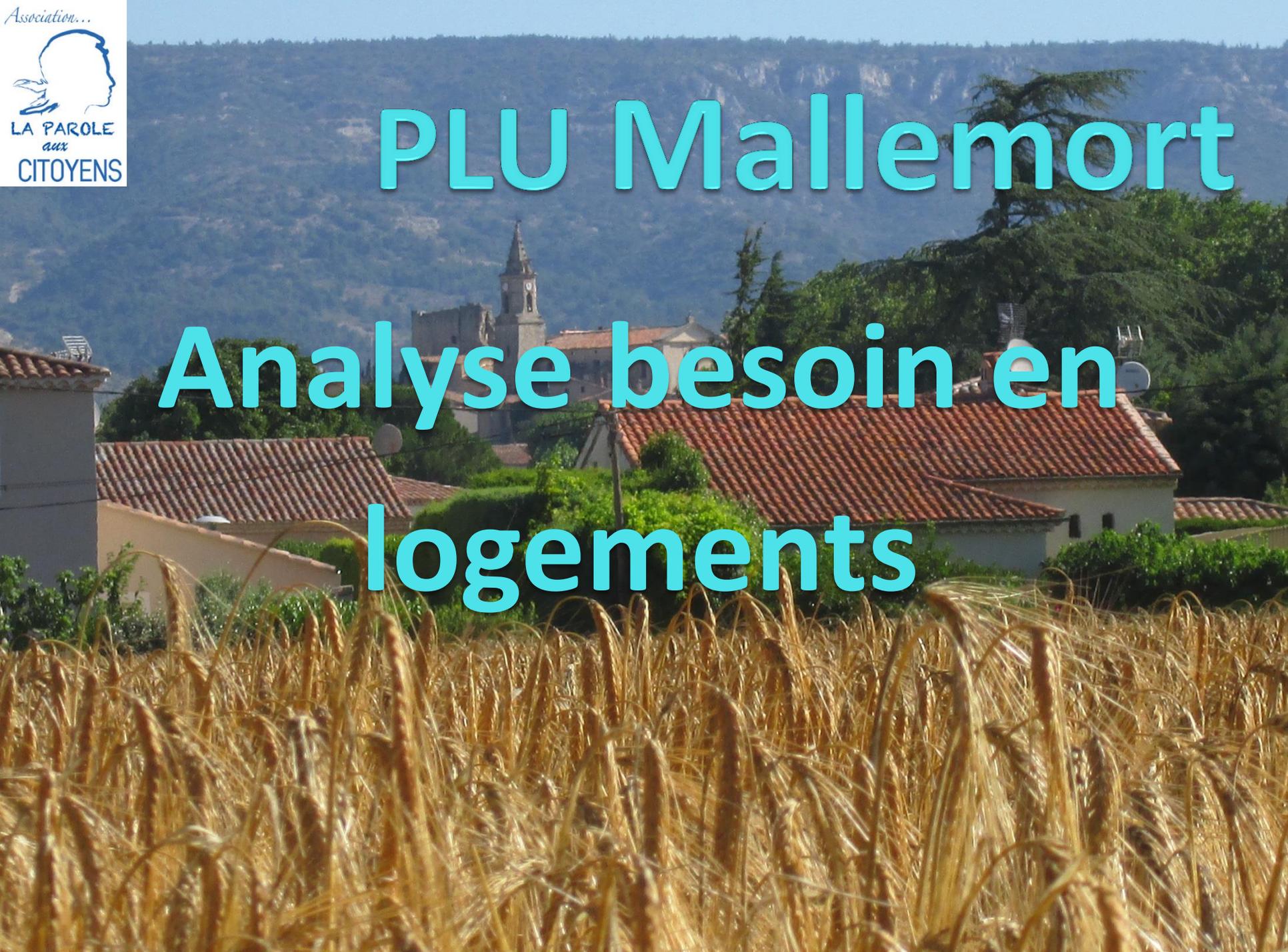


PLU Mallemort

Analyse besoin en logements



Le projet de PLU estime le besoin en logements à **574 nouveaux logements à construire d'ici 2025**

L'analyse du calcul correspondant met en évidence :

- Des données d'entrées manifestement erronées
- Des erreurs de calcul
- Des hypothèses d'entrée contestables

Au final **l'estimation du besoin en logements sur laquelle s'appuie le projet de PLU apparaît très peu crédible.**

Réunion du 9 juillet 2014 : l'estimation du besoin en nouveaux logements était alors comprise entre 267 et 333 logements

Le projet de zonage de Mallemort

Des objectifs démographiques et besoins fonciers calculés sur la base des prescriptions du SCOT :

- croissance démographique de l'ordre de 1%/an
- des densités de logements à respecter pour la production de logements neufs : de 15 à 25 logements /ha selon les secteurs

- Objectif démographique 2025 : 7013 habitants environ soit + 972 habitants
- Besoin total en logements : entre 267 et 333 logements

Potentiel de production de logements en « dents creuses » :

- Environ 54 logements

Besoin en extension :

- Environ 12.8 ha pour un potentiel de 213 à 279 logements



Cette estimation est passée à 575 logements en 2016 (planches présentées en commission extramunicipale du 9/12/2016)

Estimation besoins en logements

Postulat	
Population INSEE 2012 :	6197 habitants
Parc du logement 2012 :	3723 logements
Résidences principales : 2438 Résidences secondaires : 1067 Logements vacants : 218	

Selon ces hypothèses il devrait y avoir 6322 habitants en 2014 alors qu'en réalité la population légale INSEE pour 2014 est de 5972 habitants

Hypothèse de travail
taux de croissance 1% par an, soit 7053 hbts en 2025 , soit 856 de plus qu'en 2012
taux de desserrement des ménages : 2,2 ménages par logement
un phénomène de renouvellement urbain à 0%
un taux de vacance à 6% du parc

L'hypothèse d'une taille des ménages de 2,2 hab/logt ne s'appuie sur aucune étude démographique sérieuse

Le phénomène de renouvellement n'est absolument pas nul

Le taux de vacance est surestimé
INSEE : taux de vacance de 5,3%
en 2013

CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS

(planches présentées en commission extramunicipale du 9/12/2016)

les erreurs de calculs sont visualisées en rouge

1.3- Les besoins en logements

	hypothèse : 1%/an
population 2025	7053 hbts en 2025 , soit 856 de plus qu'en 2012
besoin en résidence principale pour accueillir la population supplémentaire	389 logements nécessaires
besoin en résidence principale pour le maintien de la population	378 logements nécessaires
TOTAL	767 RP
Parc total en 2025 des RP	3184 (3205)
Parc total en 2025 des R secondaires	937
Parc total de logements vacants (6% du parc)	263 (264)
Parc TOTAL en 2025	4384 (4406)

$$389 = 856 / 2,2$$

$$378 = 6197 / 2,2 - 2438$$

$$767 = 389 + 378$$

$$3205 = 2438 + 389 + 378$$

$$967 = 1067 - 13 * 10 \text{ (mutations RS} \Rightarrow \text{RP)}$$

$$264 = 0,06 * (3205 + 937) / (1 - 0,06)$$

$$4406 = 3205 + 937 + 264$$

Le nombre de mutations pourrait être très supérieur à 10/an



PLU Mallemort

Sous-estimation du potentiel existant

- Le **renouvellement** n'est pas comptabilisé. Pourtant la commune prévoit plusieurs opérations de ce type dans le CMS (ancienne mairie, ancienne coopérative, logements rue Lamanon,...) et des permis ont été accordés et des possibilités existent dans le parc privé. **Le potentiel réel est au minimum de 40 logements**
- Le nombre de **logements autorisés en 2016** est erroné : **24** logements sont comptabilisés alors que **76 ont réellement été autorisés** dans le registre des PC
Le nombre de logements autorisés sur la période 2012-2015 est également à vérifier.
- Le **potentiel de mutation** des résidences secondaires en résidences principales est minimisé (10 logements/an sur un parc de 1239 résidences secondaires, soit moins de 1% par an)
- Le **taux de logements vacants** est porté de 5,3% observé en 2013 à 6% en 2025. **Soit 45 logements supplémentaires**. L'augmentation de la vacance des résidences secondaires du golf est utilisée pour justifier l'étalement résidentiel au Roure
- Le **potentiel résiduel de la ZAC n'est pas intégré (≈20 logements)**

CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS

(planches présentées en commission extramunicipale du 9/12/2016)

Estimation des besoins en logements

récapitulatif	
Parc total 2025	4384 logements
augmentation du parc entre 2012-2025	661 logements de plus
logements produits par renouvellement urbain entre 2012-2025	0 (40) Dont 26 au titre du CMS et au moins 5 lgts privés produits entre 2012 et 2017
lgts réalisés entre 2011??? et 2015 (issus des PC)	87 lgts ???
Besoin en logements 2016-2025	574

	LOGEMENTS
Besoin en logements 2016-2026	574
PC accordés 2016 clos du Roure	24 76 PC accordés en 2016 !!!
capacité dents creuses	88
capacité OAP NQC	274
capacité 2AU Grande terre	21
OAP Roure	180
Total Logements	587

Permis d'Aménager 2013-2014: 37+41+24=102 lgts

PC ZAC 2013-2016 : 20 lgts

PC autres 2013-2016 : 27 lgts

Au total plus de 149 lgts ont été autorisés entre début 2012 et fin 2016 (sans compter l'année 2012)

POTENTIEL PLU

Potentiel Réel du projet de PLU en termes de création de Résidences Principales

Potentiel PLU 2012-2025	
capacité dents creuses	88
capacité OAP NQC	274
OAP Roure	180
capacité 2AU Grande terre	21
Logements autorisés depuis 2012	149
Renouvellement	40 ?
Mutations	130
Potentiel résiduel ZAC	20 ?
Total Résidences Principales	902 RP



Pour 863 habitants supplémentaires

Comparaison avec la période précédente

- INSEE : 183 résidences principales créées entre 2008 et 2013. Soit **37 RP/an**
- Diagnostic PLU : 284 résidences principales créées entre 2006 et 2012. Soit **47 RP/an** (données INSEE 2007-2012)
- Le projet de PLU permet la création de **80 à 100 RP/an** d'ici 2025

Soit **2 à 3 fois** le flux observé jusqu'à ce jour

Comparaison avec des communes équivalentes

- **Saint Mitre les remparts :**
 - 5841 habitants et 3,70% logts sociaux
 - Prévision PLU: **38 RP/an** dont **50% LS** (19 LS/an)

- **Sénas**
 - 7006 habitants et 11,47% logts sociaux
 - Prévision PLU: **47 RP/an** dont **43% LS** (20 LS/an)

- **Mallemort**
 - 5972 habitants et 8,42% logts sociaux
 - Prévision PLU: **80 RP/an** dont **29% LS** (23 LS/an)

Le flux prévu par le PLU de Mallemort est le double de celui de communes équivalentes