

Construction

Forte progression des autorisations de construire

En 2018, le nombre de logements autorisés progresse de 36 % en Martinique. Six autorisations de construire sur dix concernent des logements collectifs, le niveau le plus élevé de la dernière décennie. Comme en 2017, les surfaces moyennes des nouveaux logements diminuent. Cette dynamique profite surtout aux intercommunalités du centre et du sud.

Ludovic Fragnol, Deal

En 2018, le nombre de logements autorisés à la construction en Martinique s'intensifie avec une augmentation notable de 36 % entre 2017 et 2018, après une évolution de + 6 % entre 2016 et 2017. En France, hors Mayotte, le nombre de logements autorisés est en repli sensible (− 7 %) en 2018.

En Martinique, 43 % des projets de constructions autorisées sont situés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique (CACEM), 38 % sur celui de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique (CAESM) et 19 % sur celui de la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord). Ces chiffres sont stables par rapport à 2016 et 2017.

Les autorisations de logements collectifs en forte progression

Parmi les 3 519 projets de construction autorisés en 2018, 1 409 concernent des logements individuels. Ils ne représentent plus que 40 % des autorisations délivrées, soit 10 points que moins qu'en 2017, bien que leur nombre ait augmenté (+ 7,5 % en 2018 par rapport à 2017). À l'inverse, la progression accrue de logements collectifs, y compris les logements en résidence, observée ces cinq dernières années se poursuit en 2018, avec une croissance de 64 %. Ils représentent 60 % des autorisations de construire, soit 2 110 projets de construction.

La progression accrue de logements collectifs observée ces cinq dernières années se poursuit en 2018. Ils représentent 60 % des autorisations de construire (49,5 % en 2017). Inversement, les logements individuels, bien qu'ils aient augmenté durant cette période, ne représentent plus que 40 % des autorisations délivrées, soit dix points de moins qu'en 2017.

Sur les cinq dernières années, 15 440 autorisations de construire ont été délivrées en Martinique, soit 3 090 logements en

moyenne par an (1 440 maisons individuelles, 1 650 appartements et logements en résidence).

Des constructions toujours plus petites

En 2018, 270 870 m² de surfaces de plancher de logements sont enregistrés dans la région. Parallèlement à l'augmentation du nombre de logements autorisés, cette superficie connaît également une hausse par rapport à 2017 (+ 34 %). En revanche, la surface moyenne de plancher des logements autorisés ne cesse de diminuer. Elle est ainsi passée de 84,8 m² en 2016 à 78,9 m² en 2017, pour atteindre 76,9 m² en 2018.

Stabilité du nombre de mises en chantier

En 2018, la mise en chantier¹ globale concerne 2 400 logements, soit un niveau identique à celui de 2017. Ce sont ainsi 1 290 logements collectifs et 1 110 logements individuels qui ont commencé au cours de l'année (respectivement + 6 % et − 7 % par rapport à 2017).

Les logements sociaux en légère augmentation

Au 1^{er} janvier 2018, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 32 660 logements en Martinique, en progression de 2,7 % sur un an, soit 857 logements de plus.

Entre janvier 2017 et janvier 2018, 483 logements neufs ont été mis en service, soit moitié moins que l'année précédente. Ce chiffre est le plus faible de ces cinq dernières années, mais fluctue fortement selon les commandes, les logements commencés ou livrés chaque année. Ces livraisons représentent 1,5 % du parc locatif social. Comme en 2017, c'est en Guyane (3,7 %) et à La Réunion (3,9 %) que les proportions de logements sociaux mis en service sont les plus élevées. En France métropolitaine,

ce taux est de 1,5 %, ce qui place les régions d'outre-mer parmi les régions les plus dynamiques en termes d'augmentation du parc de logements sociaux.

Le nombre de livraisons varie, lui aussi, d'une année à l'autre, en fonction des délais de réalisation des opérations. Ainsi, 494 logements sociaux ont été livrés en 2018 (remise des clés au maître d'ouvrage), dont 295 Logements Locatifs Sociaux (LLS), 87 Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS), 112 Prêts Locatifs Sociaux (PLS), le reste n'étant pas enregistrés comme neufs.

La dernière catégorie correspond à des logements non financés par la Ligne budgétaire unique (encadré) mais par des personnes physiques ou morales, qui loueront ensuite ce bien à des ménages dont les revenus sont faibles, mais pas assez faibles pour prétendre à des logements HLM.

Sur les trois dernières années, ces livraisons atteignent 600 LLS et LLTS par an en moyenne (637 en 2017 et 556 en 2016), dans la lignée des objectifs fixés par le conseil départemental de l'habitat. En outre, 650 logements ont été mis en chantier en 2018, dont 376 LLS, 169 LLTS et 21 PLS et 84 EHPAD² (ex maison de retraite).

Enfin, sur le financement des logements sociaux, 11,6 millions d'euros ont été engagés en 2018 pour la construction de 564 LLS et LLTS. Cette somme compte pour un tiers de la dotation globale de 36 millions d'euros engagée en Ligne Budgétaire Unique (LBU).

La partie Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), à hauteur de 5 millions d'euros, et l'Aide à l'Amélioration de l'Habitat (AAH), à hauteur de 13 millions d'euros, sont les deux autres principaux postes d'engagement de la LBU en 2018. ■

1 - Les mises en chantier de 2018 concernent des permis de 2016, 2017, et 2018.

2 - Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

Construction

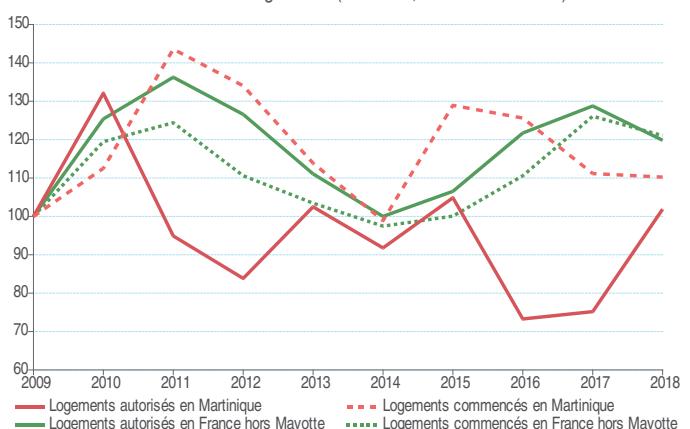
1 Chiffres clés du logement

	2018	2017	Évolution 2017/2018 (en %)
Nombre estimé d'autorisations de construire	3 519	2 597	35,5
dont : logements individuels	1 409	1 311	7,5
logements collectifs, résidences	2 110	1 286	64,1

Source : SDES, Sitadel, Estimations à fin février 2019.

2 Forte progression des logements autorisés

Évolution de la construction de logements (en indice, base 100 en 2009)



Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sitadel, Estimations à fin février 2019.

3 Forte hausse des logements de la CACEM

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



Source : SDES, Sitadel, Estimations à fin février 2019.

5 Un parc de logements sociaux en progression

Nombre de logements sociaux par types

	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2017/2018 (en %)
Parc des logements sociaux	29 573	30 060	30 859	31 803	32 660	2,7
dont logements collectifs	29 435	29 931	30 733	31 674	32 538	2,7
logements individuels	138	129	126	129	122	-5,4

Source : SDES, Répertoire du Parc Locatif Social au 1^{er} janvier.

Le logement par étapes

Un logement est «mis en chantier» lorsqu'une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) est notifiée à la mairie de la commune concernée.

Logement livré : logement terminé entre le 02/01/2017 et le 01/01/2018, opération matérialisée par la remise des clefs au maître d'ouvrage.

Logement mis en service en 2017 : première ouverture à la location entre le 02/01/2017 et le 01/01/2018. Le logement rentre alors dans le parc social à ce moment.

Le financement du logement social

Le financement du logement social est organisé autour de la LBU (ligne budgétaire unique) fongible, faisant l'objet d'une programmation pluriannuelle. Elle est gérée par le ministère des Outre-Mer, la préfecture et la DEAL (Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement) en assurent localement la gestion.

Ces crédits d'engagement et de paiement portent sur les aides à la pierre pour la réalisation de LLS (Logements Locatifs Sociaux) et LLTS (Logements Locatifs Très Sociaux), l'accession sociale à la propriété, l'AAH (Allocation adulte handicapé), 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 (SEMAC, SEMSAMAR).