

RAPPORT

SLVD

Unité
PHRU

Mai 2019

Estimation des besoins en logements en Martinique Synthèse



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

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire

Affaire suivie par

Vanessa CORRE - Service Logement et Ville Durable
Tél. :
Courriel : <i>Vanessa.Corre@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteur

Vanessa CORRE- Service Logement et Ville Durable

Relecteur

Référence(s) intranet

http://

SOMMAIRE

CONTEXTE.....	4
1 - TERRITORIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT - MÉTHODE.....	5
2 - ESTIMATION DES BESOINS EN STOCK.....	6
3 - ESTIMATION DES BESOINS EN FLUX.....	7
3.1 - Besoins liés aux évolutions démographiques : Des besoins concentrés dans le Sud.....	7
3.2 - Besoins liés à l'évolution du parc actuel de logements: Très faible taux de renouvellement dans les trois EPCI.....	9
3.3 - La demande potentielle à l'année N+6 : Enjeu de la remobilisation des logements vacants...	9
4 - SYNTHÈSE DES BESOINS EN STOCK ET EN FLUX.....	11
5 - BIBLIOGRAPHIE.....	13

CONTEXTE

Connaître les besoins en logements est un élément indispensable pour orienter correctement les politiques publiques en matière d'aménagement du territoire. Cette connaissance est d'autant plus nécessaire en Martinique, seule région française avec la Guadeloupe qui présenterait une décroissance démographique d'ici 2050 [1].

Outre ce déclin (-12% entre 2013 et 2030, [2]) fortement lié au départ de nombreux jeunes Martiniquais [3], la population martiniquaise se caractérise par :

- Son vieillissement. Pour 100 jeunes (0-14 ans) il y avait 99 seniors en 2009, 124 seniors en 2013, 138 seniors en 2015 et il y en aurait 167 en 2030. Les ménages composés de personnes âgées étant de plus petite taille que les autres, ce vieillissement se traduit par une augmentation du nombre de ménages.

- L'augmentation de l'espérance de vie. Pour les hommes, elle était de 75,3 ans en 2000 et de 79,4ans en 2015, pour les femmes elle est passée de 82,2 à 84,7 ans. Ce phénomène a des répercussions sur le type de logements qui sont nécessaires puisque, parallèlement, la part des personnes dépendantes augmente.

- Le changement des modes de cohabitation. De 2,45 en 2010, la taille des ménages est passée à 2,35 en 2013 puis 2,29 en 2015 et chuterait à 2,04 en 2030. Cette baisse se traduit automatiquement par une hausse du nombre de ménages à loger.

- Un taux de pauvreté supérieur à la moyenne nationale. En 2015, la part des ménages fiscaux imposés est de 35,2 % en Martinique, contre 55,4 % en France métropolitaine. En découle un nombre relativement important de ménages non logés et mal logés (insalubrité, sur-occupation). Parallèlement, la demande en logements sociaux est forte.

Au vu de ces éléments, la DEAL Martinique a donc souhaité décliner localement la démarche de la DGALN/DHUP sur la territorialisation de la production de logements [4] et a réalisé une étude chiffrée sur les besoins de son territoire [5]. La présente synthèse reprend les résultats de cette étude à l'échelle des EPCI et en dresse une première analyse. Pour ce faire, elle rappelle dans un premier temps les grandes lignes de la méthode puis fait le bilan des besoins pour chaque EPCI.

1 - Territorialisation des besoins en logement - Méthode

Le guide méthodologique du CEREMA sur lequel s'est appuyé la DEAL pour réaliser son étude [5] s'articule en 3 volets principaux : 1) l'évaluation des besoins de logements en stock et en flux à l'échelle des zones d'emploi, 2) une ventilation de ces besoins à l'échelle des EPCI et 3) la traduction des besoins en objectifs de construction. Ce dernier volet n'ayant pas fait encore l'objet d'expérimentation approfondie, il n'a pas été appliqué au territoire martiniquais dans l'étude de la DEAL.

L'estimation des besoins en logement repose sur le calcul des besoins en logements actuels (besoins en stock), sur celui des besoins en logements futurs (besoins en flux) et enfin sur la synthèse des deux.

Le calcul des besoins se fait initialement à l'échelle des zones d'emploi. Le 2ème volet consiste ensuite à désagréger les besoins à l'échelle de la commune puis à les re-agréger à l'échelle de l'EPCI. L'outil « ventilation » de la méthode du CEREMA n'est pas encore opérationnel pour les DOM. Cependant, dans le cas de la Martinique, comme chaque zone d'emploi se situe sur un unique EPCI, la « ventilation » se résume à sommer les besoins des différentes zones d'emploi constituant un EPCI.

La méthode préconise une estimation des besoins à l'année N+6. Les dernières données « logement » officielles de l'Insee datant de 2015 (Insee, RP 2015), c'est cette année qui a été utilisée comme année de référence (N=2015).

De part le caractère ultramarin de la Martinique, certaines données nécessaires pour appliquer la méthode du CEREMA n'étaient pas disponibles. Des adaptations/approximations/hypothèses ont donc été nécessaires pour évaluer une partie des besoins en Martinique. Elles seront signalées dans la suite de ce document le cas échéant.

EPCI	Population	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
CAP NORD	103 121	43 906	2 082	9 446
CAESM	118 812	50 967	7 335	9 967
CACEM	158 944	71 794	1 410	13 238
<i>Martinique</i>	<i>380 877</i>	<i>166 667</i>	<i>10 827</i>	<i>32 651</i>

Tab.1 Population et parc des logements des EPCI de Martinique (Insee RP2015)

2 - Estimation des besoins en stock

Les besoins en stock sont les besoins de logement auxquels le marché ne répond pas à l'instant présent. Plusieurs catégories de besoins non satisfaits ont été prises en compte :

- Les besoins des ménages vivant hors logement (sans abris, hébergement social, l'hôtel, abris de fortune).
- Les besoins des ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur (cohabitation su-bie).
- Les besoins des ménages en inadéquation financière avec leur logement (ménages du parc privé dont le coût est inadapté aux ressources dont ils disposent). L'hypothèse retenue dans l'étude est un taux d'effort maximal supportable de 30 %.
- Les besoins des ménages vivant dans un logement de mauvaise qualité. Le critère retenu est celui des logements sans confort sanitaire (ni douche, ni baignoire)
- Les besoins des ménages en inadéquation physique avec leur logement. L'hypothèse retenue est celle du surpeuplement accentué.
- Les besoins exprimés des ménages logés dans le parc social. Tous les motifs de demande de mutation ont été retenus sauf « assistant(e) maternel(le) », « rapprochement des équipements et services », « problème d'environnement ou de voisinage ».

La somme de ces différents besoins est reportée dans le tableau 2 ci-dessous où LL et LS désignent respectivement les logements du parc privé (libres) et les logements sociaux. Ces derniers comprennent également les logements à loyer maîtrisé.

EPCI	Stock (LL)	Stock (LS)
CAP NORD	-2 285	4 230
CAESM	-2 474	4 635
CACEM	-4 969	9 920
<i>Martinique</i>	<i>-9 727</i>	<i>18 784</i>

Tab.2 Besoins en stock

Le stock des besoins en logements libres est négatif en raison de la remobilisation de certains logements. En effet, une fois les ménages en inadéquation avec leur logement relogés, ces logements pourront être réutilisés par d'autres ménages. Les besoins négatifs correspondent donc à des logements du parc privé libérés.

Le nombre de logements sociaux manquants s'élève à près de 19 000. Considérant les hypothèses prises, il s'agit d'une estimation haute.

La CACEM qui comptabilise 41 % du parc total de logements de la Martinique concentre la moitié des besoins en logements sociaux. Les besoins dans les 2 autres EPCI sont à peu près équivalents (environ un quart des besoins chacun).

3 - Estimation des besoins en flux

Les besoins en flux (ou demande potentielle) sont les besoins nouveaux liés à l'évolution naturelle de la population d'une part et de celle du parc de logements d'autre part.

Suivant les recommandations de la méthode CEREMA, un horizon de 6 ans a été retenu pour l'estimation des besoins car il s'agit de la durée pour laquelle sont élaborés les programmes locaux de l'habitat (PLH). Il s'agit également d'une échéance peu lointaine où les éventuelles erreurs sur les projections de population ne seraient pas trop amplifiées.

3.1 - Besoins liés aux évolutions démographiques : Des besoins concentrés dans le Sud

Les seules projections démographiques (Insee, Omphale) disponibles pour la Martinique sont des estimations de population et de nombre de ménages à l'échelle du département et ce, jusqu'en 2050. D'après le scénario central de l'Insee, la population de la Martinique s'élèverait à 364 000 habitants en 2021, soit une baisse de 4,4 % par rapport à 2015. Sur la même période, le nombre de ménages augmenterait lui de 0,5 %.

Année	Scénario	Population	Nb ménages	Taille ménages
RP2010		394 173	160 848	2,45
RP2015		380 877	166 677	2,29
2021	Central	364 000	167 556	2,17
	Pop basse	354 000	166 530	2,13
	Pop haute	377 000	168 220	2,24

Tab.3 Données Insee en Martinique : recensements et projections Omphale 2017 (population et ménages)

Pour palier à l'absence de projections à l'échelle de la zone d'emploi ou même de l'EPCI, une estimation des populations a été réalisée en supposant une évolution différenciée dans chaque zone d'emploi. L'hypothèse d'une évolution différenciée a été privilégiée à celle d'une baisse uniforme de la population sur tout le territoire car elle permet de mieux représenter la réalité, à savoir une baisse sur la plupart des zones d'emploi mais aussi une hausse sur d'autre

Les tendances démographiques observées entre 2010 et 2015 dans chaque zone d'emploi ont donc été prolongées jusqu'en 2021. Les populations calculées ont ensuite été corrigées d'un même coefficient afin que la somme des populations des zones d'emploi soit bien égale à 364 000 hab (résultat Insee).

Pour estimer ensuite le nombre de ménages en 2021 dans chaque zone d'emploi, il a également paru judicieux de prendre une hypothèse sur une taille des ménages qui soit la plus réaliste et tendancielle possible. Ainsi, non seulement, une évolution différenciée a été appliquée à chaque zone d'emploi, évolution basée sur les recensements Insee précédents (RP2010, RP2015), mais un ralentissement de la baisse a aussi été imposé sur ces tailles de ménage afin de suivre la tendance plus longue.

EPCI	Nouveaux ménages
CAP NORD	346
CAESM	2 059
CACEM	-1 744
<i>Martinique</i>	<i>661</i>

Tab.4 Nombre de nouveaux ménages à l'horizon N+6

La CACEM est le seul EPCI à voir son nombre de ménages diminuer d'ici à 2021 (-1744 ménages). Ce nombre s'explique à la fois par une baisse relativement importante de sa population (-6700 hab entre 2015 et 2021) et une taille des ménages qui évolue peu entre 2015 et 2021 car déjà basse (2,21 en 2015 alors que les autres zones d'emploi varient entre 2,32 et 2,36).

La CAESM et CAP NORD présentent tous deux un solde positif :2059 et 346 nouveaux ménages respectivement. Si la CAESM est le seul EPCI à comprendre une zone d'emploi en progression démographique, élément expliquant principalement le nombre élevé de nouveaux ménages, CAP NORD enregistre un nombre croissant de ménages uniquement en raison de l'effet de desserrement des ménages.

Besoins spécifiques liés aux personnes âgées

Ne disposant pas des projections Omphale complètes, la composition de la population par tranche d'âges en 2021 a été estimée à partir de la composition recensée dans l'enquête Insee de 2013 à laquelle le ratio population Omphale 2021/ population 2013 a été appliqué.

Un deuxième ratio a été appliqué pour répartir cette composition sur les zones d'emploi en fonction des parts respectives en 2013.

En faisant l'hypothèse que dans la population projetée à N+6, la part des personnes âgées maintenues à domicile reste constante et en supposant que les personnes de plus de 60 ans dépendantes au sens de l'APA sont logées à domicile ou en EHPAD et que les personnes de plus de 60 ans autonomes sont logées à domicile ou en EHPA, on estime à 370 le besoin de places supplémentaires en EHPAD à N+6 et 16 celui en EHPA.

EPCI	Nombre de places à générer	
	EHPAD	EHPA
CAP NORD	233	12
CAESM	112	31
CACEM	25	-27
<i>Martinique</i>	<i>370</i>	<i>16</i>

Tab.5 Besoin en EHPAD et EHPA à l'horizon N+6

La CACEM regroupant déjà une grande proportion des places en EHPAD (42%) et EHPA (41%), ce sont les deux autres EPCI qui comptabilisent l'essentiel des besoins, et particulièrement CAP NORD avec plus de 60 % des besoins en EHPAD.

3.2 - Besoins liés à l'évolution du parc actuel de logements: Très faible taux de renouvellement dans les trois EPCI

Le renouvellement du parc de logement est le besoin hors construction neuve et comprend restructuration (fusion/scission, changement d'usage) et destruction de logements.

En l'absence de données FILOCOM, une méthode alternative a été utilisée pour estimer l'évolution du parc de logement. Le taux de renouvellement a été calculé à partir des variations du parc total de logements et du nombre de logements autorisés estimés (Sitadel).

EPCI	Besoin en renouvellement	Taux de renouvellement
CAP NORD	-687	-1,0%
CAESM	847	1,0%
CACEM	-394	-0,4%
<i>Martinique</i>	<i>-234</i>	<i>-0,1%</i>

Tab.6 Besoin en renouvellement à l'horizon N+6

Une valeur négative pour un besoin en renouvellement indique que le parc décroît naturellement hors construction neuve. Ainsi, sur la CACEM et CAP NORD, le nombre de disparitions/démolitions est supérieur aux apparitions. Ce besoin devra être compensé par de la construction neuve.

3.3 - La demande potentielle à l'année N+6 : Enjeu de la remobilisation des logements vacants

Pour répondre aux besoins, outre la construction de logements neufs, il est également possible de (re)mobiliser une partie du parc existant. Ainsi, une partie des résidences secondaires et des logements vacants sont susceptibles de basculer en résidences principales.

Dans cette étude, l'hypothèse de mobiliser des résidences secondaires n'a pas été retenue. En revanche, devant la volonté des communes et EPCI de diminuer le taux de vacance sur leurs territoires ainsi que la nécessité de limiter la consommation du foncier, l'hypothèse d'une baisse de 3 % du taux de vacance sur chaque zone d'emploi a été choisie. Cette baisse correspondrait à l'horizon 2021 à des taux de vacance de 14,1%, 11,5% et 12,3% respectivement pour CAP NORD, la CAESM et la CACEM.

Comparé à une situation où les taux de vacances auraient été conservés aux niveaux de 2015, cette baisse représente une remise sur le marché des résidences principales de plus de 7000 logements vacants à l'échelle de la Martinique.

Comme le montre le tableau ci-après (Tab. 7), la baisse du taux de vacance se ressent directement sur les besoins en flux. Ces besoins, ou demande potentielle, qui se définissent comme la différence entre le parc renouvelé en N+6 et le parc total de logements en N+6, deviennent négatifs sur les trois EPCI lorsque le taux de vacance diminue de 3 % alors qu'il est positif sur CAP NORD et la CAESM si le taux reste constant entre 2015 et 2021.

EPCI	Besoin en flux	
	Vac -3 %	Vac -0 %
CAP NORD	-915	1 125
CAESM	-883	1 860
CACEM	-4 646	-1 706
<i>Martinique</i>	<i>-6 444</i>	<i>1 279</i>

Tab.7 :Besoin en flux en supposant un taux de vacance variable ou pas à l'horizon N+6

Une telle remobilisation des logements vacants (-3%) suffirait donc à satisfaire les besoins futurs sur les trois EPCI du territoire.

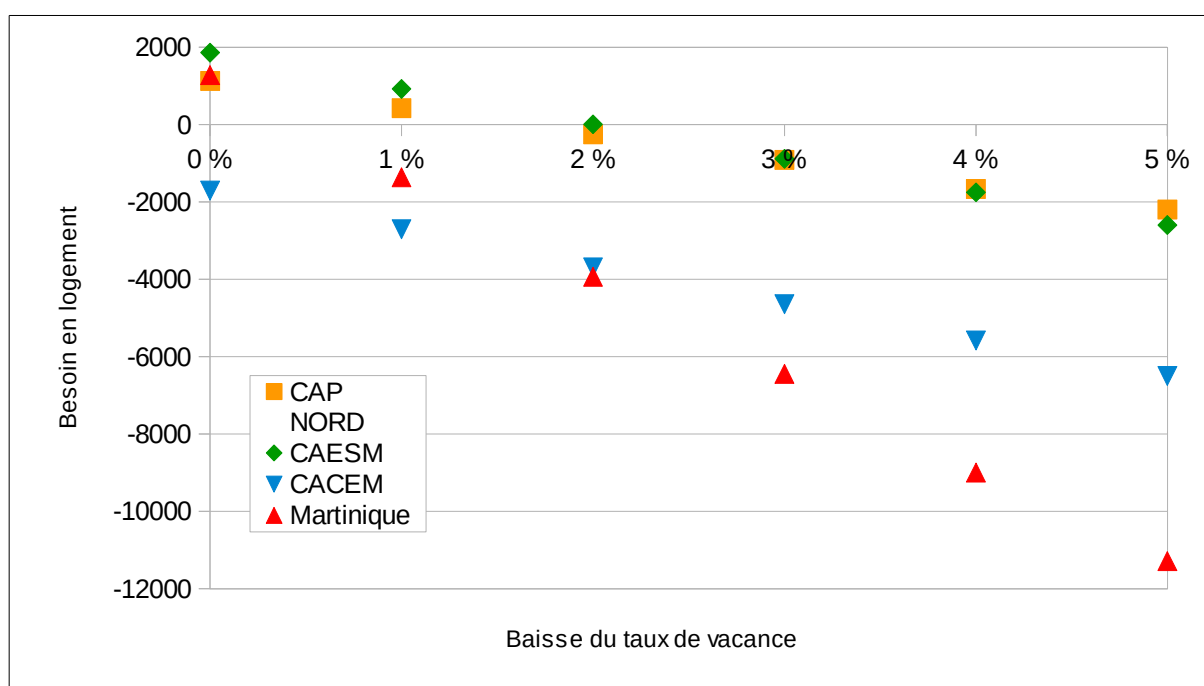


Fig.1 :Variation du besoin en flux en fonction de la baisse du taux de vacance

4 - Synthèse des besoins en stock et en flux

Le besoin total en logements est la somme des besoins en stock et des besoins en flux. Comme recommandé dans la méthode CEREMA, l'horizon de résorption de ces besoins a été fixé à 20 ans.

Il a été supposé de plus que la population de chaque zone d'emploi présentait en N+6 une structure similaire à celle de l'année N en termes de composition sociale et de revenus. Néanmoins pour ne pas reproduire les déséquilibres actuels liés aux besoins en stock, il a été appliqué aux besoins en flux des parts des différents parcs (LS, LL) corrigées des besoins en stock.

Les hypothèses faites dans l'étude pour palier à l'absence de certaines données dans les DOM, et notamment celles concernant les ménages et leurs revenus font que les besoins en stock ont été par défaut considérés comme des besoins en logements sociaux. Ce qui bien entendu ne reflète pas parfaitement la réalité. Le tableau ci-dessous est donc à modérer quant à la répartition logements sociaux/libres : les besoins en logements sociaux indiqués sont des fourchettes hautes, ceux en logements libres des fourchettes basses.

Zone d'emploi	Besoin (LS)	Besoin (LL)	Total
Nord-Atlantique	93	-185	-93
Nord-Caraïbe	353	-50	302
Centre-Atlantique	644	-629	15
CAP NORD	1 089	-865	224
Sud	141	-726	-584
Sud-Caraïbe	1 113	-153	960
CAESM	1 254	-879	375
CACEM	1 396	-3 070	-1674
Martinique	3 739	-4 814	-1075

Besoin (LS)	Besoin (LL)	Total
15	-31	-15
59	-8	50
107	-105	2
182	-144	37
24	-121	-97
185	-26	160
209	-146	63
233	-512	-279
623	-802	-179

Tab.9 Besoin total en logement à l'horizon N+6

Besoin total par année

A l'échelle de la Martinique, un peu moins de 3800 nouveaux logements sociaux seraient nécessaires sur des périodes de 6 ans (soit en moyenne 630 par année) pour que l'ensemble des besoins LS soit résorbé en 2035. Leur répartition suivant les EPCI est du même ordre de grandeur : 37% CACEM, 34% CAESM et 29% CAP NORD.

Il est intéressant de constater qu'à l'opposé, le parc libre a un nombre encore plus élevé (4813) de logements libérés. La conversion théorique du parc libre libéré en parc social (par acquisition) suffirait donc à satisfaire l'intégralité des besoins en logement en Martinique. A l'échelle des EPCI, il serait par contre nécessaire de construire de nouveaux logements sociaux sur CAP NORD et la CAESM, et plus particulièrement sur les zones d'emploi Sud-Caraïbe (970), Nord-Caraïbe (310) et Centre-Atlantique (14).

Cependant, même dans le cas où aucun transfert parc privé vers parc social ne serait réalisé, les besoins en logements sociaux (630 /an) seraient largement inférieurs aux besoins estimés par l'Insee (2200 /an) dans son étude parue en 2013 [6]. L'importante différence provient essentiellement des projections démographiques revues à la baisse depuis 2013.

Ramenés au parc existant (RP2015), les différents besoins en logement représentent des parts très variées (Tab.10). Ainsi le besoin en logement social dans les zones Nord-Caraïbe et Sud Caraïbe est supérieur à 22 % du parc social existant alors qu'il est de 10 % sur la CA-CEM et de 5 % dans la zone Sud par exemple. La part des logements libres libérés varie moins fortement cependant d'une zone à l'autre, les extrêmes étant la CACEM avec 4,2% et la zone Nord-Caraïbe avec 0,4 %.

Zone d'emploi	Besoin / Parc total	Besoin LS / Parc social	Besoin LL / Parc libre
Nord-Atlantique	-1,0%	11,8%	-2,1%
Nord-Caraïbe	2,3%	22,0%	-0,4%
Centre-Atlantique	0,0%	20,6%	-2,1%
CAP NORD	0,4%	19,8%	-1,7%
Sud	-1,9%	5,4%	-2,5%
Sud-Caraïbe	2,6%	27,0%	-0,5%
CAESM	0,5%	18,6%	-1,4%
CACEM	-1,9%	9,9%	-4,2%
<i>Martinique</i>	<i>-0,5%</i>	<i>14,2%</i>	<i>-2,6%</i>

Tab.10 Part des besoins par rapport aux parcs actuels (RP 2015)

Pour comparaison, le graphique ci-dessous montre les besoins en logement social dans les zones d'emploi pour différentes hypothèses de baisse du taux de vacance.

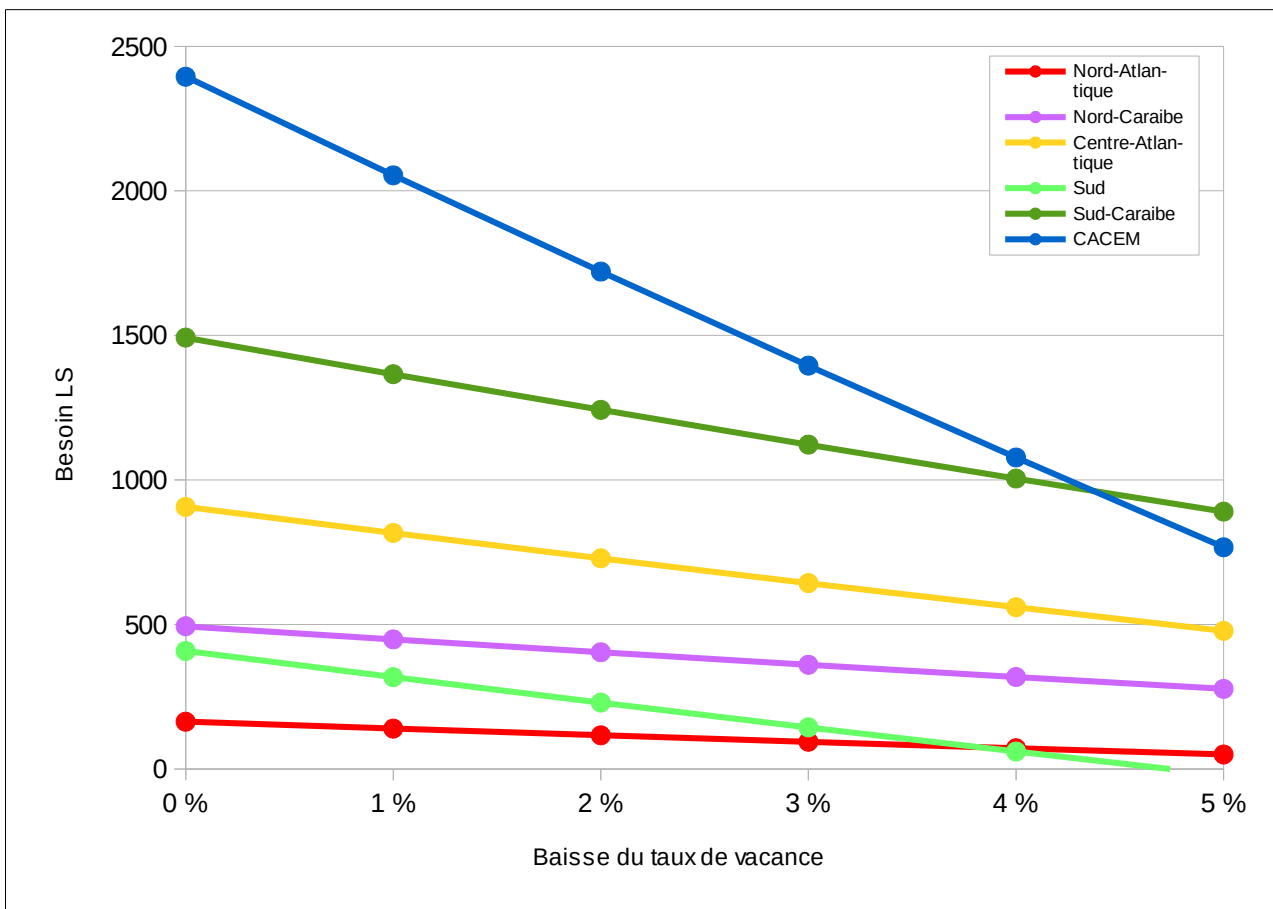


Fig.2 Besoin en logement sociaux à l'horizon N+6 pour différentes hypothèses de baisse du taux de vacance

5 - Bibliographie

[1] Insee Première n°1652, juin 2017

[2] Insee Flash n°66, juin 2017

[3] Insee Flash n°110, janvier 2019

[4] Guide méthodologique pour l'estimation des besoins en logements, Cerema, Février 2017

[5] Estimation des besoins en logements en Martinique, Deal Martinique, Mai 2019

[6] Le logement aujourd'hui et demain en Martinique, Insee, 2013

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

**BP 7212 Pointe de Jaham
97274 Schoelcher cedex**

**Tél. : 05 96 59 57 00
fax : 05 96 59 59 32**

