



Un parcours résidentiel atypique en Martinique

La Martinique se caractérise par une faible mobilité résidentielle. Les deux tiers des ménages martiniquais 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 faible mobilité des propriétaires non accédants (*définitions*) âgés engendre du sous-peuplement. Les locataires du secteur social déménagent également peu, malgré un confort limité et une faible satisfaction de leurs conditions de logement. L'écart de loyer important avec le parc locatif privé ne les incite pas à déménager pour louer dans le secteur à loyer libre. De nombreux ménages pauvres vivent dans le parc locatif privé ou sont logés gratuitement. Dans ces deux statuts d'occupation, la précarité est importante : de nombreux ménages cumulent « défauts graves » dans le logement et surpeuplement.

Audrey Naulin, Xavier Baert, Nicolas Kempf

Avec 204 200 logements au 1^{er} janvier 2013, le parc martiniquais a doublé depuis le début des années 80. En lien avec les pertes démographiques depuis 2006, la hausse du nombre de logements s'est ralentie sur la période la plus récente. Le parc de logements continue toutefois à croître, permettant ainsi le desserrement des ménages.

La politique de résorption de l'habitat insalubre et le prix de l'immobilier font diminuer le nombre de propriétaires

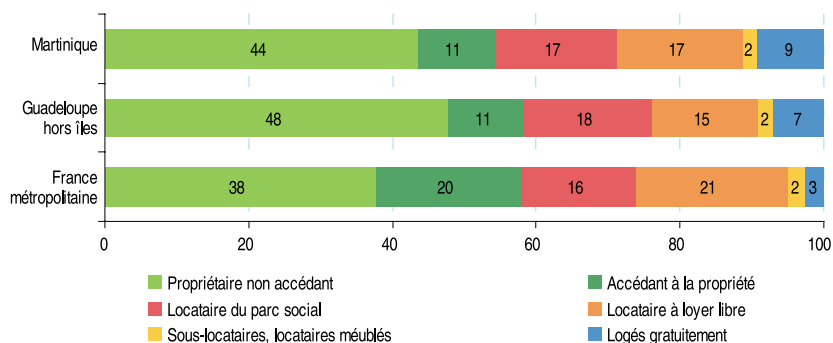
En 2013, 55 % des Martiniquais sont propriétaires occupants de leur logement. La Martinique se caractérise par une plus faible proportion de propriétaires que la Guadeloupe (59 %) ou la France métropolitaine (58 %). Cette proportion diminue régulièrement depuis 1999, où elle atteignait 58 %. Cette baisse, spécifique à la Martinique, est 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 dans l'Hexagone.

Comme en Guadeloupe, les accédants à la propriété (*définitions*) sont peu nombreux, concentrant seulement 11 % des ménages, contre 20 % dans l'Hexagone (*figure 1*). Parmi les accédants, seuls les deux tiers sont primo-accédants, contre plus des trois quarts en Guadeloupe. Le faible nombre d'accédants à la propriété peut s'expliquer 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, seuls 43 % des propriétaires occupants en 2013 le sont devenus en achetant leur bien à crédit, contre 49 % en Guadeloupe et 79 % dans l'Hexagone. L'accès au crédit est plus difficile dans les DOM. Toutefois, la proportion d'achats à crédit augmente, tandis que les parts d'acquisitions par héritage ou donation et en achat comptant diminuent fortement. Les propriétaires non accédants sont plus présents

1 Seuls 11 % des ménages sont propriétaires accédants, deux fois moins qu'en France métropolitaine

Répartition des ménages par statut d'occupation (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.
Source : Enquête logement 2013.

qu'en France hexagonale (44 % contre 38 %). Ils restent néanmoins plus rares qu'en Guadeloupe (48 %).

Les accédants à la propriété martiniquais dépensent beaucoup plus pour leur logement (14,5 € par m²) que les ménages guadeloupéens (11,2 € par m²) et métropolitains (10,6 € par m²). 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 et 240 000 € dans l'Hexagone. L'accession étant réservée aux plus aisés en Martinique, ils peuvent 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.

Un sous-peuplement important lié au vieillissement de la population et à la décohabitation

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 (transformation de grandes maisons en deux logements : « haut » et « bas » de villa). Cette baisse est plus marquée qu'en Guadeloupe (-2 points) et est inverse à la tendance métropolitaine (+4 points). Elle se fait au profit des logements de taille intermédiaire. En 2013, les deux tiers des résidences sont composées de trois ou quatre pièces. Pourtant, la majeure partie des logements est en situation de sous-peuplement (*définitions*) en Martinique.

Les propriétaires occupants sont les ménages les plus concernés : les trois quarts sont en situation de sous-peuplement, contre environ 35 % des locataires, dans le parc social comme dans le secteur libre (*figure 2*). Les propriétaires non accédants se caractérisent notamment par une forte présence du sous-peuplement prononcé, tandis que le sous-peuplement modéré est le plus répandu parmi les accédants à la propriété. Le sous-peuplement est notamment lié au vieillissement de la population. La taille des logements augmente avec l'âge de la personne de référence. 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, les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans occupent en moyenne des logements de 88 m² pour 1,7 personne. Ils vivent en moyenne avec 50 m² par personne, soit presque deux fois plus

que les ménages âgés de moins de 50 ans. Plus de 80 % des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans sont en situation de sous-peuplement.

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

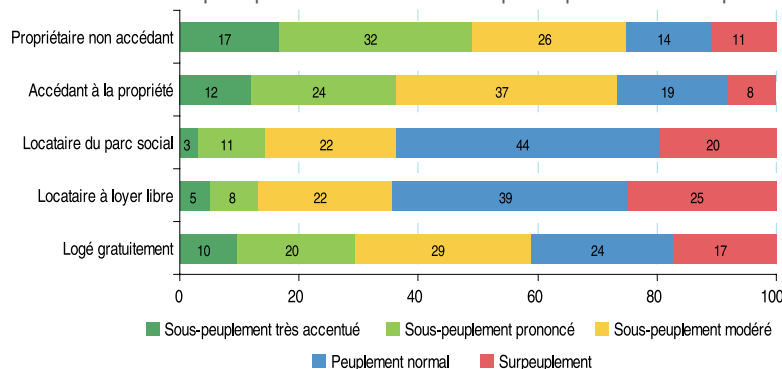
les plus modestes sont toujours victimes du surpeuplement.

Surpeuplement, mauvaise qualité d'habitat et loyers élevés dans le parc locatif privé

En Martinique, 17 % des ménages sont locataires d'un logement loué vide à loyer libre, soit deux points de plus qu'en Guadeloupe mais quatre points de moins qu'en France hexagonale. Les locataires du parc

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

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

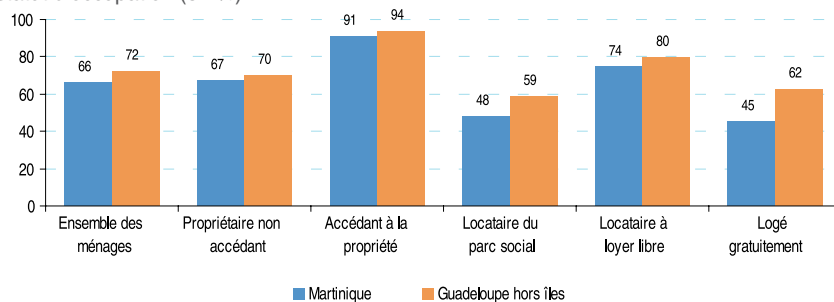


Champ : Ensemble des résidences principales - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

3 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.

Encadré 1 : « Défauts graves »

18 « défauts graves » ont été définis en s'inspirant du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi SRU :

- Habitations de fortune ou constructions provisoires
- Logements dont l'état général de l'immeuble est mauvais
- Logements avec une installation électrique dégradée
- Logements sans eau courante
- Logements avec des remontées d'odeur liées à l'installation sanitaire du logement fréquentes
- Logements ne disposant pas de cuisine ou d'installations pour faire la cuisine
- Logements ne disposant pas de WC intérieurs (ou de WC extérieurs pour les une pièce)
- Logements de plus de deux pièces ne disposant pas d'installations sanitaires
- Logements ne possédant pas de prise de terre
- 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
- Hauteur sous plafond de la pièce principale inférieure à 2,20 mètres

A la différence de la France métropolitaine et comme indiqué dans le décret, les défauts concernant le chauffage et l'eau chaude ne sont pas retenus pour les Antilles-Guyane.

privé sont les ménages les plus touchés par le surpeuplement en Martinique. Leur niveau de peuplement élevé est lié à leurs caractéristiques sociodémographiques. En effet, le surpeuplement diminue avec l'âge et augmente avec la pauvreté. Les trois quarts des ménages martiniquais en situation de surpeuplement sont des familles monoparentales ou des couples avec enfant(s).

Or, 50 % des locataires du parc privé sont des familles monoparentales ou des couples avec enfant(s), 60 % ont une personne de référence âgée de moins de 50 ans et un quart fait partie du quintile (définitions) le plus modeste. Les ménages les plus modestes sont également ceux vivant le plus souvent avec de nombreux « défauts graves » (encadré 1) dans leur logement. Les ménages pauvres, les familles monoparentales, les ménages jeunes, les personnes sans activité et les ouvriers-employés cumulent ainsi souvent surpeuplement et mauvaise qualité d'habitation (figure 3). C'est également le cas des locataires du secteur libre : 40 % vivent dans des résidences principales avec au moins deux « défauts graves » et un quart en situation de surpeuplement.

Pourtant, le loyer moyen au m² dans le parc privé est plus onéreux en Martinique (9,1 €) qu'en Guadeloupe (8,8 €) et dans l'Hexagone (8,7 €). 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. Le niveau de peuplement étant un élément « clé » pour expliquer la satisfaction relative aux conditions de logement, les locataires du parc privé se caractérisent en Martinique par une forte insatisfaction. Près d'un locataire du secteur à loyer libre sur cinq n'est pas satisfait de ses conditions d'habitat et près de la moitié désire déménager. Ces proportions sont deux fois plus élevées qu'en moyenne chez l'ensemble des ménages martiniquais. Les locataires du parc privé martiniquais sont toutefois moins mobiles qu'en Guadeloupe. Près de 30 % habitent leur logement depuis au moins huit ans, contre 22 % dans l'île voisine.

Un parc social à bas loyer avec tous les équipements de base mais un confort limité et une faible mobilité

Les locataires du parc locatif social vide (définitions) représentent 17 % des ménages martiniquais, proportion proche des moyennes guadeloupéenne et métropolitaine. D'après le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), au 1er janvier 2015, le parc locatif des bailleurs sociaux de la Martinique compte 30 060 logements, soit 18,3 % du parc de résidences principales. Cette proportion se situe à un niveau intermédiaire entre la Guadeloupe (19,9 %) et la France hexagonale (16,6 %). La quasi-tota-

lité du parc social martiniquais est de type collectif. Les locataires du parc social habitent majoritairement des logements achetés entre 1990 et 2005.

Moins d'un locataire du parc social sur deux dispose de tout le confort sanitaire (figure 4). En effet, si 99 % des résidences principales de Martinique disposent d'un WC à l'intérieur du logement, et d'une douche ou d'une baignoire, l'eau chaude est moins présente qu'en Guadeloupe. Ainsi, seuls les deux tiers des ménages martiniquais disposent de tout le confort sanitaire (y compris l'eau chaude), six points de moins que dans l'île voisine. Cet écart est encore plus marqué chez les locataires du parc social (- 11 points). De même, seuls 9 % des locataires d'un logement loué vide HLM possèdent une climatisation. Comme pour l'eau chaude, la présence d'au moins une pièce climatisée dans les logements est moins fréquente en Martinique (23 %) qu'en Guadeloupe (43 %). Son développement a été nettement moins soutenu sur la décennie en Martinique, où la climatisation est considérée comme de l'électroménager

et non comme un équipement des logements.

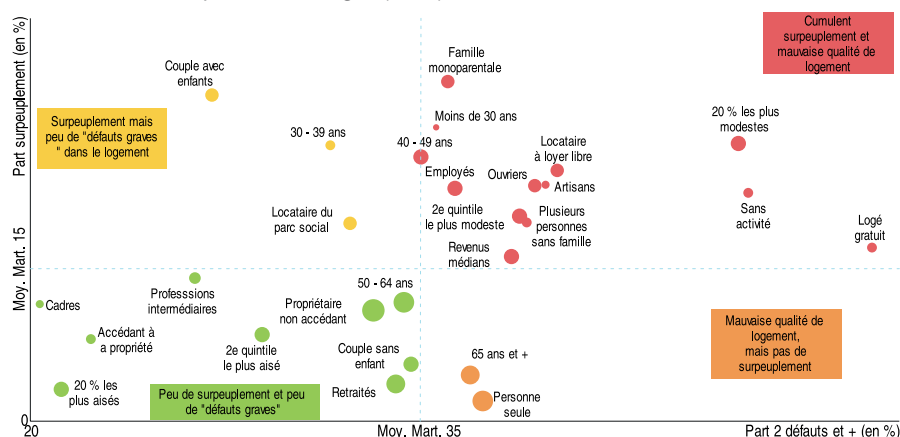
Les locataires du parc social sont toutefois peu touchés par la mauvaise qualité des logements : seul un tiers habite dans une résidence principale comportant au moins deux « défauts graves », huit points de moins que parmi les locataires à loyer libre. Si le parc social est peu équipé en éléments de confort (eau chaude, climatisation), il dispose des équipements essentiels.

Les locataires du parc social bénéficient également d'un fort avantage en termes de loyer : leur loyer coûte en moyenne 360 €, contre 620 € dans le secteur libre. Le loyer moyen est de 4,8 € par m² en Martinique, contre 6,0 € en Guadeloupe et 5,5 € en France hexagonale. Cette différence s'explique par la structure du parc social : les logements sociaux et très sociaux (LLS et LLTS) sont plus fréquents en Martinique (76 % du parc public) qu'en Guadeloupe (72 %).

Pourtant, 40 % des locataires du parc public désirent changer de logement et presque autant jugent leurs conditions de logement

4 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 %)



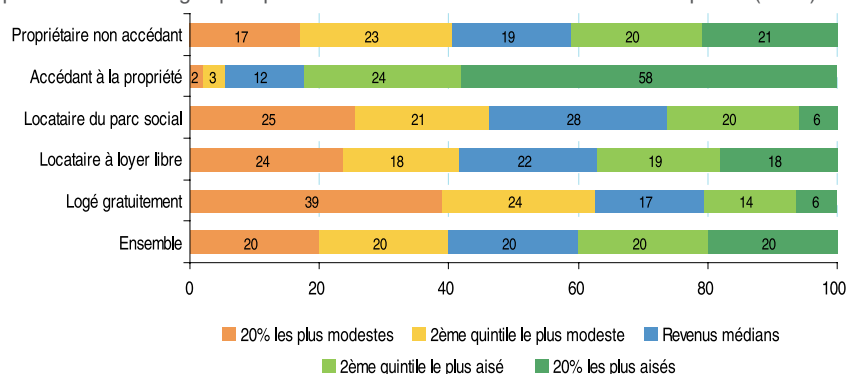
Lecture : Le rond est proportionnel au nombre d'individus. 34 % des familles monoparentales sont en situation de surpeuplement, 36 % vivent dans un logement avec au moins 2 défauts.

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

Source : Enquête logement 2013.

5 Quatre ménages logés gratuitement sur dix font partie du quintile le plus modeste

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.

insuffisantes. Le souhait de devenir propriétaire est particulièrement prégnant en Martinique. Moins de 50 % des locataires du parc social désirent changer de logement souhaitent être locataires, contre près des trois quarts dans l'Hexagone. En France hexagonale, le parcours résidentiel classique est : locataire du parc social, locataire du secteur à loyer libre, puis propriétaire. En Martinique, la logique semble différente et le parcours peu fluide. Malgré un fort désir de mobilité, les locataires du parc social déménagent peu. Près de 70 % vivent dans leur logement depuis plus de huit ans. Cette part est seulement d'environ 50 % en Guadeloupe et dans l'Hexagone.

De nombreux ménages modestes sont logés gratuitement dans des logements de mauvaise qualité

En Martinique, 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 %) et anciens (51 % datent d'avant 75). Comme les locataires du parc social, moins de la moitié possède tout le confort sanitaire (y compris l'eau chaude). Près d'un sur quatre appartient au quintile de ménages avec le niveau de vie (*définitions*) le plus bas. Cette proportion est supérieure de quatorze points à celle des locataires du parc social (*figure 5*). En effet, ce sont parmi les ménages à niveau de vie médian que les locataires du parc social sont les plus nombreux. Les logés gratuitement sont les ménages avec les conditions de logements les plus précaires en Martinique : la majorité vit dans un logement comportant au moins deux « défauts graves ». Ils se caractérisent en plus par un reste-à-vivre très faible : 1 100 € par unité de consommation, soit 500 € de moins

qu'en Guadeloupe et 700 € de moins qu'en France métropolitaine. Leurs revenus sont plus faibles que dans les territoires de comparaison alors que, souvent composés de familles monoparentales, ils comptent plus de personnes. ■

Sources

L'enquête Logement a été réalisée de juin 2013 à juin 2014 en France métropolitaine 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. Elle porte exclusivement sur les logements ordinaires occupés par les ménages au titre de leur résidence principale. En Martinique, 2 250 logements ont été enquêtés sur l'ensemble des communes. En Guadeloupe, les îles de la Désirade et des Saintes n'ont pas été enquêtées.

Définitions

Le **statut d'occupation** du logement distingue :

- les **propriétaires non accédant** : propriétaires ou copropriétaires qui n'ont pas ou plus d'emprunt(s) à rembourser pour l'achat de leur résidence principale.
- 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 **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.
- 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.
- les locataires d'un logement loué meublé et les sous-locataires.

Le **niveau de peuplement des ménages** est basé sur des critères de nombre de pièces, de superficie et de composition des ménages.

Les ménages considérés en **situation de surpeuplement** 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.

Les ménages en **situation de sous-peuplement modéré** disposent d'une pièce de plus que nécessaire ; **prononcé**, deux pièces de plus que nécessaire ; **très accentué**, au minimum trois pièces de plus que nécessaire.

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).

Placer en dernière position après le niveau de vie, et raccourcir :

Les quintiles partagent une distribution en cinq parties égales. Pour une distribution de niveau de vie, le premier quintile est le revenu par unité de consommation au-dessous duquel se situent 20 % des ménages ; le deuxième quintile, celui au-dessous duquel se situent 40 % des ménages ; le troisième quintile, celui au-dessous duquel se situent 60 % des ménages ; et le quatrième quintile, celui au-dessous duquel se situent 80 % des ménages.

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

Directeur de la publication :
Yves Calderini

Rédactrice en chef :
Béatrice Céleste

Rédactrice adjointe :
Maud Tantin-Machecler

Mise en page :
Typhenn Ladire

ISSN : 2417-0771
© Insee 2017

Pour en savoir plus

- « Les conditions de logement en France », Insee Références, février 2017.
- Observatoire de l'habitat en Martinique : www.habitat972.fr.
- « Plan Logement Outre-mer Martinique 2015-2020 », Accord régional du 16 juin 2015.
- Grillot B., Couillaud A., Tantin-Machecler M., Planchat C., Prud'Homme N., (Insee), Bananier N., Lambert J-Y., Laurenty Y., Neiss M., Rouille J-C., (Deal Martinique), « Le logement aujourd'hui et demain en Martinique », Dossiers régionaux, novembre 2013.
- Machecler M., Chesnel H., « Enquête logement 2006 en Martinique », Cahiers Antilles-Guyane, juin 2010.

