

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

CAHIER 2 : Les dynamiques démographiques et l'habitat



*Révision du SCOT
Document approuvé le 2 juillet 2024*



SOMMAIRE



A. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES.....	5
A1. Les dynamiques d'évolution sur le territoire	6
• Le cœur d'agglomération et le littoral, secteurs les plus peuplés	6
• Une croissance démographique qui ralentit dans les années 2010.....	8
• Une périurbanisation qui se poursuit.....	8
A2. La structuration sociale de la population	12
• Des ménages de plus en plus petits et un vieillissement de la population qui se poursuit	12
• La précarité des ménages de la plaine.....	14
• Un niveau de vie inférieur au reste du territoire métropolitain.....	15
A3. Les migrations résidentielles	18
A4. Les projections démographiques.....	20
B. L'HABITAT.....	22
B1. La composition du parc de logements.....	23
• L'évolution du parc de logements et les modes d'occupation	23
• L'ancienneté des résidences principales et la réglementation thermique.....	26
• Les statuts d'occupation des résidences principales : une majorité de propriétaires occupants, excepté sur la ville-centre.....	28
• Typologie et taille des résidences principales.....	29
• La place du logement social	31
B2. Focus sur le réinvestissement urbain.....	32
• Les logements vacants : résorber la vacance dite « structurelle ».....	32
• Le logement potentiellement indigne.....	34
B3. Rythme et typologie de la construction neuve	35
• Évolution de la construction neuve depuis 15 ans.....	35
• Le marché immobilier	40
B4. Hypothèse de projection des besoins en logements	41
• Hypothèse des besoins liés au desserrement de la taille moyenne des ménages.....	41
• Hypothèse des besoins en logements liés aux apports migratoires	42
• Les besoins liés à la demande en résidences secondaires et à l'amélioration du parc immobilier.....	43
• Hypothèse des besoins en logements combinés (point mort + apport migratoire)	43
LISTE DES FIGURES.....	49

A. Les dynamiques démographiques

A1. LES DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION SUR LE TERRITOIRE

- **Le cœur d'agglomération et le littoral, secteurs les plus peuplés**

Avec 332 126 habitants en 2018 (INSEE), 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 du cœur d'agglomération (58% de la population du SCOT) qui comprend la ville-centre et sa première couronne.**

Perpignan centralise plus d'un tiers de la population de la plaine avec 119 188 habitants en 2018. Elle justifie ainsi son rôle de ville centre et de pôle d'influence territoriale.

La première couronne concentre 22% des habitants du SCoT, soit 72 546 habitants répartis sur 12 communes. On y recense six communes de plus de 6 000 habitants : Saint-Estève (11 697 habitants), Cabestany (10 235 habitants), Le Soler (7 753 habitants), Bompas (7 310 habitants), Toulouges (7 036 habitants) et Canohès (6 199 habitants).

Le secteur de la **frange littorale** qui comprend 8 communes attire également de nombreux habitants grâce à son cadre de vie attractif. Avec une concentration de **16% de la population du SCoT**, soit 53 542 habitants en 2018, elle compte trois villes de plus de 10 000 habitants : Canet-en-Roussillon (12 186 habitants) qui est la seconde ville la plus peuplée du SCoT, Saint-Cyprien (10 844 habitants) qui est la quatrième ville la plus peuplée du SCOT et Saint-Laurent-de-la-Salanque (10 158 habitants).

Les communes de la plaine périurbaine restent dynamiques, elles s'étendent au-delà de la première couronne jusque dans le Ribéral et les basses Aspès. Elles concentrent près d'1/4 de la population du SCOT. Les communes qui rassemblent le plus d'habitants sont Rivesaltes (8.756 habitants), Thuir (7.792 habitants) et Ille-sur-Têt (5.436 habitants). Avec Millas, Pézilla-la-Rivière et Estagel, ces communes jouent le rôle de pôle de services pour les villages de plaine et des massifs.

Les autres villages de massif rassemblent 2% de la population (6.537 habitants en 2018) répartis sur 22 communes. Il couvre les communes des basses Corbières et des basses Fenouillèdes sur sa partie nord et ouest ainsi que les communes des hautes et basses Aspès pour la partie sud/ouest. La densité d'occupation y est beaucoup moins importante que sur les autres secteurs du SCOT.

Les secteurs géographiques du SCOT Plaine du Roussillon



La répartition de la population par secteur géographique en 2018

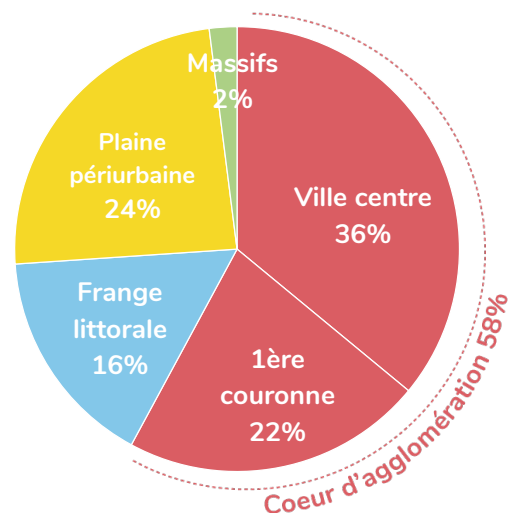
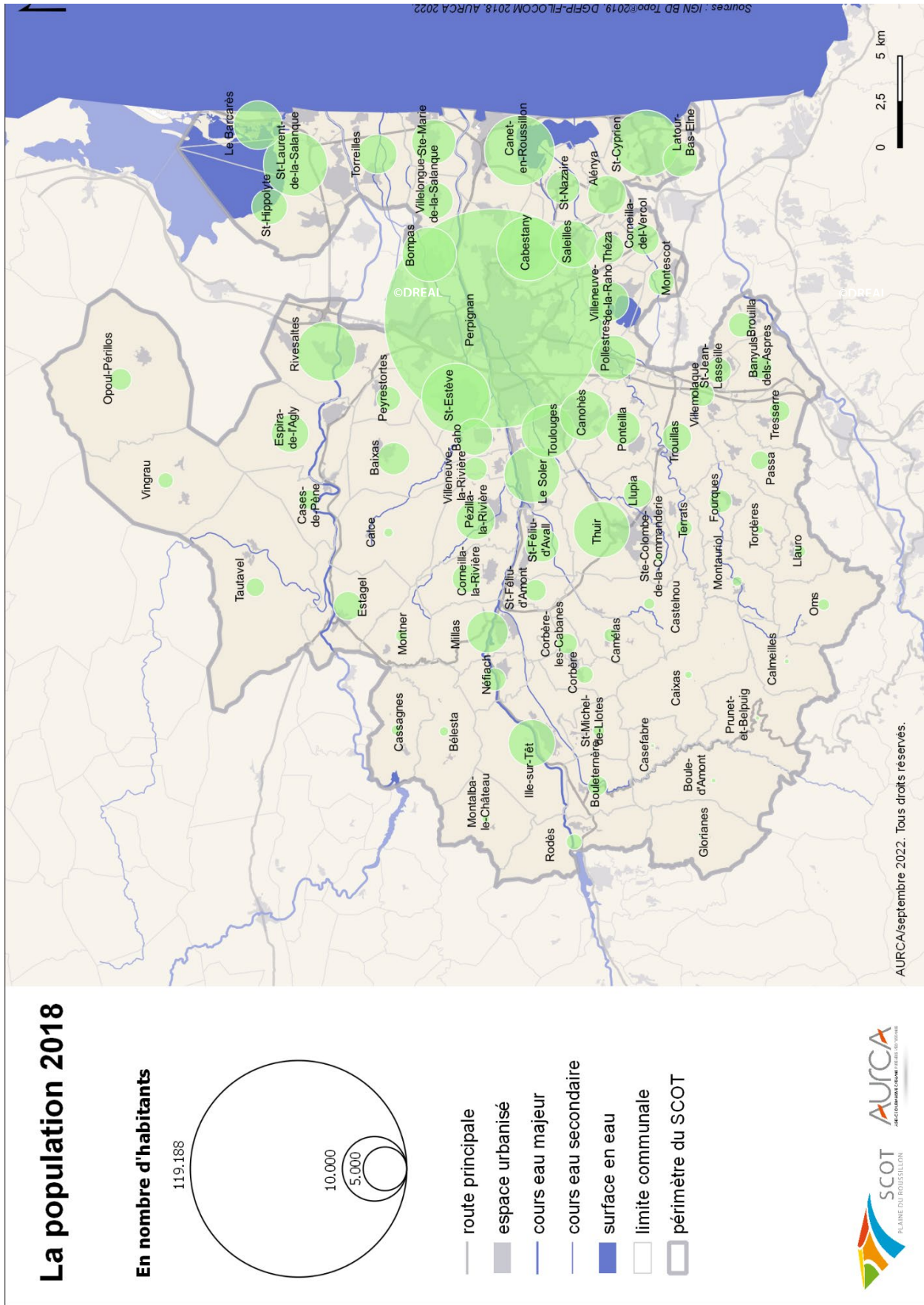


Figure 1 : Les secteurs du SCOT et leur poids de population (INSEE 2018)



Figure 2 : La population en 2018 sur le territoire du SCOT (INSEE 2018)



• Une croissance démographique qui ralentit dans les années 2010

Évolution de la démographie comparée
Indice base 100

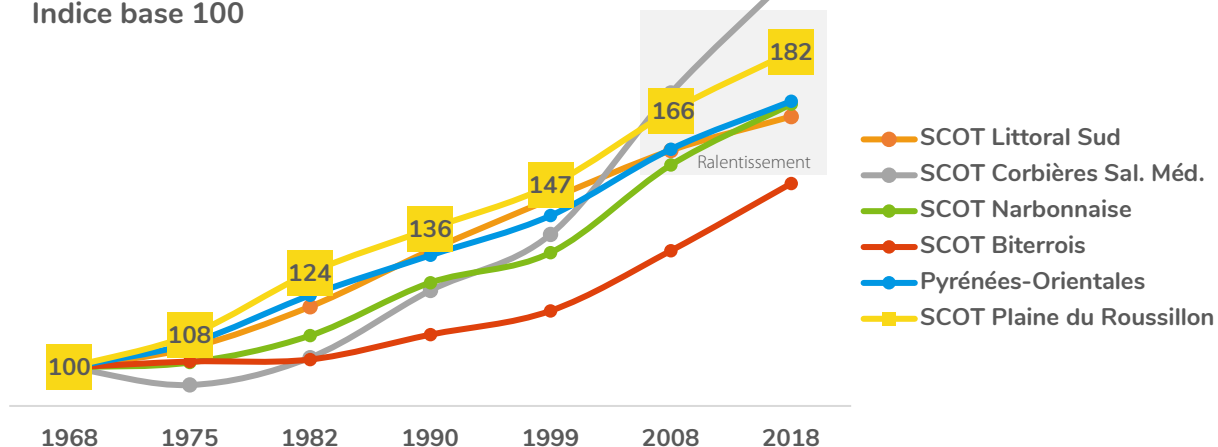


Figure 3 : L'évolution démographique comparée en base 100 (INSEE)

Le territoire de la Plaine du Roussillon a vu sa population se multiplier pratiquement par deux en un demi-siècle pour atteindre 332 126 habitants en 2018 (source INSEE). 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** (hors SCOT Corbières Salanque Méditerranée qui connaît une évolution démographique importante). 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 2008-2018**. Malgré une évolution toujours positive, ce phénomène de ralentissement de la croissance démographique s'applique sur l'ensemble du département, mais également au sein de la plupart des territoires de SCOT voisins.

• Une périurbanisation qui se poursuit

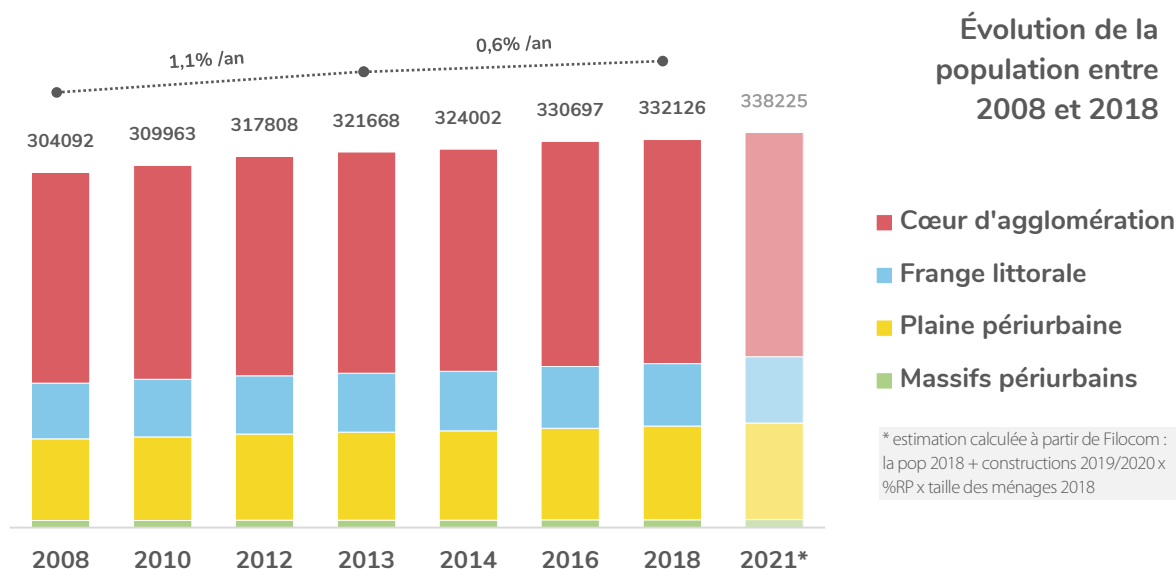


Figure 4 : L'évolution de la population sur le SCOT par secteur entre 2008 et 2018 (INSEE)

Figure 5 : La croissance démographique par secteur au travers du solde migratoire et naturel (INSEE)

	POP 2018	Croissance 2008-2018			
		Solde	TCAM ¹	Solde naturel	Solde migratoire
SCOT PR	332 126	28 034	0,9%	0,1%	0,8%
Cœur d'agglo	191 734	11 200	0,6%	0,2%	0,4%
Ville-centre	119 188	2 512	0,2%	0,3%	-0,1%
1 ^{er} couronne	72 546	8 688	1,3%	-0,1%	1,3%
Frange littorale	53 542	5 865	1,2%	-0,4%	1,6%
Périurbain	80 313	10 459	1,4%	0,1%	1,3%
Massifs	6 537	510	0,8%	0,0%	0,8%

	Croissance 2008-2013			Croissance 2013-2018		
	TCAM	Solde nat.	Solde mig.	TCAM	Solde nat.	Solde mig.
SCOT PR	1,1%	0,2%	1,0%	0,6%	0,0%	0,7%
Cœur d'agglo	1,0%	0,2%	0,7%	0,2%	0,1%	0,1%
Ville-centre	0,7%	0,4%	0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,6%
1 ^{er} couronne	1,4%	0,0%	1,4%	1,2%	-0,1%	1,3%
Frange littorale	1,2%	-0,3%	1,5%	1,1%	-0,6%	1,7%
Périurbain	1,5%	0,2%	1,3%	1,3%	0,0%	1,3%
Massifs	1,1%	0,0%	1,1%	0,6%	-0,1%	0,6%

Le SCoT recense **28 034 habitants supplémentaires sur la période 2008-2018**, soit une moyenne annuelle de 2.800 personnes supplémentaires. Le différentiel entre les naissances et les décès (solde naturel) est de + 1 739. 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** (0,9%).

Le cœur d'agglomération connaît un taux de **croissance démographique peu élevé** avec 0,6% /an depuis 2008. C'est le secteur géographique le moins attractif ; cela est principalement dû à la dynamique de croissance très basse que connaît la ville-centre malgré sa concentration d'emplois et d'équipements.

Perpignan a gagné 2 512 nouveaux habitants depuis 2008, 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 +0,2%, 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 négatif (-0,1%).

Quant à la première couronne, elle connaît une **dynamique d'évolution plus soutenue** que sur la ville-centre (1,3%/an) avec une augmentation d'environ **8 700 nouveaux habitants**. Canohès est la commune qui a connu la plus grosse évolution (2,5% par an) alors que Bompas est la commune la moins dynamique avec un taux de croissance relativement bas (inférieurs à 0,2% par an). L'augmentation de la population sur les communes de la première couronne est presque exclusivement due au solde migratoire.

La **frange littorale** a connu un gain de **5 865 habitants supplémentaires entre 2008 et 2018**, soit 1,2% /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 un taux de mortalité plus important que celui des naissances. Le Barcarès,

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

Saint-Hippolyte et Torreilles sont les communes les plus dynamiques du littoral (+ de 2% /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 (0,1%/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 1,4%/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 (+3,5% /an), comme c'est le cas pour les communes de Saint-Jean-Lasseille, Théza, Brouilla, Tresserre et Latour-Bas-Erne. Les pôles de service tels que Thuir, Ille-sur-Têt et Rivesaltes contrastent avec les communes voisines ; elles continuent d'accueillir de nouvelles populations (exclusivement dû au solde migratoire) mais avec des taux de croissance bien inférieurs au reste de la plaine périurbaine (environ 0,5% /an).

Le secteur des massifs connaît lui aussi une disparité d'évolution de population entre les communes. Avec un accueil d'environ 500 habitants supplémentaires depuis 2008 pour un taux de croissance annuel moyen de 0,8%/an, ce secteur **connaît un dynamisme démographique significatif** notamment dans les hautes Aspres où les communes de Sainte-Colombe, Montauriol, Caixas et Oms dépassent les 1,5%/an.

On note également que sur la dernière période (2013-2018) le TCAM à l'échelle du territoire du SCoT Plaine du Roussillon est de 0,6% /an, contre 1,1% pour la période 2008-2013. Ces résultats semblent démontrer un **ralentissement de la croissance démographique** qui est **impactée par un tassement des apports migratoires**. **Le cœur d'agglomération** est le secteur le plus **impacté par cette tendance** passant de 1% à 0,2%/an, ce ralentissement est principalement dû au taux de croissance négatif que connaît la ville-centre depuis 2013 (-0,3%/an). **Les villes de la première couronne poursuivent quant à elles un dynamisme important** durant cette seconde période. **C'est également le cas pour le secteur de la frange littorale et de la plaine périurbaine** En effet, ces secteurs 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. À une autre échelle, les bourgs-centres assurent les mêmes fonctions sur le grand périurbain de la plaine du Roussillon.

Pour rappel il est à noter qu'en moins de 3 décennies **les grands équilibres d'organisation de l'espace de la plaine du Roussillon ont été altérés suite à un développement important des communes de la frange littorale et des espaces périurbains** (cf. des deux premiers graphiques ci-dessous représentant un affaiblissement des concentrations de population sur les pôles historiques passant de 75% à 65%). Bien que les effets du 1^{er} SCOT commencent à se faire ressentir, il n'en reste pas moins que plus de la moitié (52%) des nouveaux habitants du territoire se sont installés entre 2011 et 2021 au sein du secteur de la frange littorale et lagunaire (17%) ainsi que sur des communes périurbaines (35%) cf. 3^{em} graphique en grisé.

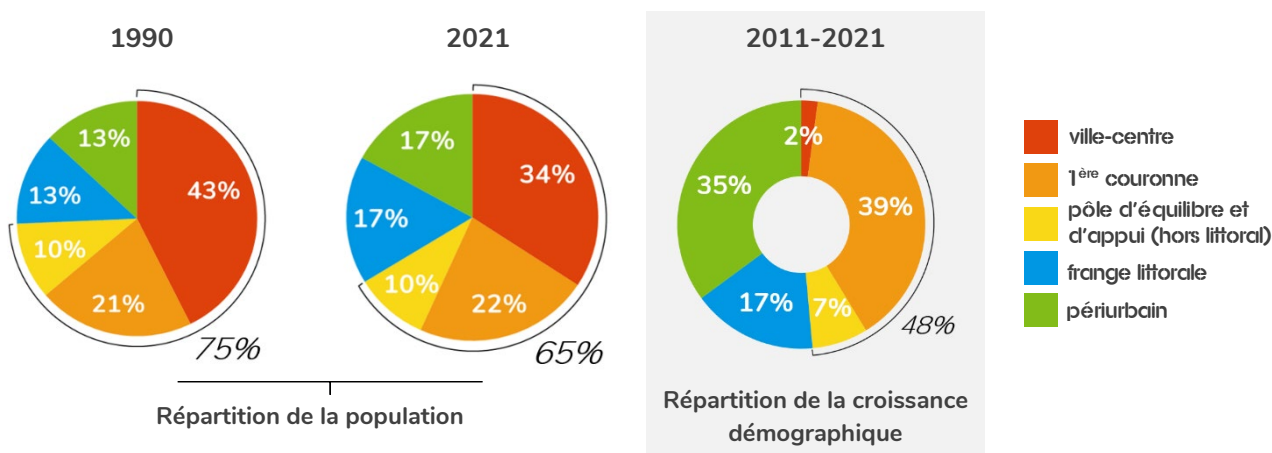
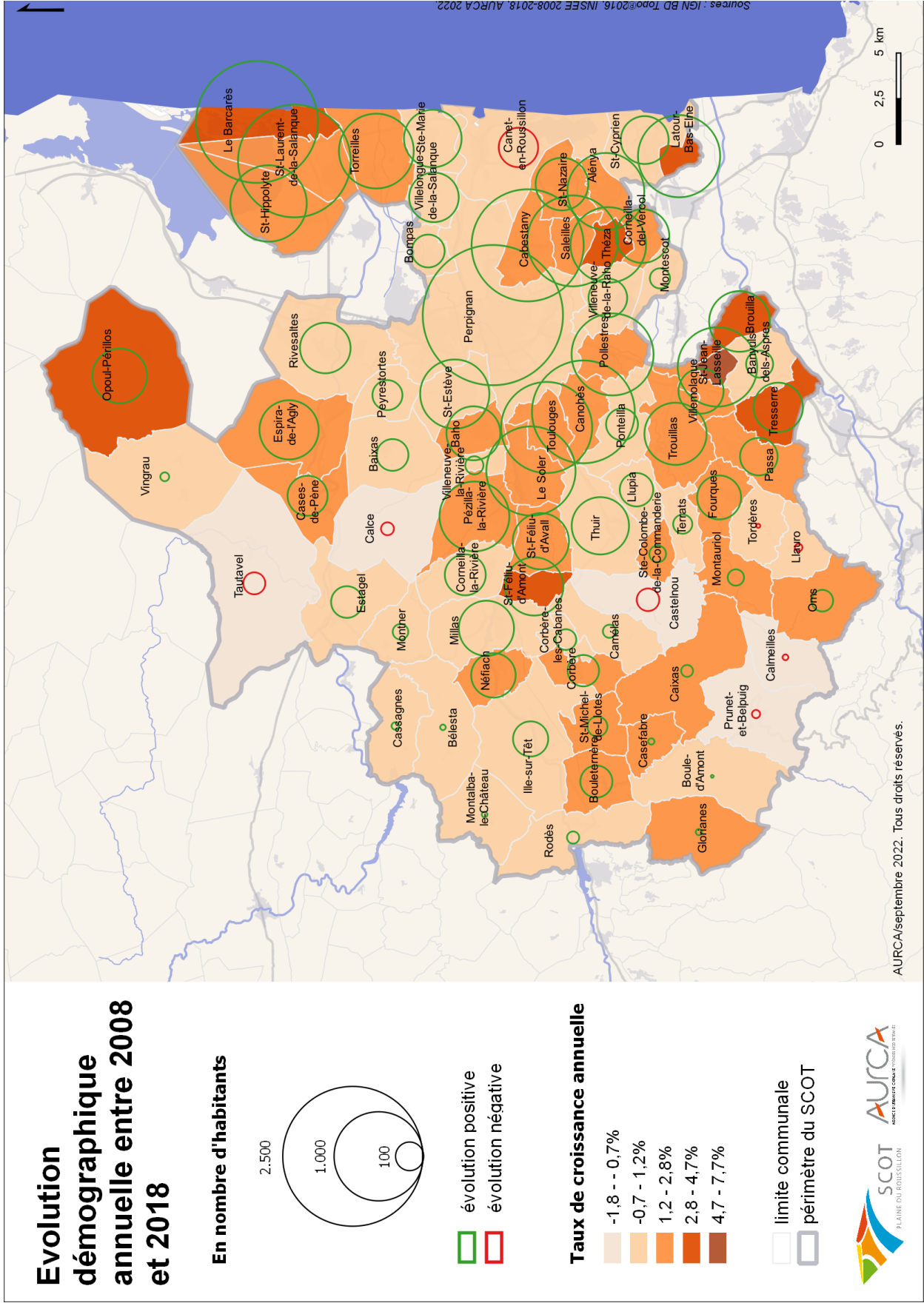


Figure 6 : Évolution de la répartition de la population et accroissement démographique (INSEE, Filocom, AURCA 2023)

Figure 7 : L'évolution démographique annuelle entre 2008 et 2018 (INSEE)



A2. LA STRUCTURATION SOCIALE DE LA POPULATION

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

1. 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 472, soit pratiquement 42% de plus.

En 2018, le territoire de la plaine compte 156 07 ménages contre 117 559 en 1999. Parallèlement la taille moyenne des ménages est passée de 2,29 à 2,12 personnes. Le nombre de ménages augmente plus rapidement que la population : 1,6% par an en moyenne pour le nombre de ménages entre 1999 et 2018, +1,1% 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 2,19 personnes par ménage entre 1975 et 2018 à l'échelle nationale).

Bien que la taille des ménages soit désormais de 2,12 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 (1,96 personnes par ménage en 2018) 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 (2,23 personnes par ménage) où les familles sont plus nombreuses.

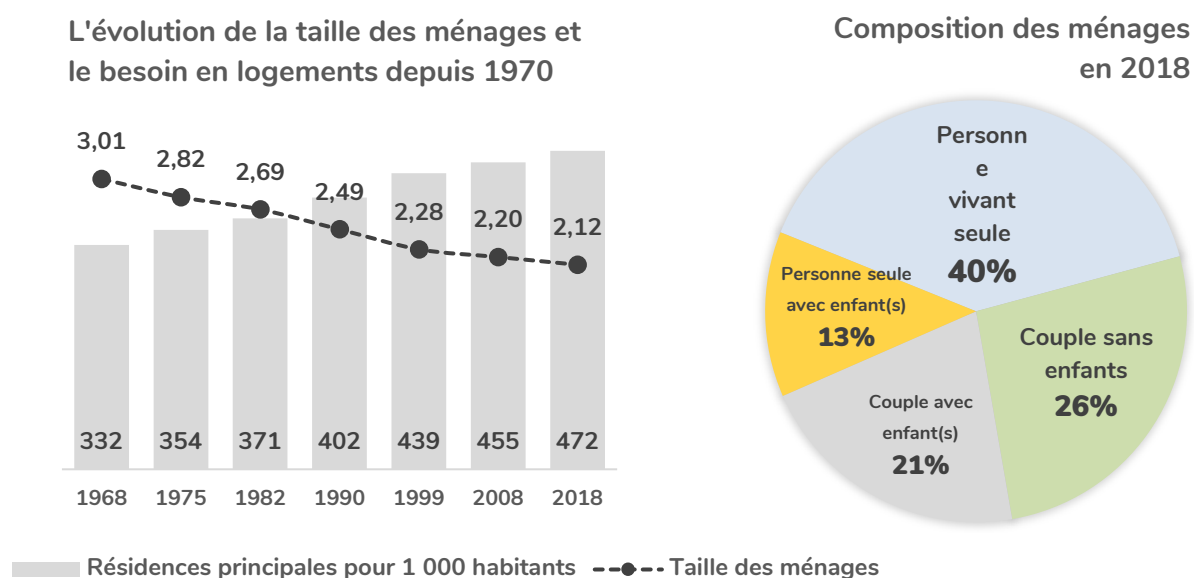


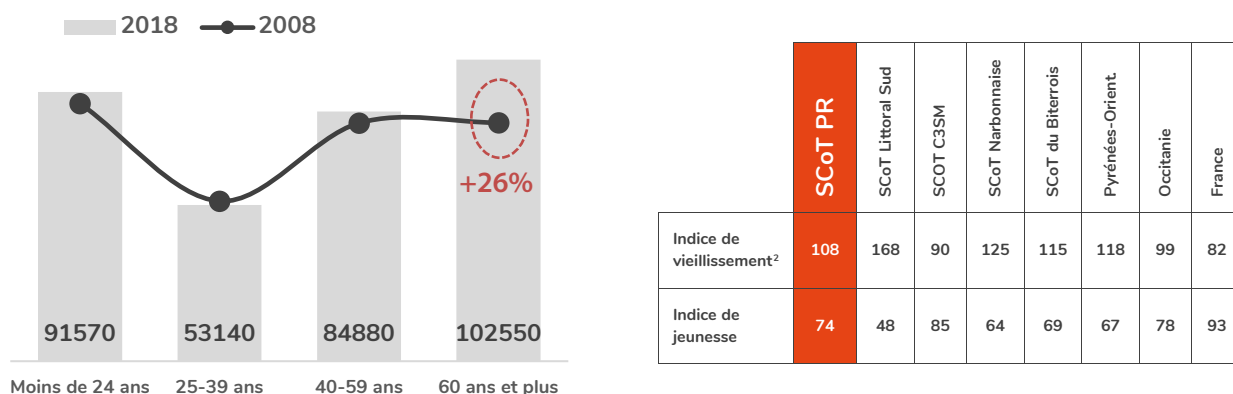
Figure 8 : Évolution de la taille des ménages et besoin en logements / la composition des ménages en 2018 (INSEE)



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 (40%)** et les **couples sans enfant (26%)** en progression **participent à la baisse de la taille des ménages.**

2. Des tranches d'âges en faveur des personnes âgées

Figure 9 : La répartition de la population par tranche d'âge et son évolution entre 2008 et 2018 (INSEE)



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 108 en 2018**. Malgré cet équilibre des classes d'âges, on constate un **vieillessement de la population** toujours présent avec une **augmentation de +26% pour les personnes âgées** de 60 ans et plus entre 2008 et 2018, alors que les moins de 24 ans ont connu une augmentation de seulement 4% 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.

3. 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** (40% de sa population) contre 30% en moyenne dans les autres secteurs. 18% des habitants du territoire du SCoT de la plaine du Roussillon n'ont pas d'activité professionnelle. Par ailleurs, 25% de **ces personnes sans activité professionnelle se concentrent sur la commune de Perpignan** contre en moyenne 15% 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 9% de personnes au chômage parmi les actifs.

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.

Statuts et CSP des habitants du SCOT en 2018

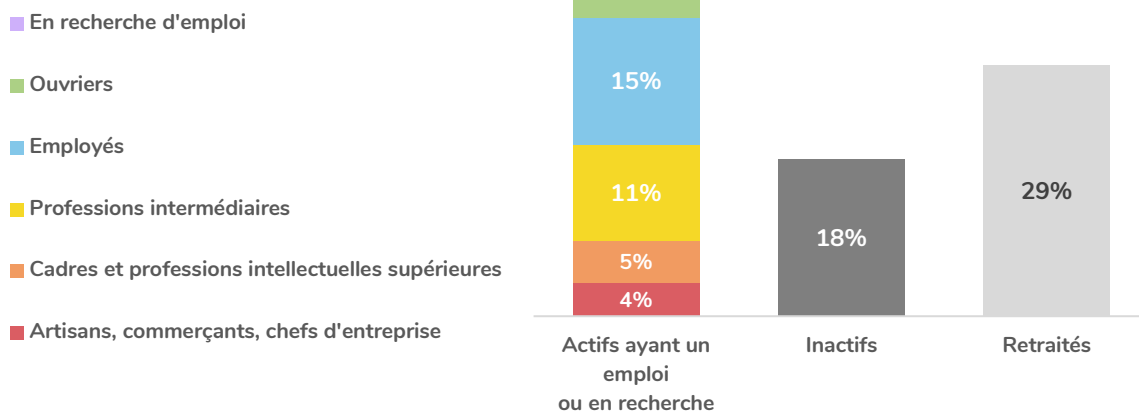


Figure 10 : La répartition de la population par catégories socioprofessionnelles et par statuts en 2018 (INSEE)

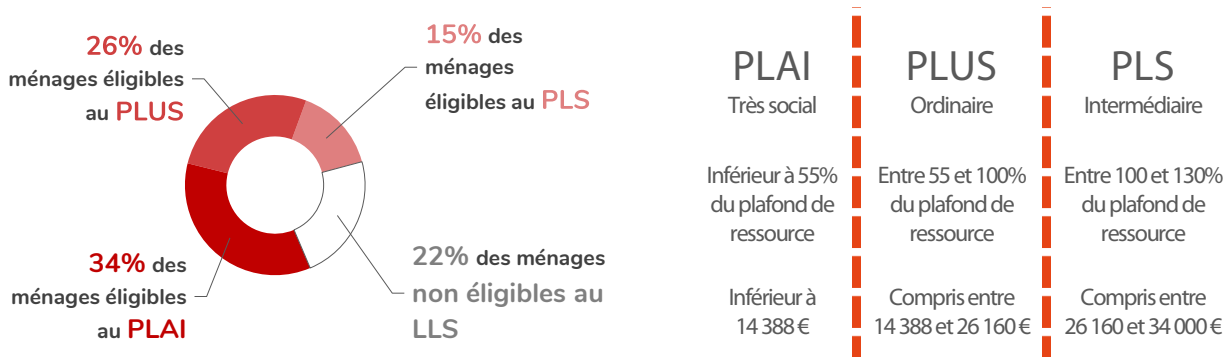
• La précarité des ménages de la plaine

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

En 2017, **75% des ménages** du SCoT de la Plaine du Roussillon **sont éligibles à un logement locatif social (LLS), soit plus de 7 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), 26% 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 11 : Les ménages éligibles au logement locatif social (Filocom 2017)



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€.

2. Un taux d'allocataire 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%).

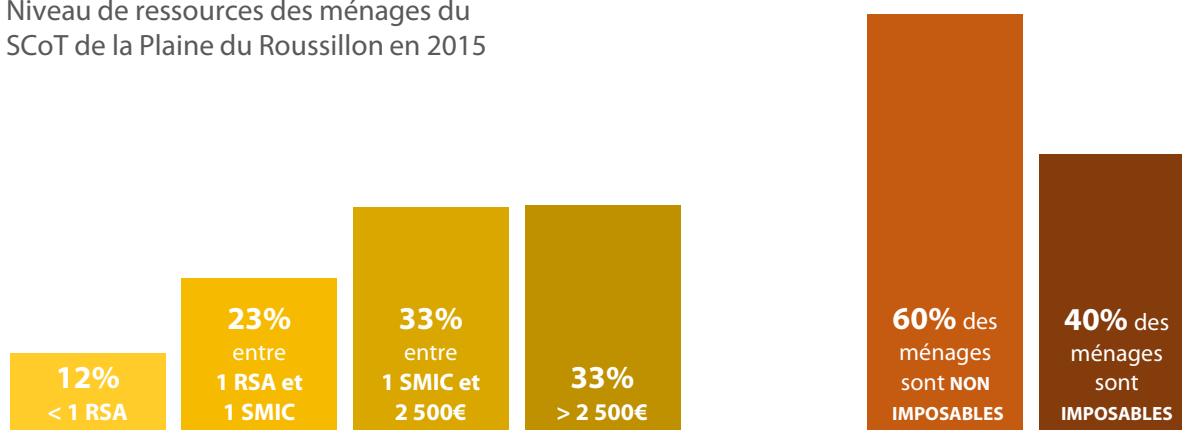
De manière générale, les ménages couverts par une allocation de la CAF à Perpignan atteignent 56% contre 36% sur le reste du territoire, à l'exception des pôles d'équilibre et bourgs-centres qui comptent 40% d'allocataires.

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%). **À 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.

• 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



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)

Figure 12 : Les revenus des ménages en 2015, hors aide sociale (Filocom)

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) »

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

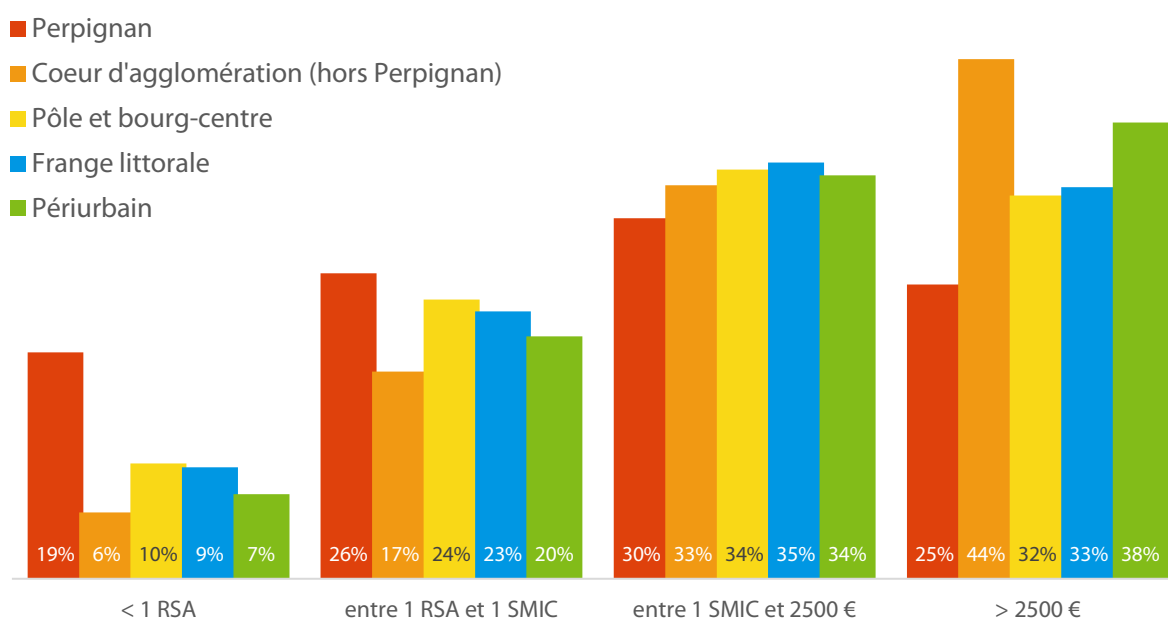


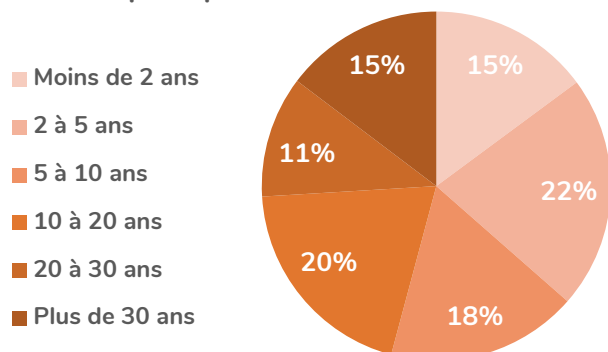
Figure 13 : Les niveaux de ressources des ménages par secteurs en 2015 (Filocom)

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 ».

A3. LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale

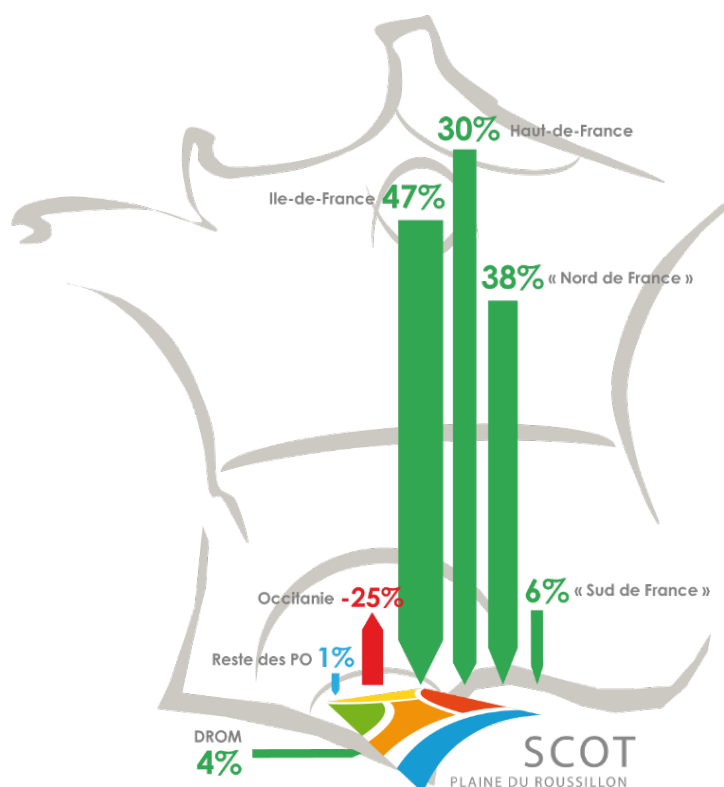


Le flux migratoire étant la principale composante du renouvellement de population au sein du SCoT, un **brassage de population s'opère** sur le territoire. En effet, l'analyse de l'ancienneté d'emménagement présente un constat de 50% de la population nouvellement présente sur le territoire (moins de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

dans les résidences principales (INSEE 2018)

Figure 15 : L'ancienneté d'emménagement des ménages

L'analyse des **migrations résidentielles** montre un **nombre d'arrivées supérieur au nombre de départs** sur le territoire du SCoT avec un différentiel d'environ 1 600 personnes chaque année. Entre 2013 et 2018, on note une moyenne de 11900 entrants sur la plaine pour 10 400 sortants par an (comptabilité hors étranger). **Le solde migratoire entrant/sortant est donc positif.** Ainsi, **1 600 personnes supplémentaires sont comptabilisées chaque année sur le périmètre du SCoT** de la Plaine du Roussillon et cette tendance semble se poursuivre.



Les entrants		11 900 hab. /an
Pyrénées-Orientales (hors SCoT)	26%	
Occitanie (hors Pyrénées-Orientales)	23%	
<i>Dont Hérault</i>	6%	
<i>Dont Haute Garonne</i>	5%	
<i>Dont Aude</i>	6%	
Reste de la France métro.	49%	
<i>Dont « sud de France »*</i>	18%	
<i>Dont Ile-de-France</i>	12%	
<i>Dont Hauts-de-France</i>	6%	
Outre-mer	1%	
Les sortants		10 400 hab. /an
Pyrénées-Orientales (hors SCoT)	30%	
Occitanie (hors Pyrénées-Orientales)	31%	
<i>Dont Hérault</i>	10%	
<i>Dont Haute Garonne</i>	7%	
<i>Dont Aude</i>	5%	
Reste de la France métro.	38%	
<i>Dont « sud de France »*</i>	20%	
<i>Dont Ile-de-France</i>	7%	
<i>Dont Hauts-de-France</i>	3%	
Outre-mer & Étranger	1%	

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

Figure 16 : Solde net des migrations résidentielles (INSEE 2018, AURCA 2022)

L'analyse de l'origine des migrations (en solde net) montre qu'**une très grande majorité provient de la moitié nord de la France** dont 47% d'Ile-de-France, 30% de la région des Hauts-de-France et 28% 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, 87 s'y installent.

Le cœur d'agglomération capte un peu plus de la moitié des nouveaux arrivants sur le SCoT. Perpignan accueille près de **4 entrants sur 10**, c'est le **secteur de destination** le plus important, contre **15% pour les communes de premières couronnes** (principalement sur Saint-Estève, Saleilles et Pollestres). Le secteur littoral et lagunaire ainsi que la plaine périurbaines poursuivent leur attractivité ; **les communes littorales captent 21% des entrants**, notamment sur Canet (6%) grâce notamment au parc de logements touristiques qui permet un accueil plus ou moins transitoire, Saint-Laurent de la Salanque et Saint-Cyprien. **22% vont au sein des communes périurbaines**, notamment sur les pôles d'équilibres et secondaires de Thuir, Rivesaltes, Ille-sur-Têt et Millas ainsi que sur Alénia, Espira et Latour-bas-Elne qui constituent les villes et villages de plaine les plus attractifs en terme d'accueil de nouveaux habitants. Le villages de massifs ne captent quand à eux seulement 2% des nouveaux arrivants.

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...)

A4. LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

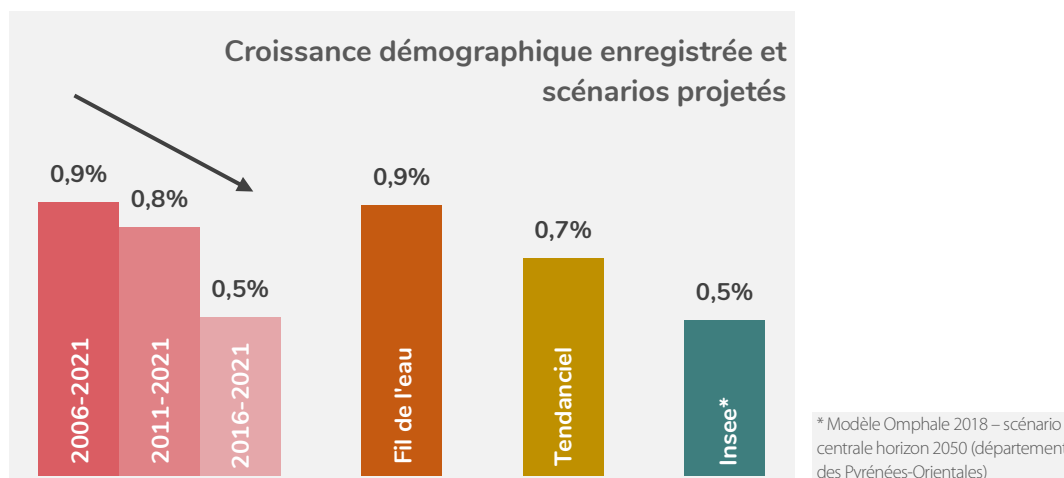


Figure 17 : La croissance démographique enregistrée et les scénarios projetés (INSEE et AURCA 2022)

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 +0,9% entre 2006 et 2021 à 0,5% entre 2016 et 2021.**

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 **0,9% 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, (+0,9% sur 15 ans, mais +0,8% sur 10 ans ou encore +0,5% sur 5 ans).

L'Insee a développé dans son modèle **Omphale 2018** un scénario dit "central" dont l'accroissement à l'horizon 2050 pourrait n'atteindre que **0,5% par an** sur le département des Pyrénées-Orientales. Dans cette optique, la Plaine du Roussillon, secteur le plus dynamique du département pourrait atteindre 0,7% 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 2016-2021 inférieur de 36% à celui observé entre 2011 et 2021.

Le scénario "tendanciel" table ainsi sur un **taux de croissance annuel moyen de 0,7% par an**. Ce scénario devrait voir la population du SCOT Plaine du Roussillon atteindre près de **374.000 habitants à l'horizon 2037. Soit un gain démographique attendu d'environ 35.500 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 été défini la population attendue par EPCI à horizon 2037 en poursuivant les dynamiques observées entre 2011 et 2021.

En se basant sur la répartition des apports démographiques par EPCI entre 2011 et 2021, la répartition pourrait être la suivante : **Perpignan Méditerranée Métropole** qui représente 65% de l'accroissement démographique entre 2011 et 2021 pourrait accueillir **+ 23 500 habitants** sur 15 ans, soit un taux d'accroissement annuel moyen de l'ordre de **0,6% /an**.

La communauté de communes des **Aspres** représente 13% de l'accroissement démographique, elle pourrait donc accueillir **5 000 nouveaux habitants** à horizon 15 ans pour un taux de croissance de l'ordre de **1,4%/an**. La communauté de communes **Roussillon-Conflent** qui représente 6% de l'évolution démographique de ces 10 dernières années accueillerait **2 100 habitants**, soit un taux de croissance annuel moyen de **0,7%/an** et la communauté de communes **Sud-Roussillon**, qui représente 16% de l'accroissement démographique du SCOT, pourrait accueillir **+ 4 900 habitants à 15 ans**, représentant un taux de croissance de l'ordre de **1,2%/an**.

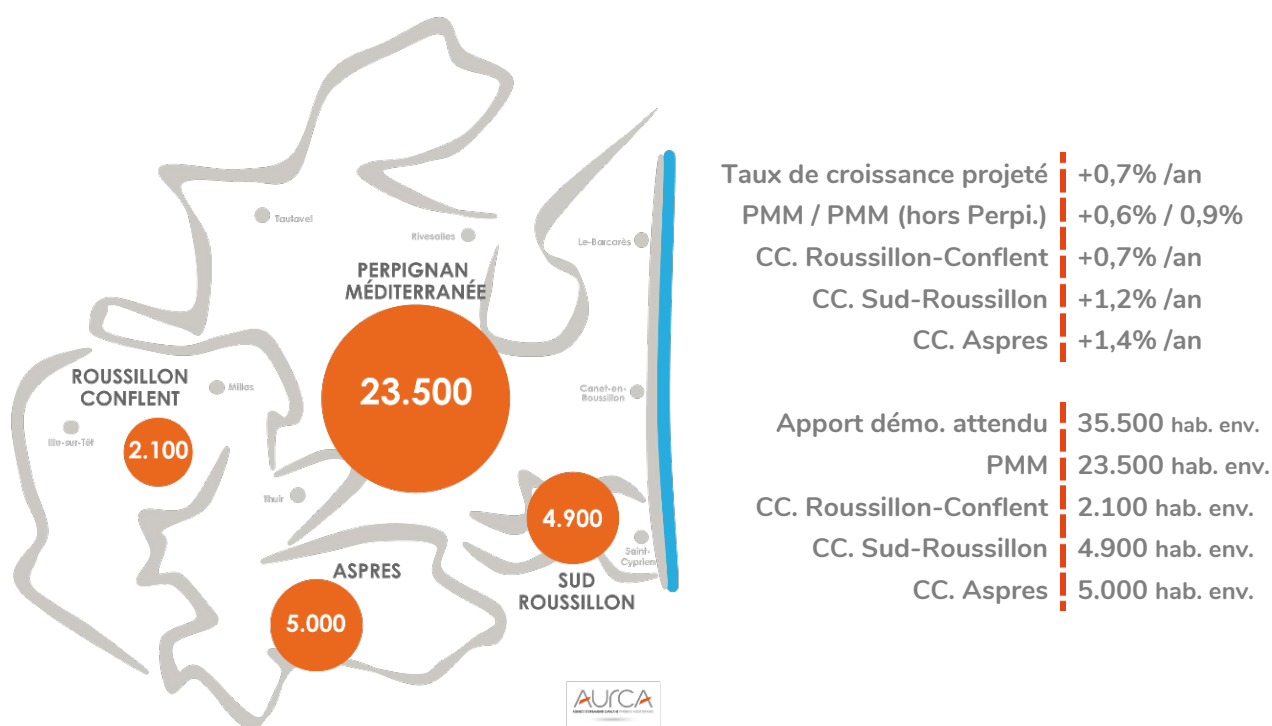


Figure 18 : La population attendue pour la période 2022/2037 ; base du scénario tendanciel (Estimation AURCA et INSEE), Auteur : AURCA 2022

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

B1. LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

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

1. Un ralentissement depuis les années 2000

Évolution du nombre de logements comparée (indice base 100)

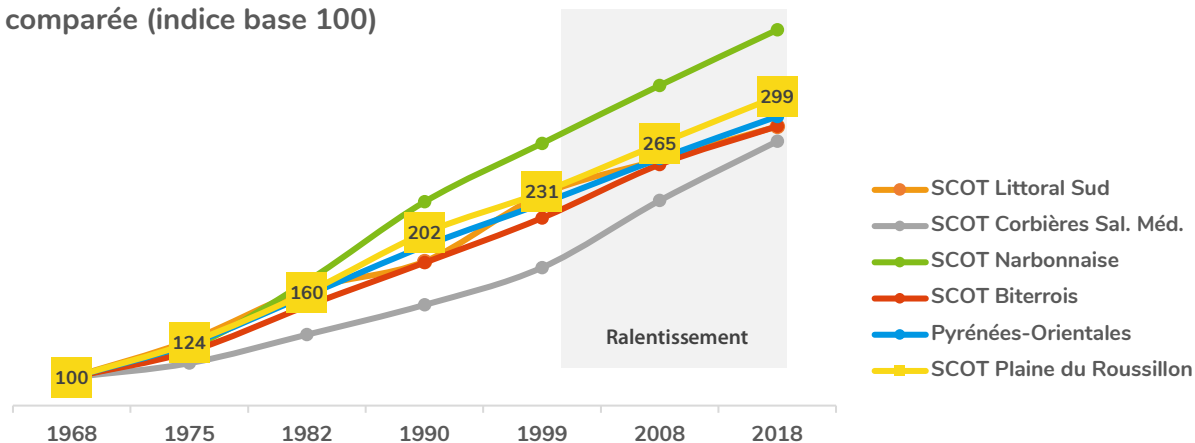


Figure 19 : L'évolution du nombre de logements, étude comparée en base 100 (INSEE)

Le territoire de la Plaine du Roussillon a vu son **nombre de logements tripler en un demi-siècle** pour atteindre **219 803 logements en 2018** (source INSEE). 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)

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

Mode d'occupation du parc immobilier en 2021 (MAJIC)

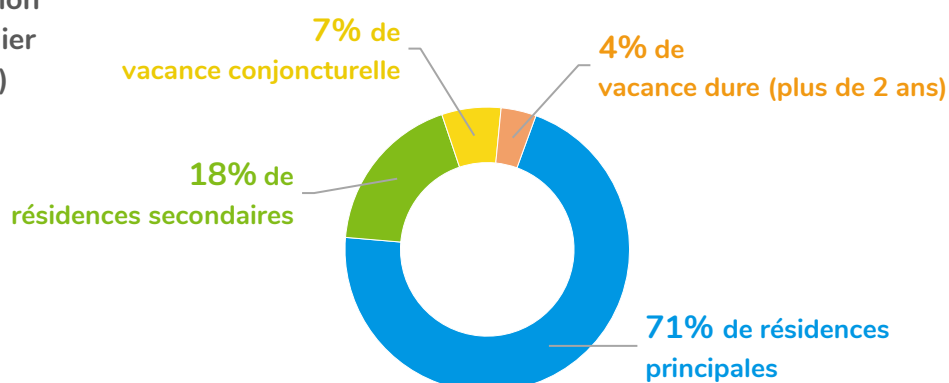


Figure 20 : les modes d'occupation du parc de logements en 2021 (MAJIC)

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** (plus de 180 000 logements en 50 ans). Elle est **essentiellement** marquée par la réalisation de **résidences principales** (71% du parc de logements en 2021). 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 18% du parc de logements**. Le parc de logements en **vacance structurelle** (plus de deux années consécutives) représente **4% du parc résidentiel total** et plus d'un tiers des logements vacants totaux.

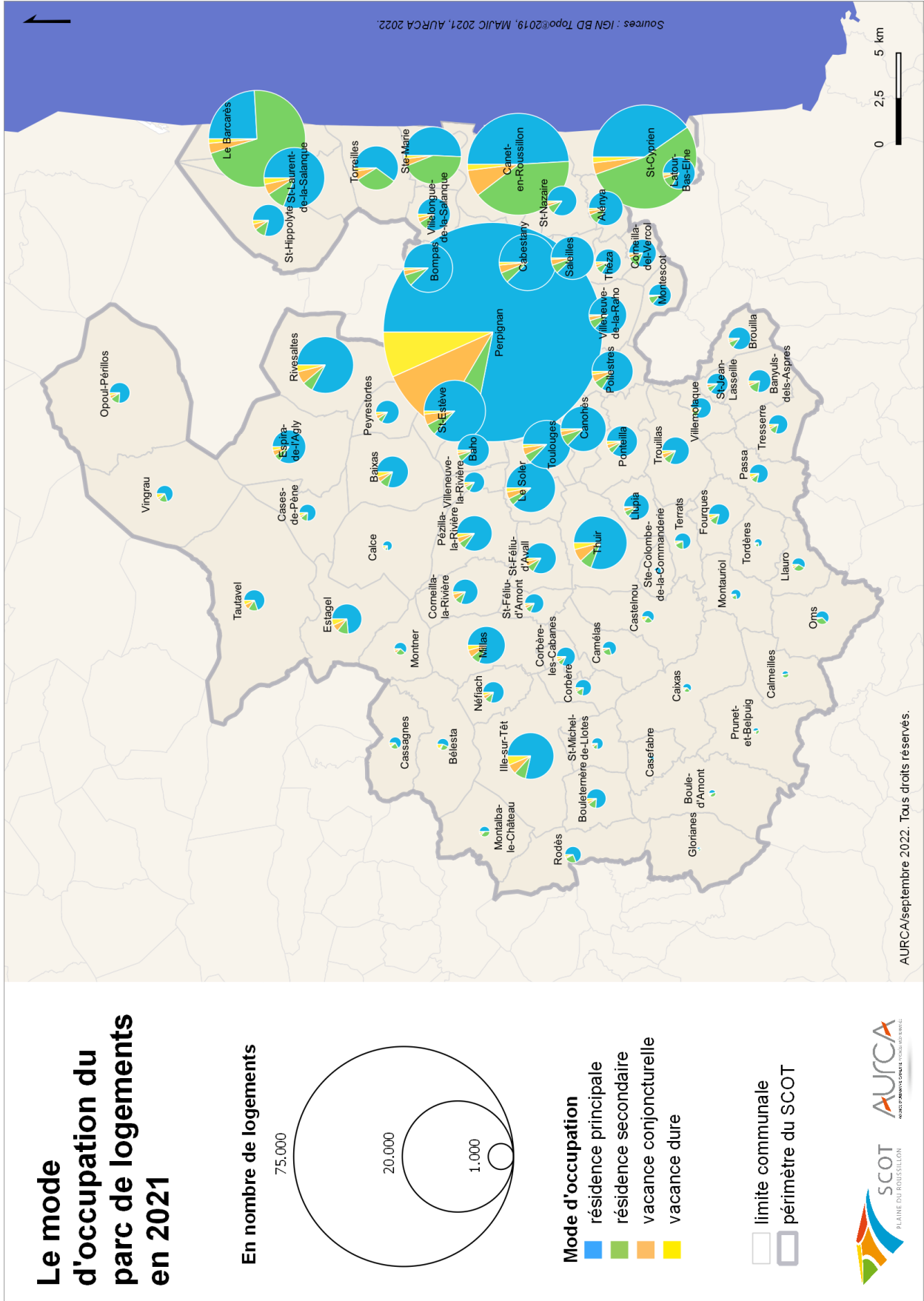
On observe des différences notables entre les secteurs. En effet au sein du **cœur d'agglomération** qui est composé de 113 038 logements (Majic 2021), le secteur **concentre la moitié du parc d'habitation du SCOT**. Celui-ci est particulièrement **marqué par un mode d'occupation résidentiel avec 80% de résidences principales** et 6% de résidences secondaires. La **ville centre** est, quant à elle, **marquée par une vacance dure (+ de 5 000 logements soit 7% de son parc)**, cela représente plus de la moitié du parc de vacance structurelle du SCOT en 2021. Ces logements sont essentiellement concentrés sur l'hypercentre de la ville et son quartier gare dans lesquels plusieurs programmes de reconquête sont lancés (NPNRU, PNRQAD...). Les communes de la première couronne sont constituées à 87% de résidences principales, 7% de résidences secondaires et 7% de logements vacants. La **vacance « dure »** (plus de 18 mois) y est **pratiquement inexistante** (2% en 2021) venant notamment identifier un **secteur au marché immobilier tendu**.

Les communes de la frange littorale recensent 65 159 logements en 2021. Le parc de logements **se partage équitablement entre résidences principales 46% du parc et les résidences secondaires 47%**. Ce secteur **concentre les ¾ des résidences secondaires du SCOT** due à l'attractivité du littoral, c'est notamment le cas pour la commune du Barcarès où le parc de résidences secondaires représente 1 logement sur 7. Les logements vacants représentent 7% dont seulement **2% de vacance dure identifiant également ce secteur comme tendu**.

Les **communes de la plaine périurbaine** rassemblent 44 303 logements. On recense **82% de résidences principales** pour **9% de résidences secondaires** et 9% de logements vacants dont **4% de vacance « dure »** (supérieure à 18 mois). À noter que **les pôles historiques** (Thuir, Rivesaltes, Ille sur Têt, Estagel et Millas) **concentrent une vacance structurelle importante** représentant approximativement 5% de leur parc respectif.

Enfin, **les villages des massifs sont composés de 4 898 logements. Les résidences principales représentent 67%, les résidences secondaires 22% et les logements vacants 12%**. Les massifs restent des **secteurs privilégiés pour la villégiature** ce qui favorise la part de résidences secondaires. De plus, les villages connaissent une **part importante de vacance** dont la moitié est issue **de logements vacants de plus de deux ans**.

Figure 21 : Le mode d'occupation du parc de logements en 2021 (Majic)



• L'ancienneté des résidences principales et la réglementation thermique

NB : 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. La RT2012, entrée en vigueur en 2013, visait la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation).

La Règlementation Environnementale 2020, qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022, vise le bâtiment à énergie positive, elle impose donc de répondre à de nouvelles normes : le BEPOS (Bâtiment à Énergie POSitive). Elle exige dès lors une consommation énergétique des nouveaux bâtiments de 0 kWh/m²/an.

Il est à noter que ces nouvelles normes génèrent des coûts de construction supérieurs à ceux des constructions traditionnelles (estimés entre 5 et 10% par m² d'après le ministère du Logement). Ce qui aura une incidence sur l'évolution de la taille des logements et des parcelles compte tenu des modestes capacités d'emprunts des ménages locaux.

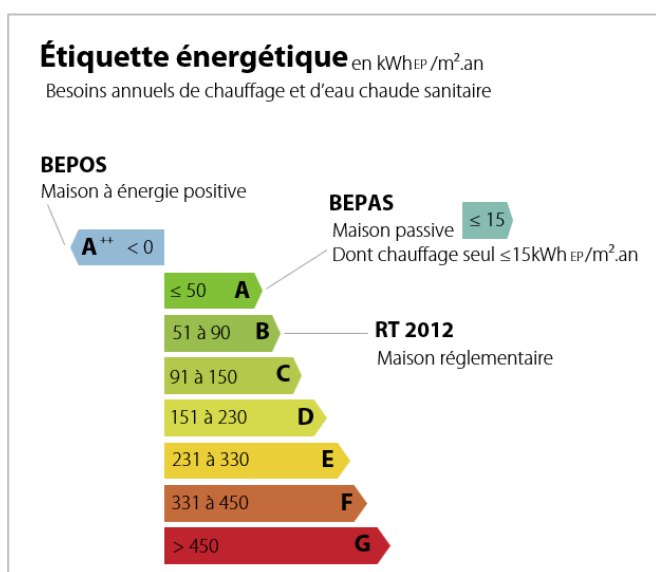


Figure 22 : Les réglementations thermiques (AURCA)

Les logements construits avant la RT 1974 représentent 39% 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 **39% du parc** qui sont **susceptibles d'être énergivores**. Dans le même temps, 35% du parc de logements ont été construits après la RT 1974, 18% après le RT 2000 et 8% après la RT 2012. On observe cependant des différences notables entre les différents secteurs.

Le cœur d'agglomération composé de 91 540 résidences principales concentre **44% de celles construites avant la réglementation thermique de 1974**, contre 23% après la RT2000. **Sur la ville-centre, c'est près de 6 logements sur 10 qui sont potentiellement énergivores** car construits avant la RT1974 et seulement 2 logements sur 10 pour les villes de la première couronne.

La frange littorale compte 30 048 résidences principales correspondant à 46% du parc immobilier sur ce secteur. Parmi ces résidences principales, **24% ont été construites avant la réglementation thermique de 1974**, contre 26% 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 (51%).**

Les communes de **la plaine périurbaine** sont composées de 36 120 résidences principales parmi lesquelles **37% ont été construites avant la RT 1974 et 33% 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.

Enfin, **le secteur massif périurbain** qui compte 3 267 résidences principales en 2021 correspond à 67% du parc immobilier. Parmi ces résidences principales **1 logement sur 2 a été construit avant la RT 1975 indiquant un parc majoritairement ancien avec une consommation énergétique élevée**. Le restant se partage équitablement avec ¼ bâti après la RT1975 et ¼ bâti après le RT 2000.

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.

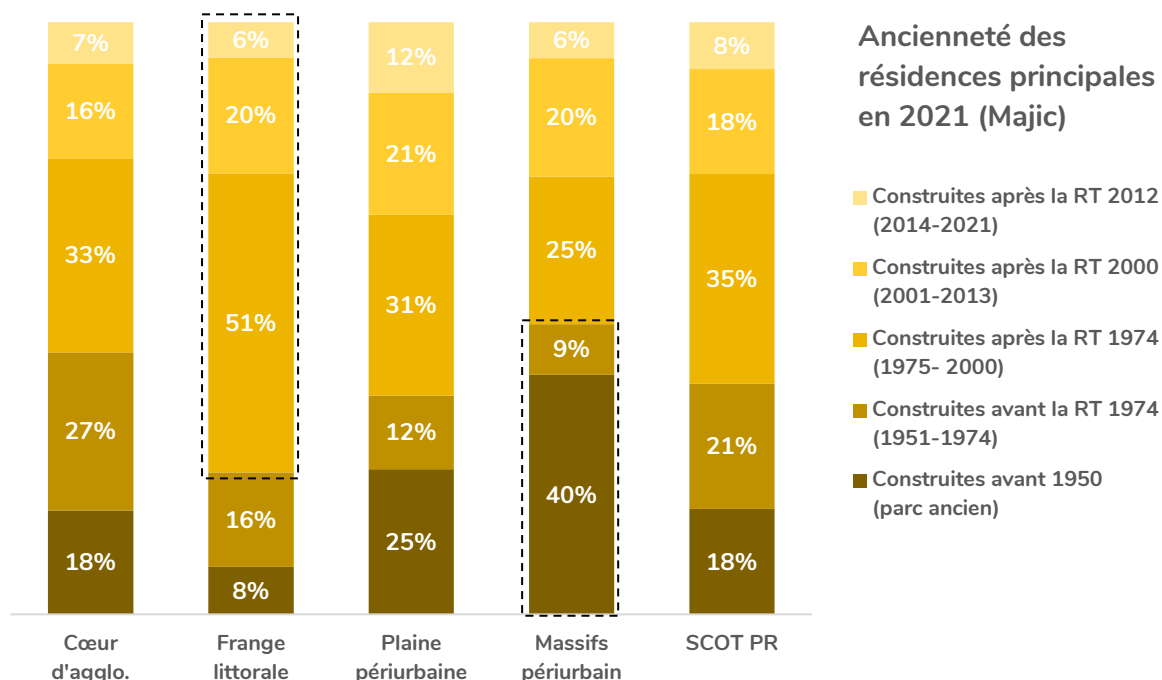


Figure 23 : L'ancienneté des résidences principales en 2021 (Majic)

- **Les statuts d'occupation des résidences principales : une majorité de propriétaires occupants, excepté sur la ville-centre**

La part des **propriétaires occupants** sur le territoire du SCOT de la Plaine du Roussillon est assez importante. Elle **représente 55%** des résidences principales en 2021, ce qui est **très légèrement en dessous de la moyenne nationale** (57%). 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 45%** 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** **représente** pour sa part **12%** des résidences principales. Avec près de 5 300 logements sociaux en plus depuis 2011, et bien qu'en constante progression, **le parc social sur le territoire du SCOT PR demeure 1,5 fois inférieur à la moyenne nationale** (15,6%).

On observe par ailleurs des différences notables entre secteurs du SCOT. **Le cœur d'agglomération comprend 49% de propriétaires contre 51% de locataires.** La **ville-centre** est le seul secteur où **la part de locataires (60%) est supérieure à la part des propriétaires (40%)**. De plus, la part des **locataires logés dans le parc social sur Perpignan est la plus importante du SCOT (15%)**. À l'inverse, les communes de **premières couronnes** comprennent **65% de propriétaires occupants contre 35% 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 15% des résidences principales.**

La frange littorale dénombre 61% de propriétaires occupants contre seulement 39% de locataires. Secteur orienté par la propriété-occupante, ce dernier a la particularité de n'accueillir que **5% de locataires du parc social**.

Le secteur de la plaine périurbaine se compose de 65% de propriétaires occupants contre 35% de locataires. Le secteur est principalement orienté par la propriété-occupante sur le territoire du SCOT PR alors que le parc social ne représente que **7% des résidences principales**.

Enfin, **les communes des massifs** sont marquées par une part de **propriétaires occupants de 72% contre 28% de locataires**, révélant que ce secteur est le plus orienté par la propriété-occupante sur le territoire du SCOT PR. Le parc locatif social est le plus bas avec une représentativité de seulement 3% de son parc de résidences secondaires.

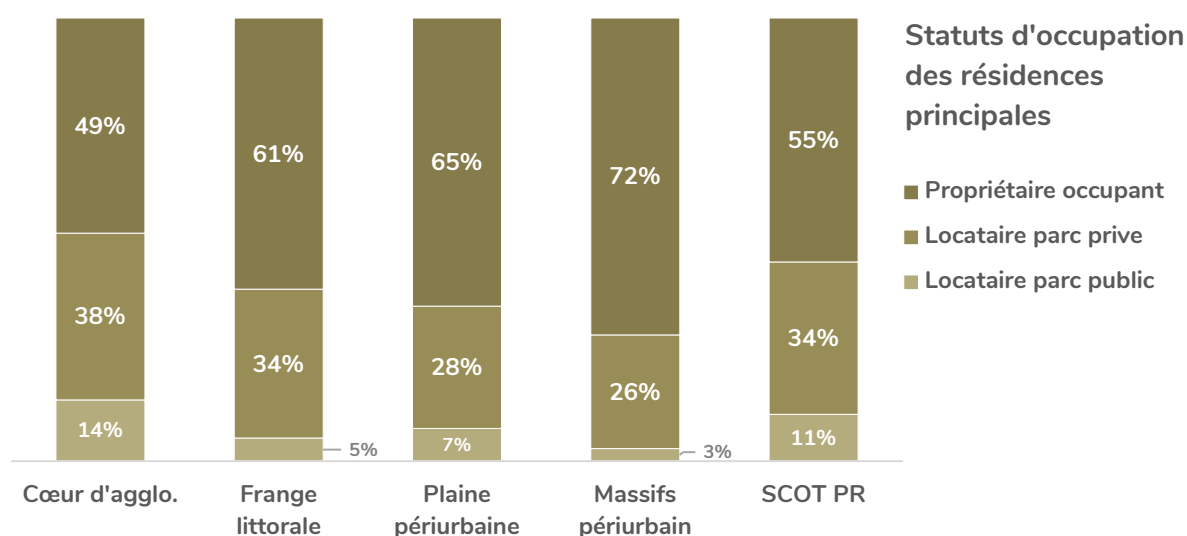


Figure 24 : Statut d'occupation des résidences principales en 2021 (Majic)



• Typologie et taille des résidences principales

1. 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 (56%) contre 44% d'appartements**. Reflet de la typologie des logements du SCOT orientée sur de grands biens, **la part des logements T4 et plus représente plus de la moitié du parc de résidences principales quand la part des studios/T2 ne représente que 21%**. Cependant, entre 2000 et 2021, 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 :

Le cœur d'agglomération est marqué par dominance de grands logements (53% de T4 et plus). **Perpignan** connaît une répartition en faveur des logements **collectifs (74%) pour 26% de maisons individuelles, la taille des ménages est relativement bien proportionnée** avec 27% de studio/T2, 29% de 3 pièces et 44% de T4 et plus. A contrario les communes de la **première couronne sont largement représentées par la maison individuelle (77%)** contre 23% d'appartements, par ailleurs **les biens de petites tailles sont peu représentés (12%)**.

La frange littorale connaît une répartition semblable à celle du SCOT. La part des maisons individuelles représente 60% et la part des appartements 40%. La part des **petits logements** (studio/T2) représente tout de même **29%** (représentativité similaire à la ville de Perpignan soulevant potentiellement la problématique de leur mutation éventuelle). Les **grands logements** représentent **42%**.

Les communes de la **plaine périurbaine** connaissent une **nette prédominance de la maison individuelle (79%) contre 21% de logements collectifs**. La part des **grands logements** représente **62%**, contre seulement 13% pour les petits logements. C'est le reflet d'un secteur qui concentre de grands ménages, propriétaires de leur maison individuelle de grande taille.

Enfin, **le secteur massif périurbain**, qui comprend 3 267 résidences principales, **est particulièrement marqué par une représentativité élevée de maisons individuelles (87%) contre 13% d'appartements**. Ce secteur rassemble une majorité de grands biens, soit **58% de T4 et plus** (les T5 et plus représentent 3 logements sur 10 du parc de résidences principales).

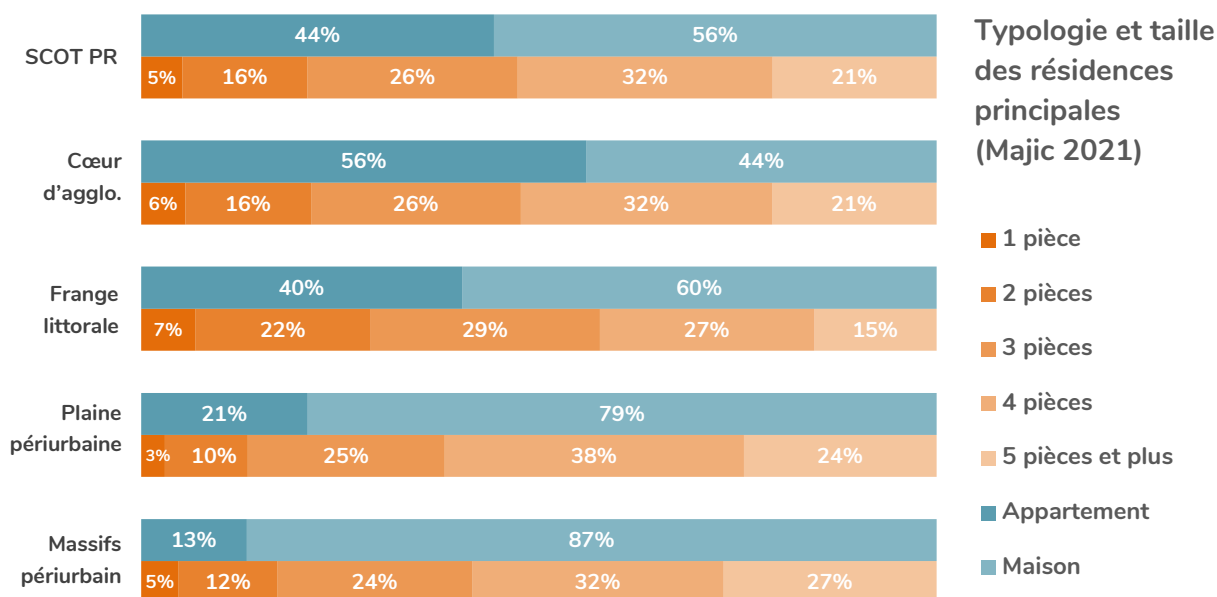


Figure 25 : Typologie et taille des résidences principales en 2021 (Majic)

2. 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.

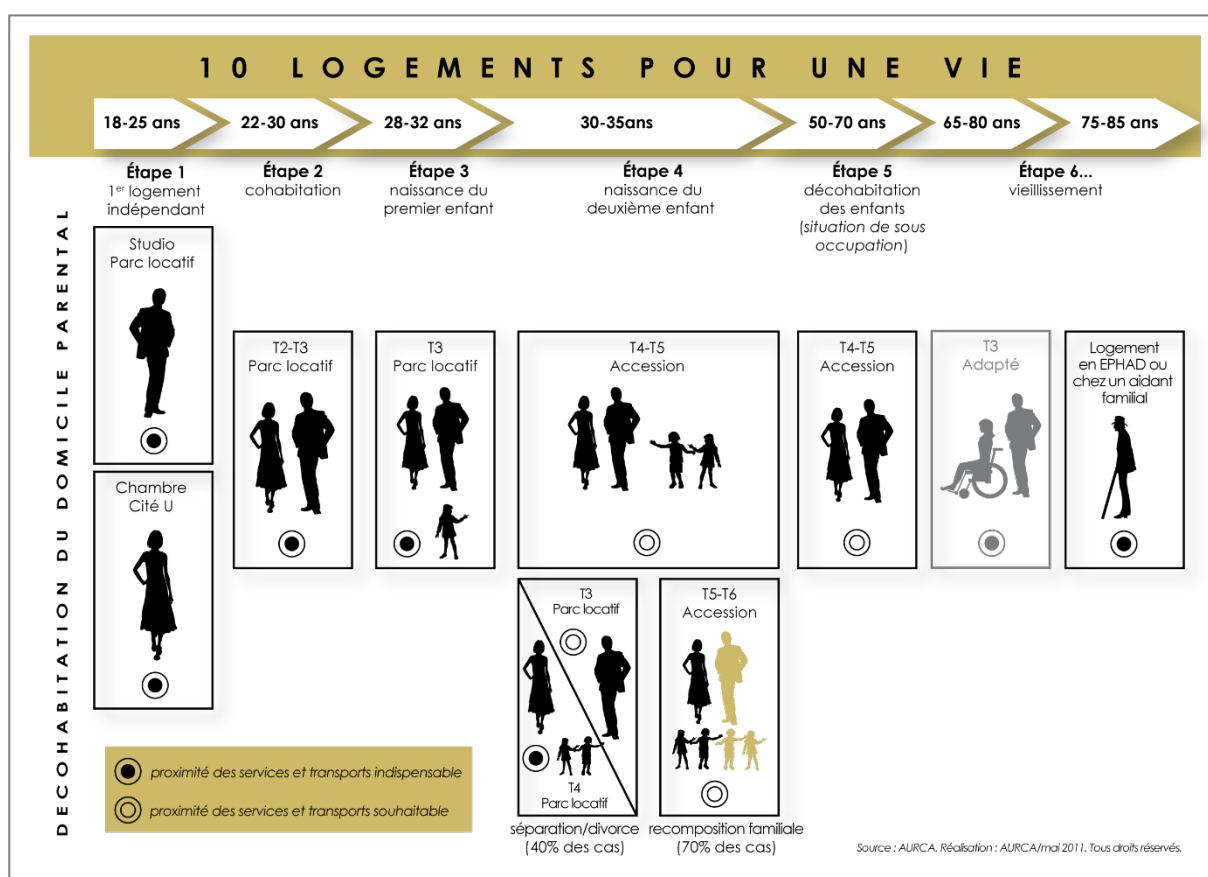


Figure 26 : Schéma des trajectoires résidentielles (AURCA 2011)



• La place du logement social

Part des logements locatifs sociaux en 2021 (MAJIC 2021)	
SCOT Plaine du Roussillon	12%
SCOT Littoral-Sud	7,0%
SCOT de la Narbonnaise	10,3%
SCOT C3SM	6,8%
Département PO	13,8%

La Plaine du Roussillon présente une part de logements locatifs sociaux (LLS) de 12%, représentant environ 18 700 LLS au 1^{er} janvier 2018 (source RPLS de la DREAL n'intégrant pas les logements sociaux conventionnés Anah). Entre 2011 et 2018, le volume de logements locatifs sociaux a nettement progressé (+40% en 7 ans) représentant ainsi 4 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 16.481 LLS au 1^{er} janvier 2018. 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 presque similaire à celui du territoire du SCOT (13%). En revanche la commune de Perpignan atteint une part bien supérieure avec 17% marquant la concentration des logements sociaux sur la ville centre (54% des LLS de la plaine). Les communes de la première couronne de l'agglomération telles que Bompas, Cabestany, Pollestres, Saint-Estève, Toulouges et le Soler ont également des parts supérieures à la moyenne. Les logements sociaux y ont progressé de près de 100% représentant plus 5 logements construits sur 10. Sur la commune de Perpignan cette évolution est de +22%. Ces évolutions traduisent un effort sans précédent sous l'impulsion du PLH de PMM.

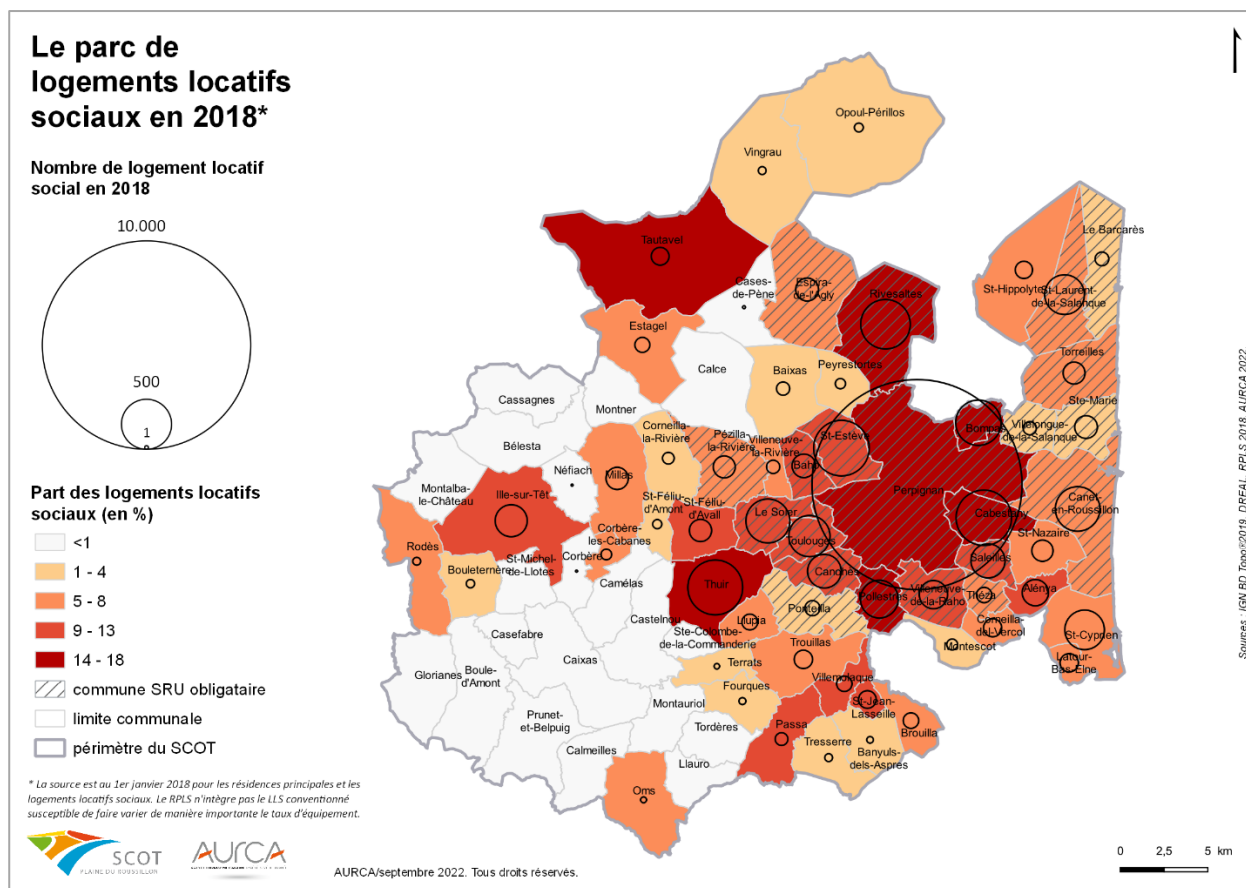
La Communauté de Communes des Aspres a connu une progression de +34% du nombre de LLS dénombant ainsi en 2018 près de 1.031 unités. Avec une part de 11%, les LLS se répartissent principalement sur la commune de Thuir (67% des LLS de l'EPCI).

La Communauté de Communes Roussillon-Conflent compte près de 455 LLS en 2018 (+51% en 7 ans) pour une part de seulement 6%. Les logements sociaux se concentrent essentiellement sur le pôle d'équilibre d'Ille-sur-Têt (51%) et le pôle d'appui secondaire de Millas (25%).

Les logements sociaux sur la Communauté de Communes Sud-Roussillon ont augmenté de +43% en 7 ans, permettant d'atteindre près de 750 unités en 2018. Concentrés pour moitié sur Saint-Cyprien (représentant 6% de son parc de résidences principales), les communes périurbaines d'Alénya et de Corneilla-del-Vercol ont des parts supérieures à la moyenne de l'EPCI qui est de 7%.

Entre 2015 et 2019, c'est en moyenne plus de 2 000 ménages qui obtiennent chaque année 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 (environ 9 700 demandes enregistrées chaque année). 1 demande sur 6 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 27 : Les logements locatifs sociaux (RPLS DREAL au 1^{er} janvier 2018)



B2. FOCUS SUR LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN

• Les logements vacants : résorber la vacance dite « structurelle⁶ »

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.

De manière générale, **la vacance est plus présente au sein du parc ancien** comme on peut le constater sur le territoire du SCOT **puisque 36% des logements vacants sont des constructions datant d'avant 1950**, et même à 60% si l'on retient une construction antérieure à 1975. Seulement 1 logement sur 10 construits après les années 2000 est vacant. **La plaine compte 9 085 logements vacants depuis plus de 2 ans (vacance dure)**. Ainsi le **taux de vacance dite « dure » atteint 4,0%** de l'ensemble du parc immobilier, un taux 3 fois inférieur au taux de 11% de vacance totale du parc communément admis et qui inclut la vacance conjoncturelle.

⁶ Ou aussi appelé vacance dure

Le cœur d'agglomération recense 5 770 logements vacants depuis plus de deux années consécutives, 9 logements sur 10 sont identifiés sur la commune de Perpignan. **Avec 5 043 logements vacants** (structurelle), **la ville centre à un taux de vacance dite « dure » de 6,7%**. Par ailleurs, 40% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne. En revanche, les communes de la **première couronne comptent seulement 726 logements vacants depuis plus de 2 ans**, soit un **taux de vacance dite « dure » de 1,9%**, identifiant ainsi un **secteur immobilier tendu**. De plus, 30% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne.

La frange littorale, qui recense 1 290 logements vacants depuis plus de deux années consécutives, **a un taux de vacance dite « dure » de seulement 2,0%**. Ce taux de vacance dure relativement bas présente également le constat d'un marché du logement tendu. 13% de ces logements relèveraient du parc potentiellement indigne.

Le secteur de la **plaine périurbaine compte 1 730 logements vacants depuis plus de 2 ans** soit un taux de vacance dite « dure » de 3,9%. Les bourgs historiques ont un taux de vacance dite « dure » plus élevés que dans le reste du secteur (4,7%). De plus près de la moitié d'entre eux relèverait du parc potentiellement indigne.

Le secteur **massif périurbain recense 300 logements vacants depuis plus de deux années consécutives** soit un **taux de vacance dite « dure » de 6,1%**. La majorité d'entre eux relèvent du parc potentiellement indigne.

Le taux de vacance « dure » atteint par les communes de la première couronne et de la frange littorale est si faible (inférieur à 2%) 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**.

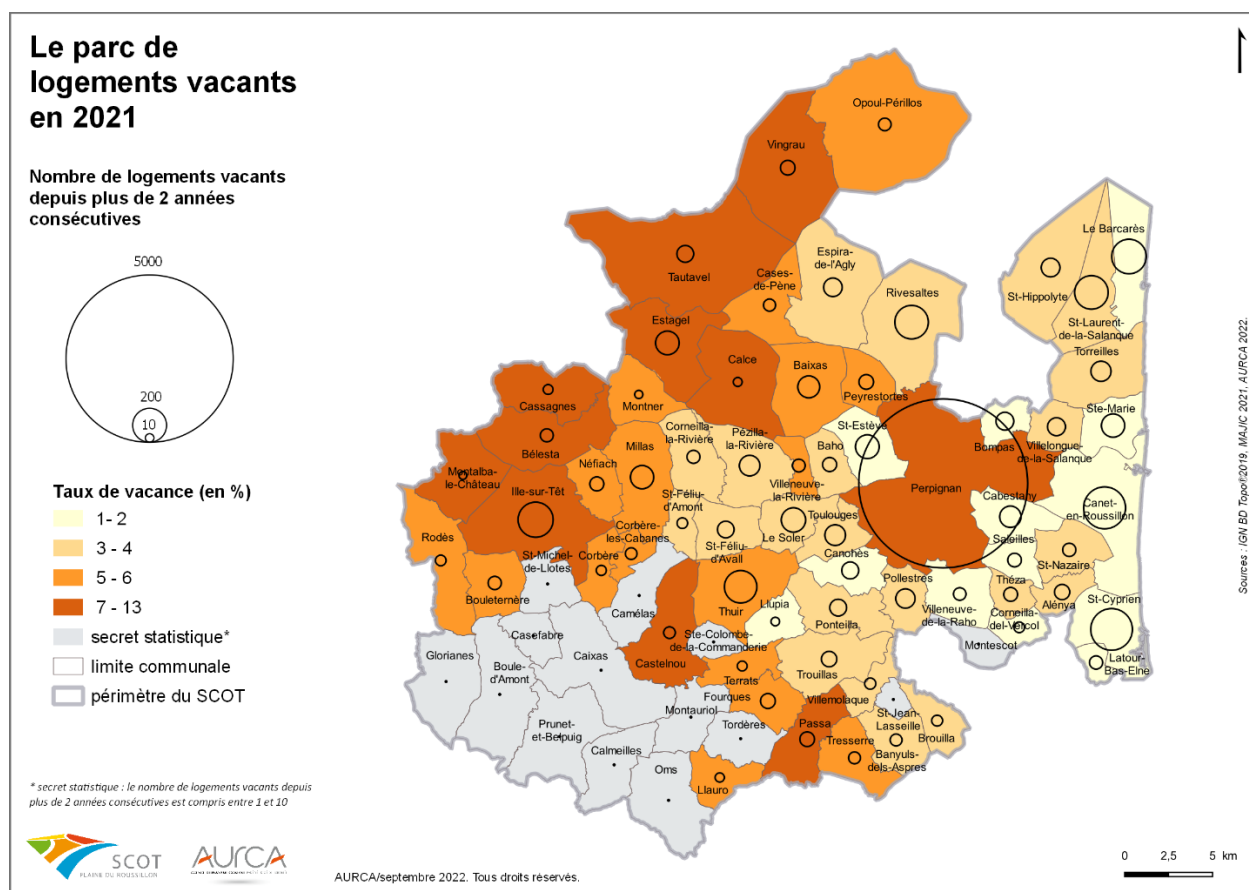


Figure 28 : Le parc de logements vacants depuis plus de deux années consécutives en 2021 (Majic)

• 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. Cette donnée, réalisée par Filocom (DGFIP), n'est plus mise à jour depuis 2015, elle reste tout de même une référence dans le pré repérage des logements potentiellement indignes et permet de dresser un portrait relativement fin sur le territoire de SCOT.

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.

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. Les communes de **première couronne** n'en concentrent potentiellement que 4,6%. Contrairement à la ville-centre, **seul 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.

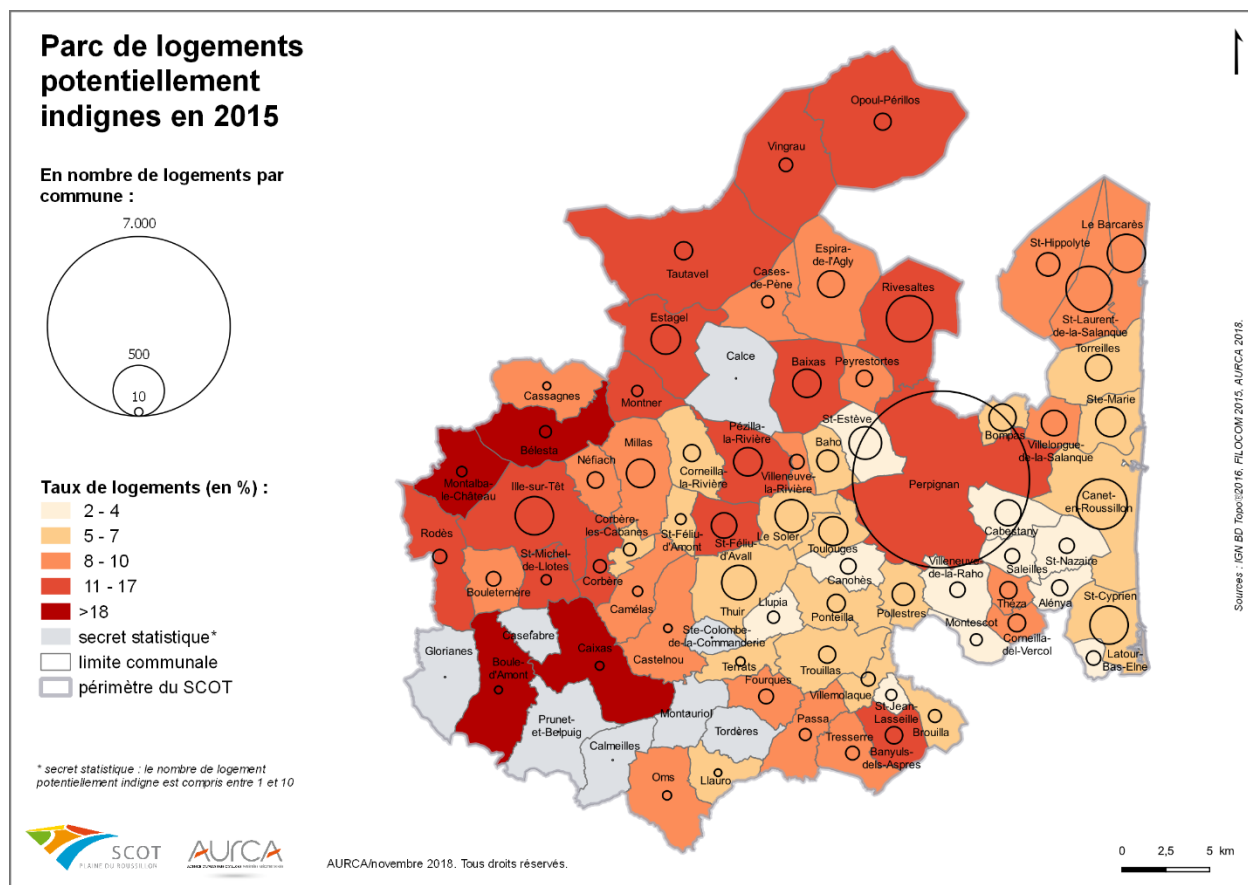
Au sein de la **frange littorale, 7,1% des ménages relèvent du parc privé potentiellement indigne**. Par ailleurs, contrairement à la ville-centre, la part de résidences principales construites avant 1950 ne représente que 8% des logements. La part des ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté y serait tout de même de 21%, **le parc touristique ayant une fonction « sociale », (petite surface, petit loyer, disponible rapidement)**.

Le secteur périurbain concentre 8,8% 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. Les bourgs historiques (Rivesaltes, Ille-sur-Têt, Thuir et Millas) concentrent près d'un ménage sur dix relevant potentiellement du parc privé indigne. Ces communes rassemblent ¼ 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 du secteur des **massifs périurbains**, dont l'urbanisation s'est peu développée au fil des années, se concentre **une proportion de logements potentiellement indignes plus élevée** encore (**13%**) qui touche des populations souvent plus âgées et plus isolées.

Enfin, selon les données Majic au 31/12/2020, 3% des résidences principales sont considérées comme médiocres et très médiocres (selon une classification du niveau de confort des logements). C'est une source de donnée complémentaire qui appuie le constat d'une concentration de logements en mauvais état dans les centres anciens de Perpignan et des pôles historiques du SCOT.

Figure 29 : Le parc de logements potentiellement indignes en 2015 (Filocom)



B3. RYTHME ET TYPOLOGIE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

• Évolution de la construction neuve depuis 15 ans

Entre 2001 et 2020, sur le territoire du SCOT de la Plaine du Roussillon, la construction de plus de **54 300 logements a été autorisée, établissant une moyenne de 2 700 constructions par an** (source: SITADEL « les constructions autorisées » permis de construire en équivalent logements). Il est constaté ces cinq 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 2001-2020 se répartissent à 53% sur le cœur d'agglomération (29% sur la ville-centre et 24% pour la 1^{ère} couronne), 19% sur la frange littorale, 26% sur la plaine périurbaine et 2% pour le secteur des massifs.

L'analyse par intercommunalité révèle également des disparités puisque les ¾ des autorisations délivrées entre 2001 et 2020 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 2020 (en équivalent logements)

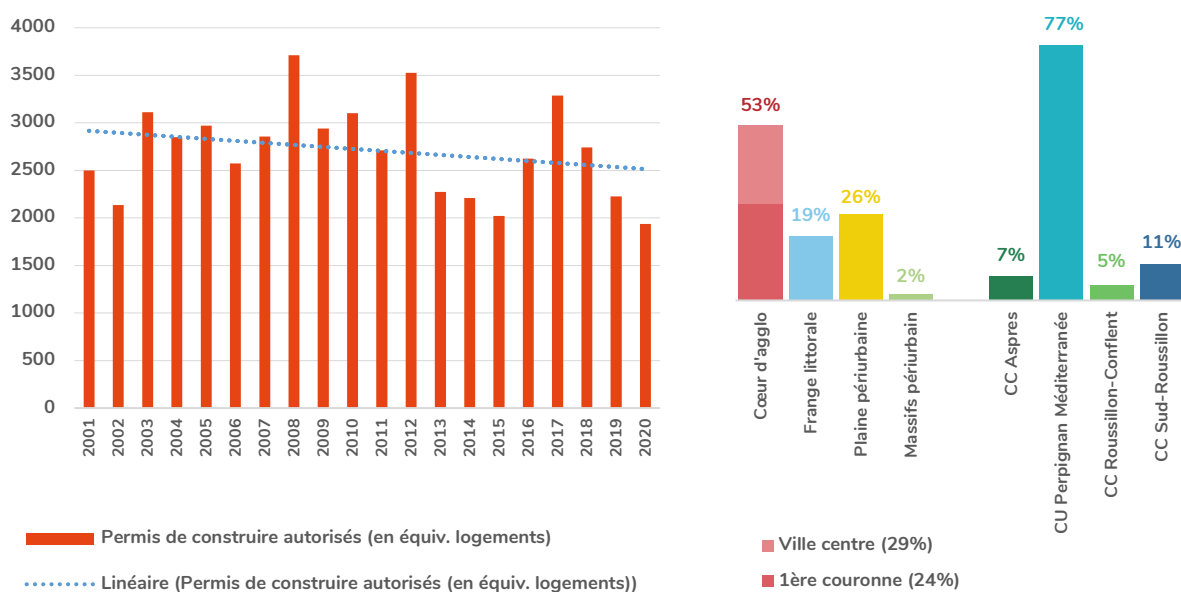


Figure 30 : Permis de construire autorisés entre 2001 et 2020 et leur répartition par secteur et par EPCI (SITADEL)

1. Une baisse des permis de construire autorisés entre 2001/2010 et 2011/2020, excepté pour la première couronne

Dans le détail, si l'on compare les périodes 2001/2010 et 2011/2020, le territoire du **SCOT de la Plaine du Roussillon enregistre, une baisse de ses autorisations de -11%**. Le cœur d'agglomération a connu une baisse de 8% des permis de construire portée par la **ville-centre (-18%)** puisque la **première couronne** a connu une légère hausse **(+7%)**. **La frange littorale enregistre une baisse de -23%**. Cette baisse des permis de construire délivrés au cours de la dernière période 2011/2020 peut s'expliquer par les nombreuses contraintes auxquelles sont soumises les communes littorales, rendant ainsi difficile la mobilisation du foncier. De manière plus générale on retrouve cette baisse sur l'ensemble des autres secteurs comme les **massifs (-43%)** où on observe une diminution de près de moitié des constructions sur la seconde période d'observation. Enfin, bien que toujours très dynamique, le secteur de la **plaine périurbaine connaît également une très légère baisse** sur la seconde période (-6%). Cette diminution généralisée renvoie à la question de la mobilisation de foncier dans un contexte de rationalisation de l'espace.

Dans un comparatif entre EPCI, on observe que la CC des Aspres enregistre une augmentation de +17% de ses autorisations entre les deux périodes. Alors que PMM enregistre pour sa part une baisse de 15% impactée par sa ville-centre et sa frange littorale. La CC Roussillon-Conflent enregistre une baisse de -23% de ses autorisations délivrées entre ces deux périodes alors que la CC Sud-Roussillon voit une augmentation de 7%.

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 2001/2020, cet indicateur nous permet de dégager des secteurs dynamiques :

Notamment la frange rétro-littorale à l'Est de Perpignan : Torrelles, Théza, Alénia et Latour-bas-Elne, comprises entre 20 et 30% de constructibilité, et dans une moindre mesure : les communes du Barcarès, Sainte-Marie, de Saint-Hippolyte, de Saleilles et de Saint-Cyprien comprises entre 14 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, Tresserre et dans une moindre mesure : 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 18 et 25% 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)

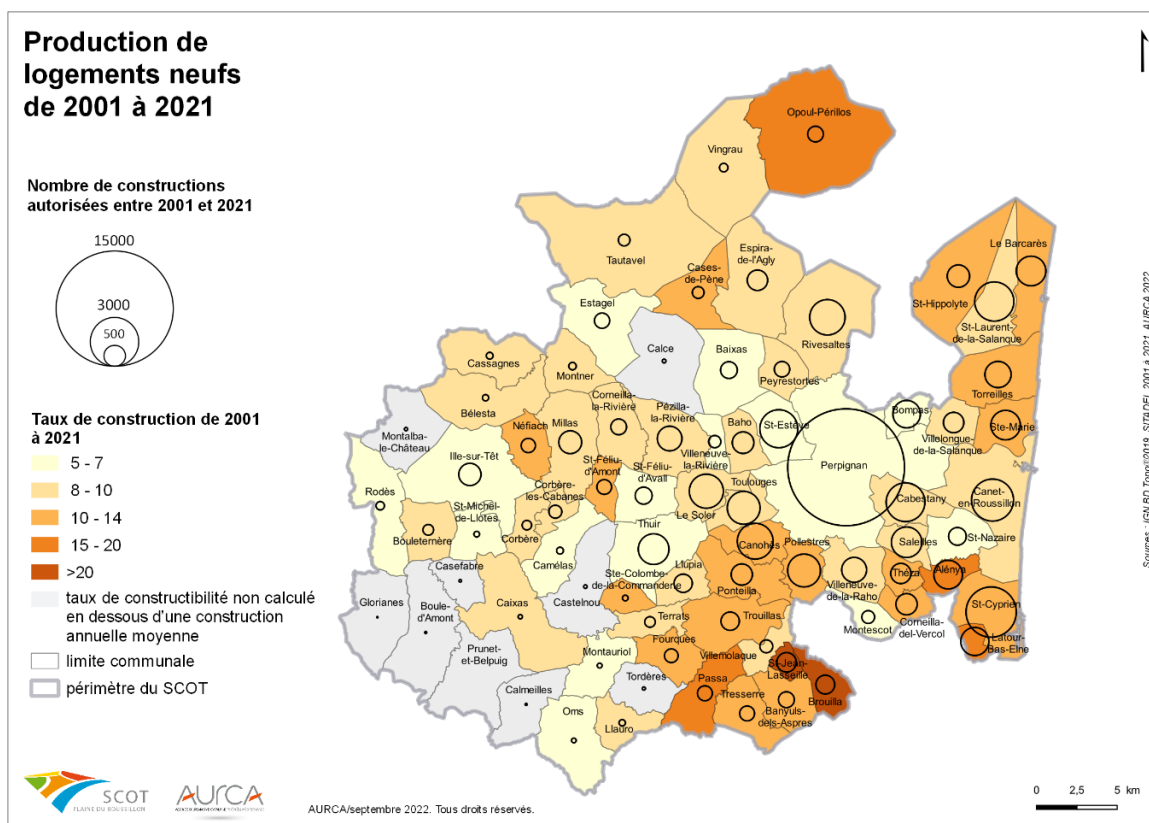


Figure 31 : Les logements construits entre 2001 et 2020 (SITADEL)

2. Typologie de la construction et profils des nouveaux aménagés

Entre 2011 et 2020, on comptabilise 23.114 nouveaux logements sur le territoire du SCOT de la plaine du Roussillon (source Majic), soit environ 2 300 par an pour une densité foncière moyenne de 27 logements par hectare urbanisé. Par ailleurs, 65% de ces constructions ont été édifiées en zone U, soit généralement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et 35% en zone AU, soit en extension urbaine.

Au sein de cette production, les résidences principales ont représenté 85% du total des logements (52% sur le cœur d'agglomération) permettant de satisfaire les besoins de 1 970 ménages par an.

Le profil de ces résidences principales nouvellement construites à l'échelle du SCOT est équilibré, se répartissant au niveau de la typologie à 49% de maisons et 51% d'appartements, et à 53% entre T1-T3 et 47% de T4 et plus. La période a aussi été propice au rééquilibrage via une part de 58% de locataires du parc privé et social, contre 42% d'accession à la propriété. On note également qu'à l'échelle du SCOT, 11% des permis de construire délivrés entre 2009 et 2018 ont été réalisés sur des bâtiments déjà existants, soit 1 nouveau logement sur 9 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 (source Filocom).

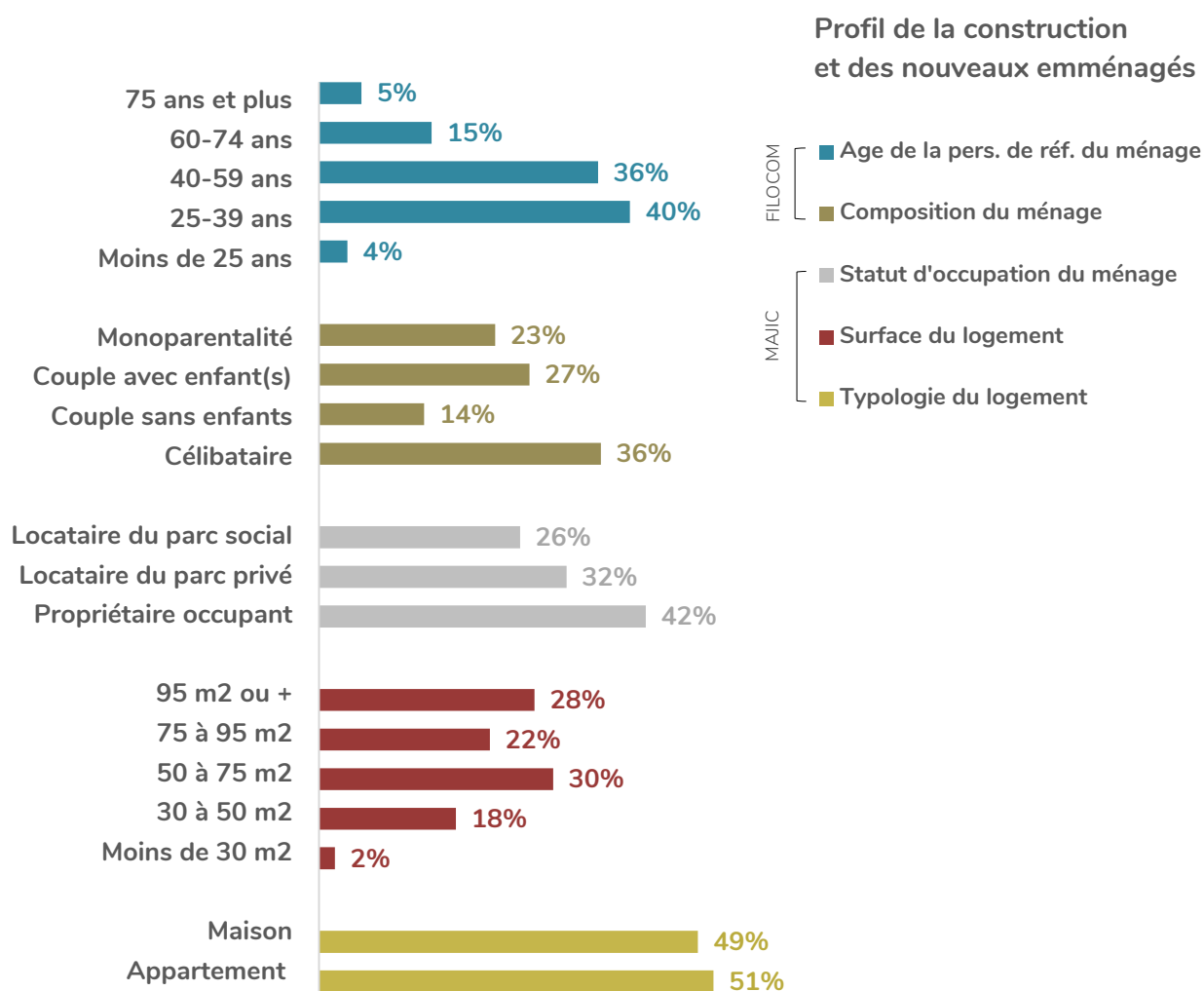


Figure 32 : Profil de la construction entre 2011 et 2020 (MAJIC 2021) et des nouveaux emménagés entre 2009 et 2015 (SITADEL)

Au sein du cœur d'agglomération, entre 2011 et 2020, 1 200 logements ont été livrés chaque année, pour une densité moyenne de 28 logements par hectare urbanisé. 6 nouveaux logements sur 10 ont été réalisés dans les espaces déjà urbanisés. En extension de ces zones urbaines, la taille moyenne des parcelles bâties pour un logement correspond à 305m². Au sein de cette production, les résidences principales ont représenté 86% du total des logements livrés, permettant de satisfaire les besoins de 1 030 ménages par an. Le profil de ces résidences principales nouvellement construites s'est **composé principalement d'appartements (62%)** de type T1-T3 (58%) en location privée et sociale (67%). 1 nouveau logement sur 10 a été réalisé sur un bâtiment déjà existant. 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%).

À noter que **47% de ces logements** ont été réalisés au sein de la ville-centre pour une densité de **38 logements à l'hectare** avec près de **7 logements sur 10 réalisés au sein des espaces déjà urbanisés**. Ces biens sont principalement des appartements (77%) de type T1-T3 (70%) en location (80%). Alors que les 12 communes de la **première couronne** recensent 53% des logements du cœur d'agglomération réalisés ces 10 dernières années pour une densité moyenne de **26 log/ha**, un peu moins de la moitié étant réalisée en extension urbaine. On retrouve une répartition équitable entre typologie, taille du logements et composition des ménages.

Sur la frange littorale, 375 logements ont été livrés en moyenne chaque année entre 2011 et 2020 pour une densité de **23 logements par hectare urbanisé**. Les contraintes soumises aux communes littorales en matière d'extensions urbaines ont permis de voir augmenter le nombre de nouveaux logements réalisés en réinvestissement urbain : **8 logements réalisés sur 10 ont été produits au sein des espaces déjà urbanisés** et 1 logement sur 7 réalisé au sein d'un bâtiment déjà existant. Sur les villes littorales du Barcarès et de Canet-en-Roussillon, ce taux est plus

important, 1 logement sur 5 a fait l'objet d'une réhabilitation sur un bâtiment existant. Les résidences principales représentent 80% de cette production de logements livrés soit en moyenne 300 ménages par an. Le profil de ces résidences principales nouvellement construites s'est **composé principalement d'appartements (60%)** contre 40% d'appartements, de tailles comprises entre le T1-T3 (61%) et T4 et plus (39%), en accession à la propriété (42%) contre 58% 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 de la plaine périurbaine, 690 logements ont été livrés en moyenne chaque année entre le 2011 et 2020 **pour une densité de 27 logements par hectare urbanisé**. Les résidences principales représentent 88% de cette production de logements livrés, soit en moyenne 610 ménages par an. Le profil de ces nouvelles résidences principales **se compose principalement de maisons (84%)** de grande taille en T4 et plus (58%) en majorité en accession à la propriété (56%). 1 logement sur 8 a été réalisé sur un bâtiment existant. Le profil des nouveaux emménagés est surtout composé de jeunes ménages de moins de 40 ans (47%) et de familles (62%).

Sur le **secteur des massifs, 40 logements ont été livrés en moyenne chaque année** entre 2011 et 2020 pour une **densité de 19 logements par hectare** urbanisé. Sur ce secteur, la taille moyenne des parcelles bâties en extension des zone urbaines correspond à 480 m² par logements. Les résidences principales représentent 82% de cette production de logements livrés soit en moyenne 30 ménages installés par an. Ces biens sont principalement des **maisons (81%) de type T4 et + (65%) à 75% en accession à la propriété**. Par ailleurs, 1 logement sur 6 a été réalisé sur un bâtiment existant, le secteur des massifs concentre le plus fort taux de nouveaux logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation sur l'ensemble de la plaine du Roussillon.

	Cœur d'agglomération	Frange littorale	Plaine périurbaine	Massif périurbain	SCOT
Log. construits	12.050	3.750	6.900	400	23.100
<i>Moyenne/an</i>	<i>1.205</i>	<i>375</i>	<i>690</i>	<i>40</i>	<i>2.310</i>
Densité de log.	28 log./ha	23 log./ha	27 log./ha	19 log./ha	27 log./ha
Part des RP	86%	80%	88%	82%	85%
Mén. installés/an	1.030	300	610	30	1 970
Surface de plancher moyenne	78 m ²	77 m ²	88 m ²	101 m ²	81 m²
m² de parcelle par logement (en zone AU)	305 m ²	310 m ²	315 m ²	480 m ²	315 m²
Appartement	62%	60%	31%	19%	51%
Maisons	38%	40%	69%	81%	49%
Propriétaire	33%	42%	56%	75%	42%
Locataire	67%	58%	44%	25%	58%
<i>Locataire parc privé</i>	<i>32%</i>	<i>40%</i>	<i>27%</i>	<i>21%</i>	<i>32%</i>
<i>Locataire parc social</i>	<i>35%</i>	<i>17%</i>	<i>17%</i>	<i>4%</i>	<i>26%</i>
Part des T1-T3	58%	61%	42%	35%	53%
Part des T4 ou +	42%	39%	58%	65%	47%

Figure 33 : Profil de la construction et des nouveaux emménagés entre 2011 et 2020 (MAJIC 2021)

• Le marché immobilier

1. Un marché de l'immobilier dans le top 20 national (hors Ile de France), 9^{ème} agglomération la plus attractive de France

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 2 400 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.

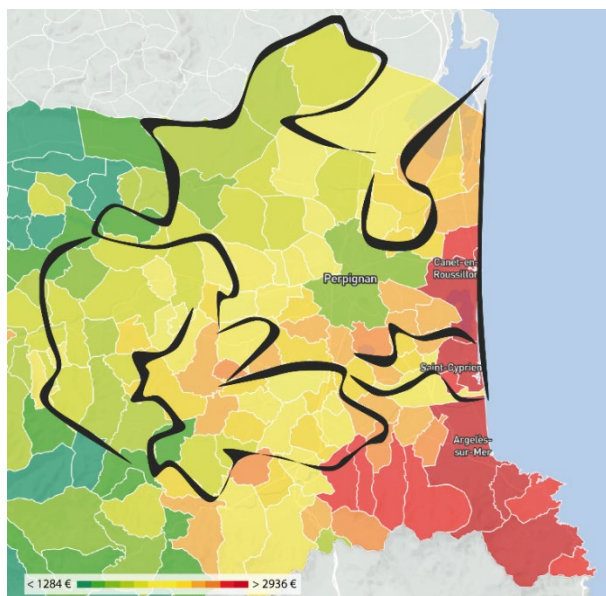


Figure 34 : Le marché de l'immobilier sur le SCOT PR en 2022 (<https://www.meilleursagents.com>)

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)

2. 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** et se resserre encore compte tenu de la remontée des taux directeurs, de la mise en place du taux d'usure, et de la hausse des apports demandés.

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.

3. 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'accèsion 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 +40% de logements supplémentaires entre 2011 et 2018. Les locataires gagnent non seulement en confort mais également en pouvoir d'achat.

B4. HYPOTHÈSE DE PROJECTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

- **Hypothèse des besoins liés au desserrement de la taille moyenne des ménages**

1. L'observation 1999/2021

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% sur la décennie de 2011/2021. 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 0,6% pour la décennie 2011/2021.

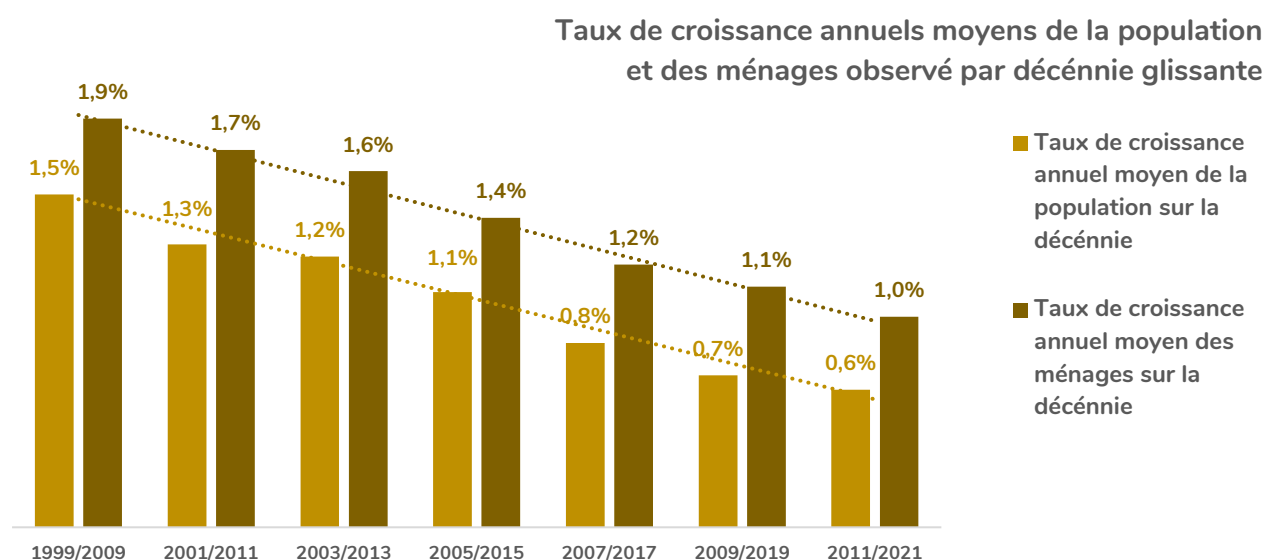


Figure 35 : Taux de croissance annuel moyen de la population et des ménages par décennie glissante (Filocom, Insee, AURCA)

2. 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 476 en 2021, soit 38 de plus. Ainsi, il est possible de voir que la seule diminution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2021 a généré un besoin de 10 000 logements en 22 ans pour loger les 268 140 habitants présents en 1999. Soit en moyenne un besoin d'environ 500 logements par an pour pallier au seul phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages.

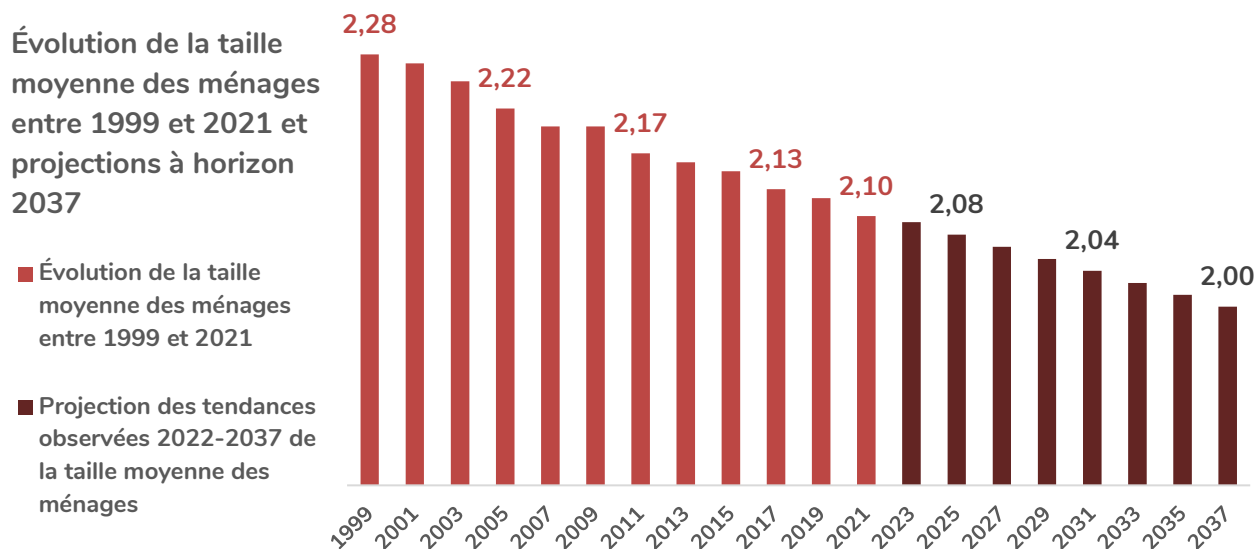


Figure 36 : L'évolution de la taille moyenne des ménages de 1999 à 2021 et projections à horizon 2037 (Filocom, Insee et AURCA)

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 2,0 personnes par ménage en 2037, selon une hypothèse de poursuite des tendances observées. Ainsi, le nombre de logements à produire pour répondre au seul desserrement des ménages serait d'environ 8 150 logements sur 15 ans à horizon 2037.

• 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 +0,7% par an sur le SCOT de la Plaine du Roussillon, permettant d'atteindre à horizon 2037, près de 374.000 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 17 750 logements (indépendamment de la taille des ménages retenue à horizon 2037).



• Les besoins liés à la demande en résidences secondaires et à l'amélioration du parc immobilier

1. 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 18% de résidences secondaires. L'attraction pour son littoral demeure élevée. **Au vu des dynamiques à l'œuvre, environ 3 000 logements seraient nécessaires chaque année afin de répondre à cette pression spécifique.**

2. Le renouvellement du parc immobilier et la fluidité des parcours résidentiels

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, environ 5 200 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.

De plus, le besoin en logements comprend une part pour améliorer la fluidité des parcours résidentiels. Ça comprend la nécessité de produire une vacance frictionnelle afin de permettre l'emménagement de nouveaux habitants et favoriser la fluidité du marché notamment dans les secteurs à forte mobilité résidentielle comme c'est le cas sur le cœur d'agglomération et la frange littorale (entre autres). L'amélioration de la fluidité des parcours entend aussi participer à répondre aux problématiques de « mal-logement » (besoins des ménages en suroccupation, aux personnes hébergées en structure, chez un proche, etc.), ou de « non-logement » qui sont des problématiques prégnantes sur le territoire du SCOT. **Ainsi, au vu des dynamiques à l'œuvre, un taux de 5% appliqué sur le desserrement attendu afin de fluidifier les trajectoires résidentielles est nécessaire ce qui représente environ 400 logements pour 15 ans.**

• 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 tendanciennes (demande en résidences secondaires et concurrence, desserrement des ménages, renouvellement du parc immobilier...)

La méthode dite 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.

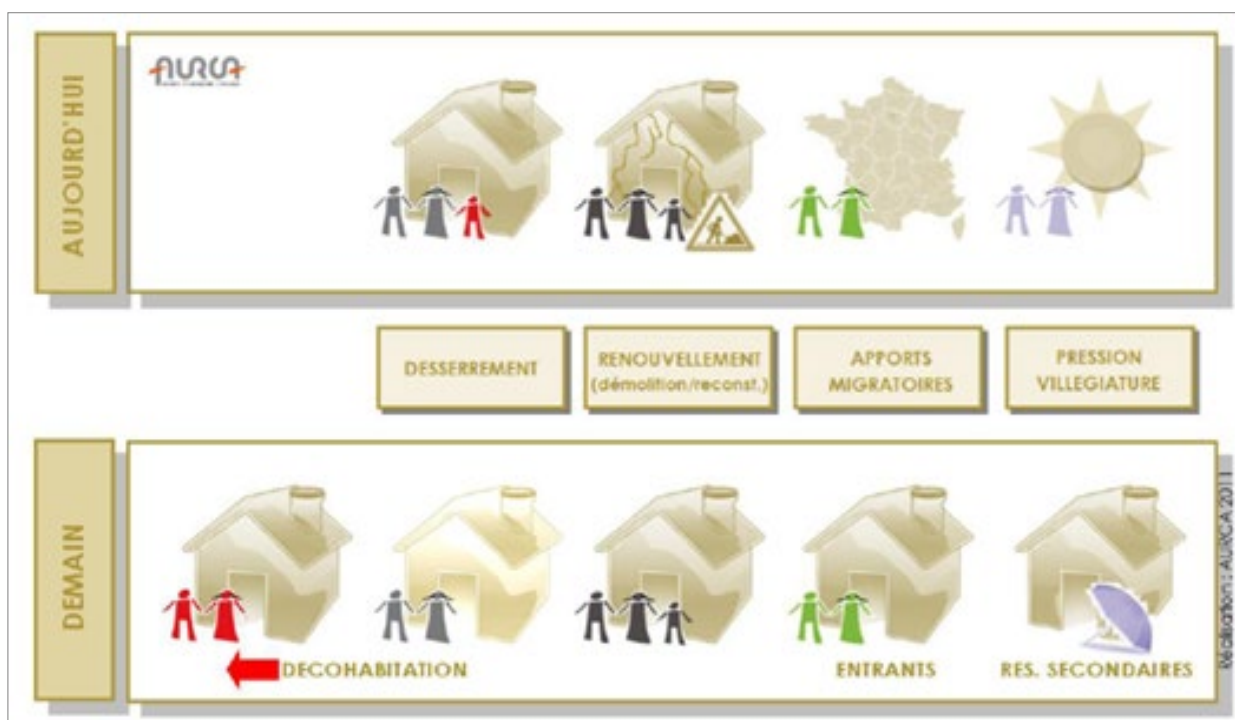


Figure 37 : Schéma des besoins en logements combinés (AURCA 2011)

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 : environ 8 150 logements ;
- Besoins liés au renouvellement du parc immobilier et à la fluidité des parcours résidentiels : environ 5 600 logements ;
- Besoins liés à la demande en résidences secondaires : environ 3 000 logements.

Les besoins liés au « Point Mort » sont donc d'environ 16 750 logements, soit 49% des besoins en logements à satisfaire

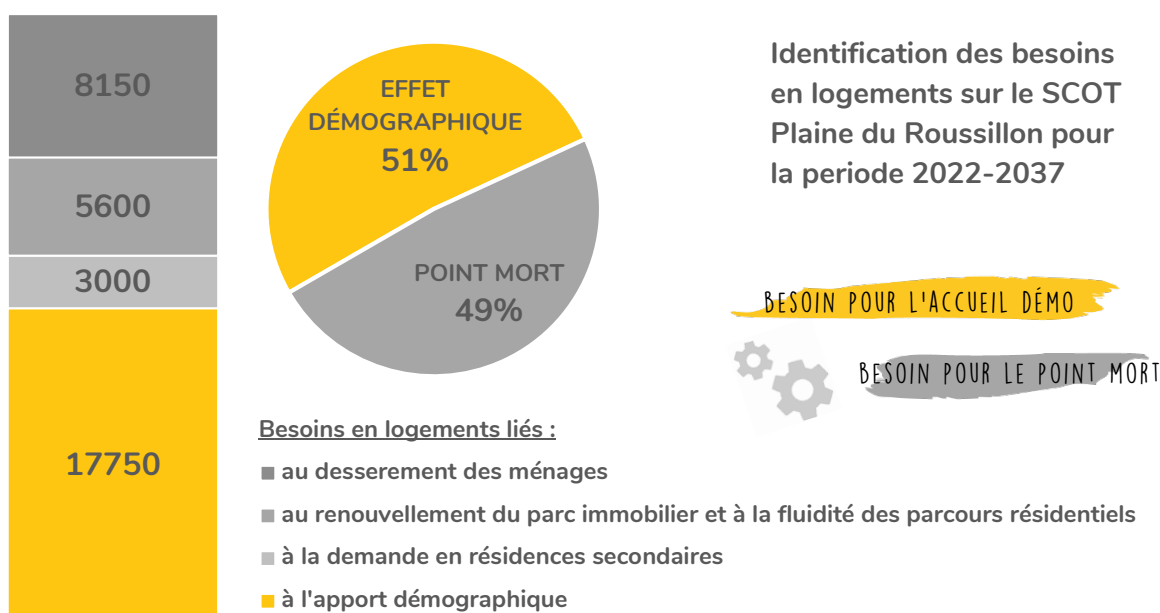


Figure 38 : Les besoins en logements annuels sur 15 ans pour le SCOT Plaine du Roussillon (AURCA 2023)

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 : 51% soit environ 17 750 logements sur la base du scénario à 0,7% par an ;
- Besoins liés au « point mort » : 49% soit environ 16 750 logements.

Le territoire du SCOT de la plaine du Roussillon présenterait ainsi un besoin cumulé d'environ 34.500 logements entre 2022 et 2037. Soit environ 2 200 à 2 400 logements en moyenne annuelle.

Pour rappel, le territoire de la plaine a autorisé en moyenne la construction de 2 700 logements par an depuis 2001. Bien que ces quatre dernières années, la moyenne ait été ramenée à 2 300 logements chaque année, le scénario basé sur la réalisation de 2 300 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 + 35 500 habitants d'ici 15 ans. Cet apport démographique (couplé aux besoins de la population en place) générerait ainsi **un besoin de 34 500 logements à satisfaire sur le périmètre du SCOT** et à répartir notamment entre les quatre intercommunalités.

Ainsi, 23 800 logements seraient à prévoir et à répartir sur les communes de la Communauté Urbaine Perpignan-Méditerranée Métropole à horizon 2037, soit 1 600 logements par an en moyenne (50% en lien avec le "Point Mort" et 50% en lien avec les apports migratoires attendus)

5 600 logements seraient à satisfaire et à répartir sur les communes de la Communauté de Communes Sud-Roussillon à horizon 2037, soit 350 logements par an en moyenne (57% en lien avec le "Point Mort" et 43% en lien avec les apports migratoires attendus)

3 500 logements seraient à prévoir et à répartir sur les communes de la Communauté de Communes des Aspres à horizon 2037, soit 250 logements par an en moyenne (29% en lien avec le "Point Mort" et 71% en lien avec les apports migratoires attendus)

Enfin, 1 500 logements sont à programmer et à répartir sur les communes de la Communauté de Communes Roussillon-Conflent à horizon 2037, soit 100 logements par an en moyenne (33% en lien avec le "Point Mort" et 67% en lien avec les apports migratoires attendus)

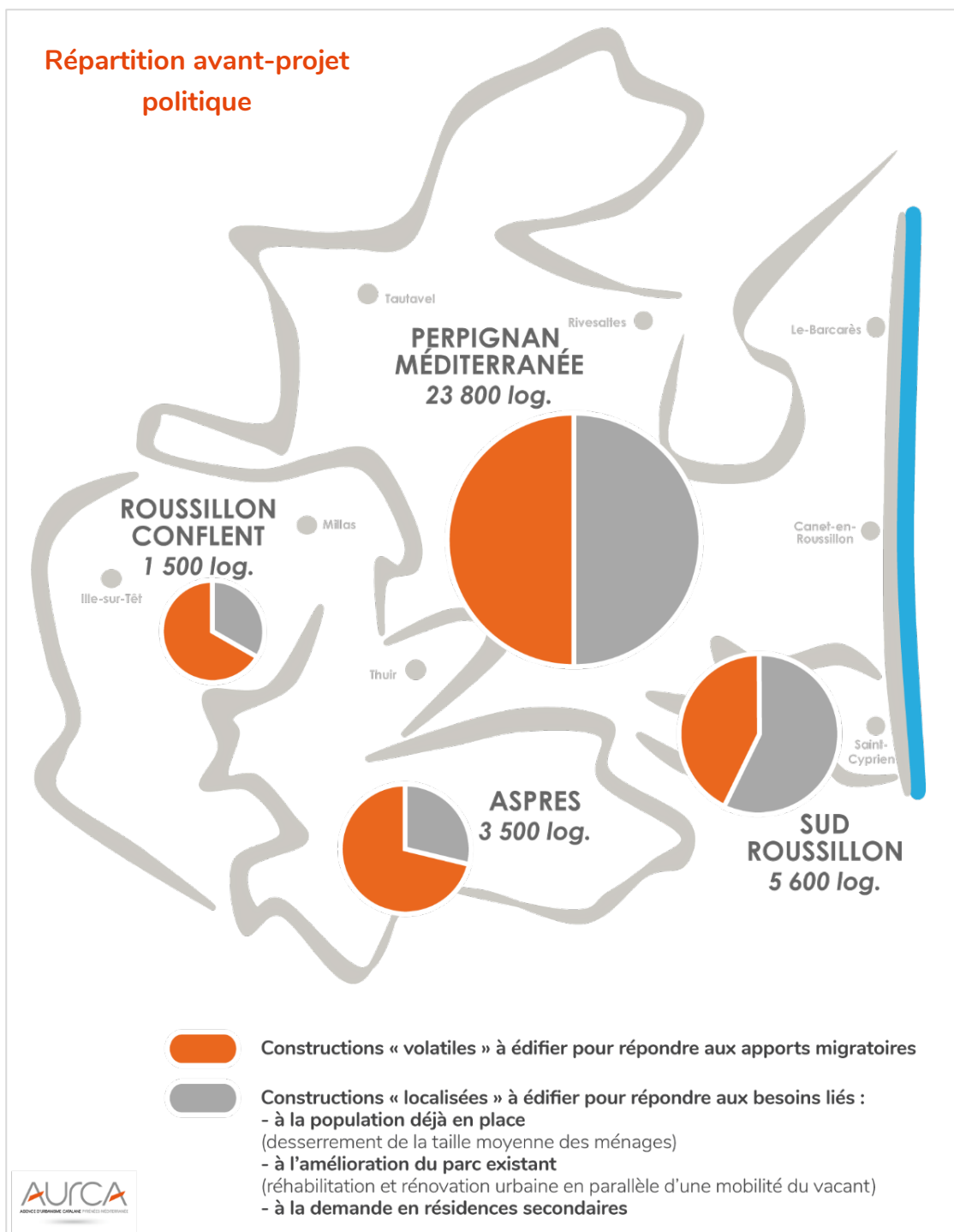


Figure 39 : Les besoins en logements à édifier pour la période 2022/2037 (avant répartition politique) sur le SCOT Plaine du Roussillon (AURCA 2022)

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 velléités 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 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 de près par les communes de la première couronne du cœur d'agglomération et celles de la frange littorale. 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 +0,7% l'an. Il serait ainsi attendu à horizon 2035 environ 35 500 nouveaux habitants qui permettraient d'atteindre les 374 000 habitants à échéance.

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 ces 20 dernières années malgré l'observation d'un léger tassement de ce dernier en raison de difficultés foncières accrues. Ce phénomène est particulièrement prégnant sur la frange littorale. A contrario, les communes de la première couronne du cœur d'agglomération connaissent une dynamique de construction positive.

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 rééquilibres. 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 34 500 logements à horizon 2037 pour répondre à la fois aux apports migratoires attendus (sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de +0,7%) mais également au "point mort" (dessalement des ménages, résidences secondaires et renouvellement urbain).

La répartition des besoins en logements générés par les composantes démographiques de chaque intercommunalité s'établit à 70% des besoins en logements sur la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole, 16% sur la Communauté de Communes Sud-Roussillon, 10% sur celle des Aspres et enfin 4% sur la Communauté de Communes Roussillon-Conflent.

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Les secteurs du SCOT et leur poids de population (INSEE 2018)	6
Figure 2 : La population en 2018 sur le territoire du SCOT (INSEE 2018).....	7
Figure 3 : L'évolution démographique comparée en base 100 (INSEE)	8
Figure 4 : L'évolution de la population sur le SCOT par secteur entre 2008 et 2018 (INSEE).....	8
Figure 5 : La croissance démographique par secteur au travers du solde migratoire et naturel (INSEE)	9
Figure 6 : Évolution de la répartition de la population et accroissement démographique (INSEE, Filocom, AURCA 2023)	10
Figure 7 : L'évolution démographique annuelle entre 2008 et 2018 (INSEE)	11
Figure 8 : Évolution de la taille des ménages et besoin en logements / la composition des ménages en 2018 (INSEE).12	
Figure 9 : La répartition de la population par tranche d'âge et son évolution entre 2008 et 2018 (INSEE).....	13
Figure 10 : La répartition de la population par catégories socioprofessionnelles et par statuts en 2018 (INSEE)	14
Figure 11 : Les ménages éligibles au logement locatif social (Filocom 2017)	14
Figure 12 : Les revenus des ménages en 2015, hors aide sociale (Filocom).....	15
Figure 13 : Les niveaux de ressources des ménages par secteurs en 2015 (Filocom)	16
Figure 14 : Les ménages sous le seuil de pauvreté en 2015 (Filocom)	17
Figure 15 : L'ancienneté d'emménagement des ménages dans les résidences principales (INSEE 2018).....	18
Figure 16 : Solde net des migrations résidentielles (INSEE 2018, AURCA 2022)	18
Figure 17 : La croissance démographique enregistrée et les scénarios projetés (INSEE et AURCA 2022)	20
Figure 18 : La population attendue pour la période 2022/2037 ; base du scénario tendanciel (Estimation AURCA et INSEE), Auteur : AURCA 2022	21
Figure 19 : L'évolution du nombre de logements, étude comparée en base 100 (INSEE).....	23
Figure 20 : les modes d'occupation du parc de logements en 2021 (MAJIC)	23
Figure 21 : Le mode d'occupation du parc de logements en 2021 (Majic).....	25
Figure 22 : Les règlementations thermiques (AURCA)	26
Figure 23 : L'ancienneté des résidences principales en 2021 (Majic)	27
Figure 24 : Statut d'occupation des résidences principales en 2021 (Majic)	28
Figure 25 : Typologie et taille des résidences principales en 2021 (Majic)	29
Figure 26 : Schéma des trajectoires résidentielles (AURCA 2011).....	30
Figure 27 : Les logements locatifs sociaux (RPLS DREAL au 1 ^{er} janvier 2018).....	32
Figure 28 : Le parc de logements vacants depuis plus de deux années consécutives en 2021 (Majic)	33
Figure 29 : Le parc de logements potentiellement indignes en 2015 (Filocom)	35
Figure 30 : Permis de construire autorisés entre 2001 et 2020 et leur répartition par secteur et par EPCI (SITADEL) ..36	
Figure 31 : Les logements construits entre 2001 et 2020 (SITADEL)	37
Figure 32 : Profil de la construction entre 2011 et 2020 (MAJIC 2021) et des nouveaux emménagés entre 2009 et 2015 (SITADEL)	38
Figure 33 : Profil de la construction et des nouveaux emménagés entre 2011 et 2020 (MAJIC 2021).....	39
Figure 34 : Le marché de l'immobilier sur le SCOT PR en 2022 (https://www.meilleursagents.com)	40

Figure 35 : Taux de croissance annuel moyen de la population et des ménages par décennie glissante (Filocom, Insee, AURCA)	41
Figure 36 : L'évolution de la taille moyenne des ménages de 1999 à 2021 et projections à horizon 2037 (Filocom, Insee et AURCA)	42
Figure 37 : Schéma des besoins en logements combinés (AURCA 2011)	44
Figure 38 : Les besoins en logements annuels sur 15 ans pour le SCOT Plaine du Roussillon (AURCA 2023)	45
Figure 39 : Les besoins en logements à édifier pour la période 2022/2037 (avant répartition politique) sur le SCOT Plaine du Roussillon (AURCA 2022)	46

RÉALISATION



Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon
9, Espace Méditerranée - étage 6
66000 PERPIGNAN
tél. 04 68 37 79 52 - fax. 04 68 55 38 22

PARTICIPATION AUX ÉTUDES ET CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane
19, Espace Méditerranée - étage 6
66000 PERPIGNAN
tél. 04 68 87 75 52 - fax. 04 68 56 49 52

