



COMMUNE DE SAINT GENIS DES FONTAINES

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

PROCEDURE DE Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme



PIECE N°1. ENJEUX ET BESOINS ISSUS DU
DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE



TABLE DES MATIERES

1. DEMOGRAPHIE ET HABITAT	3
2. ECONOMIE	8
3. EQUIPEMENTS	10
4. DEPLACEMENTS ET MOBILITES	11
5. MORPHOLOGIE URBAINE	13
ANNEXE 1. DETAILS DES CALCULS DU POINT MORT.....	15

PROJET - Document provisoire



1. DEMOGRAPHIE ET HABITAT

Constats :

Le département des Pyrénées-Orientales et le SCOT Littoral Sud connaissent une augmentation de leur population permanente (due en grande partie aux flux migratoires, populations attirées par la région pour divers motifs dont notamment la qualité de vie).

Entité géographique	Taux de croissance 2001-2009	Population 2009	Répartition de la démo. 2009
Pôle structurant d'Argelès-sur-Mer	1.8 %	11 320	18 %
Pôle structurant de Céret/Le-Boulou	1.0 %	13 432	22 %
La Côte-Vermeille	-0.4 %	13 451	22 %
Les Albères	1.8 %	16 749	27 %
Le Vallespir	0.7 %	7 195	12 %
SCOT Littoral Sud	1.0 %	62 147	100 %

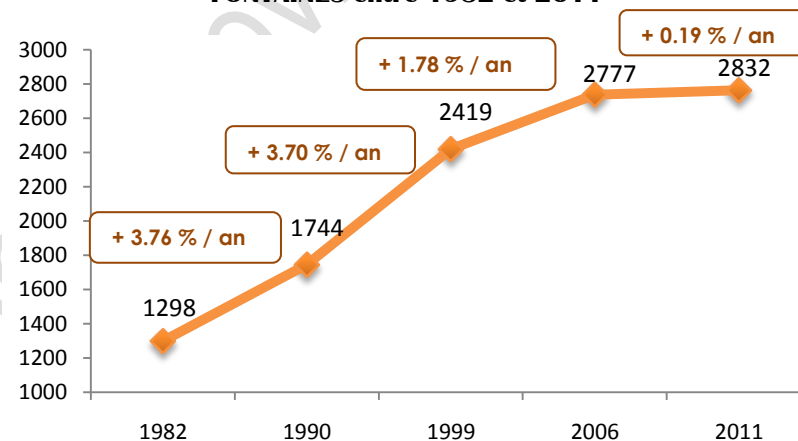
Source : ODT66, AURCA 2012

Ainsi, entre 2001 et 2009, d'après les données de l'AURCA, « Les Albères », entité géographique à laquelle appartient la commune de SAINT-GENIS-DES-FONTAINES, est l'un des secteurs les plus attractifs du SCOT Littoral Sud (taux de croissance : + 1,8 %).

Cette attractivité se constate à l'échelle de la commune qui se situe sur un site privilégié, au carrefour des Albères : l'une des croissances les plus fortes du nombre d'habitants dans la plaine du Roussillon jusqu'en 2006 (taux de croissance annuel variant entre 3,76 % à 1,78% entre 1982 à 2006).

Cet important essor démographique est notamment lié à la présence de terrains à bâtir moins excessifs sur SAINT-GENIS-DES-FONTAINES que dans les grandes villes¹.

Evolution de la population sur la commune de SAINT-GENIS-DES-FONTAINES entre 1982 et 2011



Source : INSEE

Depuis le recensement de 1982, la population de SAINT-GENIS-DES-FONTAINES a plus que doublé (+ 1 465 habitants).

Entre 2006 et 2011, la croissance démographique diminue non pas suite à une baisse de l'attractivité, mais par le fait que, ces dernières années, la commune a souhaité orienter ses projets sur l'amélioration de son offre en équipements et de son fonctionnement urbain. Durant cette période, l'accent n'a pas été mis sur le développement de l'habitat mais bien sur l'amélioration de l'existant, ce qui constitue un intérêt majeur dans l'intérêt

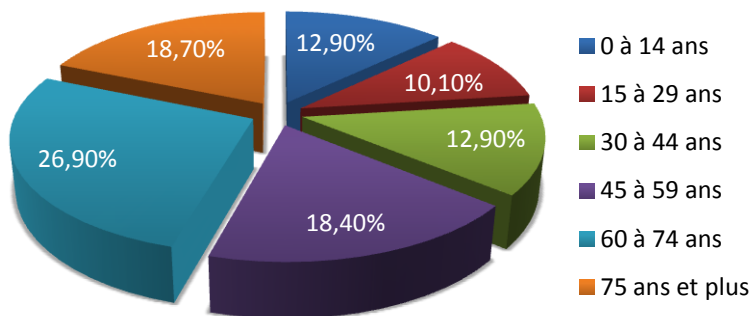
¹Source : Etude réalisée par le CAUE des Pyrénées-Orientales sur la commune de SAINT-GENIS-DES-FONTAINES.



général du fonctionnement urbain et de la qualité de vie intra muros.

Concernant la répartition de la population, la structure par âges démontre une tendance à l'équilibre.

Structure par âge de la population sur la commune de SAINT-GENIS-DES-FONTAINES en 2011



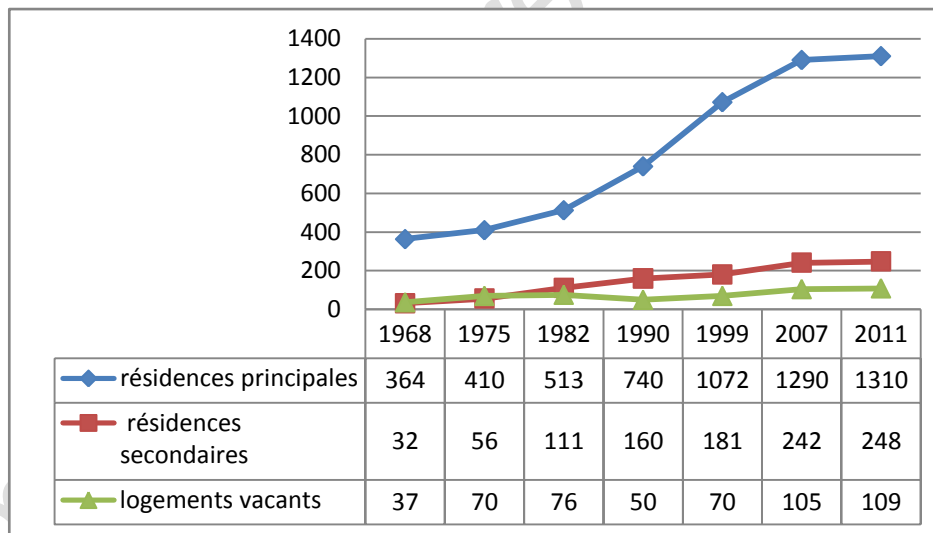
Source : INSEE

Cette répartition de la population, relativement stable depuis 2006, indique toutefois que près de la moitié des habitants de SAINT-GENIS-DES-FONTAINES ont plus de 60 ans. Cette catégorie de population engendre différents types de besoins (habitat, foncier, équipements, cadre de vie...).

▲ Afin de ne pas amplifier cette situation, le projet de PLU peut prévoir une offre en logement adaptée aux besoins des jeunes ménages et accessible à leur budget.

Le parc de logements sur la commune de SAINT GENIS DES FONTAINES augmente de manière constante depuis 1968.

Evolution du parc de logements par catégories, à l'heure du recensement INSEE de 2011

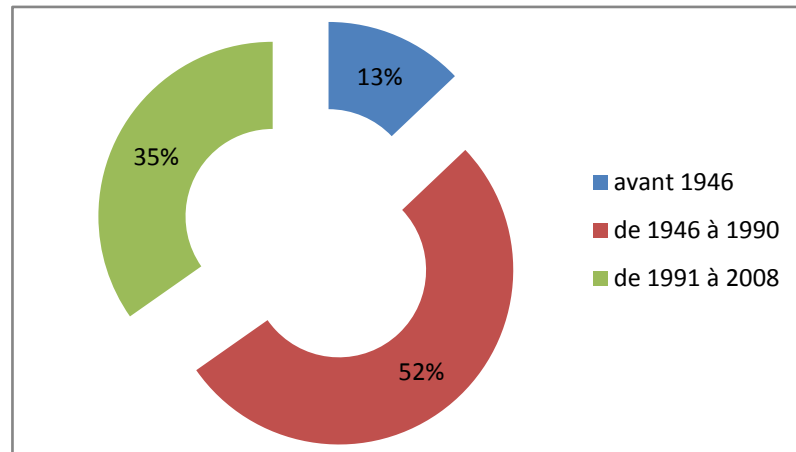


Source : INSEE

L'augmentation du parc de logements se fait essentiellement au bénéfice des résidences principales qui augmentent de manière exponentielle entre 1968 et 2011. Les résidences secondaires et logements vacants connaissent une faible augmentation.



Ancienneté du parc de logements à l'heure du recensement INSEE de 2011



Source : INSEE

Le graphique ci-dessus met en exergue l'attractivité de la commune (plus d'un tiers des logements construits les 20 dernières années).

Par ailleurs, la typologie d'habitat sur la commune est composée à 83 % de logements individuels et à 17 % de logements collectifs en 2011 selon l'AURCA². La part de propriétaires est nettement dominante avec 77 % en 2011 selon l'AURCA¹⁰.

Le taux de logements vacants est de 5 % en 2011⁹. Un taux minimum de logements vacants doit être conservé pour la bonne vitalité du parc immobilier et pour éviter toute tension sur le marché immobilier, qui pourrait par ailleurs affecter les phénomènes socio-démographiques naturels.

Peu de disponibilités en matière de logements sont offertes dans le tissu urbain existant (quelques dents creuses et seulement 5 % de

² Source : Fiche Diagnostic de la commune de Saint-Génis-des-Fontaines réalisée ans le cadre du PLH 2015-2020 Albères – Côte Vermeille.

logements vacants) La commune ne dispose donc pas des bases suffisantes pour permettre la réappropriation fonctionnelle de la Ville.

De même, il convient de conserver à l'esprit que la commune ne peut pas s'appuyer sur son parc de résidences secondaires (relativement faible par ailleurs) pour développer l'habitat permanent. La municipalité ne dispose pas de moyens d'action à ce sujet d'une part, et d'autre part, sa position à proximité du littoral méditerranéen, nécessite une offre en hébergement secondaire.

▲ *Saint-Génis-des-Fontaines se doit de répondre à son attractivité et de poursuivre la satisfaction des besoins communaux et supra-communaux en matière de logements. Cette réponse ne peut passer que par une offre adéquate en foncier.*

Compte tenu de l'accroissement démographique constaté sur la commune et du contexte supra-communal, les hypothèses d'évolution démographique de la commune sont donc nettement positives. Ces hypothèses sont à mettre en relation avec la situation géographique favorable de la commune :

- proximité des pôles économiques d'Argelès-sur-Mer, du Boulou et de Perpignan ;
- du cadre de vie appréciable de la commune :
 - o nombreux équipements, par ailleurs bien répartis dans l'empreinte bâtie existante ;
 - o les nombreux services et commerces de proximité ;
 - o le caractère rural conservé qui en fait une commune encore de taille humaine ;
 - o la promotion des voies douces sur le territoire ;
 - o l'offre en stationnement plus que satisfaisante ;
 - o des projets de centralité à venir ;
 - o l'identité communale et son riche patrimoine historique, bien préservé ;
 - o sa localisation au carrefour des Albères.



L'étude du point mort

Même si la population d'une commune reste constante, il est nécessaire de construire de nouveaux logements pour répondre aux mutations structurelles de la population comme du parc de logements.

L'étude du point mort permet d'intégrer ces besoins en estimant le nombre minimum de logements nécessaires pour maintenir un niveau démographique, sur une période donnée (*afin de ne pas perdre d'habitants*).

Ainsi tous les besoins en logement liés au point mort permettent seulement de maintenir la population à son niveau actuel, sans engendrer une croissance démographique.

Autrement dit, tout logement crée au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

La première méthode de calcul du point mort reprend la méthodologie communiquée par l'Agence d'Urbanisme Catalane (AURCA). A ce titre, plusieurs indicateurs sont intégrés à l'analyse : la taille moyenne des ménages, les évolutions des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants, ainsi que le nombre de logements autorisés.

La seconde méthode de calcul est proche de la méthodologie de l'INSEE, qui ne peut être appliquée dans son intégralité à l'échelle communale (*l'ensemble des données nécessaires n'étant pas disponibles*). En conséquence, cette seconde méthode de calcul se limite à intégrer l'évolution projetée de la taille moyenne des ménages, indicateur fortement intéressant pour prendre en compte les évolutions sociétales à l'échelle communale.

NB: Par souci de simplification, les détails de ces calculs mathématiques ne seront pas repris dans le corps du présent document (ils sont insérés en annexe à la fin du présent document).

▲ **Aucune des deux méthodes de calcul retenues ne remet en cause l'autre puisqu'elles permettent, chacune, selon leurs points forts et limites méthodologiques, d'estimer un point mort. Ces deux méthodes de calcul garantissent des résultats complémentaires dans la définition des besoins en logements de la commune de Saint-G n s-des-Fontaines.**

Des écarts apparaissent entre les résultats des deux méthodes de calcul. Dans la mesure où le point mort constitue une donnée mathématique hypothétique qui ne peut être considérée comme une source opposable certaine et prévisionnelle (*il s'agit d'une hypothèse*), il y a une part d'évaluation et d'approximation inévitable dans ces précédents calculs.

En outre, même si des hypothèses supérieures ou inférieures auraient tout aussi bien pu être acceptées, il convient par précaution de se baser sur une moyenne entre les différents calculs.

Synthèse des besoins spécifiques en logements liés au point mort

	Moyenne du point mort selon la méthode de calcul de l'AURCA	Moyenne du point mort selon la méthode de calcul basée sur celle de l'INSEE	Moyenne finale
Besoins spécifiques en logements liés au point mort	11 logements par an	12 logements par an	11,5 logements par an

Source : AURCA – INSEE – Info Concept

Se baser sur une moyenne entre ces calculs offrent une certaine sécurité pour un indicateur dont on ne pouvait faire abstraction au regard de son impact sur la demande en logements. A ce titre, **c'est la moyenne entre les différents calculs du point mort qui sera retenue en toute cohérence logique pour toutes les hypothèses prospectives.**



▲ **Les besoins spécifiques en logements liés à la moyenne du point mort sont évalués à :**

- 115 logements d'ici 10 ans ;
- 173 logements d'ici 15 ans.

Autrement dit, en théorie d'ici 10 ans (rappelons à juste titre que le PLU constitue un document de prospective mettant en avant des évolutions possibles qui ne peuvent pas être considérées comme des certitudes), 115 logements pourraient permettre uniquement de répondre au desserrement des ménages et donc sont à intégrer aux différents besoins en logements, indépendamment des besoins liés aux projections démographiques.

Corrélativement, en théorie d'ici 15 ans (rappelons à juste titre que le PLU constitue un document de prospective mettant en avant des évolutions possibles qui ne peuvent pas être considérées comme des certitudes), 173 logements pourraient permettre uniquement de répondre au desserrement des ménages et donc sont à intégrer aux différents besoins en logements, indépendamment des besoins liés aux projections démographiques.

Le SCOT Littoral Sud approuvé

La commune de Saint-Génis-des-Fontaines appartient au périmètre du SCOT Littoral Sud. A ce titre, elle est concernée par ce document supra-communal, et notamment par les objectifs de production de logements neufs fixés par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) à l'horizon 2028.

Les objectifs de production de logements neufs pour l'ensemble du territoire du SCOT se basent sur un accroissement démographique d'environ 17 % pour les quinze prochaines années, soit 10 000 nouveaux habitants sur le territoire.

Pour répondre à cet objectif, 7 500 nouveaux logements doivent être réalisés au minimum en quinze ans (données indiquées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, en pages 56 et 57, pièce composant le dossier d'approbation du SCOT « Littoral Sud »).

Cet objectif de construction se répartit par intercommunalité :

- 5 300 logements pour la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille (dont 1 500 logements pour le pôle structurant d'Argelès-sur-Mer) ;
- 2 100 logements pour la Communauté de Communes Vallespir (dont 1 500 logements pour le pôle structurant Céret / Le Boulou) ;

▲ **Le projet de PLU de Saint-Génis-des-Fontaines doit donc s'inscrire dans le cadre du SCOT Littoral Sud approuvé en répondant à l'objectif de 5 300 nouveaux logements pour la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille à l'horizon 2028 (sachant sur 1 500 logements sont pour le pôle structurant d'Argelès-sur-Mer).**

A noter que la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille a engagé l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) en mars 2012. A ce jour ce document est toujours à l'étude et conformément au SCOT Littoral Sud, il devra ventiler par commune l'objectif de production de logements neufs défini par le SCOT Littoral Sud.

SAINT-GENIS-DES-FONTAINES, outre la satisfaction des demandes en logements intra-muros, se doit de répondre aux objectifs des échelles supra-communale.



BESOINS / ENJEUX SUR L'HABITAT ET LA CONSTRUCTION

- Poursuivre une évolution croissante de la population ;
- Accompagner la croissance démographique, notamment par une offre en logement adaptée ;
- Maintenir une population intergénérationnelle en intégrant leurs différents besoins en termes de logements, d'équipements, de services, etc. ;
- Proposer de nouveaux logements pour les besoins des nouvelles populations (*ce qui passe aussi par une offre de foncier*) ;
- Prendre en compte le desserrement des ménages et répondre à ces besoins spécifiques ;
- Promouvoir la diversification des formes d'habitat et des formes d'accès au logement, pour prendre en compte la diversité des besoins (*populations jeunes, personnes âgées*) ;
- Définir une offre en foncier suffisante pour répondre aux besoins en logements identifiés.

2. ECONOMIE

Constats :

- Diminution de la part des inactifs sur l'ensemble de la population ayant entre 15 à 64 ans. Diminution qui s'opère au profit de la part des chômeurs, accompagné en sus d'une augmentation du taux de chômage* ;
- Augmentation relative de la part des actifs ayant un emploi sur l'ensemble de la population ayant entre 15 à 64 ans, accompagnée d'une augmentation du taux d'activité* ;
- Territoire communal attractif auprès des populations actives, grâce notamment à la qualité du cadre de vie proposée et à la proximité de pôles d'emplois importants* ;
- Augmentation du nombre d'emploi* ;



- En 2012, 31 % des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune. 65 % dans une autre commune du département*. Constat à mettre en lien avec la proximité de pôles d'emplois importants (Le Boulou, Argelès-sur-Mer, Perpignan). Saint-Génis-des-Fontaines se positionne stratégiquement le long de la RD 618 ;

* Données chiffrées basées sur les recensements INSEE.

- Tissu économique local diversifié, avec une bonne répartition des services et commerces ;
- L'avenue Maréchal Joffre, axe viaire important assurant une visibilité des commerces/services présents sur ces abords ;
- Zone artisanale présente au Nord de la RD 618, bien visible depuis cet axe majeur ;
- Des activités agricoles qui se maintiennent.

BESOINS / ENJEUX SUR L'ECONOMIE

- Poursuivre l'attractivité de la commune auprès des actifs, et accompagner cet apport de population par le maintien voire le développement d'emplois sur le territoire communal ;
- Prendre appui sur l'offre patrimoniale et identitaire pour promouvoir l'attractivité de la commune ;
- Permettre le développement de l'offre en services/commerces ;
- Poursuivre le développement de la zone artisanale.



3. EQUIPEMENTS

Constats :

- Un niveau d'équipements satisfaisant qui renforce l'attractivité et le dynamisme communal ;
- Diversité des équipements, qui en sus sont bien répartis dans l'empreinte bâtie existante ;
- Projet de centralité à hauteur du lieu-dit « Mas Frère » : réalisation de la Mairie et d'une salle polyvalente en lien avec le patrimoine architectural et historique de la commune ;
- Des effectifs scolaires limités qui ne garantissent pas d'une année sur l'autre le maintien du nombre de classes scolaires (une classe fermée en 2011) ;
- Présence de nombreux équipements aux abords de l'avenue Maréchal Joffre, les rendant pleinement fonctionnels et visibles depuis cet axe important ;
- Cadre de vie prisé et de qualité (*la commune a su conserver son caractère rural et le valoriser*) ;
- Les actions de la municipalité au cours des dernières années ont priorisé la qualité du cadre de vie et de la cohérence urbaine. Cette période a donc été primordiale pour améliorer/affirmer l'offre en équipements/services/commerces de proximité, le cadre de vie et l'environnement saint-genisien, la desserte notamment viaire, l'offre en stationnements... ;
- Embellissement du centre du village, via l'ensemble de ces actions, qui conforte l'attractivité de la commune auprès des Saint-Genisiens, mais également auprès des communes alentours ;
- Une image qualitative et un cadre de vie privilégié en lien avec l'offre en services et en équipements sur la commune.

A noter que la thématique Réseaux est traitée par la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille, compétente dans ce domaine.

BESOINS / ENJEUX SUR LES EQUIPEMENTS

- Adapter l'offre en équipements (*scolaires, sportifs...*) en cohérence avec les besoins de la population à venir ;
- Accueillir de nouvelles populations, et notamment des jeunes ménages avec enfants, aussi pour assurer le maintien des structures scolaires et garantir un fonctionnement correct de ces établissements ;
- Poursuivre la cohérence globale de la commune par un projet de PLU adapté au territoire ;
- Développer l'offre en équipement sur des secteurs stratégiques ;
- Proposer de nouvelles centralités sur de nouveaux sites assurant la fonctionnalité des équipements à venir ;
- Préserver les jardins familiaux.



4. DEPLACEMENTS ET MOBILITES

Constats :

- Un nombre important de déplacements migratoires*, à mettre en lien avec la motorisation des ménages et la proximité de pôles d'emplois importants (*Le Boulou, Argelès-sur-Mer, Perpignan*). Saint-Génis-des-Fontaines se positionne stratégiquement le long de la RD 618 ;
* Données chiffrées basées sur les recensements INSEE.
- Une accessibilité certaine (à 10 minutes d'Argelès-sur-Mer, à 10 minutes du Boulou, à 35 minutes de Perpignan et à 25 minutes de l'Espagne³) ;
- Une mobilité forte, notamment liée à la présence de la RD 618 : axe majeure reliant le littoral au Vallespir ;
- Une bonne desserte viaire principale, avec notamment l'avenue Maréchal Joffre ;
- Fonctionnement urbain délicat par endroit, notamment dans le centre historique, avec quelques stationnements anarchiques ;
- Une répartition intéressante des services, commerces et activités sur le territoire, participant à un fonctionnement urbain de qualité ;
- Développement d'un projet de centralité sur un site stratégique de la commune ;
- La réalisation d'espace de stationnements sur des secteurs stratégiques ;
- Une absence de ségrégation de l'espace par endroit, où la voiture prédomine ;
- Une promotion des liaisons douces ;
- Projet de voie verte Véloroute ;
- Absence de continuités douces à l'échelle du grand territoire ;
- Cadre de vie prisé et de qualité (la commune a su conserver son caractère rural et le valoriser) ;

³Source : www.viamichelin.fr



- Les actions de la municipalité au cours des dernières années ont priorisé la qualité du cadre de vie et de la cohérence urbaine. Cette période a donc été primordiale pour améliorer/affirmer l'offre en équipements/services/commerces de proximité, le cadre de vie et l'environnement saint-génésiens, la desserte notamment viaire, l'offre en stationnements... ;
- Un réseau de transport en commun peu compétitif.

BESOINS / ENJEUX SUR LES DEPLACEMENTS ET LES MOBILITES

- Poursuivre les travaux d'amélioration de la voirie ;
- Améliorer le fonctionnement viaire et doux, en fonction des possibilités offertes ;
- Assurer la cohérence du fonctionnement urbain futur ;
- Poursuivre la cohérence globale de la commune par un projet de PLU adapté au territoire.
- Poursuivre la réalisation d'aires de stationnement sur des secteurs stratégiques, en adéquation avec la demande et le développement de la commune ;
- Promouvoir le maillage doux du territoire, notamment en proposant des liaisons cohérentes (*reliant les différents espaces d'intérêts et de centralités et à venir*) ;
- Développer les liaisons douces notamment en lien avec les futurs secteurs de développement ;
- Intégrer les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite ;
- Promouvoir les transports en commun.



5. MORPHOLOGIE URBAINE

Constats :

- Un tissu urbain diversifié, reflet de l'évolution de la commune ;
- Centre historique typique et authentique ;
- Répartition intéressante des services, commerces et activités sur le territoire communal ;
- Avenue Maréchal Joffre, axe viaire important dans le tissu urbain ;
- Plusieurs écarts et mas sur le territoire communal ;
- Trois Monuments Historiques sur la commune : église paroissiale Saint-Michel, cloître et chapelle Sainte-Colombe-de-Cabanes ;
- Patrimoine vernaculaire riche ;
- Projet de centralité à hauteur du lieu-dit « Mas Frère » : réalisation de la Mairie et d'une salle polyvalente en lien avec le patrimoine architectural et historique de la commune ;
- Cadre de vie prisé et de qualité (*la commune a su conserver son caractère rural et le valoriser*) ;
- Les actions de la municipalité au cours des dernières années ont priorisé la qualité du cadre de vie et de la cohérence urbaine. Cette période a donc été primordiale pour améliorer/affirmer l'offre en équipements/services/commerces de proximité, le cadre de vie et l'environnement saint-genisiens, la desserte notamment viaire, l'offre en stationnements... ;
- Embellissement du centre du village, via l'ensemble de ces actions, qui conforte l'attractivité de la commune auprès des Saint-Genisiens, mais également auprès des communes alentours ;
- Une image qualitative et un cadre de vie privilégié.

A noter que la thématique Paysage est traitée par le bureau d'études CRB Environnement.



BESOINS / ENJEUX SUR LA MORPHOLOGIE URBAINE

- Intégrer les contraintes sensibles et naturelles dans le développement urbain de la commune ;
- Offrir de nouvelles disponibilités foncières, pour répondre notamment aux besoins en logements et assurer le maintien et le fonctionnement des structures scolaires ;
- Maîtriser l'urbanisation future ;
- Poursuivre la cohérence globale de la commune par un projet de PLU adapté au territoire ;
- Prendre appui sur certains éléments du patrimoine vernaculaire et identitaire de Saint-Génis-des-Fontaines ;
- Proposer de nouvelles centralités sur de nouveaux sites assurant la fonctionnalité des équipements à venir ;
- Préserver les jardins familiaux ;
- Maintenir la constructibilité de certaines dents creuses existantes.

PROJET - Document provisoire



ANNEXE 1. DETAILS DES CALCULS DU POINT MORT

Calcul du point mort selon la méthode de calcul de l'AURCA

Le calcul du point mort, selon la méthode communiquée par l'AURCA, a été réalisé sur la base :

- des **données communiquées par l'AURCA** (source Filocom) pour la période 2003-2013 ;
- des **données INSEE** pour les périodes 1999-2012 et 2007-2012.

Ce calcul du point mort prend en compte :

- le phénomène de desserrement de la population => décohabitation des ménages (divorces, départs des jeunes du foyer familial, etc.) ;
- le renouvellement du parc => logements abandonnés, détruits ou transformés ;
- les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Synthèse du calcul du point mort selon l'AURCA

	Données AURCA Période analysée 2003-2013	Données INSEE Période analysée 1999-2012	Données INSEE Période analysée 2007-2012	Moyenne du point mort selon la méthode de calcul de l'AURCA
Besoins spécifiques en logements liés au point mort	14 logements par an	12 logements par an	6 logements par an	11 logements par an

Source : AURCA – INSEE – Info Concept

Calcul du point mort selon la méthode de calcul basée sur celle de l'INSEE (évolution de la taille moyenne des ménages)

Afin de prendre en compte les évolutions sociales et sociétales, la méthodologie de l'INSEE s'attache à multiplier les indicateurs : décohabitation, taux de divorce, etc. Si ce mode de calcul permet d'affiner les projections, celui-ci n'est possible qu'à une échelle bien plus large que l'échelle

communale pour laquelle il est difficile, voire impossible, de disposer de données équivalentes.

La présente méthode de calcul du point mort est liée à l'évolution du nombre de ménage, effet levier sur la demande en logement.

Rappel : Plus que tout autre indicateur, l'évolution de la taille moyenne des ménages fait figure d'aide à la compréhension. Cette démarche n'est pas à proprement parler une projection, puisqu'elle n'agrège pas plusieurs indicateurs, tels que :

- le vieillissement de la population qui aurait accéléré la baisse observée, hypothèse possible au regard de l'évolution qui caractérise la commune et le pays en général. Toutefois, comment le retranscrire à l'échelle communale ?

- ou, au contraire, le rajeunissement des composantes de la population communale qui attire aussi les jeunes couples (ce qui revient à l'inverse à faire abstraction du vieillissement) ;

- ou des composantes sociétales difficilement quantifiables (évolution du taux de divorce, familles monoparentales, rythme de décohabitation des jeunes, etc.).

▲ Prendre en compte l'évolution projetée de la taille moyenne des ménages impose donc de nombreuses réserves, mais est nécessaire à la définition des besoins en logements de la commune à l'horizon 10/15 ans.

Une baisse significative de la Taille Moyenne des Ménages (TMM) depuis 1999

	1999	2007	2012	Evolution
Populations permanentes	2419	2783	2748	Croissance
Nombre de ménages	1100	1265	1309	Croissance
TMM	2,2	2,2	2,1	Diminution

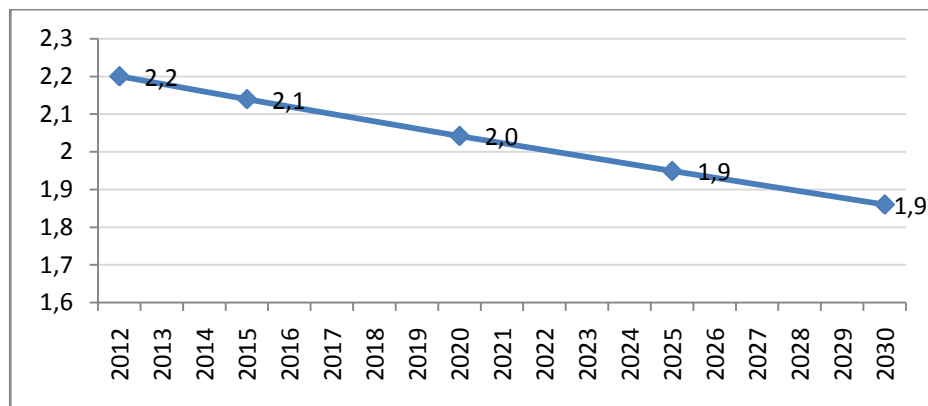
Source : AURCA – INSEE – Info Concept



Afin d'intégrer cette tendance, il convient ici de projeter, à l'échéance du PLU, l'évolution de la TMM estimée entre 2007 et 2012 (- 0,93 % par an).

  l'image des projections démographiques, la méthode est de reproduire les tendances observées dans le passé.

Evolution projetée de la TMM



Source : AURCA – INSEE – Info Concept

▲ La TMM est estimée à :

- o 1,9 personnes par logement en 2025 ;
- o 1,9 personnes par logement en 2030.

Au regard du graphique ci-dessus, pour une population équivalente :

- sur la base de 2 748 habitants (population officielle communiquée par l'INSEE pour l'année 2012), les ménages évolueraient de 1 309 à 1 446 ménages à l'horizon 10 et 15 ans, soit + 137 ménages.

▲ Selon l'application de la méthodologie de calcul basée sur celle de l'INSEE, les besoins spécifiques en logements liés au point mort sont évalués à une moyenne de 12 logements par an. Il convient donc de ne pas produire en dessous de 12 logements par an pour maintenir la population à son niveau actuel, dans le cadre du projet de PLU.

▲ Tout logement crée au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.