

Construction

Augmentation des autorisations de construire en 2017

En 2017, les autorisations de construire augmentent de 6 % en Martinique et concernent principalement le logement collectif qui représente désormais 53 % des logements autorisés. Ces projets profitent surtout aux territoires de la CAESM et de la CACEM. En revanche, les mises en chantier de logements baisse de 11 %, de même que la surface moyenne de planchers. Le parc social progresse de 3 % et 2 862 logements ont été financés pour une Ligne Budgétaire Unique (LBU) de 30,4 millions d'euros.

Ludovic Fragnol, DEAL

En 2017, le nombre de logements autorisés à la construction en Martinique repart à la hausse. Après une chute de 27 % entre 2015 et 2016, il augmente de 6 % entre 2016 et 2017. Le nombre de logements autorisés en France, hors Mayotte, progresse au même rythme (+ 7 %). Quatre projets de constructions autorisées sur dix sont situés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique (CAESM) (soit une évolution de 32 % sur un an), 37 % sur celui de la Communauté Agglomération Centre Martinique (CACEM) (soit une diminution de 14 % sur un an) et 23 % sur celui de la Communauté d'agglomération du Pays Nord Martinique (CAPNM) (stable entre 2016 et 2017).

La proportion de logements collectifs progresse

Parmi les 2 600 projets de constructions autorisés en 2017, 1 360 sont des logements individuels, en baisse de 9 % par rapport à 2016. Les autres sont des logements collectifs (y compris des logements en résidence), en hausse de 29 % sur un an. Sur les cinq dernières années, les logements individuels représentent 47 % des autorisations délivrées et les logements collectifs 53 %. Ces derniers, particulièrement faible il y a dix ans (un tiers), ont crû fortement sur la période.

Durant cette période, les projets ont diminué de 26 % pour atteindre 15 400 autorisations de construire délivrées sur la Martinique, soit 3 080 logements en moyenne par an (1 450 maisons individuelles, 1 630 appartements et logements en résidence).

Des constructions autorisées plus petites

En 2017, 205 219 m² de surfaces de plancher de logements sont enregistrés dans le département. Cette superficie est en baisse de 1,3 % par rapport à 2016, alors même que le nombre de logements autorisés est en hausse. La surface moyenne de plancher des logements autorisés est ainsi passée de 84,8 m² à 78,9 m² (- 7 % en un an). Cela s'explique par la baisse relative du nombre de constructions de maisons individuelles.

Nette baisse des mises en chantier

En 2017, les mises en chantier de logements représentent 2 350 logements, soit une diminution de plus de 11 % par rapport à 2016. Ce sont ainsi 1 150 logements collectifs et 1 200 logements individuels qui ont été mis en chantier pendant l'année 2017 (en baisse respectivement de 15 % et 7 % par rapport à 2016).

Progression du nombre de logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 31 803 logements en Martinique, en progression de 3,1 % sur un an, soit 944 logements supplémentaires. En 2016, 989 logements ont été mis en service, soit une progression de 45 % par rapport à 2015. La plupart de ces logements sont neufs (98 %). Cette progression est encore accrue par rapport à celle de l'année 2015 qui avait atteint + 39 %.

Comme l'année précédente, l'évolution du parc des logements sociaux de La Réunion

est la plus significative (+ 4,1 %). En France hexagonale, ce taux est de 1,7 %, ce qui place les régions d'Outre-mer parmi les régions les plus dynamiques en termes d'évolution du parc de logements sociaux.

En 2017, 2 862 logements ont été financés pour une dotation globale en Ligne Budgétaire Unique (LBU) de 30,4 millions d'euros. Parmi eux, 826 logements ont été financés pour un montant total de 13,7 millions d'euros (soit un million de moins qu'en 2016), 852 sont des Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 264 des Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS).

La dotation de la partie réhabilitation et confortement parasismique a augmenté de 41 % entre 2016 et 2017, passant de 2,9 à 4,1 millions d'euros. Celle de l'Aide à l'Amélioration de l'Habitat (AAH) a, en revanche, diminué de 10,2 à 8,7 millions d'euros en un an.

637 logements locatifs sociaux ont été livrés en 2017

Enfin, 951 logements ont été mis en chantier, parmi lesquels 606 LLS et 243 LLTS. Le nombre de livraisons varie d'une année à l'autre selon des délais de réalisations des opérations.

Sur les trois dernières années 600 LLS-LLTS ont été livrés par an en moyenne (637 en 2017 et 868 prévues en 2018), dans la lignée des objectifs fixés par le conseil départemental de l'habitat. ■

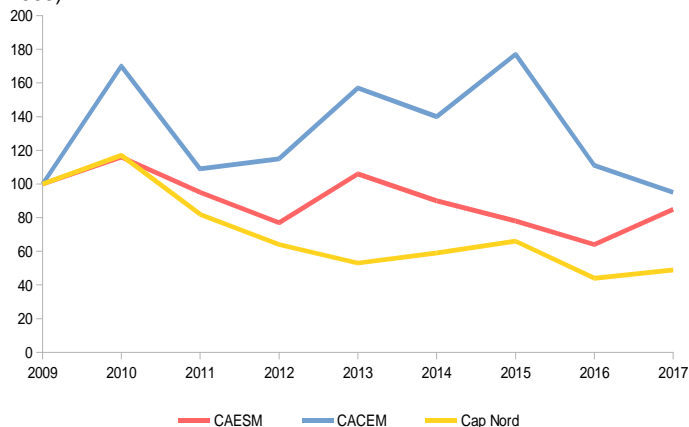
1 Chiffres clés du logement

	2016	2017	Évolution 2016/2017 (en%)
Nombre estimé d'autorisations de construire	2 453	2 603	6,11
dont logements individuels	1 488	1 358	-8,74
dont logements collectifs/résidence	965	1 245	29,02

Source : SDES, Sitadel, Estimations à fin mars 2018.

2 Les logements de la CACEM continuent de baisser

Logements autorisés par EPCI en Martinique (indice base 100 en 2009)



Source : SDES, Sitadel, Estimations à fin mars 2018.

3 Hausse des logements autorisés en Martinique

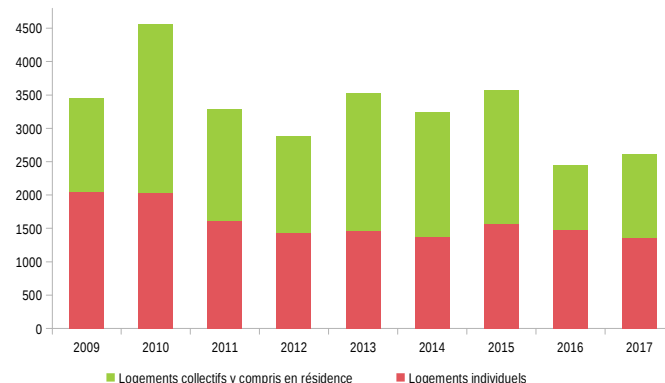
Évolution de la construction de logement (Indice base 100 en 2009)



Source : SoeS, Sitadel, Estimations à fin mars 2017.

4 Des logements collectifs plus nombreux

Répartition des logements autorisés selon le type de construction (en nombre)



Source : SDES, Sitadel, Estimations à fin mars 2018.

Le financement du logement social

Le financement du logement social est organisé autour de la LBU fongible, faisant l'objet d'une programmation pluriannuelle. Elle est gérée par le ministère des Outre-mer, la Préfecture et la DEAL en assurent localement la gestion.

Ces crédits d'engagement et de paiement portent sur les aides à la pierre pour la réalisation de LLS et LLTS, l'accession sociale à la propriété, l'AAH, le confortement parasismique des logements locatifs sociaux (Plan Séisme Antilles), ainsi que sur la lutte contre l'habitat insalubre et les fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain pour l'aménagement et l'équipement des terrains. Par ailleurs, la « Loi de développement économique pour l'Outre-mer » permet de mobiliser la défiscalisation immobilière et le crédit d'impôt au profit des opérations de logement social, en complément des crédits de la LBU.

La construction et la gestion des logements sociaux sont assurées par les trois sociétés d'HLM présentes dans le département depuis plus de quarante années (OZANAM, SIMAR, SMHLM), ainsi que par deux sociétés implantées plus récemment (SEMAG, SEMSAMAR).