

Calcul du point mort et de l'effet démographique pour la période 2008-2013 :

Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée. Il s'agit donc, dans cette première phase, de connaître les besoins en termes de logements pour ne pas perdre de population. En effet, si les effectifs de population variaient pas, les changements de modes de vie et l'évolution du parc de logements entraîneraient une nécessité plus ou moins grande de construire de nouvelles habitations.

Dans les calculs ci-après, cette nécessité de logements est exprimée en valeurs positives ou négatives selon qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une baisse du besoin.

1 - La méthode

Les bases de données :

Le calcul s'appuie sur les bases de données suivantes :

- le taux d'occupation des résidences principales (qui correspond au nombre de personnes par ménage en résidence principale)
- la population des résidences principales
- le nombre de résidences principales
- le nombre de résidences secondaires
- le nombre de logements vacants
- le nombre total de logements du parc
- le nombre de logements construits sur la période (qui correspond au nombre de permis de construire déposés pour des constructions à usage d'habitation)

Les critères d'analyse :

Pour pouvoir obtenir le point mort, il est nécessaire de tenir compte de trois critères :

• le renouvellement du parc : ce concept prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité...) que sous celui de leur vocation (changement de destination des bâtiments). Ainsi, si un ancien commerce demeure vacant et qu'il est transformé résidence principale, il contribuera à faire baisser les besoins en terme de logement puisqu'il permettra d'accueillir un ménage. Le renouvellement du parc a donc une influence sur les besoins en terme de logement.

• la variation des résidences secondaires et des logements vacants : ce critère consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. En effet, si un logement vacant devient résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement.

• le desserrement de la population : ce concept consiste à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logement. En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial...), le nombre de personnes par logement change. Si on considère que l'effectif de la population reste stable, l'évolution du taux d'occupation entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logement. Par exemple, la décohabitation d'une population donnée tend à créer un besoin en logements.

La méthode de calcul :

Les calculs sont systématiquement basés sur deux temps (T0 et T1) pour pouvoir analyser une évolution. Ils sont calculés ici sur la base des recensements INSEE de 1999, 2008 et 2013.

- (A) Le renouvellement :

Il s'agit d'ajouter au parc total de logements existants au moment T0 le nombre de nouvelles constructions (nombre de permis de construire à usage d'habitation). On obtient ainsi le parc total théorique de logements existants au moment T1. Le nombre de logements réels au moment T1 devrait donc correspondre à ce calcul. Or on peut constater qu'au moment T1, les valeurs du parc total théorique et du parc total réel sont différentes. Une simple soustraction du parc total réel au parc total théorique permet donc d'obtenir la valeur des logements renouvelés. Cependant, il ne faut pas oublier que le calcul détermine un besoin : les valeurs positives ou négatives expriment donc une augmentation ou une diminution du besoin en logements engendré par le renouvellement.

- (B) la variation :

Ici, la simple addition entre les évolutions des variations des résidences secondaires et des logements vacants permet d'exprimer le besoin en logement engendré. Toutefois, il est important de comprendre qu'un changement de statut d'un de ces deux types de logements sera considéré au bénéfice des résidences principales. Même si d'autres cas de figure sont possibles, celui-ci reste le plus fréquent et sera donc privilégié.

- (C) le desserrement :

En divisant la population des résidences principales de T0 par le taux d'occupation à T0 on obtiendrait en toute logique le nombre de ménages en résidences principales à T0. Mais en remplaçant dans cette formule le taux d'occupation à T0 par celui à T1, on obtient, pour une population stable, le nombre de résidences principales total théorique nécessaire à T1. En soustrayant le nombre de résidences principales à T0 à la valeur obtenue précédemment, on obtient le besoin en résidences principales créée.

Calculer le point mort revient ensuite à faire l'addition de l'ensemble des besoins créés par les trois critères présentés. La formule est donc tout simplement $A + B + C$. La valeur est là aussi exprimée en besoin de logements.

Le point mort est une valeur théorique, considérant que la population reste stable. Or, cette dernière évolue. L'effet démographique mesure, lui, la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de la population. Il est donc égal à la différence entre le point mort et le nombre de logements construits

	source	1999	2008	2015	Evolution 1999-2008	Evolution 2008-2015	Variation annuelle moyenne 2008-2015
Taux d'occupation résid. princ. (Nbre de personnes par ménage)	calcul	2,53	2,23	2,17*	-0,3	-0,06	-0,012
Population des résid. principales	INSEE	4492	4632	4841	+140	+209	29,8
Nombre de résid. principales	INSEE	1777	2076	2230	+299	+154	22
Nombre de résid. secondaires	INSEE	29	27	53*	-2	+26	5,2
Nombre de logements vacants	INSEE	37	53	57*	+16	+4	0,8
Parc Total de logements	INSEE	1843	2156	2340	+313	+184	26,3
Logements construits (P.C.)	Commune				+345	+146	20,8
					Besoins engendrés (en nombre de logements)		Besoins engendrés par an en moyenne (en nbre de logements)
(A) Renouvellement	Parc total de logements T0 + logements construits T1 - logements T1				+32	- 38	- 5,4
(B) Variation	Evolution rés. second. + Evolution logements vacants				+14	+30	6
(C) Desserrement	(pop résid. princ. T0/Tx d'occupation T1) - Nbre résid. princ. T0				+237	+58	8,36
Point Mort	A + B + C				+283	+50	7,22
Effet démographique	point mort - logements construits				-62	+50	-96

* chiffre 2013.

Bilan :

- un taux d'occupation des résidences principales en baisse depuis 1999.
- une population des résidences principales en hausse sur les deux périodes.
- un nombre de résidences principales en forte augmentation sur la période 1999-2008 (+299 en 9 ans, soit plus de 33 logements par an en moyenne) mais un ralentissement entre 2008-2015 (+154 en 7 ans, soit 22 logements par an en moyenne).
- un nombre de résidences secondaires qui a presque doublé entre 2008 et 2013 passant de 27 à 53 résidences secondaires en 2013 (soit 5,2 par an en moyenne sur la période).
- un nombre de logements vacants en hausse depuis 1999, mais on assiste à un ralentissement sur la période 2008-2013 (passant de 53 en 2008 à 57 en 2013, soit 0,8 logement par an en moyenne sur la période).
- 146 logements construits sur la période 2008-2015 contre 345 entre 1999 et 2008 avec notamment la réalisation de la ZAC «Coeur de village» réalisée entre 2001 et 2005 comprenant 241 logements sous la forme de maisons de ville et de logements collectifs.

Synthèse des besoins engendrés entre 2008 et 2013 :

- un renouvellement qui a engendré un excédent de 38 logements.
- une variation de la vacance et des résidences secondaires de 30 logements.
- un desserrement lié à la baisse du taux d'occupation qui génère un besoin de 58 logements.
- au final, la maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 50 logements.
- la création de 146 nouveaux logements n'a pas suffi à absorber le point mort et laisse un excédent de 96 logements.

Projection du point mort sur la période 2015-2030

Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal. Sa projection permet d'avoir une estimation de l'impact du renouvellement, de la variation et du desserrement sur le parc de logements futur.

1 - La méthode

Pour le calcul du renouvellement, on applique la même part qui avait été observée sur la période 2008-2015 à la période 2015-2030.

Le desserrement prend en compte le phénomène de décohabitation qui est fonction des taux d'occupation qui sont retenus pour la période 2015-2030 (la formule de calcul reste inchangée).

Seule la variation n'entre pas en compte dans la projection. En effet, la variation prend en compte l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

- Pour les résidences secondaires, il est difficile d'évaluer qu'elle va être l'évolution de cette donnée sur cette période. Cette évolution peut fortement varier en fonction du contexte économique mais également du contexte culturel (tourisme vert...).

- Pour les logements vacants, les politiques d'aménagement visent aujourd'hui à une meilleure gestion de la consommation d'espace : lutter contre l'étalement urbain, préserver la biodiversité et les espaces agricoles en repensant l'urbanisation.... l'objectif est donc de réduire le parc de logements vacants par la réhabilitation avant de développer de trop vastes zones d'urbanisation future.

C'est pour des raisons que la variation n'est pas intégrée dans les calculs de la projection du point mort à l'horizon 2030.

On peut également noter que deux propositions sont réalisées. La proposition 1 avec un taux d'occupation stable, et la 2 avec un taux d'occupation en baisse. En effet, il est difficile de connaître l'évolution de cette donnée. Les deux propositions permettent donc d'appréhender son évolution.

2 - Le calcul

	2008 - 2015	2015-2030	
		Proposition 1 Taux d'occupation stable	Proposition 2 Taux d'occupation en baisse
Taux d'occupation	2,17	2,17	1,97
Renouvellement	-38	-81	-81
Variation	+30	+ 0	+ 0
Desserrement	+58	+ 125	+ 275
Total besoins pour maintien de la population	+50	+ 44	+ 194

Choix retenu pour le taux d'occupation :

- Le taux d'occupation de la proposition 1 reste inchangé.

Le taux d'occupation de la proposition 2 que nous avons choisis d'appliquer est similaire au rythme de décohabitation que l'on observe sur la période 2008-2015 (passant de 2,23 personnes par ménages en 2008 à 2,17 en 2015).

Analyse :

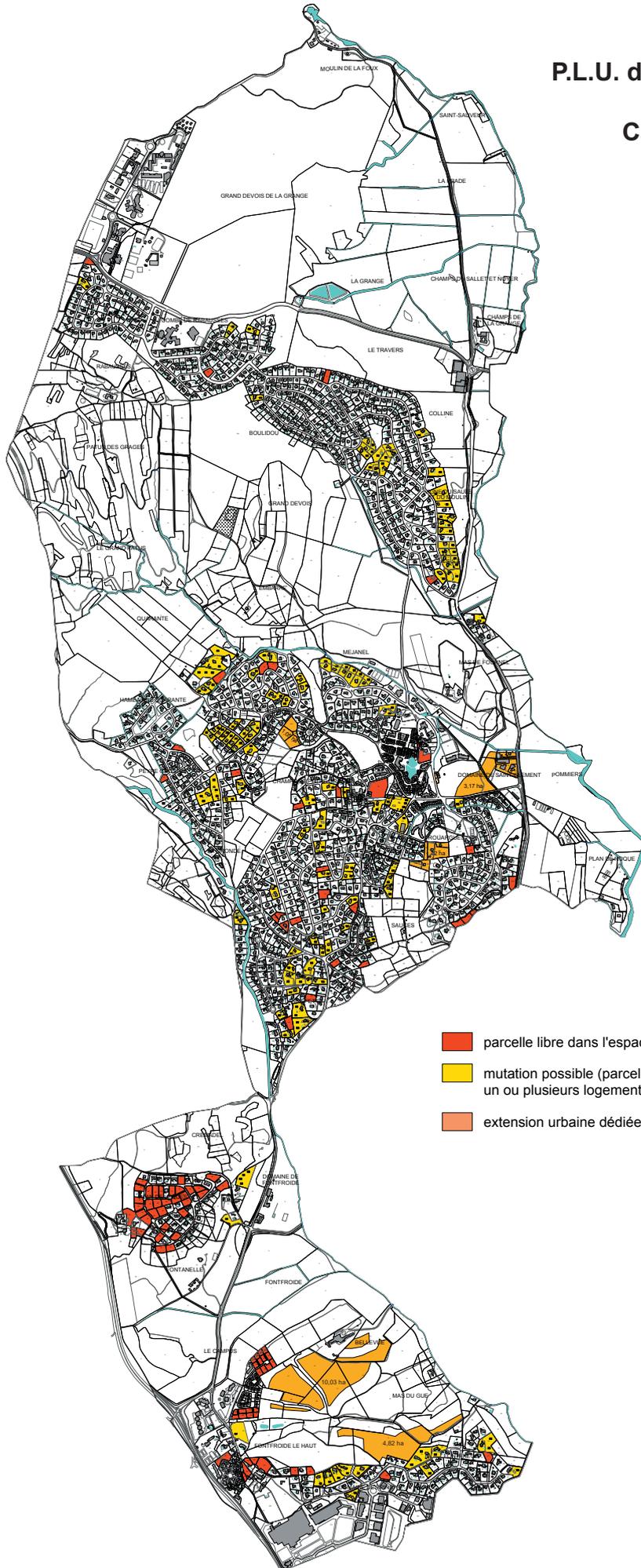
- Le renouvellement va créer un excédent de 81 logements sur la période 2015 - 2020
- De façon logique le besoin en logement augmente quand le taux d'occupation diminue. Ici une diminution du taux d'occupation des résidences principales (cf calcul du desserrement) passant de 2,17 personnes par ménages sur la période 2008-2015 à 1,97 sur la période 2015-2020 va provoquer une augmentation du besoin de 150 logements pour maintenir les effectifs actuels de la population communale.

Au total la proposition 1 engendre un besoin de 44 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2030, soit environ 3 logements par an en moyenne

Au total la proposition 2 engendre un besoin de 194 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2030, soit environ 13 logements par an en moyenne

P.L.U. de St-Clément-de-Rivière

Capacités d'accueil

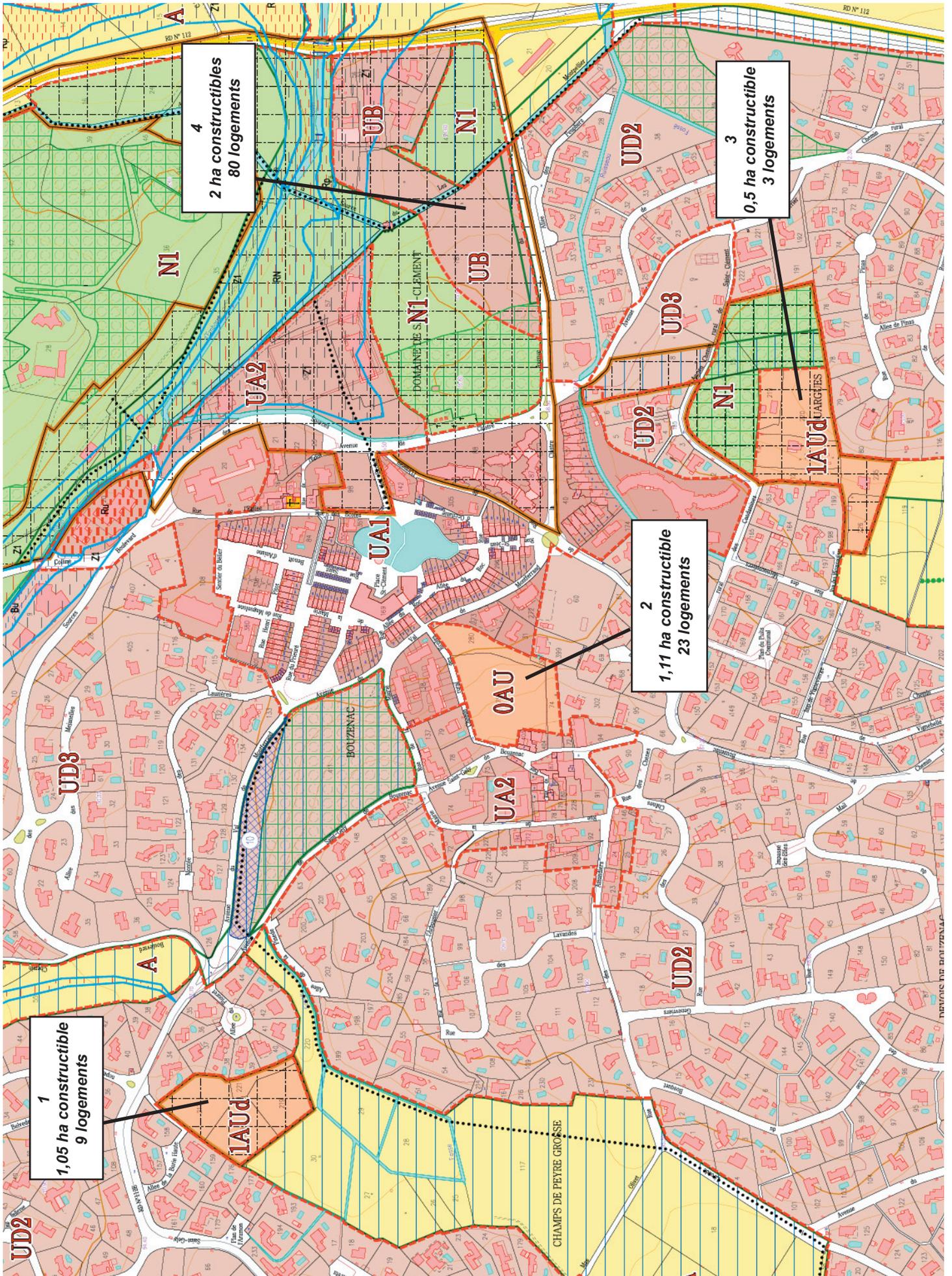


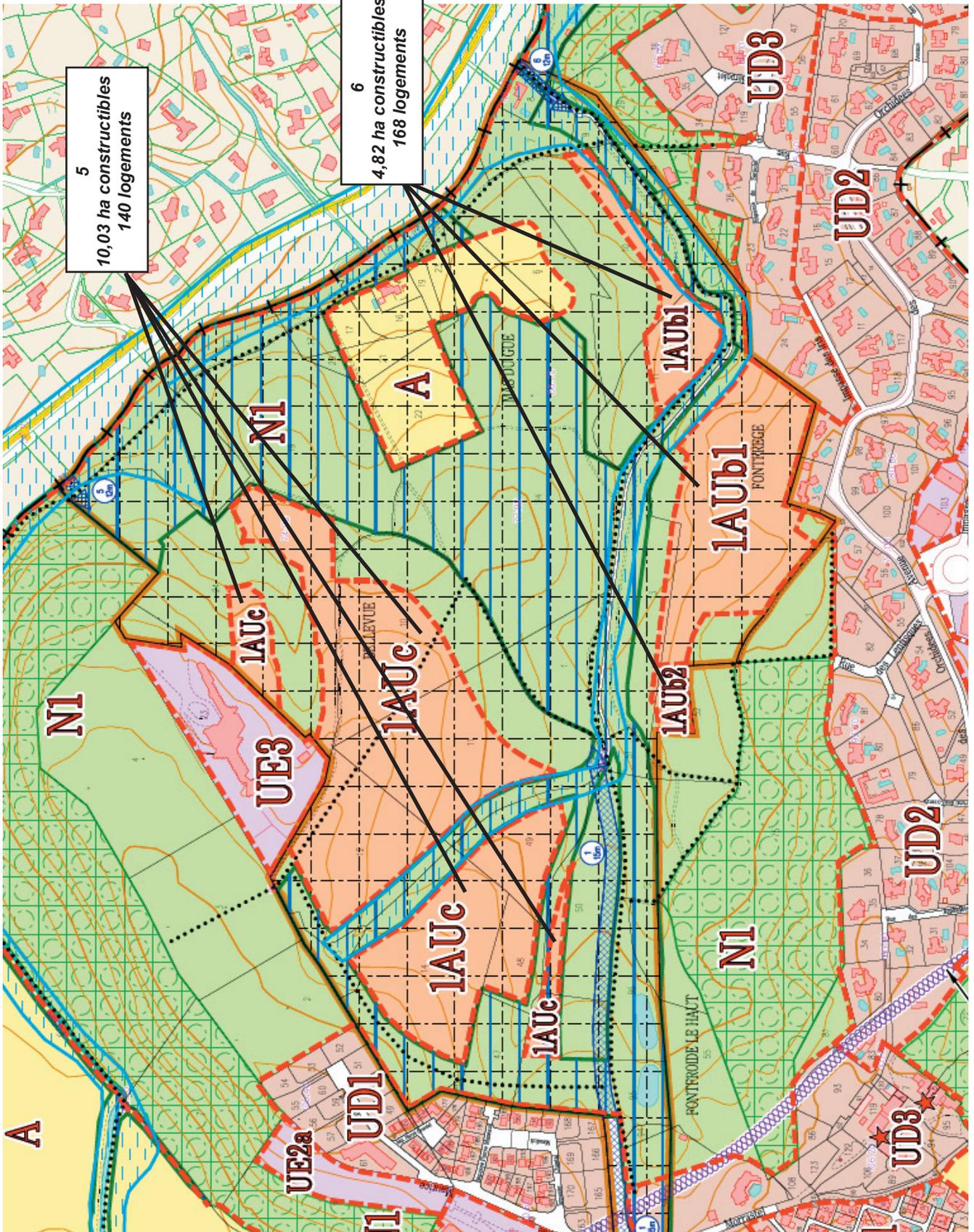
- parcelle libre dans l'espace urbain ("dents creuses")
- mutation possible (parcelle bâtie susceptible d'accueillir un ou plusieurs logements supplémentaires)
- extension urbaine dédiée aux logements

P.L.U. de St-Clément-de-Rivière

Capacités d'accueil

	Superficie brute (ha)	Superficie constructible dédiée aux logements (ha)	Nombre total de logements estimé et densité
Densification de l'enveloppe urbaine			
Parcelles non bâties («dents creuses»)	15,93	15,93	160
Mutations / Divisions parcellaires			108
TOTAL DENSIFICATION			268
Extensions urbaines			
Secteur 1 (1AUd)	1,05	1,05	9 (8,6 logts/ha)
Secteur 2 (0AU)	1,11	1,11	23 (20 logts/ha)
Secteur 3 (1AUd)	1,42	0,5	3 (6 logts/ha)
Secteur 4 (UB)	3,26	2	80 (40 logts/ha)
Secteur Nord (village)	6,84	4,66	115 (24,7 logts/ha)
Secteur 5 (1AUc)	10,03	10,03	140 (14 logts/ha)
Secteur 6 (1AUb)	4,82	4,82	168 (34,9 logts/ha)
Secteur Sud	14,85	14,85	308 (20,7 logts/ha)
TOTAL EXTENSIONS	21,69	19,51	423 (21,7 logts/ha)
TOTAL GLOBAL			691





Le projet de PLU de Saint-Clément de rivière à l'horizon 2030 prévoit :

- **la réalisation de 691 logements**. 44 à 194 de ces logements doivent permettre le maintien de la population actuelle des résidences principales en fonction de l'évolution du taux d'occupation des résidences principales entre 2.17 actuellement et une estimation de 1,97 à l'horizon 2030.

On retiendra donc le chiffre médian de **75 logements nécessaires pour permettre le maintien de la population actuelle des résidences principales, soit 5 logements/an en moyenne**.

Population totale actuelle est estimée à 5200 habitants.

691 nouveaux logements chiffre auquel on déduit 75 logements destinés au maintien de la population actuelle (dessalement, renouvellement), soit 616 nouveaux logements destinés à l'arrivée d'habitants supplémentaires.

616 logements, soit un nombre d'habitants supplémentaires compris entre 1213 et 1336, soit **une population totale d'environ 6500 habitants**.

Cela représente **un taux de croissance démographique moyen d'environ 1,6% sur la période 2015-2030**.