

# Programme Local de l'Habitat de la CARL

## Annexe : Estimation des besoins en logements

# Les différentes variables de calcul du besoin en logement



Desserrement des ménages



Evolutions démographiques



Evolutions des résidences secondaires



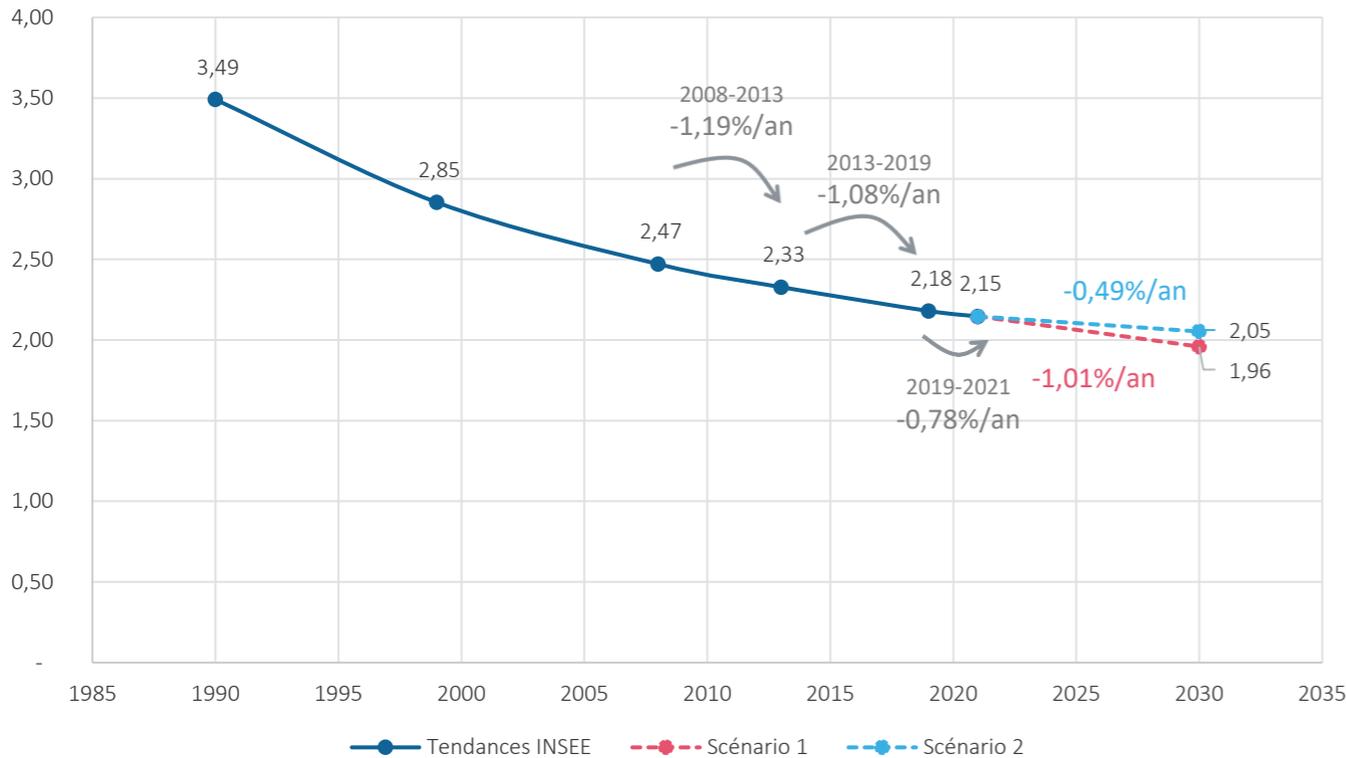
Evolutions de la vacance résidentielle



Résorption du mal logement

# Besoins en logements pour compenser le desserrement des ménages (décohabitations, vieillissement, séparations)

Evolution de la taille moyenne des ménages



	2008-2013	2013-2019	2019-2021	2013-2021	2021-2030	
					Hypothèse 1	Hypothèse 2
Population des ménages à la fin de la période	67 721	63 496	66 491	66 491	66 491 (idem 2021)	66 491 (idem 2021)
Taux de croissance annuel moyen de la taille moyenne des ménages (en %/an)	-1,19%	-1,08%	-0,78%	-1,01%	-1,01% (tendance 2013-2021)	-0,49%
Taille moyenne des ménages à la fin de la période	2,33	2,18	2,15	2,15	<b>1,96</b>	<b>2,05</b>
Nombre de ménages à la fin de la période	29 105	29 134	30 989	30 989	33 947	32 388
Besoins annuels en logements pour accompagner le desserrement des ménages*	+330	+328	+230	+307	+329	<b>+155</b>

**Hypothèse 1** Poursuite de la baisse de la taille des ménages à l'identique de la période 2013-2021

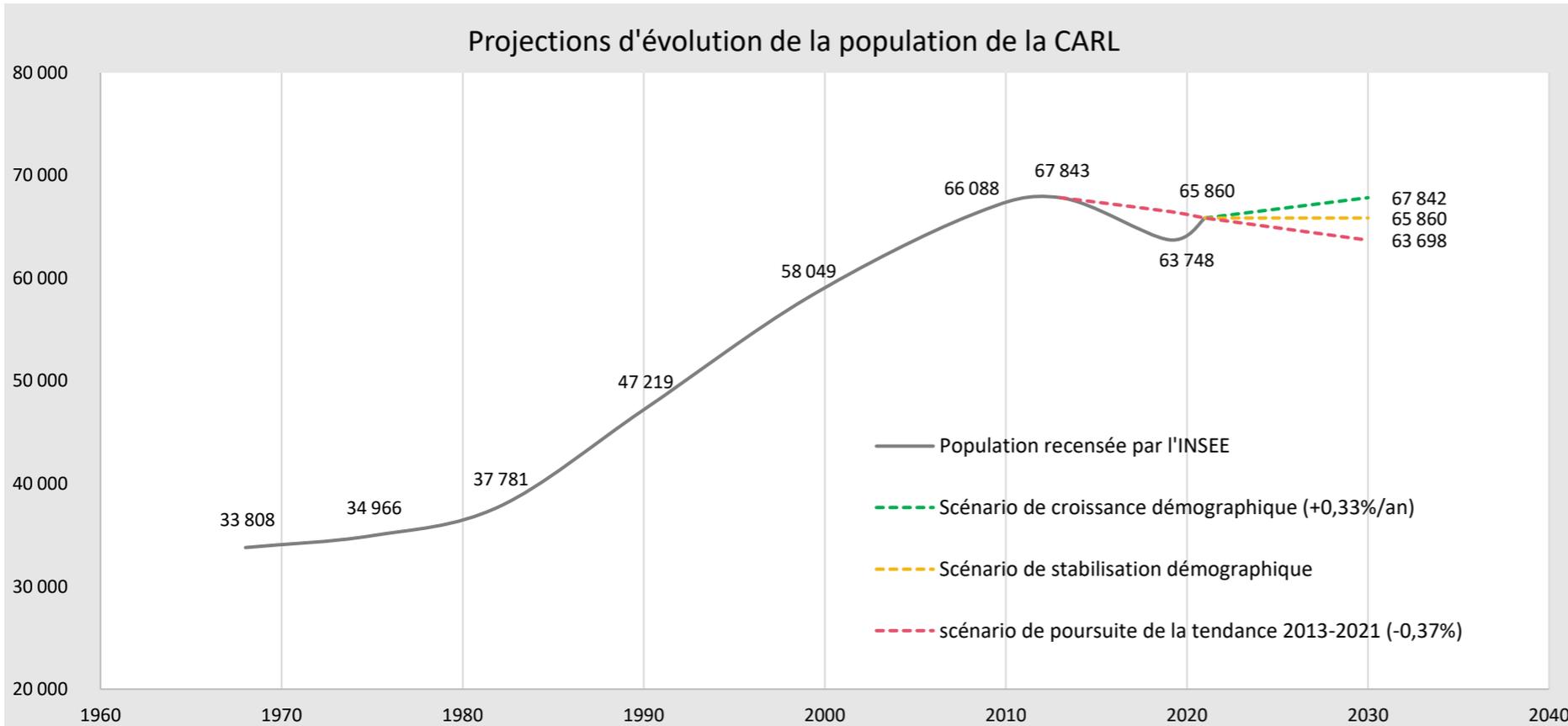
**Hypothèse 2** Ralentissement progressif du rythme de baisse de la taille des ménages > asymptote

**Nous proposons de retenir l'hypothèse 2, la plus cohérente par rapport aux tendances récentes**

\* Besoins annuels en logements pour accompagner le desserrement des ménages = (pop ménages T0/taille moyenne des ménages T1) - nb de RP T0

# Besoins en logements pour compenser l'évolution de la population

## Les projections démographiques à 2030



**Hypothèse 1** : poursuite de la tendance longue 2013 et 2021 : -0,37%/an, légèrement inférieure au scénario Omphale « haut » pour la Guadeloupe.

**Hypothèse 2** : stabilisation de la population : les besoins en logements sont uniquement liés au desserrement des ménages, **pas de besoin supplémentaire lié à la croissance de la population.**

**Hypothèse 3** : le regain démographique constaté depuis 2019 se poursuit, mais sur un rythme moins soutenu (+0,33%/an). La population retrouve son niveau de 2013 (67 840 habitants).

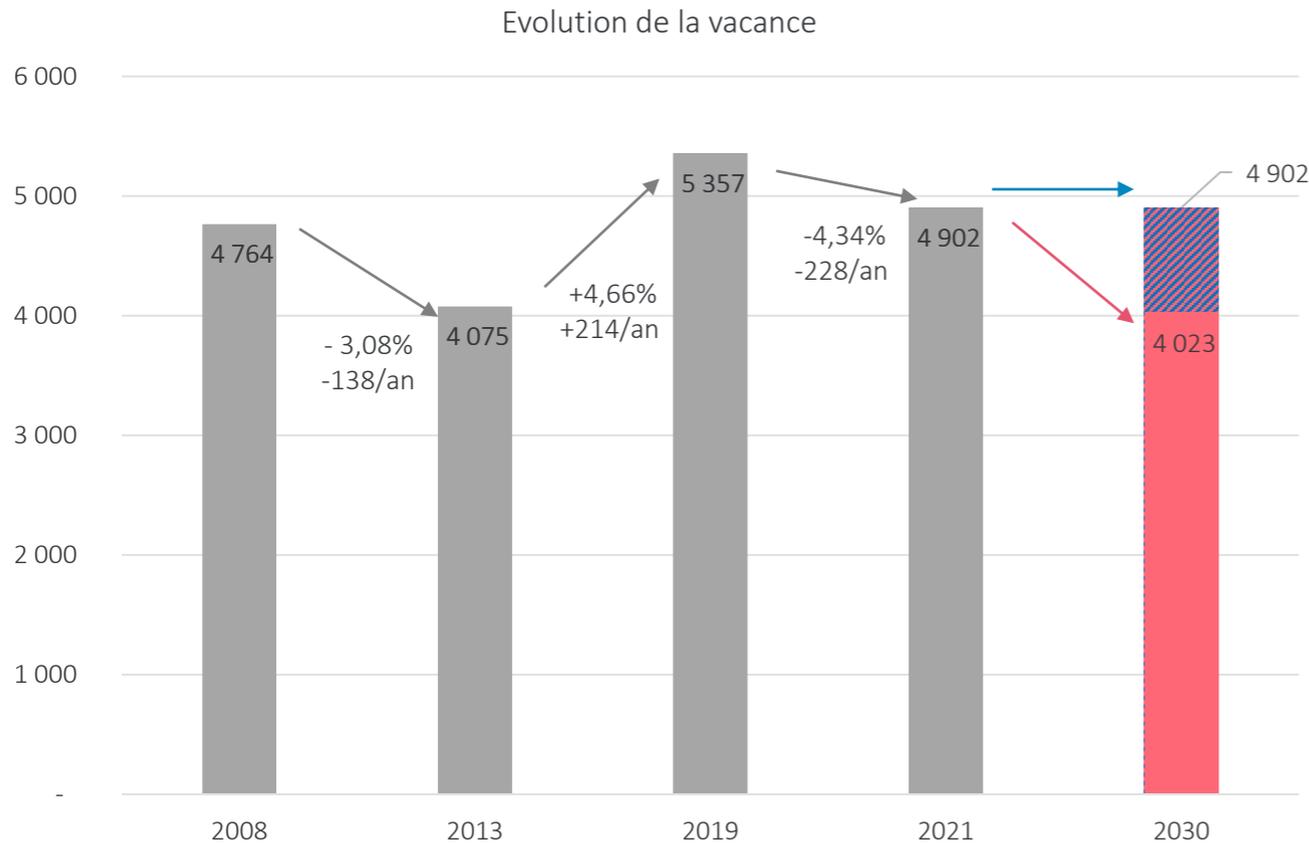
**Nous proposons de retenir une fourchette comprise entre les scénarios 2 et 3, qui nous paraissent crédibles au regard du positionnement attractif de la CARL en Guadeloupe**

**De la croissance démographique observée sur la CARL depuis 2019**

	2008-2013	2013-2019	2019-2021	2013-2021	2021-2030		
					Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Rythme annuel de croissance de la population (en %)	+0,53%	-1,03%	+1,67%	-0,37%	-0,37% Idem 2013-2021	0%	+0,33%
en nb d'hab/an	+351	- 683	+ 1 056	-248	-240	0	+220
Taille moyenne des ménages à la fin de la période	2,33	2,18	2,15	2,15	<b>2,05</b>		
Évolution annuelle du nombre de ménages	+147	+323	+ 698	- 72	<b>- 118</b>	<b>0</b>	<b>+108</b>



# Besoins en logements pour compenser l'évolution de la vacance



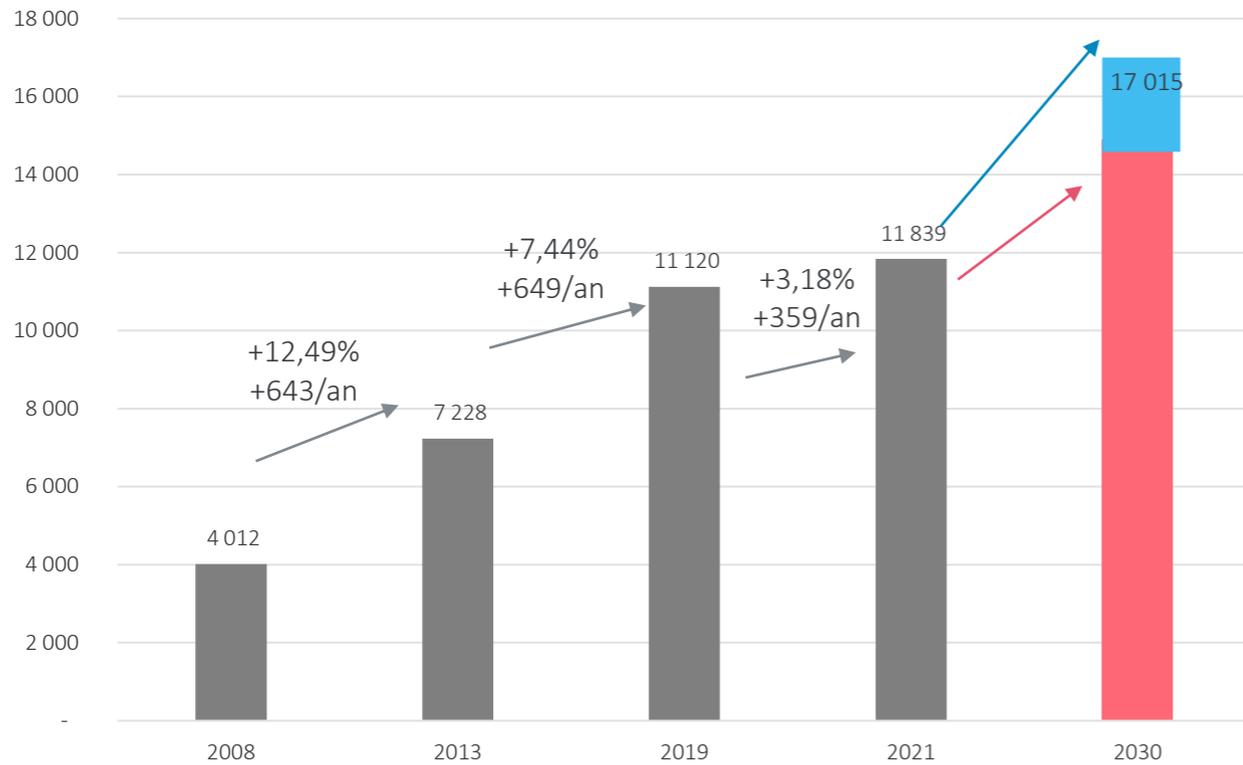
- > **Hypothèse 1** : Stabilisation du volume de logements vacants
- > **Hypothèse 2** : reconquête ambitieuse du parc vacant (lié à la croissance démographique à l'intervention publique) : un rythme annuel de baisse de -2,17%/an, soit 98 logements vacants en moins /an > La diminution de la vacance constatée entre 2019-2021 se poursuit, mais sur un rythme moins soutenu.

	2013-2019	2013-2021	2021-2030	
			Hypothèse 1	Hypothèse 2
Rythme annuel de croissance de la vacance (en %)	+ 4,66%	+ 2,34%	/	-2,17% (TCAM 2019-2021 divisé par 2)
Rythme annuel de croissance de la vacance (en nb de logts)	+ 214	+103	0	-98

Par prudence, nous proposons de retenir dans nos calculs des besoins l'hypothèse 1, qui est un point d'équilibre entre la période de dégradation de la vacance (2013-2019) et la période de résorption (2019-2021), et qui paraît crédible au regard des contraintes (indivision)

# Besoins en logements pour compenser l'augmentation des résidences secondaires

Evolution des résidences secondaires



- > **Hypothèse 1** : Maintien du rythme 2013-2021 (en volume) : **+575 résidences secondaires supplémentaires/an (+4,61%/an)** > Une hypothèse en décalage avec les observations récentes d'un ralentissement du rythme
- > **Hypothèse 2** : réduction du rythme d'évolution des résidences secondaires : **340/an soit +2,65%/an** > une trajectoire corroborée par les évolutions récentes (**+359/an entre 2019-2021**)

	2008-2013	2013-2019	2019-2021	2013-2021	2021-2030	
					Hypothèse 1	Hypothèse 2
Rythme annuel de croissance de la vacance (en %)	+12,49%	+7,44%	+3,18%	+6,36%	+4,61%	2,65%
Rythme annuel de croissance de la vacance (en nb de logts)	+643	+649	+359	+576	+575 (volume annuel 2013-2021)	<b>+340</b>

Nous retenons dans nos calculs l'hypothèse 2 qui nous semble étayée par les tendances récentes en termes de développement des résidences secondaires

# Besoins en logements pour accompagner la résorption du parc privé potentiellement indigne

	Nombre de logements	Logements Indignes	% de logements indignes
Le Gosier	14 790	2 178	14,7%
Sainte-Anne	11 148	1 927	17,3%
Saint-François	9 041	905	10,0%
La Désirade	825	356	43,2%
CARL	<b>35 804</b>	<b>5 366</b>	<b>15,0%</b>
Guadeloupe	209 903	34 594	16,5%

Source : DEAL – Fichiers fonciers 2019

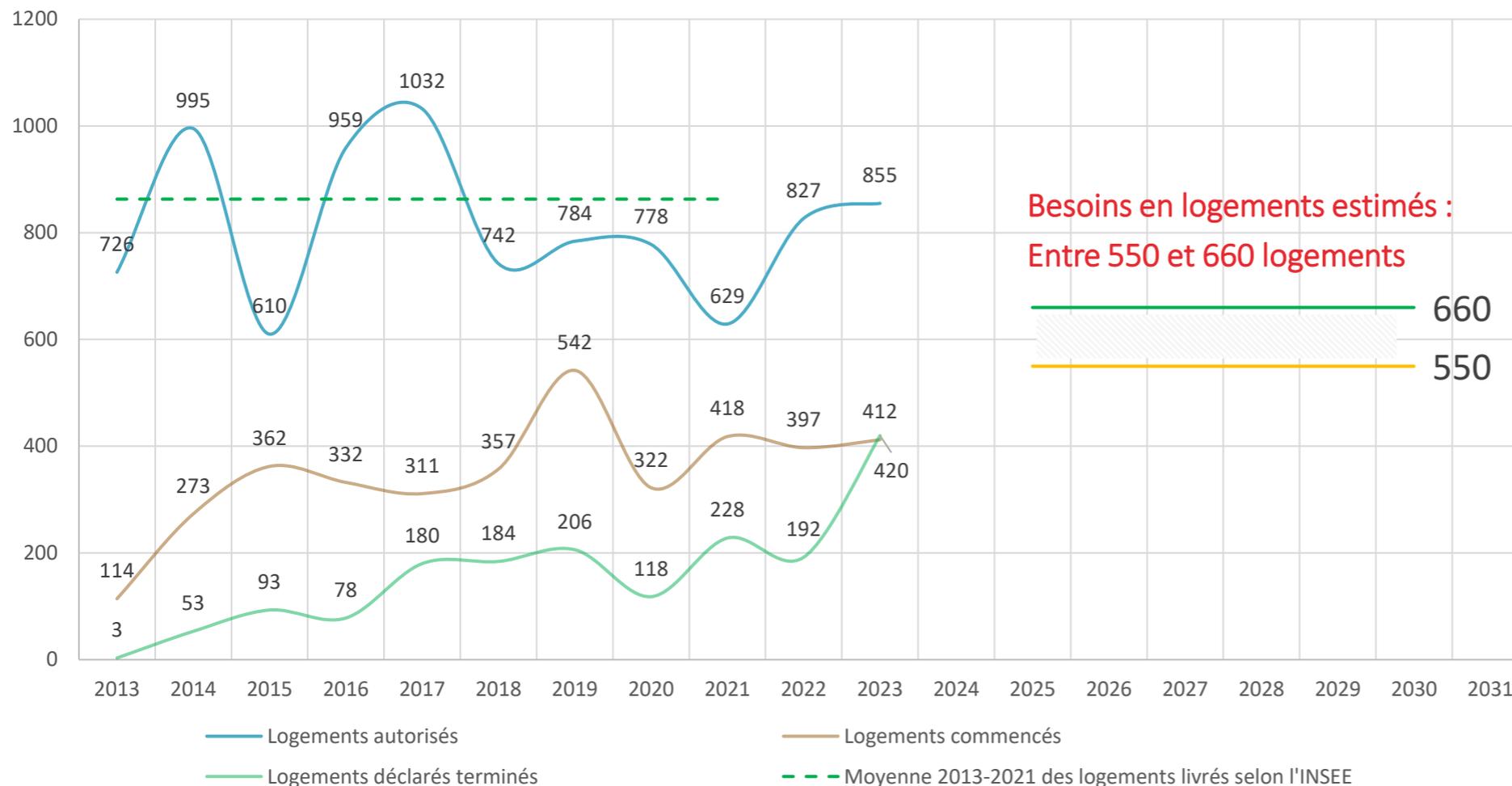
> **Hypothèse** : 1% du parc potentiellement indigne nécessite une production neuve chaque année, soit **54 logements/an**

>

Nous retenons dans nos calculs cette hypothèse de besoin en logement neuf, considérant qu'une partie des logements peut être rénovée/réhabilitée

# Des objectifs de production réalistes par rapport à la production passée

Production de logements sur la CARL



Le **nombre de logements** réellement construits sur la CARL est **difficilement quantifiable**.

Les données INSEE en termes d'évolution du nombre de logements se rapprochent plutôt du volume de logements autorisés.

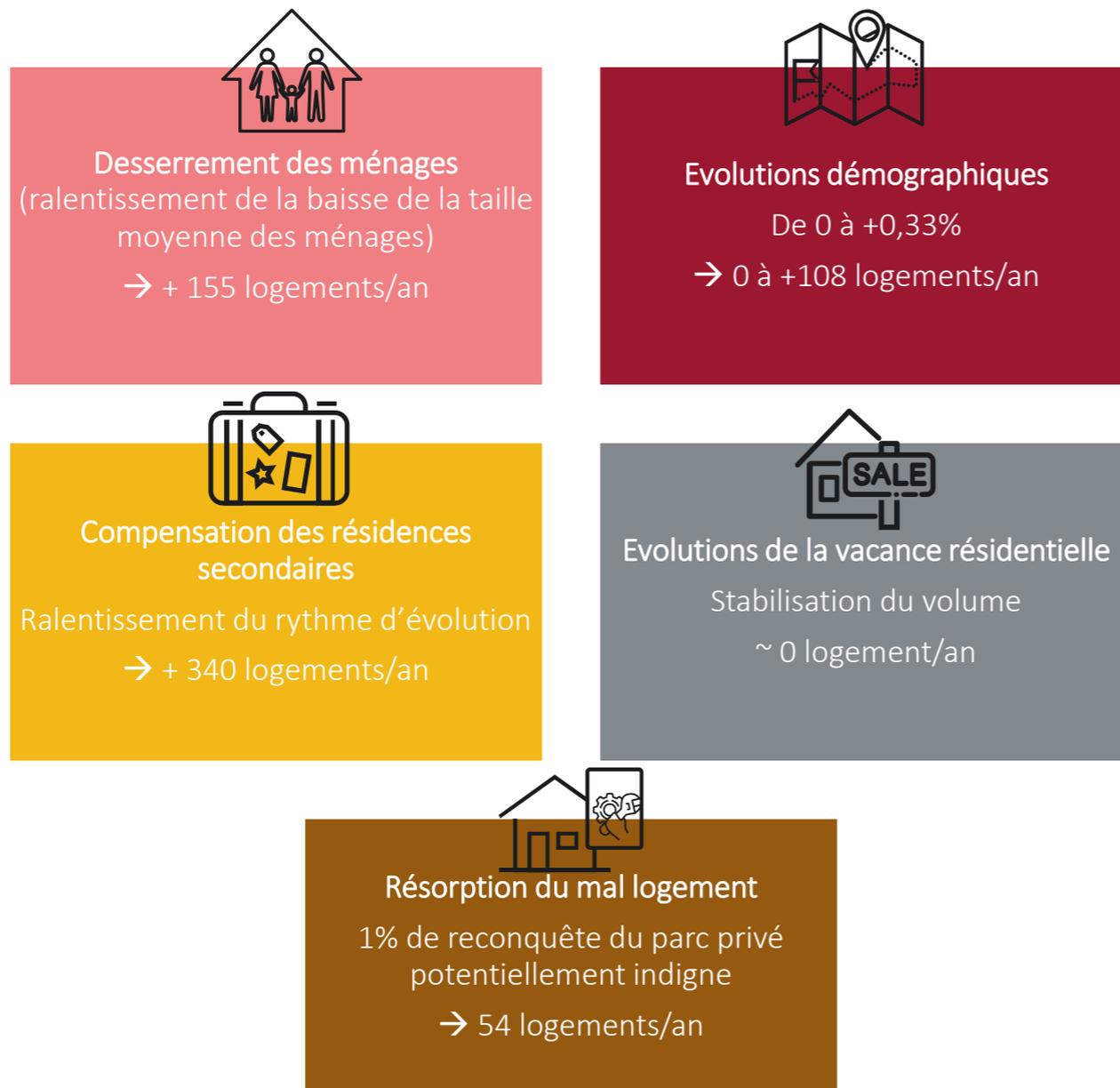
Notre hypothèse : l'ensemble des logements construits ne fait toujours pas l'objet d'une déclaration de lancement de travaux, voire de permis de construire. Le nombre de logements autorisés est certainement plus proche de la réalité.

C'est tout l'enjeu du **logement informel** et de la nécessité de prendre en compte, dans les objectifs de production du PLH, le décalage entre logements autorisés (permis de construire) et logements réellement livrés sur le marché

En tout état de cause, le volume de 550 à 660 logements/an semble crédible au regard de la production passée

# De l'estimation du besoin en logements, aux objectifs validés

Des besoins estimés entre 550 et 660 logements / an



Objectifs de production validés avec les communes :

**630 logements/an**