

La projection démographique du PLU

La projection démographique à échéance fin 2030

La projection démographique s'appuie sur la réalité de la tendance passée des périodes intercensitaires précédentes (2007-2012 ; 2012-2017), ainsi que les tendances d'objectifs qui s'orientent sur le territoire du Pays Cœur d'Hérault et son SCOT à venir.

Ainsi, un taux de 1,5 % a été retenu pour le projet communal 2020-fin 2030.

Sur la période 2017-2020, un TCAM de 1,5% a été retenu. Il s'agit de la prolongation de la tendance observée sur la période 2012-2017.

Aussi, dans la modélisation du besoin de logement (travaillé sur la période 2017 - 2031 (1^{er} janvier / 31 décembre 2030), le TCAM utilisé reste de 1,5%.

La projection de ces taux sur la base des données INSEE les plus récentes mobilisables permet d'atteindre une population d'un peu plus de 10 904 habitants au 31 décembre 2030.



Projections démographiques - Clermont-l'Hérault - Août 2020

Données de départ		TCMA		Tx 2010-17		Tx projet retenu		Tx desserement																					
2012	2017																												
8221	8852			1,50%		1,50%		-0,15%																					
		1er Janv														1er Janv													
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Bilan fin 2030/début 2031												
Population totale : 1,5% à partir de 2017		8852	8985	9120	9256	9395	9536	9679	9824	9972	10121	10273	10427	10584	10742	10904	10904												
		1,5 % de TCMA de 2017 à fin 2018				1,5% de TCMA de début 2019 à fin 2030																							

Population donnée au 1er janvier de chaque année
 Donnée de départ connue (base Insee, population + taille des ménages)
 Donnée estimée (base TCMA 1,5% de 2017 à 2020 correspondant à la tendance 2012-2017 prolongée)

Le besoin en production de logements

La méthode appliquée pour définir le besoin en production de logements est celle dite du « point mort » modélisée par le cabinet conseil Guy Taïb et expérimentée par la DDE des Yvelines dans les années 90.

La démarche consiste à définir le besoin en logement induit par la croissance démographique, mais également par l'évolution de la structure des ménages ainsi que l'évolution du parc du logement (logements vacants et résidences secondaires).

Les données de départ mobilisées

Les données de départ sont celles disponibles sur l'INSEE, ainsi que les constructions observées sur la base de données des permis de construire (SIT@DEL).

Ces données permettent d'observer les dernières tendances du territoire en matière de construction et d'évolution du parc de logement. On note par exemple une légère baisse des résidences secondaires et une forte augmentation des logements vacants (définition INSEE, donc à manipuler avec précaution).

Données d'entrées

Chiffres INSEE	2012	Répartition dans le parc	2017	Répartition dans le parc	TCAM (2012-2017)
Population	8 221		8 852		1,5%
Taille moyenne des ménages	2,10		2,10		0,0%
Parc de logements	4 564		4 960		1,7%
dont résidences principales	3 742	82%	4 070	82%	1,7%
dont résidences secondaires	221	5%	231	5%	0,9%
dont logements vacants	601	13%	659	13%	1,9%

Chiffres Sit@del	Constructions
2012	105
2013	35
2014	39
2015	56
2016	68
Total	303

Le besoin exogène

Le besoin exogène a pour objectif de définir le besoin de production de logement relatif à la croissance démographique de la commune.

Deux données entrent en jeu dans ce calcul :

1. Le taux Taux de Croissance Annuel Moyen du territoire (**TCAM**) ;
2. Le **desserrement** des ménages : en effet, le desserrement est à prendre en considération pour la population existante, mais également pour la population à venir sur le territoire communal.

Besoin exogène

Données d'entrées et hypothèses (en vert) :

	2017	TCAM (2017-2031)	2031
Population	8 852	1,50%	10 904
Taille moyenne des ménages	2,1		2

Justification des hypothèses mobilisées :

Concernant le TCAM, le taux de 1,5% a été retenu sur la période 2017-2031. Il correspond à l'objectif chiffré inscrit dans le PADD. Il reprend la tendance observée sur la période 2012-2017 et correspond à l'objectif travaillé à l'échelle du territoire (SCOT Pays Cœur d'Hérault en cours d'élaboration).

En matière de desserrement, l'hypothèse prise est une baisse de la taille moyenne des ménages de -0,2% par an (dynamique observée ces dernières années). Ce choix a été opéré du fait que la taille moyenne des ménages est assez basse sur la commune et devrait se stabiliser autour des 2. Nous pouvons considérer que la taille minimale n'est pas au plancher (les opérations à venir vont contenir des logements de petite taille et ainsi attirer des personnes seules ou famille monoparentale – cette situation va mécaniquement encore faire légèrement baisser la taille moyenne des ménages sur la commune).

Ainsi, sur la base ces éléments, le besoin exogène en matière de résidences principales est de **1026 unités**.

Le besoin endogène : desserrement

Le desserrement correspond à la baisse de la taille moyenne des ménages. Le desserrement est à prendre en considération dans l'apport exogène (traité précédemment) mais également dans la situation endogène (besoin en logement qui augmente à population constante).

Ainsi le besoin estimé en production de résidences principales sur la période 2017-fin 2030 nécessaire pour répondre au desserrement est de 211 logements.

Ces besoins s'appuie sur l'hypothèse d'un taille moyenne des ménages de 2,00 habitants par logement, dont la justification est apportée ci-avant lorsque l'on traite la thématique des apports exogènes.

Besoin endogène : Desserrement

Données d'entrées et hypothèses (fixées par le besoin exogène) :

	2017	TCAM (2017-2031)	2031
Population	8 852	1,50%	
Taille moyenne des ménages	2,1		2

Desserrement (résidences principales) :

Besoin total	211
Besoin par an	15

Le besoin endogène : variation des résidences secondaires et logements occasionnels

Il s'agit ici de prendre en considération la variation de la part des résidences secondaires et logements occasionnels dans le parc de logement total.

Besoin endogène : Variation des résidences secondaires et logements occasionnels

Données d'entrées et hypothèses (en vert) :

	2017	2031
Résidences secondaires	231	300

secondaires et logements occasionnels :

Besoin total	69
Besoin par an	5

Justification des hypothèses mobilisées :

En matière de résidences secondaires, l'hypothèse prise est un maintien de la part des logements secondaire au sein du parc de logements, soit 5% du parc.

Une augmentation du nombre de logements : une légère hausse du nombre réel.

Ce choix est opéré du fait que Clermont-L'hérault s'inscrit dans un territoire touristique et à proximité de ville et métropole d'importance. Ainsi, il n'est pas utopique d'envisager l'augmentation de ce nombre, notamment en lien avec la réhabilitation du bâti ancien du centre ville.

Le besoin endogène : variation des logements vacants

Depuis 1999, les logements vacants augmentent régulièrement sur la commune. L'INSEE donne 659 logements vacants sur la commune en 2017 (soit 13% du parc total)

Aussi, la commune souhaite une dynamique inversée de cette tendance à échéance 2030. Elle mobilise donc dans ses hypothèses de production de résidences principales une part de réinvestissement de logements vacants (132 unités)

Besoin endogène : Variation des logements vacants

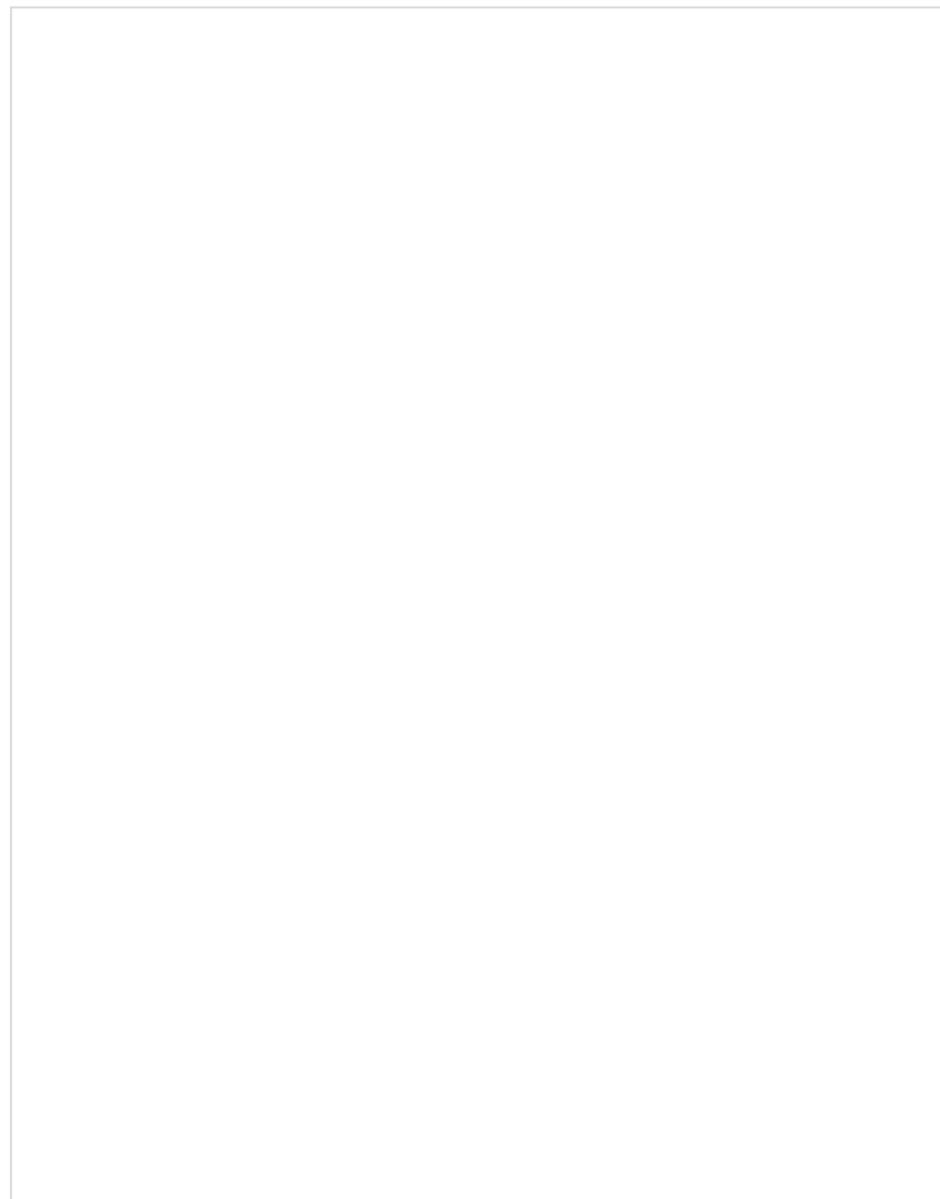
Données d'entrées et hypothèses :		
	2017	2031
Logements vacants	659	527

Variation des logements vacants :	
Besoin total	-132
Besoin par an	-9

Justification des hypothèses mobilisées :

En matière de logements vacants, l'objectif que se fixe la commune et de faire baisser le taux en dessous des 10% (vers 9%) contre 13% aujourd'hui.

Cette mobilisation de 132 logements, dans le cas où la production de logements envisagées à échéance 2030 serait réalisée, permettrait également de répondre aux orientations travaillées par le SCOT à horizon 2040 (résorption de 30 à 50% des logements vacants). Sur ce PLU, nous serions déjà à 20% de résorption.



Synthèse des besoins en logements et chiffres communaux obtenus

La synthèse des analyses précédentes nous permet d'obtenir les objectifs de production globaux sur la période 2017-2031, soit :

- 1026 logements pour l'apport démographique
- 135 logements pour le « point mort »

Le total se porte alors à 1161 logements. Ainsi, au regard des 451 logements déjà construits sur la commune entre 2017 et fin 2020, le PADD a fixé pour objectif la production de 710 logements sur la période fin 2020-fin 2030.

Besoin en logement total sur la période 2017-2031

	Total	/ an
Besoin exogène	1 026	73
Besoin endogène (point mort)	135	10
dont desserrement	211	15
dont évolution apparente du parc	-12	-1
dont variation résidences secondaires	69	5
dont variation logements vacants	-132	-9

Chiffres communaux obtenus

	2017	Répartition dans le parc	2031	Répartition dans le parc	TCAM (2017-2031)
Population	8 852		10 904		1,50%
Taille moyenne des ménages	2,1		2,1		-0,1%
Parc de logements	4 960		6 121		1,5%
dont résidences principales	4 070	82%	5 302	87%	1,9%
dont résidences secondaires	231	5%	296	5%	1,8%
dont logements vacants	659	13%	523	9%	-1,6%

▲ Les valeurs en bleu sont estimées ▲

Vérification

Données d'entrées :

	2017	2017-2031
Parc de logement	4 960	
Besoin exogène		1 026
Besoin endogène (point mort)		135
		1 161
Déjà construit entre 2017 et 2020		451
Objectif de production 2020-2030		710

La capacité du PLU au regard des besoins en logements

Au sein du diagnostic, la mise à jour des potentiels de densification et de mutation des espaces bâtis a permis d'identifier un gisement foncier pouvant accueillir potentiellement 102 logements en lotissements réalisés et en cours de commercialisation, 122 logements en dents-craues hors lotissements (dents craues de plus ou moins grandes tailles) et 59 logements en densification.

Sur chacune de ces opportunités, un coefficient de mobilisation à échéance du PLU a été défini. En effet, il ne peut être raisonnablement considéré que l'ensemble des logements potentiels se réalisent d'ici fin 2030, d'autant plus que certaines parcelles sont contraintes par les accès, la topographie ou encore l'insuffisance des réseaux.

La tableau ci-contre permet de prendre connaissance des taux de mobilisation de chaque catégorie. Il est ainsi prévue de mobiliser environ 157 logements en réinvestissement.

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de Xxx hectares en zone AU, en cohérence avec l'objectif du PADD de xx hectares. Les zones AU permettront l'accueil d'environ xxx logements.

Ainsi, les xxxx logements nécessaires sur la période 2020/2030 aux besoins exogènes et endogènes seront produits pour environ **xx% en réinvestissement** du tissu urbain.

Besoin exogène		1 026
Besoin endogènes (point mort)		135
Logements à produire entre 2017 et fin 2030		1 161
Logements construits entre 2017 et fin 2020 (données Sit@del en date réelle)		451
Logements à produire entre 2020 et 2030		710
Comblement des dents-craues hors lotissement (30% du stock)		37
Comblement des dents-craues en lotissement (100% du stock)		102
Densification des sous-densité (30% du stock)		18
Reste à produire en AU entre 2020 et 2030		554
Foncier à mobiliser	Densité 30 logts/ha (BRUT)	18,5

COMMUNE DE CLERMONT-L'HERAULT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CLERMONTAIS

PIÈCE N°1 : Rapport de présentation
Pièce 1.3 : Justifications des choix retenus

