



# LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN MARTINIQUE

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE  
ET PROFIL DES MÉNAGES DEMANDEURS

Ce fascicule porte sur la demande de logement locatif social enregistrée dans l'infocentre du Système national d'enregistrement (SNE). Les données concernent en particulier les ménages demandeurs en attente d'un logement social fin 2023 et les attributions de l'année 2023, dont le titulaire est une personne physique. Les données sont extraites au 14 mars 2024. La demande enregistrée dans le SNE concerne la demande de logement ordinaire, ou logement dit familial. Cette demande est l'expression d'une partie des besoins mais pas de leur totalité. Les personnes qui ne peuvent pas déposer une demande de logement social en raison de leur situation administrative ne figurent pas dans ces statistiques.

Au 31 décembre 2023, la Martinique enregistre plus de 14 000 demandes de logement social. Ce chiffre représente les demandes qui ont été enregistrées dans le SNE et pour lesquelles le demandeur s'est vu délivrer un numéro unique.

## LES CHIFFRES CLÉS

PAGE 4

## L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL DEPUIS 2013

PAGE 6

## LE PROFIL DES MÉNAGES DEMANDEURS

PAGE 7

## LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN REGARD DU PARC LOCATIF SOCIAL

PAGE 12

## LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

PAGE 14

## ANNEXE : PRINCIPAUX INDICATEURS DANS LES DROM

PAGE 16

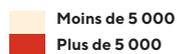
### GLOSSAIRE

<b>DROM :</b>	département et région d'outre-mer
<b>LLS :</b>	logements locatifs sociaux
<b>LLTS :</b>	logements locatifs très sociaux
<b>PLAI :</b>	prêt locatif aidé d'insertion
<b>PLI :</b>	prêt locatif intermédiaire
<b>PLS :</b>	prêt locatif social
<b>PLUS :</b>	prêt locatif à usage social
<b>RFR :</b>	revenu fiscal de référence
<b>RPLS :</b>	répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux
<b>SDES :</b>	service de la donnée et des études statistiques
<b>SNE :</b>	système national d'enregistrement

Dans ce document, "France entière", au sens de l'Insee, comprend la France métropolitaine et les cinq départements et régions d'outre-mer (Guyane, Martinique, Guadeloupe, Mayotte et La Réunion), soit hors Collectivités d'outre-mer.



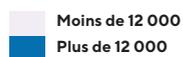
### Nombre de demandes fin 2023



Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023



### Nombre de logements en 2023



Source : SDES, RPLS au 01/01/2023

## LES CHIFFRES CLÉS

**14 082**

ménages demandeurs en attente d'un logement social fin 2023, représentant 27 383 personnes

**Depuis 2018,**

le nombre de demandes a augmenté de 13 %

**50 %**

des ménages demandeurs ne disposent pas de leur propre logement

**1/5**

des ménages demandeurs d'un logement social occupe déjà le parc social

**95 %**

des ménages résident déjà en Martinique

**24 %**

des titulaires de la demande ont moins de 30 ans

# 30 %

des titulaires de la demande sont au chômage et 38 % sont salariés du secteur privé ou agents fonctionnaires

# 45 %

des ménages demandeurs sont hébergés chez un tiers (proche, particulier)

# 43 %

des demandes émanent d'une famille monoparentale

# 11 %

des demandeurs invoquent un logement insalubre

Non décent ou indigne

# 81 %

des ménages demandeurs ont des revenus en dessous des plafonds de ressources LLTS

Près de 3/5 d'entre eux disposent de revenus inférieurs à la moitié du plafond LLTS (soit moins de 7385 euros annuels pour une personne seule en 2023)

# Près d'1 ménage demandeur sur 2

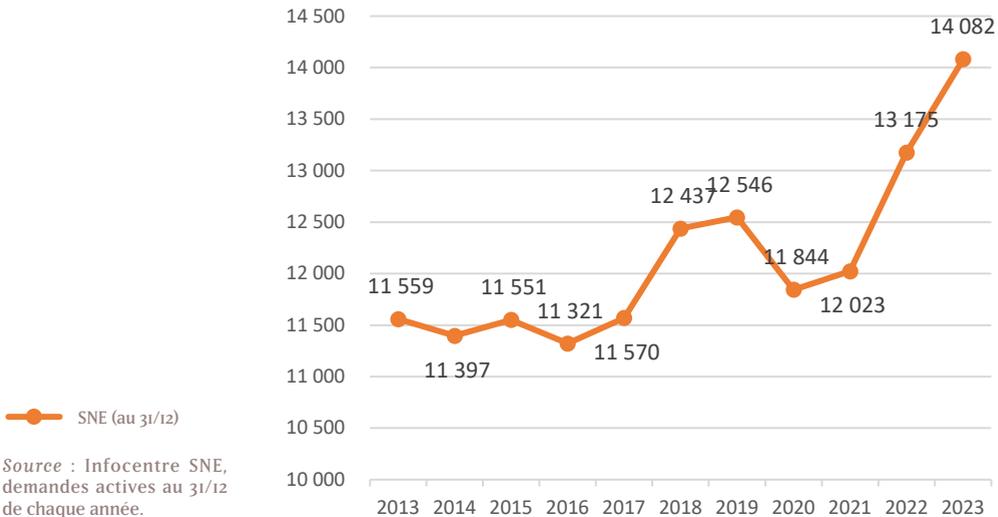
est composé d'une seule personne

# L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL DEPUIS 2013

Fin 2023, plus de 14 000 ménages demandeurs sont en attente d'un logement social en Martinique, dont un cinquième est déjà locataire du parc social.

Sur les cinq dernières années, ce volume a augmenté de 13 % (Figure 1), lorsque sur la même période la population locale connaît une baisse de 6 %. Plus particulièrement, depuis 2021, la demande de logement social est en forte hausse (+10 % en 2022 et +7 % en 2023) pour atteindre 14 082 demandes en attente fin 2023. L'année 2020 enregistre quant à elle un nombre particulièrement bas, avec une chute de 6 % des demandes qui n'est pas représentative de la tension qui s'exerce localement, mais qui est liée à l'impact de la crise sanitaire. Cette même baisse a été constatée sur la France entière. Parmi ces ménages demandeurs, 95 % résident déjà sur le territoire.

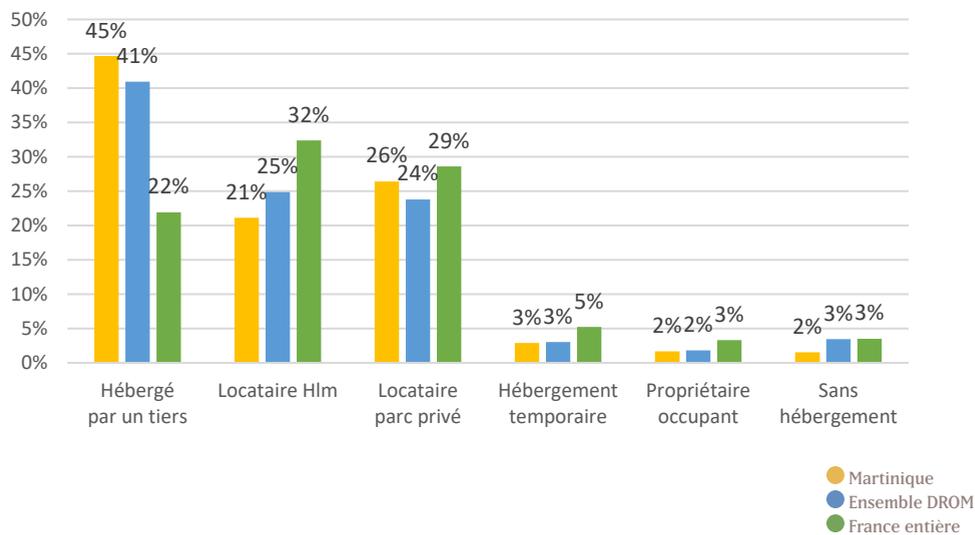
Figure 1 – Évolution du nombre de demandes de logement social en Martinique



# LE PROFIL DES MÉNAGES DEMANDEURS

En Martinique, un cinquième des ménages demandeurs est déjà locataire du parc social, contre un tiers au niveau national (Figure 2). Par ailleurs, 45 % sont hébergés chez un tiers (parent, enfant ou particulier) ; cette proportion est proche de celle de l'ensemble des DROM (41 %), mais plus de deux fois supérieure au taux constaté à l'échelle nationale (22 %). Au total, la moitié des demandeurs ne dispose pas de leur propre logement. Ainsi, l'absence de logement à soi est plus invoquée sur ce territoire que pour la France entière, témoignant de difficultés d'accès au logement accrues dans les DROM en général et en Martinique notamment.

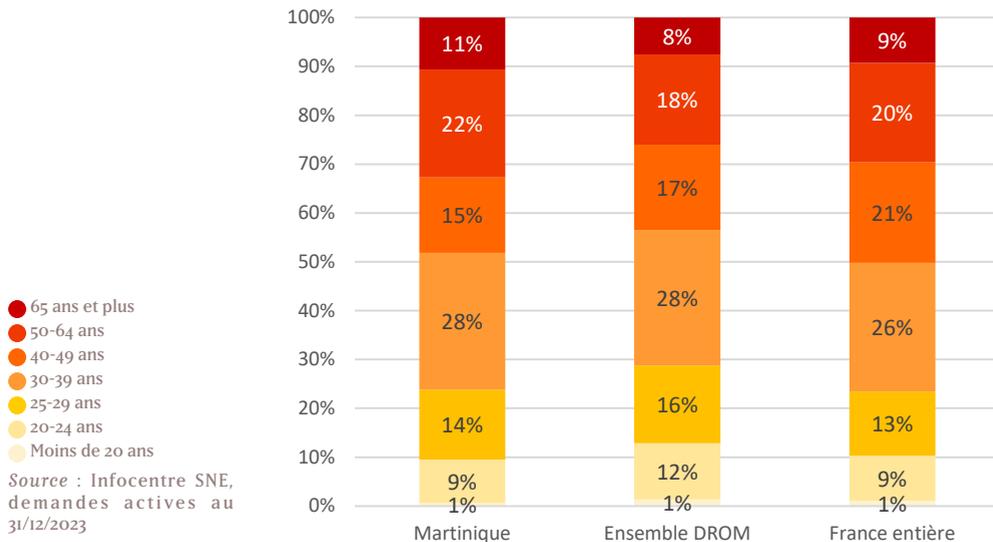
Figure 2 – Mode d'hébergement actuel des ménages demandeurs selon le territoire



Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

L'âge moyen des titulaires des demandes est de 43 ans. Il est plus proche de la moyenne nationale (42 ans) que de la moyenne des DROM (40 ans). Cependant en Martinique, les personnes de 65 ans et plus sont un peu plus nombreuses parmi les demandeurs : elles représentent 11 % des demandeurs de logement social, contre 9 % en France entière (Figure 3). Les demandeurs de moins de 30 ans (24 %) ont quant à eux une proportion similaire à celle au niveau national (23 %).

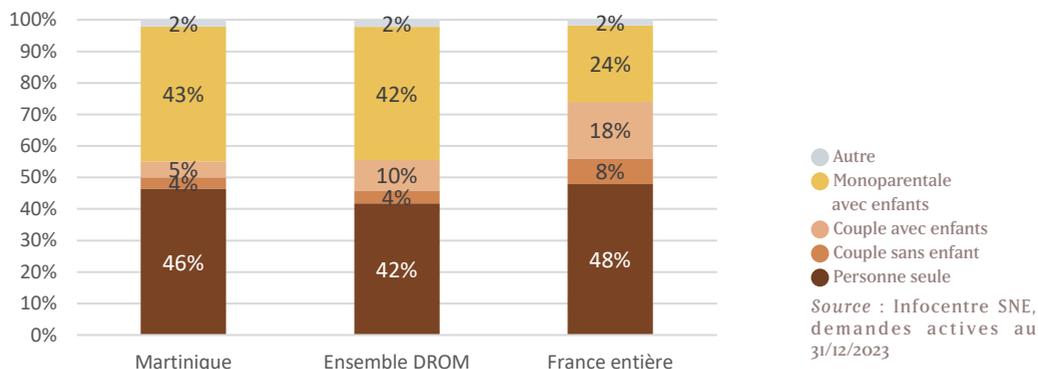
Figure 3 - Tranche d'âge du titulaire de la demande selon le territoire



La taille moyenne des ménages en Martinique est de 1,9 personnes, un chiffre plus faible que celui des DROM (2,3 personnes en moyenne) et que celui de la France entière (2,2 personnes en moyenne).

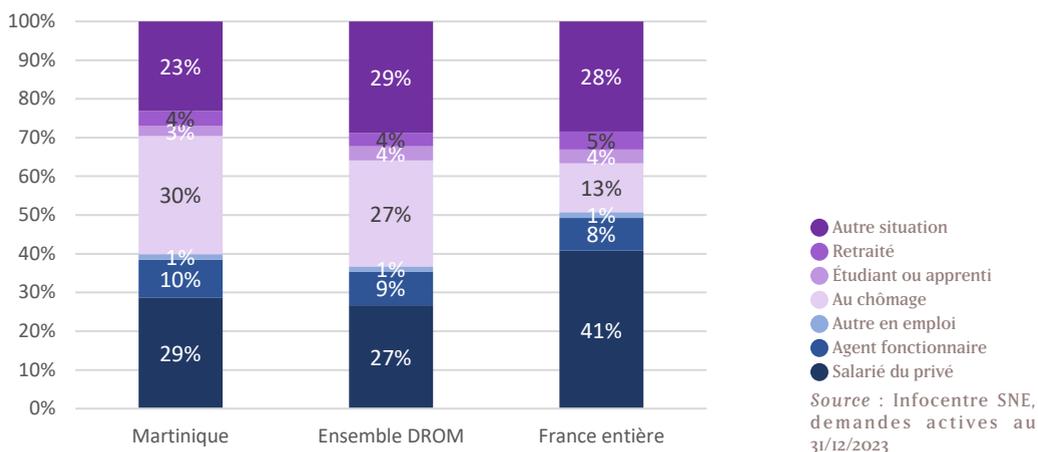
Les familles monoparentales avec enfants représentent une part importante des demandeurs, totalisant 43 % des demandes, tout comme dans les DROM avec 42 %, tandis que cette proportion est nettement moindre au niveau national, où elle s'établit à 24 % (Figure 4). De même, les personnes seules constituent une part significative des demandeurs de logement, suggérant des besoins constants en logements adaptés pour cette catégorie de ménages : 46 % en Martinique, 42 % dans l'ensemble des DROM et 48 % pour la France entière. À eux deux, les familles monoparentales et les personnes seules rassemblent 89 % de la demande en Martinique. Les couples avec enfants sont moins nombreux parmi les ménages demandeurs de logement en Martinique (5 %) et dans l'ensemble des DROM (10 %) comparé à la France entière (18 %).

Figure 4 - Composition familiale des ménages demandeurs selon le territoire



L'examen du type d'emploi des titulaires de la demande de logement social révèle des disparités significatives entre l'ensemble des DROM et la France entière (Figure 5). En Martinique, le taux de chômage est particulièrement élevé, atteignant 30 % parmi les demandeurs de logement social. C'est le taux le plus élevé dans l'ensemble des DROM, qui comptent en moyenne 27 % de demandeurs de logement au chômage. Ces taux sont bien supérieurs à celui de la France entière, qui s'élève à 13 %. Cette situation révèle une pression considérable sur le logement social en Martinique, en raison d'une problématique de chômage nettement plus prononcée sur ce territoire et plus largement dans l'ensemble des DROM. Les salariés représentent quant à eux 29 % des titulaires des demandes, un pourcentage légèrement supérieur à celui de l'ensemble des DROM (27 %), mais bien inférieur à celui de la France entière (41 %). Les agents fonctionnaires comptent pour 10 % des demandeurs en Martinique et 9 % dans l'ensemble des DROM, un chiffre comparable à celui de la France entière (8 %). Enfin, les étudiants ou apprentis constituent 3 % des demandeurs, une proportion proche de celle des DROM et de la France entière (4 %).

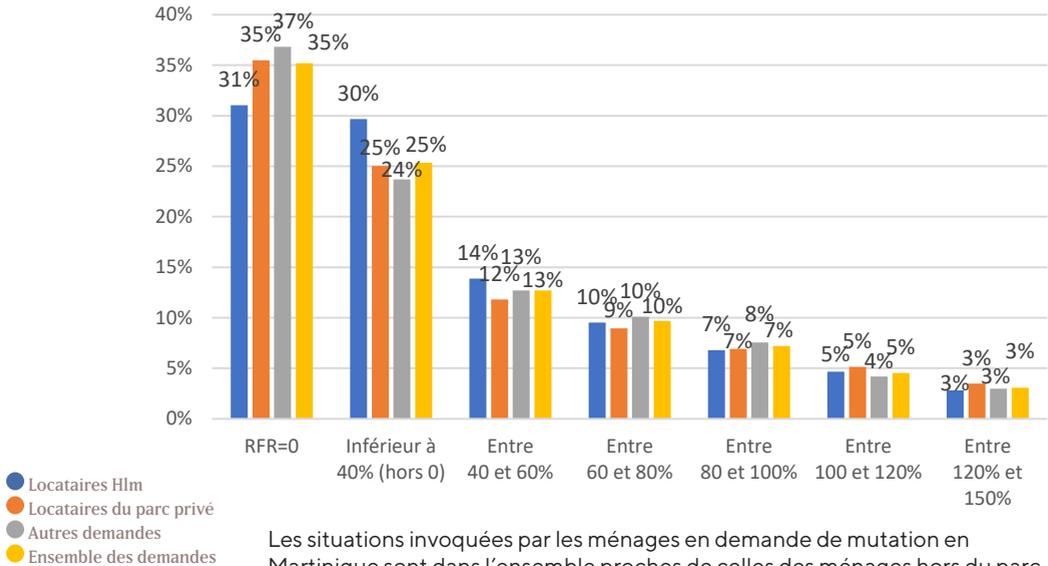
Figure 5 - Situation vis-à-vis de l'emploi du titulaire de la demande selon le territoire



1 - À noter que 19 % des ménages demandeurs en Martinique ne renseignent pas leur RFR. Les pourcentages sont exprimés ici sans tenir compte de ces ménages dans le dénominateur.

Plus d'un tiers des ménages demandeurs en Martinique déclarent un revenu fiscal de référence (RFR) à zéro (Figure 6). Ce chiffre est encore plus élevé parmi les autres demandes (37%) et les locataires du parc privé (35%), tandis qu'il est légèrement inférieur pour les locataires Hlm (31%)<sup>(1)</sup>. Les demandeurs avec un RFR positif mais inférieur à 40 % du plafond LLS représentent quant à eux un quart des demandes totales sur le territoire, contre 31 % au niveau national.

Figure 6 - Répartition des ménages selon leur positionnement par rapport au plafond LLS et leur situation de logement actuel – Martinique



Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

Les situations invoquées par les ménages en demande de mutation en Martinique sont dans l'ensemble proches de celles des ménages hors du parc social ou de celles au niveau national (Figures 7 et 8). Cependant, une différence notable apparaît concernant la cherté du logement. Cette situation se classe en 3<sup>e</sup> position au niveau national, représentant 21 % des demandes, tandis qu'en Martinique, elle est nettement moins fréquemment invoquée, avec seulement 11 % des demandes. Cette disparité pourrait refléter des dynamiques différentes du marché immobilier. Il est également important de souligner le taux relativement élevé de situations non renseignées dans les demandes de mutation en Martinique (29 %) comparé à la France entière (19 %). Cet écart est encore plus prononcé dans les demandes de mutation (26 % en Martinique contre 13 % pour la France entière), ce qui peut compliquer l'analyse des besoins réels des ménages et l'élaboration de politiques adaptées.

Figure 7 - Proportion de ménages déclarant au moins une de ces situations – Martinique

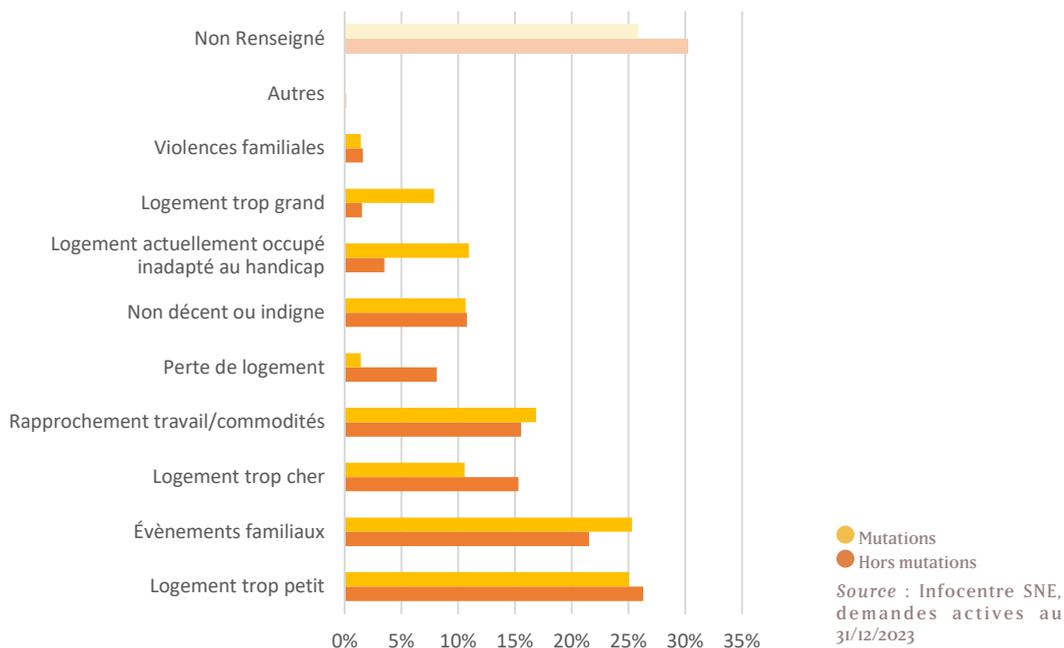
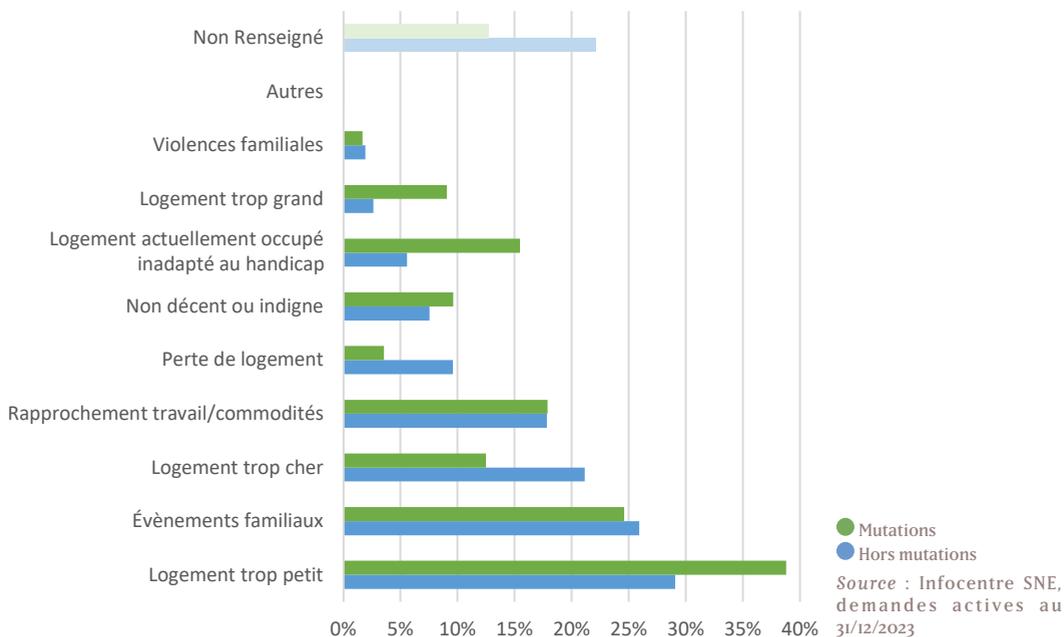


Figure 8 - Proportion de ménages déclarant au moins une de ces situations – France entière



# LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN REGARD DU PARC LOCATIF SOCIAL

La demande de logement social exprimée par les ménages est comparée au parc de logement social présent sur le territoire (Figures 9 et 10).

La Martinique compte 35 000 logements sociaux sur son territoire. On observe un écart notable entre la part de la demande souhaitée en T2 (37 %) et leur part dans le parc (13 %). En revanche, les T3 sont fortement demandés (35 %) et sont majoritaires dans le parc (44 %). De même, les logements T4 (34 %) sont en proportion supérieurs par rapport à la demande (15 %).

Dans l'ensemble des DROM, les logements T2 et T3 sont très demandés (respectivement 32 % et 30 %). Le parc est inférieur en proportion pour les T2 (18 %), mais bien pourvu en T3 (41 %). Les T4 représentent 19 % de la demande et 29 % du parc. Quant aux T5 et plus, leur part dans le parc (7 %) est légèrement supérieure à celle dans la demande (5 %).

Ces écarts soulignent le besoin d'augmenter la production de logements T2 pour mieux répondre à la demande en Martinique et dans les DROM. Cet écart est également présent au niveau national, mais de manière moins marquée : les T2 sont aussi les types de logements les plus demandés (33 %) et constituent seulement 20 % du parc social, soit, comme pour l'ensemble des DROM, également inférieur en proportion par rapport à la demande<sup>(2)</sup>.

2 - Dans la prochaine édition des livrets, une comparaison avec le parc en rotation sera effectuée.

Figure 9 – Typologie du logement demandé selon le territoire

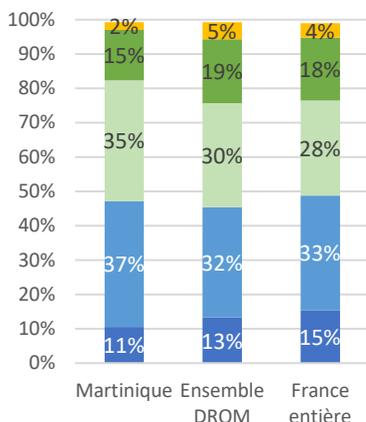
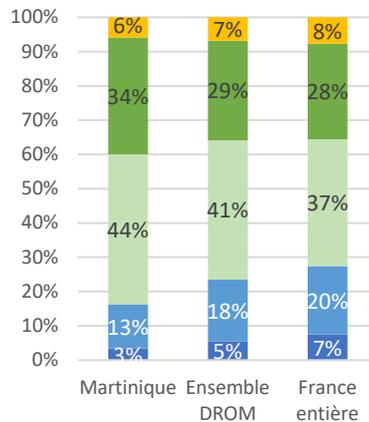


Figure 10 – Typologie du parc locatif social selon le territoire



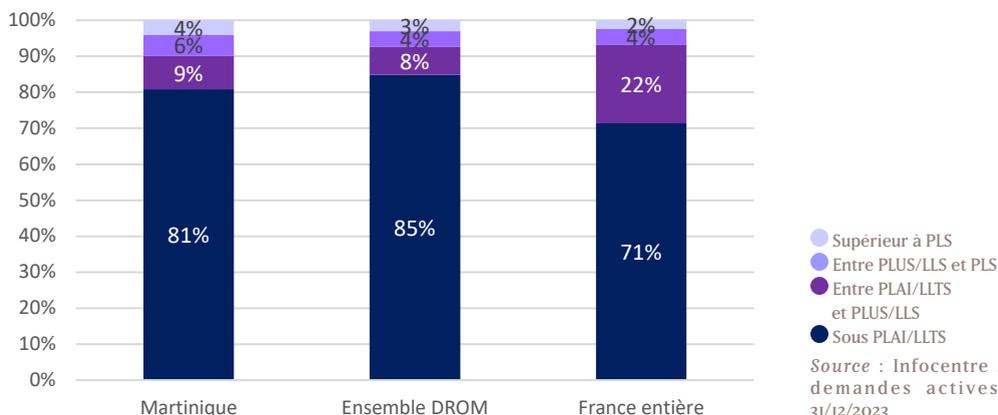
- T5 et plus
- T4
- T3
- T2
- Chambre / T1

Sources : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023 (à gauche) et SDES, RPLS au 01/01/2023 (à droite)

En Martinique, 81 % des ménages demandeurs de logement social sont en dessous du plafond LLTS, contre 85 % dans l'ensemble des DROM (Figure 11) ; un pourcentage nettement supérieur à la moyenne nationale qui est de 71 % (par rapport aux plafonds PLAI/LLTS). Cela illustre un besoin plus élevé pour les logements très sociaux en Martinique. À l'inverse, la demande située entre les plafonds des PLAI/LLTS et ceux des PLUS/LLS est de 9 % en Martinique, contre 22 % au niveau national, indiquant une proportion plus élevée de ménages demandeurs à revenus moyens pour la France entière.

Les ménages demandeurs avec des revenus situés entre les plafonds PLUS/LLS et PLS ont un poids proche entre les territoires : ils représentent 6 % des ménages demandeurs en Martinique et 4 % au niveau national.

Figure 11 - Positionnement des ménages demandeurs par rapport aux plafonds de ressources selon les territoires



Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

En Martinique, le parc de logements sociaux est principalement constitué de logements LLS post-1986, représentant 56 % du total avec des loyers moyens de 6,56 €/m<sup>2</sup> (Tableau 1). En comparaison, cette catégorie représente 42 % du parc en France entière<sup>(3)</sup>. Les logements LLTS constituent 14 % du parc en Martinique, contre 7 % pour la France entière (PLAI/LLTS). Les logements PLS représentent 3 % du parc en Martinique contre 7 % au niveau national, indiquant une offre relativement plus faible dans cette catégorie en Martinique.

Ces données soulignent le besoin d'augmenter l'offre de logements LLTS en Martinique pour mieux répondre aux besoins des ménages vulnérables.

3 - Pour la France métropolitaine, ce sont les PLUS post-1977 qui sont comparables au LLS post-1986 dans les DROM.

Tableau 1 - Répartition du parc locatif social de la Martinique et niveaux de loyers hors charges selon les catégories de financement

Financement d'origine	Parc de logements		Loyers mensuels moyens (hors charges)
	Nombre	en %	en €/m <sup>2</sup>
LLTS	4 728	14 %	5,16
LLS avant 1986	9 526	27 %	4,55
LLS à partir de 1986	19 458	56 %	6,56
PLS	1 195	3 %	8,79
PLI et assimilés	22	0 %	11,43
<b>Total</b>	<b>34 929</b>	<b>100 %</b>	<b>5,87</b>

NB : les loyers mensuels moyens sont calculés pour les seuls logements occupés au 01/01/2023.

Source : SDES, RPLS au 01/01/2023

# LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

4 - Plus précisément, c'est le rapport entre le nombre d'attributions sur l'année 2023 et les demandes en attente d'un logement social fin 2023.

5 - Il s'agit de revenus déclarés au moment de la saisie de la demande et, à l'instruction, il est fréquent que ces catégories (moins de 500 €) soient revues à la hausse pour intégrer des prestations sociales, ouvrir des droits.

6 - Le calcul des unités de consommation se fait en attribuant : 1 pour le premier adulte du ménage + 0,5 par personne de plus de 14 ans + 0,3 par enfant de moins de 14 ans.

● Demandeurs  
● Attributaires  
● Taux de succès

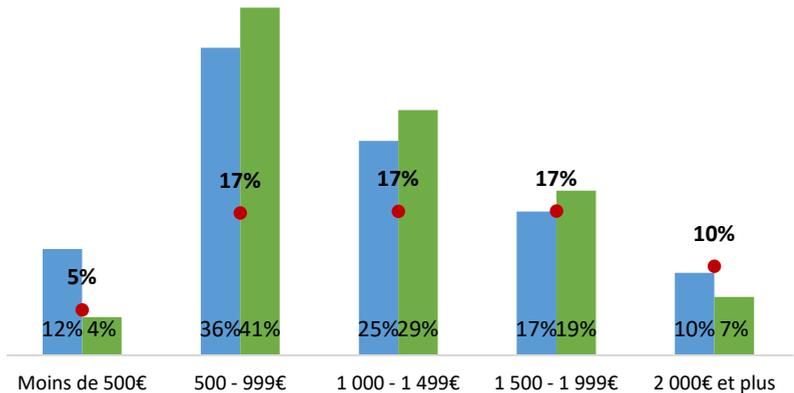
Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

Le taux de succès permet de mesurer « les chances » de se voir attribuer un logement<sup>(4)</sup>. Il est de 14 % pour la Martinique et de 15 % au niveau national.

Les ménages qui perçoivent entre 500 € et 999 € par mois concentrent la plus grande part des demandes et attributions. Ces ménages ont un taux de succès de 17 %, de même que pour les ménages percevant entre 1 000 € et 1 499 € et pour ceux percevant entre 1 500 € et 1 999 € (Figure 12).

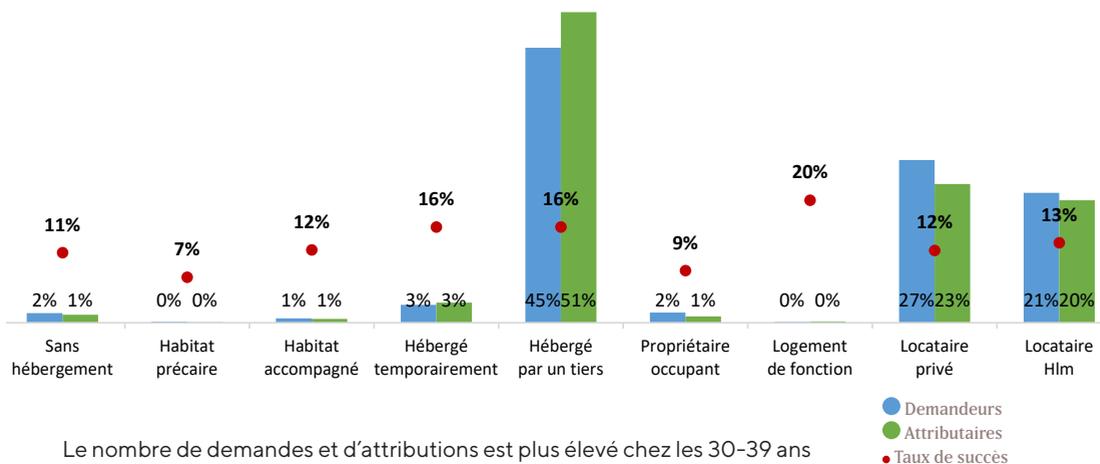
Les ménages demandeurs qui ont les revenus les plus bas (moins de 500 €) obtiennent le taux de succès le plus bas (5 %) et concernent un faible nombre de ménages (12 %) <sup>(5)</sup>, tout comme ceux aux revenus les plus élevés (2 000 € et plus), qui obtiennent un taux de succès de 10 % et représentent 10 % de la demande.

Figure 12 - Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon leurs ressources mensuelles par unité de consommation<sup>(6)</sup>



Le taux de succès des ménages demandeurs dépend du type de logement antérieur. La majorité des ménages sont hébergés par des tiers (45 %) et ont un taux de succès de 16 % (Figure 13). Les ménages locataires, qu'ils soient du parc social ou du parc privé, ont un taux de succès très proche, respectivement de 13 % et de 12 %.

Figure 13 - Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon le type de logement antérieur.

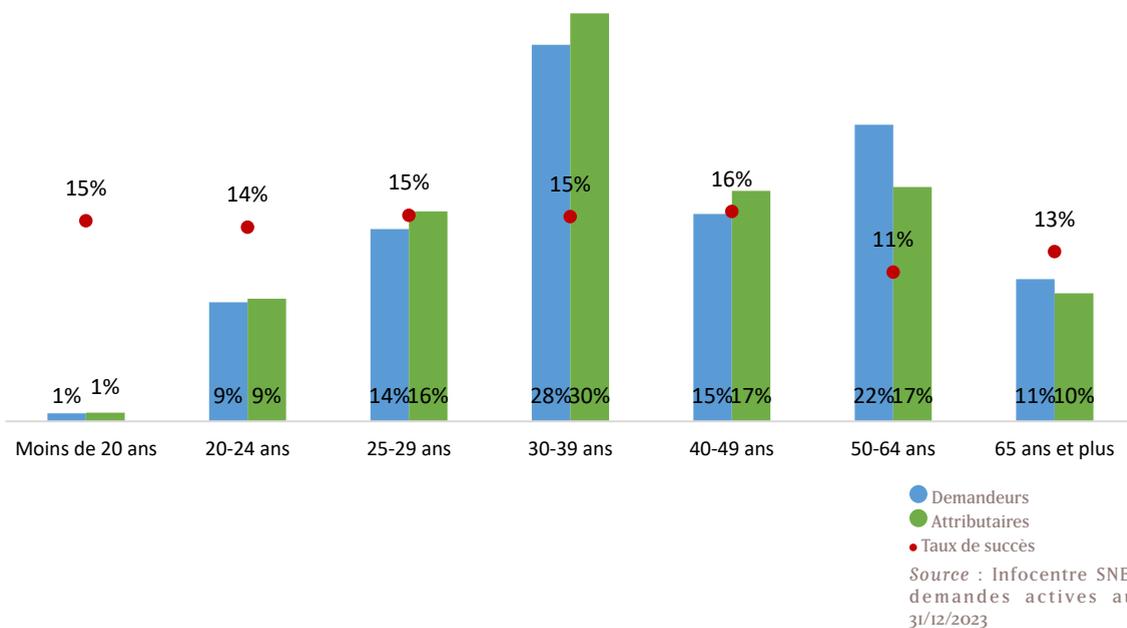


Le nombre de demandes et d'attributions est plus élevé chez les 30-39 ans (Figure 14). Cette tranche d'âge concerne 28 % des demandes et 30 % des attributions, avec un taux de succès de 15 %. Les tranches d'âge qui ont le plus de chance de se voir attribuer un logement sont les 40-49 ans avec un taux de succès de 16 %. Dans l'ensemble, le taux de succès varie peu avec l'âge.

NB : Les pourcentages peuvent différer légèrement de la Figure 2 car les non renseignés (1 % des demandes et 2 % des attributions) sont exclus de ce graphique.

Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

Figure 14 - Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon la tranche d'âge du titulaire de la demande



Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

# ANNEXE :

## PRINCIPAUX INDICATEURS

### DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

### DANS LES DÉPARTEMENTS ET RÉGIONS D'OUTRE-MER

		Guadeloupe	Martinique	Guyane
Contexte territorial	Population totale (2023)	375 800	347 700	301 100
	Nombre de ménages (2021)	177 500	168 670	85 830
	Parc total de logements (2021)	235 970	218 570	98 630
	Part des ménages éligibles au LLTS/PLAI (2021)	54%	48%	53%
	Part des ménages éligibles au LLS/PLUS (2021)	65%	61%	62%
Contexte de la demande de logement locatif social	Parc locatif des bailleurs sociaux (01/01/2023)	37 505	34 929	21 055
	Nombre de demandes de logement social (31/12/2023)	14 963	14 082	13 113
	Demandes par ménage résident non propriétaire	20%	18%	26%
	Taux de succès	20%	14%	14%
Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2023	Loyers (€/m <sup>2</sup> hors charges)	6,42	5,87	6,59
	Taux vacance commerciale	3,7%	3,2%	4,2%
	Taux de rotation	7,8%	5,9%	7,4%
	Construit avant 1946	0%	0%	0%
	Construit entre 1946 et 1964	1%	3%	8%
	Construit entre 1965 et 1979	11%	12%	4%
	Construit entre 1980 et 1999	29%	44%	23%
	Construit entre 2000 et 2017	54%	35%	52%
Construit à partir de 2018	6%	6%	13%	

NB : (l) Les données concernant Mayotte portent sur les dernières estimations connues ou reposent parfois sur les seuls ménages fiscaux (hors communautés et sans abris). En particulier, (\*) le nombre de ménages

non propriétaires est une estimation.

(\*\*) Les logements du bailleur social à Mayotte sont en grande partie des logements financés par prêt bancaire libre.

Sources : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023, RP2021 (Insee), RPLS au 01/01/2023 (SDES), Filocom 2021 (SDES)

La Réunion	Mayotte <sup>(l)</sup>	Ensemble DROM	France Métropolitaine	France entière
873 100	310 000	2 207 800	65 834 800	68 042 600
345 650	63 370	841 020	29 856 170	30 697 190
395 390	73 900	1 022 460	36 207 360	37 229 820
54%	78%	53%	25%	26%
65%	83%	64%	55%	55%
84 453	2 678	180 620	5 143 685	5 324 305
44 247	2 973	89 378	2 517 303	2 606 681
26%	11%*	23%	20%	20%
12%	9%	14%	15%	15%
6,40	8,54**	6,35	6,27	6,27
1,2%	5,8%	2,5%	2,3%	2,3%
6,6%	18,3%	6,9%	8,1%	8,0%
0%	0%	0%	6%	6%
1%	0%	2%	16%	16%
11%	2%	10%	29%	29%
36%	44%	35%	22%	23%
42%	27%	44%	20%	21%
10%	27%	9%	6%	6%

## (SUITE ANNEXE) PROFIL DES MÉNAGES DEMANDEURS 2023

		Guadeloupe	Martinique	Guyane
Revenus déclarés	< 40% LLTS/PLAI	55%	54%	63%
	Entre 40%-60% LLTS/PLAI	9%	10%	8%
	Entre 60-80% LLTS/PLAI	9%	10%	7%
	Entre 80-100% LLTS/PLAI	7%	8%	6%
	> 100% LLTS/PLAI	20%	19%	16%
	Niveau de vie annuel médian (€) <sup>(2)</sup>	13 488	13 294	13 263
Composition familiale	Taille moyenne des ménages	2,0	1,9	2,8
	Personne seule	47%	46%	32%
	Famille monoparentale	41%	43%	55%
Emploi (demandeur principal)	Salarié du privé	29%	29%	29%
	Agent fonctionnaire	9%	10%	14%
	Au chômage	28%	30%	26%
	Retraité	4%	4%	2%
	Autre situation	24%	23%	24%
Âge (demandeur principal)	Âge moyen	41	43	38
	A moins de 30 ans	28%	24%	31%
	A 65 ans ou plus	9%	11%	5%
Situation vis-à-vis du logement	Déjà locataire du parc social	25%	21%	20%
	Hébergé chez un tiers	45%	45%	38%

NB : (2) Le niveau de vie correspond aux ressources mensuelles déclarées par les ménages, multipliées par 12.

Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

La Réunion	Mayotte	Ensemble DROM	France Métropolitaine	France entière
63%	57%	60%	40%	41%
11%	10%	10%	10%	10%
8%	9%	8%	11%	11%
6%	8%	7%	9%	9%
12%	15%	15%	29%	29%
11 595	13 167	12 312	15 480	15 372
2,3	3,2	2,3	2,2	2,2
43%	24%	42%	48%	48%
39%	47%	42%	24%	24%
23%	46%	27%	41%	41%
5%	27%	9%	8%	8%
28%	7%	27%	12%	13%
4%	1%	4%	4%	4%
34%	15%	29%	28%	28%
40	38	40	42	42
30%	30%	29%	23%	23%
7%	4%	8%	9%	9%
29%	5%	25%	33%	32%
38%	56%	41%	21%	22%



Direction Outre-mers  
14, rue Lord-Byron – 75384 Paris Cedex 08

☎ 01 40 75 78 00

[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

✕ @UnionHlm    [in](#) @L'Union Sociale pour l'Habitat  
[@unionhlm](#)    [@L'Union Sociale pour l'Habitat](#)

**DESIGN GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE** Plurielles au Singulier

**CRÉDITS PHOTOS** © iStock / Getty Images

**CONCEPTION ET COORDINATION** L'Union sociale pour l'habitat