capital immobilisé. Cette dépense est donc différente du coût d'usage du logement. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement.

Le revenu inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), les retraites et préretraites, les prestations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine financier. Il est mesuré avant le paiement des impôts et n'inclut pas les aides au logement.

Les taux d'effort et reste-à-vivre sont dits « **nets** » si l'aide au logement est défalquée de la dépense et « **bruts** » dans le cas contraire.

Opinion des ménages sur leur logement et son environnement

Des Martiniquais peu mobiles, malgré une faible opinion de leurs conditions de logement

Les ménages martiniquais sont moins satisfaits de leur logement que les ménages métropolitains. Comme parmi les Guadeloupéens, plus d'un ménage sur dix juge ses conditions insuffisantes et seulement un sur deux les estime satisfaisantes. Concernant l'environnement de leur logement, les Martiniquais ont une meilleure opinion que les Guadeloupéens de son accessibilité par les transports en commun ainsi que de l'entretien des rues et des espaces publics. Mais, ils ont une mauvaise opinion quant à la proximité des commerces. Le niveau de peuplement et les défauts des logements jouent un rôle-clé dans la satisfaction ou l'insatisfaction des ménages. En particulier, l'état dégradé de l'immeuble est le déterminant principal de l'insatisfaction, tandis que la probabilité d'être satisfait est accentuée chez les ménages en sous-peuplement et chez les accédants à la propriété. A contrario, le type d'habitat, la présence de vis-à-vis ou encore la proximité des commerces influent peu. Malgré cette moindre satisfaction, le désir de mobilité des ménages Martiniquais n'est pas plus marqué que dans l'Hexagone. Et, la mobilité reste limitée.

Audrey Naulin, Nicolas Kempf

Des ménages peu satisfaits de leurs conditions de logements

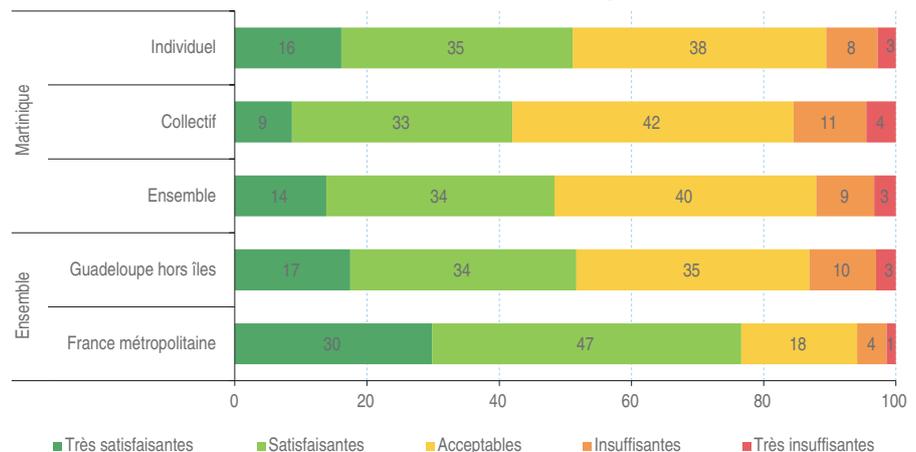
Moins de la moitié des ménages martiniquais juge ses conditions de logement satisfaisantes ou très satisfaisantes (figure 38). Cette proportion est proche de la moyenne guadeloupéenne, mais nettement inférieure à la France hexagonale, où plus des trois quarts des ménages sont satisfaits. L'insatisfaction est plus forte dans le parc collectif. Ainsi, 15 % des ménages vivant en appartement jugent leurs conditions d'habitation insuffisantes ou très insuffisantes, contre 11 % dans l'individuel.

L'opinion des ménages est contrastée selon leur statut d'occupation. Environ huit accédants à la propriété sur dix sont satisfaits de leurs conditions de logement, contre seulement quatre locataires sur dix. En particulier, près d'un locataire du secteur à loyer libre sur cinq n'est pas satisfait de son habitat. Les propriétaires non accédants se situent à un niveau intermédiaire, un sur deux jugeant ses conditions de logements satisfaisantes et un sur dix les qualifiant d'insuffisantes. Ce sont les familles monoparentales et les ménages les plus pauvres qui sont le moins satisfaits de leur logement. Un quart estime ses conditions de logement lacunaires. Mais, leur moindre satisfaction est à mettre en relation avec la moindre qualité de leur logement et leur niveau de peuplement élevé.

L'insatisfaction des ménages augmente avec le nombre de défauts et le niveau de

38 Moins d'un ménage sur deux juge ses conditions actuelles de logement satisfaisantes

Répartition des résidences principales selon l'opinion sur les conditions de logement par type d'habitat (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

peuplement (figure 39). Ainsi, 22 % des ménages vivant dans un logement comportant au moins deux « défauts graves » jugent leurs conditions de logement insuffisantes, contre seulement 5 % parmi ceux habitant une résidence principale sans « défaut grave ». Parallèlement, plus d'un quart des ménages surpeuplés est insatisfait contre 4 % des ménages vivant en situation de sous-peuplement accentué. Néanmoins, un tiers des ménages habitant un logement avec au moins deux « défauts graves » et plus de 30 % des ménages surpeuplés jugent leurs conditions de logements satisfaisantes.

Plus la construction est récente, plus les ménages sont satisfaits de leur habitation. Ainsi, sept ménages sur dix vivant dans un logement construit depuis 2006 estiment leurs conditions de logements bonnes. Ils ne sont que quatre sur dix parmi les ménages habitant une résidence principale achevée avant 1975. A contrario, plus de 15 % de ces ménages ne sont pas satisfaits de leur habitation, trois fois plus que parmi ceux vivant dans un logement récent. Il convient néanmoins de nuancer ce constat par le lien existant entre la période de construction du logement et le nombre de « défauts graves » qu'il comporte.

Une meilleure accessibilité par les transports en commun qu'en Guadeloupe, une moindre proximité des commerces

Outre la qualité du logement, son environnement participe au ressenti des ménages. Comme en Guadeloupe, plus des trois quarts des ménages martiniquais ont une bonne opinion des facilités d'accès à leur logement (portes d'accès, couloirs, escaliers), de son exposition (clarté, ensoleillement), des relations avec leur voisinage et de son accessibilité en voiture (stationnement dans le quartier, embouteillages). Pour les trois premiers critères, leur opinion est encore plus favorable dans le parc individuel.

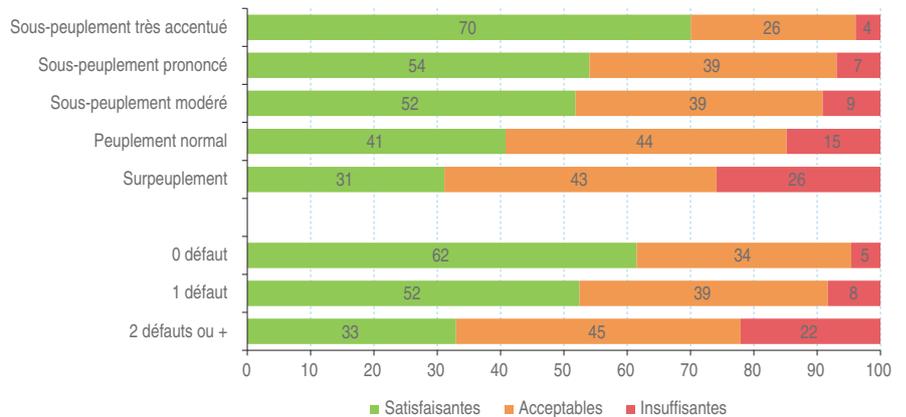
A contrario, seuls 44 % des ménages ont une bonne opinion de la proximité des commerces (figure 40). C'est cinq points de moins qu'en Guadeloupe. Un tiers estime ne pas avoir de commerces proches de leur logement ou en a une mauvaise opinion. Cette part atteint 40 % parmi les ménages vivant en maison. Elle est deux fois plus élevée que dans le parc collectif, où six ménages sur dix ont une bonne opinion sur la proximité des commerces.

Les Martiniquais ont en revanche une meilleure opinion que les Guadeloupéens concernant l'accessibilité par les transports en commun, l'entretien des parties communes (ménage, éclairage, poubelles) et l'entretien des rues ou de la voirie et des espaces publics. Comme pour la proximité des commerces, l'accessibilité par les transports en commun et l'entretien des rues et des espaces publics sont plus satisfaisantes pour les ménages vivant en appartement que dans l'individuel. C'est également le cas pour la présence et la qualité des espaces verts dans le quartier (ou les campagnes environnantes lorsqu'elles sont proches). Ainsi, 28 % des ménages habitant en maison ont une mauvaise opinion sur les espaces verts ou en notent l'absence à proximité de leur logement, contre 20 % parmi les ménages vivant en collectif. Le constat est inverse en Guadeloupe, où plus d'un quart des ménages en appartement n'en sont pas satisfaits, contre 18 % dans l'individuel. Globalement, seuls 56 % des ménages martiniquais ont une bonne opinion sur les espaces verts.

Enfin, les avis sur la qualité de l'air (poussières, pollutions, odeurs) et la sécurité dans le quartier (risques de vols, d'agressions) sont relativement proches entre la Martinique et la Guadeloupe. Respectivement 64 % et 58 % en ont une bonne opinion en Martinique. Pour ces deux critères, leur opinion est plus favorable dans l'individuel que dans le collectif. L'avis des ménages sur l'exposition de leur logement et leur jugement global sur leurs conditions d'habitation semblent liés. Ainsi,

39 Trois ménages sur dix en situation de surpeuplement ou habitant un logement avec au moins deux « défauts graves » sont satisfaits de leurs conditions de logements

Répartition des résidences principales selon l'opinion sur les conditions de logement par niveau de peuplement et nombre de défauts (en %)

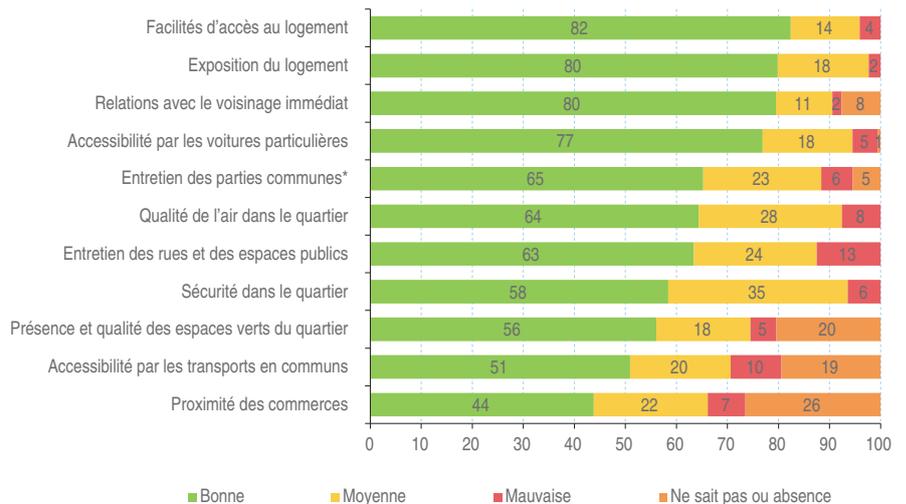


Champ : ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

40 Huit ménages sur dix ont une bonne opinion de l'exposition de leur logement, de sa facilité d'accès et des relations avec leur voisinage

Opinion des ménages sur différents critères de l'environnement de leur logement (en %)



* L'opinion sur l'entretien des parties communes concerne seulement les logements collectifs et les logements individuels en copropriété.

Lecture : 44 % des ménages martiniquais ont une bonne opinion sur la proximité des commerces. 26 % n'ont pas d'opinion ou estiment ne pas disposer de commerces à proximité.

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

Source : Enquête logement 2013.

près d'un ménage sur deux estimant l'exposition mauvaise juge également ses conditions de logements insuffisantes. Plus que l'exposition réelle des logements, la subjectivité des ménages semble mise en avant pour ce critère. A contrario, moins de 15 % des ménages jugeant mauvais (ou absents) l'entretien des rues, la proximité des commerces ou l'accessibilité par les transports en commun et par les voitures estiment leurs conditions de logements lacunaires. Cette proportion est intermédiaire (autour de 30 %) chez les ménages avec une mauvaise opinion de la qualité de l'air ou de la sécurité dans leur quartier.

Le niveau de peuplement, la qualité des logements et leur environnement, facteurs de satisfaction et d'insatisfaction des ménages

Deux modèles statistiques sont construits afin d'évaluer le rôle et l'impact de chaque variable sur la probabilité de juger ses conditions de logement satisfaisantes ou insatisfaisantes (encadré 5). Cette manière de procéder apporte un complément d'informations à l'analyse ci-dessus.

Le niveau de peuplement est un élément « clé » (figure 41) pour expliquer la satisfac-

Encadré 5 : Régressions logistiques sur la satisfaction et l'insatisfaction des ménages

Pourquoi faire une régression logistique ?

Jusqu'à présent, nous avons étudié l'impact de chaque variable sur la satisfaction et l'insatisfaction des conditions logements indépendamment des autres variables. Le principal inconvénient de cette façon de procéder est la non prise en compte des effets de structures.

La régression logistique permet de construire un modèle statistique en vue d'expliquer la satisfaction et l'insatisfaction au regard non plus d'une seule variable mais d'un groupe de variables soigneusement sélectionné. Grâce à cette méthode, nous nous affranchissons d'une grande partie des effets de structures sous-jacents.

Ainsi, nous pouvons répondre aux questions suivantes :

- Quelles sont les variables influant sur la satisfaction et l'insatisfaction conditionnellement aux autres variables du modèle ?
- Parmi ces variables, quelles sont celles jouant le rôle le plus important sur la satisfaction et l'insatisfaction ? Quel est leur classement par ordre d'importance ?
- Enfin, au sein de chaque variable sélectionnée, quelles sont les modalités permettant d'augmenter la satisfaction ou de réduire l'insatisfaction conditionnellement aux autres variables ?

Construction des modèles

Deux modèles ont été construits : un sur la probabilité d'être satisfait, un sur celle d'être insatisfait. Sont considérés comme satisfaits les ménages jugeant leurs conditions de logements satisfaisantes ou très satisfaisantes. Sont considérés comme insatisfaits les ménages jugeant leurs conditions de logements insuffisantes ou très insuffisantes.

Variables retenues

Vingt-trois variables ont été introduites dans chacun des deux modèles :

- Quatre variables générales : type d'habitat, période de construction, statut d'occupation et niveau de peuplement
- Dix variables sur les équipements, les éléments de confort et les défauts des logements¹ : confort sanitaire et cuisine, climatisation, état général de l'immeuble, installations électriques, infiltrations d'eau par type, humidité, vis-à-vis, remontées d'odeurs, bruits, problèmes d'évacuation d'eaux
- Neuf variables d'opinion sur l'environnement du logement² : accès au logement, relations avec le voisinage, qualité de l'air, sécurité dans le quartier, espaces verts, entretien des rues et des espaces publics, proximité des commerces, accessibilité en voiture, accessibilité en transport en commun

Méthode de sélection des variables pas-à-pas ascendante

En raison du nombre important de variables potentiellement explicatives, nous sélectionnons les variables les plus pertinentes à introduire dans notre modèle statistique via une méthode pas-à-pas ascendante (procédure « stepwise »).

À la première étape, cet algorithme de sélection crée un modèle statistique avec une seule variable sélectionnée aléatoirement. Il évalue la significativité et éventuellement retient le modèle.

À chaque nouvelle étape, cet algorithme ajoute une nouvelle variable dans le modèle. Il évalue, ensuite, la pertinence de chaque variable du « nouveau » modèle selon un critère³ et éventuellement en supprime certaines.

L'algorithme s'arrête quand :

- Toutes les variables explicatives potentielles ont été ajoutées dans le modèle ;
- Il ne reste que des variables significatives au sens du critère de sélection de l'algorithme.

Le « modèle complet » est ainsi obtenu.

Hiérarchisation de l'importance de chaque variable

L'idée est de retirer une à une les variables du modèle « complet » et d'observer la perte d'information correspondante. Les critères suivants permettent de la mesurer :

- le pseudo-R² de Wooldridge.
- les critères d'information de Schwarz (SC), d'Akaike (AIC) et -2logL.

Plus la perte d'information est importante, plus l'impact de la variable sur la satisfaction ou l'insatisfaction est fort. Les valeurs de ces critères sont normalisées pour construire un indicateur synthétique.

Rapport de cote (odds ratio) : estimation de l'effet de chaque modalité

Pour chaque variable, les rapports de cotes (aussi appelés « odds ratio » en anglais) permettent de mesurer la chance relative d'être satisfait (ou insatisfait) des conditions de logement d'un ménage présentant la modalité considérée par rapport à un ménage présentant la modalité de référence.

Ils s'interprètent de la manière suivante :

- Odds ratio > 1 : La chance relative d'être satisfait est plus importante pour la modalité considérée que pour la modalité de référence. Par exemple, un ménage en sous-peuplement prononcé a une chance relative d'être satisfait de ces conditions de logements 1,7 fois supérieure à celle d'un ménage en situation de peuplement normal conditionnellement aux variables du modèle.
- Odds ratio = 1 : La chance relative d'être satisfait de la modalité considérée est équivalente à de la celle de modalité de référence
- Odds ratio < 1 : La chance relative d'être satisfait de la modalité considérée est inférieure à celle de la modalité de référence. Il est aussi possible de se ramener à un odds ratio supérieur à 1 en faisant 1 / odds ratio. On obtient donc : la chance relative d'être satisfait de la modalité de référence est supérieure à celle de la modalité considérée.

1 Excepté le manque de hauteur sous plafond, l'ensemble des « défauts graves » ont été intégrés dans le modèle. Mais, ils ont été pour certains regroupés par thématique, afin d'atteindre des effectifs minimaux.

2 L'opinion sur l'exposition du logement n'a pas été retenue, jugée trop subjective et ne reflétant pas l'exposition réelle du logement. L'opinion sur l'entretien des parties communes n'a pu être intégrée car elle ne concerne qu'une partie des ménages.

3 L'algorithme teste la significativité de chaque variable selon un test de Fisher et ne conserve que celles dont la probabilité d'être significative est supérieure à 90 % (critère α).

tion et l'insatisfaction relative aux conditions de logement. Les ménages sont très sensibles à ce critère qui a un impact important sur la probabilité d'être satisfait mais aussi sur celle d'être insatisfait. De plus, un ménage vivant en situation de sous-peuplement très accentué a près de 2,9 fois plus de chances relatives de juger ses conditions de logement satisfaisantes qu'un ménage en situation de peuple-

ment normal, conditionnellement aux facteurs pris en compte dans le modèle (figure 42). A contrario, les ménages surpeuplés ont un risque d'être insatisfait 2,3 fois plus important que les ménages peuplés normalement, toutes choses égales par ailleurs. L'état de l'immeuble est un élément essentiel de la perception des habitants. Il a un impact important sur l'insatisfaction et un impact

faible sur la satisfaction des conditions de logement. Les critères « essentiels » sont des critères considérés comme acquis par les ménages. Un bon état général de l'immeuble ou de la façade génère peu de satisfaction. Par contre, si celui-ci est en mauvais état, l'insatisfaction du ménage risque d'augmenter fortement. Un ménage habitant un logement dont la façade est dégradée a un risque d'être insa-

tisait 12,1 fois plus important qu'un ménage habitant un logement en bon état.

L'absence d'infiltrations d'eau et la présence d'une climatisation sont des éléments particulièrement positifs. Ils ont un fort impact sur la satisfaction et un faible impact sur l'insatisfaction. Ces critères sont considérés par les ménages comme des « bonus ». S'ils sont présents, ils génèrent de la satisfaction. En revanche, leur absence impacte peu l'insatisfaction. Toutes choses égales par ailleurs, un ménage habitant un logement équipé d'une climatisation a 1,8 fois plus de chances de juger ses conditions de logement satisfaisantes qu'un ménage n'en disposant pas. Les infiltrations d'eau dans le logement sont courantes aux Antilles en raison du climat. Ainsi, leur absence dans un logement est remarquée et génère ainsi de la satisfaction.

Le statut d'occupation, l'accès au logement, la relation avec le voisinage, la présence d'espaces verts, la sécurité dans le quartier, le confort sanitaire, la période de construction et l'humidité sont des éléments « secondaires ». Ils n'impactent que faiblement la probabilité d'être satisfait ou insatisfait de ses conditions de logement. Ces critères sont moins prioritaires pour les ménages martiniquais.

Le type d'habitat pourtant central dans notre analyse n'a que peu d'impact sur la satisfaction de ses conditions de logement. Ce critère n'a pas été retenu dans les deux modèles en raison de sa non significativité statistique. Enfin, le vis-à-vis, les problèmes d'évacuation d'eau, l'entretien des rues et la proximité des commerces ne sont pas non plus significatifs.

Le souhait de devenir propriétaire motive le désir de mobilité

Environ un ménage martiniquais sur cinq désire changer de logement, alors qu'ils sont moins de la moitié à être satisfaits ou très satisfaits de leurs conditions de logement. Cette proportion est proche de celles de Guadeloupe et France hexagonale. Le désir de mobilité est plus prégnant dans l'habitat collectif, où quatre ménages sur dix souhaitent déménager (35 % France hexagonale et 45 % en Guadeloupe). Dans l'individuel, seuls 12 % des ménages désirent changer de logement (figure 43), à l'image des territoires de comparaison.

Le désir de mobilité varie selon le statut d'occupation des ménages. Ainsi, environ 50 % des ménages locataires à loyer libre et 40 % des locataires du parc public désirent changer de logement, contre moins de 10 % des propriétaires (qu'ils soient accédants ou non). Quatre ménages désirant déménager sur dix souhaitent devenir propriétaires.

41 Le niveau de peuplement est le déterminant principal de la satisfaction

Matrice d'impact des variables sur la satisfaction et l'insatisfaction (selon la perte de qualité moyenne des modèles pour chaque dimension exclue)



Lecture : Cette matrice vise à déterminer l'influence de chaque variable sur la satisfaction et l'insatisfaction globale d'un ménage sur ses conditions de logement. L'impact est déterminé pour chaque variable comme la moyenne de perte de qualité des quatre indicateurs centrés réduits. Les variables CLÉS, situées dans le carré en haut à droite, jouent fortement sur la satisfaction et sur l'insatisfaction, elles sont essentielles. Les variables ESSENTIELLES (en bas à droite) jouent fortement sur l'insatisfaction, mais peu ou pas sur la satisfaction. Les variables POSITIVES (en haut à gauche) jouent beaucoup sur la satisfaction et peu ou pas sur l'insatisfaction, elles apportent un plus. Les variables SECONDAIRES (en bas à gauche) jouent moins sur la satisfaction comme sur l'insatisfaction. Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

42 Le risque relatif d'être insatisfait est douze fois plus élevé pour un ménage habitant une habitation de fortune ou un logement dont l'état général est dégradé

Les principaux déterminants de la satisfaction et de l'insatisfaction des conditions de logement en Martinique (odds ratio)

		Satisfaction	Insatisfaction	
CLÉS	Niveau de peuplement	Sous-peuplement très accentué	2,9	0,3
		Sous-peuplement prononcé	1,7	0,5
		Sous-peuplement modéré	1,4	ns
		Peuplement normal	réf.	réf.
		Surpeuplement	0,6	2,3
ESSENTIELS	Etat de l'immeuble	Pas de "défaut grave"	réf.	réf.
		Etat général dégradé, habitation de fortune ou mauvais état du revêtement de la façade	0,2	12,1
POSITIFS	Climatisation	Pas de climatisation	réf.	réf.
		Présence climatisation	1,8	0,5
		Infiltrations d'eau par type	Pas d'infiltration d'eau ou d'inondation	réf.
SECONDAIRES	Accès du logement	Problèmes d'étanchéité des murs, toit, sol, fenêtres ou portes	0,4	2,0
		Mauvaise qualité ou vétusté de la plomberie	0,5	2,0
		Autres infiltrations ou inondations	0,6	ns
		Bon	1,8	0,6
		Moyen	réf.	réf.
	Statut d'occupation	Mauvais	ns	ns
		Propriétaire non accédant	réf.	-
		Accédant à la propriété	2,9	-
		Locataire du parc social	ns	-
		Locataire à loyer libre	ns	-
	Confort sanitaire et cuisine	Autres statuts	ns	-
		WC, douche/bain, cuisine, eau chaude	1,4	0,6
		WC, douche/bain, cuisine, eau froide	réf.	réf.
		Absence eau ou WC ou douche ou cuisine	ns	ns
		Pas de "défaut grave"	-	réf.
Perception de bruits	Bruits très fréquents perçus le jour	-	1,9	
	Bonne	ns	-	
	Moyenne	réf.	-	
Relation avec le voisinage	Mauvaise ou absence	ns	-	
	Bonne	-	0,7	
	Moyenne	-	réf.	
Qualité de l'air dans le quartier	Mauvaise	-	ns	
	Bonne	1,3	-	
	Moyenne	réf.	-	
Sécurité dans le quartier	Mauvaise	0,5	-	
	Bonne	1,8	-	
	Moyenne	réf.	-	
Présence et qualité des espaces verts dans le quartier	Mauvaise ou absence	ns	-	
	Bonne	réf.	-	
	Moyenne	réf.	-	
Humidité et aération unique par les fenêtres	Pas de "défaut grave"	réf.	-	
	Humidité et aération unique par les fenêtres	1,8	-	
	Bonne	ns	-	
Période de construction	Avant 1975	ns	-	
	De 1975 à 1989	ns	-	
	De 1990 à 2005	réf.	-	
	2006 ou après	1,5	-	

- : la variable n'a pas été retenue dans le modèle par la procédure « stepwise »

ns : non significativement différent de 1 au seuil de 5 %

Lecture : Pour la satisfaction, l'odds ratio d'un accédant à la propriété par rapport à un propriétaire non accédant est égal à 2,9. Cela indique qu'à caractéristiques de logement, de peuplement et d'environnement égales (prises en compte dans le modèle), la chance relative d'être satisfait de ses conditions de logement pour un accédant à la propriété est 2,9 fois supérieure à celle d'un propriétaire non accédant.

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

Source : Enquête logement 2013.

Contrairement à la France hexagonale, cette proportion est plus faible pour les locataires du secteur à loyer libre que pour les ménages vivant dans le parc social. Dans l'Hexagone, près des trois quarts des locataires du parc social désirent changer de logement souhaitent être locataires, contre moins de 50 % en Martinique. À l'inverse, seul un cinquième des locataires martiniquais à loyer libre désirent devenir propriétaire, contre un tiers en France hexagonale. Cet écart met en évidence une logique différente de parcours résidentiel.

Parallèlement, 50 % des ménages désirent déménager souhaitent un logement individuel. Cette proportion est similaire à la tendance hexagonale, mais est plus faible qu'en Guadeloupe, où elle atteint près de 70 %. La majorité des ménages désirent changer de logement souhaite également un logement plus grand que son logement actuel.

L'opinion sur les conditions actuelles de logement influe également sur le désir de mobilité. Ainsi, près de six ménages sur dix jugeant leurs conditions insuffisantes souhaitent déménager. Cette proportion est supérieure de dix points à celle observée dans l'île voisine, mais nettement inférieure à la moyenne hexagonale (75 %). De même, moins d'un quart des ménages estimant leurs conditions acceptables désirent changer de logement, contre plus de 40 % en France hexagonale. Parmi les ménages satisfaits de leur logement actuel, seul un sur dix souhaite déménager. Comme pour les ménages jugeant leurs conditions acceptables, cette proportion est similaire à celle observée en Guadeloupe et inférieure à la moyenne hexagonale.

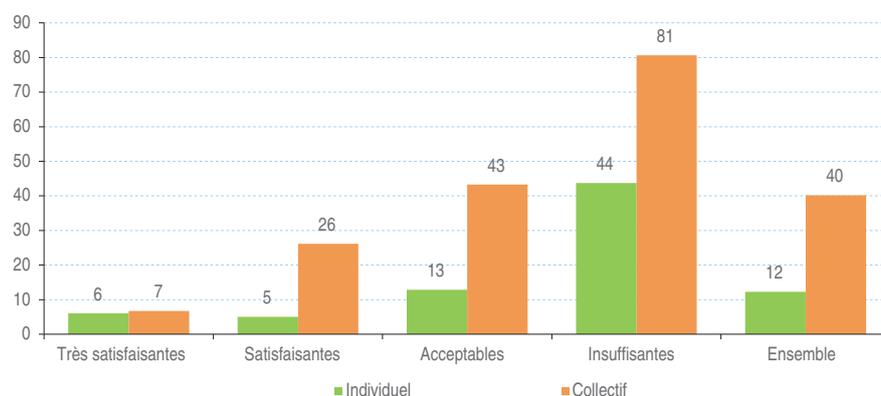
À l'instar de la Guadeloupe et de la France hexagonale, 80 % des ménages vivant en collectif et jugeant leurs conditions insatisfaisantes désirent changer de logement.

Une faible mobilité, notamment dans le parc social

Les deux tiers des ménages martiniquais habitent dans le même logement depuis plus de huit ans. Cette proportion est légèrement plus élevée qu'en Guadeloupe (62 %) et France hexagonale (57 %), signe d'une moindre mobilité résidentielle en Martinique. Ainsi, les ménages martiniquais ont déménagé en moyenne 0,29 fois au cours des quatre dernières années, contre 0,33 fois en Guadeloupe et 0,41 fois en France hexagonale. C'est en particulier dans le collectif que la mobilité est moins importante en Martinique. Moins d'un tiers des ménages vivant en appartement ont déménagé au moins une fois en quatre ans, contre 38 % en Guadeloupe et dans l'Hexagone. Dans les

43 Quatre ménages sur dix vivant dans le collectif désirent changer de logement

Part des ménages désirent changer de logement selon le type d'habitat et l'opinion sur ses conditions de logement actuelles (en %)

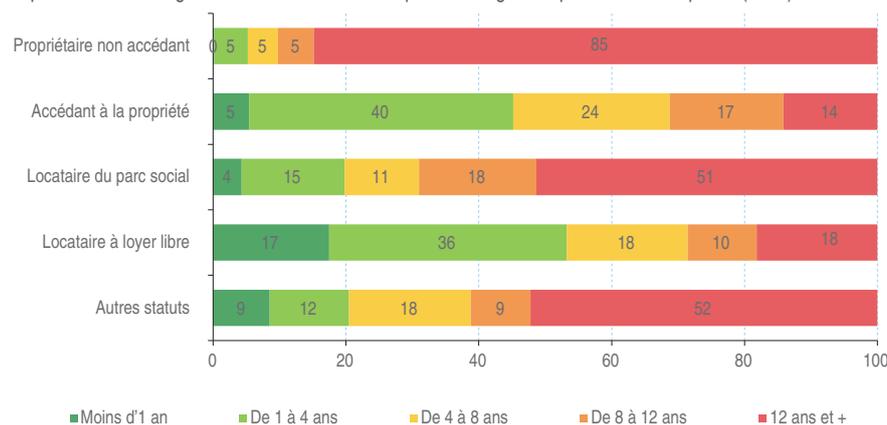


Champ : ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

44 La majorité des locataires du parc social vivent dans leur logement depuis au moins douze ans

Répartition des ménages selon l'ancienneté d'occupation du logement par statut d'occupation (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

trois territoires, moins d'un cinquième des ménages habitant en maison a déménagé sur la période.

Les locataires du parc social sont moins mobiles en Martinique que dans les zones de comparaison. Près de 70 % des ménages locataires du parc social martiniquais vivent dans leur logement depuis plus de huit ans (figure 44). Cette part est seulement d'environ 50 % en Guadeloupe et dans l'Hexagone. Comme sur tous les territoires, ce sont les locataires du secteur à loyer libre les plus mobiles. La majorité a emménagé dans son logement depuis moins de quatre ans. Leur ancienneté d'occupation reste toutefois plus élevée en Martinique. Près de 30 % habitent leur logement depuis au moins huit ans, contre 22 % dans l'île voisine.

La mobilité résidentielle est décroissante avec l'âge. Ainsi, près de 70 % des ménages dont

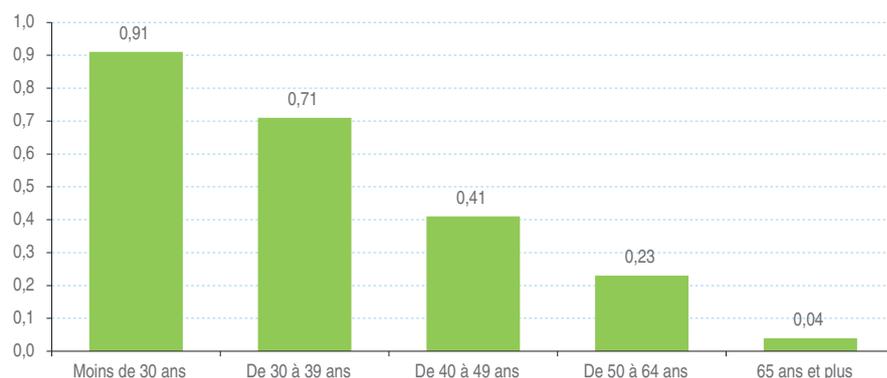
la personne de référence est âgée de moins de 30 ans ont déménagé au moins une fois en quatre ans. Cette proportion est inférieure à 5 % pour les ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 65 ans. Le nombre moyen de déménagements en quatre ans atteint 0,9 chez les plus jeunes contre moins de 0,1 parmi les seniors (figure 45). Mais, la mobilité reste moindre chez les Martiniquais de moins de 30 ans qu'en Guadeloupe, où ils ont déménagé en moyenne 1,4 fois en quatre ans (1,6 dans l'Hexagone).

A contrario, les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales sont plus mobiles en Martinique que dans l'île voisine. Ainsi, 36 % des couples avec enfant(s) ont déménagé au moins une fois en quatre ans, contre 29 % en Guadeloupe (32 % en France hexagonale). De même, près de 40 % des cadres et professions intellectuelles supérieures

martiniquais ont déménagé au moins une fois, cinq points de plus qu'en Guadeloupe. Les motifs de déménagement sont relativement proches entre la Martinique, la Guadeloupe et la France hexagonale. Environ un tiers ont déménagé pour des raisons familiales ou personnelles (mariage, divorce, départ de chez les parents, retour dans la région d'origine, raisons de santé, etc.) et environ un tiers pour des raisons liées au logement et à son environnement (prix, taille, qualité, accessibilité, voisinage, type d'habitat, désir de campagne ou ville, etc.). Viennent ensuite le changement de statut d'occupation et les raisons liées au travail, aux études ou à la retraite. ■

45 La mobilité est décroissante avec l'âge

Nombre moyen de déménagements en quatre ans selon l'âge de la personne de référence du ménage



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

Source : Enquête logement 2013.

Source et champ

- L'enquête Logement a été réalisée de juin 2013 à juin 2014 en France hexagonale et dans les DOM. Elle est la source statistique majeure pour décrire le parc de logements, les conditions d'occupation et les dépenses des ménages pour leur résidence principale. Les thèmes couverts par cette enquête sont très larges. Les modalités juridiques d'occupation du logement précisent la forme et l'origine de la propriété, la législation sur les loyers et les aides de l'État. On distingue notamment les ménages en cours d'accession à la propriété de ceux qui n'ont plus ou pas de remboursements d'emprunts immobiliers. Les caractéristiques physiques des résidences principales permettent le calcul d'indicateurs de taille et d'occupation des logements. Le confort sanitaire et les dépendances attenantes au logement sont également décrits, tout comme la qualité et les défauts de l'habitat. L'opinion des ménages sur leur logement et son environnement est également détaillée, et l'enquête permet d'appréhender la mobilité résidentielle des ménages, qu'elle soit passée ou à venir. Enfin, les dépenses de logement rapportées aux revenus des ménages mesurent l'effort financier des ménages pour se loger et l'allègement apporté par les aides au logement.
- L'enquête Logement porte sur les logements ordinaires occupés par les ménages au titre de leur résidence principale. Sont exclus du champ de l'enquête les logements en communauté tels que les foyers, internats ou casernes, ainsi que les habitations mobiles. Les logements vacants, occasionnels ou secondaires ne font également pas partie du champ de l'enquête.
- L'Enquête Logement 2013 fait suite à l'Enquête de 2006, mais les évolutions aux Antilles-Guyane sont difficilement interprétables (changement de concepts, de périmètres géographiques, évolution de la qualité des données). Par contre, l'enquête Logement aux Antilles-Guyane et à la Réunion ont lieu selon le même calendrier et la même méthodologie que l'enquête métropolitaine, ce qui autorise les comparaisons géographiques.
- En 2013, 2 250 logements ont été enquêtés en Martinique. L'enquête Logement 2013 en Martinique est représentative à l'échelle de la région, mais elle ne permet pas de fournir de résultats à un niveau communal. Des résultats à l'échelle de l'EPCI sont présentés dans ce dossier.

Bibliographie

- Observatoire de l'habitat en Martinique : www.habitat972.fr
- « Les conditions de logement en France », Insee Références, édition février 2017.
- « Les résultats détaillés de l'Enquête Logement 2013 », Insee Résultats n° 176, février 2016.
- « Le parc locatif des bailleurs sociaux en Martinique – Situation au 1^{er} janvier 2015 », Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Martinique, décembre 2015.
- « Plan Logement Outre-Mer Martinique 2015-2020 », Accord régional du 16 juin 2015.
- S. Arnault, L. Crusson, N. Donzeau, C. Rougerie « Les conditions de logement fin 2013 – Premiers résultats de l'enquête Logement », Insee Première n° 1546, avril 2015.
- « Les enjeux de l'aménagement en Outre-Mer », Les dossiers FNAU n° 32, septembre 2014.
- S. Hoarau, J. Druetz, C. Peirola, « Observatoire de l'habitat en Martinique – Résultats de l'année 2012 », Deal Martinique, février 2014.
- B. Grillot, A. Couillaud, M. Tantin-Machecler, C. Planchat, N. Prud'Homme (INSEE), N. Bananier, J.-Y. Lambert, Y. Laurenty, M. Neiss, J.-C. Rouille (Deal Martinique), « Le logement aujourd'hui et demain en Martinique », Dossiers régionaux, novembre 2013.
- « La lutte contre l'habitat indigne en Martinique », L'Observatoire de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la Martinique n° 20, juin 2013.
- P. Villard, « Étude sur la connaissance des gisements d'économies des coûts de la construction des logements dans les départements d'Outre-mer », Mascareignes pour la DéGéOM, septembre 2012.
- « Densités et formes urbaines résidentielles en Martinique », Regards Croisés n° 3, Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la Martinique, mars 2012.
- P. Schmit, « Rénovation urbaine et habitat indigne dans les DOM », Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, janvier 2012.
- M. Machecler, H. Chesnel, « Enquête logement 2006 en Guyane », cahier Antilles-Guyane, juin 2010.
- « L'habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités », Les notes de l'IEDOM, février 2010.
- H. Chesnel, L. Kali, « La qualité des logements en Guyane : de fortes disparités subsistent », Premiers résultats n° 45, juillet 2009.
- C. Denise, « Une histoire évolutive de l'habitat martiniquais », mai 2004.

Coordinateur Direction interrégionale des Antilles et de la Guyane

Directeur de publication Yves Calderini

Rédactrice en chef Béatrice Céleste

Rédactrice adjointe Maud Tantin Machecler

Mise en page Desk

Insee Dossier

Consommation, patrimoine, vie familiale, relations de voisinage et de quartier : le logement est au centre de la vie de chacun. Riche dans sa description des ménages et de leurs logements, principale enquête de l'Insee par son ancienneté et la taille de son échantillon, l'enquête Logement constitue depuis 60 ans la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle permet également de mesurer le coût du logement que supportent les différents types de ménages. C'est cette richesse d'informations, avec le souci de sa mise en cohérence, que ce dossier « Enquête Nationale Logement en Martinique » restitue.

La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, les Communautés d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique et du Pays Nord-Martinique et l'Institut national de la statistique et des études économiques s'associent pour réaliser et analyser cette importante source d'informations sur les conditions de logement des ménages et sur leurs dépenses en logement à l'échelle du territoire de la Martinique.

Dossier n° 5
Mai 2017

ISSN 2417 - 0801
ISBN 9782110631794

Service territorial de Fort-de-France

Centre Delgrès
Les hauts de Dillon
97262 Fort-de-France Cedex

Directeur de la publication :
Yves CALDERINI

Rédacteur en chef :
Béatrice CELESTE

Rédactrice en chef adjointe :
Maud TANTIN - MACHECLER

Mise en page :
Typhenn LADIRE
DESK

© INSEE - mai 2017

