



En 2014, les ménages martiniquais éprouvent plus de difficultés à acheter un logement

En Martinique, le taux de ménages propriétaires diminue entre 1990 et 2014 malgré une forte hausse de leur nombre. Des spécificités locales comme la raréfaction des zones constructibles, expliquent les divergences d'évolution avec la France hexagonale. Enfin, les évolutions sociétales ont modifié le profil du ménage propriétaire.

Philippe Clarenc

Plus de ménages propriétaires, mais proportionnellement moins nombreux

En Martinique, 90 360 ménages sont propriétaires de leur logement en 2014. Malgré une hausse importante en volume de 39 % depuis 1990 (contre 30 % dans l'Hexagone), leur nombre croît moins vite que le nombre total de ménages (56 %) incluant en plus des ménages propriétaires, les ménages locataires ou logés gratuitement. La hausse du nombre de ménages s'explique par la décohabitation et le vieillissement de la population, qui tendent à réduire le nombre de personnes du ménage (dispersion des individus). Cependant, depuis 2009, cette progression faiblit en raison de la baisse de la population.

En 2014, le taux de ménages propriétaires s'élève à 55 % parmi l'ensemble des ménages, soit un taux proche de celui de la France hexagonale (hors Corse) (58 %) où la part des ménages propriétaires varie de 47 % en Île-de-France à 66 % en Bretagne. En Martinique, comme en Guadeloupe ou à la Réunion, le taux de propriétaires diminue. Il était de 61 % en 1990. Cette évolution de la part de ménages propriétaires est diamétralement opposée à celle de la France hexagonale (respectivement - 6 points et + 3 pts). A l'inverse, la part des locataires (yc. en meublé) augmente de cinq points et celle des logés gratuitement de un point.

Des difficultés pour devenir propriétaire

La baisse du taux de propriétaires pourrait s'expliquer par une dégradation des conditions d'accès à l'achat de biens immobiliers pour certains ménages. Ainsi, les moins favorisés d'entre eux auraient des difficultés à financer l'achat de leur futur logement, ce qui aurait un impact négatif

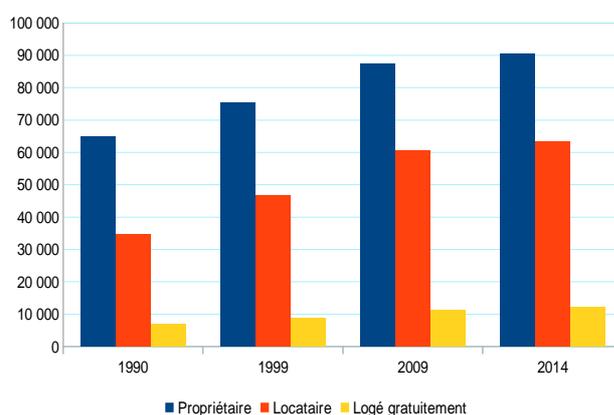
sur le taux de propriétaires en Martinique. Avec une pauvreté monétaire parmi les plus élevées de France (yc. DOM), l'accès au crédit immobilier serait plus difficile en Martinique qu'en France hexagonale.

Par ailleurs, le départ des jeunes les plus diplômés vers l'Hexagone amplifie la baisse du niveau de revenus des moins de 40 ans, qui sont les plus enclins à l'accès à la propriété.

Cette baisse est également expliquée par certaines spécificités martiniquaises, comme la politique de rénovation de l'habitat, ou la raréfaction du foncier (*encadré 1*).

1 Une hausse moins dynamique depuis 2009 en Martinique

Répartition des ménages selon le statut d'occupation (en nombre)



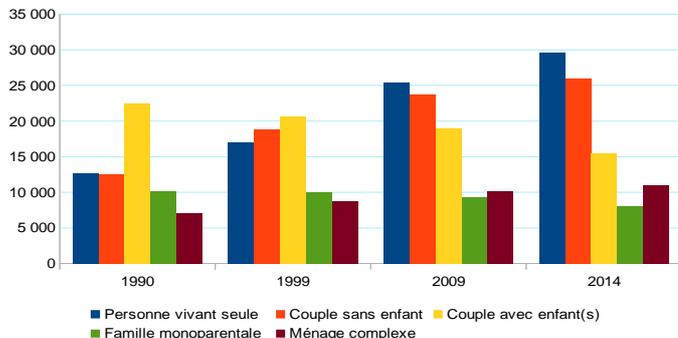
Champ : Ensemble des ménages occupant leur résidence principale en Martinique.
Source : Insee, Source Saphir 1990 - 2014.

De fait, elle concerne en particulier les ménages dont le référent appartient à certaines catégories moins favorisées, telles que les chômeurs, employés, ouvriers, autres inactifs, ou les familles monoparentales. Même les ménages d'actifs occupés ou de retraités sont de moins en moins propriétaires de leur logement : entre 1990 et 2014, la part de propriétaires passe de 52 % à 47 % chez les actifs occupés, et de 83 % à 79 % chez les retraités.

D'autres ménages, plus à l'aise financièrement, sont en proportion plus souvent propriétaires de leur logement en 2014. C'est le cas de ménages dont le référent est cadre ou diplômé de l'enseignement supérieur.

2 Le vieillissement de population entraîne une forte hausse du nombre de propriétaires vivant seuls en Martinique

Répartition des ménages propriétaires selon la catégorie (en nombre)



Champ : Ensemble des ménages occupant leur résidence principale en Martinique.

Source : Insee, Source Saphir 1990 - 2014.

Plus de personnes seules et de couples sans enfant sont propriétaires

Entre 1990 et 2014, la typologie des ménages propriétaires évolue considérablement selon l'âge et la composition : les couples avec enfants se raréfient, tandis que le nombre de personnes seules et de couples sans enfant augmente. Cela s'explique en partie par le départ des jeunes, la décohabitation et le vieillissement global, qui touchent la structure familiale des ménages propriétaires (figure 2).

Les contraintes du marché immobilier martiniquais

En Martinique, une raréfaction des terrains à bâtir a entraîné une hausse du prix du foncier accentuée par les nouvelles mesures de prévention de risque naturel. Autre frein, les coûts de viabilisation des zones constructibles restantes, qui sont moins facilement accessibles, ont augmenté, rendant plus onéreux la construction de logements. La part forte de logements vacants et de logements indignes, ainsi que les projets de défiscalisation immobilière, réduisent les possibilités d'achat pour les ménages accédants et rendent accessible le parc privé locatif en garantissant des loyers à prix modérés. Enfin, la politique de rénovation urbaine par le biais de la rénovation de l'habitat insalubre (RHI) ont pour conséquence de transformer des propriétaires de logements indignes en locataires de logements confortables.

4 Des ménages plus petits en 2014

Caractéristiques du logement en 2014 et 1990 selon le type de ménages

Unité	2014		1990		
	Propriétaires	Autres	Propriétaires	Autres	
Taille moyenne des ménages	En nombre de personnes	2,3	2,3	3,6	3,0
Taille moyenne des logements	En nombre de pièces	4,0	3,2	4,0	3,2
Logement de 1 ou 2 pièces	En %	5,5	22,6	9,3	26,1
Logement de 3 ou 4 pièces	En %	68,8	67,7	62,9	62,7
Logement de 5 pièces et plus	En %	25,7	9,7	27,9	11,3
Présence de bain	En %	98,7	99,1	81,4	84,2
Part de maison (depuis 1999 seulement)	En %	90,4	33,0	86,4	31,0

Lecture : en moyenne, en 2014, un ménage propriétaire compte 2,3 personnes occupant un logement constitué de 4 pièces.

Champ : Ensemble des ménages occupant leur résidence principale en Martinique. Source : Insee, Source Saphir 1990 - 2014.

L'augmentation du nombre des ménages propriétaires dont la personne de référence a 60 ans ou plus (53 % en 2014 contre 36 % en 1990) est elle aussi notable, alors que dans le même temps, la part des 40-59 ans, pourtant la plus représentée dans la population martiniquaise, s'efface progressivement (figure 3). Ce phénomène pourrait s'expliquer par des difficultés croissantes pour acheter, à âge égal, cumulé au fait que les propriétaires ayant acquis leur bien en début de période ont gardé leur statut, venant grossir les rangs des ménages les plus âgés.

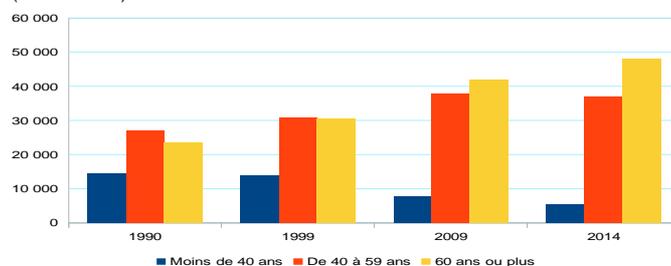
Des logements plus grands pour des familles plus petites

Malgré une baisse de la taille moyenne des ménages, le nombre moyen de pièces des logements est resté stable sur la période : 3,7 pièces à vivre en moyenne en Martinique (contre 4 en France hexagonale). Les ménages propriétaires vivent dans des logements comprenant en moyenne une pièce de plus que les logements des autres ménages (figure 4). Et leur situation s'est améliorée depuis 1990 : les ménages propriétaires occupent des logements de taille équivalente et le nombre moyen de personnes y vivant a diminué.

En Martinique, en 2014, 90 % des ménages propriétaires résident dans une maison contre 33 % pour les autres ménages. Cette part a crû de trois points depuis 1999 alors qu'en France hexagonale, cette part stagne, aux alentours de 80 %, sur la même période.

3 Le vieillissement des ménages propriétaires est très marquée en Martinique

Ménages propriétaires selon l'âge de la personne de référence (en nombre)



Champ : Ensemble des ménages occupant leur résidence principale en Martinique.

Source : Insee, Source Saphir 1990 - 2014.

Source et définitions

La base Saphir (Système d'analyse de la population par l'historique des recensements) est un fichier historique des recensements réalisés dans les DOM entre 1990 et 2014 permettant des analyses sur des longues périodes.

Un **ménage propriétaire** désigne un ou plusieurs occupants d'une résidence principale dont au moins un des occupants en est propriétaire. Ces personnes ne sont pas nécessairement unies par des liens de parenté.

Les caractéristiques d'un ménage (par l'exemple, l'âge) sont assimilées à celles de son **référént**. Ainsi, un ménage dont le référent a plus de 25 ans est désigné par le terme - ménage de plus de 25 ans -.

Service territorial de Martinique

Centre technopole de Kerlys -
bâtiment D1
5, rue Saint-Christophe
CS 10641
97262 Fort-de-France Cedex

Directeur de la publication :
Yves CALDERINI

Rédacteur en chef :
Béatrice CÉLESTE

Mise en page :
Blandine GRILLOT

ISSN : 2416-8254
© Insee 2018

Pour en savoir plus :

- « Le logement en Martinique : faible mobilité et parcours résidentiel atypique », Insee Dossier Martinique, mai 2017.
- « Un parc de logements en hausse et davantage de logements vacants », Insee Flash Martinique n° 93, juin 2018.
- « Dans toutes les régions, des ménages plus souvent propriétaires qu'il y a 50 ans », Insee Focus n° 132, novembre 2018.

