

  
**CÉSECÉM**



LE CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL,  
ENVIRONNEMENTAL, DE LA CULTURE  
ET DE L'ÉDUCATION DE MARTINIQUE



**#1 | LOGEMENT SOCIAL EN  
MARTINIQUE : CATÉGORIES,  
CARACTÉRISTIQUES,  
FINANCEMENT**



Télécharger le document

## TABLE DES MATIÈRES

LES CATÉGORIES DE LOGEMENT SOCIAUX .....	P.3
1. Les Logements locatifs sociaux .....	p.3
2. Les logements relevant de l'accèsion sociale à la propriété .....	p.3
LES OUTILS DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL .....	P.3
1. La Ligne budgétaire unique .....	p.3
2. Le crédit d'impôt OLS (organismes de logements sociaux) .....	p.4
LE PLAN LOGEMENT OUTREMER (PLOM) ET LE PLAN TERRITORIAL POUR LE LOGEMENT MARTINIQUE (PTLM) : DES DOCUMENTS DE CADRAGE .....	P.4
STRUCTURE DU PARC SOCIAL .....	P.5
PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL : LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES .....	P.7

## LES CATÉGORIES DE LOGEMENT SOCIAUX

### 1. Les Logements locatifs sociaux

Leur accessibilité est conditionnée par des plafonds de ressources et des loyers plafonds spécifiques à chaque département sont fixés par décret chaque année. A chaque type de ménage (en nombre de personnes) correspond un plafond de ressources annuelles.

En Martinique les catégories de logements sociaux sont les suivants :

- **Le LLTS (Logement Locatif Très Social)** est réservé aux personnes à revenus très modestes. Pour exemple : une personne seule peut prétendre à un logement LLTS en 2020 si ses revenus annuels sont inférieurs à 14.087 euros. Il est équivalent au PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) en Métropole.
- **Le LLS (Logement Locatif social)** réservé aux personnes à revenus modestes. Pour exemple :

une personne seule peut prétendre à un logement LLS en 2020 en Martinique si ses revenus sont compris entre 14.087 euros et 18.783 euros. Il est équivalent au PLUS (Prêt locatif à usage social) en Métropole.

- **Le PLS pour un logement locatif dit « Prêt Locatif Social »** réservé aux personnes à revenus médians. Pour exemple : une personne seule peut prétendre à un logement PLS en 2020 si ses revenus sont compris entre 18.783 euros et 24.418 euros.
- **Le PLI pour un logement locatif relevant du « Prêt Locatif Intermédiaire »**. Il est réservé aux personnes à revenus intermédiaires. Pour exemple : une personne seule peut prétendre à un logement PLI en 2020 si ses revenus sont supérieurs aux plafonds PLS dans la limite de 33 392 euros (plafond fonction de l'année de financement du logement).

### 2. Les logements relevant de l'accèsion sociale à la propriété

- **Les LES (Logements Evolutifs sociaux)** pour l'accèsion très sociale. Ce sont des logements destinés à des personnes aux revenus très modestes. Les plafonds de ressources sont égaux à ceux du logement locatif très social (LLTS).
- **Le PSLA bénéficiant du Prêt Social de Location-Accession** facilitant l'accès à la propriété des ménages modestes. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources supérieurs à ceux du LES. Une période de location est obligatoire, d'où la signature par l'accédant d'un contrat de location-accession.

## 1. La Ligne budgétaire unique

La Ligne budgétaire unique (LBU) gérée par le Ministère des outre-mer est un outil financier majeur de la stratégie territoriale du logement dans les départements d'Outre-mer. La LBU finance :

- Les **projets de construction et de réhabilitation** de logements locatifs sociaux et très sociaux des bailleurs sociaux
- Les **aides à l'amélioration de l'habitat (AAH) et les travaux d'acquisition** des propriétaires occupants très modestes
- **L'accession très sociale à la propriété** aux accédants très modestes via le dispositif du logement évolutif social (LES)
- **Les collectivités pour le soutien aux opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI)**, opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS), opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL), la régularisation

d'occupations informelles dans la zone des cinquante pas géométriques

- Les **collectivités, bailleurs sociaux, ou aménageurs au travers du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU)** pour l'aménagement des terrains et leurs réseaux en vue de la construction de logements sociaux.

**Le montant total de subventions engagées par la LBU pour la construction neuve est de 11.3 M€ en 2019, 21.6M€ en 2020 (chiffres communiqués au CTHH de Mars 2021)**

Source : [http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/logementsa-grees\\_web\\_cle0b2116.pdf](http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/logementsa-grees_web_cle0b2116.pdf)

## 2. Le crédit d'impôt OLS (organismes de logements sociaux)

Depuis le 1er juillet 2014, le crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer prévu à l'article 244 quater X du code général des impôts (CGI) s'applique aux organismes de logement social qui acquièrent ou construisent des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer (DOM).



# LE PLAN LOGEMENT OUTREMER (PLOM) ET LE PLAN TERRITORIAL POUR LE LOGEMENT MARTINIQUE (PTLM) : DES DOCUMENTS DE CADRAGE

Dans le cadre de la conférence logement outre-mer organisée au premier semestre 2019, l'Etat et les acteurs du logement outre-mer ont dégagé ensemble un programme de travail en commun autour des problématiques suivantes :

- les besoins de réhabilitation dans les objectifs de production et leurs financements,
- la transition écologique et l'adaptation au changement climatique dans le secteur du logement,
- les leviers permettant de massifier l'auto-construction et l'auto-réhabilitation outre-mer,
- la maîtrise des coûts de production et de réhabilitation par la simplification des normes,
- l'accompagnement des collectivités locales dans leur politique de l'habitat.

Ces échanges tenus au niveau national que et dans chacun des départements et régions ultramarins ont permis d'aboutir aux conclusions suivantes :

- La nécessité de maintenir un engagement fort de l'Etat pour le logement outre-mer, en termes de financements, de pilotage et d'ingénierie au regard des besoins importants en matière de logements sur les territoires ultramarins.
- Le traitement de l'habitat indigne, l'amélioration de l'habitat privé, la construction et la réhabilitation des logements à vocation sociale, l'accession sociale à la propriété, doivent constituer les priorités d'action pour l'Etat et les acteurs du logement. Il s'agit de répondre correctement à la diversité des besoins en logements des ménages ultramarins, par le développement d'une offre globale de logements de qualité.
- Aller au-delà d'une simple déclaration d'objectifs et prendre la forme d'un plan d'action précis et séquencé dont l'état d'avancement et les résultats feront l'objet de points d'étape réguliers et transparents.
- Déclinaisons des priorités d'action sur chaque territoire, afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins parfois très différents d'un territoire à l'autre.

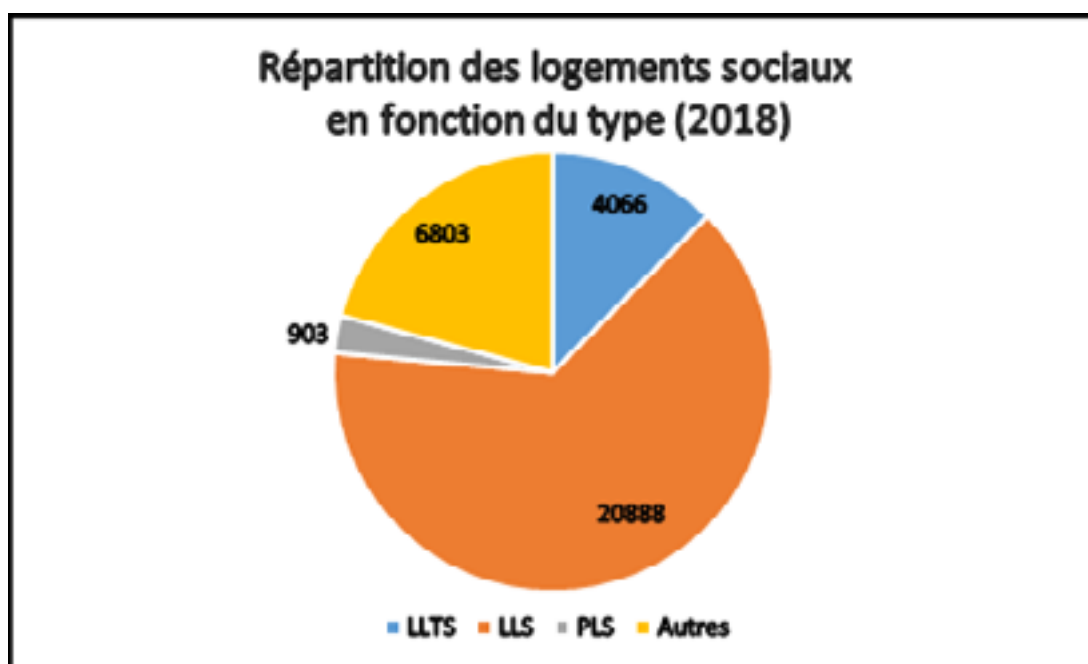
En Martinique, un travail partenarial lancé en 2019 avec l'ensemble des acteurs du secteur a permis d'élaborer le plan territorial pour le logement Martinique (PTLM) validé en conseil territorial de l'habitat et de l'hébergement (CTHH) du 21 février 2020.

La stratégie proposée par les acteurs territoriaux est basée sur des orientations majeures, qui reposent sur la mobilisation et la coordination de nombreux acteurs, en particulier celle des communautés d'agglomération, qui sont en Martinique toutes dotées d'un plan local de l'habitat. Deux d'entre elles concernent directement le logement social :

- **Reconquérir les centralités en orientant la production du logement social vers le tissu urbain**, notamment en démolition-reconstruction ou en acquisition-amélioration, en accompagnant les collectivités dans les projets d'aménagement liés au logement dans ces périmètres et en résorbant la vacance. La reconquête des centralités et le repositionnement de la production de logements dans les tissus urbains répond à plusieurs enjeux : d'une part ils assurent aux ménages une plus grande proximité aux équipements publics et aux services. D'autre part, cela répond à l'enjeu de limitation de l'étalement urbain.
- **Développer un parc social adapté à la demande et à la diversité des publics**. Ce sont près de 12.000 demandeurs de logement qui sont enregistrés sur le système national d'enregistrement. En dépit de la décroissance démographique, le besoin de production de logements sociaux reste réel. Toutefois, il est nécessaire aujourd'hui d'offrir aux ménages martiniquais des produits adaptés à leur situation. L'augmentation de la part de personnes âgées nécessite une adaptation des logements, sociaux ou privés, aux personnes à mobilité réduite. La politique du logement peut contribuer à limiter les départs des jeunes, en leur offrant de meilleures conditions de vie sur l'île. Le renouvellement des dispositifs d'accompagnement à l'accession sociale à la propriété, aujourd'hui quasi-inexistante, est également nécessaire, suppose une **évaluation du dispositif actuel, et la mobilisation de nouveaux dispositifs, comme le PSLA, pour favoriser l'accès à la propriété du plus grand nombre**.

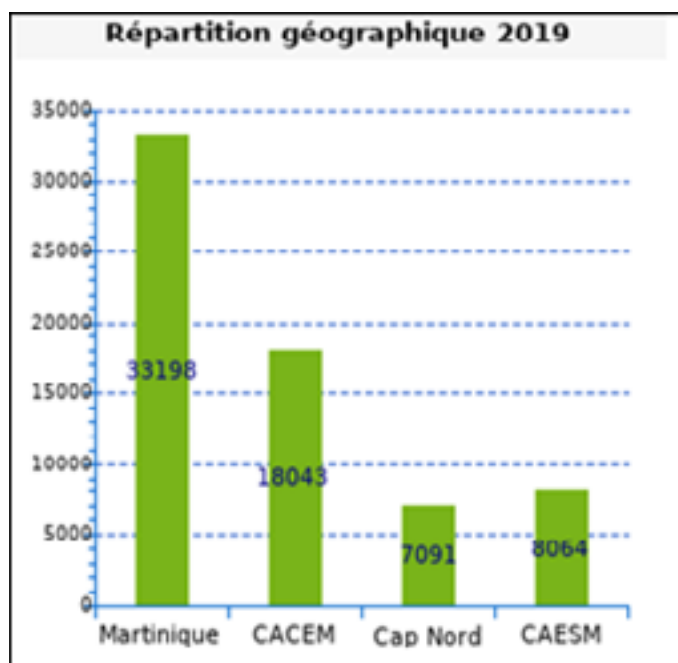
# STRUCTURE DU PARC SOCIAL

En 2018, elle en comptait 32.660 répartis comme suit :



Autres = anciens types de logements

En 2019, la Martinique compte 33 198 logements locatifs sociaux, soit 20% des résidences principales. Les logements se répartissent ainsi sur le territoire :



En termes de qualité du logement, les locataires du parc social sont très favorisés par rapport à ceux du parc privé puisque plus de 40% des logements du parc privé comportent au moins deux « défauts graves ».

Le parc social est encore peu équipé en éléments de confort (eau chaude, climatisation), mais il dis-

pose des équipements essentiels. 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.

Si 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 %). Le développement de la climatisation a été nettement moins soutenu sur la décennie en Martinique, où elle est plutôt considérée comme de l'électroménager et non comme un équipement des logements.

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

Au niveau national, le parcours résidentiel classique est celui-ci : locataire du parc social, puis locataire du secteur à loyer libre, puis propriétaire. En Martinique, la logique semble différente voire inversée : l'arrivée dans le parc social est plus tardive, eu égard aux délais d'attente, et le parcours peu fluide. Malgré un fort désir de mobilité, les locataires du parc social déménagent peu. Près de

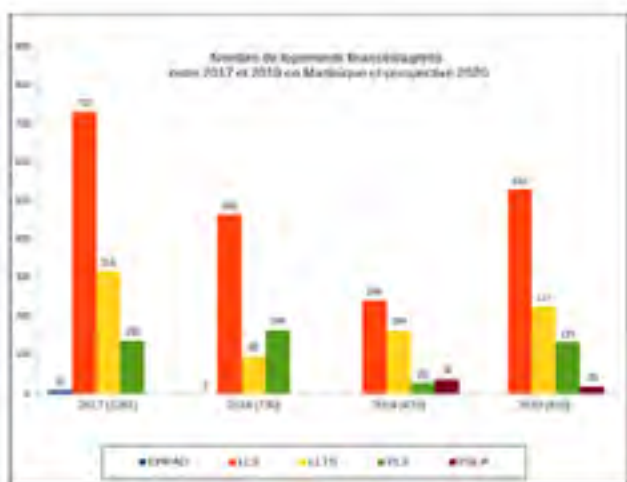
70 % des locataires du parc social vivent dans leur logement depuis plus de huit ans (50 % en Guadeloupe et au niveau national).

Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2664308#encadre1>



## PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL : LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

2154 logements sociaux ont été financés/agrésés depuis 2017, soit une baisse de 17 % par rapport à la période triennale précédente.



La baisse du nombre de logements financés, opérations annulées ou reportées s'explique notamment par des difficultés liées :

- Au **foncier** (rareté et cherté du foncier en centralité urbaine notamment, complexité des démolitions - constructions en cas de présence d'amiante, topographie compliquée, qualité des sols engendrant des surcoûts en termes de fondations spéciales, problématiques d'indivision impliquant des délais d'acquisition rallongés). On sait que la disponibilité de foncier aménageable pour les opérations de construction de logements sociaux est une difficulté croissante en Martinique, du fait de la taille du territoire, du fait de la géographie particulière de certaines communes, du fait de la carte des risques (PPRN), du fait du coût du foncier, du fait de la spéculation foncière, du fait de la qualité de certains sols entraînant des surcoûts de construction, du fait de l'indivision, et enfin du fait du souci légitime de préservation des terres agricoles et de la protection de l'environnement et du patrimoine. L'EPFL Martinique peut apporter son concours à la maîtrise foncière, mais les dossiers sont d'une complexité telle, que les délais ne sont pas raccourcis.

- **Aux contraintes administratives et réglementaires :**
  - Permis de construire (durée d'instruction notamment);
  - Règles environnementales ;
  - Plans locaux d'urbanismes,
  - Avis favorable requis de l'Architecte des bâtiments de France pour les projets en centre-bourg (redimensionnement des projets)

Les contraintes administratives et réglementaires sont de plus en plus importantes. Ceci ralentit considérablement les sorties d'opérations de constructions neuves. Les délais de préparation des opérations de constructions sont allongés alors même que les dates butoirs sont de plus en plus resserrées.
- A la **situation démographique** actuelle de la Martinique, la très grande majorité des communes perdant aujourd'hui de la population, à la fois du fait du solde naturel qui est maintenant quasiment nul à cause du vieillissement de la population (moins de femmes en âge de procréer, donc moins de naissances), et surtout du fait du solde migratoire fortement déficitaire (-1,1% par an sur l'ensemble de la Martinique sur la période 2012-2017).
- A la **situation de l'emploi et de l'activité économique** sur ces communes dont certaines sont éloignées des bassins d'emploi, et donc peu attractives en termes de logements.
- Aux limites de capacité du tissu économique local du secteur de la construction à conduire des **opérations de plus en plus complexes, en centre bourg** notamment (petites opérations avec des difficultés d'accès au chantier).
- Aux limites de **capacité du financement** des logements sociaux en Martinique. C'est le cas pour la réhabilitation : il existe environ 30 000 logements vacants sur le territoire, dont la rénovation partielle (pour ceux qui restent attractifs, particulièrement en centres bourgs, permettrait de répondre aux obligations tout en respectant la préservation du foncier nu. Ces rénovations onéreuses de par leur complexité (difficultés d'accès en centres urbains pour les dents creuses, mise en place d'infrastructures de chantiers lourdes, désamiantage,...), ne bénéficient pas, de plus, des économies d'échelle pouvant exister en construction neuve grâce à l'effet volume.

**Concernant le bilan SRU (Solidarité et Renouvellement urbains) triennal, voir la publication suivante.**





# CÉSECÉM



LE CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL,  
ENVIRONNEMENTAL, DE LA CULTURE  
ET DE L'ÉDUCATION DE MARTINIQUE

---

[www.cesecem.mq](http://www.cesecem.mq)

