

RAPPORT

SLVD

Unité
PHRU

Mai 2019

Estimation des besoins en logements en Martinique



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

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE..... | 5 |
| 1 - ESTIMATION DES BESOINS EN STOCK..... | 7 |
| 1.1 - Besoins des ménages vivant hors logement..... | 7 |
| 1.2 - Besoins des ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur..... | 9 |
| 1.2.1 -Cohabitation subie hors cohabitation intergénérationnelle..... | 9 |
| 1.2.2 -Cohabitation intergénérationnelle..... | 9 |
| 1.2.3 -Besoins en stock..... | 10 |
| 1.3 - Besoins des ménages en inadéquation financière avec leur logement..... | 11 |
| 1.3.1 -Critère retenu..... | 11 |
| 1.3.2 -Besoins en stock..... | 11 |
| 1.4 - Besoins des ménages vivant dans un logement de mauvaise qualité..... | 13 |
| 1.4.1 -Critères de mauvaise qualité..... | 13 |
| 1.4.2 -Besoins en stock..... | 14 |
| 1.5 - Besoins des ménages en inadéquation physique avec leur logement..... | 15 |
| 1.6 - Retraitement des besoins cumulés..... | 16 |
| 1.6.1 -Identifier les situations de cumul de deux facteurs de besoins..... | 16 |
| 1.6.2 -Retrancher les « ménages doublons » aux différentes catégories de ménages..... | 16 |
| 1.7 - Besoins exprimés des ménages logés dans le parc social..... | 18 |
| 1.7.1 -Identifier les demandes de mobilité interne au parc social à partir du répertoire SNE..... | 18 |
| 1.7.1.a - Demandes de mobilité interne au parc social à destination des différentes zones d'emploi..... | 18 |
| 1.7.1.b - Prioriser les demandes de mobilité interne au parc social..... | 18 |
| 1.7.1.c - Catégoriser les besoins de mobilité interne..... | 19 |
| 1.7.1.d - Matrice des flux entrants..... | 19 |
| 1.7.1.e - Matrice des flux sortants..... | 20 |
| 1.7.2 -Calculer les besoins en création de logements sociaux..... | 22 |
| 1.8 - Synthèse des besoins en stock à l'année N..... | 24 |
| 1.8.1 -Besoins en stock de logements sociaux..... | 24 |
| 1.8.2 -Besoins en stock de logements privés à prix maîtrisé..... | 24 |
| 1.8.3 -Besoins en stock de logements du parc libre..... | 24 |
| 1.8.4 -Synthèse des besoins en stock..... | 25 |
| 2 - ESTIMATION DES BESOINS EN FLUX (OU DEMANDE POTENTIELLE)..... | 26 |
| 2.1 - Besoins liés aux évolutions démographiques..... | 26 |
| 2.2 - Besoins spécifiques liés aux personnes âgées..... | 28 |
| 2.2.1 -Projection de la population des personnes âgées..... | 28 |
| 2.2.2 -Identification des types de logement possible pour les personnes âgées..... | 29 |
| 2.2.3 -Besoins en logement des personnes âgées..... | 29 |
| 2.3 - Besoins liés à l'évolution du parc actuel de logements..... | 30 |
| 2.4 - Calcul de la demande potentielle à l'année N+6..... | 31 |

3 - SYNTHÈSE DES BESOINS EN STOCK ET EN FLUX.....33

3.1.1 -Horizon de résorption.....33

3.1.2 -Besoins en flux.....33

3.1.3 -Synthèse des besoins.....33

PREAMBULE

En raison de l'importance de mieux connaître les besoins en logements sur son territoire, la DEAL Martinique a souhaité décliner la démarche de la DGALN/DHUP sur la territorialisation de la production de logements.

A cette fin, l'étude suivante s'est très largement inspirée et appuyée sur le guide méthodologique du CEREMA pour l'estimation des besoins en logement (Février 2017), en reprenant notamment son déroulement, ses définitions, nomenclatures et recommandations.

Ainsi, dans une première partie sont estimés les besoins en logements actuels (besoins en stock) et dans une deuxième les besoins en logements futurs (besoins en flux). Ces besoins sont calculés à l'échelle de la zone d'emploi (maille d'analyse). Le guide méthodologique préconise dans un troisième temps de sommer les différents besoins puis de ventiler cette somme à l'échelle de l'EPCI (maille de restitution).

En ce qui concerne spécifiquement le contexte martiniquais, six zones emploi couvrent le territoire (Tab. 1). Chaque zone d'emploi étant intégralement localisée dans un unique EPCI, les besoins dans un EPCI correspondent à la somme des besoins des zones d'emploi composant l'EPCI.

Une des spécificités des DOM est l'absence de certaines données nationales (Filocom en particulier).

Dans la suite de ce rapport, on entendra par :

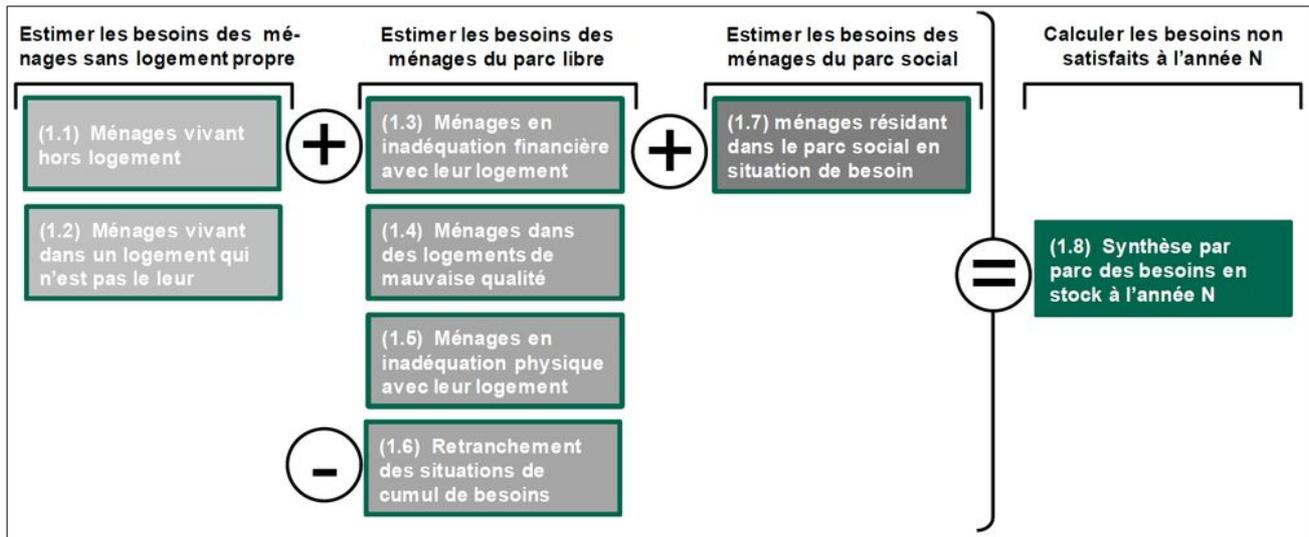
- logement du parc libre (LL) : logement du parc privé dont le statut peut être locatif ou occupé par son propriétaire ;
- logement privé à prix maîtrisé (LM) : logement du parc locatif privé dont le loyer est inférieur de 20 % au loyer de marché de la zone d'évaluation considérée ;
- logement social (LS) : logement locatif recensé dans le Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS) à l'exclusion des logements non conventionnés appartenant à une SEM.

| EPCI | Zone d'emploi | Commune | Population | Résidences principales | Taux SRU | |
|--------------|-------------------|----------------------|-----------------|------------------------|-------------|------|
| | | | (RP 2015 Insee) | | (DEAL 2018) | |
| CAP NORD | Nord-Atlantique | L'Ajoupa-Bouillon | 1 902 | 785 | 15,4 | |
| | | Basse-Pointe | 3 357 | 1 554 | 12,1 | |
| | | Grand'Rivière | 686 | 312 | 11,3 | |
| | | Le Lorrain | 6 987 | 2 898 | 17,0 | |
| | | Macouba | 1 087 | 448 | 16,3 | |
| | | Le Marigot | 3 307 | 1 444 | 13,6 | |
| | Nord-Caraïbe | Le Carbet | 3 683 | 1 622 | 16,6 | |
| | | Case-Pilote | 4 458 | 1 815 | 24,8 | |
| | | Fonds-Saint-Denis | 790 | 350 | 6,4 | |
| | | Le Morne-Rouge | 5 093 | 2 090 | 12,0 | |
| | | Le Prêcheur | 1 449 | 661 | 24,2 | |
| | | Saint-Pierre | 4 177 | 1 823 | 32,5 | |
| | | Le Morne-Vert | 1 858 | 831 | 8,7 | |
| | Centre-Atlantique | Bellefontaine | 1 619 | 637 | 40,0 | |
| | | Gros-Morne | 10 100 | 4 443 | 12,2 | |
| | | Le Robert | 23 139 | 9 575 | 17,0 | |
| Sainte-Marie | | 16 658 | 7 024 | 7,4 | | |
| CAESM | Sud | La Trinité | 12 771 | 5 594 | 23,4 | |
| | | Le François | 17 540 | 7 518 | 11,8 | |
| | | Le Marin | 8 847 | 3 683 | 25,6 | |
| | | Rivière-Pilote | 12 120 | 5 334 | 11,0 | |
| | | Sainte-Anne | 4 264 | 1 837 | 13,0 | |
| | Sud-Caraïbe | Le Vauclin | 9 159 | 3 958 | 13,2 | |
| | | Les Anses-d'Arlet | 3 737 | 1 551 | 10,3 | |
| | | Le Diamant | 5 976 | 2 614 | 14,5 | |
| | | Ducos | 17 792 | 7 277 | 18,0 | |
| | | Rivière-Salée | 12 407 | 5 343 | 27,2 | |
| | | Saint-Esprit | 9 379 | 3 909 | 14,8 | |
| | | Sainte-Luce | 9 943 | 4 432 | 17,2 | |
| | Les Trois-Îlets | 7 648 | 3 511 | 16,0 | | |
| | CACEM | Centre agglomération | Fort-de-France | 82 502 | 38 240 | 29,7 |
| | | | Le Lamentin | 40 033 | 17 341 | 27,9 |
| Saint-Joseph | | | 16 494 | 6 965 | 14,7 | |
| Schoelcher | | | 19 915 | 9 248 | 18,5 | |

Tab.1 Composition des zones d'emploi et des EPCI de Martinique

1 - 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 sont prises en compte. Ces catégories, également appelées « briques » par la suite, sont illustrées ci-dessous :



Articulation méthodologique de l'estimation des besoins en stock (Guide méthodologique CEREMA)

1.1 - Besoins des ménages vivant hors logement

En synthèse, pour estimer les besoins des ménages vivant hors logement, nous recommandons :

1. D'identifier les ménages sans-abri :
 - Option 1 (recommandée) : en utilisant les fichiers détail du recensement ;
 - Option 2 (alternative) : en utilisant les données du Système National d'Enregistrement ;
2. D'identifier les ménages en hébergement social en utilisant les données administratives FINESS couplées aux résultats sur l'occupation de l'enquête Etablissements et Services (ES) en Difficulté sociale ;
3. De compléter en y ajoutant les ménages logés à l'hôtel, en veillant à la concordance des sources ;
4. D'y ajouter éventuellement les ménages logés dans les habitations de fortune identifiés par le recensement, en veillant à la concordance des sources ;
5. D'en déduire les besoins en stock pour la brique 1.1. = Stock₁.

(Guide méthodologique CEREMA)

En suivant les recommandations du guide méthodologique, les différentes données nécessaires au calcul des besoins des ménages vivant hors logement ont été recensées et synthétisées dans le tableau 2.

Source des données :

- « SNE 2017 » : demandes en stock de logements sociaux enregistrées au SNE au 31/12/2017
- « RP 2014 » : recensement 2013 Insee
- « FINESS 2016 » : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux au 31/12/2016

| Zone d'emploi | Sans Abris | | Héb. social FINESS 2016 | Hôtel | | Abris de fortune | |
|----------------------|------------|-----------|----------------------------|-----------|----------|------------------|-----------|
| | RP 2014 | SNE 2017 | | RP 2014 | SNE 2017 | RP 2014 | SNE 2017 |
| Nord-Atlantique | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 28 | 1 |
| Nord-Caraïbe | 0 | 7 | 30 | 3 | 0 | 32 | 1 |
| Centre-Atlantique | 7 | 19 | 0 | 6 | 2 | 74 | 3 |
| Sud | 0 | 16 | 15 | 9 | 0 | 110 | 2 |
| Sud-Caraïbe | 10 | 10 | 23 | 9 | 0 | 73 | 5 |
| Centre agglomération | 312 | 32 | 228 | 2 | 0 | 65 | 9 |
| <i>Total</i> | <i>329</i> | <i>85</i> | <i>296</i> | <i>29</i> | <i>2</i> | <i>382</i> | <i>21</i> |

Tab.2 Estimation du nombre de ménages vivant hors logement

Les estimations RP 2014 et SNE 2017 présentent des différences non négligeables. Le fait que les données SNE reposent sur l'analyse des demandes de logements sociaux uniquement explique en partie que ses chiffres sont sous estimés. Conformément aux recommandations, l'option 1 (source RP 2014) est donc sélectionnée.

L'ensemble des besoins identifiés dans cette catégorie est considéré comme des besoins en logements sociaux, créés ou libérés (Tab.3).

| Zone d'emploi | 1.1 Ménages vivant hors logement | | |
|----------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Stock ₁ (LL) | Stock ₁ (LM) | Stock ₁ (LS) |
| Nord-Atlantique | | | 28 |
| Nord-Caraïbe | | | 65 |
| Centre-Atlantique | | | 87 |
| Sud | | | 134 |
| Sud-Caraïbe | | | 115 |
| Centre agglomération | | | 607 |
| <i>Total</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>1036</i> |

Tab.3 Besoins en stock pour la brique 1.1

1.2 - Besoins des ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur

Les personnes de cette catégorie sont les personnes se trouvant en situation de cohabitation subie c'est-à-dire celles logées chez un parent ou un enfant (cohabitation intergénérationnelle) et celles hébergées chez un tiers sans lien de parenté direct.

En synthèse, pour estimer les besoins des ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur, nous recommandons :

1. D'estimer les besoins des ménages en situation de cohabitation subie, hors cohabitation intergénérationnelle¹, avec les données du SNE;
2. D'estimer les besoins des ménages en situation de cohabitation intergénérationnelle présumée subie à partir de la base de données Filocom ;
3. D'en déduire les besoins en stock pour la brique 1.2. = Stock₂.

(Guide méthodologique CEREMA)

1.2.1 - Cohabitation subie hors cohabitation intergénérationnelle

Le SNE permet d'identifier, entre autres, les personnes hébergées chez un particulier, les personnes logées à titre gratuit et les sous-locataires ou personnes hébergées dans un logement à titre temporaire. La somme des demandes de ces catégories enregistrées au SNE au 31 décembre 2017 est reportée dans le tableau 4.

1.2.2 - Cohabitation intergénérationnelle

Les données FILOCOM ne sont pas considérées comme fiables pour la Martinique et n'ont donc pas été utilisées pour l'estimation de la décohabitation intergénérationnelle. Les données FIDELI qui auraient pu palier à ce manque de données ne sont, à ce jour, toujours pas disponibles non plus pour la Martinique. Pour obtenir une approximation (basse) de la cohabitation intergénérationnelle, la somme des demandeurs de logement social logés/hébergés chez un parent ou un enfant est indiquée dans le tableau ci-dessous :

| Zone d'emploi | Cohabitation subie ¹ | Cohabitation intergénérationnelle subie | Cohabitation intergénérationnelle subie |
|----------------------|---------------------------------|---|---|
| | SNE 2017 | FILOCOM | SNE 2017 |
| Nord-Atlantique | 78 | Non disponible | 109 |
| Nord-Caraïbe | 175 | | 182 |
| Centre-Atlantique | 440 | | 525 |
| Sud | 253 | | 301 |
| Sud-Caraïbe | 509 | | 526 |
| Centre agglomération | 1888 | | 1853 |
| <i>Total</i> | <i>3343</i> | | <i>3496</i> |

Tab.4 Estimation du nombre de ménages en situation de cohabitation subie

¹ logés chez un particulier, logés à titre gratuit, sous -locataires ou hébergés dans un logement à titre temporaire

1.2.3 - Besoins en stock

Ces besoins sont la somme des deux sous-catégories précédentes.
L'ensemble des besoins identifiés dans cette catégorie est considéré comme des besoins en logements sociaux, créés ou libérés (Tab.5).

| Zone d'emploi | 1.2 Ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur | | |
|----------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| | Stock ₂ (LL) | Stock ₂ (LM) | Stock ₂ (LS) |
| Nord-Atlantique | | | 187 |
| Nord-Caraïbe | | | 357 |
| Centre-Atlantique | | | 965 |
| Sud | | | 554 |
| Sud-Caraïbe | | | 1035 |
| Centre agglomération | | | 3741 |
| <i>Total</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>6839</i> |

Tab.5 Besoins en stock pour la brique 1.2

1.3 - Besoins des ménages en inadéquation financière avec leur logement

Les ménages en inadéquation financière avec leur logement sont les ménages occupant un logement du parc privé dont le coût se révèle inadapté aux ressources dont ils disposent, qu'ils soient locataires ou propriétaires accédants.

En synthèse, pour estimer les besoins des ménages en inadéquation financière avec leur logement, nous recommandons :

1. D'identifier les ménages du parc libre en inadéquation financière en :
 - choisissant un critère permettant d'identifier les ménages en inadéquation financière avec leur logement : 1) taux d'effort maximal 2) taux d'effort maximal et revenu par unité de consommation 3) reste à vivre par unité de consommation minimal ;
 - utilisant les données CAF pour identifier les ménages du parc libre concernés à partir des critères définis.
2. D'en déduire les besoins en stock pour la brique 1.3. = Stock₃ :
 - en distinguant parmi les ménages en situation de besoin, ceux dont le besoin pourrait être satisfait par un logement privé à prix maîtrisé (LM) ;
 - en calculant par différence les besoins en logement sociaux (LS).

(Guide méthodologique CEREMA)

1.3.1 - Critère retenu

Les seules données disponibles sont celles de la base CAF national (CNAF). En conséquence, le critère 1 est retenu (taux d'effort maximal) pour l'identification des ménages.

Plus précisément, les ménages en inadéquation financière avec leur logement sont les ménages en accession ou dans le parc locatif privé, bénéficiant d'une aide au logement et pour lesquels le taux d'effort net est supérieur à une valeur seuil comprise entre 30 et 35 % (ajustement suivant le contexte local).

Dans la suite de ce rapport, pour comparaison, deux seuils de taux d'effort maximal seront retenus : 30 et 35 %.

1.3.2 - Besoins en stock

Lorsqu'une valeur seuil de taux d'effort maximal a été retenue (t %), il est recommandé de considérer que les besoins en logements à prix maîtrisé (LM) proviennent des ménages dont le taux d'effort est compris entre t et t+5 %. Dans ce cas, les besoins en logements sociaux (LS) correspondent au nombre de ménages en situation plus difficile, c'est-à-dire ceux avec un taux d'effort supérieur à t+5 %.

Ainsi, pour les 2 hypothèses retenues (taux d'effort maximal de 30 % et 35%) et en se basant sur les données CAF (Tab. 6), il est possible d'en déduire les besoins en logements LM et LS (Tab. 7).

| Zone d'emploi | Taux d'effort (CNAF 2015) | | |
|----------------------|---------------------------|-------------|-------------|
| | > 30 % | > 35 % | > 40 % |
| Nord-Atlantique | 242 | 188 | 152 |
| Nord-Caraïbe | 304 | 239 | 197 |
| Centre-Atlantique | 1228 | 973 | 807 |
| Sud | 839 | 648 | 523 |
| Sud-Caraïbe | 1327 | 1040 | 853 |
| Centre agglomération | 4284 | 3393 | 2812 |
| <i>Total</i> | <i>8224</i> | <i>6481</i> | <i>5344</i> |

Tab.6 Nombre d'allocataires CAF

Rq : Les données brutes CAF sont les nombres d'allocataires dont le taux d'effort est compris dans différentes tranches (entre 0 et 10 % d'effort, entre 10 et 20 % d'effort etc). En conformité avec le guide méthodologique, des hypothèses et calculs intermédiaires ont été nécessaires pour établir le tableau 6.

| Zone d'emploi | 1.3 Ménages en inadéquation financière | | | | | |
|----------------------|--|-------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Taux d'effort maximal 30 % | | | Taux d'effort maximal 35 % | | |
| | Stock ₃ (LL) | Stock ₃ (LM) | Stock ₃ (LS) | Stock ₃ (LL) | Stock ₃ (LM) | Stock ₃ (LS) |
| Nord-Atlantique | | 54 | 188 | | 36 | 152 |
| Nord-Caraïbe | | 65 | 239 | | 42 | 197 |
| Centre-Atlantique | | 255 | 973 | | 166 | 807 |
| Sud | | 191 | 648 | | 125 | 523 |
| Sud-Caraïbe | | 287 | 1040 | | 187 | 853 |
| Centre agglomération | | 891 | 3393 | | 581 | 2812 |
| <i>Total</i> | <i>0</i> | <i>1743</i> | <i>6481</i> | <i>0</i> | <i>1137</i> | <i>5344</i> |

Tab.7 Besoins en stock pour la brique 1.3 pour des taux d'effort maximal de 30 et 35 %

1.4 - Besoins des ménages vivant dans un logement de mauvaise qualité

Le guide méthodologique définit la mauvaise qualité du logement comme un état du logement entraînant une situation de mal-logement pour les ménages occupants.

En synthèse, pour estimer les besoins des ménages résidant dans un logement du parc libre de mauvaise qualité, nous recommandons :

1. D'identifier les logements de mauvaise qualité via :
 - Option 1 (à privilégier) : les fichiers détail du recensement Insee en fonction de l'occupation et des équipements du logement (sans confort sanitaire et éventuellement selon mode de chauffage);
 - Option 2 (par défaut) : les fichiers fonciers (MAJIC) en croisant l'occupation et différents critères d'équipement et d'entretien du logement ;
2. D'en déduire les besoins
 - en stock pour la brique 1.4. = Stock₄ ;
 - en réhabilitation.

(Guide méthodologique CEREMA)

1.4.1 - Critères de mauvaise qualité

Option 1 : Sont considérés comme logements de mauvaise qualité ceux n'ayant ni baignoire ni douche. En raison du climat en Martinique, aucun critère de chauffage n'est en effet pris en compte pour caractériser le manque de confort.

Option 2 : Sont considérés comme logements de mauvaise qualité ceux qualifiés de médiocres ou très médiocres.

Pour estimer les besoins, une distinction est faite entre

- besoins en réhabilitation : logements occupés par leur propriétaire ou occupés gratuitement
- besoins en stock : logements privés loués/sous loués, vides/meublés et chambres d'hôtel

| Zone d'emploi | Ménages dans logement sans confort sanitaire | | | |
|----------------------|--|---------------------|--------------|---------------------|
| | RP 2014 | dont réhabilitation | FF 2017 | dont réhabilitation |
| Nord-Atlantique | 100 | 86 | 729 | 478 |
| Nord-Caraïbe | 226 | 157 | 1223 | 806 |
| Centre-Atlantique | 261 | 226 | 2007 | 1534 |
| Sud | 316 | 268 | 2114 | 1694 |
| Sud-Caraïbe | 349 | 284 | 2179 | 1617 |
| Centre agglomération | 434 | 331 | 5035 | 2919 |
| <i>Total</i> | <i>1686</i> | <i>1352</i> | <i>13287</i> | <i>9048</i> |

Tab.8 Estimation du nombre de ménages vivant dans un logement de mauvaise qualité

1.4.2 - Besoins en stock

Dans les fichiers fonciers, il n'est pas possible de distinguer résidences principales et secondaires. Ceci explique en partie l'importante différence d'estimation de logements de mauvaise qualité (Tab. 8) suivant les 2 sources de données utilisées. De plus, le critère « qualité médiocre/très médiocre » n'est pas un critère fiable en raison de sa non-réactualisation.

En conséquence, l'option 1 (données RP 2014) est retenue. Les besoins identifiés sont des besoins en logements sociaux. Les besoins en stock et en réhabilitation (donnés pour information) sont reportés dans le tableau 9 ci-dessous.

| Zone d'emploi | 1.4 Ménages vivant dans un logement de mauvaise qualité | | | |
|----------------------|---|-------------------------|-------------------------|----------------|
| | Stock ₄ (LL) | Stock ₄ (LM) | Stock ₄ (LS) | Réhabilitation |
| Nord-Atlantique | | | 14 | 86 |
| Nord-Caraïbe | | | 69 | 157 |
| Centre-Atlantique | | | 35 | 226 |
| Sud | | | 48 | 268 |
| Sud-Caraïbe | | | 65 | 284 |
| Centre agglomération | | | 103 | 331 |
| <i>Total</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>334</i> | <i>1352</i> |

Tab.9 Besoins en stock pour la brique 1.4

1.5 - Besoins des ménages en inadéquation physique avec leur logement

L'inadéquation physique des ménages à leur logement se définit ici comme surpeuplement (ou sur-occupation).

En synthèse, pour estimer les besoins des ménages résidant dans le parc privé et en inadéquation physique avec leur logement, nous recommandons :

- D'identifier les logements en situation de sur-occupation via :
 - Option 1 (à privilégier) : les fichiers détail du recensement Insee en utilisant les critères de surpeuplement accentué ;
 - Option 2 (par défaut) : les données FILOCOM en utilisant le critère de sur-occupation lourde et en ayant conscience des biais relatifs aux étudiants ;
- D'en déduire les besoins en stock pour la brique 1.5. = Stock₅.

(Guide méthodologique CEREMA)

| Zone d'emploi | Surpeuplement accentué | Sur-occupation lourde |
|----------------------|------------------------|-----------------------|
| | RP 2014 | FILOCOM |
| Nord-Atlantique | 131 | Non disponible |
| Nord-Caraïbe | 168 | |
| Centre-Atlantique | 480 | |
| Sud | 314 | |
| Sud-Caraïbe | 292 | |
| Centre agglomération | 1331 | |
| <i>Total</i> | <i>2716</i> | |

Tab.10 Estimation du nombre de ménages en inadéquation physique avec leur logement

En l'absence d'information sur les revenus des ménages correspondants, l'ensemble des besoins sera satisfait par défaut dans le parc social.

| Zone d'emploi | 1.5 Ménages en inéquation physique | | |
|----------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Stock ₅ (LL) | Stock ₅ (LM) | Stock ₅ (LS) |
| Nord-Atlantique | | | 131 |
| Nord-Caraïbe | | | 168 |
| Centre-Atlantique | | | 480 |
| Sud | | | 314 |
| Sud-Caraïbe | | | 292 |
| Centre agglomération | | | 1331 |
| <i>Total</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>2716</i> |

Tab.11 Besoins en stock pour la brique 1.5

1.6 - Retraitement des besoins cumulés

Exception faite des personnes sans logement, les ménages se trouvant dans l'une des situations de besoin décrites précédemment peuvent cumuler plusieurs facteurs de besoin. Afin de ne pas surestimer le besoin total, il convient de calculer le nombre de ménages en situation de cumul.

En synthèse, pour retraiter les besoins cumulés des ménages résidant dans le parc libre, nous recommandons :

1. D'identifier les situations de cumul de deux facteurs de besoins à partir de l'Enquête Nationale Logement 2013 (ENL 2013) ;
2. De retrancher les ménages doublons du calcul des besoins ;
3. Corriger les estimations des besoins en stock des « ménages doublons » pour la synthèse des besoins en stock

(Guide méthodologique CEREMA)

1.6.1 - Identifier les situations de cumul de deux facteurs de besoins

Les données de l'ENL 2013 sur les ménages logés dans le parc libre permettent d'identifier six situations de cumuls possibles, en croisant les facteurs de besoin. Les ratios des populations en situation de cumul sont indiqués dans le tableau suivant (valables pour la Martinique spécialement).

| | Ménages 1.2 Hébergés | Ménages 1.3 Inadéquation financière (seuil à 30%) (seuil à 35%) | | Ménages 1.4 Logement de mauvaise qualité |
|--|--------------------------------|---|-------------------------------|--|
| Ménages 1.5 Inadéquation physique | Ratio _{2,5} = 10,90 % | Ratio _{3,5} = 5,41 % | Ratio _{3,5} = 6,70 % | Ratio _{4,5} = 0,0 % |
| Ménages 1.2 Hébergés | | Ratio _{3,2} = 2,28 % | Ratio _{3,2} = 2,82 % | Ratio _{4,2} = 1,66 % |
| Ménages 1.3 Inadéquation financière (seuil à 30%) (seuil à 35%) | | | | Ratio _{4,3} = 6,72 % Ratio _{4,3} = 2,54 % |

Tab.12 Ratios à appliquer aux nombres de ménages pour la prise en compte des doublons

1.6.2 - Retrancher les « ménages doublons » aux différentes catégories de ménages

Les « ménages doublons » sont réaffectés à l'une et/ou l'autre des catégories de besoin selon les facteurs qu'ils cumulent. Ainsi :

- Les ménages en inadéquation financière avec leur logement comprenant des personnes hébergées ont besoin de deux logements et doivent donc être affectés aux deux catégories.

- Les ménages logés dans un logement de mauvaise qualité comprenant des personnes hébergées ont besoin de deux logements et doivent donc être affectés aux deux catégories.
- Les autres types de ménages doublons sont affectés à une seule catégorie et doivent donc être retranchés de la catégorie correspondant au 2ème facteur.

Au final, seules les catégories 1.3 et 1.5 doivent être corrigées :

$$\text{Stock}_{3'} = \text{Stock}_3 - \text{ratio}_{4,3} \times \text{Stock}_4$$

$$\text{Stock}_{5'} = \text{Stock}_5 - \text{ratio}_{2,5} \times \text{Stock}_2 - \text{ratio}_{3,5} \times \text{Stock}_3 - \text{ratio}_{4,5} \times \text{Stock}_4$$

Avec l'hypothèse d'un taux d'effort de 30 et 35 %, les besoins corrigés sont les suivants :

| Zone d'emploi | 1.3 Ménages en inadéquation financière | | | | | |
|----------------------|--|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Taux d'effort maximal 30 % | | | Taux d'effort maximal 35 % | | |
| | Stock _{3'} (LL) | Stock _{3'} (LM) | Stock _{3'} (LS) | Stock _{3'} (LL) | Stock _{3'} (LM) | Stock _{3'} (LS) |
| Nord-Atlantique | | 54 | 187 | | 36 | 152 |
| Nord-Caraïbe | | 65 | 234 | | 42 | 195 |
| Centre-Atlantique | | 255 | 971 | | 166 | 806 |
| Sud | | 191 | 645 | | 125 | 522 |
| Sud-Caraïbe | | 287 | 1036 | | 187 | 851 |
| Centre agglomération | | 891 | 3386 | | 581 | 2810 |
| <i>Total</i> | <i>0</i> | <i>1743</i> | <i>6459</i> | <i>0</i> | <i>1136</i> | <i>5336</i> |

Tab.13 Besoins en stock corrigés pour la brique 1.3 pour des taux d'effort maximal de 30 et 35 %

| Zone d'emploi | 1.5 Ménages en inadéquation physique | | | | | |
|----------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Taux d'effort maximal 30 % | | | Taux d'effort maximal 35 % | | |
| | Stock _{5'} (LL) | Stock _{5'} (LM) | Stock _{5'} (LS) | Stock _{5'} (LL) | Stock _{5'} (LM) | Stock _{5'} (LS) |
| Nord-Atlantique | | | 98 | | | 98 |
| Nord-Caraïbe | | | 113 | | | 113 |
| Centre-Atlantique | | | 308 | | | 310 |
| Sud | | | 208 | | | 210 |
| Sud-Caraïbe | | | 107 | | | 110 |
| Centre agglomération | | | 691 | | | 696 |
| <i>Total</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>1526</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>1536</i> |

Tab.14 Besoins en stock corrigés pour la brique 1.5 pour des taux d'effort maximal de 30 et 35 %

1.7 - Besoins exprimés des ménages logés dans le parc social

En synthèse, pour estimer les besoins des ménages résidant dans le parc social, nous recommandons :

1. D'identifier les demandes de mobilité interne au parc social à partir des données du répertoire SNE en :
 - priorisant et catégorisant les demandes à partir des données du répertoire SNE;
 - construisant des matrices de flux entrants et sortants.
2. D'évaluer les besoins en construction par type de logements sociaux (T1, T2, T3 etc. et tranches de loyer) en utilisant la méthode d'estimation décrite dans le guide méthodologique.
3. D'en déduire les besoins en stock pour la brique 1.7. = Stock₇.

(Guide méthodologique CEREMA)

1.7.1 - Identifier les demandes de mobilité interne au parc social à partir du répertoire SNE

1.7.1.a - Demandes de mobilité interne au parc social à destination des différentes zones d'emploi

Une requête SNE a été effectuée pour obtenir la liste au 31/12/2017 de tous les demandeurs de logement social, déjà dans le parc social. Cette liste précise pour chaque demande : commune et loyer du logement actuel, motif de la demande, commune souhaitée, nombre de personnes à charge, aides au logement et ressources du ménage.

1.7.1.b - Prioriser les demandes de mobilité interne au parc social

Les différents motifs de demandes de logement social sont les suivant : accédant à la propriété en difficulté; assistant(e) maternel(le) ou familial(e); décohabitation; démolition; divorce/séparation; procédure d'expulsion; futur mariage; handicap; logement insalubre; logement repris/ mis en vente; logement trop cher; logement trop grand; logement trop petit; mutation professionnelle; problème d'environnement ou de voisinage; santé; rapprochement familial; rapprochement des équipements et services; rapprochement du lieu de travail; regroupement familial; sans logement /hébergé; violences familiales; autre motif particulier.

Dans la suite, les demandes des catégories « assistant(e) maternel(le) », « rapprochement des équipements et services », « problème d'environnement ou de voisinage » et « autre motif particulier » ne sont pas prises en compte car jugées moins prioritaires.

1.7.1.c - Catégoriser les besoins de mobilité interne

Comme préconisé par le guide méthodologique et afin de déterminer le type de logement répondant à une demande de logement, la correspondance retenue entre ménage / type de logement définie dans le tableau 15 est utilisée.

| Nombre de cotitulaires | Nombre de personnes à charge | Type de logement préconisé pour répondre au besoin |
|------------------------|------------------------------|--|
| 1 | 0 | T1 |
| 2 | 0 | T2 |
| 1 ou 2 | 1 | T3 |
| 1 ou 2 | 2 | T3 |
| 1 ou 2 | 3 | T4 |
| 1 ou 2 | 4 | T4 |
| 1 ou 2 | 5 ou plus | T5 |

Tab.15 Correspondance ménage / type de logement (Guide méthodologique CEREMA)

De même, afin de déterminer le loyer maximal supportable (L_{max}), la formule suivante préconisée par le guide méthodologique est utilisée :

$$L_{max} = 30 \% (\text{Ressources du ménage} - \text{aides au logement}) + \text{aides au logement}$$

1.7.1.d - Matrice des flux entrants

A partir des éléments précédents (1.a à 1.c), il est possible de reconstituer pour chaque ménage demandeur le type de logement et le loyer susceptibles de répondre au besoin du ménage. Pour chaque zone d'emploi, une matrice des flux entrants est donc construite recensant par type de logement et loyer, le nombre de demandes à destination de la zone. Ces matrices sont données dans le tableau 16 ci-dessous.

| Destination | | Loyer maximal supportable (€) | | | | | Total |
|-----------------|----|-------------------------------|---------|---------|---------|------|-------|
| | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Nord-Atlantique | | | | | | | |
| Type de lgmt | T1 | 1 | 3 | 6 | 0 | 0 | 10 |
| | T2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T3 | 0 | 9 | 8 | 5 | 3 | 25 |
| | T4 | 0 | 1 | 2 | 1 | 1 | 5 |
| | T5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | | 1 | 13 | 16 | 6 | 4 | 40 |

| Destination | | Loyer maximal supportable (€) | | | | | Total |
|--------------|----|-------------------------------|---------|---------|---------|------|-------|
| | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Nord-Caraïbe | | | | | | | |
| Type de lgmt | T1 | 2 | 14 | 12 | 1 | 1 | 30 |
| | T2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | T3 | 1 | 8 | 30 | 12 | 4 | 55 |
| | T4 | 0 | 2 | 2 | 7 | 4 | 15 |
| | T5 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 |
| Total | | 3 | 25 | 44 | 21 | 11 | 104 |

| Destination Centre-Atlantique | | Loyer maximal supportable (€) | | | | | Total |
|----------------------------------|----|-------------------------------|---------|---------|---------|------|-------|
| | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Type de lgmt | T1 | 7 | 35 | 18 | 2 | 1 | 63 |
| | T2 | 0 | 1 | 5 | 3 | 2 | 11 |
| | T3 | 1 | 27 | 46 | 16 | 14 | 104 |
| | T4 | 0 | 2 | 7 | 10 | 11 | 30 |
| | T5 | 0 | 2 | 0 | 3 | 2 | 7 |
| Total | | 8 | 67 | 76 | 34 | 30 | 215 |

| Destination Sud | | Loyer maximal supportable (€) | | | | | Total |
|--------------------|----|-------------------------------|---------|---------|---------|------|-------|
| | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Type de lgmt | T1 | 4 | 28 | 16 | 3 | 0 | 51 |
| | T2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 |
| | T3 | 3 | 18 | 33 | 23 | 8 | 85 |
| | T4 | 0 | 1 | 5 | 6 | 6 | 18 |
| | T5 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 |
| Total | | 7 | 47 | 54 | 34 | 18 | 160 |

| Destination Sud Caraïbe | | Loyer maximal supportable (€) | | | | | Total |
|----------------------------|----|-------------------------------|---------|---------|---------|------|-------|
| | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Type de lgmt | T1 | 21 | 45 | 32 | 4 | 2 | 104 |
| | T2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 6 |
| | T3 | 9 | 23 | 86 | 28 | 7 | 153 |
| | T4 | 2 | 2 | 5 | 9 | 9 | 27 |
| | T5 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | 6 |
| Total | | 33 | 71 | 125 | 44 | 23 | 296 |

| Provenance Centre Agglomération | | Loyer actuel (€) | | | | | Total |
|------------------------------------|---------|------------------|---------|---------|---------|------|-------|
| | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Lgmt occupé | T1 | 7 | 31 | 6 | 0 | 0 | 44 |
| | T2 | 15 | 63 | 58 | 2 | 0 | 138 |
| | T3 | 11 | 70 | 187 | 20 | 4 | 292 |
| | T4 | 16 | 43 | 128 | 63 | 0 | 250 |
| | T5 ou + | 1 | 15 | 53 | 22 | 5 | 96 |
| Total | | 50 | 222 | 432 | 107 | 9 | 820 |

Tab.16 Matrices de flux entrants pour les 6 zones d'emplois

1.7.1.e - Matrice des flux sortants

Une partie des besoins en interne pourra être satisfaite par des mobilités. La matrice des « flux sortants » comptabilise les logements libérés par les ménages dont la demande aura été satisfaite, et ce pour les motifs de demande retenus. Ces ménages sont recensés suivant le type de logement qu'ils occupent et leur loyer actuel (Tab. 17).

| Provenance | | Loyer actuel (€) | | | | | Total |
|-----------------|----|------------------|---------|---------|---------|------|-------|
| Nord-Atlantique | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Lgmt occupé | T1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| | T3 | 2 | 3 | 9 | 1 | 0 | 15 |
| | T4 | 2 | 1 | 7 | 0 | 0 | 10 |
| | T5 | 0 | 0 | 4 | 2 | 0 | 6 |
| <i>Total</i> | | 4 | 5 | 21 | 3 | 0 | 33 |

| Provenance | | Loyer actuel (€) | | | | | Total |
|--------------|----|------------------|---------|---------|---------|------|-------|
| Nord-Caraïbe | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Lgmt occupé | T1 | 0 | 5 | 1 | 0 | 0 | 6 |
| | T2 | 1 | 9 | 5 | 0 | 0 | 15 |
| | T3 | 1 | 11 | 39 | 0 | 0 | 51 |
| | T4 | 2 | 5 | 16 | 2 | 0 | 25 |
| | T5 | 1 | 2 | 2 | 0 | 0 | 5 |
| <i>Total</i> | | 5 | 32 | 63 | 2 | 0 | 102 |

| Provenance | | Loyer actuel (€) | | | | | Total |
|-------------------|---------|------------------|---------|---------|---------|------|-------|
| Centre-Atlantique | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Lgmt occupé | T1 | 1 | 5 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| | T2 | 0 | 22 | 3 | 0 | 0 | 25 |
| | T3 | 8 | 18 | 44 | 1 | 0 | 71 |
| | T4 | 5 | 10 | 48 | 7 | 0 | 70 |
| | T5 ou + | 2 | 0 | 8 | 2 | 0 | 12 |
| <i>Total</i> | | 16 | 55 | 103 | 10 | 0 | 184 |

| Provenance | | Loyer actuel (€) | | | | | Total |
|--------------|---------|------------------|---------|---------|---------|------|-------|
| Sud | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Lgmt occupé | T1 | 1 | 6 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| | T2 | 0 | 13 | 4 | 0 | 0 | 17 |
| | T3 | 3 | 8 | 48 | 5 | 0 | 64 |
| | T4 | 3 | 3 | 39 | 7 | 1 | 53 |
| | T5 ou + | 0 | 0 | 2 | 6 | 1 | 9 |
| <i>Total</i> | | 7 | 30 | 93 | 18 | 2 | 150 |

| Provenance | | Loyer actuel (€) | | | | | Total |
|--------------|---------|------------------|---------|---------|---------|------|-------|
| Sud Caraïbe | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Lgmt occupé | T1 | 0 | 12 | 1 | 0 | 0 | 13 |
| | T2 | 3 | 18 | 15 | 1 | 0 | 37 |
| | T3 | 4 | 16 | 77 | 2 | 0 | 99 |
| | T4 | 5 | 5 | 48 | 6 | 0 | 64 |
| | T5 ou + | 0 | 6 | 6 | 2 | 1 | 15 |
| <i>Total</i> | | 12 | 57 | 147 | 11 | 1 | 228 |

| Disponible Centre Agglomération | | Loyer (€) | | | | |
|------------------------------------|----|-----------|------------|------------|------------|------------|
| | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 |
| Type de lgmt | T1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T2 | 12 | 70 | 112 | 101 | 88 |
| | T3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T4 | 12 | 45 | 135 | 142 | 101 |
| | T5 | 1 | 16 | 69 | 86 | 85 |
| <i>Total</i> | | <i>25</i> | <i>131</i> | <i>316</i> | <i>329</i> | <i>274</i> |

Tab.17 Matrices de flux sortants pour les 6 zones d'emplois

1.7.2 - Calculer les besoins en création de logements sociaux

Pour chaque tranche i de loyer, on calcule un nombre C_i de créations de logements nécessaires et un nombre D_i de logements disponibles. Si des logements sont disponibles dans une tranche donnée, il est possible d'attribuer ces logements à des ménages dont le loyer maximal est situé dans une tranche supérieure (après satisfaction des besoins des ménages moins aisés).

C_i et D_i sont calculés de manière itérative en commençant par la tranche la plus basse :

$$D_1 = \max(0 ; S_1 - E_1) \text{ et } C_1 = \max(0 ; E_1 - S_1)$$

$$D_i = \max(D_{i-1} + S_i - E_i) \text{ et } C_i = \max(0 ; E_i - S_i - D_{i-1})$$

avec E_i et S_i étant respectivement le nombre de ménages entrants et sortants pour la tranche i .

Les nombres de créations nécessaires pour chaque zone d'emploi sont donnés dans le tableau 18 ci-dessous.

| Création Nord-Atlantique | | Loyer (€) | | | | | <i>Total</i> |
|-----------------------------|----|-----------|----------|----------|----------|----------|--------------|
| | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Type de lgmt | T1 | 1 | 3 | 6 | 0 | 0 | <i>10</i> |
| | T2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | <i>0</i> |
| | T3 | 0 | 4 | 0 | 3 | 3 | <i>10</i> |
| | T4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | <i>0</i> |
| | T5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | <i>0</i> |
| <i>Total</i> | | <i>1</i> | <i>7</i> | <i>6</i> | <i>3</i> | <i>3</i> | <i>20</i> |

| Création Nord-Caraïbe | | Loyer (€) | | | | | <i>Total</i> |
|--------------------------|----|-----------|----------|-----------|----------|----------|--------------|
| | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Type de lgmt | T1 | 2 | 9 | 11 | 1 | 1 | <i>24</i> |
| | T2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | <i>0</i> |
| | T3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | <i>4</i> |
| | T4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | <i>0</i> |
| | T5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | <i>0</i> |
| <i>Total</i> | | <i>2</i> | <i>9</i> | <i>11</i> | <i>1</i> | <i>5</i> | <i>28</i> |

| Création | | Loyer (€) | | | | | Total |
|-------------------|----|-----------|---------|---------|---------|------|-------|
| Centre-Atlantique | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Type de lgmt | T1 | 6 | 30 | 18 | 2 | 1 | 57 |
| | T2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T3 | 0 | 2 | 2 | 15 | 14 | 33 |
| | T4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | | 6 | 32 | 20 | 17 | 15 | 90 |

| Création | | Loyer (€) | | | | | Total |
|--------------|----|-----------|---------|---------|---------|------|-------|
| Sud | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Type de lgmt | T1 | 3 | 22 | 16 | 3 | 0 | 44 |
| | T2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T3 | 0 | 10 | 0 | 3 | 8 | 21 |
| | T4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | | 3 | 32 | 16 | 6 | 8 | 65 |

| Création | | Loyer (€) | | | | | Total |
|--------------|----|-----------|---------|---------|---------|------|-------|
| Sud Caraïbe | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Type de lgmt | T1 | 21 | 33 | 31 | 4 | 2 | 91 |
| | T2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T3 | 5 | 7 | 9 | 26 | 7 | 54 |
| | T4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | | 26 | 40 | 40 | 30 | 9 | 145 |

| Création | | Loyer (€) | | | | | Total |
|----------------------|----|-----------|---------|---------|---------|------|-------|
| Centre Agglomération | | 0-200 | 200-400 | 400-600 | 600-800 | >800 | |
| Type de lgmt | T1 | 22 | 116 | 111 | 34 | 12 | 295 |
| | T2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T3 | 14 | 11 | 13 | 113 | 54 | 205 |
| | T4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | T5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | | 36 | 127 | 124 | 147 | 66 | 500 |

Tab.18 Matrices de flux sortants pour les 6 zones d'emplois

Toutes ces créations sont des besoins en logements sociaux. Les besoins en stock sont la somme des différentes catégories loyer et type de logements. (Tab. 19)

| Zone d'emploi | 1.7 Ménages dans le parc social | | |
|----------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Stock ₇ (LL) | Stock ₇ (LM) | Stock ₇ (LS) |
| Nord-Atlantique | | | 20 |
| Nord-Caraïbe | | | 28 |
| Centre-Atlantique | | | 90 |
| Sud | | | 65 |
| Sud-Caraïbe | | | 145 |
| Centre agglomération | | | 500 |
| <i>Total</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>848</i> |

Tab.19 Besoins en stock pour la brique 1.7

1.8 - Synthèse des besoins en stock à l'année N

Pour faire une synthèse des besoins en stock à l'année N, nous recommandons, à partir des données estimées dans les sous-parties 1.1 à 1.7 :

1. De sommer les besoins en stock de logements sociaux à l'année N issus des briques précédentes ;
2. De sommer les besoins en stock de logements privés à prix maîtrisé à l'année N issus des briques précédentes;
3. De calculer les besoins en stock de logements du parc libre à l'année N à partir des briques précédentes, et en prenant en compte les mobilités entre parcs (ex : libération d'un logement dans le parc libre en cas d'attribution d'un logement social à un ménage actuellement logé dans le parc libre dont les besoins en logement ne sont pas satisfaits...).

(Guide méthodologique CEREMA)

1.8.1 - Besoins en stock de logements sociaux

$$\text{Stock(LS)} = \text{Stock}_1(\text{LS}) + \text{Stock}_2(\text{LS}) + \text{Stock}_3(\text{LS}) + \text{Stock}_4(\text{LS}) + \text{Stock}_5(\text{LS}) + \text{Stock}_7(\text{LS})$$

1.8.2 - Besoins en stock de logements privés à prix maîtrisé

$$\text{Stock(LM)} = \text{Stock}_1(\text{LM}) + \text{Stock}_2(\text{LM}) + \text{Stock}_3(\text{LM}) + \text{Stock}_4(\text{LM}) + \text{Stock}_5(\text{LM}) + \text{Stock}_7(\text{LM})$$

1.8.3 - Besoins en stock de logements du parc libre

$$\text{Stock(LL)} = \text{Stock}_1(\text{LL}) + \text{Stock}_2(\text{LL}) + \text{Stock}_3(\text{LL}) - \lambda [\text{Stock}_3(\text{LS}) + \text{Stock}_3(\text{LM})] + \text{Stock}_4(\text{LL}) + \text{Stock}_5(\text{LL}) - \lambda [\text{Stock}_5(\text{LS}) + \text{Stock}_5(\text{LM})] + \text{Stock}_7(\text{LL})$$

où λ est la part de logements actuellement occupés par des ménages en situation d'inadéquation avec leur logement que l'on peut remobiliser une fois les besoins de ces ménages satisfaits. En conformité avec les recommandations de la DHUP, on considérera ici que l'intégralité des logements libérés est remobilisée, soit $\lambda=1$.

1.8.4 - Synthèse des besoins en stock

Avec une hypothèse de taux d'effort maximal respectivement de 30 et 35 %, la somme des besoins en stock est donnée dans le tableau ci-dessous.

| Zone d'emploi | BESOINS EN STOCK | | | | | |
|----------------------|----------------------------|--------------|---------------|----------------------------|--------------|---------------|
| | Taux d'effort maximal 30 % | | | Taux d'effort maximal 35 % | | |
| | Stock (LL) | Stock (LM) | Stock (LS) | Stock (LL) | Stock (LM) | Stock (LS) |
| Nord-Atlantique | -339 | 54 | 534 | -339 | 36 | 499 |
| Nord-Caraïbe | -412 | 65 | 866 | -412 | 42 | 827 |
| Centre-Atlantique | -1 534 | 255 | 2 456 | -1 535 | 166 | 2 293 |
| Sud | -1 044 | 191 | 1 654 | -1 046 | 125 | 1 533 |
| Sud-Caraïbe | -1 430 | 287 | 2 503 | -1 432 | 187 | 2 321 |
| Centre agglomération | -4 969 | 891 | 9 029 | -4 973 | 581 | 8 456 |
| <i>Total</i> | <i>-9 727</i> | <i>1 743</i> | <i>17 041</i> | <i>-9 738</i> | <i>1 136</i> | <i>15 929</i> |

Tab.20 Total des besoins en stock

Dans la suite, seule l'hypothèse d'un taux d'effort maximal de 30 % sera conservée. Ceci correspond au scénario le plus pessimiste sur les capacités des ménages et représente jusqu'à 7 % de besoins en logement supplémentaire sur une zone d'emploi par rapport à une hypothèse d'effort à 35 %.

La suite de la méthode de territorialisation ne traitant pas de manière satisfaisante les logements privés à loyer maîtrisé, ces logements seront dans la suite de cette étude agrégés aux logements sociaux.

En considérant ces deux derniers éléments, la répartition par zone d'emploi et par EPCI des besoins totaux en stock à l'année N (2015) est la suivante (Tab. 21) :

| Zone d'emploi | Stock (LL) | Stock (LS) |
|-------------------|---------------|---------------|
| Nord-Atlantique | -339 | 588 |
| Nord-Caraïbe | -412 | 931 |
| Centre-Atlantique | -1 534 | 2 711 |
| <i>Cap Nord</i> | <i>-2 285</i> | <i>4 230</i> |
| Sud | -1 044 | 1 845 |
| Sud-Caraïbe | -1 430 | 2 790 |
| <i>CAESM</i> | <i>-2 474</i> | <i>4 635</i> |
| <i>CACEM</i> | <i>-4 969</i> | <i>9 920</i> |
| <i>Martinique</i> | <i>-9 727</i> | <i>18 784</i> |

Tab.21 Besoins en stock à l'année N (2015)

Il convient de garder en mémoire qu'en raison de l'absence de données FILOCOM, ces besoins sont en partie sous estimés.

2 - Estimation des besoins en flux (ou demande potentielle)

Les besoins en flux sont les besoins nouveaux susceptibles d'apparaître du fait de l'évolution naturelle de la population et du parc de logements.

A un horizon de temps cible, il est ainsi nécessaire d'estimer les nouveaux besoins liés

- aux évolutions démographiques, en abordant l'hébergement des personnes âgées ;
- à l'évolution du parc actuel de logements.

L'horizon de 6 ans a été retenu pour évaluer les besoins en logements car il s'agit de la durée pour laquelle sont élaborés les programmes locaux de l'habitat (PLH).

2.1 - Besoins liés aux évolutions démographiques

En synthèse, pour estimer le nombre de nouveaux ménages à un horizon N+6, nous recommandons :

1. De projeter les ménages à la zone d'emploi en utilisant les projections démographiques Omphale (Insee) à la zone d'emploi;
2. De calculer le nombre de ménages nouvellement créés entre N et N+6.

(Guide méthodologique CEREMA)

Pour la Martinique, l'Insee ne souhaite pas réaliser de projections démographiques Omphale à l'échelle de la zone d'emploi, les données étant jugées trop peu fiables. Des projections sont disponibles uniquement à l'échelle du département. Afin de disposer d'un cône d'incertitude, trois des scénarii de l'Insee sont retenus : population centrale, population basse et population haute (Tab. 22).

| 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.22 Données Insee en Martinique : recensements et projections Omphale 2017 (population et ménages)

Pour palier à l'absence de projections démographiques en zone d'emploi, une estimation des populations a été réalisée en envisageant deux options :

- un ratio de population zone d'emploi/ région Martinique constant entre 2015 et 2021
- ou une évolution différenciée dans chaque zone d'emploi, évolution qui suit les tendances démographiques observées entre 2010 et 2015.

Les populations calculées à N+6 (*i.e.* 2021) sont rapportées dans le tableau 23. A noter que pour l'option 2 (évolution différenciée des ZE), les populations calculées ont été corrigées d'un coefficient afin d'obtenir une population départementale égale à celle du scénario central Omphale de l'Insee.

| Zone d'emploi | Scénario Insee | | | Taux variation annuel pop 2010-15 | Population projetée en 2021 |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| | C | PB | PH | | |
| Nord-Atlantique | 16 558 | 16 103 | 17 150 | -0,0114 | 16 066 |
| Nord-Caraïbe | 22 102 | 21 495 | 22 892 | -0,0037 | 22 509 |
| Centre-Atlantique | 59 891 | 58 246 | 62 030 | -0,0119 | 57 938 |
| Sud | 49 629 | 48 266 | 51 401 | -0,0113 | 48 183 |
| Sud-Caraïbe | 63 918 | 62 162 | 66 201 | 0,0012 | 67 069 |
| Cacem | 151 901 | 147 728 | 157 326 | -0,0063 | 152 235 |
| <i>Total</i> | <i>363 999</i> | <i>354 000</i> | <i>377 000</i> | | <i>364 000</i> |

Tab.23 Comparaison des populations estimées à l'année N+6 dans les zones d'emploi pour les 2 options de calcul de projection

Le nombre de nouveaux ménages est ensuite obtenu en divisant la population par la taille des ménages. A ce stade, 2 hypothèses sont envisagées : 1) la taille des ménages en N+6 est la même pour toutes les zones d'emploi et est égale à celle calculée avec les projections Omphale pour l'année N+6; 2) la taille des ménages en N+6 suit la tendance observée sur les recensements Insee précédents (RP2010, RP2015).

Dans l'hypothèse 1, la taille des ménages moyenne sur le territoire (2,17 ; 2,13 ou 2,24 suivant le scénario pour 2021) est appliquée à toutes les zones d'emploi.

Dans l'hypothèse 2, la taille des ménages a été choisie en ralentissant empiriquement la baisse observée sur 2010-2015 et de sorte que la taille des ménages moyenne à l'échelle de la Martinique soit égale à celle du scénario central des projections Omphale. Les valeurs sont données dans le tableau 24 ci-dessous :

| Zone d'emploi | Taille des ménages | | |
|-------------------|--------------------|-------------|-------------|
| | 2010 | 2015 | 2021 |
| Nord-Atlantique | 2,54 | 2,33 | 2,13 |
| Nord-Caraïbe | 2,49 | 2,36 | 2,24 |
| Centre-Atlantique | 2,56 | 2,35 | 2,17 |
| Sud | 2,53 | 2,32 | 2,14 |
| Sud-Caraïbe | 2,50 | 2,34 | 2,20 |
| Cacem | 2,35 | 2,21 | 2,17 |
| <i>Martinique</i> | <i>2,47</i> | <i>2,31</i> | <i>2,17</i> |

Tab.24 Taille des ménages retenue pour l'hypothèse 2 (ralentissement de la baisse de la taille)

A partir de ces tailles de ménage, il est possible de calculer le nombre de ménages en 2021 puis d'en déduire le nombre de nouveaux ménages par rapport à 2015 (Tab. 25).

| Zone d'emploi | Hyp 1 : taille ménages identique pour chaque ZE | | | | Hyp 2 : taille ménages basée sur évolution 2010-2015 | | | |
|-------------------|---|-------------|--------------|------------------|--|---------------|--------------|------------------|
| | Scén C | Scén PB | Scén PH | ZE différenciées | Scén C | Scén PB | Scén PH | ZE différenciées |
| Nord-Atlantique | 170 | 124 | 201 | -55 | 306 | 93 | 583 | 76 |
| Nord-Caraïbe | 362 | 300 | 403 | 550 | 43 | -228 | 395 | 224 |
| Centre-Atlantique | 931 | 763 | 1 041 | 33 | 946 | 188 | 1 931 | 46 |
| Sud | 497 | 357 | 587 | -169 | 870 | 233 | 1 699 | 194 |
| Sud-Caraïbe | 786 | 606 | 903 | 2 237 | 432 | -366 | 1 470 | 1 865 |
| Cacem | -1 872 | -2 300 | -1 595 | -1 717 | -1 898 | -3 818 | 598 | -1 744 |
| <i>Total</i> | <i>874</i> | <i>-150</i> | <i>1 540</i> | <i>879</i> | <i>699</i> | <i>-3 899</i> | <i>6 677</i> | <i>661</i> |

Tab.25 Nombre de nouveaux ménages à l'horizon N+6 pour les différentes hypothèses

2.2 - Besoins spécifiques liés aux personnes âgées

La part des personnes âgées (plus de 60 ans) n'aura de cesse de croître dans les prochaines décennies. Il est donc important de prendre en compte ce vieillissement de la population et les besoins en logement spécifique qui en découle.

En synthèse, pour estimer les besoins en logements des personnes âgées, nous recommandons :

1. D'identifier la population des personnes âgées en :
 - Projetant la population des plus de 60 ans via le modèle Omphale ;
 - Identifiant la part des personnes âgées dépendantes au sens de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) en appliquant les taux de dépendance par tranche d'âge de 5 ans projetés via les données publiques de la Drees.
2. D'identifier les types de logements possibles pour les personnes âgées.
3. D'estimer les besoins en logements des personnes âgées en :
 - Appliquant à la population projetée des personnes âgées dépendantes le taux actuel d'hébergement en établissement d'accueil permanent déduite via FINESS ;
 - Déduisant les besoins en création de places d'hébergement pour personnes âgées dépendantes d'une part et pour personnes âgées autonomes d'autre part.

(Guide méthodologique CEREMA)

2.2.1 - Projection de la population des personnes âgées

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

Un deuxième ratio est appliqué pour répartir cette composition sur les 6 zones d'emploi en fonction des parts respectives en 2013.

| Zone d'emploi | 60-64 ans | | 64-69 ans | | 70-74 ans | | 75-79 ans | | 80-84 ans | | 85-90 ans | | 90-95 ans | | 95 ans et + | |
|-------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| | H | F | H | F | H | F | H | F | H | F | H | F | H | F | H | F |
| Nord-Atlantique | 506 | 524 | 423 | 438 | 348 | 361 | 340 | 352 | 268 | 278 | 184 | 190 | 97 | 101 | 48 | 50 |
| Nord-Caraïbe | 642 | 718 | 537 | 600 | 442 | 494 | 431 | 482 | 341 | 381 | 233 | 261 | 124 | 138 | 61 | 68 |
| Centre-Atlantique | 1 737 | 1 972 | 1 452 | 1 649 | 1 195 | 1 358 | 1 167 | 1 325 | 922 | 1 047 | 630 | 716 | 334 | 380 | 166 | 188 |
| Sud | 1 430 | 1 632 | 1 195 | 1 364 | 984 | 1 123 | 961 | 1 097 | 759 | 866 | 519 | 592 | 275 | 314 | 136 | 156 |
| Sud-Caraïbe | 1 872 | 2 025 | 1 565 | 1 693 | 1 289 | 1 394 | 1 258 | 1 361 | 994 | 1 075 | 679 | 735 | 360 | 390 | 179 | 193 |
| Cacem | 4 006 | 5 359 | 3 349 | 4 480 | 2 758 | 3 689 | 2 692 | 3 601 | 2 127 | 2 845 | 1 454 | 1 945 | 771 | 1 031 | 382 | 511 |
| <i>Total</i> | <i>10 192</i> | <i>12 230</i> | <i>8 521</i> | <i>10 225</i> | <i>7 016</i> | <i>8 419</i> | <i>6 850</i> | <i>8 219</i> | <i>5 411</i> | <i>6 493</i> | <i>3 699</i> | <i>4 438</i> | <i>1 961</i> | <i>2 354</i> | <i>972</i> | <i>1 167</i> |

Tab.26 Répartition de la population des personnes âgées à l'horizon N+6

En multipliant ces nombres par les taux de bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée de l'Autonomie (données Drees 2011), on obtient la répartition des personnes âgées dépendantes suivante :

| Zone d'emploi | 60-64 ans | 64-69 ans | 70-74 ans | 75-79 ans | 80-84 ans | 85-90 ans | 90-95 ans | 95 ans et + |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nord-Atlantique | 6 | 13 | 21 | 40 | 65 | 98 | 87 | 59 |
| Nord-Caraïbe | 8 | 18 | 28 | 53 | 87 | 131 | 115 | 79 |
| Centre-Atlantique | 21 | 48 | 77 | 145 | 238 | 358 | 314 | 216 |
| Sud | 17 | 40 | 64 | 120 | 196 | 296 | 260 | 178 |
| Sud-Caraïbe | 22 | 51 | 81 | 152 | 249 | 374 | 329 | 226 |
| Cacem | 52 | 123 | 198 | 373 | 612 | 919 | 804 | 550 |
| <i>Total</i> | <i>124</i> | <i>293</i> | <i>470</i> | <i>884</i> | <i>1 447</i> | <i>2 176</i> | <i>1 909</i> | <i>1 308</i> |

Tab.27 Répartition de la population des personnes âgées dépendantes (au sens de l'APA) à l'horizon N+6

2.2.2 - Identification des types de logement possible pour les personnes âgées

Les personnes de plus de 60 ans dépendantes au sens de l'APA sont logées à domicile ou en EHPAD. Les personnes de plus de 60 ans autonomes sont logées à domicile ou en EHPA.

2.2.3 - Besoins en logement des personnes âgées

L'hypothèse est faite que dans la population projetée à N+6, la part des personnes âgées maintenues à domicile reste constante. Les nombres de places nécessaires en EHPAD et en EHPA à l'horizon N+6 sont donc données par les formules suivantes :

$$N_{\text{Ehpad}}(N+6) = N_{\text{Ehpad}}(N) / N_{\text{PAd}}(N) * N_{\text{PAd}}(N+6) \text{ et}$$

$$N_{\text{Ehpa}}(N+6) = N_{\text{Ehpa}}(N) / N_{\text{PAa}}(N) * N_{\text{PAa}}(N+6)$$

où N_{Ehpad} est le nombre de places en EHPAD, N_{Ehpa} est le nombre de places en EHPA, N_{PAd} est le nombre de personnes âgées dépendantes et N_{PAa} est le nombre de personnes âgées autonomes.

En 2018, le fichier FINESS répertorie pour la Martinique 1362 places en EHPAD et 83 en EHPA. Il en découle les nombres de place à générer données ci-dessous :

| Zone d'emploi | Nombre de places à N+6 | | Nombre de places à générer | |
|-------------------|------------------------|-----------|----------------------------|-----------|
| | EHPAD | EHPA | EHPAD | EHPA |
| Nord-Atlantique | 78 | 5 | 78 | -10 |
| Nord-Caraïbe | 104 | 6 | 24 | 6 |
| Centre-Atlantique | 285 | 16 | 130 | 16 |
| Sud | 235 | 14 | 52 | 14 |
| Sud-Caraïbe | 298 | 17 | 59 | 17 |
| Cacem | 730 | 41 | 25 | -27 |
| <i>Total</i> | <i>1 732</i> | <i>99</i> | <i>370</i> | <i>16</i> |

Tab.28 Besoin en EHPAD et EHPA à l'horizon N+6

2.3 - Besoins liés à l'évolution du parc actuel de logements

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 synthèse, pour estimer le nombre de logements nouvellement construits/détruits à un horizon N+6, par parc de logements, nous recommandons :

1. De projeter le parc de logements à l'horizon N+6 :
 - Option 1 (recommandée) : projeter de manière globale (sans distinguer les tranches d'ancienneté) le parc public et le parc privé sur une période de 6 années à partir des données FILOCOM, en leur imputant des « Taux de disparition » et « Taux de restructuration » définis selon les tendances observées les 6 années précédentes ;
 - Option 2 (pour aller plus loin) : projeter de manière différenciée, par tranche d'ancienneté des logements, le parc public et le parc privé à partir des données FILOCOM ;
2. D'en déduire par parc le besoin en renouvellement entre N et N+6.

(Guide méthodologique CEREMA)

En l'absence de données FILOCOM, une méthode alternative est utilisée pour estimer l'évolution du parc de logement. Il s'agit de calculer un taux de renouvellement basé sur les variations du parc total de logements et le nombre de logements autorisés estimés par la base Sitadel du Sdes.

Ainsi une estimation du besoin en renouvellement à N+6 (B_{2021}) est obtenue en utilisant la formule suivante :

$$B_{2021} = P_{2015} \times (1 + 5/5 \times (N_{\text{autt}} - P)) = P_{2015} \times (1 + (N_{\text{autt}} - P))$$

où :

P_{2015} = Parc total de logements en 2015 (RP2015)

P_{2010} = Parc total de logements en 2010 (RP2010)

$P = P_{2015} - P_{2010}$

N_{autt} = Nombre total de logements autorisés de 2010 à 2014 (5 années)

| Zone d'emploi | Besoin en renouvellement |
|-------------------|--------------------------|
| Nord-Atlantique | 181 |
| Nord-Caraïbe | -501 |
| Centre-Atlantique | -367 |
| Sud | 1 011 |
| Sud-Caraïbe | -164 |
| Cacem | -394 |
| <i>Total</i> | <i>-234</i> |

Tab.29 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, dans les zones Nord Caraïbe, Centre-Atlantique, Sud-Caraïbe et Cacem, le nombre de disparitions/démolitions est supérieur aux apparitions. Ce besoin devra être compensé par de la construction neuve.

2.4 - Calcul de la demande potentielle à l'année N+6

En synthèse, pour calculer les besoins en flux de logements (demande potentielle) à l'horizon N+6, nous recommandons :

1. De définir un nombre de résidences principales supplémentaires à créer à l'horizon N+6 au regard du nombre de nouveaux ménages estimés en 2.1 et 2.2;
2. De calculer le nombre de logements à l'horizon N+6 permettant d'absorber ces nouveaux ménages en projetant le parc de logements à l'aide des taux de résidences secondaires et de logements vacants ;
3. De calculer le besoin en flux en comparant, en N+6, le parc à l'équilibre avec le parc issu du seul renouvellement. La différence entre les deux correspond au volume de logements à créer pour assurer l'équilibre entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages à l'horizon N+6. L'utilisateur est également invité à examiner les flux de résidences secondaires et de logements vacants calculés afin de pouvoir quantifier l'importance donnée à une éventuelle politique de remobilisation de ces catégories de logements.

(Guide méthodologique CEREMA)

En suivant le guide méthodologique, la demande potentielle est calculée par l'équation ci-dessous :

$$\text{Flux}_{N+6} = \text{RP}_N + \text{NM_Omphale}_{N+6} + \text{V}_{N+6} + \text{RS}_{N+6} - \text{PR}_{N+6}$$

où :

- RP_N = Nombre de résidences principales existant en N (2015)
- V_{N+6} = Nombre de logements vacants en N+6 (2021)
- RS_{N+6} = Nombre de résidences secondaires en N+6
- NM_Omphale_{N+6} = Nouveaux ménages créés entre N et N+6 (Tab. 25)
- PR_{N+6} = Parc renouvelé en N+6 (Tab. 29)

Deux hypothèses sont envisagées pour l'estimation du nombre de logements vacants et celui des résidences secondaires :

- Hyp 1 : Les taux de vacance et de résidence secondaire en N+6 sont les mêmes qu'à l'année N.
- Hyp 2 : En comptant sur la sensibilisation des communes et EPCI pour la remise sur le marché de logements vacants, le taux de vacance en N+6 est baissé de 3 % par rapport à celui de l'année N pour chaque zone d'emploi. Le taux de résidences secondaires en N+6 quant à lui est pris égal à celui de l'année N.

Les besoins calculés avec ces 2 hypothèses pour les différents scénarii démographiques sont donnés dans les tableaux 30 et 31.

| Zone d'emploi | Hyp 1 : taille ménages identique pour chaque ZE | | | | Hyp 2 : taille ménages basée sur évolution 2010-2015 | | | |
|-------------------|---|------------|--------------|------------------|--|---------------|--------------|------------------|
| | Scén C | Scén PB | Scén PH | ZE différenciées | Scén C | Scén PB | Scén PH | ZE différenciées |
| Nord-Atlantique | 49 | -10 | 88 | -239 | 222 | -50 | 576 | -72 |
| Nord-Caraïbe | 951 | 870 | 1 005 | 1 198 | 534 | 179 | 995 | 771 |
| Centre-Atlantique | 1 524 | 1 316 | 1 661 | 409 | 1 542 | 602 | 2 766 | 426 |
| Sud | -291 | -487 | -165 | -1 222 | 231 | -660 | 1 390 | -715 |
| Sud-Caraïbe | 1 179 | 947 | 1 331 | 3 056 | 722 | -311 | 2 065 | 2 575 |
| Cacem | -1 860 | -2 375 | -1 526 | -1 674 | -1 891 | -4 203 | 1 114 | -1 706 |
| <i>Total</i> | <i>1 553</i> | <i>261</i> | <i>2 393</i> | <i>1 529</i> | <i>1 360</i> | <i>-4 444</i> | <i>8 906</i> | <i>1 279</i> |

Tab.30 : Besoin en flux à l'horizon N+6 en supposant un taux de vacance constant

| Zone d'emploi | Hyp 1 : taille ménages identique pour chaque ZE | | | | Hyp 2 : taille ménages basée sur évolution 2010-2015 | | | |
|-------------------|---|---------------|---------------|------------------|--|----------------|------------|------------------|
| | Scén C | Scén PB | Scén PH | ZE différenciées | Scén C | Scén PB | Scén PH | ZE différenciées |
| Nord-Atlantique | -310 | -366 | -272 | -586 | -143 | -405 | 198 | -426 |
| Nord-Caraïbe | 448 | 370 | 500 | 685 | 46 | -295 | 490 | 275 |
| Centre-Atlantique | 295 | 94 | 427 | -780 | 312 | -594 | 1 492 | -764 |
| Sud | -1 577 | -1 765 | -1 456 | -2 470 | -1 076 | -1 932 | 37 | -1 984 |
| Sud-Caraïbe | -242 | -467 | -97 | 1 564 | -683 | -1 677 | 610 | 1 101 |
| Cacem | -4 795 | -5 292 | -4 473 | -4 615 | -4 825 | -7 056 | -1 924 | -4 646 |
| <i>Total</i> | <i>-6 181</i> | <i>-7 426</i> | <i>-5 371</i> | <i>-6 202</i> | <i>-6 368</i> | <i>-11 959</i> | <i>902</i> | <i>-6 444</i> |

Tab.31 : Besoin en flux à l'horizon N+6 en supposant un taux de vacance en baisse de 3 %

3 - Synthèse des besoins en stock et en flux

En synthèse, pour faire une estimation globale des besoins en stock et en flux à un instant donné, nous recommandons :

1. De définir un horizon de temps de résorption du besoin en stock;
2. De calculer les besoins en flux pour chaque parc sur 6 années;
3. D'effectuer la synthèse des besoins en stock et en flux pour chaque parc sur une période commune de 6 années.

(Guide méthodologique CEREMA)

3.1.1 - Horizon de résorption

Comme le recommande le guide l'horizon de résorption (H) est fixé à 20 ans.

3.1.2 - Besoins en flux

Seuls les besoins en construction sont considérés dans cette synthèse, les besoins en réhabilitation relevant d'autres calculs.

On suppose que dans chaque zone d'emploi la population présente 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 est nécessaire d'appliquer aux besoins en flux des parts des différents parcs (LS, LL) corrigées des besoins en stock.

Ces parts sont définies par :

$$\text{- Part(LL)} = \frac{[\text{LL} + \text{stock (LL)}]}{[\text{LS} + \text{LL} + \text{Stock (LS)} + \text{Stock (LL)}]}$$

$$\text{- Part(LS)} = \frac{[\text{LS} + \text{stock (LS)}]}{[\text{LS} + \text{LL} + \text{Stock (LS)} + \text{Stock (LL)}]}$$

où LL et LS sont les nombres de logements en parc libre et social (chiffres RPLS 2015) dans le parc de résidences principales actuelles. Pour rappel le parc de logements sociaux englobe ici les logements privés à prix maîtrisé.

3.1.3 - Synthèse des besoins

Les besoins totaux sont obtenus en additionnant besoins en stock et besoins en flux :

$$\text{Besoins (LL)} = \text{Stock (LL)} \times 6/H + \text{Part (LL)} \times \text{Flux}_{N+6}$$

$$\text{Besoins (LS)} = \text{Stock (LS)} \times 6/H + \text{Part (LS)} \times \text{Flux}_{N+6}$$

Le résultat des calculs effectués pour les différents scénari démographiques et hypothèses de variation du taux de vacance est reporté dans les tableaux suivants :

Hypothèses La taille des ménages en N+6 est la même pour toutes les zones d'emploi
Le taux de vacance en N+6 est identique à celui de l'année N

| Zone d'emploi | Scénario Central | | Scénario PB | | Scénario PH | | ZE différenciées | |
|-------------------|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|------------------|---------------|
| | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) |
| Nord-Atlantique | 186 | -92 | 174 | -104 | 194 | -84 | 129 | -149 |
| Nord-Caraïbe | 533 | 130 | 511 | 109 | 547 | 145 | 599 | 196 |
| Centre-Atlantique | 1 151 | -123 | 1 105 | -169 | 1 181 | -92 | 904 | -370 |
| <i>CAP NORD</i> | <i>1 870</i> | <i>-84</i> | <i>1 790</i> | <i>-164</i> | <i>1 922</i> | <i>-32</i> | <i>1 632</i> | <i>-322</i> |
| Sud | 493 | -374 | 452 | -414 | 519 | -347 | 300 | -567 |
| Sud-Caraïbe | 1 132 | -134 | 1 074 | -192 | 1 170 | -96 | 1 602 | 336 |
| <i>CAESM</i> | <i>1 625</i> | <i>-507</i> | <i>1 526</i> | <i>-606</i> | <i>1 689</i> | <i>-443</i> | <i>1 902</i> | <i>-231</i> |
| <i>CACEM</i> | <i>2 344</i> | <i>-2 123</i> | <i>2 168</i> | <i>-2 298</i> | <i>2 457</i> | <i>-2 010</i> | <i>2 407</i> | <i>-2 060</i> |
| <i>Martinique</i> | <i>5 839</i> | <i>-2 715</i> | <i>5 485</i> | <i>-3 068</i> | <i>6 069</i> | <i>-2 485</i> | <i>5 941</i> | <i>-2 612</i> |

Hypothèses La taille des ménages en N+6 est variable en fonction de la zone d'emploi
Le taux de vacance en N+6 est identique à celui de l'année N

| Zone d'emploi | Scénario Central | | Scénario PB | | Scénario PH | | ZE différenciées | |
|-------------------|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|------------------|---------------|
| | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) |
| Nord-Atlantique | 220 | -58 | 166 | -111 | 289 | 12 | 162 | -116 |
| Nord-Caraïbe | 422 | 19 | 327 | -76 | 545 | 142 | 485 | 82 |
| Centre-Atlantique | 1 155 | -119 | 947 | -327 | 1 426 | 152 | 908 | -366 |
| <i>CAP NORD</i> | <i>1 797</i> | <i>-158</i> | <i>1 440</i> | <i>-514</i> | <i>2 260</i> | <i>306</i> | <i>1 555</i> | <i>-399</i> |
| Sud | 602 | -265 | 416 | -450 | 842 | -24 | 405 | -462 |
| Sud-Caraïbe | 1 018 | -248 | 759 | -507 | 1 354 | 88 | 1 482 | 216 |
| <i>CAESM</i> | <i>1 619</i> | <i>-513</i> | <i>1 175</i> | <i>-957</i> | <i>2 197</i> | <i>64</i> | <i>1 887</i> | <i>-246</i> |
| <i>CACEM</i> | <i>2 333</i> | <i>-2 133</i> | <i>1 547</i> | <i>-2 919</i> | <i>3 355</i> | <i>-1 112</i> | <i>2 396</i> | <i>-2 071</i> |
| <i>Martinique</i> | <i>5 749</i> | <i>-2 805</i> | <i>4 162</i> | <i>-4 391</i> | <i>7 811</i> | <i>-742</i> | <i>5 838</i> | <i>-2 716</i> |

Hypothèses La taille des ménages en N+6 est la même pour toutes les zones d'emploi
Le taux de vacance en N+6 est en baisse de 3% par rapport à celui de l'année N

| Zone d'emploi | Scénario Central | | Scénario PB | | Scénario PH | | ZE différenciées | |
|-------------------|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|------------------|---------------|
| | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) |
| Nord-Atlantique | 115 | -162 | 104 | -174 | 123 | -155 | 61 | -217 |
| Nord-Caraïbe | 399 | -4 | 378 | -25 | 413 | 10 | 462 | 59 |
| Centre-Atlantique | 879 | -395 | 834 | -439 | 908 | -366 | 641 | -633 |
| <i>CAP NORD</i> | <i>1 393</i> | <i>-561</i> | <i>1 316</i> | <i>-638</i> | <i>1 443</i> | <i>-511</i> | <i>1 164</i> | <i>-791</i> |
| Sud | 226 | -641 | 187 | -680 | 251 | -616 | 40 | -827 |
| Sud-Caraïbe | 776 | -490 | 720 | -546 | 813 | -453 | 1 229 | -37 |
| <i>CAESM</i> | <i>1 002</i> | <i>-1 131</i> | <i>907</i> | <i>-1 226</i> | <i>1 064</i> | <i>-1 069</i> | <i>1 269</i> | <i>-864</i> |
| <i>CACEM</i> | <i>1 346</i> | <i>-3 121</i> | <i>1 177</i> | <i>-3 290</i> | <i>1 455</i> | <i>-3 011</i> | <i>1 407</i> | <i>-3 060</i> |
| <i>Martinique</i> | <i>3 741</i> | <i>-4 813</i> | <i>3 400</i> | <i>-5 154</i> | <i>3 962</i> | <i>-4 591</i> | <i>3 839</i> | <i>-4 714</i> |

Hypothèses

La taille des ménages en N+6 est variable en fonction de la zone d'emploi
Le taux de vacance en N+6 est en baisse de 3% par rapport à celui de l'année N

| Zone d'emploi | Scénario Central | | Scénario PB | | Scénario PH | | ZE différenciées | |
|-------------------|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|------------------|---------------|
| | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) | Besoin (LS) | Besoin (LL) |
| Nord-Atlantique | 148 | -130 | 97 | -181 | 215 | -63 | 93 | -185 |
| Nord-Caraïbe | 292 | -111 | 201 | -202 | 410 | 7 | 353 | -50 |
| Centre-Atlantique | 883 | -391 | 682 | -592 | 1 144 | -130 | 644 | -629 |
| <i>CAP NORD</i> | <i>1 322</i> | <i>-632</i> | <i>979</i> | <i>-975</i> | <i>1 769</i> | <i>-185</i> | <i>1 089</i> | <i>-865</i> |
| Sud | 330 | -537 | 152 | -715 | 561 | -306 | 141 | -726 |
| Sud-Caraïbe | 666 | -600 | 417 | -849 | 990 | -276 | 1 113 | -153 |
| <i>CAESM</i> | <i>996</i> | <i>-1 137</i> | <i>569</i> | <i>-1 564</i> | <i>1 551</i> | <i>-582</i> | <i>1 254</i> | <i>-879</i> |
| <i>CACEM</i> | <i>1 335</i> | <i>-3 131</i> | <i>577</i> | <i>-3 890</i> | <i>2 322</i> | <i>-2 145</i> | <i>1 396</i> | <i>-3 070</i> |
| <i>Martinique</i> | <i>3 654</i> | <i>-4 900</i> | <i>2 125</i> | <i>-6 429</i> | <i>5 641</i> | <i>-2 912</i> | <i>3 739</i> | <i>-4 814</i> |

Tab.32 Besoin total en logement à l'horizon N+6 pour différents scénarii démographiques et hypothèses

**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**

