



juillet
VERSION
2019

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE



- CAHIER II -

LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET L'HABITAT

sur le territoire du SCOT de la Plaine du Roussillon



SCOT

PLAINE DU ROUSSILLON

AURCA
AGENCE D'URBANISME CADURNE - PAYS DE LA MEDITERRANEE

A.	LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES.....	5
1.	Les dynamiques d'évolution sur le territoire.....	5
2.	La structure sociale de la population.....	9
3.	Les migrations résidentielles.....	14
4.	Les projections démographiques.....	15
B.	L'HABITAT.....	17
1.	La composition du parc de logements.....	17
2.	Focus sur le réinvestissement urbain.....	24
3.	Rythme et typologie de la construction neuve.....	27
4.	Hypothèses de projection des besoins en logements.....	32
	LISTE DES FIGURES.....	39

A. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

1. LES DYNAMIQUES D'EVOLUTION SUR LE TERRITOIRE

a. Le cœur d'agglomération et le littoral, secteurs les plus peuplés

Avec 330 087 habitants en 2015, le territoire du SCoT représente près de 70% de la population du département des Pyrénées-Orientales. La Plaine du Roussillon voit une **organisation de peuplement inégale** sur son territoire où les **concentrations géographiques** s'effectuent majoritairement **au sein de la ville centre et du cœur d'agglomération**.

Perpignan centralise plus d'un tiers de la population de la plaine avec 117 500 habitants en 2015. Elle justifie ainsi son rôle de ville centre et de pôle d'influence territoriale.

Le cœur d'agglomération (hors Perpignan) concentre 22% des habitants du SCoT, soit 71 664 habitants répartis sur 12 communes. On y recense six communes de plus de 6 000 habitants : Saint-Estève (11 662 habitants), Cabestany (10 209 habitants), Le Soler (7 581 habitants), Bompas (6 989 habitants), Toulouges (6 947 habitants) et Canohès (6 065 habitants).

Le secteur de la **frange littorale** qui comprend 5 communes attire également de nombreux habitants grâce à son cadre de vie attractif. Avec une concentration de **12% de la population** du SCoT, soit 40 109 habitants en 2015, elle compte deux villes de plus de 10 000 habitants : Canet-en-Roussillon (13 971 habitants) qui est la seconde ville la plus peuplée du SCoT et Saint-Cyprien (11 430 habitants) qui est la quatrième ville la plus peuplée du SCoT.

Les **bourgs-centres** de la plaine (Estagel, Ille-sur-Têt, Millas, Pézilla-la-Rivière, Rivesaltes, Saint-Laurent-de-la-Salanque et Thuir) **rassemblent 13% de la population**, soit 41 820 habitants. Ces communes sont des pôles de services pour les villages de la plaine et des massifs.

Les **autres villages rassemblent 18% de la population** (59 283 habitants en 2015) répartis sur 52 communes. C'est le secteur du SCoT le plus important en termes de superficie. Il couvre les communes des basses Fenouillèdes et du Ribéral sur sa partie nord et ouest ainsi que les communes des hautes et basses Aspres pour la partie sud/ouest. La densité d'occupation sur le périurbain est beaucoup moins importante que sur les autres secteurs du SCoT.

Les secteurs du SCoT Plaine du Roussillon en 2018



La répartition de la population par secteur sur le SCoT PR en 2015

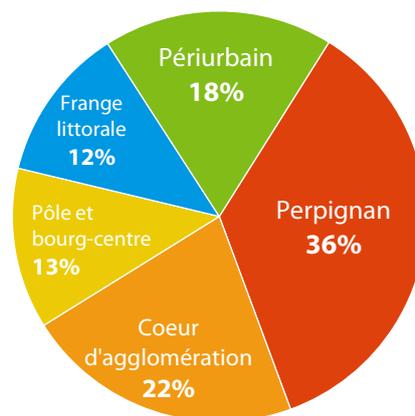


Figure 1- Carte des secteurs du SCoT PR 2018 (AURCA) et poids de population par grand secteur (Filocom 2015)

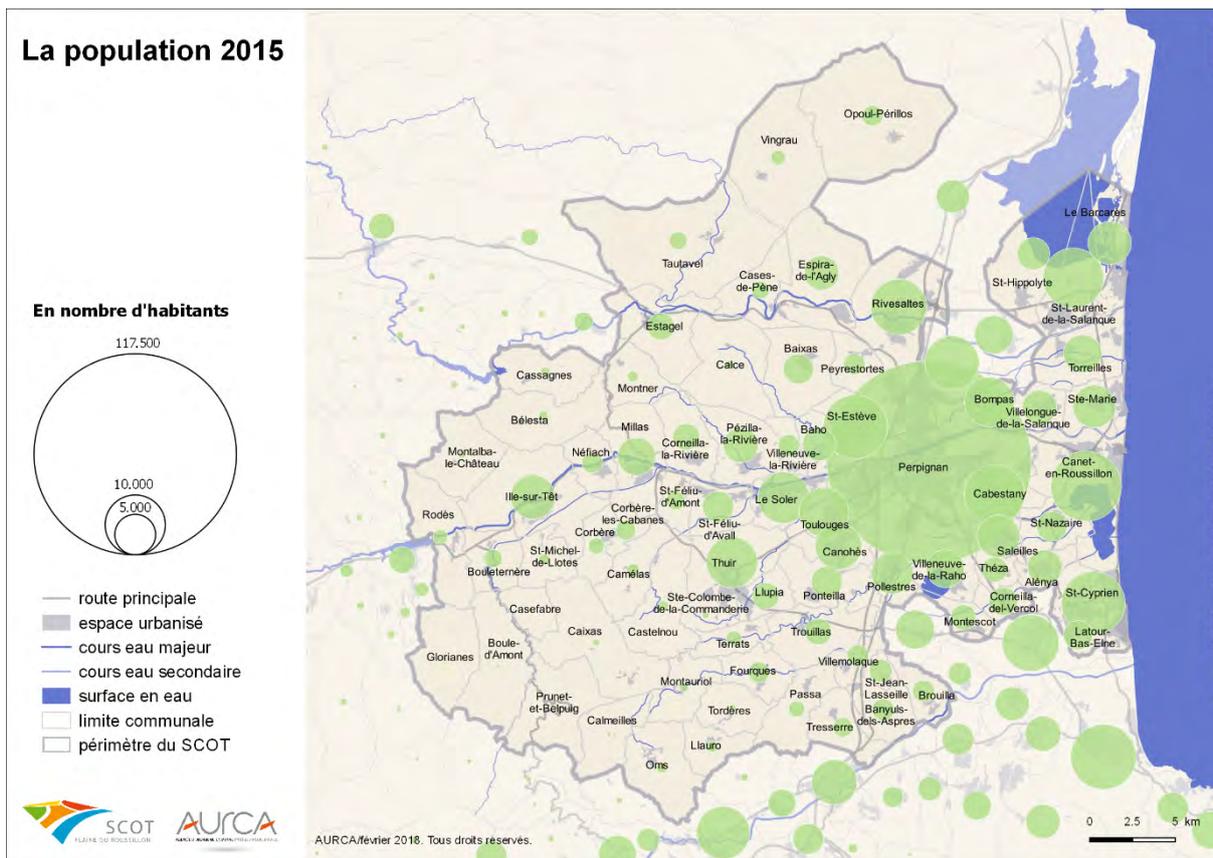
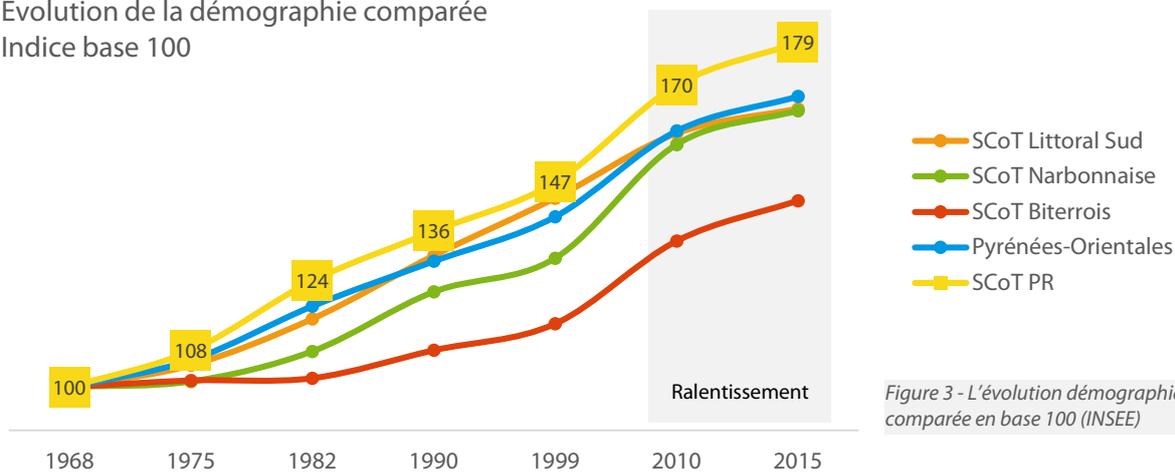


Figure 2 - La population en 2015 sur le territoire du SCoT PR (Filocom 2015)

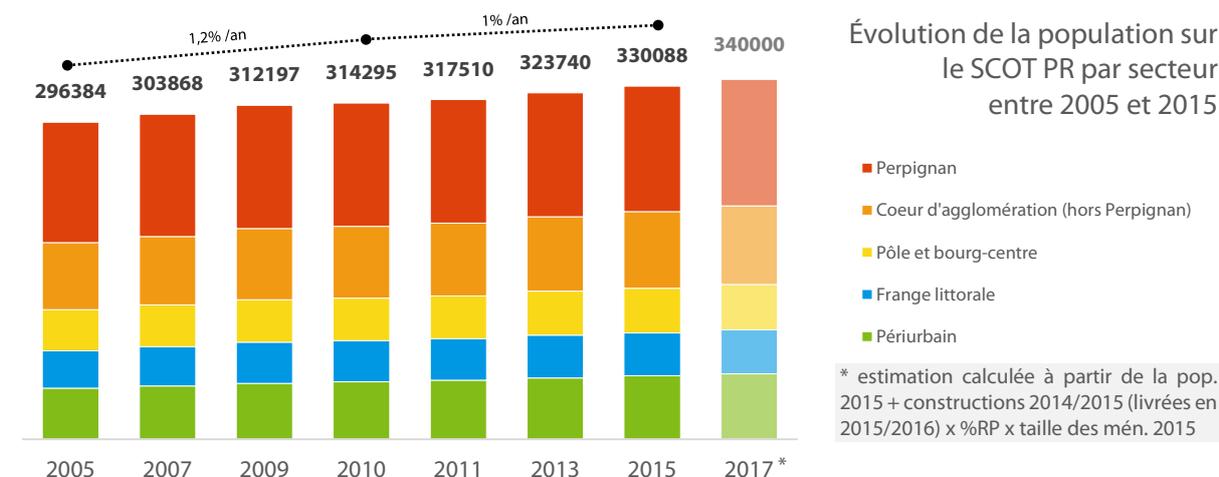
b. Une croissance démographique qui ralentit dans les années 2010

Évolution de la démographie comparée
Indice base 100



Le territoire de la Plaine du Roussillon a vu sa population se multiplier pratiquement par deux en un demi-siècle pour atteindre 330 088 habitants en 2015 (source fiscale). La **croissance démographique** du SCoT de la plaine est **supérieure à celle du département** mais également **plus dynamique que celle des autres SCOT littoraux voisins**. Après avoir connu dans les années 2000 la plus forte croissance démographique de ces 50 dernières années, l'analyse fait état d'un **ralentissement sur la dernière période de 2010-2015**. Malgré une évolution toujours positive, ce phénomène de ralentissement de la croissance démographique s'applique sur l'ensemble du département, mais également au sein des territoires de SCoT voisins.

c. Une périurbanisation qui se poursuit sur la plaine



	Population en 2015	Croissance 2005-2015					Croissance 2005-2010			Croissance 2010-2015		
		TCAM ¹	Solde migratoire	Solde naturel	Effectifs	Poids	TCAM	Solde migratoire	Solde naturel	TCAM	Solde migratoire	Solde naturel
SCoT PR	330 088	1,1%	1%	0,1%	+ 33 704	/	1,2%	1,0%	0,2%	1%	0,9%	0,1%
Perpignan	117 212	0,4%	0,1%	0,3%	+ 4 749	- 2,5 pts	0,5%	0,1%	0,3%	0,3%	-0,1%	0,4%
Cœur d'agglom. (hors Perpignan)	71 664	1,3%	1,3%	0,1%	+8 772	+0,5 pt	1,3%	1,3%	0,1%	1,3%	1,3%	0,1%
Pôle et bourg-centre	41 820	0,9%	1,0%	-0,2%	+ 3 491	-0,5 pt	0,7%	0,8%	-0,1%	1,1%	1,3%	-0,2%
Frange littorale	40 109	1,4%	1,8%	-0,4%	+ 5 082	=	1,9%	2,2%	-0,3%	0,9%	1,4%	-0,5%
Périurbain	59 283	2,2%	1,8%	0,4%	+ 11 611	+2 pts	2,4%	2,0%	0,4%	2,0%	1,5%	0,4%

Figure 4 - L'évolution de la population sur le SCOT de la plaine par secteur entre 2005 et 2015 (Filocom)

Le SCoT recense **33 704 habitants supplémentaires sur la période 2005-2015**, soit une moyenne annuelle de 3 400 personnes supplémentaires. Le différentiel entre les naissances et les décès (solde naturel) est de +3 929. Bien que positif, ce solde naturel est relativement bas (0,1% contre 0,5% à l'échelle nationale) ce qui signifie que la principale **composante démographique influant sur le taux d'accroissement** de la population **est le solde migratoire (1%)**.

Perpignan a gagné **4 800 nouveaux habitants** depuis 2005, lui permettant de **renouer avec une évolution démographique positive** qui lui avait fait défaut dans les années 80-90. Avec un taux de croissance annuel moyen de +0,4%, l'augmentation de la population est en grande majorité due au solde naturel. En effet, la ville de **Perpignan attire peu de nouvelles populations** (attire pour les petits ménages notamment et turn-over important) avec un solde migratoire bas (0,1%).

Le cœur d'agglomération connaît une **dynamique d'évolution plus soutenue** que sur la ville-centre (1,3%/an) avec une augmentation d'environ **9 000 nouveaux habitants**. Pollestres est la commune qui a connu la plus grosse évolution (2,2% par an) alors que Bompas et Peyrestortes sont les communes les moins dynamiques avec des taux de croissance relativement bas (inférieurs à 0,2% par an). L'augmentation de la population sur les communes du cœur d'agglomération est presque exclusivement due au solde migratoire.

Le taux de croissance des pôles d'équilibre et des bourgs-centres est de 0,9% /an. Le gain de population (+3 491 habitants) est exclusivement dû au solde migratoire, le solde naturel étant négatif avec un nombre de décès supérieur à celui des naissances. Saint-Laurent-de-la-Salanque et Millas sont les communes les plus dynamiques (respectivement 2% et 1,6% /an) alors que les taux de croissance bas, voire négatifs de Thuir, Rivesaltes et Ille-sur-Têt contrastent avec les communes voisines.

¹ TCAM : Taux de Croissance Annuel Moyen. Il s'exprime en pourcentage.

La **frange littorale** a connu un gain de **5 000 habitants supplémentaires entre 2005 et 2015**, soit 1,4% /an. L'accroissement de la population des communes littorales est exclusivement dû au solde migratoire étant donné que le secteur a un solde naturel négatif avec taux de mortalité plus important que celui des naissances. Torreilles est la commune la plus dynamique du littoral (3,7%/an) alors que Canet, seconde ville la plus peuplée du SCoT, est en perte de vitesse avec le taux de croissance annuelle le plus bas du Littoral (0,8%/an).

L'analyse de l'évolution de la population montre **que le phénomène de périurbanisation se poursuit sur la plaine**. En effet, avec un taux de croissance de 2,2%/an c'est le **secteur le plus dynamique du SCoT**. Pour une grande majorité ce sont des nouveaux arrivants qui s'installent dans ces communes, le solde naturel étant faible sur le secteur. Les villes et villages du secteur périurbain voient des disparités en matière d'évolution démographique. Cependant la tendance est à l'attractivité notamment dans les basses Fenouillèdes, le Ribéral et les Aspres (le long de la RD900 et de la RN116) qui continuent à accueillir de nouvelles populations à un rythme soutenu (+4%/an), comme c'est le cas pour les communes de Cases-de-Pène, Casefabre, Bouleternère, Néfiach, Tresserre et Brouilla. Les communes rétro-littorales comme Saint-Hippolyte connaissent également un **dynamisme démographique significatif**.

On note également que sur la dernière période (2010-2015) le TCAM à l'échelle du territoire du SCoT Plaine du Roussillon est de 1% /an, contre 1,2% pour la période 2005-2010. Ces résultats semblent démontrer un probable **ralentissement de la croissance démographique depuis 2010** qui est **impactée par un tassement des apports migratoires notamment lié à la crise économique de 2009**. La **frange littorale** est la plus **impactée par cette tendance** passant de 1,9% à 0,9% /an, notamment en raison des difficultés accrues à mobiliser du foncier. Ainsi les villes littorales (Le Barcarès, Canet et Saint-Cyprien) ont accueilli peu de nouvelles populations sur la dernière période. Cette **tendance est également observée sur la ville-centre pour laquelle** le taux de croissance annuel moyen passe de 0,5% /an pour la période 2005-2010 à 0,3% pour 2010-2015, **ainsi que sur le secteur périurbain** où le taux passe de 2,4% à 2% /an.

Les villes de première couronne voient leur taux de croissance constant (1,3% /an), puisqu'il se maintient sur ces 10 dernières années alors que celui des **pôles d'équilibre et bourgs-centres augmente entre 2005-2010 et 2010-2015** passant de 0,7% à 1,1%. Il est néanmoins constaté des écarts importants entre les communes en question, avec d'une part Saint Laurent-de-la-Salanque ou encore Pézilla-la-Rivière, particulièrement dynamiques (2 ou 3% par an), et d'autre part des communes qui ne profitent pas ou peu des dynamiques : Ille-sur-Têt, Rivesaltes et Thuir (proche de 0% par an). Les communes de première couronne, à l'instar des bourgs-centres offrent désormais, dans la majorité des cas, une forme « d'urbanité » proposant tout à la fois commerces et services, développant tissu économique, réseaux routiers et de transports urbains. Le cadre de vie additionné à la proximité immédiate de Perpignan assure encore le développement privilégié de la première couronne. A une autre échelle, les bourgs-centres assurent les mêmes fonctions sur le grand périurbain de la plaine du Roussillon.

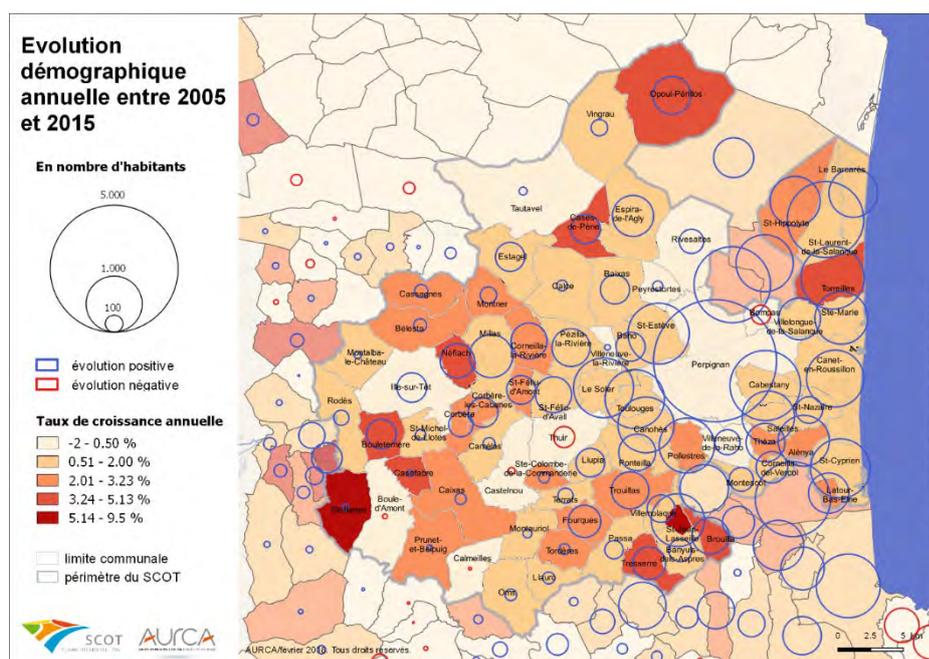


Figure 5 - L'évolution démographique annuelle entre 2005 et 2015 (Filocom)

2. LA STRUCTURE SOCIALE DE LA POPULATION

a. Des ménages de plus en plus petits et un vieillissement de la population qui se poursuit

Taille et composition des ménages

Depuis 50 ans, la croissance du nombre de ménages et donc plus globalement du nombre de logements est systématiquement plus rapide que celle de la population. Ce mouvement appelé « desserrement » a notamment pour origine le vieillissement de la population qui génère une occupation plus longue des logements par les ménages, l'augmentation du nombre de divorces ou de séparations (familles monoparentales...) et la décohabitation des jeunes qui quittent plus tôt le domicile parental. Sur de longues périodes le desserrement peut s'avérer être réellement impactant sur les besoins en logements. Alors qu'il fallait 339 logements pour 1 000 personnes en 1970, il en faut désormais 445, soit pratiquement 30% de plus.

En 2015, le territoire de la plaine compte 153 583 ménages contre 117 559 en 1999. Parallèlement la taille moyenne des ménages est passée de 2,4 à 2,2 personnes. Le nombre de ménages augmente plus rapidement que la population : 1,7% par an en moyenne pour le nombre de ménages entre 1999 et 2015, +1,3% pour la population dans le même temps. La diminution de la taille des ménages est une tendance nationale que l'on retrouve à l'échelle locale (2,9 à 2,2 personnes par ménage entre 1975 et 2015 à l'échelle nationale).

Bien que la taille des ménages soit désormais de 2,25 personnes par ménage sur l'ensemble du territoire du SCoT, on note que la géographie et l'urbanisation différenciée selon les secteurs, influent nettement. La taille moyenne des ménages est inférieure sur la ville-centre et les communes du littoral (1,99 personnes par ménage en 2015) où les ménages composés de personnes plus jeunes, plus âgées ou de célibataires sont les plus nombreux. Elle est en revanche supérieure sur les communes de la première couronne et les communes périurbaines (2,3 personnes par ménage) où les familles sont plus nombreuses.

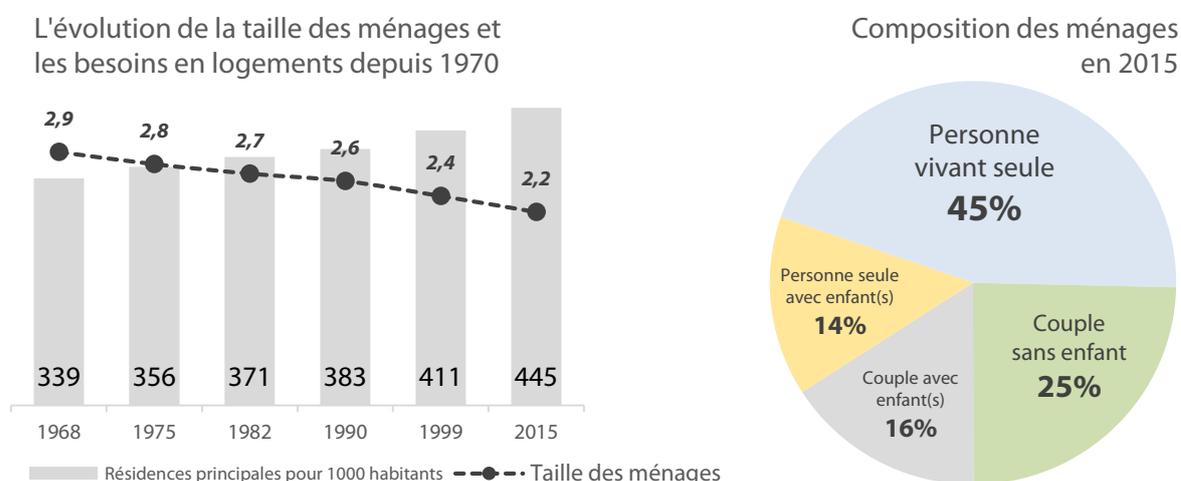
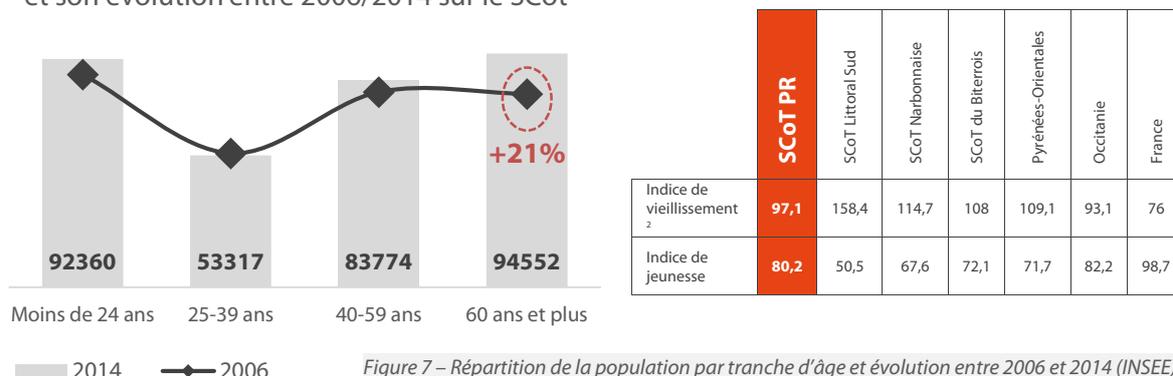


Figure 6 – L'évolution de la taille de ménages et le besoin en logements sur le SCOT et la composition des ménages en 2015 (Filocom)

Deux principaux facteurs influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par âge et les comportements de décohabitation. La structure par âge importe car les ménages de personnes âgées qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Le nombre moyen de personnes par ménage diminue aussi du fait de l'érosion des modes traditionnels de cohabitation. Ainsi sur le périmètre du SCoT, la part importante de personnes vivant seules (45%) et les couples sans enfant (25%) en progression participent à la baisse de la taille des ménages.

Des tranches d'âges en faveur des personnes âgées

La répartition de la population par tranche d'âge et son évolution entre 2006/2014 sur le SCot



L'analyse de l'âge de la population présente le constat d'une **répartition** relativement **proportionnelle entre les jeunes et les personnes âgées**. En effet, les moins de 24 ans sont presque aussi nombreux que les 60 ans et plus, ce qui se confirme avec un **indice de vieillissement de 97,1 en 2015**. Malgré cet équilibre des classes d'âges, on constate un **vieillessement de la population** toujours présent avec une **augmentation de +21% pour les personnes âgées** de 60 ans et plus entre 2006 et 2014, alors que les moins de 24 ans ont connu une augmentation de seulement 7% et que les 25-39 ans ont baissé de 2%. La répartition est également équilibrée au sein des différents secteurs hormis pour les communes de la frange littorale qui voient un ratio de 60 ans et plus deux fois supérieur à celui des moins de 24 ans. **Les 25-39 ans sont les moins représentés sur le territoire de la Plaine du Roussillon**. C'est également la tranche d'âge la plus mobile représentant presque la moitié des personnes quittant le territoire chaque année.

Les catégories socioprofessionnelles, une majorité de retraités

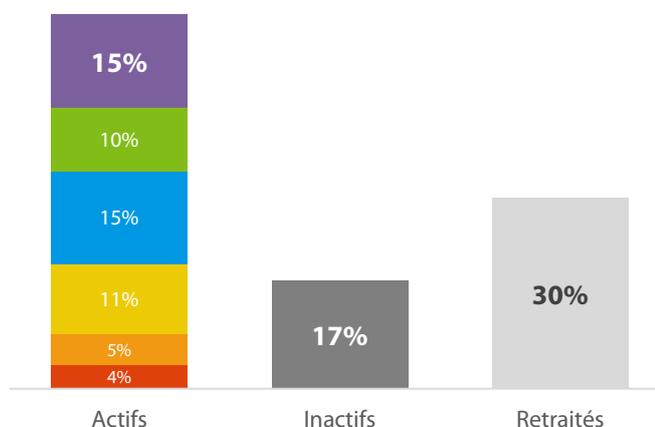
Sur l'ensemble de la population vivant sur la plaine, **1 habitant sur 3 est retraité**. La part grandissante des personnes âgées préfigure d'une augmentation de la part des retraités ces prochaines décennies. C'est le secteur de **la frange littorale qui accueille le plus de retraités** (44% de sa population) contre 30% en moyenne dans les autres secteurs. 17% des habitants du territoire du SCot de la plaine du Roussillon n'ont pas d'activité professionnelle. Par ailleurs, 26% de **ces personnes sans activité professionnelle se concentrent sur la commune de Perpignan** contre en moyenne 14% sur les autres secteurs.

En somme, **près d'un habitant sur deux âgé de plus de 15 ans est soit retraité soit inactif**. On dénombre par ailleurs 15% de personnes au chômage (source pôle emploi) parmi les actifs.

Statuts et CSP des habitants sur le SCOT PR en 2015

- En recherche d'emploi
- Ouvriers
- Employés
- Professions intermédiaires
- Cadres et professions intellectuelles supérieures
- Artisans, commerçants, chefs entreprise

Figure 8 – La répartition de la population de 15 ans et plus par catégories socioprofessionnelles et par statut en 2015 (INSEE, Pôle emploi)



² L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes. Plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées. L'indice de jeunesse quant à lui est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

b. La précarité des ménages de la plaine

Les ¾ des ménages de la plaine sont éligibles au logement social

En 2015, **78% des ménages** du SCoT de la Plaine du Roussillon **sont éligibles à un logement locatif social (LLS)**, soit **8 ménages sur 10**. Les SCoT Littoral Sud et Biterrois ainsi que le département des Pyrénées-Orientales suivent la même tendance avec environ 77% des ménages éligibles.

L'éligibilité à un LLS est calculée selon les ressources des ménages³. Ainsi sur la plaine, **1 ménage sur 3 a des revenus modestes** (inférieurs à 14 388 €) et peut alors prétendre à un logement très social (PLAI), 27% à un logement social ordinaire (PLUS) et 15% à un logement social intermédiaire (PLS). Le territoire du SCoT a donc une **forte représentativité des ménages aux revenus faibles** qui se concentrent notamment sur la ville centre où **près d'un ménage sur deux éligible à un logement très social (PLAI)**.

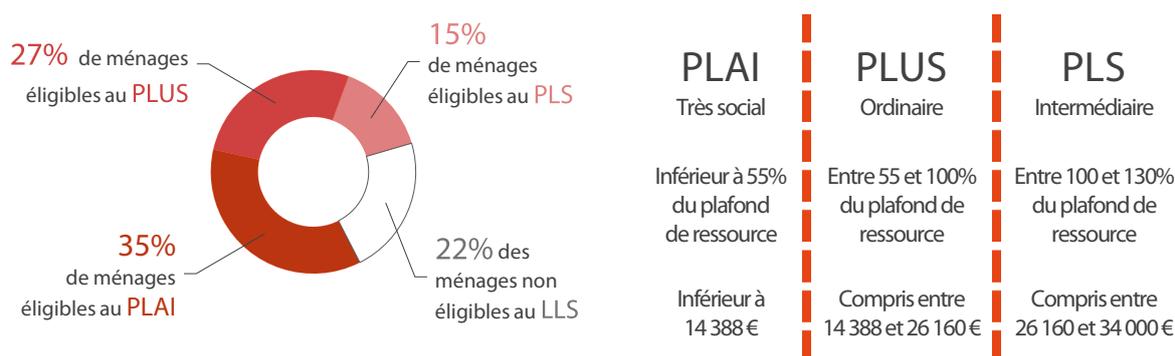


Figure 9 – Les ménages éligibles à un LLS (Filocom 2015)

Un taux d'allocataires de la CAF important

En 2015, plus de **4 ménages sur 10 sont allocataires** d'au moins une aide **de la CAF dont les 2/3 bénéficient d'une aide au logement** (soit 42 500 ménages). 60% de ces ménages résident sur Perpignan qui concentre le plus grand nombre de ménages aux revenus modestes. La majorité de ces ménages vit dans le parc privé, confirmant le caractère social joué par celui-ci dans le logement des ménages les plus fragiles. Par ailleurs, concernant la structure familiale du public allocataire, il est constaté que plus de 60% de celle-ci se compose d'une seule personne et plus de 20% de familles monoparentales.

En 2015, 1 ménage sur 7 bénéficie du RSA⁴ (contre 1 ménage sur 8 à l'échelle départementale) parmi lesquels 60% d'entre eux habitent à Perpignan. Plus de 2 ménages sur 10 perçoivent le RSA sur la commune de Perpignan, contre 1 ménage sur 10 au sein des pôles d'équilibre et bourgs-centres de la frange littorale. Le cœur d'agglomération et le périurbain sont les secteurs sur lesquels la part des ménages bénéficiaires du RSA est la plus basse (8%).

De manière générale, les ménages couverts par une allocation de la CAF à Perpignan atteignent 56% contre 36% sur le reste du territoire, à l'exception des pôles d'équilibre et bourgs-centres qui comptent 40% d'allocataires.

Le taux de chômage⁵ sur la Plaine du Roussillon (20,64% en 2015) **est légèrement plus élevé que sur les SCoT voisins** (Littoral Sud : 19,6%, Narbonnaise : 20,25% et Biterrois : 19,73%). **A l'échelle régionale et nationale** ces taux atteignent respectivement 15,5% et 14,2%. Le nombre important de chômeurs renforce le constat d'une population beaucoup plus précaire que la moyenne.

³ Peuvent être éligibles à un LLS, les ménages ayant un plafond de ressource inférieur à 130% de 26 160€ (revenu annuel de référence pour la région Occitanie en 2015), soit inférieur à 34 000€.

⁴ Le RSA (Revenu de Solidarité Active) est un revenu minimum pour ceux qui ne travaillent pas (≈ 500 €/mois)

⁵ Au sens de la définition de l'INSEE : « le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs) »

c. Un niveau de vie inférieur au reste du territoire métropolitain

Les ménages de la Plaine du Roussillon présentent en 2015 un **revenu médian de 1 514 € par mois (hors aides sociales)**, contre 1 714 € pour le reste de la France métropolitaine. **La médiane des revenus sur le territoire du SCoT est donc inférieure de 12% à la médiane nationale.**

1 ménage sur 4 s'avère vivre en dessous du seuil de pauvreté sur la plaine contre 1 sur 7 à l'échelle régionale et nationale. De plus **la part des ménages imposés sur le territoire (40%) est inférieure au plan national (55%)**. Ainsi, **les habitants du SCOT ont un niveau de ressource inférieur au reste de la région Occitanie et au reste du territoire métropolitain.**

Niveau de ressources des ménages du SCoT de la Plaine du Roussillon en 2015

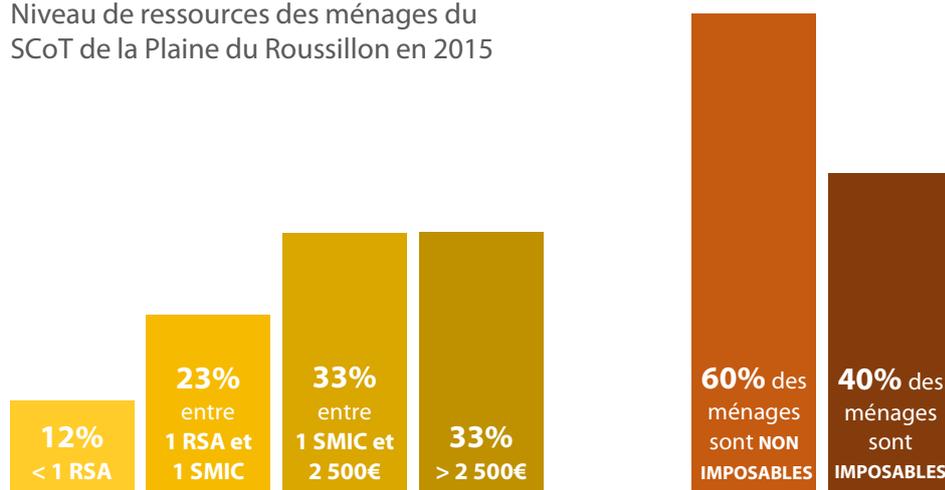


Figure 10 – Les revenus des ménages en 2015, hors aide sociale (Filocom)

Définition du seuil de pauvreté : un individu est considéré comme pauvre quand ses revenus mensuels sont inférieurs à 846 euros par mois (seuil à 50 % du revenu médian)

Sur la plaine, le niveau de ressource des habitants se répartit en 3 parts équivalentes : 1 ménage sur 3 vit avec moins de 1 250 €/mois (soit moins d'un équivalent SMIC), 1 sur 3 vit avec un revenu compris entre 1 250 et 2 500 €/mois et le dernier tiers vit avec plus de 2 500 €/mois. 60% des ménages sont non imposables en 2015.

On observe par ailleurs des différences notables entre secteurs. En effet on note que sur la **ville-centre** qui est composée de 59 074 ménages, **1 ménage sur 3 vit en dessous du seuil de pauvreté**, 1 ménage sur 5 avec seulement un RSA et seulement 1 ménage sur 4 avec plus de 2 500€ /mois. **Perpignan concentre les précarités avec près des 2/3 de ses ménages non imposables en 2015.**

Le secteur **cœur d'agglomération** (communes de première couronne) composé de 30 275 ménages, voit **1 ménage sur 6 vivre sous le seuil de pauvreté** et seulement 6 ménages sur 100 ayant un revenu inférieur au RSA. 2 ménages sur 5 vivent avec plus de 2 500€ /mois et 1 ménage sur 2 est imposable. Les communes du **cœur d'agglomération** concentrent les actifs (cf. cahier économie) et sont les **moins touchées par la précarité.**

Les pôles d'équilibre et bourgs-centres, la frange littorale et le périurbain voient une répartition des niveaux de ressources similaires avec environ **¼ des ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté** et 1 sur 10 ayant un revenu inférieur à un RSA /mois. **Plus d'un tiers des ménages vit avec plus de 2 500€/mois excepté pour le cœur d'agglomération qui en concentre une part plus importante (44%)**. La frange littorale compte 55% des ménages non imposables, le périurbain 60% et les pôles d'équilibre 63%.

Niveau de ressource des ménages en 2015

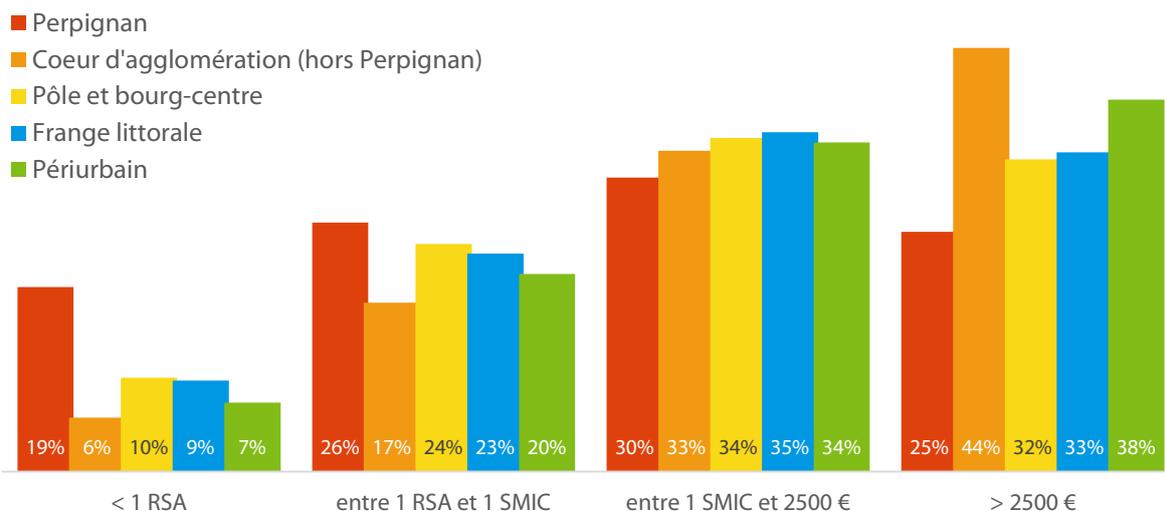


Figure 11 – Les niveaux de ressources des ménages par secteur en 2015 (Filocom)

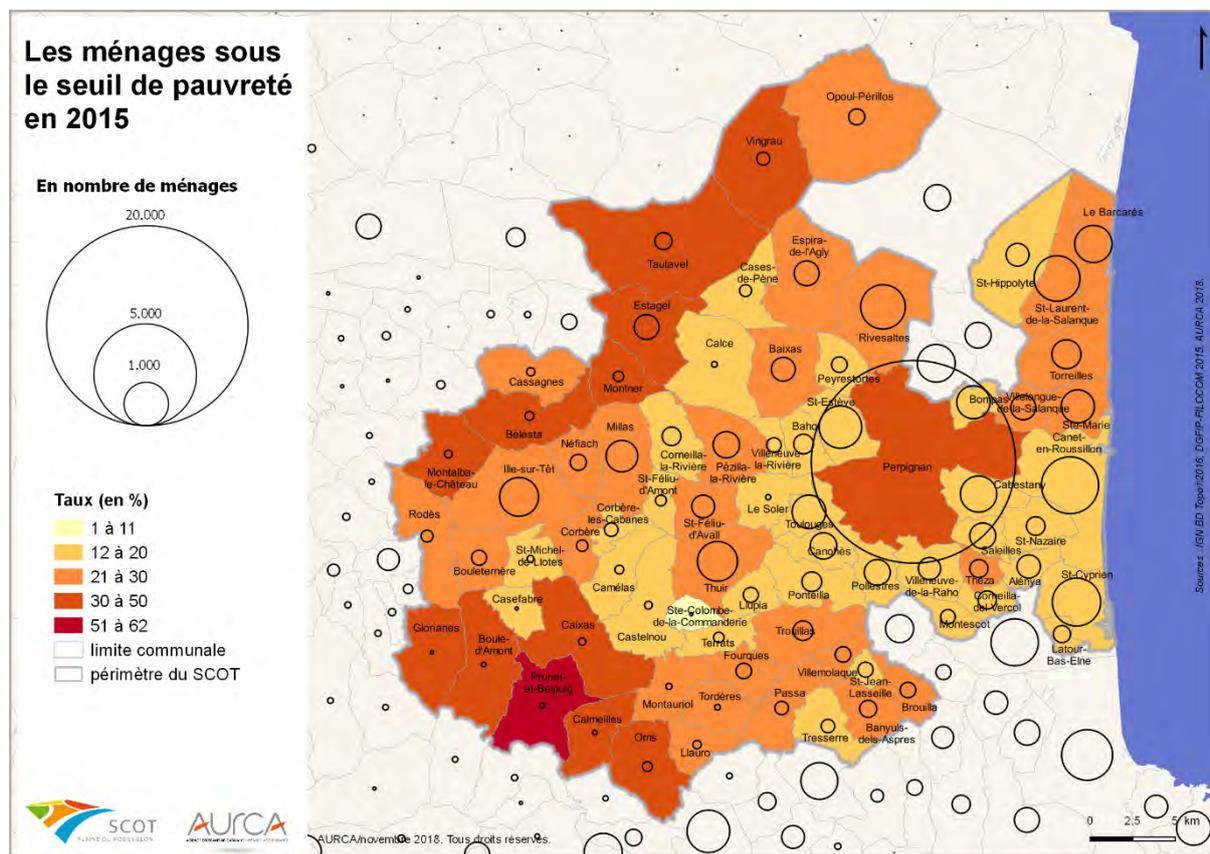


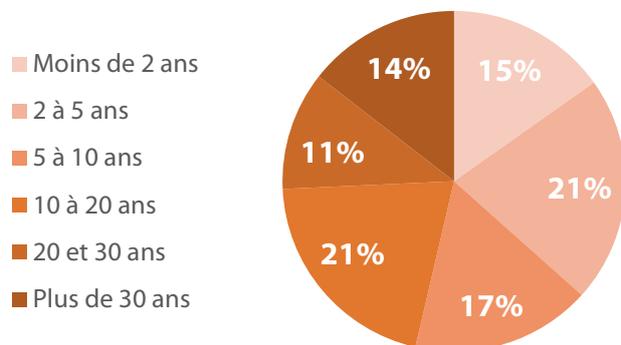
Figure 12 – Les ménages sous le seuil de pauvreté en 2015 (Filocom)

La ville centre, les pôles d'équilibre et bourgs-centres ainsi que la frange littorale sont les secteurs les plus impactés par la précarité. En effet ces communes concentrent le plus de ménages aux revenus limités et regroupent également un nombre important d'habitants bénéficiaires de minimas sociaux. Combiné à un taux de chômage élevé, plus important encore sur la ville-centre, ces secteurs sont marqués par une proportion élevée de ménages pauvres.

A contrario, les communes du cœur d'agglomération et périurbaines ont un taux de chômage plus bas que sur les autres secteurs et concentrent le plus grand nombre de ménages aux revenus « confortables ».

3. LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale



Le flux migratoire étant la principale composante du renouvellement de population au sein du SCoT, un **brassage de population s'opère** sur le territoire. En effet, l'analyse de l'ancienneté d'emménagement présente un constat de 50% de la population nouvellement présente sur le territoire (moins de 10 ans) et **seulement 25% (soit 1 ménage sur 4 habitant) y vivant depuis plus de 20 ans.**

Figure 13 – Ancienneté d'emménagement des ménages dans la résidence principale (INSEE 2015)

L'analyse des **migrations résidentielles** montre un **nombre d'arrivées largement supérieur au nombre de départs** sur le territoire du SCoT avec un différentiel d'environ 3 200 personnes chaque année. Entre 2008 et 2013, on note une moyenne de 8 700 entrants sur la plaine pour 5 500 sortants par an. **Le solde migratoire entrant/sortant est donc positif.** Ainsi, **3 200 personnes supplémentaires sont comptabilisées chaque année sur le périmètre du SCoT** de la Plaine du Roussillon et cette tendance semble se poursuivre.

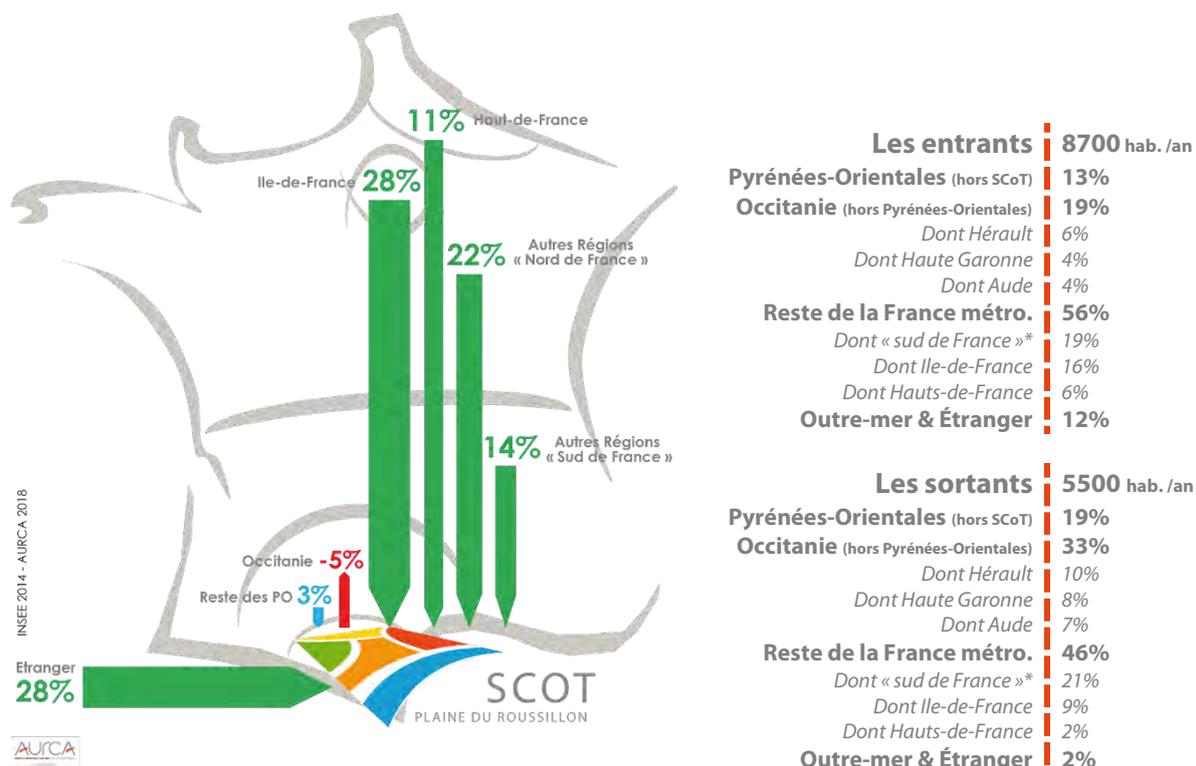


Figure 14 – Solde net des migrations résidentielles (INSEE, AURCA 2018)

*Nouvelle-Aquitaine, PACA, Auvergne-Rhône Alpes, Corse

L'analyse de l'origine des migrations montre que 30% des entrants proviennent de l'étranger. **6 sur 10 proviennent de la moitié nord de la France** dont 28% d'Ile-de-France, 11% de la région des Hauts-de-France et 22% du reste du territoire de la moitié nord métropolitaine. Les personnes provenant de la région **Ile-de-France** sont majoritairement des **retraités aux pensions « confortables »**. Celles originaires de la **région**

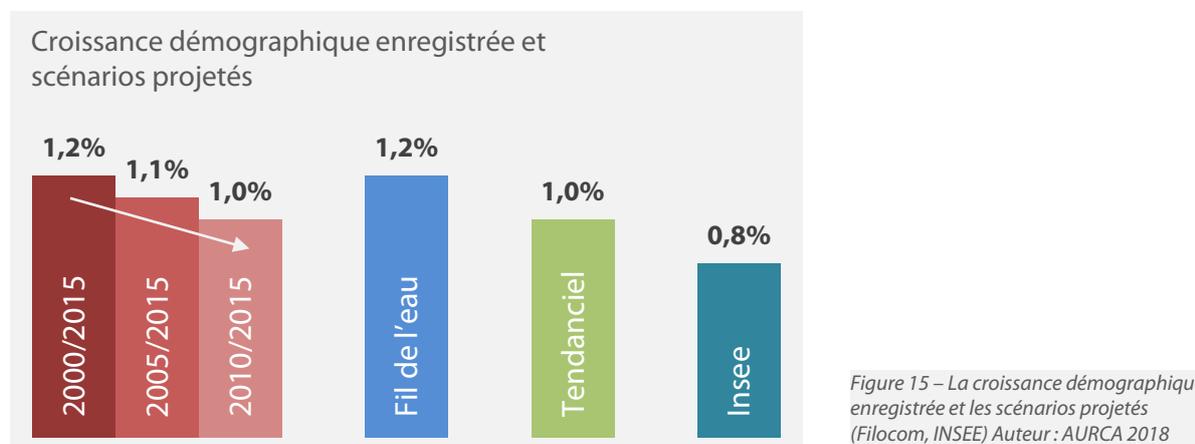
Haut-de-France constituent principalement **des familles aux revenus modestes** et le plus souvent **en recherche d'emploi**. Seulement **1 personne sur 10 provient** d'une migration dite de « proximité », c'est-à-dire **de la moitié sud de la France** et notamment du reste du département des Pyrénées-Orientales. On note cependant un **déficit entre le territoire du SCoT et le reste de la région Occitanie**, c'est-à-dire que pour 100 personnes qui quittent le SCoT vers le reste de la région, 95 s'y installent.

Perpignan accueille près de **4 entrants sur 10**, c'est le **secteur de destination** le plus important. Les autres entrants se répartissent de manière équitable au sein des quatre autres secteurs. En effet **16%** d'entre eux font le choix d'aller s'installer sur les **communes du littoral** notamment sur Canet (6%) grâce notamment au parc de logements touristiques qui permet un accueil plus ou moins transitoire. **15% vont au sein des communes périurbaines** (notamment Alenya, Espira et Latour-bas-Elne), **14% au sein du cœur d'agglomération** (principalement sur Saint-Estève). **14% s'installent sur les pôles d'équilibre et bourgs-centres** et plus particulièrement sur les communes de Saint-Laurent-de-la-Salanque, de Thuir et de Rivesaltes.

Malgré ce tropisme pour la Plaine du Roussillon porté par ses atouts en matière de qualité de la vie (environnement, climat...), cette dernière présente par ailleurs un solde migratoire positif relativement important. **Les départs en question se portent majoritairement au profit du reste de la région Occitanie** (Aude, Toulouse, Montpellier) ou encore Bordeaux.

En effet, dans le profil des **ménages sortants**, on retrouve une partie importante de **ménages fortement mobiles, c'est-à-dire des actifs le plus souvent qualifiés qui étaient locataires sur la plaine**. Le territoire retient plus aisément des ménages moins mobiles dont l'arrivée sur la plaine du Roussillon s'inscrit dans un parcours de vie plus réfléchi (installation après un départ à la retraite, déménagement de couples avec enfants scolarisés...)

4. LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES



La réalisation de projections démographiques répond à un exercice de prospective qui demeure faillible. Néanmoins, en tenant compte des mouvements migratoires largement positifs enregistrés depuis 15 ans, tout en y incluant des tendances lourdes plus récentes liées à un tassement de ces apports sur le territoire du SCOT (comme le renseigne le graphique ci-dessus), il reste possible de définir un scénario sérieux et raisonné de **l'accueil démographique** à envisager sur les 15 prochaines années sur la plaine du Roussillon. En effet, bien qu'il **reste très nettement positif, le taux de croissance annuel moyen s'est progressivement tassé, passant de +1.2% entre 2000 et 2015 à 1% entre 2010 et 2015.**

Le scénario "fil de l'eau" se veut être un "effet miroir" de l'accueil démographique à venir basé sur des valeurs elles-mêmes enregistrées ces 15 dernières années. Tablant sur **1,2% par an d'accroissement démographique**, ce scénario ne pourrait que difficilement se voir appliquer pour les 15 prochaines années. En effet, reposant essentiellement sur des apports migratoires qui semblent se tasser depuis 5 ou 10 ans, ce

scénario "fil de l'eau" se **paraît devoir être minoré par la réalité de la conjoncture actuelle** qui semble s'inscrire comme une tendance lourde, (+1,2% sur 15 ans, mais +1,1% sur 10 ans ou encore +1,0% sur 5 ans)

L'Insee a développé dans son modèle **Omphale 2010** un **scénario** dit "**central**" dont l'accroissement à l'horizon 2040 pourrait n'atteindre que **0,8% par an** sur le département des Pyrénées-Orientales. Dans cette optique, la Plaine du Roussillon, secteur le plus dynamique du département pourrait atteindre 0.9% par an.

Enfin, le **scénario "tendanciel"** qui bénéficie quant à lui de données plus récentes que celle du modèle Omphale **développe des projections qui tiennent compte du "fil de l'eau"** évoqué ci-dessus, **et cherche à intégrer par ailleurs les tendances lourdes dans lesquelles s'inscrit la plaine du Roussillon**, notamment le tassement des apports migratoires et du vieillissement de sa population. Ce scénario s'appuie par ailleurs sur l'observation du TCAM 2010-2015 inférieur de 20% à celui observé entre 2005 et 2015.

Le scénario "tendanciel" table ainsi sur un taux de croissance annuel moyen de 1,0% par an. Ce scénario devrait voir la population du SCOT Plaine du Roussillon atteindre près de **400.000 habitants à l'horizon 2035**. **Soit un gain démographique attendu d'environ 55 000 habitants sur 15 ans.** C'est le scénario retenu qui s'appuie sur la réalité des dynamiques démographiques largement partagée à l'échelle du littoral Méditerranéen, mais aussi sur une ambition d'accueil maîtrisé et respectueux de la qualité de vie du territoire. Sur cette base, il a donc défini la population attendue par EPCI à horizon 2035 en poursuivant les dynamiques observées entre 2005 et 2015.

En se basant sur la répartition des apports démographiques par EPCI entre 2005 et 2015, la répartition pourrait être la suivante : **Perpignan Méditerranée Métropole** qui représente environ 70% de l'accroissement démographique entre 2005 et 2015 pourrait accueillir + **38 000 habitants** sur 15 ans, soit un taux d'accroissement annuel moyen de l'ordre de **0,9% /an**. **Les communautés de communes Aspres, Roussillon-Conflent et Sud-Roussillon** ont chacune représenté 10% de l'accroissement démographique du SCOT Plaine du Roussillon. Ainsi la population attendue pourrait être de l'ordre de **5 000 à 6 000habitants par EPCI à horizon 2035, pour un taux de croissance projeté de l'ordre de 1,4% l'an**.

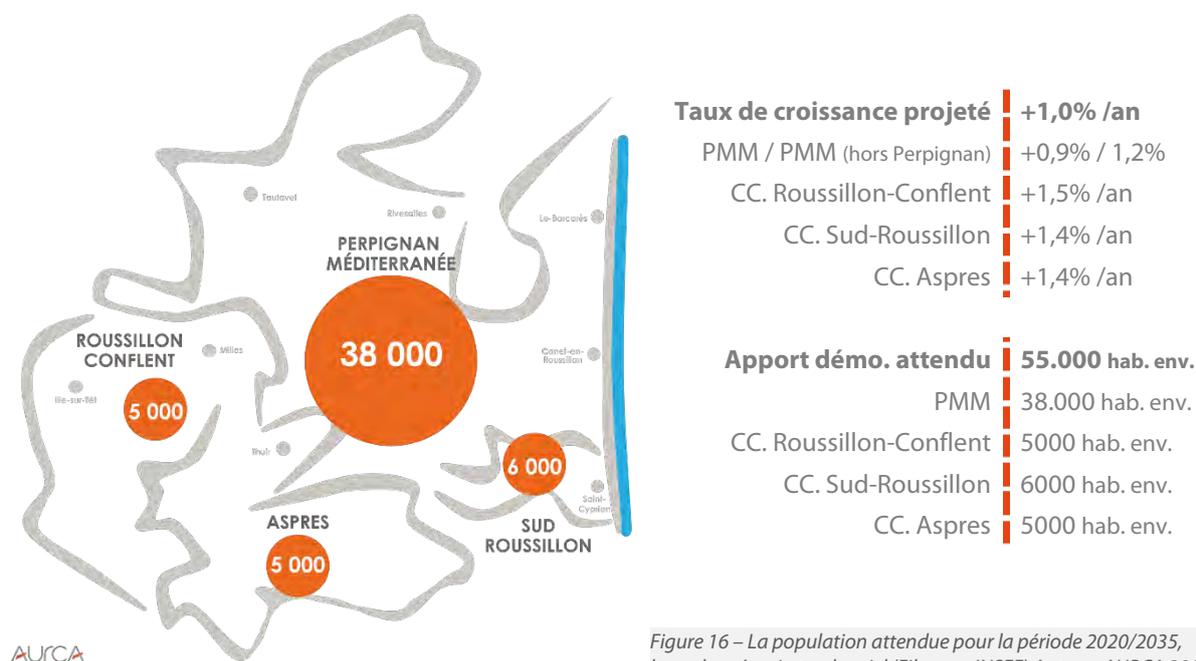


Figure 16 – La population attendue pour la période 2020/2035, base du scénario tendanciel (Filocom, INSEE) Auteur : AURCA 2018

Ce scénario et notamment sa déclinaison par EPCI, ne fait état que de la reproduction des tendances passées et de l'attractivité « spontanée » des EPCI. Cette répartition sera nuancée en fonction des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des capacités d'accueil et des équilibres à définir en termes d'organisation spatiale.

B. L'HABITAT

1. LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

a. L'évolution du parc de logements et les modes d'occupation

Un ralentissement depuis les années 2000

Évolution du nombre de logement comparée (indice base 100)

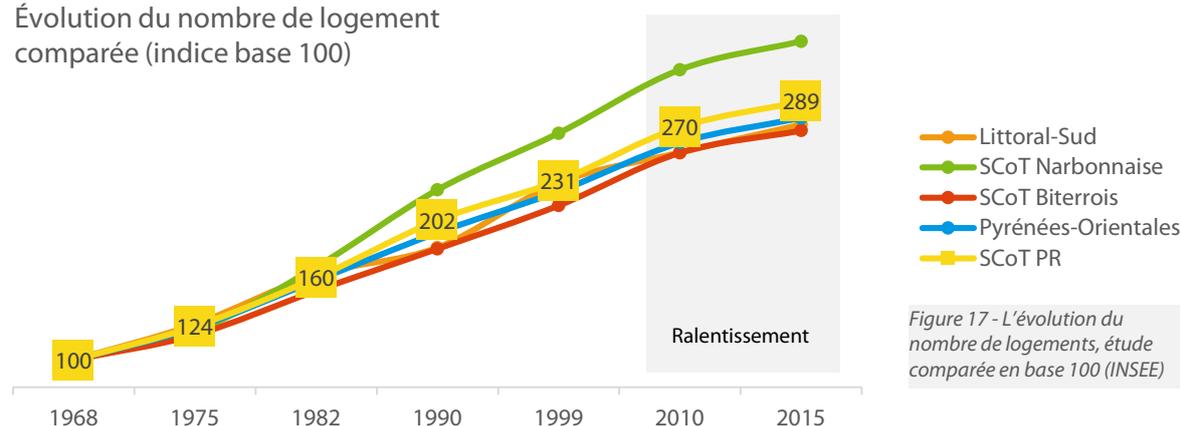


Figure 17 - L'évolution du nombre de logements, étude comparée en base 100 (INSEE)

Le territoire de la Plaine du Roussillon a vu son **nombre de logements tripler en un demi-siècle** pour atteindre **212 433 logements en 2015** (source fiscale). La **croissance soutenue de la construction** durant ces 50 dernières années sur le territoire du SCoT de la Plaine du Roussillon est **similaire à celle des territoires de comparaison** tel que le SCoT du Biterrois, le SCoT Littoral-Sud et le département des Pyrénées-Orientales. **Depuis la crise de 2009, le SCOT Plaine du Roussillon**, à l'instar des autres territoires précités, **enregistre un tassement de l'accroissement de son parc immobilier** (accroissement qui demeure néanmoins toujours deux fois supérieur à la moyenne nationale)

Une part des résidences principales supérieure, excepté sur la frange littorale

Mode d'occupation du parc immobilier en 2015

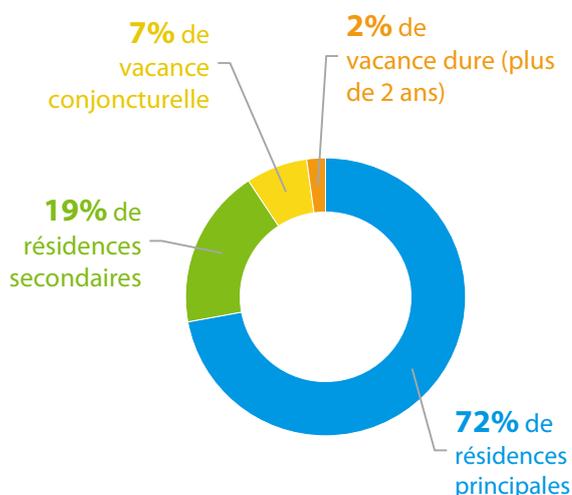


Figure 18 - Les modes d'occupation du parc de logements en 2015 (Filocom)

La **forte croissance démographique** de la Plaine du Roussillon s'est traduite depuis le début des années 60 par un **rythme soutenu de la construction** (près de 140 000 logements en 50 ans). Elle est **essentiellement** marquée par la réalisation de **résidences principales** (72% du parc de logements en 2015). Le nombre de logements antérieurs à 1950 ne représente plus que 20% de l'ensemble du parc immobilier du territoire du SCOT. Fortement **marqué par son caractère touristique**, le **parc de résidences secondaires représente aujourd'hui 19% du parc de logements**. A l'inverse, le parc de logements en **vacance structurelle** (plus de deux années consécutives) ne représente **à peine que 2% du parc résidentiel total**.

On observe des différences notables entre les secteurs. En effet, au sein de la **ville-centre** qui est composée de 72 437 logements, on dénombre **82% de résidences principales** pour **14% de logements vacants** et **4% de résidences secondaires**. Avec **3,2% de vacance « dure »** (supérieure à 18 mois), la ville de **Perpignan a le taux le plus élevé des secteurs du SCOT qui est supérieur de 50% à la moyenne**. Ces logements sont essentiellement concentrés sur l'hyper-centre de la ville et son quartier gare dans lesquels plusieurs programmes de reconquête sont lancés (NPNRU, PNRQAD...)

Le cœur d'agglomération (hors Perpignan) est composé de 33 370 logements parmi lesquels **91% sont des résidences principales** pour seulement **3% de résidences secondaires** et **6% de logements vacants**. C'est un secteur particulièrement marqué par le **mode d'occupation résidentiel** et une **vacance « dure »** (plus de 18 mois) **pratiquement inexistante** (1,2% en 2015) venant notamment identifier un **secteur au marché immobilier tendu**.

Les pôles d'équilibre et bourgs-centres sont composés de 22 517 logements. Les **résidences principales** représentent **83%**, les **résidences secondaires 7%** et les **logements vacants 10%**. La **vacance « dure »** (plus de 18 mois) est presque aussi élevée que sur la ville-centre avec **2,8%**. Ces logements se concentrent essentiellement dans les centres anciens des gros bourgs agricoles (Ille, Millas, Thuir, Estagel, Rivesaltes...)

Les communes de la frange littorale recensent 54 657 logements en 2015. Les **résidences principales** représentent seulement **38% du parc**, les **résidences secondaires 56%** et les **logements vacants 5%**. Le secteur est particulièrement **marqué par la présence de résidences secondaires** du fait de sa situation, comme c'est le cas pour la commune du Barcarès (76% de résidences secondaires). La **vacance « dure » est presque inexistante** (0,9%) identifiant également ce **secteur comme tendu**.

Enfin les **communes périurbaines** rassemblent 29 994 logements. On recense **82% de résidences principales** pour **10% de résidences secondaires** et 8% de logements vacants dont **2,7% de vacance « dure »** (supérieure à 18 mois).

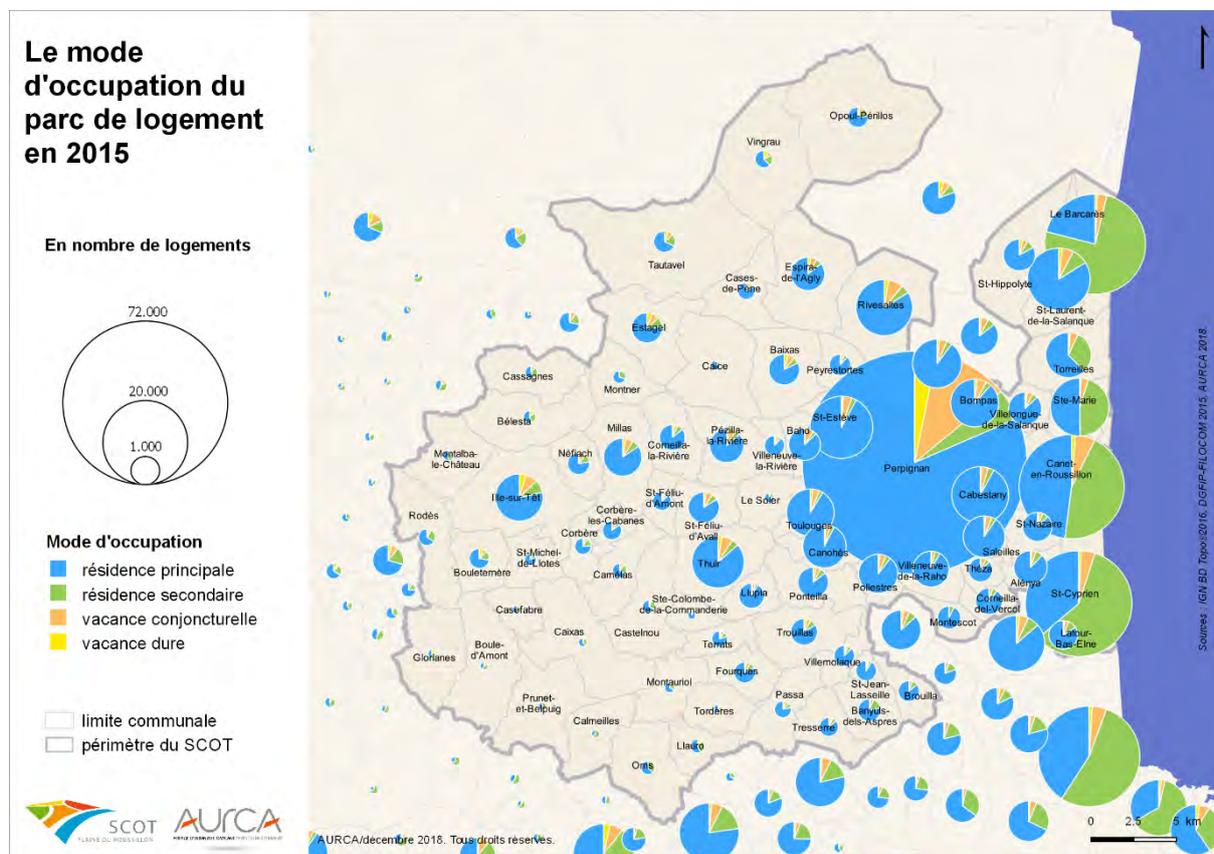


Figure 19 – Le mode d'occupation du parc de logements en 2015 (Filocom)

b. L'ancienneté des résidences principales en lien avec la consommation énergétique des bâtiments : les réglementations thermiques

En 1974 entre en vigueur la première réglementation thermique (RT) visant à réduire la consommation énergétique des bâtiments. Elle a été réévaluée à plusieurs reprises (1982, 1988, 2000, 2005 et 2012) cherchant à toujours rendre plus sobre la consommation du parc résidentiel. L'actuelle RT 2012 vise la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) avant l'entrée en vigueur de la RT2020 qui visera elle, le bâtiment à énergie positive.

Les logements construits avant la RT 1974 représentent 44% du parc immobilier de la Plaine du Roussillon. Ne prenant pas en compte les efforts potentiels en matière d'économie d'énergie engagés par les particuliers, c'est donc potentiellement près de **44% du parc** qui sont **susceptibles d'être énergivores**. Dans le même temps, 36% du parc de logements ont été construits après la RT 1974 et 20% après la RT 2000. On observe cependant des différences notables entre les différents secteurs.

La ville-centre composée de 59 074 résidences principales concentre **61% de celles construites avant la réglementation thermique de 1974**, contre 14% après la RT 2000. La période 1950-1975 a vu l'édification de près de 4 logements sur 10 constituant l'actuel parc perpignanais.

Le cœur d'agglomération (hors Perpignan) compte 30 266 résidences principales en 2015. **28% d'entre-elles ont été construites avant la RT de 1974**, contre 25% après la RT 2000. **La période 1975-2000 a vu l'édification de près d'un logement sur deux constituant l'actuel parc du secteur.**

Les pôles d'équilibre et bourgs-centres sont composés de 18 782 résidences principales. **46% de celles-ci ont été construites avant la RT de 1974**, contre 21% après la RT 2000. La période 1975-2000 a vu l'édification de près d'un logement sur trois constituant l'actuel parc du secteur.

La frange littorale compte 20 919 résidences principales correspondant seulement à 38% du parc immobilier sur ce secteur. Parmi ces résidences principales, **28% ont été construites avant la réglementation thermique de 1974**, contre 19% après la RT 2000. **La période 1975-2000 a vu l'édification de plus de la moitié du parc actuel de résidences principales sur la frange littorale (53%).**

Enfin **le secteur périurbain** compte 24 668 résidences principales parmi lesquelles **38% ont été construites avant la RT 1974**, contre **28% après la RT 2000**. La période 1975-2000 a vu l'édification de près d'un logement sur trois constituant l'actuel parc du secteur.

Ainsi près des 3/4 du parc résidentiel du cœur d'agglomération (hors Perpignan) et de la frange littorale ont été construits après la RT1974., contre à peine la moitié pour Perpignan ou les pôles d'équilibre et les bourgs-centres dont le développement urbain est bien plus ancien.

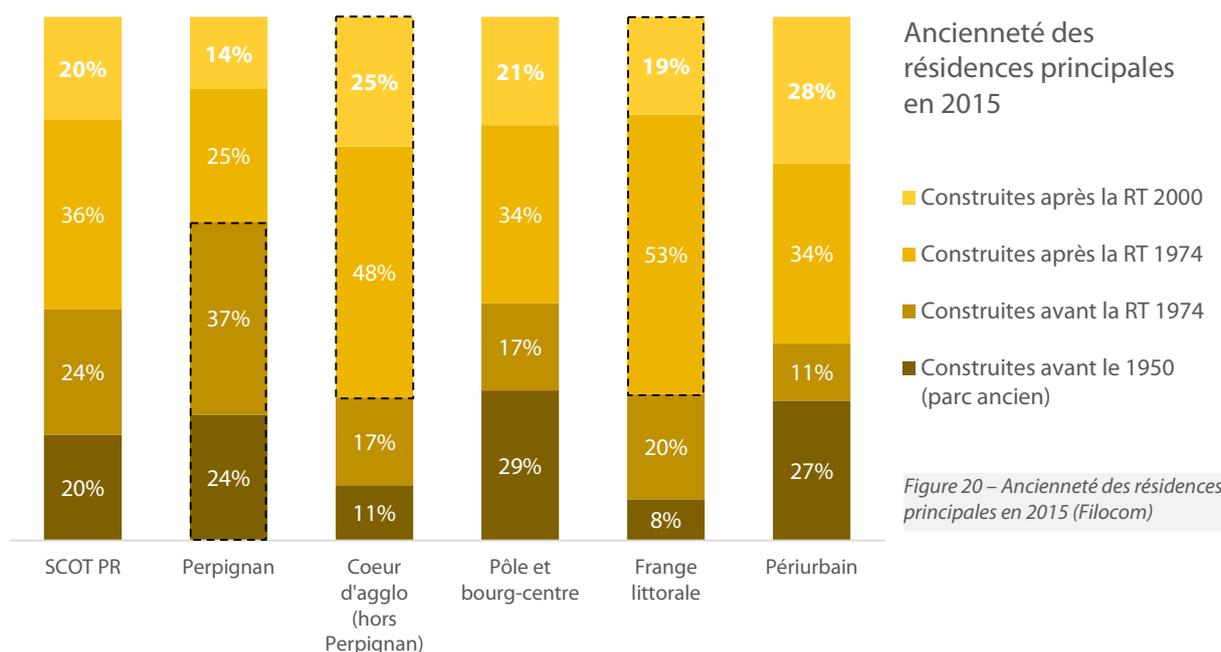


Figure 20 – Ancienneté des résidences principales en 2015 (Filocom)

c. Les statuts d'occupation des résidences principales : des propriétaires occupants majoritaires, excepté sur la ville-centre

La part des propriétaires occupants sur le territoire du SCOT de la Plaine du Roussillon est assez importante. Elle **représentent 57%** des résidences principales en 2015, ce qui est à peu près **équivalent à la moyenne nationale (58%)**. Les propriétaires constituent généralement des ménages âgés de plus de 40 ans, composés de familles et de personnes âgées. Le **parc locatif** quant à lui **représente 42%** des statuts d'occupation des résidences principales. Ce sont principalement des petits logements adaptés aux jeunes ménages, aux ménages aux revenus faibles ou encore aux personnes seules (âgées ou non).

Essentiel à un territoire où ¼ des ménages disposent de moins de 850 euros par mois de revenu, le **parc social** (source RPLS hors conventionnements) **représente** pour sa part **10%** des résidences principales. Avec près de 2 600 logements sociaux en plus depuis 2011, et bien qu'en constante progression, **le parc social sur le territoire du SCOT PR demeure deux fois inférieur à la moyenne nationale (22%)**.

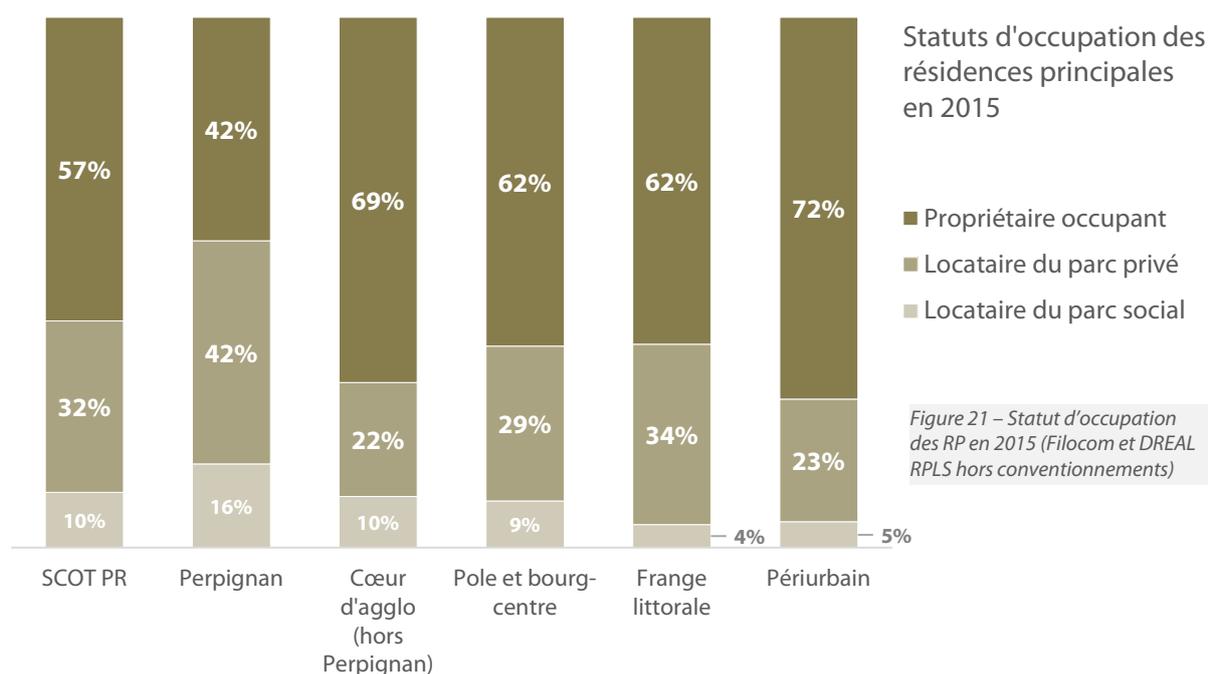
On observe par ailleurs des différences notables entre secteurs du SCOT. La **ville-centre** est le seul secteur où **la part de locataires (58%) est supérieure à la part des propriétaires (42%)**. De plus, la part des **locataires logés dans le parc social** (source RPLS hors conventionnements) **sur Perpignan est la plus importante du SCOT (16%)**.

Le secteur **cœur d'agglomération** (hors perpignan) comprend **69% de propriétaires occupants contre seulement 32% de locataires**. Cette répartition étant encore trop **largement caractérisée par la propriété-occupante**, de nombreux efforts ont été engagés, notamment en raison des objectifs imposés par la loi SRU. **La part des logements locatifs sociaux représenterait désormais 10% des résidences principales** (source RPLS, hors conventionnements).

Les **pôles d'équilibre et bourgs-centres** sont marqués par une part de **propriétaires occupants de 62% contre 38% de locataires**, révélant que ce secteur est lui aussi d'avantage orienté sur l'accession à la propriété. **9% des résidences principales sont des locataires du parc social** (source RPLS hors conventionnements).

La **frange littorale** dénombre **62% de propriétaires occupants contre seulement 38% de locataires**. Secteur orienté par la propriété-occupante, ce dernier a la particularité de n'accueillir que **4% de locataires du parc social** (source RPLS hors conventionnements).

Enfin **le secteur périurbain se compose de 72% de propriétaires occupants contre seulement 28% de locataires**. Le secteur est le plus orienté par la propriété-occupante sur le territoire du SCOT PR alors que le parc social ne représente que **5% des résidences principales**.



d. Typologie et taille des résidences principales

Une majorité de grandes maisons, excepté sur la ville-centre

À l'échelle du SCOT Plaine du Roussillon, le parc de résidences principales est marqué par une **petite prédominance de la maison individuelle (57%) contre 43% d'appartements**. Reflet de la typologie des logements du SCOT orientée sur de grands biens, **la part des logements T4 représente plus de la moitié du parc de résidences principales quand la part des studios/T2 ne représente que 20%**. Cependant entre 2000 et 2015, le parc a eu tendance à se rééquilibrer en faveur des appartements et des logements de petite taille. **De plus, en une dizaine d'années, la part des grands logements (T4 et plus) a régressé au profit des petits et moyens logements (T2/T3)**. On observe tout de même des différences notables entre secteurs :

La ville-centre est marqué par une **répartition en faveur des logements collectifs (74%), contre 26% de maisons individuelles**. Cependant **la part des grands logement (T4 et plus) représente tout de même 50% des résidences principales** alors que la part des petits logements (studios/T2) représente ¼ du parc, tout comme les logements de 3 pièces.

Le cœur d'agglomération (hors Perpignan) est marqué à l'inverse par une **représentation largement supérieure des maisons individuelles (80%) contre seulement 20% de logements collectifs**. De ce fait les logements de petite taille ne représentent que 13% contre **62% pour les logements T4 et plus**, soit 12 points de plus qu'à Perpignan.

Les pôles d'équilibre et bourgs-centres sont composés de 18 780 résidences principales. Elles sont réparties à **73% de maisons contre 27% d'appartements**. La part des **grands logements (T4 et plus)** est de **55%**, contre 26% de T3 et 18% de studios et T2.

La frange littorale connaît une répartition similaire à celle de l'échelle du SCOT. La part des maisons représente 58% et la part des appartements 42%. La part des **petits logements (studio/T2)** représente tout de même **26%** (représentativité similaire à la ville de Perpignan soulevant potentiellement la problématique de leur mutation éventuelle). Les **grands logements** représentent **48%**.

Enfin **le secteur périurbain**, avec ses 24 536 résidences principales **connaît une nette prédominance de la maison individuelle (87%), contre 13% de logements collectifs**. La part des grands logements représente 60%, contre seulement 13% pour les petits logements.



Identification des trajectoires résidentielles

Décohabitation des jeunes, mise en ménage, naissance des enfants, séparation, recomposition familiale, décès du conjoint, perte d'autonomie... Les étapes de la vie familiale combinées avec celles de la vie professionnelle (entrée dans le monde du travail, mutation, perte de l'emploi, CDD, retraite), rythme et bousculent la trajectoire résidentielle « type » qui finit par ne plus réellement dominer.

La représentation d'un parcours résidentiel dit « ascendant » menant de la location en appartement à la propriété d'un pavillon est, bien que très fortement enracinée, remise en cause. Les questions entourant l'accès précaire à la propriété, les recompositions familiales qui peuvent entraîner un retour dans le locatif, l'allongement de la durée de la vie et les politiques de maintien à domicile des personnes âgées qui exigent l'adaptabilité des logements remettent en cause un modèle traditionnel et plaident pour une offre diversifiée corrélée aux ressources des ménages et à ses aspirations aux différentes étapes de leur vie.

Les trajectoires résidentielles restent fortement conditionnées par la structure du parc de logements, ainsi que par la présence des aménités urbaines (services, équipements, transports en commun...). Une offre trop orientée notamment sur l'accès à la propriété génère un blocage des parcours résidentiels pour les ménages et est souvent vecteur d'un vieillissement accéléré de la population dans les communes concernées.

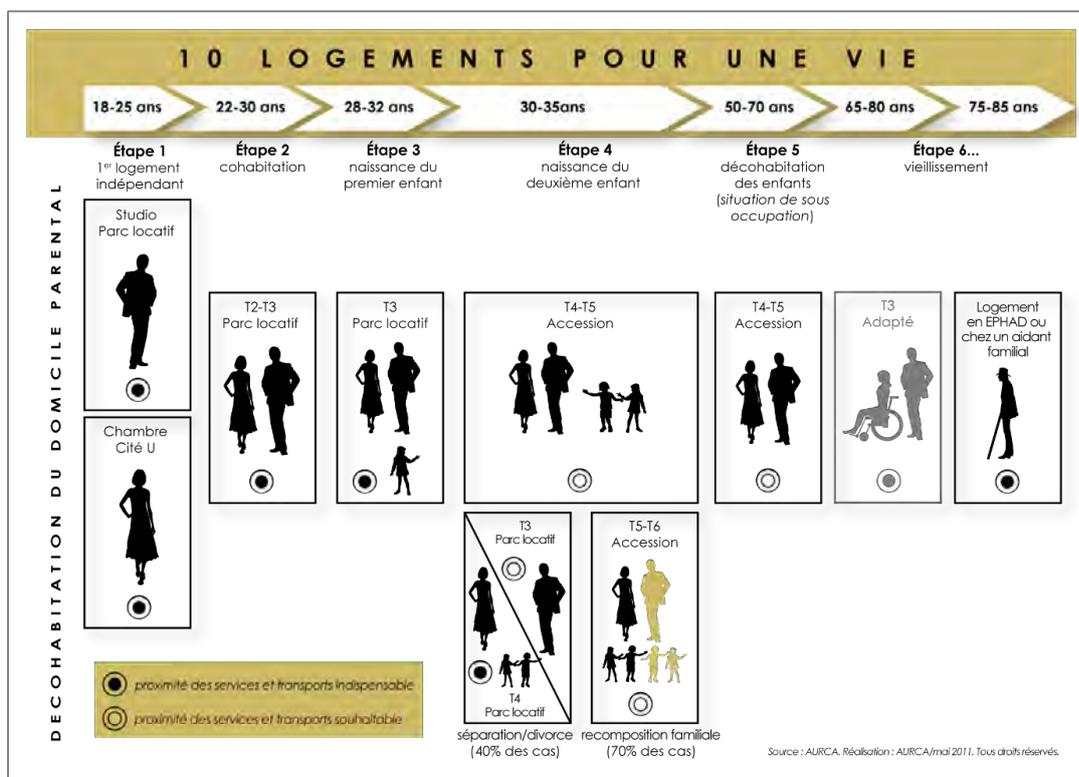


Figure 23 – Schéma des trajectoires résidentielles (AURCA 2011)

e. La place du logement social

Part des logements locatifs sociaux en 2015 (source fiscale)	
SCOT Plaine du Roussillon	10%
SCOT Littoral-Sud	7,1%
SCOT de la Narbonnaise	11%
Département PO	9,3%

La Plaine du Roussillon présente une part de logements locatifs sociaux (LLS) de 10%, représentant environ 16 000 LLS au 1^{er} janvier 2015 (source RPLS de la DREAL n'intégrant pas les logements sociaux conventionnés Anah). Entre 2011 et 2015, le volume de logements locatifs sociaux a nettement progressé (+20% en 4 ans) représentant ainsi 3 logements construits sur 10. Bien que la part des logements sociaux soit en augmentation importante, inscrivant le territoire dans une dynamique positive, celle-ci reste deux fois inférieure à la moyenne nationale, à l'instar des observations qui pourraient être portées sur les territoires méditerranéens voisins.

La Communauté Urbaine Perpignan-Méditerranée (CU PMM) concentre près de 90% des logements sociaux de la plaine avec un total de 14 232 LLS au 1^{er} janvier 2015. Ce regroupement s'explique notamment par l'ancienneté du développement du parc social sur Perpignan et sur l'obligation faite aux communes de plus de 3 500 habitants d'appliquer l'article 55 de la loi SRU qui impose une part de logements locatifs sociaux au moins égale à 20% des résidences principales. **La part de logements locatifs sociaux sur PMM est similaire à celui du territoire du SCOT.** En revanche la commune de Perpignan atteint une part bien supérieure avec 16% marquant la concentration des logements sociaux sur la ville centre (environ 60% des LLS de la plaine). Les communes de la première couronne de l'agglomération telles que Bompas, Cabestany, Pollestres, Saint-Estève et Toulouges ont également des parts supérieures à la moyenne. **Les logements sociaux y ont progressé de +20%.** Sur la seule commune de Perpignan cette évolution est de +13%, alors que sur les communes précitées de la première couronne de l'agglomération cette évolution est comprise entre 30 et 60%, traduisant un effort sans précédent sous l'impulsion du PLH de PMM.

La **Communauté de Communes des Aspres** a connu une **progression de +10% du nombre de LLS** dénombant ainsi en 2015 près de 850 unités. Avec une part de **9%**, les LLS se répartissent principalement sur la commune de Thuir (70% des LLS de l'EPCI).

La **Communauté de Communes Roussillon-Confient** compte près de 350 LLS en 2015 (+18% en 4 ans) pour une part de seulement 4%. Les logements sociaux se concentrent essentiellement sur le pôle d'équilibre d'Ille-sur-Têt (40%) et le bourg-centre de Millas (25%).

Les logements sociaux sur la Communauté de Communes **Sud-Roussillon** ont **augmenté de +11% en 4 ans**, permettant d'atteindre près de 600 unités en 2015. Concentrés pour moitié sur Saint-Cyprien, les communes périurbaines d'Alénia et de Théza ont des parts supérieures à la moyenne de l'EPCI qui est de 5%.

Sur l'année 2016, plus de 2 000 ménages ont obtenu l'attribution d'un logement social. Près de 90% des attributions étaient sur la CU PMM (50% sur la seule commune de Perpignan), les 10% restant se répartissent au sein des 3 autres EPCI. **Malgré ces attributions, la demande sociale reste importante (9 300 demandes enregistrées en 2017).** 1 demande sur 7 relèverait potentiellement de la commission DALO (droit au logement opposable) et serait donc supérieure à deux années. Par ailleurs, près de 80% des ménages du SCOT sont en droit, au regard de leurs ressources et de leurs situations, de demander l'attribution d'un logement social. La demande sociale se répartit identiquement aux attributions présentées ci-dessus.

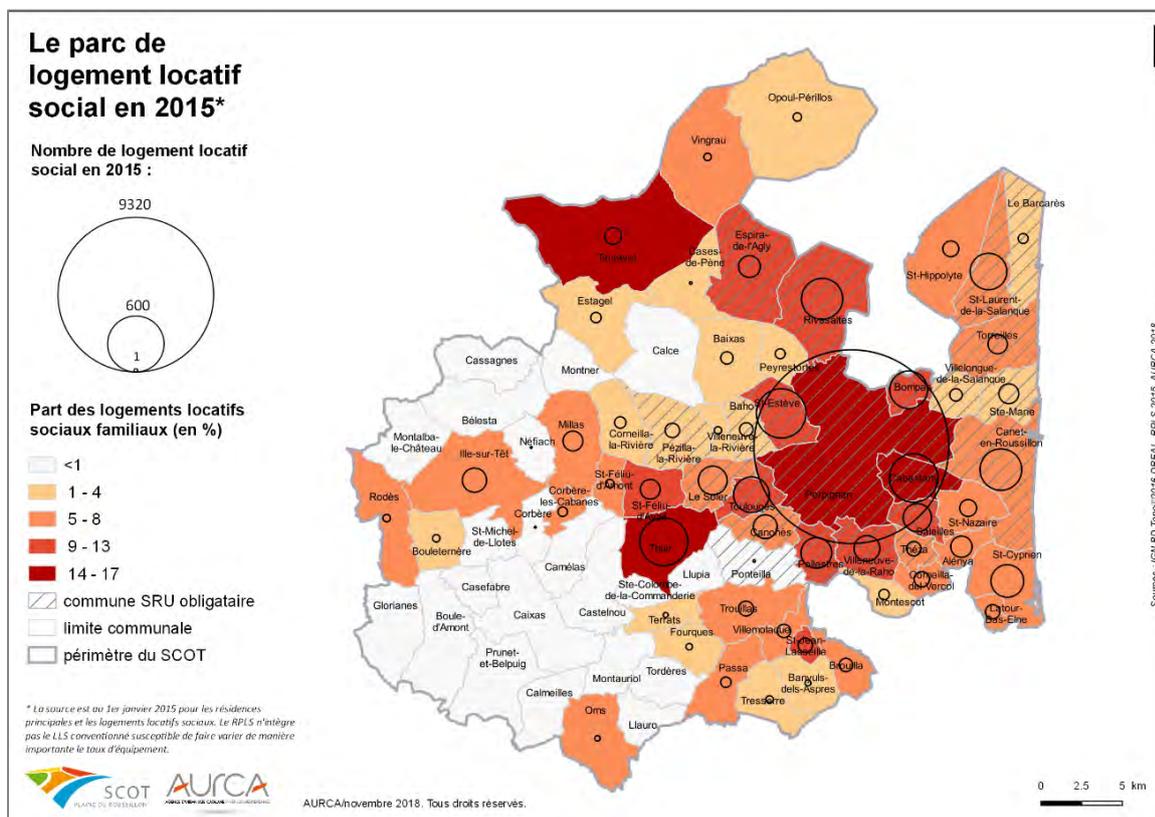


Figure 24 – Les logements locatifs sociaux (RPLS DREAL au 1^{er} janvier 2015)

2. FOCUS SUR LE REINVESTISSEMENT URBAIN

a. Les logements vacants : résorber la vacance dite « structurelle » (ou vacance dure)

Il est important de chercher à éliminer la vacance dite « conjoncturelle » (inférieure à 18 mois) liée à la conjoncture et au temps incompressible que peut mettre un bien pour retourner sur le marché et être occupé, et chercher à mettre en évidence la vacance dite « structurelle » qui peut en revanche faire craindre le déclassement d'un logement et à terme, celle d'un quartier tout entier.

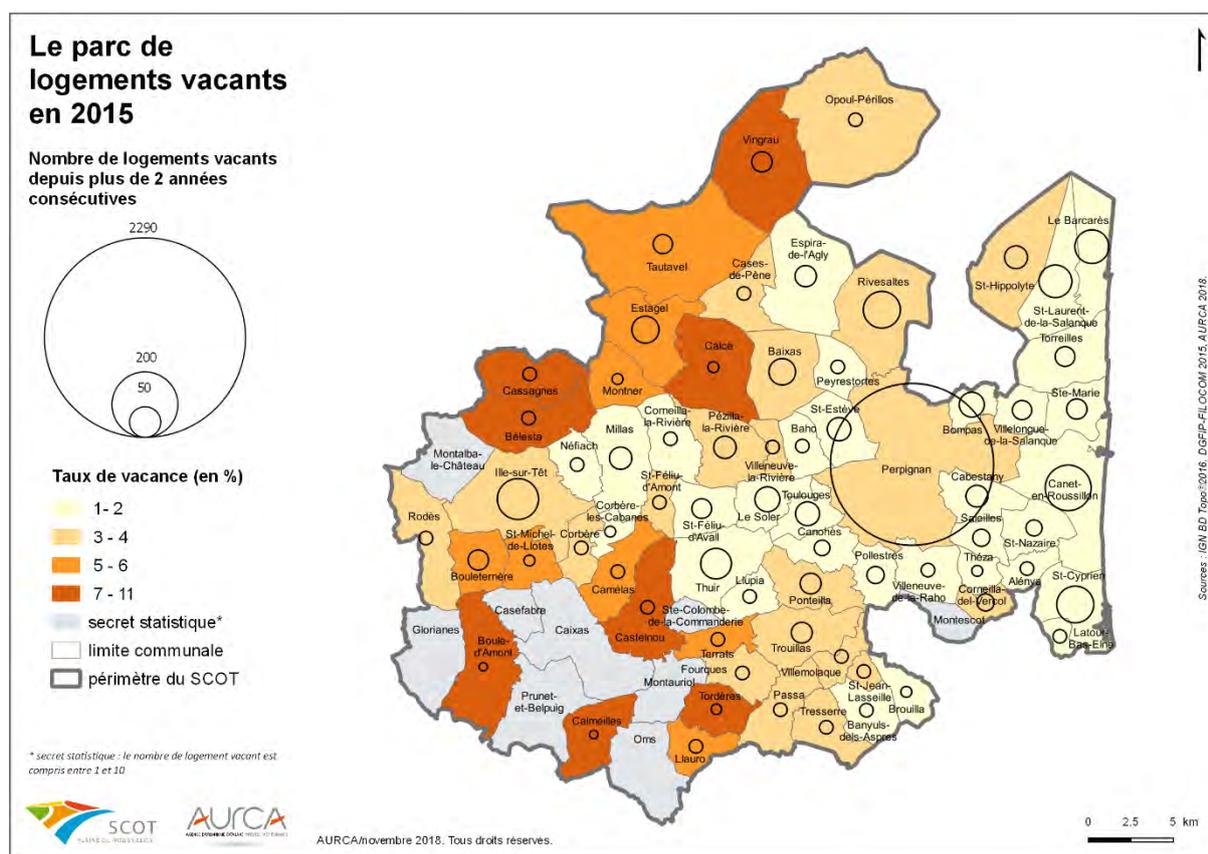


Figure 25 – Le parc de logements vacants en 2015 (Filocom)

De manière générale, **la vacance est plus présente au sein du parc ancien** comme on peut le constater sur le territoire du SCOT **puisque 40% des logements vacants sont des constructions datant d'avant 1950**, et même à 75% si l'on retient une construction antérieure à 1975. Seulement 1 logement sur 10 construits après les années 2000 est vacant. **La plaine** compte 4 598 logement vacants depuis plus de 2 ans (vacance dure). Ainsi **le taux de vacance dite « dure » atteint 2,2%** de l'ensemble du parc immobilier, un taux 4 fois inférieur au taux de 9% de vacance totale du parc communément admis et qui inclut la vacance conjoncturelle.

Au sein de la **ville-centre**, 2 293 logements sont vacants depuis plus de deux années consécutives, soit un **taux de vacance dite « dure » de 3,2%**. Par ailleurs, 40% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne.

Le cœur d'agglomération est un secteur plus tendu puisqu'il compte seulement 386 logements vacants depuis plus de deux années consécutives, soit **un taux de vacance dite « dure » de seulement 1,2%**. De plus, 30% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne.

Le pôles d'équilibre et bourgs-centres (620 logements vacants depuis plus de 2 ans) et **le périurbain** (870 logements vacants depuis plus de 2 ans) **ont des taux de vacance dite « dure » similaires (environ 2,8%** de leur parc immobilier respectif). De plus près de la moitié d'entre eux relèverait du parc potentiellement indigne.

La frange littorale qui recense 472 logements vacants depuis plus de deux années consécutives **a un taux de vacance dite « dure » de seulement 0,9%**. 13% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne.

Le taux de vacance « dure » atteint par les communes du cœur d'agglomération et de la frange littorale est si faible (inférieur à 1,5%) qu'il peut désormais être assimilé à une vacance incompressible. De plus **des taux de vacance « dure » aussi faibles présentent le constat d'un marché immobilier tendu**.

b. Le logement potentiellement indigne

Le repérage de l'habitat indigne est complexe. Statistiquement, le croisement de certaines bases de données permet d'identifier un parc potentiellement indigne (PPI). Celui-ci identifie les logements les plus dégradés (classes cadastrales 7 et 8) occupés par des ménages à très faibles ressources. Il vise à identifier au-delà de l'état du logement, des situations de potentielle indignité dans le logement.

Selon la source fiscale, le territoire du SCot compterait près de 13 000 logements potentiellement indignes en 2015, représentant un taux de PPI de 8,4%. Bien que la part de PPI soit encore importante sur le territoire de la plaine du Roussillon, celle-ci est en nette diminution (-25% en 8 ans). La baisse de la part des PPI sur le territoire s'explique par des actions de réhabilitations menées par les collectivités ces dernières années dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH, PNRQAD...) mais également d'actions spontanées émanant de particuliers.

La moitié du volume de logements potentiellement indignes se concentre sur la ville-centre où l'on dénombre 6 290 PPI en 2015. Le taux de ménages relevant du parc privé potentiellement indigne est de 10,6% sur la commune de Perpignan où près d'un logement sur deux est potentiellement indigne dans le centre historique et, dans de moindres mesures, sur les faubourgs et le quartier gare.

En moyenne, hors ville-centre, moins d'un logement sur vingt est concerné par une suspicion de situation d'indignité dans le logement. Les anciens bourgs traditionnels agricoles tels que Rivesaltes, Baixas, Estagel ou encore Pézilla-la-Rivière où le parc immobilier ancien est particulièrement important, présentent souvent des ratios PPI plus élevés que la moyenne car s'y additionne généralement un profil de ménages présentant des revenus faibles plus important au sein de communes périurbaines/agricoles que la moyenne.

Par ailleurs, bien que les locataires soient les premiers à souffrir de conditions de logements « difficiles » (ils représentent 74% des ménages habitant un logement potentiellement indigne, et 83% à Perpignan), la part des personnes âgées dans l'ensemble des propriétaires occupant un logement potentiellement indigne reste deux fois supérieure à la représentation de cette population sur l'ensemble des ménages.

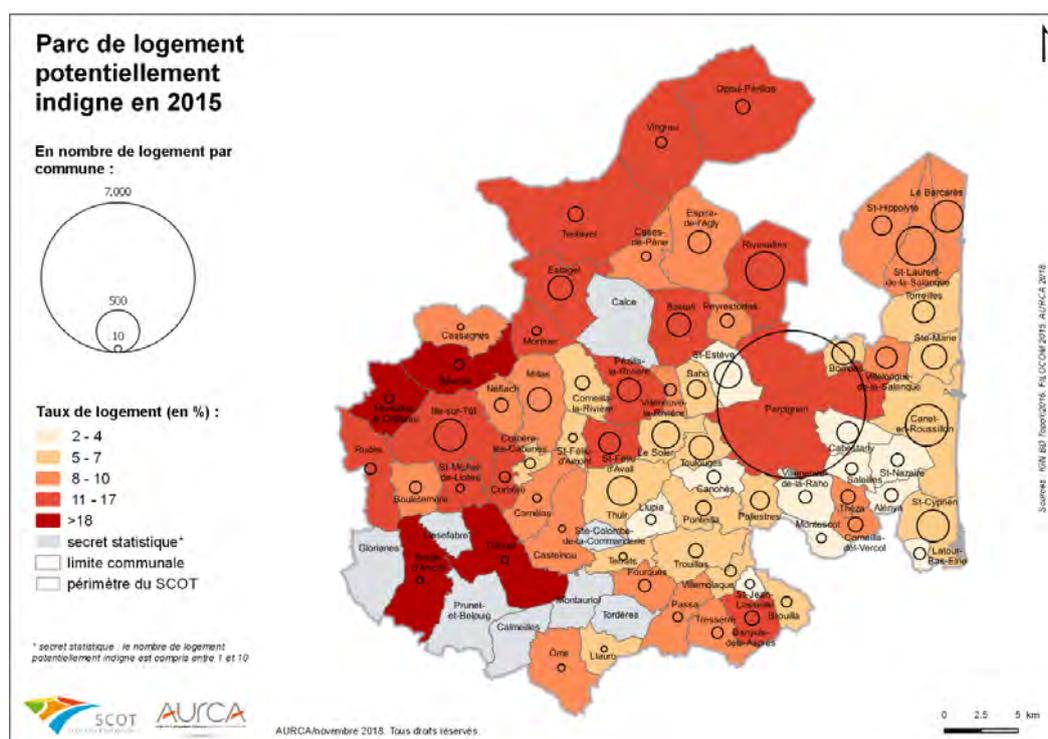


Figure 26 – Le parc de logements potentiellement indignes (Filocom 2015)

Au sein de la ville-centre, un ménage sur dix relèverait du parc potentiellement indigne. Perpignan concentre une grande part de ménages précaires (un ménage sur trois vivrait en dessous du seuil de pauvreté) alors que parallèlement le parc de résidences principales construit avant 1950 ne représente qu'un logement sur quatre.

Le cœur d'agglomération n'en concentre potentiellement que 4,6%. Contrairement à la ville-centre, seule un ménage sur six vivrait en dessous du seuil de pauvreté. Par ailleurs, la part des résidences principales construites avant 1950 ne représente qu'un logement sur dix.

Les pôles d'équilibre et bourgs-centres concentrent près d'un ménage sur dix relevant potentiellement du parc privé indigne. Ces communes rassemblent $\frac{1}{4}$ de ménages vivant sous le seuil de pauvreté. De plus, la part des résidences principales construites avant 1950 est d'environ un logement sur trois.

Au sein de la frange littorale, 6,7% des ménages relèvent du parc privé potentiellement indigne. Par ailleurs, contrairement aux communes pôles d'équilibre, bourgs-centres ou encore ville-centre, la part de résidences principales construites avant 1950 ne représente que 8% des logements. La part des ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté y serait tout de même de 21%, le parc touristique ayant une fonction « sociale », (petite surface, petit loyer, disponible rapidement)

Le secteur périurbain concentre 8,2% des ménages relevant du parc potentiellement indigne. La part des ménages en dessous du seuil de pauvreté y atteindrait 21%. La part des résidences principales construites avant 1950 représente tout de même 27% sur l'ensemble des logements. Au sein du secteur périurbain, les massifs dont l'urbanisation s'est peu développée au fil des années concentrent une proportion de logements potentiellement indignes plus élevée encore qui touche des populations souvent plus âgées et plus isolées.

3. RYTHME ET TYPOLOGIE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

a. Évolution de la construction neuve depuis 15 ans

Entre 2001 et 2017, sur le territoire du SCOT de la Plaine du Roussillon, la construction de plus de **47 395 logements a été autorisée, établissant une moyenne de 2 800 constructions par an**. Il est constaté ces quatre dernières années que la moyenne annuelle s'établit plutôt autour de la construction de 2 500 logements.

L'analyse de la dynamique de construction par secteur du SCOT révèle des disparités assez nettes. Dans le détail, les autorisations délivrées sur la période 2001-2017 se répartissent à 29% sur la ville-centre, à 24% sur le cœur d'agglomération (hors Perpignan), à 12% sur les pôles d'équilibre et bourgs-centres, à 14% sur la frange littorale et enfin à 21% sur le secteur périurbain.

L'analyse par intercommunalité révèle également des disparités puisque les $\frac{3}{4}$ des autorisations délivrées entre 2001 et 2017 sont recensées sur la Communauté Urbaine de PMM. Le restant est réparti à 11% sur la CC Sud-Roussillon, à 7% sur la CC des Aspres et à 5% sur la CC Roussillon-Conflent.

Permis autorisés entre 2001 et 2017 (en équivalent logements)

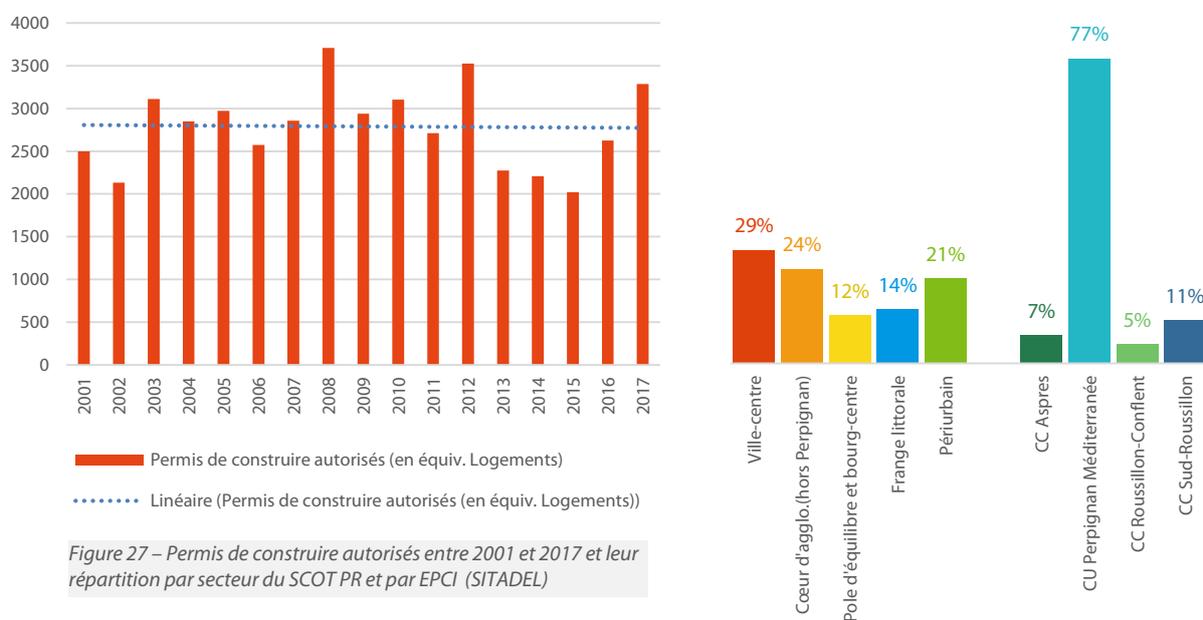


Figure 27 – Permis de construire autorisés entre 2001 et 2017 et leur répartition par secteur du SCOT PR et par EPCI (SITADEL)

Une hausse des permis de construire autorisés entre les périodes 2001/2008 et 2009/2017, excepté pour la frange littorale

Dans le détail, **si l'on compare les périodes 2001/2008 et 2009/2017**, le territoire du SCOT de la **Plaine du Roussillon enregistre, une augmentation de ses autorisations de +9%**. **La ville-centre connaît une légère augmentation des autorisations délivrées sur ces deux périodes (+5%) alors que la frange littorale enregistre une baisse de -30%**. Cette baisse des permis de construire délivrés au cours de la dernière période 2009/2017 peut s'expliquer par les nombreuses contraintes auxquelles sont soumises les communes littorales, rendant ainsi difficile la mobilisation du foncier. Ainsi, un report « rétro littoral » s'est opéré puisque les autres secteurs ont vu leur nombre de permis de construire augmenter. En effet, **le cœur d'agglomération (hors Perpignan) enregistre une hausse des autorisations de +27%, les pôles d'équilibre et bourgs-centres connaissent une augmentation de +40% et le secteur périurbain quant à lui, voit une légère hausse de ses autorisations (+8% au cours des deux périodes analysées)**

Dans un comparatif entre EPCI, on observe que **la CC des Aspres enregistre une augmentation de +40%** de ses autorisations entre les deux périodes. **Alors que PMM n'enregistre pour sa part qu'une hausse limitée de +7%** impactée par sa ville-centre et sa frange littorale. **La CC Roussillon-Conflent enregistre une baisse**

de -30% de ses autorisations délivrées entre ces deux périodes **alors que la CC Sud-Roussillon voit une augmentation de 23%**.

Dans le détail, le taux de constructibilité nous renseigne sur les dynamiques constructives à l'œuvre en ramenant le volume de logements construits à la population de la commune. Ainsi sur la période 2001/2017, cet indicateur nous permet de dégager des secteurs dynamiques :

Notamment la frange rétro-littorale à l'Est de Perpignan : Torreilles, Théza, Alénia et Latour-bas-Elne, comprises entre 20 et 30% de constructibilité, et dans une moindre mesure : les communes du Barcarès, de Saint-Hippolyte, de Saleilles et de Saint-Cyprien comprises entre 15 et 19% de constructibilité.

Les communes au Sud de Perpignan situées le long de la RD900 sont également dynamiques, notamment dans les Aspres : Saint-Jean-Lasseille, Brouilla, Passa, et dans une moindre mesure : Tresserre, Fourques, Trouillas et Ponteilla ainsi que Canohès et Pollestres dans le cœur d'agglomération.

Au nord du territoire du SCOT, les communes d'Opoul-Perillos et de Cases-de-Pène (entre 19 et 27% de constructibilité) sont dynamiques ainsi que les communes situées le long de la RN116 dans le Ribéral telle que Saint-Feliu-d'Amont et Néfiach.

Parallèlement cet indicateur permet de constater que les communes d'Ille-sur-Têt, Baixas et Bompas ont peu produit comparativement à leur population respective (moins de 7% de constructibilité). Dans une moindre mesure, le même constat peut être dressé pour les communes de Perpignan, Estagel, Thuir, Saint-Nazaire, Canet-en-Roussillon, Saint-Estève et Rivesaltes (moins de 10% d'évolution de constructibilité)

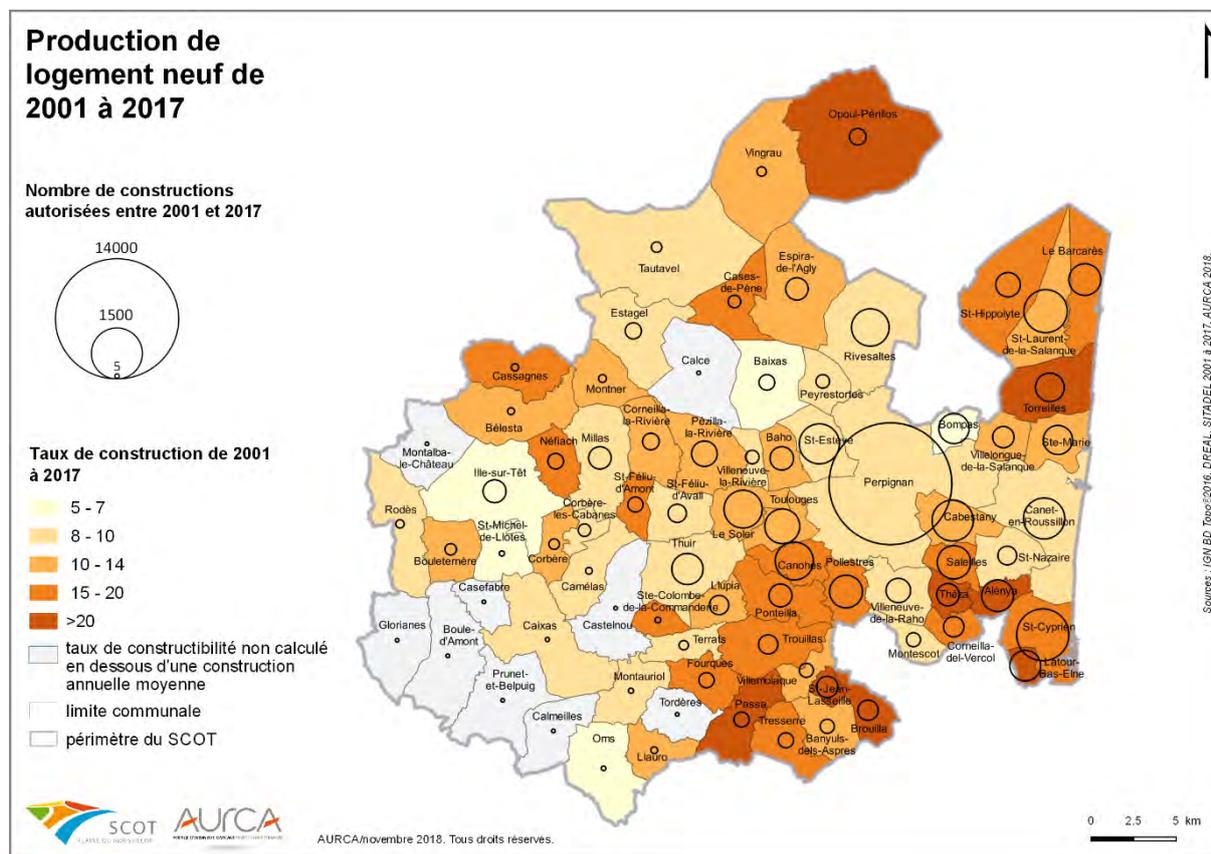


Figure 28 – Les logements construits entre 2001 et 2017 (SITADEL)

Typologie de la construction et profil des nouveaux emménagés à l'échelle du SCOT

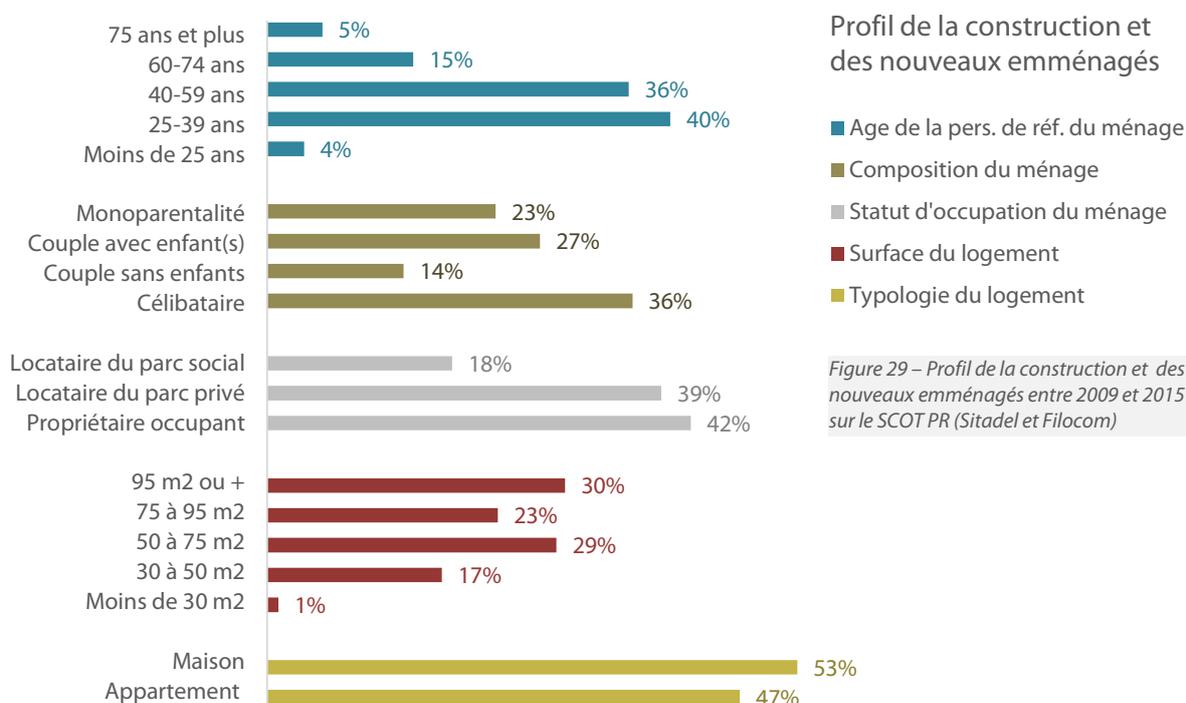
NB : Un logement autorisé est un logement non encore réalisé qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable. Ainsi, il est usuel de constater un écart entre le nombre de logements autorisés et le nombre de logements livrés, d'une part parce que toutes les autorisations ne voient pas toujours le jour, mais aussi parce qu'un permis de construire accordé ne permettra à ses occupants de prendre possession du logement que deux ans après en moyenne.

Entre le 1^{er} janvier 2009 et 2014, 16 446 logements ont été autorisés sur le territoire du SCOT de la plaine du Roussillon, soit 2 700 par an. Dans le même temps, 2 087 logements étaient livrés chaque année pour une densité foncière moyenne assez élevée (35 logements par hectare urbanisé). Par ailleurs, 60% de ces constructions ont été édifiées en zone U, soit généralement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et 40% en zone AU, soit en extension urbaine.

Au sein de cette production, les résidences principales ont représenté 88% du total des logements livrés (75% sur le littoral) permettant de satisfaire les besoins de 1 830 ménages par an (ménages composés en moyenne de 2,4 personnes). Ce sont donc 26 275 personnes qui se sont installées via la production de logements neufs en 6 ans.

Le profil de ces résidences principales nouvellement construites à l'échelle du SCOT est équilibré, se répartissant au niveau de la typologie à 53% de maisons et 47% d'appartements, et à 47% entre T1-T3 et 53% de T4 et plus. La période a aussi été propice au rééquilibrage via une part de 57% de locataires du parc privé et social, contre 43% d'accession à la propriété. On note également qu'à l'échelle du SCOT, 14% des logements livrés entre 2009 et 2015 ont fait l'objet de permis de construire sur des bâtiments déjà existants, soit 1 nouveau logement sur 7 qui a fait l'objet d'une réhabilitation.

Le profil des nouveaux emménagés au sein de la construction se compose majoritairement de jeunes ménages de moins de 40 ans (44%), bien que la part des ménages âgés de plus de 60 ans représente 20% du total. Concernant leur composition, il s'agit pour moitié de ménages constitués d'une ou deux personnes sans enfant, et pour l'autre moitié de familles, dont 23% de monoparentalité.



Profil de la construction et des nouveaux emménagés

- Age de la pers. de réf. du ménage
- Composition du ménage
- Statut d'occupation du ménage
- Surface du logement
- Typologie du logement

Figure 29 – Profil de la construction et des nouveaux emménagés entre 2009 et 2015 sur le SCOT PR (Sitadel et Filocom)

Typologie de la construction et profil des nouveaux emménagés par secteur du SCOT

Sur la ville-centre, entre le 1^{er} janvier 2009 et 2015, **606 logements ont été livrés en moyenne chaque année, pour une densité de 56 logements par hectare urbanisé.** Au sein de cette production, les résidences principales ont représenté 86% du total des logements livrés, permettant de satisfaire les besoins de 522 ménages par an (composés en moyenne de 2,1 personnes par foyer). **La production de ces logements neufs a permis de loger 6 554 personnes en six ans.** Le profil de ces résidences principales nouvellement construites s'est **composé principalement d'appartements (75%)** de type T1-T3 (65%) en location privée et sociale (77%). Le profil des nouveaux emménagés est majoritairement composé de jeunes ménages de moins de 40 ans (45%), de ménages composés d'une ou deux personnes sans enfant (60%) et de familles (40%) (monoparentalité 20%)

Au sein du cœur d'agglomération (première couronne hors Perpignan), **517 logements ont été livrés chaque année** entre 2009 et 2015 **pour une densité de 33 logements par hectare urbanisé.** Les résidences

principales représentent 92% du total de logements livrés soit en moyenne 474 ménages par an (composés en moyenne de 2,5 personnes). **Cette production a permis de loger 7 140 personnes.** Le profil de ces résidences principales nouvellement construites est composé **principalement de maisons (56%)**, de T4 et plus (57%), d'accessions à 42% contre 58% de locataires. Le profil des nouveaux emménagés se compose majoritairement de jeunes ménages de moins de 40 ans (46%), de ménages d'une ou deux personnes sans enfant (44%) et de familles (56%).

Au sein des « pôles d'équilibre et bourgs-centres », 328 logements ont été livrés en moyenne chaque année entre le 1^{er} janvier 2009 et 2015 **pour une densité de 34 logements par hectare urbanisé.** Les résidences principales représentent 90% de cette production, permettant alors de satisfaire 294 ménages par an. Ces nouveaux ménages sont composés de 2,3 personnes. **Cette production a permis de loger 4 048 personnes.** Le profil de ces résidences principales nouvellement construites est **composé principalement de maisons (52%)**, de taille comprise entre le T1-T3 (56%) et T4 et plus (44%), en location (63%) et 37% d'accession. Le profil des nouveaux emménagés est majoritairement composé de jeunes ménages de moins de 40 ans (40%), de ménages composés d'une ou deux personnes sans enfant (56%) et de familles (44%).

Sur la frange littorale, 189 logements ont été livrés en moyenne chaque année entre le 1^{er} janvier 2009 et 2015 **pour une densité de 34 logements par hectare urbanisé.** Les résidences principales représentent 75% de cette production de logements livrés soit en moyenne 142 ménages par an (composés en moyenne de 2,3 personnes). **Cette production a permis de loger 1 981 personnes.** Le profil de ces résidences principales nouvellement construites s'est **composé principalement de maisons (58%)** contre 42% d'appartements, de tailles comprises entre le T1-T3 (44%) et T4 et plus (56%), en accession à la propriété (54%) contre 46% en location privée et sociale. Le profil des nouveaux emménagés est majoritairement composé de ménages vieillissants âgés de 40 à 60 ans (36%), d'une ou deux personnes sans enfant (58%) et de 42% de familles.

Au sein du secteur périurbain, 447 logements ont été livrés en moyenne chaque année entre le 1^{er} janvier 2009 et 2015 **pour une densité de 25 logements par hectare urbanisé.** Les résidences principales représentent 89% de cette production de logements livrés soit en moyenne 400 ménages par an (composés en moyenne de 2,7 personnes). Cette production a permis de loger 6 534 personnes. Le profil de ces résidences principales nouvellement construites **se compose principalement de maisons (84%)** de grande taille en T4 et plus (70%) en grande majorité en accession à la propriété (66%). Le profil des nouveaux emménagés est majoritairement composé de jeunes ménages de moins de 40 ans (47%) et de familles (62%).

	Ville-centre	Cœur d'agglo.	Pôle et bourg-centre	Frange littorale	Périurbain	SCOT
Log. autorisés	5 284	3 973	2 255	1 765	3 484	16 446
<i>Moyenne /an</i>	881	662	376	294	581	2 741
Log. livrés	3 633	3 099	1 966	1 132	2 681	12 503
<i>Moyenne /an</i>	606	517	328	189	447	2 087
Densité de log.	56 log. /ha	33 log. /ha	34 log. /ha	34 log. /ha	25 log. /ha	35 log. /ha
Part des RP	86%	92%	90%	75%	89%	88%
Mén. installés /an	522	474	294	142	400	1 803
Personne /ménage	2,1	2,5	2,3	2,3	2,7	2,4
Nouveaux installés	6 554	7 140	4 048	1 981	6 534	26 275
Appartements	75%	44%	48%	42%	16%	47%
Maisons	25%	56%	52%	58%	84%	53%
Propriétaire	23%	42%	37%	54%	66%	42%
Locataire	77%	58%	63%	46%	34%	58%
<i>Locataire parc privé</i>	48%	35%	48%	42%	27%	39%
<i>Locataire parc social</i>	29%	23%	15%	4%	6%	18%
Part des T1-T3	65%	43%	56%	44%	30%	47%
Part des T4 ou +	35%	57%	44%	56%	70%	53%
Moins de 40 ans	45%	46%	40%	32%	47%	44%
Entre 40 et 60 ans	34%	39%	33%	36%	34%	36%
Plus de 60 ans	20%	15%	28%	33%	19%	20%
Mén. sans enfant	59%	44%	56%	58%	38%	50%
Famille	41%	56%	44%	42%	62%	50%

Figure 30 – Profil de la construction et des nouveaux emménagés entre 2009 et 2015 par secteur du SCOT PR (Sitel et Filocom)

b. Le marché immobilier

Un marché de l'immobilier dans le Top 20 national (hors Ile-de-France), 9ème agglomération la plus attractive de France

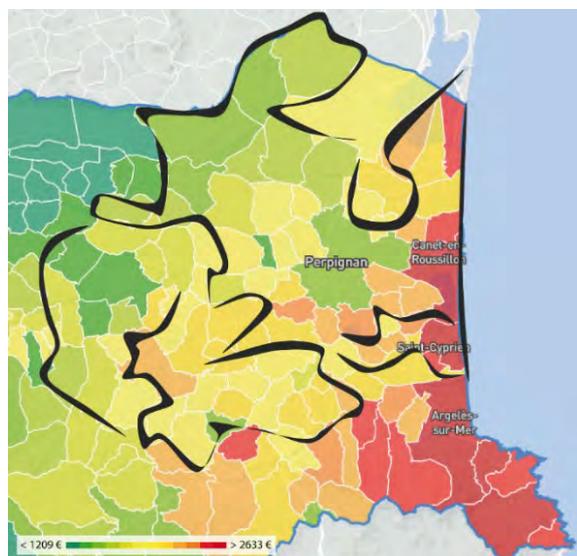


Figure 31 – Le marché de l'immobilier sur le SCOT PR en 2018 (<https://www.meilleursagents.com>)

La Plaine du Roussillon bénéficie d'un solide accroissement démographique garantissant au territoire du SCOT le maintien d'une demande en logements neufs calibrée autour de 2 800 à 3 000 nouvelles constructions chaque année. Néanmoins, depuis le milieu des années 2000, on observe un tassement de ces apports (tassement qui devrait finir par impacter à terme non seulement la demande en produits neufs mais aussi le volume des mutations).

De plus, suite à la crise économique de 2008 le marché de l'immobilier résidentiel s'est orienté à la baisse jusqu'en 2015, bien que celui-ci semble se ressaisir depuis 2016. **Les secteurs ayant le mieux résisté à l'impact de la crise sont le cœur d'agglomération et la frange littorale.** De plus la situation du marché immobilier au sein de **ces secteurs reste tendue**, agissant alors directement sur le « salaire urbain » et **contraignant les ménages à la périurbanisation.**

La notion de « salaire urbain » apparaît comme une rémunération non monétaire externe à l'activité professionnelle. Elle exprime dans une dimension économique ce que la ville apporte à chacun pour faciliter son existence personnelle et familiale, pour sa formation et sa carrière. En ce sens, le salaire urbain est une approche de la productivité globale d'un territoire (Agence d'Urbanisme Catalane 2017)

Des niveaux de transactions 20% au-dessus de la moyenne nationale, pour un pouvoir d'achat 20% en-dessous...

L'accession à la propriété reste difficile sur le territoire du SCOT compte-tenu des valeurs élevées du foncier (20 à 25% au-dessus de la moyenne nationale). Ainsi, les classes moyennes font le choix d'un éloignement générant une périurbanisation qui affaiblit le cœur d'agglomération, là même où sont concentrés emplois, services et équipements. Bien que la crise économique de 2008 ait fait perdre 10% de la valeur du marché immobilier, celle-ci n'a pas permis de ramener le marché dans des valeurs acceptables par rapport aux niveaux de revenus des locaux. En effet, **le marché reste malgré tout 20% au-dessus de la moyenne nationale alors que les ressources des emprunteurs sont 20 à 25% inférieures à la moyenne nationale. L'accès au crédit reste donc difficile.**

Les ménages modestes, notamment les familles ou les jeunes actifs, **sont alors contraints de se replier sur un bien à réhabiliter** (bien que cette solution, soit aujourd'hui moins rentable qu'au début des années 2000, compte tenu de la forte demande sur ce type de biens). **Ces ménages se détournent alors du cœur d'agglomération, afin de bénéficier d'un foncier plus abordable** et d'un cadre de vie et un niveau de services presque aussi efficient facilité par une distance-temps acceptable (bien que cette affirmation soit à nuancer en fonction des communes). **L'accession sociale** (PSLA, parcelle à "tarif social" au sein d'un lotissement privé, ou encore lotissements communaux), **réponse partielle de la collectivité**, participe du maintien essentiel des ménages composés de jeunes actifs et de familles sur le cœur d'agglomération.

Une mobilité figée pour les locataires et le parc social, marqueur de trajectoires ascendantes figées

Chez les locataires dont les revenus rendent impossible toute démarche d'accession à la propriété, on constate une mobilité qui se fige, chaque changement de logement représentant la menace d'une hausse de loyer. De plus, la part des ménages qui consacre, aides sociales comprises, plus de 39% de leurs revenus au paiement du loyer est 5 points au-dessus de la moyenne nationale. **Le marché locatif reste donc lui aussi très sélectif. Chez les locataires du parc social, la mobilité quasi-nulle est le marqueur de trajectoires résidentielles ascendantes figées. Pourtant le parc social progresse** sur le territoire du SCOT (essentiellement sur les communes SRU) où il est constaté **+20%** de logements supplémentaires **entre 2011 et 2015**. Les locataires gagnent non seulement en confort mais également en pouvoir d'achat.

4. HYPOTHESES DE PROJECTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

a. Hypothèse des besoins liés au desserrement de la taille moyenne des ménages

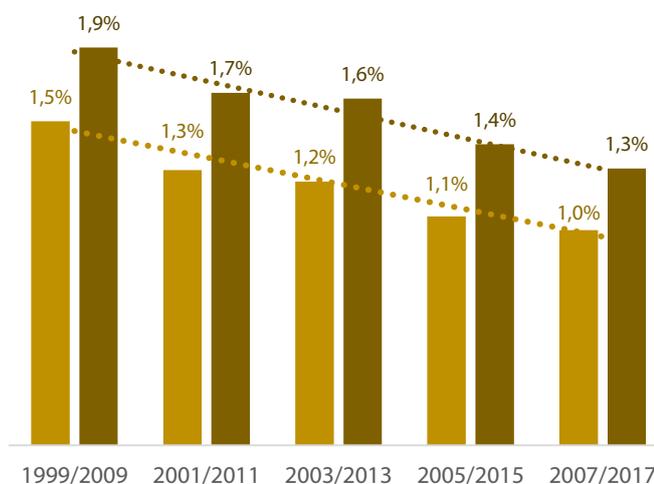
L'observation 1999/2017

L'observation du taux de croissance annuel moyen par décennie glissante nous renseigne sur le phénomène de tassement de l'accroissement du nombre de ménages sur le territoire du SCOT de la Plaine du Roussillon. Ce dernier reste positif mais décroît car il est passé de 1,9% sur la décennie 1999/2009 à 1,3% sur la décennie de 2007/2017. Dans le même sens, l'accroissement de la population a connu le même tassement que pour les ménages, passant de 1,5% pour la décennie 1999/2009 à seulement 1% pour la décennie 2007/2017.

Taux de croissance annuels moyens de la population et des ménages observé par décennie glissante

- Taux de croissance annuel moyen de la population des ménages sur la décennie
- Taux de croissance annuel moyen des ménages sur la décennie

Figure 32 – Taux de croissance annuel moyen de la population et des ménages observé par décennie glissante (Filocom et AURCA 2018)



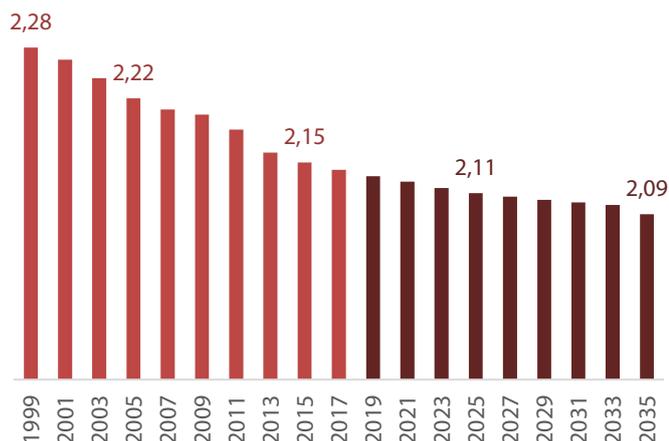
La diminution de la taille moyenne des ménages

Cette contraction de la taille moyenne des ménages s'est traduite à population égale par un besoin en logements supplémentaires. En effet, cela signifie qu'il fallait 438 logements pour loger 1 000 personnes en 1999, et qu'il en faut désormais 467 en 2017, soit 29 de plus. Ainsi, il est possible de voir que la seule diminution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2017 a généré un besoin de 11 462 logements en 18 ans pour loger les 268 140 habitants présents en 1999. Soit en moyenne un besoin d'environ 600 logements par an pour pallier au seul phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2017 et projection à horizon 2035

- Évolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2017
- Projection des tendances observées 2019-2035 de la taille moyenne des ménages

Figure 33 – L'évolution de la taille moyenne des ménages de 1999 à 2017 et projections à horizon 2035 (Filocom et AURCA 2018)



La poursuite de la tendance observée qui devrait par ailleurs connaître un tassement **permet de laisser suggérer que la taille moyenne des ménages**, compte tenu du vieillissement de la population et des comportements sociétaux (séparation, divorce, diminution du nombre d'enfant par personne, etc.) **pourrait atteindre 2,09 personnes par ménage en 2035**, selon une hypothèse de poursuite des tendances observées. **Ainsi, le nombre de logements à produire pour répondre au seul desserrement des ménages serait compris entre 400 et 500 logements chaque année sur 15 ans à horizon 2035.**

b. Hypothèse des besoins en logements liés aux apports migratoires

Selon le taux de croissance annuel moyen observé sur la dernière décennie, **le scénario tendanciel pourrait présenter un taux de croissance annuel moyen de +1,0% par an** sur le SCOT de la Plaine du Roussillon, **permettant d'atteindre à horizon 2035, près de 400 000 habitants sur le territoire.**

Sur la base de ce scénario, les besoins en résidences principales pour répondre à l'accueil de nouvelles populations **pourraient être de l'ordre de 1 800 logements par an** (indépendamment de la taille des ménages retenue à horizon 2035).

c. Hypothèses des besoins en logements liés à la demande en résidences secondaires et à l'amélioration du parc immobilier

La demande en résidences secondaires

La pression exercée par les ménages désireux d'acquérir une résidence secondaire doit être intégrée à la définition des besoins en logements, ne serait-ce que pour tenir compte des éventuelles concurrences qui pourraient s'exercer à l'encontre des ménages qui souhaiteraient s'installer de façon permanente, notamment sur le littoral (mécanisme de l'offre et de la demande sur marché immobilier tendu). Pour rappel, le territoire du SCOT comptabilise 16% de résidences secondaires. L'attraction pour son littoral demeure élevée. **Au vu des dynamiques à l'œuvre, 200 à 250 logements seraient nécessaires chaque année afin de répondre à cette pression spécifique.**

Le renouvellement du parc immobilier

Il reste assez difficile d'approcher le concept de renouvellement urbain du parc immobilier au travers de la statistique et la notion d'amélioration des logements qu'il sous-tend. Néanmoins il est possible d'obtenir des tendances grâce au suivi d'un logement réalisé par les services fiscaux entre deux dates (c'est-à-dire la trajectoire d'un bien immobilier de sa construction à sa destruction (ou à sa disparition)). **Au vu des dynamiques à l'œuvre, 150 à 200 logements seraient nécessaires chaque année afin de venir compenser le renouvellement du parc immobilier et ses mouvements internes (fusionnement/fractionnement).**

Quelques exemples liés au renouvellement urbain ou aux mouvements internes : les curetages d'îlots dans les centres anciens (OPAH-RU) visant l'amélioration de l'habitat ou à aérer les tissus urbains... , les travaux PNRU visant à remodeler des quartiers d'habitat des grands ensembles hérités des années 60/80 afin de revoir les formes urbaines ou encore à ouvrir ses quartiers sur la ville... , la compensation liée à la réunion de trois petits logements pour en créer un plus grand... L'ensemble de ces actions, qu'elles relèvent du public ou du privé, doivent générer une « compensation » des logements démolis ou perdus.

d. Hypothèse des besoins en logements combinés (point mort + apport migratoire)

Comme la démonstration ci-dessus a permis de le mettre en évidence, la question des besoins en logements ne peut s'approcher que par le seul prisme des apports migratoires. L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées à la fois sur les caractéristiques du parc résidentiel du SCOT et sur les évolutions tendancielles (demande en résidences secondaires et concurrence, desserrement des ménages, renouvellement du parc immobilier...)

La méthode du « point mort » permet de répondre à la demande des ménages en place et de préserver la fluidité des parcours résidentiels en évitant d'accroître des concurrences.

Le « point mort » se définit par la combinaison de trois critères :

- Les besoins en logements liés au desserrement de la taille des ménages, qui permet d'intégrer les évolutions des comportements sociétaux, comme l'atomisation de la taille des ménages (moins d'enfants par ménage, plus de personnes vivant seules, décohabitation des jeunes du domicile parental intervenant plus tôt...) ou encore tout simplement l'allongement de la durée de la vie et le maintien à domicile...
- Les besoins liés à la demande en résidences secondaires qui vient exercer une pression sur les parcours résidentiels des ménages locaux. De fait, si elle n'est pas intégrée au point mort, cette dernière entre alors en compétition directe avec les parcours résidentiels notamment, sur le secteur littoral.
- Les besoins liés au renouvellement du parc immobilier qui doit permettre de compenser les disparitions de logements, qu'il s'agisse de démolitions pures ou de remembrements, dans une logique de 1 pour 1.

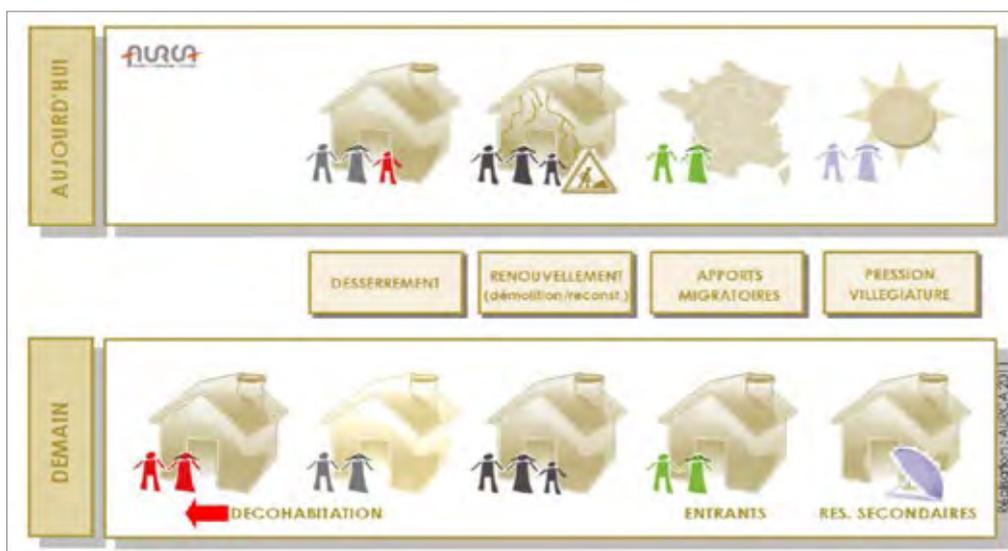


Figure 34 – Schéma des besoins en logements combinés (AURCA 2011)

De ce fait, les besoins identifiés sur le territoire du SCOT de la Plaine du Roussillon sont les suivants :

- Besoins en logements liés au desserrement des ménages : 400 à 500 logements par an ;
- Besoins liés à la demande en résidences secondaires : 200 à 250 logements par an ;
- Besoins liés au renouvellement du parc immobilier : 150 à 200 logements par an.

Les besoins liés au « Point Mort » sont donc compris entre 700 et 900 logements par an, soit près d'un tiers des besoins en logements à satisfaire

Identification des besoins en logements sur le SCOT Plaine du Roussillon par an pour la période 2020-2035

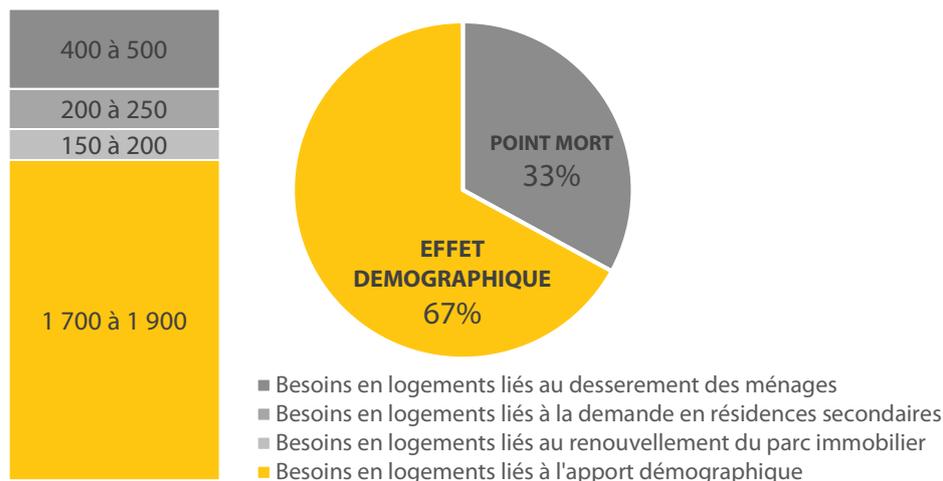


Figure 35 – Les besoins en logements sur le SCOT PR par an, pour la période 2020/2035 (AURCA 2018)

L'addition des besoins en logements issus des apports migratoires (solde apparent des entrées et des sorties sur le territoire) et du « Point Mort » est composée des :

- Besoins liés aux apports migratoires : 67% soit environ 1 700 à 1 900 logements par an sur la base du scénario à 1% par an ;
- Besoins liés au « Point Mort » : 33% soit environ 700 à 900 logements par an.

Le territoire du SCOT de la plaine du Roussillon présenterait ainsi un besoin cumulé d'environ 40.000 logements entre 2020 et 2035. Soit environ 2 600 à 2 800 logements en moyenne annuelle.

Pour rappel, le territoire de la plaine a autorisé en moyenne la construction de 2 800 logements par an depuis 2001. Bien que ces quatre dernières années, la moyenne ait été ramenée à 2 500 logements chaque année, le scénario basé sur la réalisation de 2 700 constructions annuelles semble à la fois dynamique et prudent, donc pertinent.

Les projections démographiques (Cf. Partie A.4. Les projections démographiques) présentent le constat d'un apport en nouvelle population attendue de + 55 000 habitants d'ici 15 ans. Cet apport démographique (couplé aux besoins de la population en place) générerait ainsi un besoin de 40 000 logements à satisfaire sur le périmètre du SCOT et à répartir notamment entre les quatre intercommunalités.

Ainsi, **30 400 logements seraient à prévoir et à répartir sur les communes de la Communauté Urbaine Perpignan-Méditerranée Métropole à horizon 2035**, soit 2 000 logements par an en moyenne (36% en lien avec le "Point Mort" et 64% en lien avec les apports migratoires attendus)

4 200 logements seraient à satisfaire et à répartir sur les communes de la Communauté de Communes des Aspres à horizon 2035, soit 280 logements par an en moyenne (31% en lien avec le "Point Mort" et 69% en lien avec les apports migratoires attendus)

3 100 logements seraient à prévoir et à répartir sur les communes de la Communauté de Communes Sud-Roussillon à horizon 2035, soit 200 logements par an en moyenne (23% en lien avec le "Point Mort" et 77% en lien avec les apports migratoires attendus)

Enfin, **2 600 logements sont à programmer et à répartir sur les communes de la Communauté de Communes Roussillon-Conflent à horizon 2035**, soit 170 logements par an en moyenne (19% en lien avec le "Point Mort" et 81% en lien avec les apports migratoires attendus)

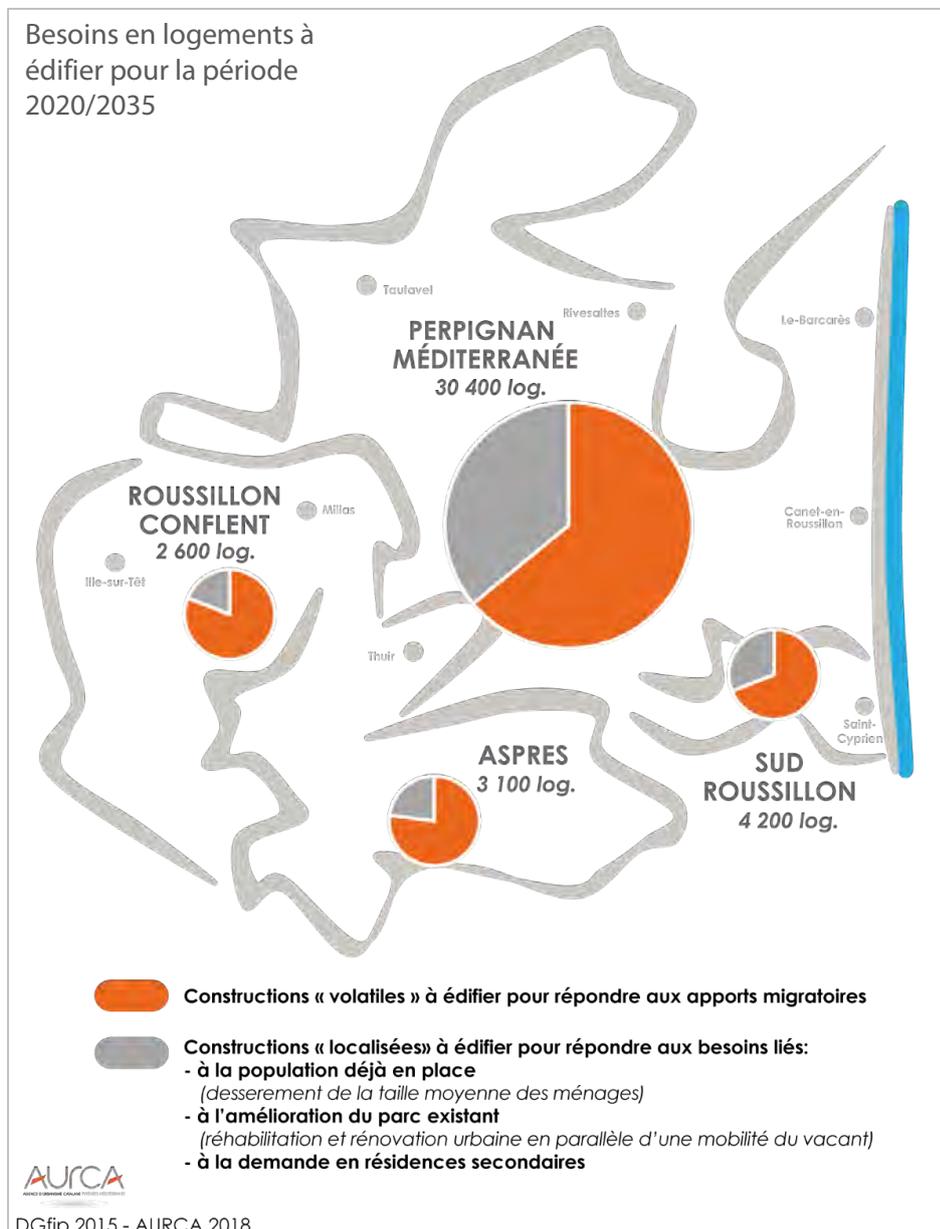


Figure 36 – Les besoins en logements à édifier pour la période 2020/2035 sur le SCOT PR (AURCA 2018)

Constructions « volatiles » à édifier pour répondre aux apports migratoires : il s'agit du volume de logements visant à accueillir l'accroissement démographique attendu, sur la base d'une poursuite des tendances observées en matière de répartition territoriale, et à orienter ou à réorienter en fonction du projet du SCOT. Ce volume de logements peut donc théoriquement et relativement être modulé tout en tenant compte des vellétés des ménages en matière d'installation sur le territoire.

Constructions « localisées » à édifier pour répondre aux besoins : il s'agit du volume de logements qui ne peut être réalisé ailleurs que sur le périmètre en question, ces constructions visant à répondre à des besoins bien particuliers, soit liés aux populations en place (dessalement des ménages), soit liés à l'amélioration du parc immobilier existant, soit liés à la demande en résidences secondaires.

Ce qu'il faut retenir...

La croissance démographique demeure dynamique au sein SCOT Plaine du Roussillon, bien qu'un ralentissement soit enregistré depuis une dizaine d'années. En dépit d'un solde naturel particulièrement faible (faible natalité, vieillissement de la population), le solde migratoire qui reste particulièrement dynamique et deux fois supérieur à la moyenne nationale, est un contributeur essentiel au renouvellement de la population.

Il est observé que le secteur périurbain est au sein du SCOT le plus dynamique en termes de taux d'accroissement démographique depuis 10 ans. Il est suivi dans une moindre mesure par la frange littorale et le cœur d'agglomération (hors Perpignan). Ainsi, la périurbanisation semble se poursuivre sans infléchissement significatif. Parallèlement, la ville-centre semble plus que les autres peiner à attirer ou à conserver de nouveaux habitants malgré son rôle central de pôle urbain structurant concentrant l'écrasante majorité de l'emploi, des services et des équipements de la plaine. Beaucoup de ménages font arbitrage en faveur de l'éloignement du cœur d'agglomération et plus encore de la ville-centre afin d'accéder à la propriété d'une maison individuelle sur un foncier encore abordable.

Les phénomènes de vieillissement de la population et d'atomisation de la taille des ménages, la part importante de ménages modestes ou pire encore, sous le seuil de pauvreté, sont tous plus prégnants localement qu'au niveau national. Par ailleurs, au sein du SCOT deux visages se dessinent, une ville-centre agrégatrice de ces phénomènes en opposition à une couronne urbaine au sein de laquelle les ménages plus aisés se concentrent, même si cette fracture tend à se résorber.

Structurellement vieillissante, les migrations résidentielles permettent néanmoins l'accueil de familles (généralement aux ressources toutes aussi modestes que celles des ménages locaux) mais également des retraités aux revenus un peu plus « confortables ». Parallèlement, on enregistre un phénomène de fuite des actifs les mieux formés et les plus mobiles, ainsi que des étudiants en la défaveur du territoire.

La Plaine du Roussillon devrait continuer à enregistrer une poursuite de la tendance en matière d'accueil démographique, soit un accroissement démographique d'environ +1% l'an. Il serait ainsi attendu à horizon 2035 environ 55 000 nouveaux habitants qui permettraient d'atteindre les 400 000 habitants à échéance (autant que l'ensemble de la population du département des Pyrénées-Orientales actuellement)

L'accueil de nouveaux habitants reste un enjeu fort pour le territoire du SCOT Plaine du Roussillon, notamment des jeunes actifs et des familles. L'évolution démographique qu'elle soit endogène ou exogène aura des conséquences sur l'évolution de la demande de logements, des emplois mais également des services et des équipements.

Le parc de logements a été multiplié par trois en un demi-siècle sur le territoire du SCOT Plaine du Roussillon bien qu'il soit constaté un certain ralentissement de sa croissance depuis la fin des années 2000. Le rythme de construction s'est relativement bien maintenu au cours des 15 dernières années sur l'ensemble des secteurs, à l'exception de la frange littorale qui accuse une baisse du rythme de construction sur la dernière période 2009-2017, notamment en raison de difficultés foncières accrues. De fait, une forme de report « rétro-littoral » s'est opérée permettant aux pôles d'équilibre et bourgs-centres de renouer avec l'attractivité. Un des enjeux sera de veiller à prendre en compte le besoin en logements lié aux résidences secondaires afin d'éviter que la demande n'exerce une pression sur les parcours résidentiels des locaux. De plus, le fort accroissement des petits ménages (3 personnes ou moins), suite aux nouveaux comportements familiaux et sociétaux, nécessite une certaine diversification des types de logements afin d'adapter l'offre à la demande et d'éviter de gripper les parcours résidentiels. Restant un enjeu prégnant sur le territoire du SCOT, un rééquilibrage est déjà à l'œuvre puisque les nouvelles constructions sont équitablement réparties entre maisons individuelles et appartements, et propriétaires-occupants et locataires. L'action menée en direction du parc locatif social participe fortement à ces rééquilibrages. Ces dernières années ont donc été propices à l'augmentation de la part des logements collectifs de petite et moyenne surface en location, notamment dans le cœur d'agglomération et les pôles d'équilibre et bourgs-centres, ayant permis de loger de nombreux jeunes ménages. Il faudra chercher à veiller à répondre à toutes les trajectoires résidentielles sur tous les territoires géographiques du SCOT.

Le SCOT Plaine du Roussillon connaît un niveau d'équipement encore faible en matière de logements sociaux, restant deux fois inférieur à la moyenne nationale tout comme de nombreux territoires du Sud de la France. Ce type de logement étant principalement concentré au sein de la Communauté Urbaine de Perpignan en raison du passé de la ville-centre et de la concentration de communes soumises à la loi SRU, il sera nécessaire de veiller à une répartition harmonieuse du logement social en lien avec l'organisation du territoire. En effet, en dépit des efforts fournis et l'augmentation de la part du parc social ces dernières années, la demande sociale reste très élevée et n'est toujours pas satisfaite, alors que 70% de la population y est éligible. Un des enjeux du SCOT sera donc de veiller à poursuivre la diversification de l'offre en logements (typologie, mode et statut d'occupation) afin de satisfaire les besoins en logements de la population.

De nombreux centres anciens, notamment celui de Perpignan mais également ceux des bourgs-centres de Rivesaltes, Estagel, Ille-sur-Têt, Millas, Saint-Laurent-de-la-Salanque, etc. souffrent encore d'une image dévalorisée au sein desquels se confrontent les problématiques de logements : vétusté, vacance, déqualification... De nombreux efforts ont été engagés notamment avec la mobilisation d'outils comme le PNRU ayant permis de requalifier et de rendre attractifs certains centres anciens et certains quartiers de la ville-centre. Le réinvestissement urbain de ces espaces reste un enjeu fort pour le SCOT Plaine du Roussillon, vecteur de la dynamique d'attractivité générale, notamment en matière d'économie ou de tourisme. Une partie du bâti ancien ne correspondant plus aux besoins des ménages car souvent trop contraignant (étroitesse, plusieurs niveaux, mesures liées à la protection du bâti remarquable, etc.), la mobilisation de ce parc délaissé constitue une des actions essentielles pour enrayer les problématiques de baisse démographique, de paupérisation et de vieillissement au sein de ces tissus urbains. L'amélioration de la qualité des logements, la réduction de la facture énergétique, l'adaptation aux nouveaux besoins et usages et l'intégration de public varié sont des enjeux pouvant permettre à ces quartiers ou centre villageois de retrouver de l'attractivité.

Le besoin en logements sur le SCOT Plaine du Roussillon représente une enveloppe d'environ 40 000 logements à horizon 2035 pour répondre à la fois aux apports migratoires attendus (sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de +1%) mais également au "point mort" (desserrement des ménages, résidences secondaires et renouvellement urbain).

La répartition des besoins en logements générés par les composantes démographiques de chaque intercommunalité s'établit à 75% des besoins en logements sur la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole, 10% sur la Communauté de Communes Sud-Roussillon, 8% sur celle des Aspres et enfin 6% sur la Communauté de Communes Roussillon-Conflent.

LISTE DES FIGURES

Figure 1- Carte des secteurs du SCOT PR 2018 (AURCA) et poids de population par grand secteur (Filocom 2015)	5
Figure 2 - La population en 2015 sur le territoire du SCOT PR (Filocom 2015)	6
Figure 3 - L'évolution démographique comparée en base 100 (INSEE).....	6
Figure 4 - L'évolution de la population sur le SCOT de la plaine par secteur entre 2005 et 2015 (Filocom)	7
Figure 5 - L'évolution démographique annuelle entre 2005 et 2015 (Filocom).....	8
Figure 6 – L'évolution de la taille des ménages et le besoin en logements sur le SCOT et la composition des ménages en 2015 (Filocom).....	9
Figure 7 – Répartition de la population par tranche d'âge et évolution entre 2006 et 2014 (INSEE)	10
Figure 8 – La répartition de la population de 15 ans et plus par catégorie socioprofessionnelle et par statut en 2015 (INSEE, Pôle emploi).....	10
Figure 9 – Les ménages éligibles à un LLS (Filocom 2015).....	11
Figure 10 – Les revenus des ménages en 2015, hors aide sociale (Filocom)	12
Figure 11 – Les niveaux de ressources des ménages par secteur en 2015 (Filocom)	13
Figure 12 – Les ménages sous le seuil de pauvreté en 2015 (Filocom).....	13
Figure 13 – Ancienneté d'emménagement des ménages dans la résidence principale (INSEE 2015).....	14
Figure 14 – Solde net des migrations résidentielles (INSEE, AURCA 2018)	14
Figure 15 – La croissance démographique enregistrée et les scénarios projetés (Filocom, INSEE) Auteur : AURCA 2018	15
Figure 16 – La population attendue pour la période 2020/2035, base du scénario tendanciel (Filocom, INSEE) Auteur : AURCA 2018.....	16
Figure 17 - L'évolution du nombre de logements, étude comparée en base 100 (INSEE).....	17
Figure 18 – Les modes d'occupation du parc de logements en 2015 (Filocom).....	17
Figure 19 – Le mode d'occupation du parc de logements en 2015 (Filocom).....	18
Figure 20 – Ancienneté des résidences principales en 2015 (Filocom).....	19
Figure 21 – Statut d'occupation des RP en 2015 (Filocom et DREAL RPLS hors conventionnement)	20
Figure 22 – Typologie et taille des RP en 2015 (Filocom)	21
Figure 23 – Schéma des trajectoires résidentielles (AURCA 2011).....	22
Figure 24 – Les logements locatifs sociaux (RPLS DREAL au 1 ^{er} janvier 2015)	23
Figure 25 – Le parc de logements vacants en 2015 (Filocom)	24
Figure 26 – Le parc de logements potentiellement indignes (Filocom 2015).....	25
Figure 27 – Permis de construire autorisés entre 2001 et 2017 et leur répartition par secteur du SCOT PR et par EPCI (SITADEL).....	27
Figure 28 – Les logements construits entre 2001 et 2017 (SITADEL).....	28
Figure 29 – Profil de la construction et des nouveaux emménagés entre 2009 et 2015 sur le SCOT PR (Sitadel et Filocom)	29
Figure 30 – Profil de la construction et des nouveaux emménagés entre 2009 et 2015 par secteur du SCOT PR (Sitadel et Filocom).....	30
Figure 31 – Le marché de l'immobilier sur le SCOT PR en 2018 (https://www.meilleursagents.com).....	31
Figure 32 – Taux de croissance annuel moyen de la population et des ménages observé par décennie glissante (Filocom et AURCA 2018).....	32
Figure 33 – L'évolution de la taille moyenne des ménages de 1999 à 2017 et projection à horizon 2035 (Filocom et AURCA 2018).....	33
Figure 34 – Schéma des besoins en logements combinés (AURCA 2011)	34
Figure 35 – Les besoins en logements sur le SCOT PR par an, pour la période 2020/2035 (AURCA 2018)	35
Figure 36 – Les besoins en logements à édifier pour la période 2020/2035 sur le SCOT PR (AURCA 2018)	36

RÉALISATION - MAITRISE D'OUVRAGE



Syndicat mixte du SCOT Plaine du Roussillon

9, Espace Méditerranée – 6ème étage
66000 PERPIGNAN
Tél. : 04 68 37 79 52 – Fax : 04 68 55 38 22
E-mail : scotplaine-roussillon@wanadoo.fr

PARTICIPATION AUX ÉTUDES - CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane

19, Espace Méditerranée – 6ème étage
66000 PERPIGNAN
Tél. : 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52
E-mail : agence.catalane@aurca.org



web

Document provisoire – Juillet 2019 (Mission C10)

Tous droits réservés.