

# 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 m<sup>2</sup>, soit 3 m<sup>2</sup> de moins qu'en Guadeloupe et 9 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> depuis les constructions du milieu des années 70, tandis que les maisons achevées auparavant mesurent en moyenne 82 m<sup>2</sup>. De même, la taille moyenne des appartements fluctue entre 70 et 75 m<sup>2</sup> selon les périodes de construction depuis 1975, contre 66 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> contre 91 m<sup>2</sup>). Cette faible taille est portée par le parc individuel : les maisons martiniquaises mesurent en moyenne 87 m<sup>2</sup>, soit 25 m<sup>2</sup> de moins que dans l'Hexagone (figure 12). Ainsi, seuls 36 % des logements individuels ont une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dans les maisons martiniquaises. En intégrant leurs superficies, la surface moyenne des maisons atteint 101 m<sup>2</sup> en Martinique, contre 114 m<sup>2</sup> en France hexagonale.

Les appartements sont plus grands en Martinique que dans l'Hexagone. Ils mesurent 70 m<sup>2</sup> en moyenne, contre 63 m<sup>2</sup> en France hexagonale pour respectivement 3,1 et 2,9 pièces. En intégrant les surfaces des vérandas, le différentiel s'accroît de 2 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> (en prenant en compte les superficies des vérandas). De plus, 38 % des logements martiniquais possèdent un balcon ou une loggia, de 11 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de moins qu'en Guadeloupe, et les appartements 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> par personne (hors véranda) dans l'individuel contre 33 m<sup>2</sup> dans le collectif. Néanmoins cet écart de 5 m<sup>2</sup> est moins marqué que dans l'Hexagone (13 m<sup>2</sup>), ou qu'en Guadeloupe (9 m<sup>2</sup>). En intégrant les surfaces des vérandas, la superficie des logements atteint plus de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en moyenne contre 70 m<sup>2</sup> pour les moins de 30 ans). Or, ils ne comptent que 1,7 personne par ménage. Ils vivent ainsi en moyenne avec 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, contre 77 m<sup>2</sup> pour les familles monoparentales et 73 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en moyenne. Les locataires du parc social ont des logements en moyenne de 75 m<sup>2</sup>, et les locataires du secteur à loyer libre, les logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublés de 68 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> en moyenne par personne, contre environ 35 m<sup>2</sup> en moyenne par personne pour les accédants à la propriété et les locataires du parc social, et 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>), et la deuxième en termes de densité, derrière l'Île de France et devant la Réunion, avec 340 habitants par km<sup>2</sup>, 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... »<sup>5</sup>.

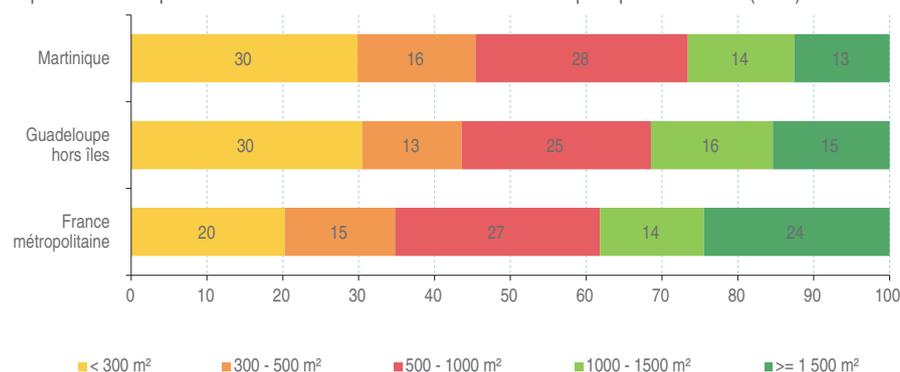
### Une majorité de ménages en sous-peuplement, principalement dans l'individuel et parmi les propriétaires occupants

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 m<sup>2</sup>

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

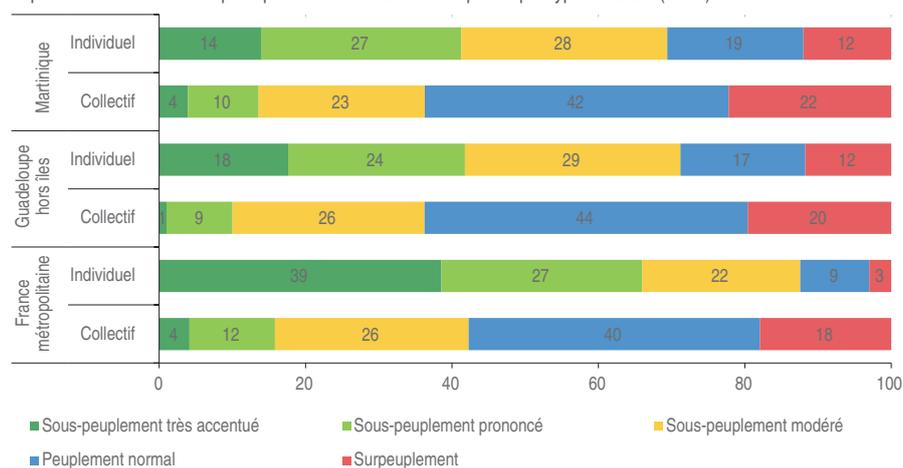


Champ : Maisons individuelles avec un espace privatif extérieur

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 %)

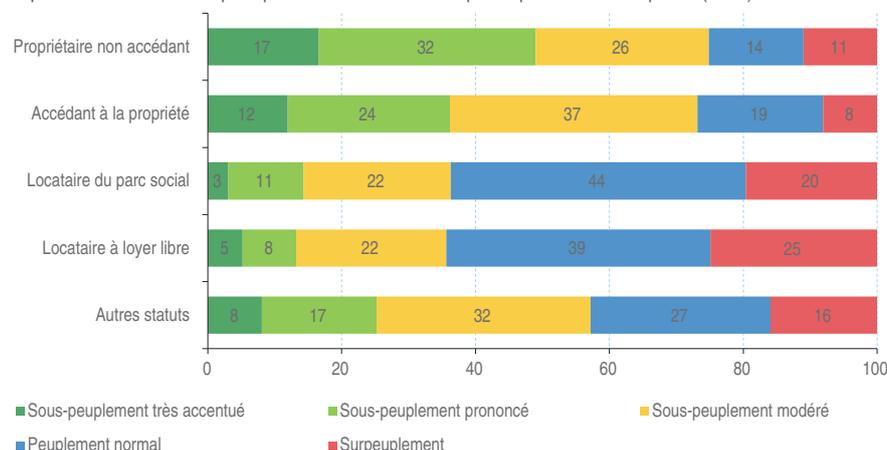


Champ : Ensemble des résidences principales.

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.

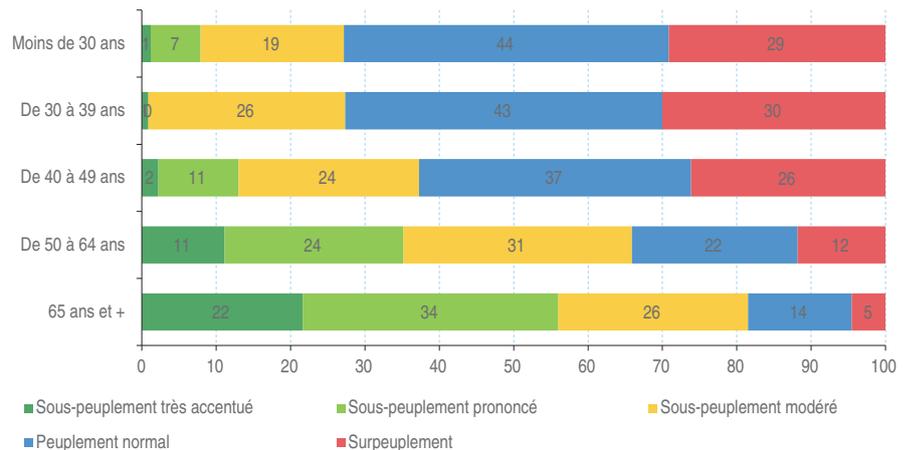
### De nombreux ménages surpeuplés parmi les familles monoparentales, les couples avec enfants et les ménages modestes

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 %)

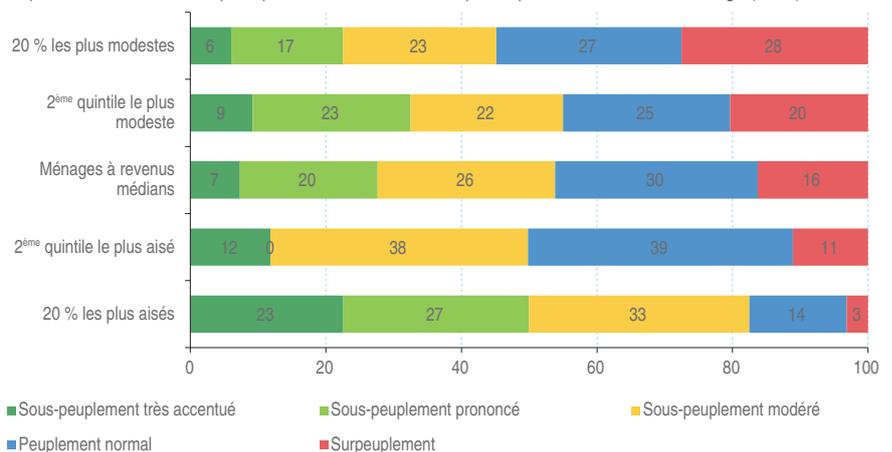


Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

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,

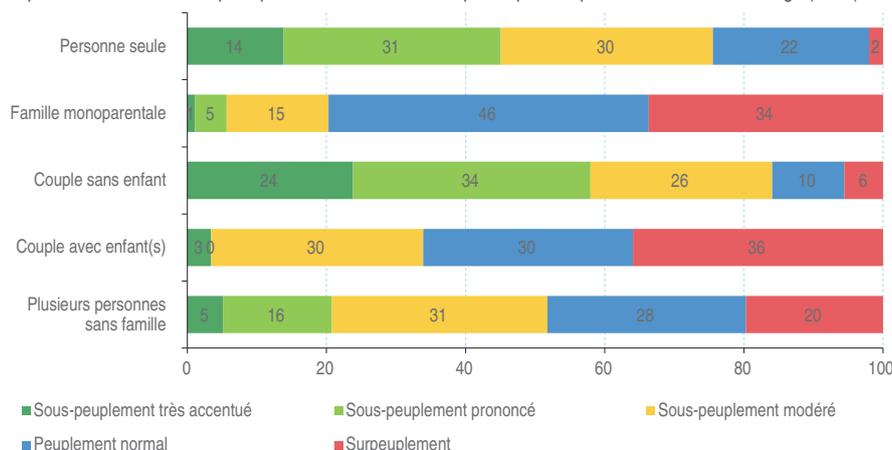
sont des ménages de petite taille. 20 % des ménages constitués de plusieurs personnes sans famille sont également surpeuplés. Toutefois, les trois quarts des ménages en situation de surpeuplement sont des familles monoparentales ou des couples avec enfant(s). Si le surpeuplement est fréquent chez ces 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 %)

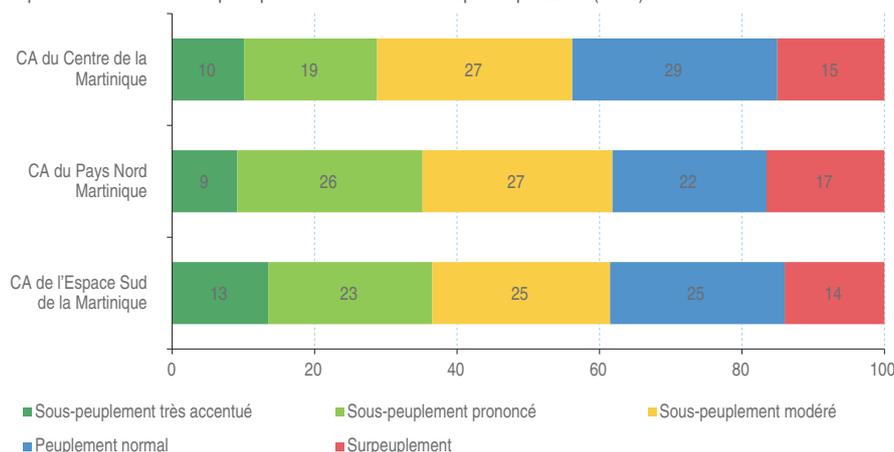


Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.