

**DEAL
MARTINIQUE**

SCPDT

*Unité
Observation et
Statistiques*

*Novembre
2019*

Chiffres et Statistiques

La construction de logements Année 2018



DIRECTION
DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT
MARTINIQUE

Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
MARTINIQUE

Le nombre de logements autorisés en nette progression en 2018

En 2018, 3 519 logements ont été autorisés à la construction en Martinique, en progression de 36 % par rapport à 2017, après une augmentation de 6 % entre 2016 et 2017. Dans le même temps, le nombre de logements autorisés en France (hors Mayotte) est en repli de 7 %.

De 2014 à 2018, le nombre de logements autorisés a été de 15 440 unités, soit 3 090 logements en moyenne par an. Les résultats de l'année 2018 se situent parmi les plus élevés de la dernière décennie, après ceux de 2010 et 2015.

Parmi les 3 519 logements autorisés en 2018, 40 % sont des logements individuels et 60 % des logements collectifs. Ces deux derniers chiffres diffèrent de la moyenne sur les cinq dernières années puisque les logements individuels ont représenté 46 % des autorisations délivrées et les logements collectifs 54 %.

Parmi les principaux résultats de cette publication sur la construction en Martinique en 2018, l'évolution des chiffres de la construction est analysée pour les communes du Lamentin et de Fort-de-France, ainsi que l'évolution de la taille des logements autorisés ces dernières années, en baisse continue. Concernant le logement locatif social, le rythme de construction a ralenti en 2018, mais reste élevé par rapport au niveau national.

Principaux résultats sur les logements autorisés

Voici tout d'abord les résultats entre 2017 et 2018 :

Chiffres clés du logement en 2018		
	2017	2018
Logements individuels	1 311	1 409
Logements collectifs	1 286	2 110
Nombre total d'autorisations de construire	2 597	3 519

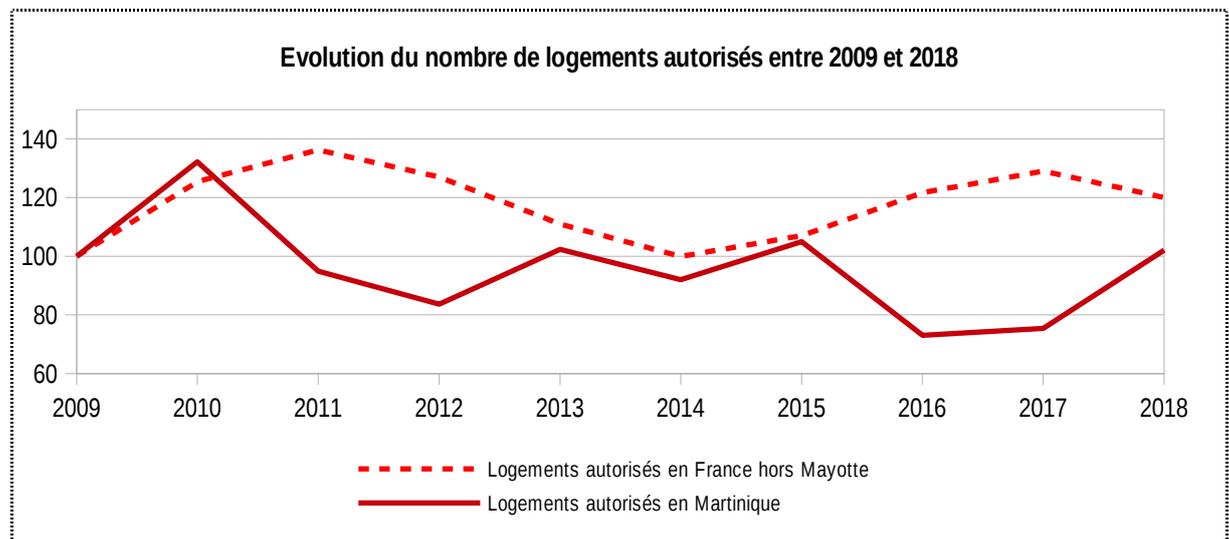
Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2019

Les chiffres obtenus ci-dessus sont issus du Service de la Donnée et des Études Statistiques (SDES), en suivant la méthodologie des « Estimations en date réelle des logements autorisés et commencés » (voir dernière page de la publication) de mars 2016.

Les tableaux et les graphiques ci-dessous illustrent les évolutions de la construction entre 2009 et 2018, pour les logements autorisés d'abord, pour les logements commencés ensuite :

Nombre de logements autorisés entre 2009 et 2018			
	2009	2018	Evolution sur la période
En Martinique	3 454	3 519	1.8%
En France hors Mayotte	380 173	455 584	16.6%

Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2019

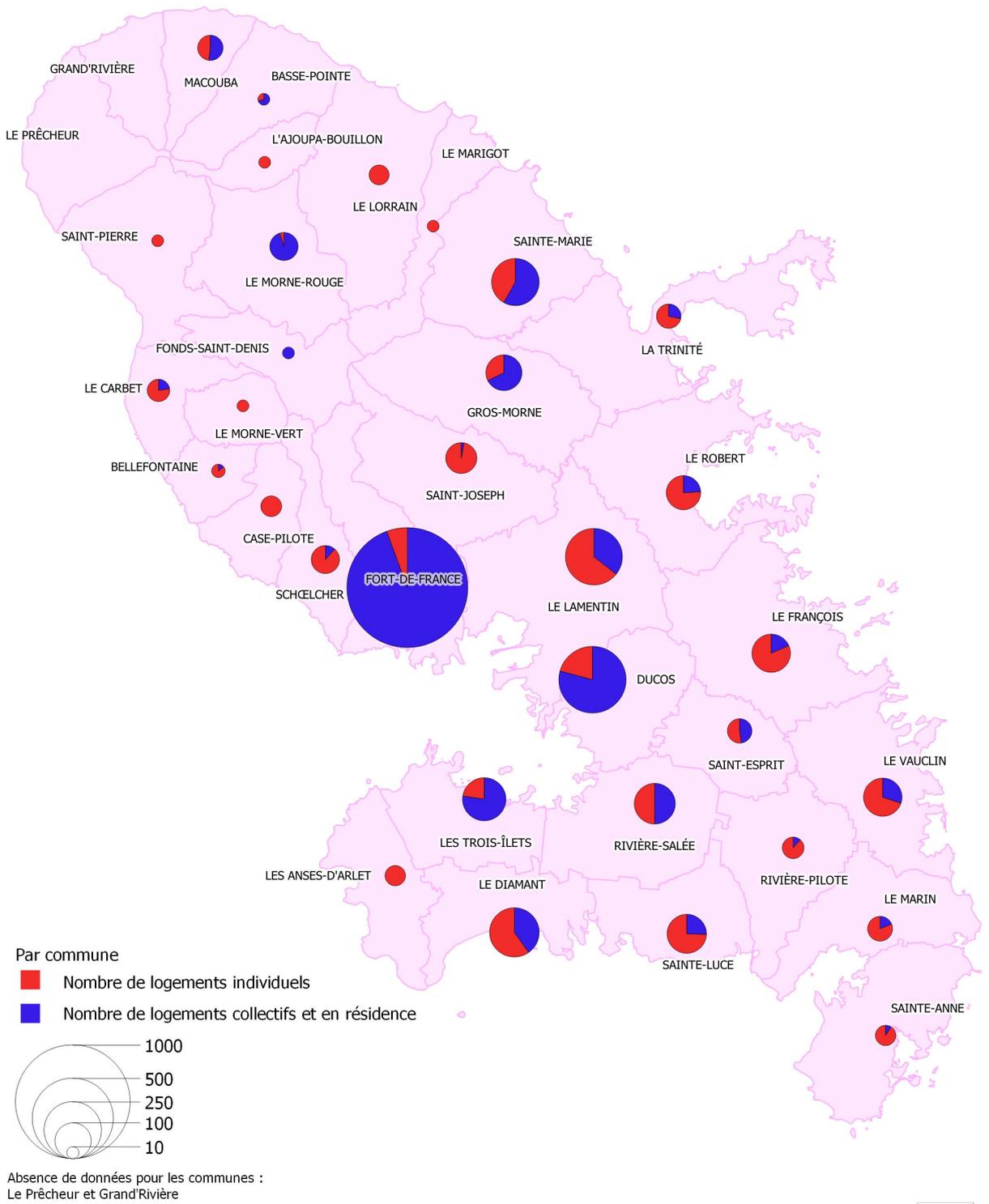


Lecture : Indice base 100 en 2009

Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2019

Concernant le type de logements, la carte ci-dessous permet de donner la répartition par commune.

Logements autorisés par commune en 2018

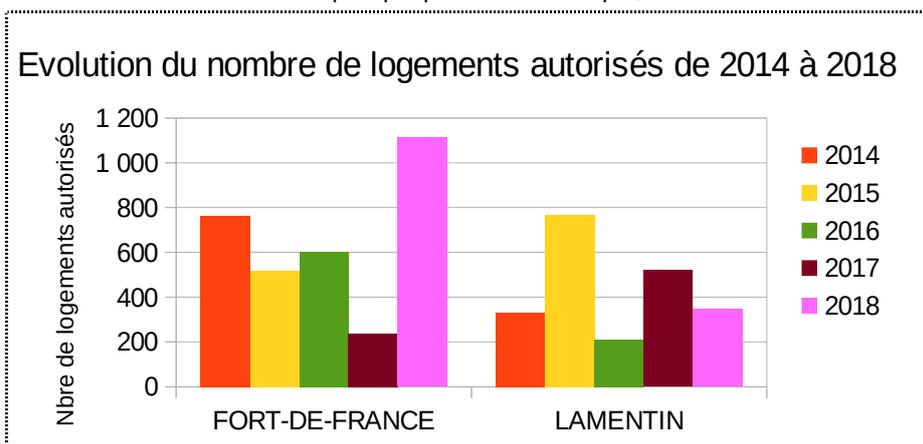


Cartographie : SIG DEAL Martinique - Août 2019
Source des données : DEAL Martinique - Base Sitadel - RGE IGN 2018



Fort-de-France a été la commune ayant concentré le plus de logements autorisés en 2018 en Martinique avec 32 % du nombre total, loin devant Ducos (10 %) et le Lamentin (7 %). Ces trois communes ont regroupé 49 % des logements autorisés pour 138 500 habitants, soit 37 % de la population martiniquaise (source : Recensement de la Population 2016, INSEE). Le rythme de construction sur ce territoire est donc au-dessus la moyenne martiniquaise.

Voyons à présent le détail des deux villes les plus peuplées de Martinique, à savoir le Lamentin et Fort-de-France :



Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2019 + INSEE, RP 2016

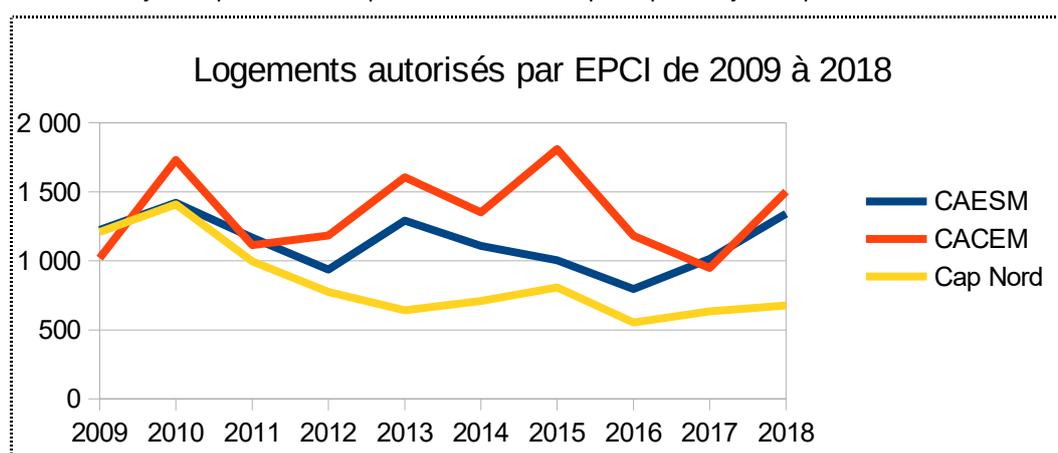
Les dynamiques d'urbanisme diffèrent entre ces deux communes sur les cinq dernières années. Un ralentissement était observé sur Fort-de-France jusqu'en 2017, avant un fort rebond en 2018. En effet, plus de 1 100 logements ont été autorisés, dont 95 % sont des logements collectifs. Il y a ainsi eu 10 projets de 50 logements et plus autorisés en 2018. Ce résultat intéressant est à mettre en parallèle de la déprise démographique élevée sur Fort-De-France : moins 9 % sur les cinq dernières années. Cette nouvelle offre de logements est à suivre avec attention car la part des logements vacants a explosé ces dernières années, progressant de 13,6 % à 17,5 % de 2011 à 2016. D'autre part, en ramenant les résultats à la population (81 000 à Fort-de-France et 40 000 au Lamentin (source INSEE 2016), on obtient un nombre de logements autorisés à Fort-de-France de 3,9 pour 100 habitants sur 5 ans (dans la moyenne martiniquaise), contre 5,2 au Lamentin, signe d'une activité intense du secteur de la construction sur ce territoire.

Évolution du nombre de logements autorisés selon les EPCI

Entre 2017 et 2018, les trois communautés d'agglomération du territoire ont vu leurs répartitions d'autorisations de construire rester sensiblement les mêmes :

- 38 % sur la CAESM en 2018, contre 40 % en 2017,
- 43 % sur la CACEM en 2018, contre 37 % en 2017,
- 19 % sur la CAP Nord en 2018, contre 23 % en 2017.

Depuis 2009, la répartition du nombre de logements autorisés entre les communautés d'agglomérations a fluctué. La CACEM a connu un rythme plus soutenu que les autres EPCI, porté par la dynamique de Fort-de-France en 2018.



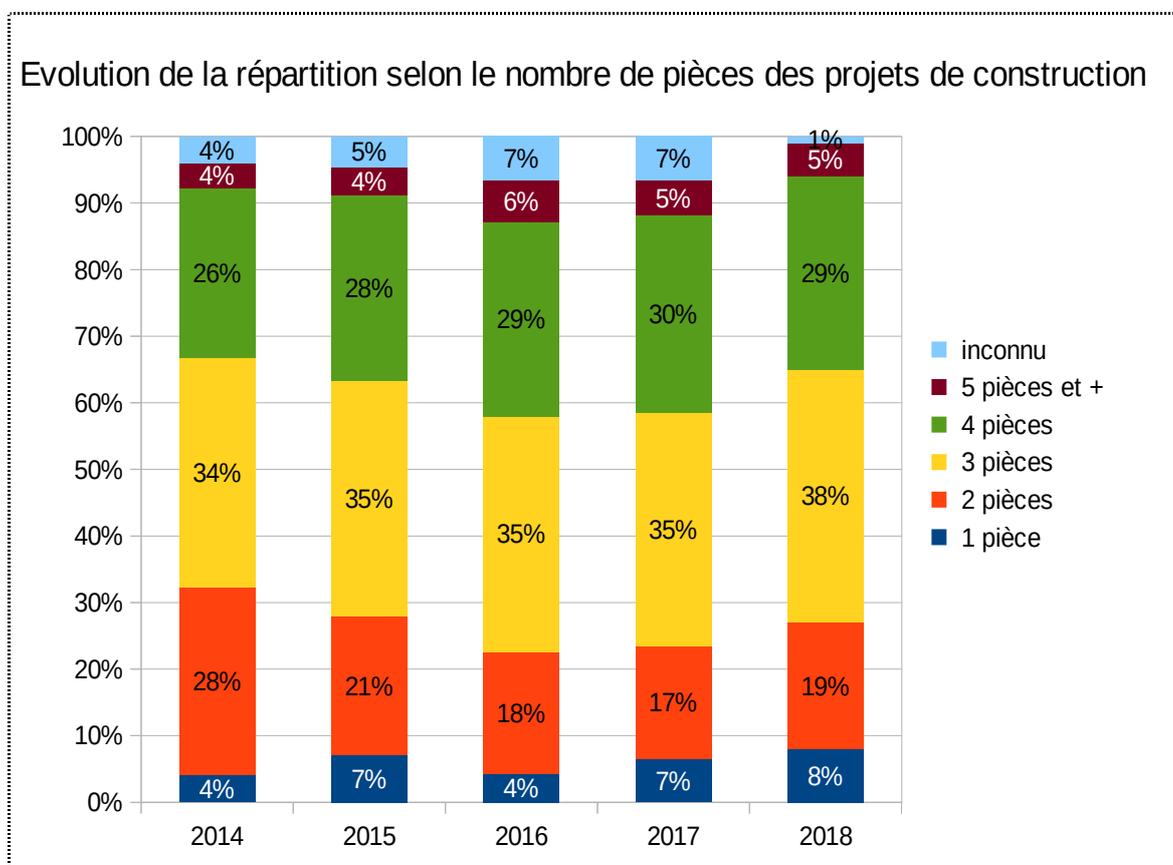
Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2019

Des logements autorisés plus nombreux mais plus petits en superficie

En 2018, 270 870 m² de surfaces de plancher de logements sont enregistrées dans le département. Comme le nombre de logements autorisés a progressé de 36 % depuis un an, cette superficie connaît une hausse similaire de + 34 % par rapport à 2017. En revanche, la surface moyenne de plancher des logements autorisés continue de baisser : elle est ainsi passée de 84,8 m² (2016) à 78,9 m² (2017) et atteint 76,9 m² en 2018 (source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2019).

Répartition des logements selon le nombre de pièces

L'évolution des logements autorisés selon leur nombre de pièces est donnée via l'histogramme empilé ci-dessous :



Source : Sit@del2 à fin juillet 2019

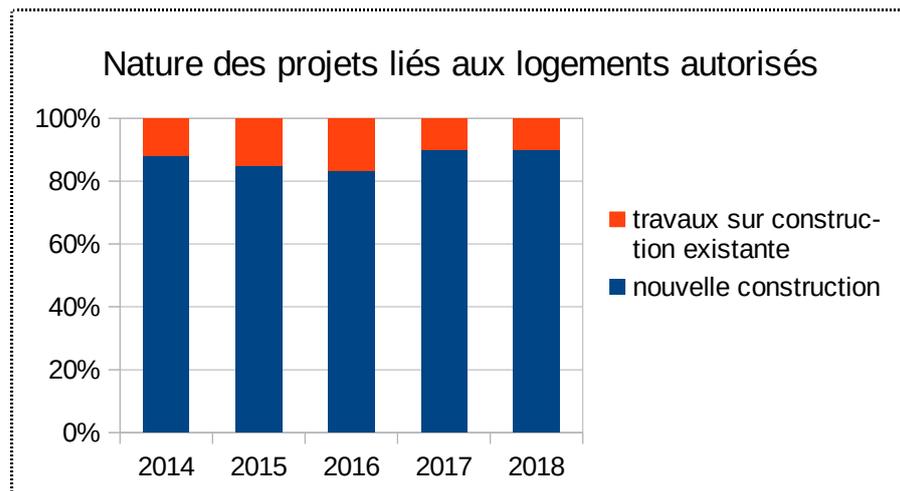
La structure selon la taille des logements autorisés met en évidence la prédominance des logements de 3 et 4 pièces. En 2017, les T3 et T4 représentent 67 % des logements autorisés.

La part élevée des T1 et T2 pour les autorisations en 2018 s'explique directement par la proportion élevée des logements collectifs cette même année.

Enfin, la part des plus grands (5 % pour les T5 ou plus) reste sensiblement la même par rapport à l'année précédente.

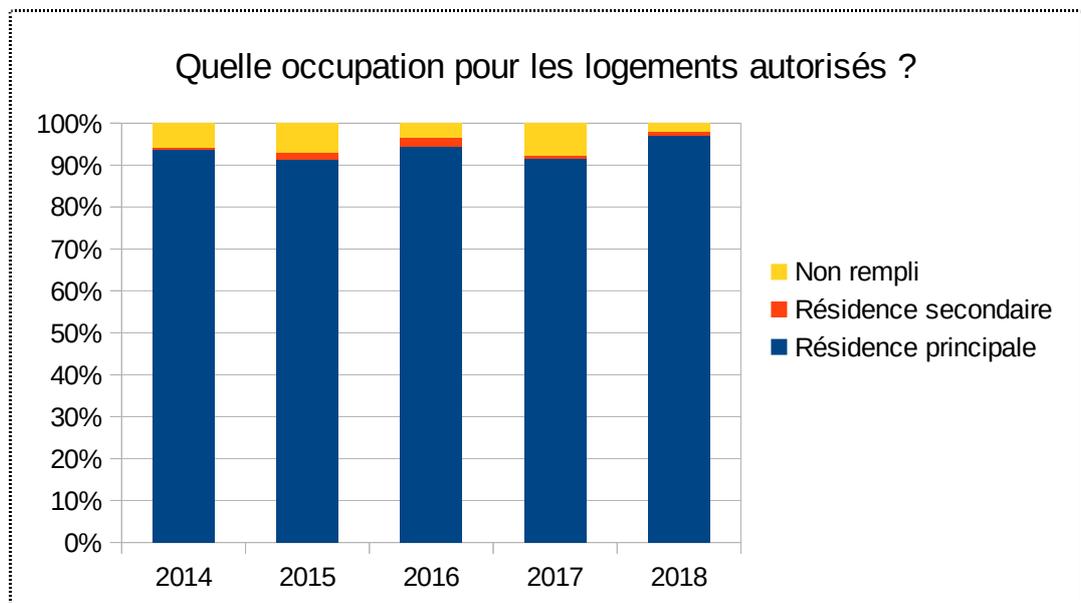
Quelques éléments identifiant les logements

Comme en 2017, 90 % des logements autorisés sont de nouvelles constructions en 2018. Ces chiffres sont stables sur les cinq dernières années.



Source : Sit@del2 à fin juillet 2019

Enfin, le graphique ci-dessous donne des éléments sur l'occupation des logements autorisés :



Source : Sit@del2 à fin juillet 2019

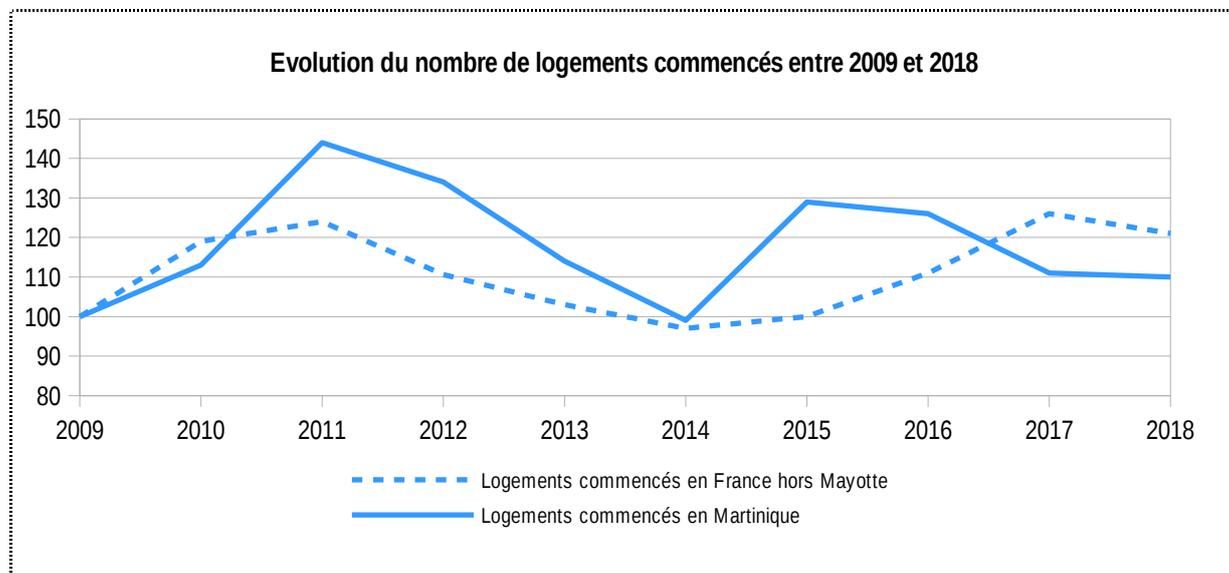
En 2018, 97 % des logements autorisés serviront de résidence principale.

Principaux résultats sur les logements commencés

Voyons à présent les résultats pour les logements commencés :

Nombre de logements commencés entre 2009 et 2019			
	2009	2018	Evolution sur la période
En Martinique	2 178	2 401	9.3%
En France hors Mayotte	346 128	418 981	17.4%

Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2019



Lecture : Indice base 100 en 2009

Source : SDES, Sit@del2, Estimations à fin février 2019

Si la période post-crise (2010 et 2011) a vu le nombre de travaux augmenter, cette tendance semble révolue, comme en témoigne les résultats sur le nombre de logements commencés depuis 2014. La forte chute des autorisations en 2016 a donc eu un impact limité sur les logements commencés, même si une baisse est observée depuis 2017. Ainsi, 1 288 logements collectifs et 1 113 logements individuels ont été mis en chantier pendant l'année 2018.

La construction de logements locatifs sociaux

Le financement du logement social est organisé autour de la ligne budgétaire unique. Les chiffres de 2014 à 2018 du financement des Logements Locatifs Sociaux (LLS) et Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS) sont donnés ci-dessous :

Financement des LLS et LLTS de 2014 à 2018					
	2014	2015	2016	2017	2018
LLS	362	516	791	552	466
LLTS	146	167	275	264	98

Source : SLVD – DEAL Martinique

En 2018, 376 LLS et 169 LLTS ont été mis en chantier. Le nombre de livraisons fluctue plus fortement selon les délais de réalisation des opérations. Sur les trois dernières années, ces livraisons atteignent 550 LLS + LLTS par an en moyenne.

Nombre de logements sociaux LLS et LLTS mis en chantier et livrés de 2014 à 2018					
	2014	2015	2016	2017	2018
Logements mis en chantier	399	561	525	849	545
Logements livrés	613	812	470	637	494

Source : SLVD – DEAL Martinique

NB : un logement est considéré comme livré quand les travaux sont terminés (réception), non quand il est proposé à la location

Au 1er 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 supplémentaires.

Comme l'année précédente en Outre-Mer, c'est en Guyane et à la Réunion que ce taux est le plus élevé (autours des + 4 % chacune), contre +1,5 % en France métropolitaine. Ainsi, les DOM sont parmi les régions les plus dynamiques sur l'augmentation de leurs parcs de logements sociaux.

Le tableau ci-dessous illustre la dynamique positive des dernières années sur l'augmentation du parc social. En effet, en moyenne de 2003 à 2013, le parc a évolué de l'ordre de + 500 nouveaux logements par an. Ce chiffre a doublé sur la période 2014-2018.

Parc des logements sociaux en Martinique de 2003 à 2018						
	2003	2014	2015	2016	2017	2018
Logements collectifs	23 666	29 435	29 931	30 733	31 674	32 538
Logements individuels	95	138	129	126	129	122
Total	23 761	29 573	30 060	30 859	31 803	32 660

Source : RPLS 2017 – DEAL Martinique

Les détails sur le parc de logement locatif social sont donnés dans la [publication sur RPLS](#).

Annexe : Estimations en date réelle des logements autorisés et commencés

Depuis le début de l'année 2015, le nombre de logements mis en chantier est élaboré différemment après qu'il ait été constaté des omissions significatives de transmission des informations, notamment les déclarations d'ouverture de chantier.

La principale modification consiste à publier tous les mois des nombres de logements mis en chantier, en estimant les mises en chantier effectives mais non transmises à l'administration. Il s'agit donc d'ajouter aux données transmises une estimation des mises en chantier non transmises. La conséquence directe est une réévaluation du nombre de logements commencés

L'écart entre les logements autorisés et les logements commencés a toujours existé : des abandons de projets en sont la raison principale, mais aussi la non transmission des déclarations d'ouverture des chantiers. Dans l'ancienne façon de compter les logements, cet écart avait tendance à être très élevé, sans qu'il ne soit réduit dans la durée. Dans la nouvelle méthode, cet écart est sensiblement réduit, même s'il persiste, particulièrement en période de crise où le taux de perte entre autorisation et réalisation est le plus fort.

Cette nouvelle série permet donc d'estimer mieux, et avec beaucoup plus de réactivité, les ouvertures de chantier. La contrepartie est une moindre stabilité dans le temps des chiffres publiés. Mais il faut retenir que, si les données des deux méthodes diffèrent en valeur absolue par l'intégration estimée des données non transmises, leur valeur relative reste identique et l'évolution des tendances n'est pas sensiblement affectée.

Les données publiées dans ce document concernant les logements autorisés sont issues de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier. Ils sont exprimés en date réelle, c'est à dire date à laquelle l'autorisation de construction a été délivrée.

Les séries en date réelle sont révisées tous les mois car elles prennent en compte les permis modificatifs, les annulations, les corrections, relatifs à un permis publié à une date antérieure.

Les autorisations de construire délivrées dans l'année constituent un bon indicateur de l'activité future de la construction neuve.

Les estimations en date réelle fournissent par anticipation les niveaux d'autorisation et de construction à la date de l'événement. Ces nouvelles séries améliorent le diagnostic conjoncturel produit à partir de la base Sitadel2, en corrigeant les éventuels défauts de collecte.

Pour en savoir plus :

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

www.martinique.developpement-durable.gouv.fr

DEAL Martinique – SCPDT – Unité Observation et Statistiques

Ludovic FRAGNOL

<p>Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement MARTINIQUE</p> <p>BP 7212 Pointe de Jaham 97274 Schoelcher cedex</p> <p>Tél. : 05 96 59 57 00 fax : 05 96 59 58 00</p>	 <p>DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT MARTINIQUE</p>
<p>www.martinique.developpement-durable.gouv.fr</p>	