

Hypothèse de l'évolution à 20 ans sur l'aire du SyCOT de la Narbonnaise

(Source : SyCOT de la Narbonnaise)

Une augmentation de 26,7 % de la population d'ici à 2020 impose nécessairement un accroissement des capacités d'accueil de ces populations, ainsi qu'une diversification de l'offre. Le scénario tendanciel prévoit ainsi l'arrivée de populations jeunes, à la recherche de programmes locatifs notamment, mais également de populations âgées (+ de 60 ans), qui peuvent nécessiter des programmes spécifiques : petits logements pour répondre à des ménages à 2 voire 1 personne, immeubles équipés pour l'accession aux handicapés, maisons médicalisées...

Projections de la production de logements en 2020 sur l'aire du SYCOT

Ces résultats sont des projections et n'ont en aucun cas valeur de prévisions. Il s'agit, sur la base des hypothèses énoncées ci-dessous, d'une combinaison et d'une projection de 2 variables : l'évolution de la taille des ménages et l'évolution de la population projetée dans le scénario tendanciel de l'INSEE.

Les projections ainsi obtenues devront être tempérées du fait de l'existence d'un parc vacant important, pouvant faire l'objet de réhabilitations, ainsi que d'un très fort parc secondaire.

Les hypothèses :

La taille des ménages : celle-ci continue à décroître. Entre 1990 et 1999, la taille moyenne des ménages de la zone est passée de 2,56 à 2,36. Le Taux d'Occupation des logements (TOL) sera calculé sur une base de diminution moindre, la taille des ménages pouvant difficilement descendre en deçà de 2, portant alors en 2020 la taille moyenne des ménages à environ 2,15 personnes.

Les projections en matière de population : l'INSEE prévoit, à l'horizon 2020, une forte augmentation de population sur le territoire du SYCOT : + 27.000 habitants. Le SYCOT atteindrait alors 128.000 habitants.

Nous prendrons donc 2 hypothèses pour évaluer la demande en logements :

l'hypothèse de l'INSEE, et une hypothèse plus basse, calculée sur la croissance des 17 dernières années, équivalent à 18,7 % d'augmentation de la population, soit +19.000 habitants.

Production de logements projetée en 2020

	Population projetée en 2020	
	Hyp.basse : 120.000	Hyp.haute : 128.000
Taille des ménages projetée : 2,15	$120.000/2,15 = 55.814$	$128.000/2,15 = 59.535$
Production de logement projetée	11802	15523
Production annuelle de logement nécessaire	562	740

Compte tenu de la taille moyenne des ménages, on peut estimer le besoin supplémentaire à moyen terme (d'ici 10 ans) entre 11800 logements et 15500, et entre 18500 et 21500 logements à long terme, d'ici 2030. Ce résultat est à pondérer du fait de l'existence d'un parc vacant important, qui, si il est réhabilité aux trois-quarts, fournirait environ 3220 logements. Au total, il resterait entre 8410 et 12300 logements à produire à moyen terme, sans pour autant compenser la pénurie actuelle. Cette projection ne prend cependant pas en compte la transformation du parc secondaire en parc principal, notamment dans les communes littorales : pour résorber ce besoin en limitant les constructions neuves, plus de 20 % des résidences secondaires devraient théoriquement être réhabilités, et transformés de manière à être adaptés à une occupation permanente.