

SCoT

Schéma de cohérence territoriale

**Corbières Salanque
Méditerranée**



RAPPORT DE PRESENTATION

Cahier n°1 : Dynamiques démographiques
et habitat



DOCUMENT DE TRAVAIL

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1 DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES CONTRASTEES	6
1.1 Une population fortement concentrée sur la Plaine.....	6
1.2 Un territoire aux évolutions démographiques distinctes.....	7
1.3 Une croissance démographique liée aux apports migratoires.....	9
1.4 Des migrations résidentielles en provenance essentielle de la région Occitanie, qui gonflent la tranche d'âges des seniors et des jeunes adultes	10
1.5 Davantage de ménages, et de plus petite taille	12
1.6 Un territoire relativement jeune en Plaine, plus âgé dans les Corbières et en proie au vieillissement.....	14
1.7 Une répartition inégale des revenus	17
2 L'HABITAT	19
2.1 Dynamiques du parc immobilier et besoins en logements	19
2.1.1 Une construction importante portée essentiellement par le secteur de la Plaine ...	19
2.1.2 Un parc de logements aux fonctions contrastées selon les territoires	21
2.1.3 Un parc de logements relativement récent mais un enjeu fort d'amélioration de l'habitat.....	24
2.1.4 L'analyse des besoins en logements : tendances et perspectives pour le développement urbain futur	27
2.2 Le parcours résidentiel des habitants, quelles trajectoires sur le territoire du SCOT ?.....	30
2.2.1 Un marché foncier et immobilier contrasté	30
2.2.2 Une majorité de logements individuels et une majorité de logements de grande taille	32
2.2.3 Une dominance du statut propriétaire occupant.....	33
2.2.4 Le logement social : un fort développement mais une demande encore trop peu satisfaite.....	34
2.2.5 Les aires d'accueil des gens du voyage.....	36
2.3 Un foncier précieux et des potentialités de réinvestissement urbain	37
2.3.1 Typologie et formes urbaines sur le territoire.....	37
2.3.2 Vers un développement de l'urbanisation plus compact ?.....	40
2.3.3 Des potentialités de réinvestissement urbain.....	42
2.4 Qualification des « Parties Actuellement Urbanisées » en zone littorale et en zone de montagne	45
2.4.1 Qualification des « Parties Actuellement Urbanisées » en zone littorale	45
2.4.2 Qualification des « Parties Actuellement Urbanisées » en zone de montagne	45
TABLE DES FIGURES	47

DOCUMENT DE TRAVAIL

PREAMBULE

Un Schéma de Cohérence Territoriale contient un rapport de présentation dans lequel figure un diagnostic socio-économique.

Pour l'élaboration de celui-ci, il a été jugé pertinent de déployer des analyses à différentes échelles : l'échelle du territoire de l'EPCI, mais également l'échelle d'entités territoriales. Ces entités, au nombre de 3, réunissent des communes aux caractéristiques similaires.

Ces 3 entités (appelées également secteurs dans les différents cahiers du diagnostic socio-économique) sont les Hautes Corbières, les Corbières Méditerranéennes et la Plaine.



Le diagnostic socio-économique couvre différentes thématiques : le peuplement, les équipements, l'habitat, les mobilités, l'économie et l'emploi.

Selon les sujets, les analyses et réflexions qui y sont présentées sont proportionnées à la capacité que l'outil SCOT a à agir.

Ce diagnostic socio-économique sera actualisé avant l'arrêt du projet de SCOT.

Des compléments nécessitant des investigations spécifiques y seront également apportés, notamment en matière de potentiel de réinvestissement urbain ou de caractérisation des entités urbaines des communes soumises aux lois Littoral ou Montagne.

1 Des dynamiques démographiques contrastées

1.1 Une population fortement concentrée sur la Plaine

En 2017, le territoire Corbières Salanque Méditerranée compte 21 920 habitants permanents, pour une superficie de 549 km², soit une densité de population de 40 habitants par km². Cette densité est comparable à celle du territoire voisin du SCoT de la Région Lézignanaise Corbières Minervois (41 hab/km²). Les territoires des SCoT voisins, de la Narbonnaise (290 hab/km²) et de la Plaine du Roussillon (125 hab/km²) ont quant à eux une densité plus importante.

La répartition de la population n'est toutefois pas homogène sur le territoire : environ 80% de la population est concentrée sur la Plaine, soit 17 777 habitants répartis sur un quart du territoire.

Anciens chefs de cantons, les communes de Durban-Corbières et de Tuchan présentent un poids démographique supérieur aux autres communes des Corbières. À elles deux, elles rassemblent un tiers de la population des Corbières (soit 4 143 habitants). Rapporté à l'échelle du territoire du SCoT cela ne représente toutefois que 7% de la population totale.

Ainsi, plus de la moitié de la surface du territoire (les Corbières en excluant Durban et Tuchan) accueille seulement 14% environ de la population totale.

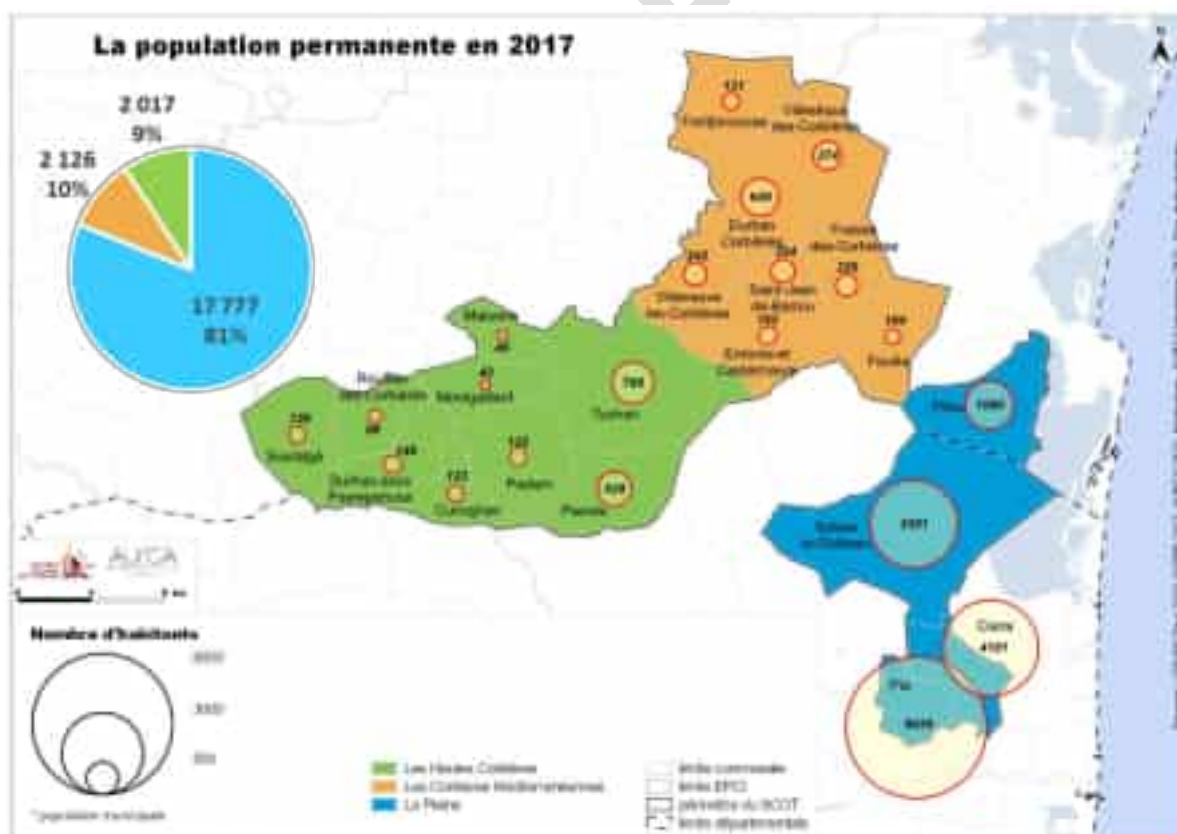


Figure 1 : Répartition de la population permanente par commune et par entité territoriale – Source : Insee, 2017

Si les Hautes Corbières et les Corbières Méditerranéennes reconnaissent Tuchan et Durban Corbières comme leurs pôles respectifs, la Plaine présente des communes peuplées aux fonctions urbaines différentes et complémentaires et il demeure délicat de distinguer une commune jouant un rôle de polarité plus fort qu'une autre.

1.2 Un territoire aux évolutions démographiques distinctes

La population a doublé en 50 ans, passant de 10 507 habitants en 1968 à 21 920 habitants en 2017. Cette évolution n'a pas été linéaire ; quatre périodes se distinguent entre 1968 et 2017.

Entre 1968 et 1975, la population diminue globalement à l'échelle de l'EPCI malgré une légère augmentation sur la Plaine.

Entre 1975 et 1999, la tendance s'inverse et la population totale augmente. L'arrière-pays continue de se dépeupler mais dans une moindre mesure, et la Plaine connaît une croissance plus importante.

Entre 1999 et 2011, chaque entité territoriale voit sa population grossir. La population des deux entités des Corbières croît légèrement (avec un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de +0,3%/an dans les Hautes Corbières et +1,5%/an dans les Corbières Méditerranéennes) et fortement sur la Plaine (+3%/an). Ce pic démographique dans les années 2000 est également observé sur les territoires voisins, mais dans une moindre mesure (TCAM : 2,8% entre 1999 et 2006 sur CSM, de 0,9% à 1,8% sur Perpignan Méditerranée Métropole, Région Lézignanaise Corbières et Minervois, Agly Fenouillèdes et la Narbonnaise).

Après 2011, la croissance ralentit : la Plaine présente une croissance inférieure à la période précédente, bien qu'élevée, tandis que les Corbières Méditerranéennes voient leur population diminuer et les Hautes Corbières stagner.

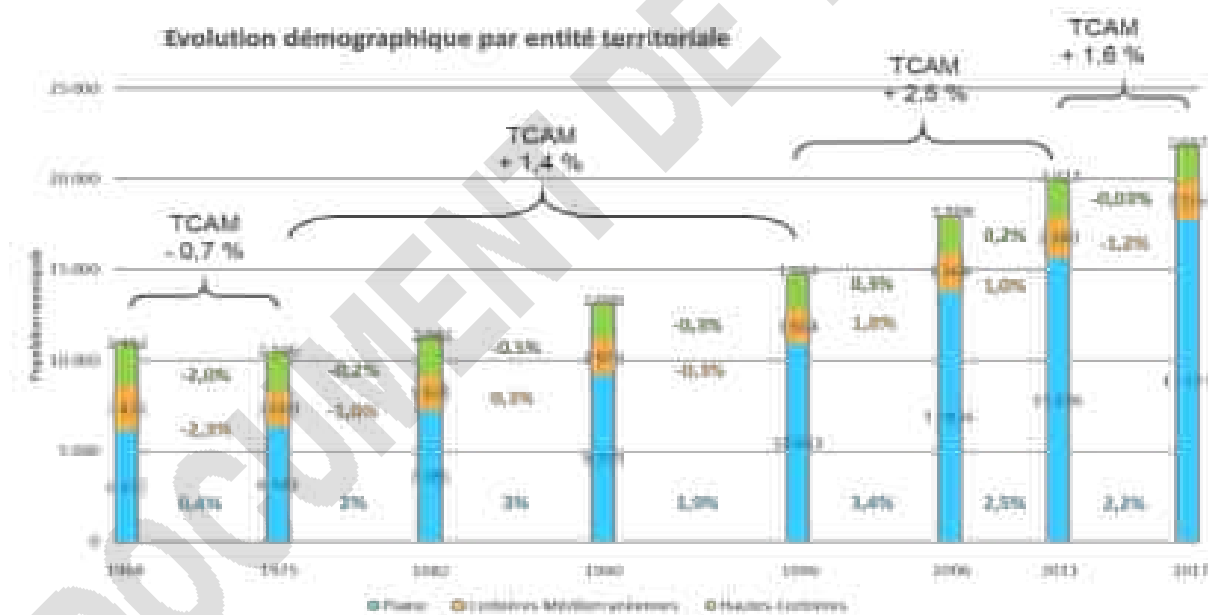


Figure 2 : Évolution démographique et analyse du taux de croissance annuel moyen – Source : Insee, 1968-2017

Entre 1968 et 2017, la population de la Plaine a triplé, passant de 6 157 à 17 777. La commune de Pia a enregistré la plus forte progression démographique, d'un facteur quatre, et est aujourd'hui la commune la plus peuplée du territoire communautaire. Le secteur de la Plaine se situe dans l'aire de périurbanisation de Perpignan, exceptée la commune de Fitou polarisée majoritairement par le Grand-Narbonne.

Les Corbières Méditerranéennes et les Hautes Corbières, moins peuplées, ne bénéficient pas de la même offre de desserte et du même niveau d'équipements, de commerces et de services, ce qui freine leur dynamique.

Les Corbières ont enregistré une baisse significative de la population entre 1968 et 1999, de 20%, puis une reprise à la hausse de 7% entre 1999 et 2017. Malgré ce rebond, porté notamment par Duilhac-sous-Peyrepertuse, Soulatgé et Feuilla, certaines communes continuent de se dépeupler.

De façon générale, le dynamisme démographique constaté à l'échelle du territoire demeure important avec un **taux de croissance annuel moyen de 2,21 % sur la période 1999-2017** et de **1,6% sur la période 2006-2017**. Ce dynamisme est porté par la Plaine, proche de Perpignan et de l'agglomération perpignanaise, et des emplois et services qui y sont réunis.

Par ailleurs, Fitou, Salses-le-Château, Clairà et Pia sont desservies par des axes de communication stratégiques telles que l'autoroute A9 et la ligne ferroviaire reliant Barcelone à Montpellier. Elles tirent également avantage de leur voisinage avec les communes littorales du Barcarès et de Leucate.

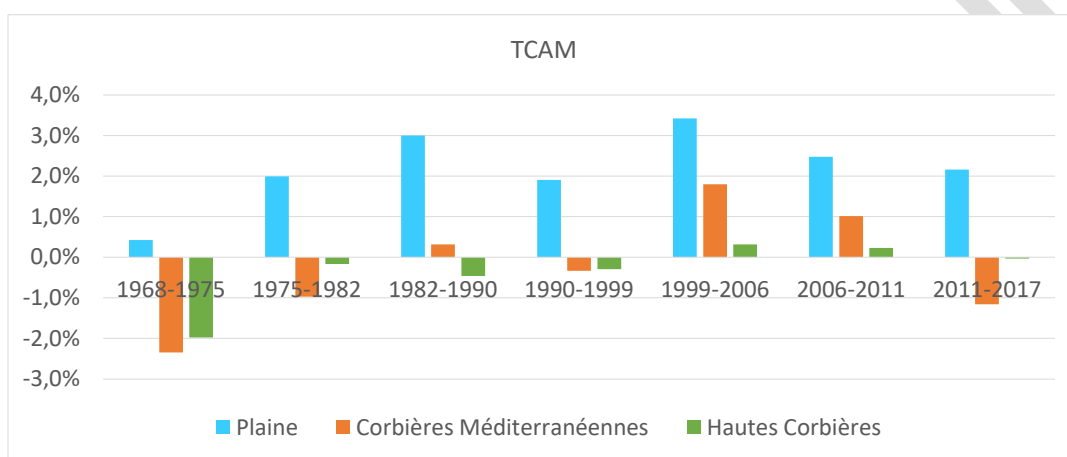


Figure 3 ; Evolution des taux de croissance moyen annuel par entité territoriale– Source : Insee

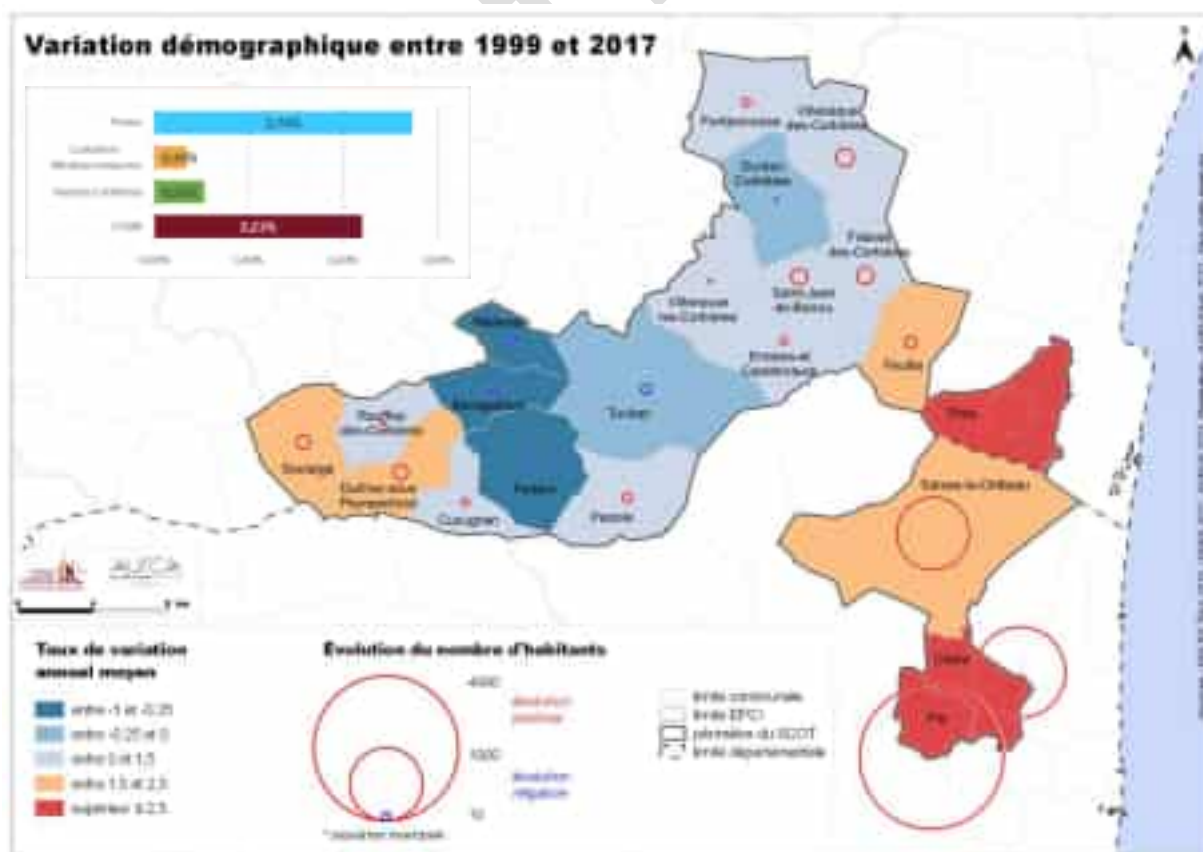


Figure 4 ; Dynamiques démographiques sur le territoire communautaire – Source : Insee, 1999-2017

1.3 Une croissance démographique liée aux apports migratoires

Depuis 1975, la population du territoire ne cesse de croître, malgré un solde naturel¹ constamment négatif, nul, ou à peine positif sur la période 2007-2012. Ce sont les migrations qui alimentent donc la croissance.

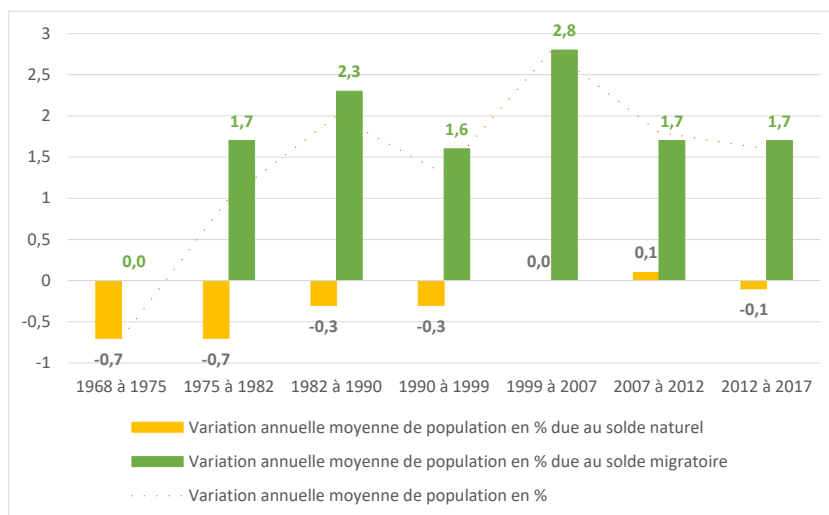


Figure 5 : Variation annuelle moyenne de population sur le territoire – Source : Insee

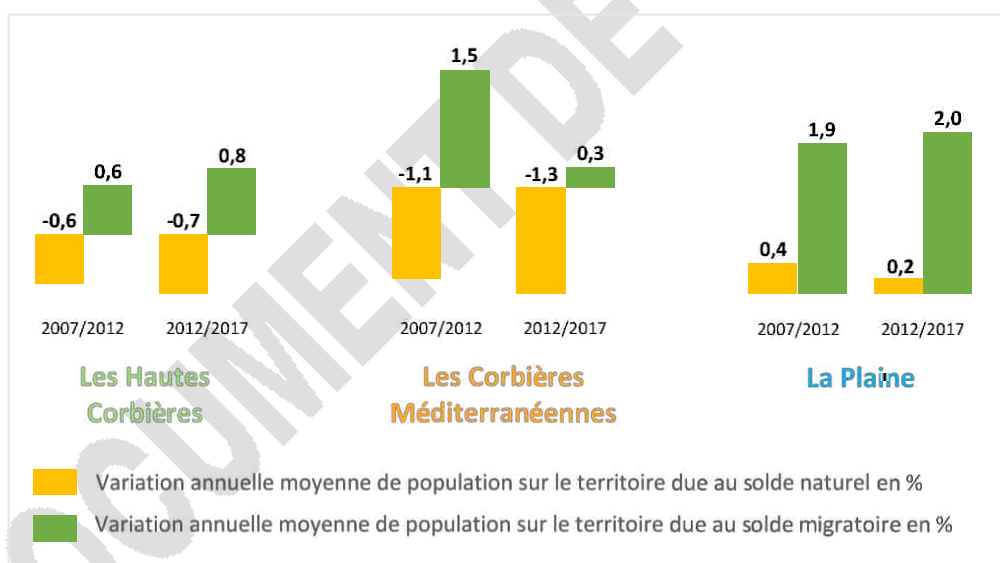


Figure 6 : Variation annuelle moyenne de population sur le territoire par entité territoriale – Source : Insee

Sur la période récente, les constats diffèrent selon les entités territoriales.

Entre 2007 et 2017, la population des Hautes Corbières stagne, le solde migratoire² compensant le solde naturel. Seules les populations de Duilhac-sous-Peyrepertuse, Padern, Paziols, et Soulatgé augmentent, dans des proportions somme toute très relatives.

¹ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période - Source Insee.

² Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité - Source Insee.

Après avoir connu une croissance démographique sur la période de 2007 à 2012 (+0,4%), les Corbières Méditerranéennes ont à nouveau connu une perte de population entre 2012 et 2017, avec une variation démographique annuelle moyenne naturelle négative (-1,3%) et une variation démographique annuelle moyenne liée au solde migratoire quasi nul (0,3%). Seules Embres-et-Castelmaure, Feuilla et Saint-Jean-de-Rouffiac ont vu leur population augmenter entre 2007 et 2017.

Les communes de la Plaine affichent toutes une croissance démographique, avec un taux record de croissance annuel moyen de 2,4% entre 2007 à 2017 observé à Pia, soit un gain de 1 901 habitants.

Ces communes ayant un poids démographique bien supérieur aux communes du reste du territoire, cette croissance l’emporte largement sur la baisse démographique des Corbières, creusant ainsi les écarts au sein du territoire.

Pia et Clairac affichent à la fois des soldes migratoire et naturel positifs, et un taux de croissance annuel moyen supérieur à 2% (2,17% pour Clairac et 2,58% pour Pia).

1.4 Des migrations résidentielles en provenance essentielle de la région Occitanie, qui gonflent la tranche d’âges des séniors et des jeunes adultes

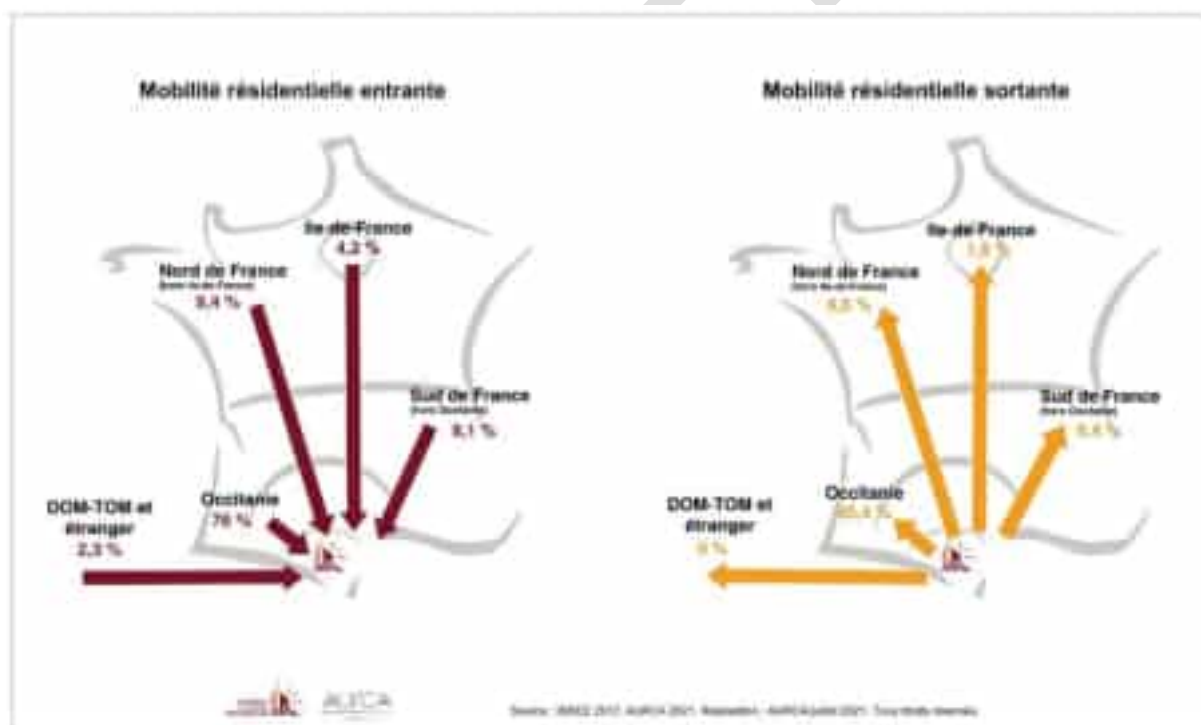
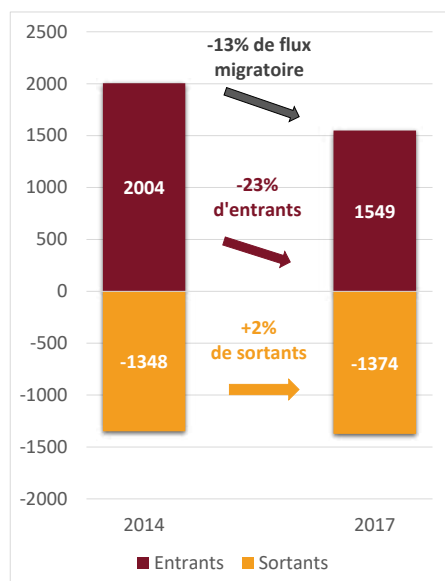


Figure 7 : Destination et origine des entrants et sortants du territoire – Source : Insee, 2017

Une grande majorité des déplacements migratoires se font au sein de la région Occitanie : 85% des sortants du territoire Corbières Salanque Méditerranée restent en Occitanie, 76% des entrants viennent d’Occitanie. Parmi ces flux intrarégionaux, les échanges avec Perpignan Méditerranée Métropole sont dominants, ils représentent plus de 41% des entrants et près de 51% des sortants.

Par rapport à 2006, il y a plus d’arrivée depuis l’Occitanie et moins depuis l’Île-de-France. De même les flux sortants sont plus importants vers l’Occitanie et vers le territoire de Perpignan Méditerranée.

Ces migrations résidentielles créent un brassage de la population. Ainsi, 49% de la population de Corbières Salanque Méditerranée est présente sur le territoire depuis moins de 10 ans et seulement 26% y vit depuis plus de 20 ans.



Entre 2014 et 2017, les échanges annuels entre le territoire de la Communauté de Communes et les régions voisines ont diminué de 13%. Les flux entrants ont diminué d'un quart, les flux sortants n'ont quasi pas évolué.

Si en 2014, la balance entre les deux flux était positive avec 656 nouveaux habitants liés au flux migratoire, en 2017, cette balance, qui demeure positive, est bien moindre avec 175 nouveaux habitants.

Figure 8 : Évolution des flux migratoires entrants et sortants – Source : Insee, 2014 et 2017

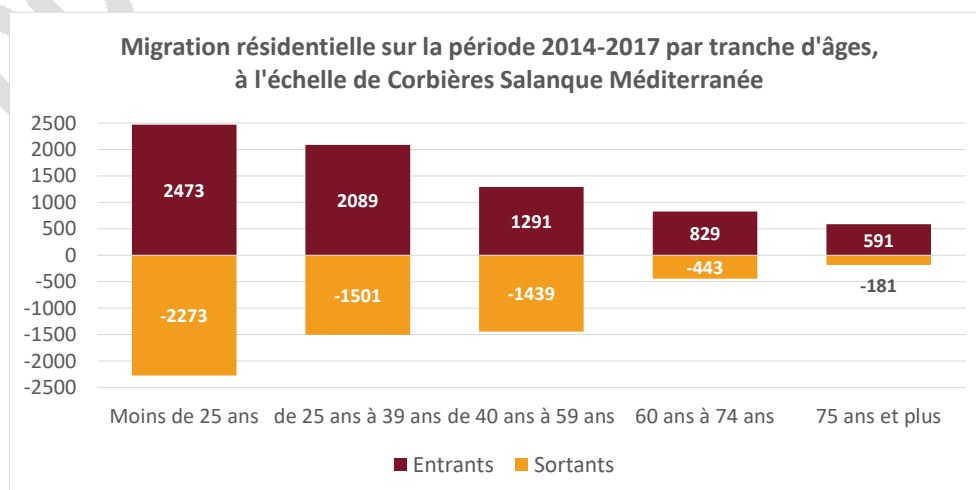
À l'échelle de l'EPCI, les jeunes de moins de 25 ans sont les plus mobiles. Globalement, sur la période 2014-2017 (soit 4 années de recensement), la balance est neutre sur les communes de la Plaine, excédentaire sur les Corbières, et ainsi légèrement avantageuse pour l'ensemble du territoire.

Les individus de 25 à 39 ans, sont également plus nombreux à entrer sur le territoire qu'à en sortir. Par conséquent, cette tranche d'âges gonfle grâce aux apports migratoires.

Seule la tranche d'âges des 40-59 ans présente un solde négatif, avec plus de départ que d'entrée sur le territoire.

Le solde migratoire des individus de plus de 60 ans est excédentaire sur chacune des entités territoriales, cet excédent est toutefois plus prononcé sur le secteur de la Plaine.

La Plaine capte 85% des plus de 60 ans et 78% des individus de 25 à 39 ans qui s'installent sur le territoire de l'EPCI. Les Corbières captent 75% des moins de 25 ans. Les 40-59 ans sont plus nombreux à s'installer sur les Hautes Corbières qu'à en partir, à la différence des deux autres entités.



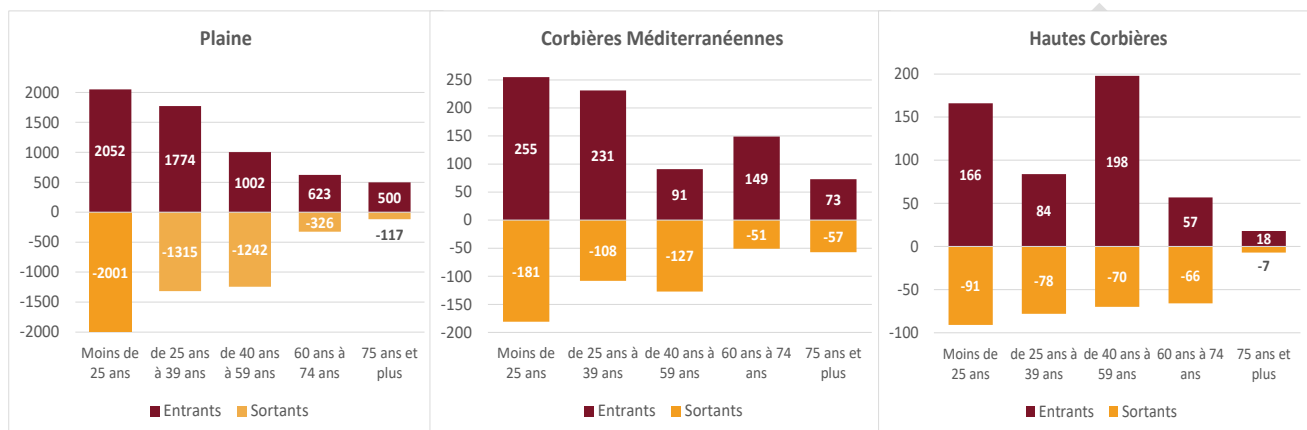
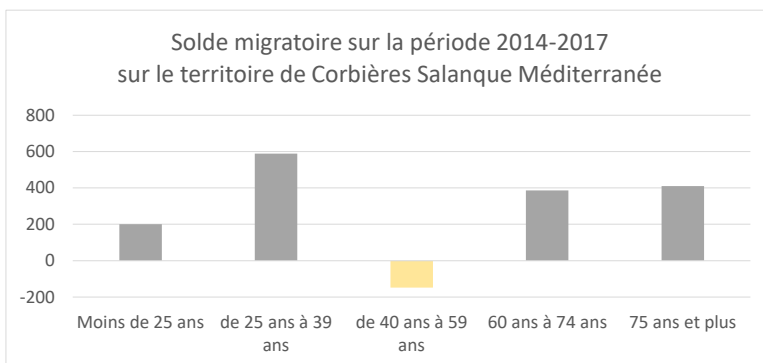


Figure 9 : Migrations résidentielles sur la période 2014-2017 par tranche d'âges - Source : Insee 2017

La forte dépendance qu'entretient le territoire envers les flux migratoires pose la question de la durabilité de cette immigration dans le temps et de sa maîtrise. Il s'agit d'assurer le maintien des jeunes habitants sur le territoire mais aussi de séduire des ménages en début de parcours professionnel.

1.5 Davantage de ménages, et de plus petite taille

Le territoire connaît une hausse exponentielle du nombre de ménages entre 1968 et 2017, passant de moins de 4 000 à plus de 9 000. 94% des nouveaux ménages (soit 5161) se concentrent dans la Plaine. Les Corbières Méditerranéennes ont connu une hausse de 180 ménages et les Hautes Corbières, une hausse de 161 ménages.

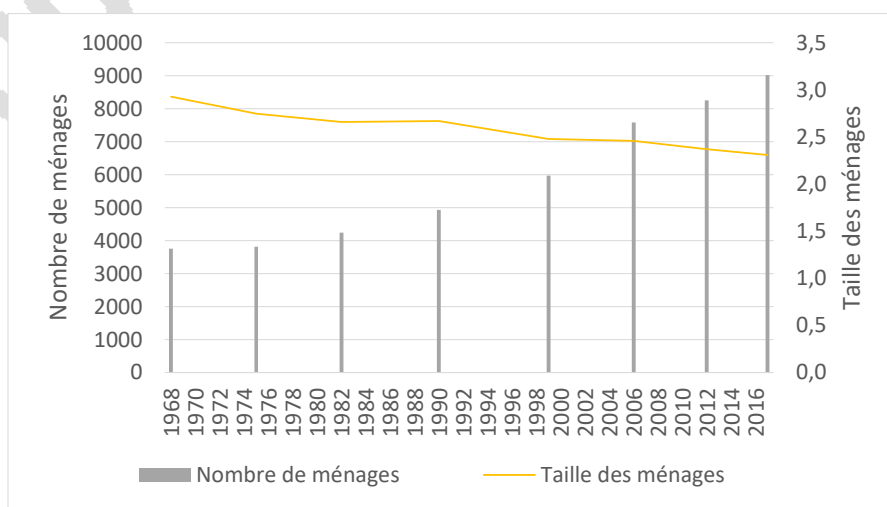


Figure 10 : Évolution du nombre de ménages et de leur taille – Source : Insee

Sur cette même période, la taille des ménages n'a cessé de diminuer, passant de 2,9 en 1968 à 2,3 en 2017. Cette baisse s'explique par le phénomène de desserrement. Celui-ci concerne l'ensemble du territoire national et s'explique par la réduction du nombre d'enfants par ménage, mais également l'allongement de la durée de vie, l'augmentation des divorces et séparations, le rajeunissement de l'âge de décohabitation du domicile parental, l'allongement de la période de célibat ou encore le développement du « living alone together » (vie en couple chacun chez soi).

Toutefois, la taille des ménages du territoire reste relativement élevée. A titre de comparaison, celle-ci est de 2,1 à l'échelle nationale, aux échelles départementales de l'Aude et des Pyrénées-Orientales, et aux échelles de Perpignan Méditerranée et du Grand Narbonne.

La Plaine affiche une taille des ménages particulièrement élevée avec une valeur de 2,4, plus importante que dans les Corbières (2,0 dans les Corbières Méditerranéennes et 1,9 dans les Hautes Corbières).

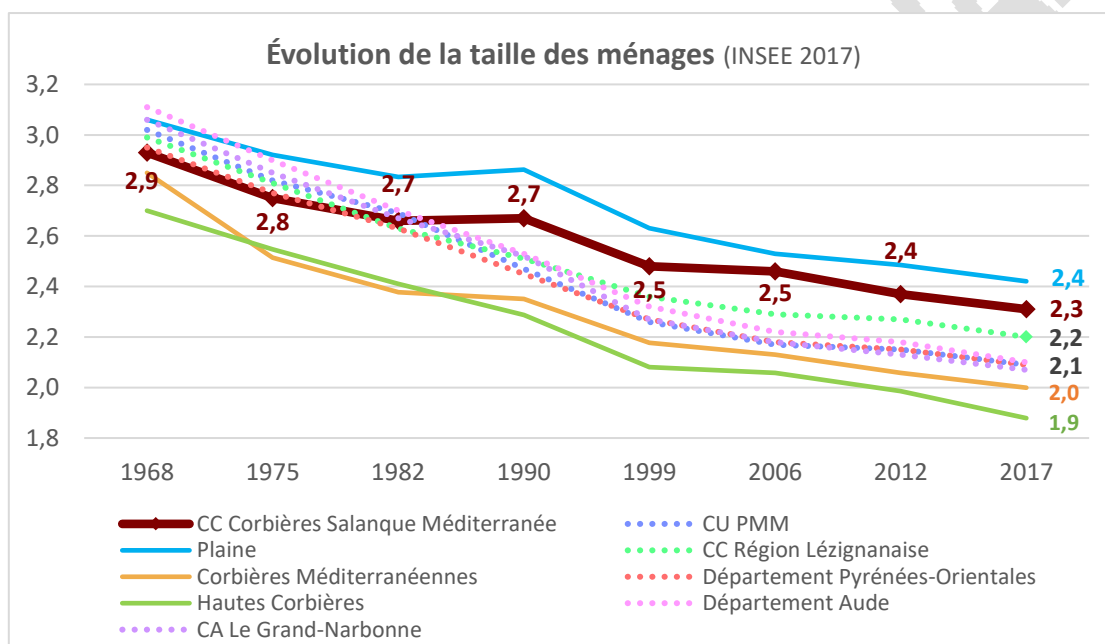


Figure 11 : Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2017 – Source : Insee

Entre 1999 et 2017, la part des personnes seules et celle des familles monoparentales ont augmenté de 3 points chacune, avec pour corollaire la réduction de la taille des ménages. La part des ménages sans enfants, majoritaire, augmente entre 1999 et 2017.

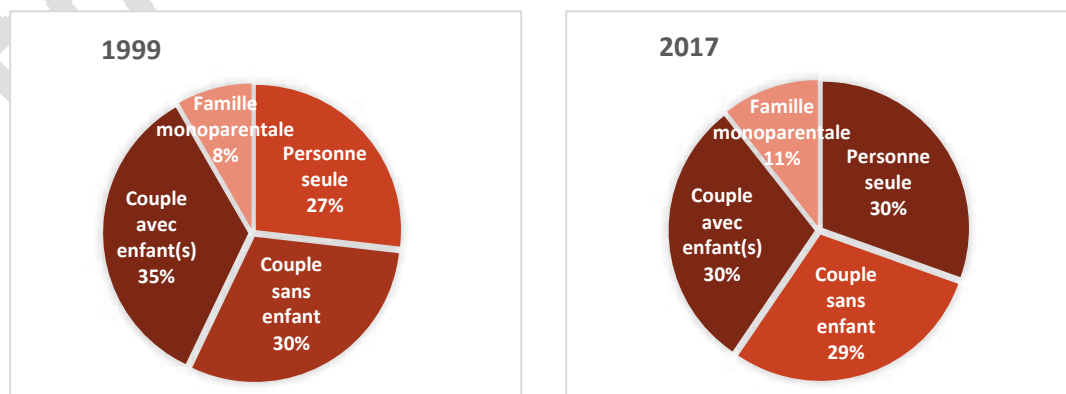
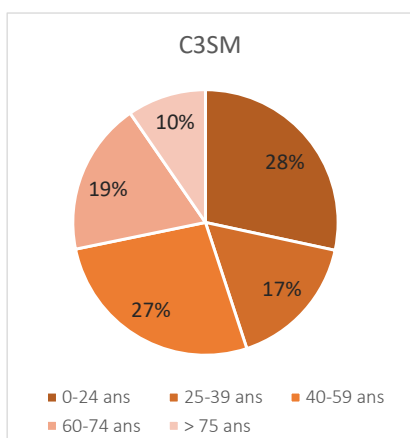


Figure 12 : Structure des ménages en 1999 et 2017 – Source : Insee

1.6 Un territoire relativement jeune en Plaine, plus âgé dans les Corbières et en proie au vieillissement



La pyramide des âges de la population du territoire est tout à fait comparable à celles de la Région Occitanie et des deux départements d'appartenance.

Néanmoins, les différences entre les entités territoriales sont notoires. Ainsi, la Plaine compte 49% de sa population sous les 39 ans, alors que les Corbières n'en comptent que 31,5%.

Les personnes de plus de 60 ans représentent ¼ de la population dans la Plaine, mais 40 % dans les Corbières.

Par conséquent, les besoins du territoire ne sont pas les mêmes en termes de services, d'équipements ou encore d'habitat.

Figure 13 ; Répartition de la population par tranche d'âge en 2017 – Source Insee 2017

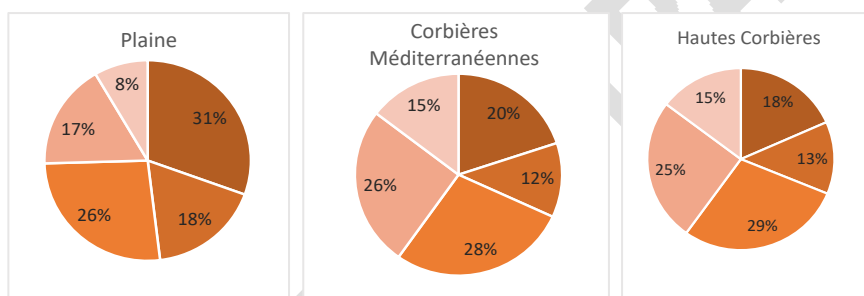


Figure 14 ; Répartition de la population par tranche d'âge et par entité territoriale en 2017 - Source Insee 2017

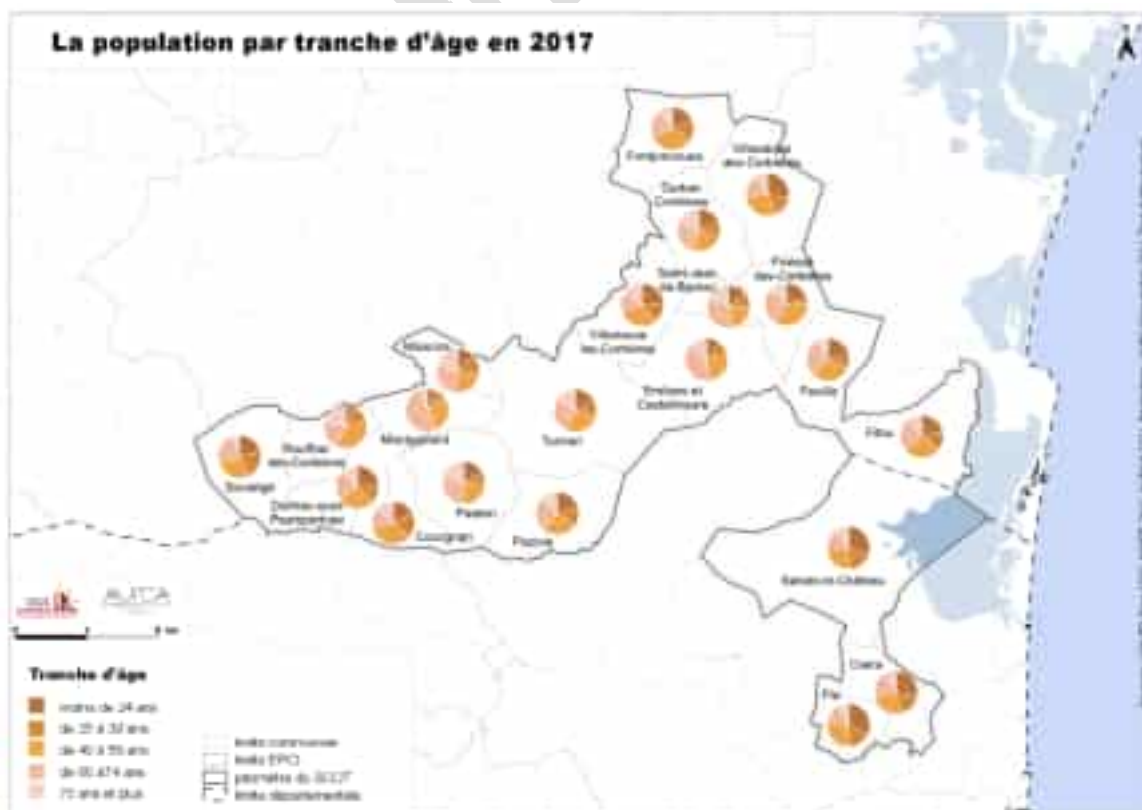


Figure 15 ; Répartition de la population par tranche d'âge en 2017 – Source : Insee, 2017

L'effet migratoire impacte la structure par âge de la population, renforçant une pyramide des âges plutôt favorable aux séniors. Toutefois, les migrations étoffent la classe des 25-39 ans.

Au cours des 10 dernières années, le vieillissement s'observe à travers une hausse du nombre de seniors (+1 300 individus de 60 à 75 ans et +300 individus de plus de 75 ans). La tranche des 60 à 75 ans est ainsi fortement gonflée, tandis que les trois tranches d'âge inférieure à 60 ans perdent de leur poids relatif. Ces constats sont valables pour les 3 entités territoriales.

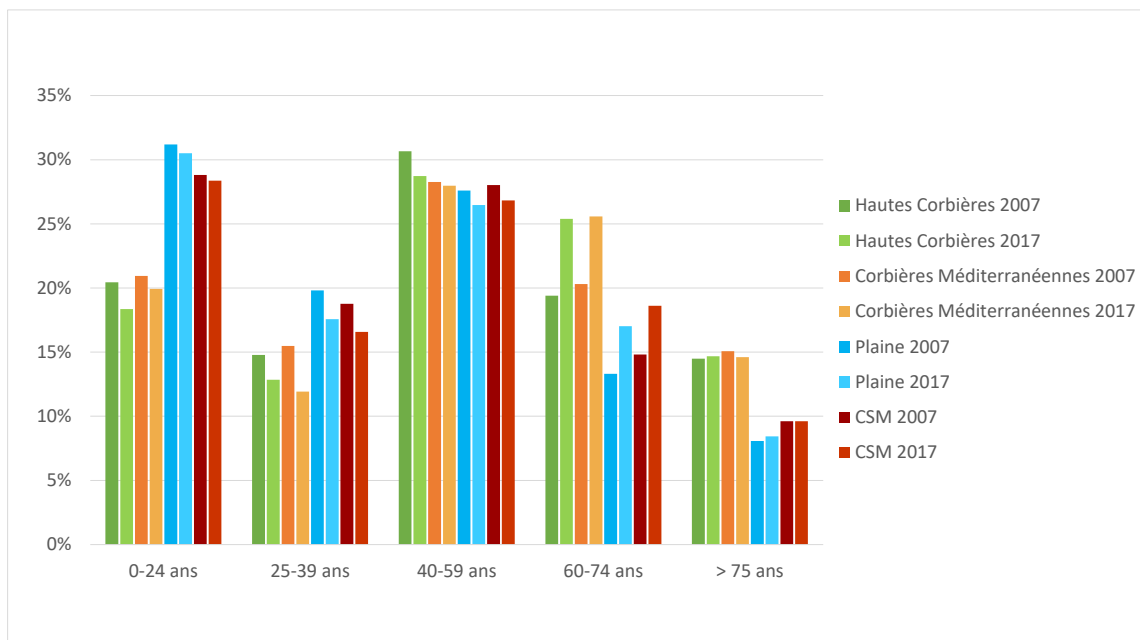
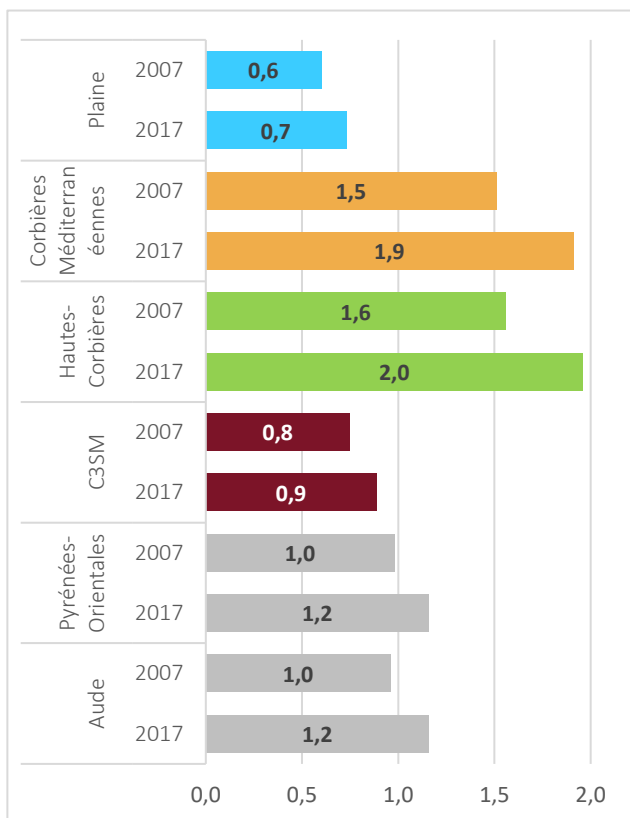


Figure 16 ; Évolution de la population par tranche d'âge et entité territoriale entre 2007 et 2017 – Source : Insee

L'indice de vieillissement, qui rapporte le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus au nombre de jeunes de moins de 20 ans est de 0,9 sur le territoire, ce qui atteste d'un territoire relativement jeune. Cet indice est plus faible que celui des deux départements d'appartenance (120 séniors pour 100 jeunes, soit un indice de 1,2).

Cet indice est très variable selon les entités du territoire. D'une valeur de 0,7 sur la Plaine, il atteint les 1,9 et 2,0 sur les Corbières Méditerranéennes et les Hautes Corbières.



Cinq communes se démarquent du reste du territoire par leur indice de vieillissement inférieur à 1, signe d'un renouvellement de la population. Il s'agit de Soulatgé (indice de 0,92), Villesèque-des-Corbières (0,94), Pia (0,63), Clairà (0,83) et Salses-le-Château (0,80).

Sur la dernière décennie, l'indice de vieillissement a légèrement augmenté, passant de 0,8 en 2007 à 0,9 en 2017. Cette tendance est observée à l'échelle des départements de l'Aude et des Pyrénées-Orientales dans une mesure plus importante.

Figure 17 : Indice de vieillissement, Source Insee 2007,2017

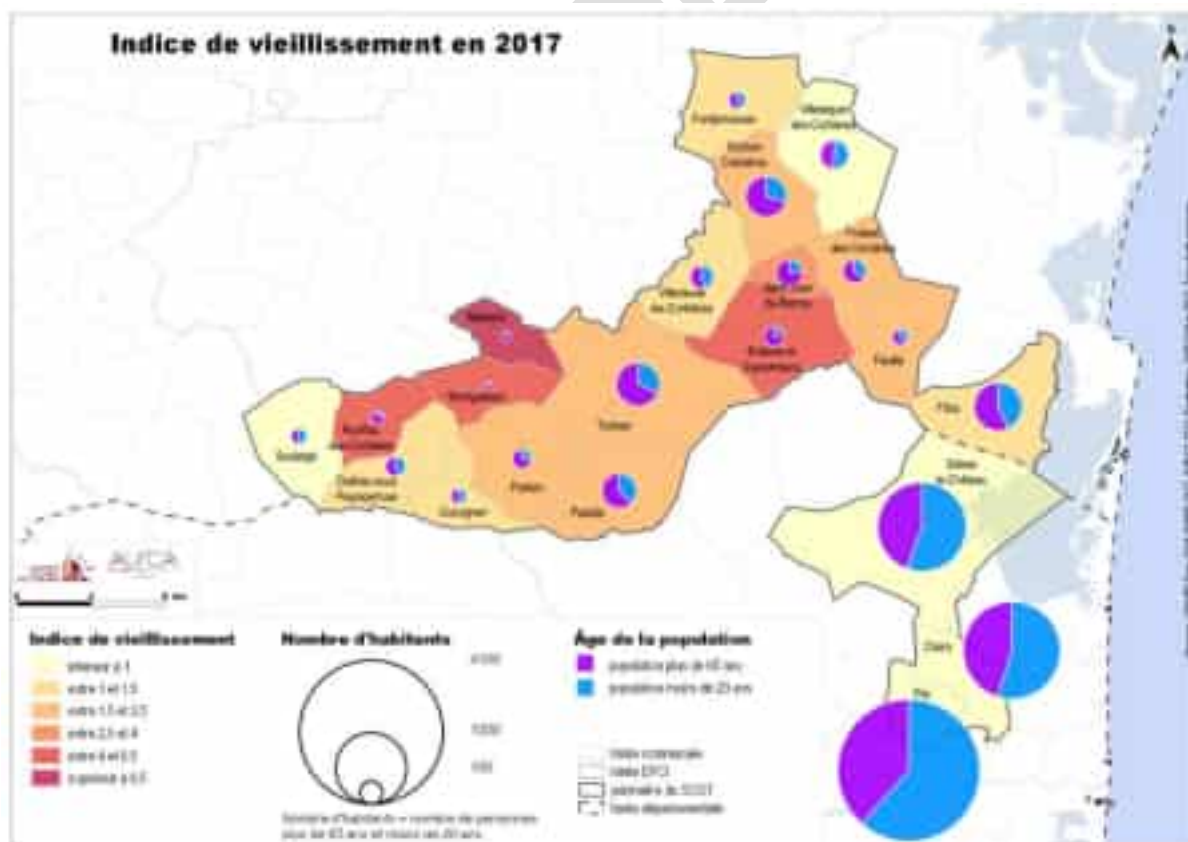


Figure 18 : Indice de vieillissement par commune en 2017 : Source : Insee, 2017

1.7 Une répartition inégale des revenus



Figure 19 : Revenu médian annuel par unité de consommation en 2017 – Source : Insee

En 2017, on dénombre 8 832 foyers fiscaux, dont 40% sont imposables, ce qui est particulièrement bas (similaire au taux audois, lui-même étant le plus faible de la Région Occitanie).

En 2017, le revenu disponible annuel moyen par unité de consommation est de 18 480 €. Ce dernier est relativement bas, au regard du revenu régional, 10% plus élevé (20 180 €) ou national, 20% plus élevé (21 110 €). Néanmoins, il est du même ordre de grandeur que le revenu moyen de l'Aude, des Pyrénées-Orientales et des territoires voisins.

Au sein du territoire, la Plaine présente un revenu médian supérieur à ceux des Corbières.

Les communes de la Plaine disposent des revenus médians les plus élevés, avec Saint-Jean-de-Barrou, Durban-Corbières et Cucugnan. À l'inverse les communes de Soulatgé, Duilhac-sous-Peyrepertuse, Villeneuve-les-Corbières et Villesèque-des-Corbières présentent les revenus les plus bas.

Ce constat peut s'expliquer en partie par le choix des ménages aux revenus plus modestes de vivre dans les Corbières pour profiter d'un prix du foncier ou de l'immobilier plus bas, ou encore par des activités plus rémunératrices en Plaine (commerces et construction) que dans les Corbières (agriculture, élevage).

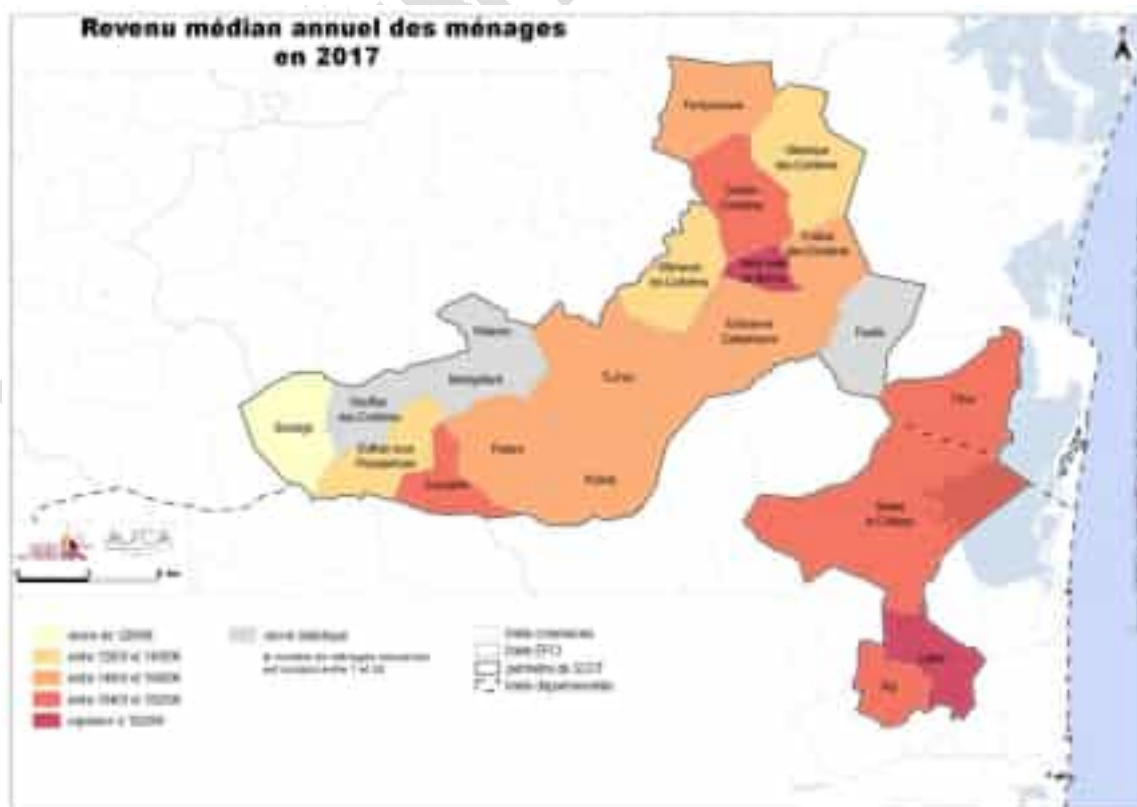


Figure 20 : Revenu médian annuel des ménages en 2017 - Source : Insee

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une population inégalement répartie sur le territoire, concentrée sur la Plaine ;
- Une armature territoriale peu structurée, avec 2 pôles historiques sur les Corbières mais une absence de polarité nette dans la Plaine ;
- Une croissance démographique portée majoritairement par les communes de la Plaine ;
- Une croissance qui repose sur les migrations résidentielles, en provenance principale de la région Occitanie et notamment du territoire de Perpignan Méditerranée Métropole ;
- Une population relativement jeune à l'échelle de l'EPCI, plus âgée dans les Corbières, et une légère tendance générale au vieillissement ;
- Une taille des ménages globalement élevée, toutefois variable selon les secteurs, et qui diminue au fil du temps ;
- Une population aux faibles revenus, équivalents à ceux des populations des territoires voisins.

Des enjeux qui se dégagent :

- La poursuite de l'accueil de nouveaux habitants ;
- La répartition spatiale de l'accueil de population ;
- L'attrait de population nouvelle dans les Corbières ;
- Le maintien d'une population jeune sur le territoire.

2 L'habitat

Note préliminaire : Différentes sources de données sont mobilisables pour caractériser l'habitat sur le territoire. Dans ce chapitre, l'analyse de la construction et de l'évolution du parc de logements depuis 1968 repose sur l'exploitation des données INSEE. Par la suite, l'analyse qualitative du parc de logements actuel repose sur l'exploitation des données MAJIC. Du fait des modalités de collecte différentes, le dénombrement des logements n'est pas strictement identique.

2.1 Dynamiques du parc immobilier et besoins en logements

2.1.1 Une construction importante portée essentiellement par le secteur de la Plaine

Le territoire Corbières Salanque Méditerranée a vu son parc de logements **multiplié par 2,6** au cours des 50 dernières années, pour atteindre **12 542 logements en 2017**. Sur cette même période, la population doublait.

Cette croissance soutenue de la construction est similaire à celle des territoires voisins du SCoT de la Plaine du Roussillon, du SCoT de la Narbonnaise, du SCoT Littoral Sud et des départements d'appartenance des Pyrénées-Orientales et de l'Aude.

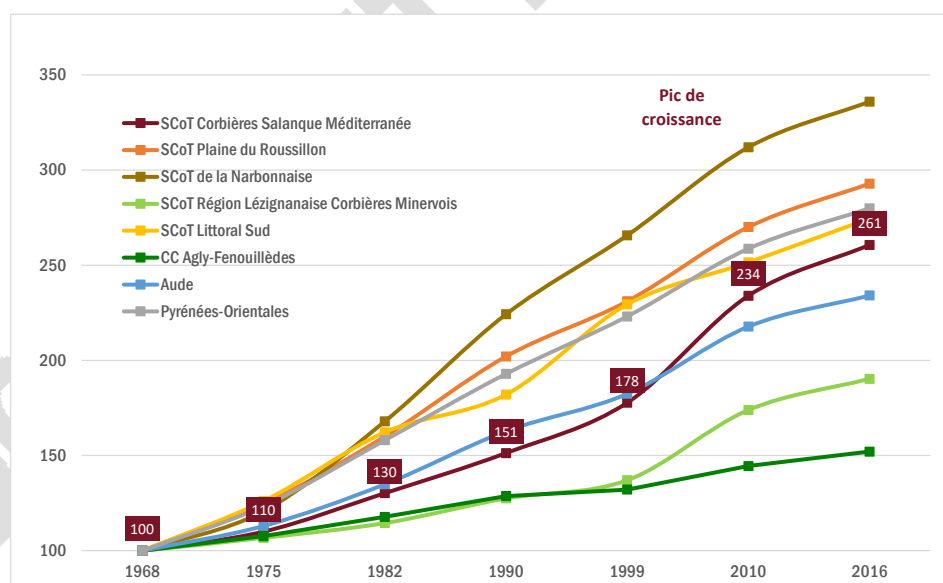


Figure 21 : Évolution du nombre de logements (indice Base 100) sur le territoire Corbières Salanque Méditerranée, ses territoires voisins et ses territoires d'appartenance – Source Insee

Jusqu'aux années 1990, l'augmentation du parc de logements du territoire Corbières Salanque Méditerranée était moins prononcée que celle des territoires voisins du Grand Narbonne et de la Plaine du Roussillon. Entre 1999 et 2010, cette hausse connaît un pic et le territoire affiche alors un dynamisme dans la production de logements supérieur aux territoires voisins et aux départements

d'appartenance. Ce phénomène atteste d'une attractivité renforcée, notamment en lien avec la raréfaction du foncier et la hausse de son coût dans le cœur d'agglomération de Perpignan.

Si les trois entités territoriales comptaient un nombre de logements du même ordre de grandeur en 1968, ce n'est désormais plus le cas. Le parc de logements du secteur Plaine est plus de deux fois supérieur aux parcs cumulés des 2 secteurs des Corbières. Cette dynamique s'explique par la proximité

de Perpignan. Ainsi, l'augmentation du nombre de logements est **essentiellement portée** par le secteur **de la Plaine** avec une hausse de 262% entre 1968 et 2017, soit 6 222 logements produits. Pia présente le parc de logements **le plus étoffé, avec 30% des logements du territoire.**

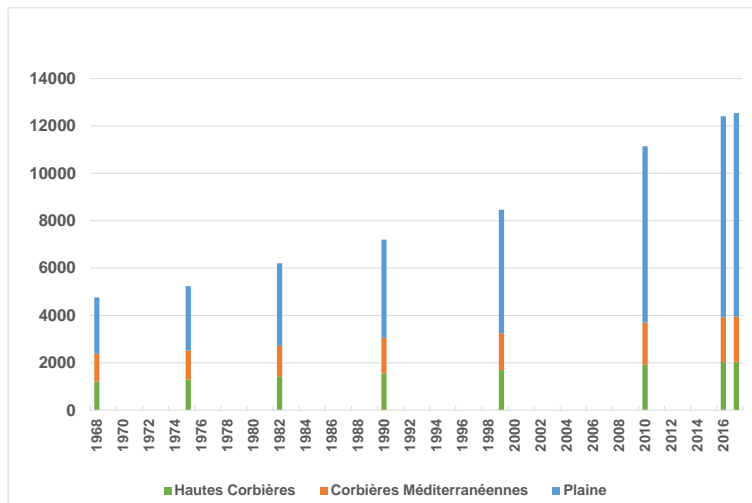


Figure 22 : Evolution du parc de logements par entité territoriale entre 1968 et 2017 – Source Insee

La variation moyenne annuelle du parc de logements, observée par secteur et par période, montre le dynamisme de production de logements par période. La plaine connaît une première envolée de la production de logements entre 1975 et 1982, période pendant laquelle le parc augmente de 4,2%. Le dynamisme est maximal entre 1999 et 2010, emportant l'ensemble du territoire dans un pic de production.

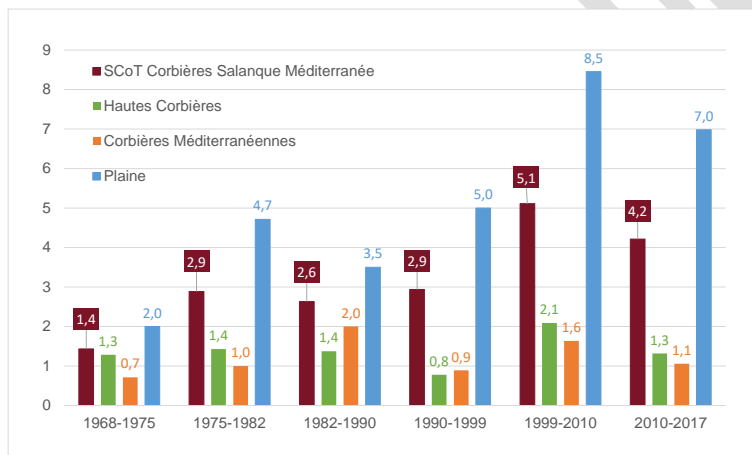


Figure 23 : Variation moyenne annuelle du parc de logements relativement au parc du début de la période d'observation (source: INSEE/AURCA)

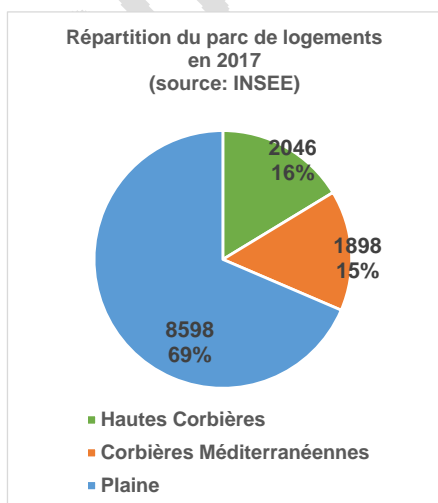


Figure 24 : Répartition du parc de logements par entité territoriale en 2017 – Source Insee

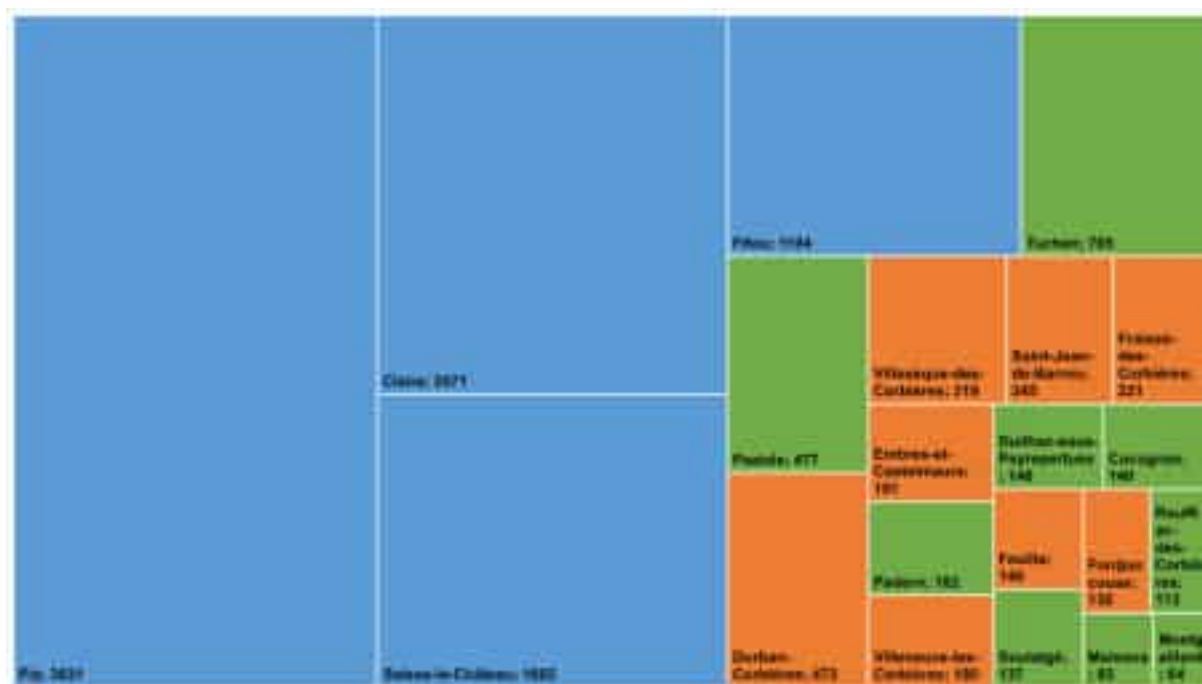


Figure 25 : Répartition communale du parc de logements en 2017 – Source Insee

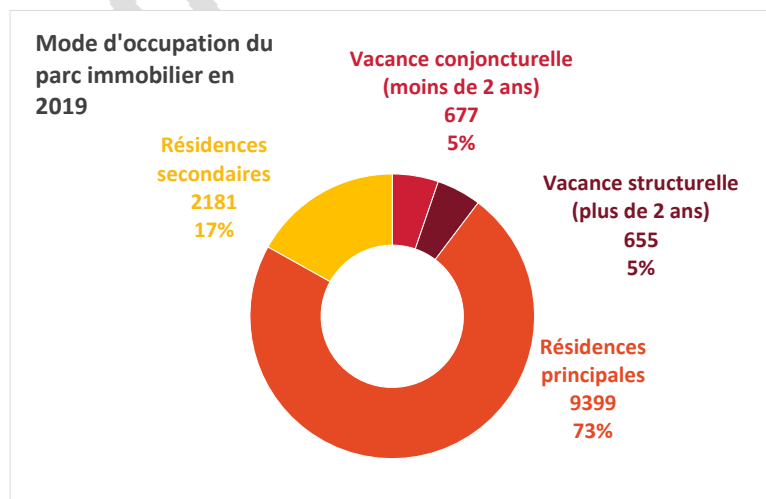
En 2017, la Plaine concentre 69 % des logements du territoire, les Hautes Corbières, 16 % et les Corbières Méditerranéennes, 15 %.

2.1.2 Un parc de logements aux fonctions contrastées selon les territoires

Le parc immobilier de Corbières Salanque Méditerranée est **majoritairement composé de résidences principales** (73% en 2019).

Les **résidences secondaires** représentent 17% du parc de logements, ce qui atteste d’une attractivité touristique relative.

10 % des **logements** sont **vacants**, 5% des logements relèvent de la vacance structurelle, c’est-à-dire qu’ils sont vacants depuis plus de deux années consécutives. Parmi les 655 logements vacants depuis plus de 2 ans, 447 le sont depuis plus de 5 ans.



À l’échelle du SCoT Corbières Salanque Méditerranée, la **vacance conjoncturelle concerne 5 % du parc total de logements**, ce qui reflète une **légère tension du marché**. La vacance structurelle concerne également 5% du parc, ce qui n’est pas trop important, relativement aux territoires voisins.

Figure 26 : Mode d’occupation du parc immobilier en 2019 – Source Majic au 31/12/2018

Zoom sur la vacance

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).

On distingue ainsi deux types de vacance :

- La première, la **vacance conjoncturelle, inférieure à 2 ans**, est liée à la conjoncture et au temps incompressible de la revente ou la relocation d'un logement. Cette vacance est nécessaire à la fois à la fluidité des parcours résidentiels et à l'entretien du parc du logement. D'une manière générale le **taux raisonnable de vacance conjoncturelle se situe autour de 7%**. Supérieur à 7% ce taux pourrait traduire une surabondance de l'offre face à la demande. En deçà, le taux pourrait à l'inverse refléter une tension du marché.
- La deuxième, la **vacance structurelle, supérieure à 2 ans**, correspond aux logements inadaptés à la demande ou à des logements retirés du marché. Des travaux de réhabilitation y sont généralement nécessaires.

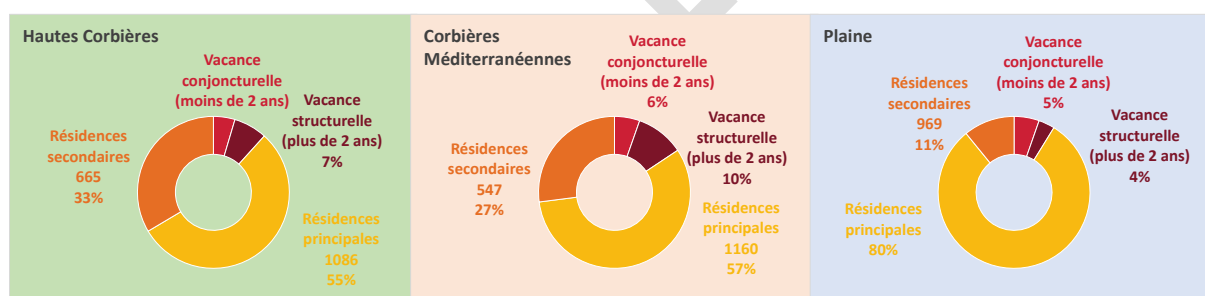


Figure 27 : Mode d'occupation du parc immobilier par entité territoriale en 2019 – Source Majic au 31/12/2018

L'on observe des différences notables entre entités territoriales.

Au sein des **Hautes Corbières**, le parc est composé de 1 983 logements parmi lesquels **55% sont des résidences principales, 33% des résidences secondaires et 12% des logements vacants** dont 7% de vacance structurelle. Montgaillard est la commune la plus concernée par la vacance avec 22% de logements vacants dont 17 % sont inoccupés depuis plus de deux ans.

85 % des logements vacants de plus de 2 ans ont été bâtis avant 1950 et 24% ont été référencés comme étant dans un état mauvais ou médiocre.

Les **Corbières Méditerranéennes** comptent 2 024 logements parmi lesquels **57% sont des résidences principales, 27% des résidences secondaires et 16 % des logements vacants**, dont 10% de vacance structurelle.

64 % des logements vacants de plus de 2 ans ont été bâtis avant 1950, et 20% ont été référencés comme étant dans un état mauvais ou médiocre.

Dans les Corbières, la vacance structurelle, relativement importante, est le signe de logements inadaptés à la demande ou retirés du marché immobilier. En parallèle, la proportion importante de

résidences secondaires souligne l'attractivité de ce territoire pour la villégiature et le tourisme. Pour 4 communes, l'on compte plus de résidences secondaires que de résidences principales : il s'agit de Feuilla, Maisons, Montgaillard et Padern. Plus de la moitié des résidences secondaires de l'ensemble du territoire du SCoT se situent dans les Corbières.

La Plaine rassemble 8 905 logements dont **80% sont des résidences principales, 11% des résidences secondaires et 9% des logements vacants**. C'est un secteur particulièrement marqué par le mode d'occupation permanente et une vacance structurelle relativement faible (3,4 % en 2019) qui témoigne d'un marché immobilier dynamique et d'une bonne rotation du parc de logements.

Comme pour les deux autres entités géographiques, le parc de logements vacants longue durée compte un pourcentage élevé de logements bâtis avant 1950. En effet, cela représente environ 51% des logements vacants (soit 155 logements). 10 % des logements vacants de plus de 2 ans sont dans un état médiocre ou mauvais.

Sur la commune de Pia, accolée à la ville de Perpignan, le parc immobilier est constitué à **87% de résidences principales, à 5% de résidences secondaires et à 7% de logements vacants**. Le taux de vacance conjoncturelle relativement bas (4,9%) et structurelle très faible (2,5%) témoigne d'une **forte tension sur le marché du logement** qui met à mal la fluidité des parcours résidentiels.

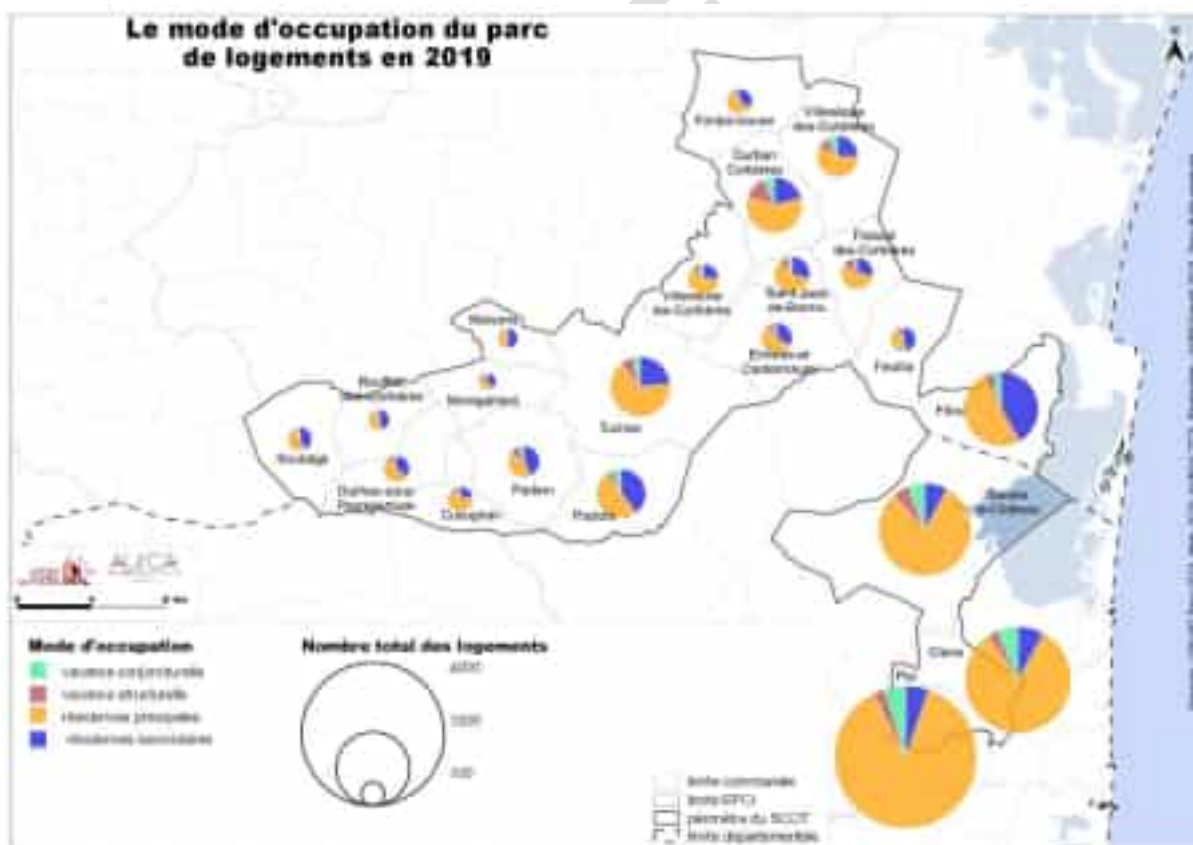


Figure 28 : Le mode d'occupation du parc de logements en 2019 – Source : Majic

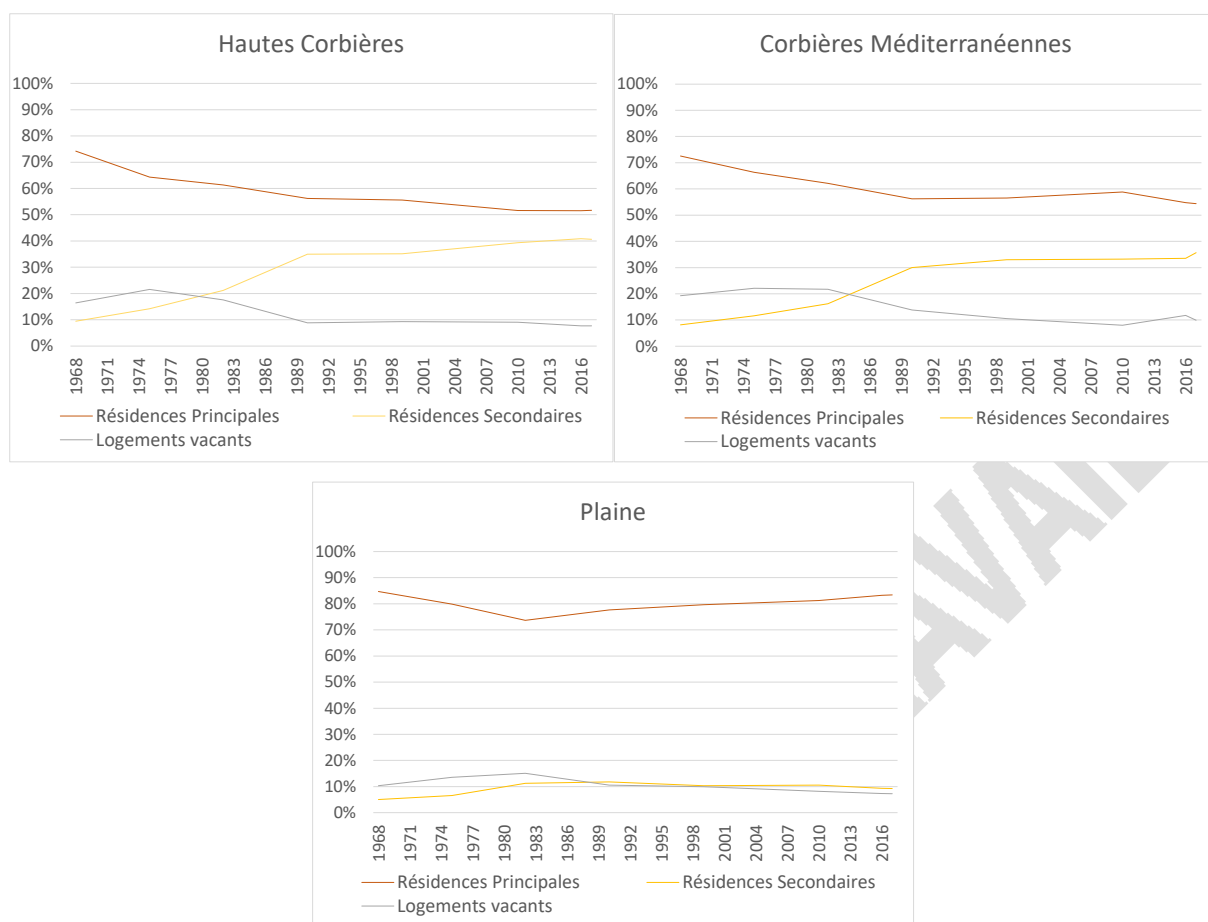


Figure 29 : Evolution de la part des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants sur les différentes entités du territoire – Source : INSEE

2.1.3 Un parc de logements relativement récent mais un enjeu fort d'amélioration de l'habitat

2.1.3.1 Un parc de logements plus ancien dans les Corbières, plus récent dans la Plaine

40% des logements ont été construits avant 1974 (soit 5 300 habitations environ). Cette offre de logements est largement concentrée dans les centres anciens des villes et villages. Les logements construits après-guerre mais avant la première réglementation thermique de 1974 représentent 8% seulement de l'ensemble du parc (environ 1 100 habitations). On associe à cette période le recours à des matériaux de moindre qualité thermique et des constructions réputées moins performantes sur le plan énergétique. Par ailleurs, il existe une corrélation entre l'âge des logements et l'état de dégradation.

La proportion de logements anciens (construits avant 1974) est bien plus élevée dans les Corbières que sur la Plaine. En effet, la construction ayant été très dynamique ces dernières décennies sur les communes de la Plaine, le parc est majoritairement récent.

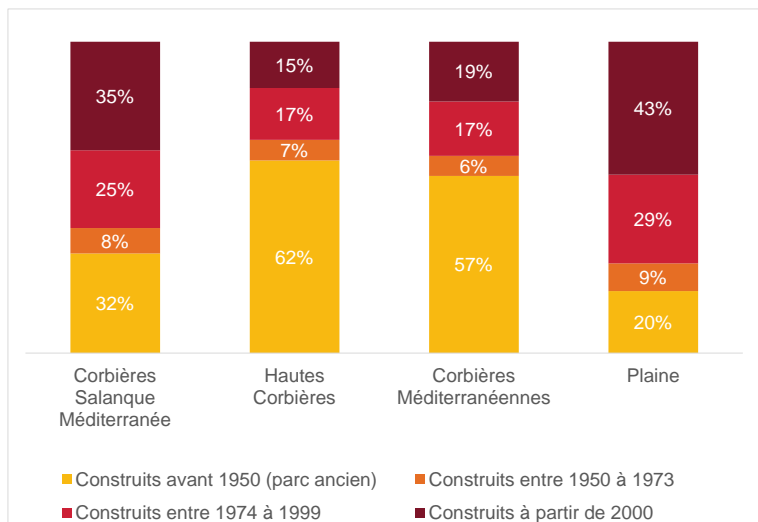


Figure 30 : Ancienneté du parc de logements en 2019 – Source Majic 31/12/2018

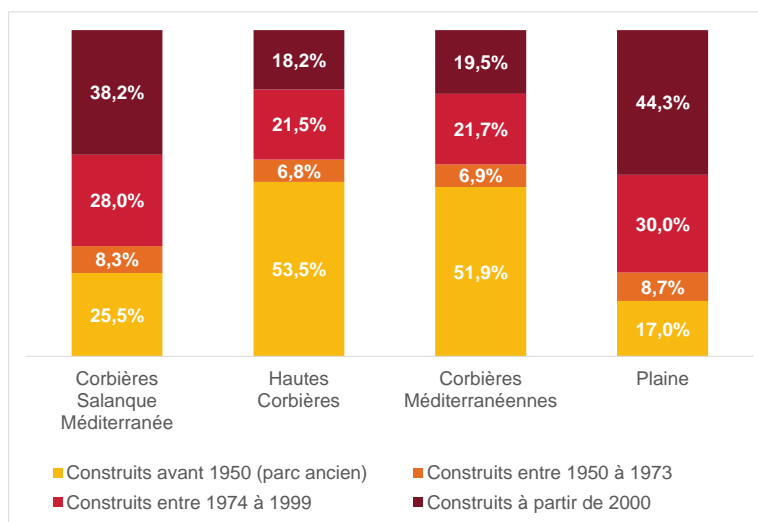


Figure 31 : Ancienneté du parc des résidences principales en 2019 – Source Majic 31/12/2018

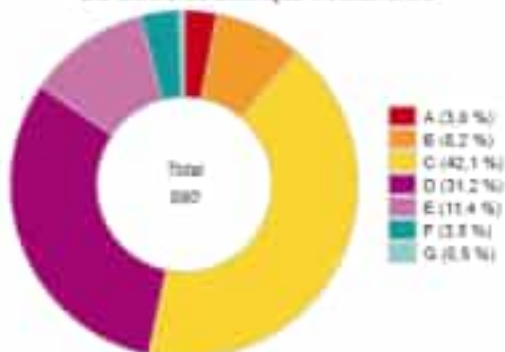
Les deux entités des Corbières présentent des parcs de logements similaires en termes d'ancienneté : plus des deux tiers des logements ont été construits avant la réglementation thermique de 1974.

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) pour les logements mis en vente ou en location entre 2013 et 2019 ont concerné 990 logements sur le territoire de la C3SM, soit 8% du parc de logements.

Selon cet échantillon, il apparaît que 85 % des logements sont de performance énergétique moyenne (étiquettes C, D, E), 11 % des logements sont économes voire très économes, et 4 % des logements sont énergivores voire très énergivores.

Ces résultats sont à relativiser au regard de la loi Climat et Résilience promulguée en 2021, qui considère les logements de performance énergétique E comme insuffisamment performants et prévoit qu'ils soient classés indécents à l'horizon 2040 (horizon 2048 pour les logements d'étiquette D). En outre, seuls les logements faisant l'objet de diagnostic de performance énergétique sont caractérisés ici. Ceci induit une surreprésentation des logements de classe A qui correspondent pour beaucoup aux logements neufs mis sur le marché.

Répartition des logements par étiquette énergétique
CC Corbières Salanque Méditerranée



	Nombre		%	
	C3SM	PO	C3SM	PO
Très économes (A)	30	666	3,0	1,7
Economes (B)	81	1 863	8,2	4,7
Performance énergétique moyenne (C D E)	839	32 890	84,7	83,4
Energivores (F)	35	2 602	3,5	6,6
Très énergivores (G)	5	1 425	0,5	3,6
Total	990	39 446	100,0	100,0

Source : ADEME DPE - retraitement DREAL

Figure 32 : Structure du parc de logements selon l'étiquette énergétique - Source : ADEME DPE - retraitement DREAL

Au-delà du caractère présumé énergivore de logements anciens, ceux-ci présentent généralement des caractéristiques qui ne répondent plus ou que peu aux aspirations actuelles en termes de confort (surface, lumière, stationnement, accès, présence d'un extérieur, étages...).

2.1.3.2 Des logements potentiellement indignes plus nombreux dans les Corbières



Le classement cadastral permet de connaître l'état du bâti supposé. Ainsi, **10% des logements** sont considérés dans un **état médiocre**. Ils sont plus nombreux dans les Corbières, et ce, notamment en lien avec l'âge moyen du parc de logements.

Ces données doivent être considérées avec précaution, n'étant pas toujours actualisées. Elles donnent des ordres de grandeur sur les volumes de logements dégradés. L'identification et la quantification des volumes de logements indignes requièrent de considérer les revenus des ménages.

Figure 33 : Etat des logements sur le territoire de CSM – Source Majic 31/12/2018

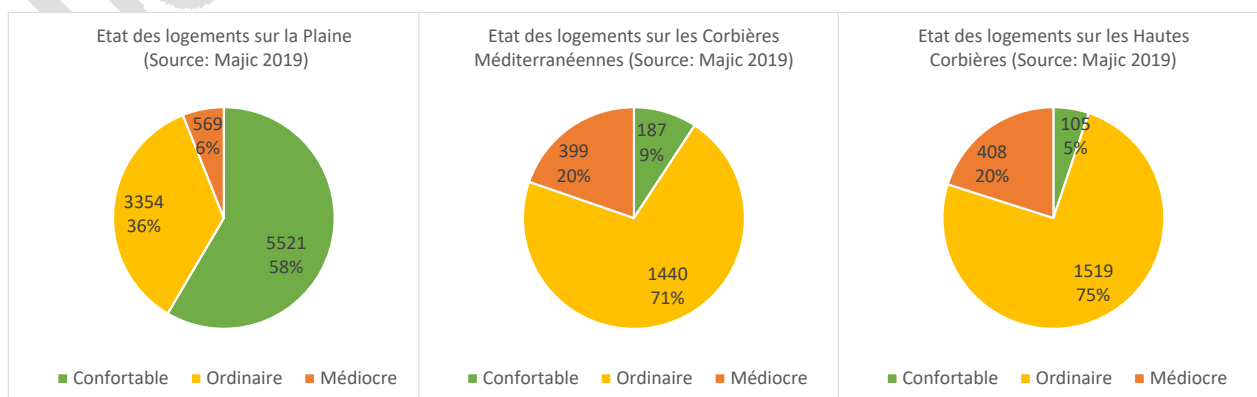


Figure 34 : Etat des logements sur les différentes entités de CSM– Source Majic 31/12/2018

Parmi les logements vacants, 24% ont été référencés comme ayant un état médiocre ou en mauvais état, soit 107 logements. Il est à noter que 93% de ces logements ont été construits avant 1950.

Dans le cadre d'un Contrat Territorial Général signé avec la CAF de l'Aude, le territoire du SIVOM des Corbières va bénéficier de mesures de réhabilitation des logements dès 2022.

Il est à noter que le SCoT précise, dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

2.1.4 L'analyse des besoins en logements : tendances et perspectives pour le développement urbain futur

Les besoins en logements s'évaluent en comptabilisant les besoins démographiques et les besoins inhérents au fonctionnement du parc immobilier (besoins non démographiques).

Ces derniers forment ce que l'on appelle le « point mort ». Ils ne contribuent pas à l'accroissement de la population du territoire mais servent à :

- Répondre au desserrement des familles, par exemple, un jeune qui quitte le foyer familial, un couple qui se sépare...,
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage,
- Créer des résidences secondaires,
- Créer des logements qui ne vont pas tout de suite être occupés et constituent une sorte de « fonds de roulement ».

Les besoins démographiques sont pour leur part, strictement liés à l'accueil de nouveaux habitants.



Figure 35 : Le mécanisme de constitution des besoins en logements – Source AURCA

Afin de guider la production de logements, il apparaît opportun d'analyser les flux de production de logements dans le passé et d'en distinguer les composantes. Cette analyse rétrospective permet de dessiner la tendance et d'anticiper les besoins liés à des tendances de fond (comme le renforcement

du phénomène de desserrement des ménages par exemple). Alors, il pourra être décidé d'en changer le cours, en modifiant certaines variables. Par exemple, on pourra décider de maîtriser la production de résidences secondaires.

Un modèle théorique a été proposé par le cabinet Guy Taieb conseil pour évaluer le « point mort » et les besoins totaux en logements.

Selon cette méthode, on peut noter que sur les 2475 logements construits entre 2007 et 2017, 41% ont servi les besoins non démographiques, et 59% les besoins démographiques.

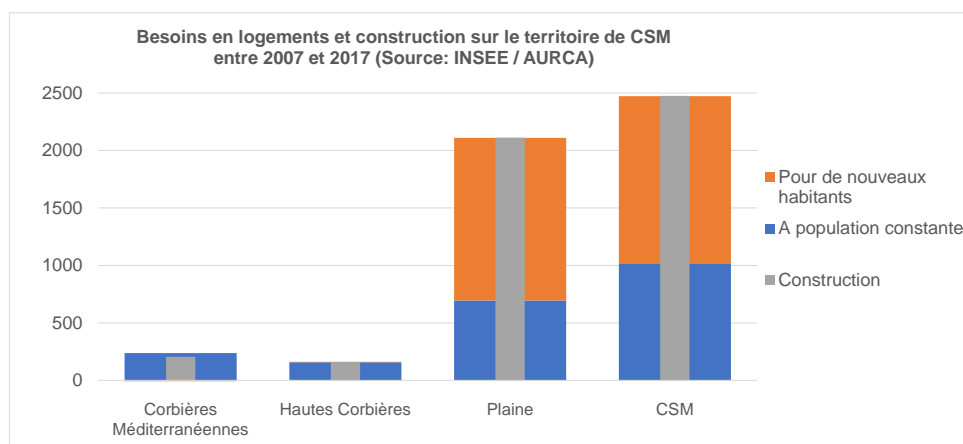


Figure 36 : Besoins en logements et construction sur le territoire entre 2007 et 2017 – Source INSEE AURCA

Le poids du point mort dans la construction de logements varie selon les secteurs. Il représente 33% de la construction dans la Plaine, 97% dans les hautes Corbières. Dans les Corbières Méditerranéennes, la pression du parc secondaire dans la construction de logements nouveaux et sur le parc de résidences principales existant, le développement de la vacance, et la réduction du taux d'occupation des logements, sont tels que les besoins liés au point mort et à l'accueil de la population nouvelle n'ont pu être pleinement satisfaits. Cela s'est traduit par une légère déprise démographique.

Pour les 15 prochaines années, il apparait un **besoin, tendanciel, d'environ 4 600 logements**, dont 2800 environ (62%) serviraient les besoins démographiques, et 1750 environ (38%) satisferaient les besoins non démographiques (selon la méthode du cabinet Guy Taieb).

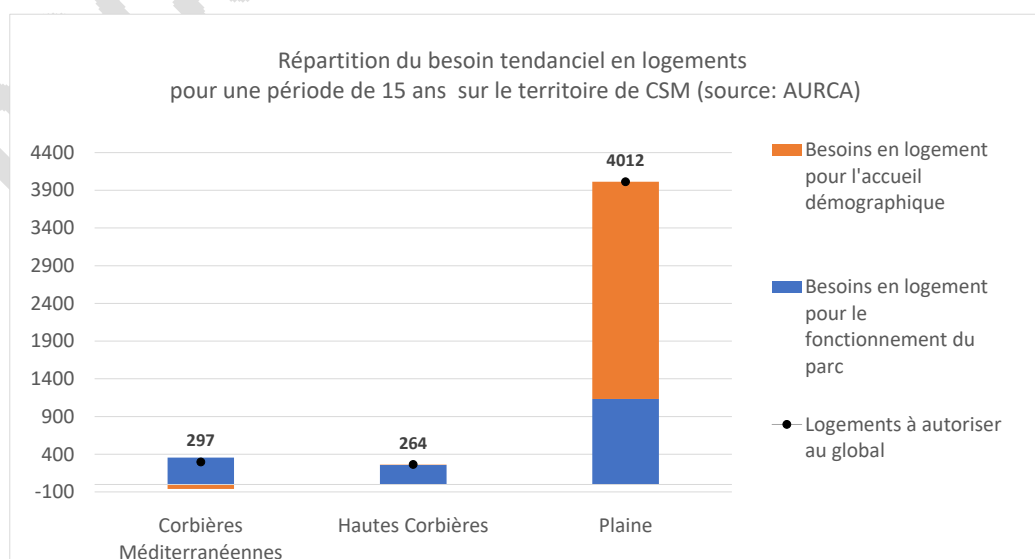


Figure 37 : *Besoins tendanciels en logements sur le territoire pour une période de 15 ans – Source : AURCA*

DOCUMENT DE TRAVAIL

2.2 Le parcours résidentiel des habitants, quelles trajectoires sur le territoire du SCOT ?

Décohabitation des jeunes, mise en ménage, naissance des enfants, séparation, recombinaison 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 d'emploi, CDD, retraite), rythment et bousculent la trajectoire résidentielle « traditionnelle » qui finit par ne plus réellement dominer.

Bien que très fortement enracinée, la représentation d'un parcours résidentiel dit « ascendant » menant de la location en appartement à la propriété d'un pavillon est remise en cause. Les questions entourant l'accession 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 leurs aspirations aux différentes étapes de leurs vies.

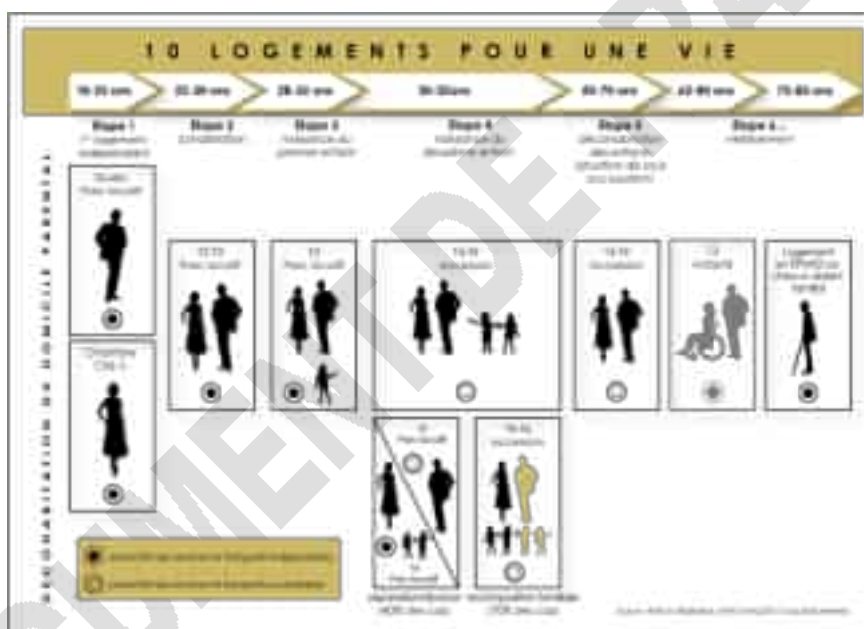


Figure 38 : Schéma d'un parcours résidentiel – Source AURCA

2.2.1 Un marché foncier et immobilier contrasté

2.2.1.1 Le marché foncier

Entre début 2010 et fin 2018, 1051 terrains à bâtir ont été vendus, soit une moyenne annuelle de 131 (source : DVF). En surface, ce sont 79,4 ha qui ont été négociés. La quasi-totalité des transactions (97% en nombre et 94% en surface) se font sur la Plaine, qui affiche un dynamisme sans commune mesure avec les Corbières. Le coût du foncier viabilisé est relativement élevé, au regard des coûts des territoires de plaine et de littoral voisins. Il a fortement augmenté au fil du temps. Le prix moyen atteint les 219 €/m² en 2019 contre 129 €/m² en 2007, soit une augmentation de 70% (contre 152 €/m² en 2007 et 190 €/m² en 2019 à l'échelle du département des Pyrénées-Orientales).

Ce coût moyen cache de fortes disparités.



On note des variations relativement importantes du prix moyen des terrains à bâtir sur le territoire de l'EPCI, avec deux pics observés en 2010 et 2013.

2.2.1.2 Le marché immobilier

L'on observe globalement 3 marchés distincts : celui de première et seconde couronnes perpignanaïses (Pia, Clair, Salses), celui affecté par l'agglomération narbonnaise et la frange littorale et lagunaire autour de Durban, puis un marché très rural, depuis Tuchan jusqu'à Soulatgé. Ces trois marchés correspondent globalement aux trois entités du territoire : la Plaine, les Corbières Méditerranéennes et les Hautes Corbières.

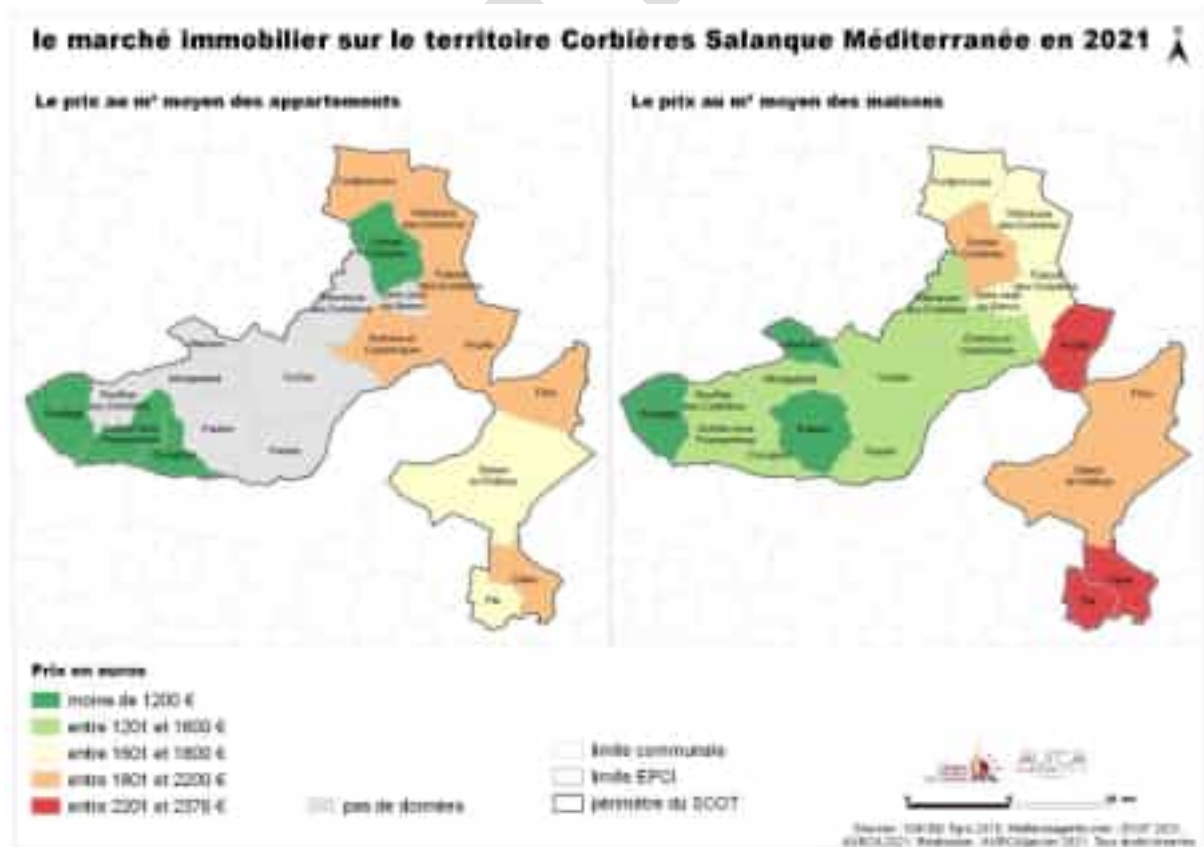


Figure 39 ; Le marché de l'immobilier en 2021 – Source MeilleurAgent.com et AURCA

Outre les variations entre les entités territoriales, des différences s’observent entre le marché des maisons et celui des appartements. Ainsi si le prix de vente médian des maisons anciennes atteignait environ 145 000 € en 2018, celui des appartements anciens n’était que d’environ 125 000 €.



Figure 40 : Le marché de l’immobilier en 2020 – Source MeilleurAgent.com et AURCA

Plus encore, il faut distinguer le marché des biens en centre-bourgs et celui des biens en périphérie (lotissements), plus élevé.

2.2.2 Une majorité de logements individuels et une majorité de logements de grande taille

À l’échelle du territoire Corbières Salanque Méditerranée, le parc des résidences principales est fortement marqué par la prédominance des maisons individuelles (à hauteur de 84% contre seulement 16% d’appartements).

Plus de la moitié des logements occupés en résidences principales comportent 4 pièces et plus. Seules 17% des résidences principales correspondent à des studios et 2 pièces. Les 4 pièces constituent le type de logements le plus représenté.

Ainsi, l’offre de logements est majoritairement individuelle et de grande taille, et ce, pour l’ensemble des entités territoriales de Corbières Salanque Méditerranée.

Quelques nuances peuvent être soulignées.

La Plaine présente la proportion d'appartements la plus importante des trois entités (19 %). Pour autant, la part des biens de petites tailles, de type studios et T2, y est la moins élevée. En corollaire, les biens de grandes tailles (4 pièces et plus) y sont plus représentés.

Les Corbières comptent relativement plus de logements de petites tailles, avec 23% de 1 ou 2 pièces pour les Corbières Méditerranéennes et 20% pour les Hautes Corbières. Elles comptent peu d'appartements : 9% de l'ensemble des résidences principales dans les Hautes Corbières, et 14% dans les Corbières Méditerranéennes.

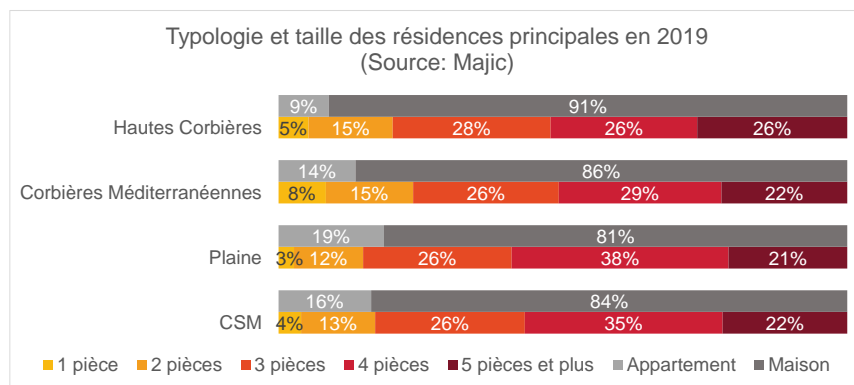


Figure 41 : Typologie et taille des résidences principales en 2019 – Source Majic au 31/12/2018

Certaines communes se distinguent. Ainsi, Durban-Corbières présente 27% d'appartements et Fitou 28%. Parmi les autres communes présentant une proportion relativement plus élevée d'appartements, on trouve Pia et Salses-le-Château avec 18%, Clairà avec 16% et Villesèque-des-Corbières avec 15%. A l'inverse, les logements de Montgaillard, Soulatgé, Rouffiac-des-Corbières, Feuilla, Fontjoncouse ou encore Fraissé-des-Corbières comptent moins de 5% d'appartements.

Concernant la typologie des résidences principales, Durban affiche une proportion élevée de logements d'une seule pièce (14%). Quant à Fitou, on y trouve une surreprésentation des 2 pièces (23% contre 12% sur l'entité de la Plaine).

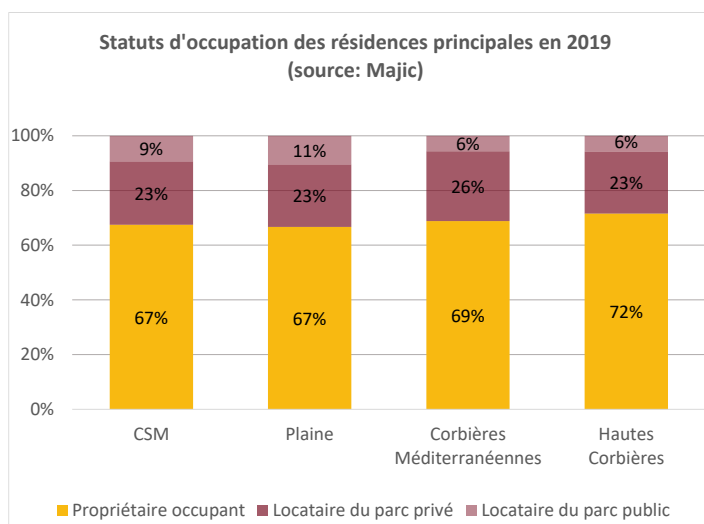
2.2.3 Une dominance du statut propriétaire occupant

Incontestablement la part des **propriétaires occupants** sur le territoire Corbières Salanque Méditerranée est majoritaire. Elle représente **67% des résidences principales en 2019**, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale (58%).

Le parc locatif représente **32%** des statuts d'occupation des résidences principales avec 23% dans le parc privé et 9% dans le parc public.

Si la part du parc de logements locatifs pèse moins que sur les territoires voisins des SCoT Plaine du Roussillon et du Grand Narbonne (avec respectivement 45% et 43% de locatif, dont 34% et 32% de locatif privé), elle est similaire aux valeurs observées sur le territoire voisin d'Agly Fenouillèdes (avec 30% de logements locatifs, 22% dans le privé et 8% dans le public).

Le territoire est relativement homogène en matière de statuts d'occupation des résidences principales.



Sur le secteur de la Plaine, la part des locations du parc public atteint les 11%, taux qui demeure faible. Au sein de ce secteur, Pia présente une part plus élevée, de 13%. À l'inverse, sur la commune de Fitou, ce statut d'occupation est quasiment inexistant (inférieur à 1%).

Dans les Corbières Méditerranéennes, la part des propriétaires occupants atteint 69% et la part du parc de locations du parc privé 26%.

Figure 42 : Statuts d'occupation des résidences principales en 2019 – Source Majic au 31/12/2018

2.2.4 Le logement social : un fort développement mais une demande encore trop peu satisfaite

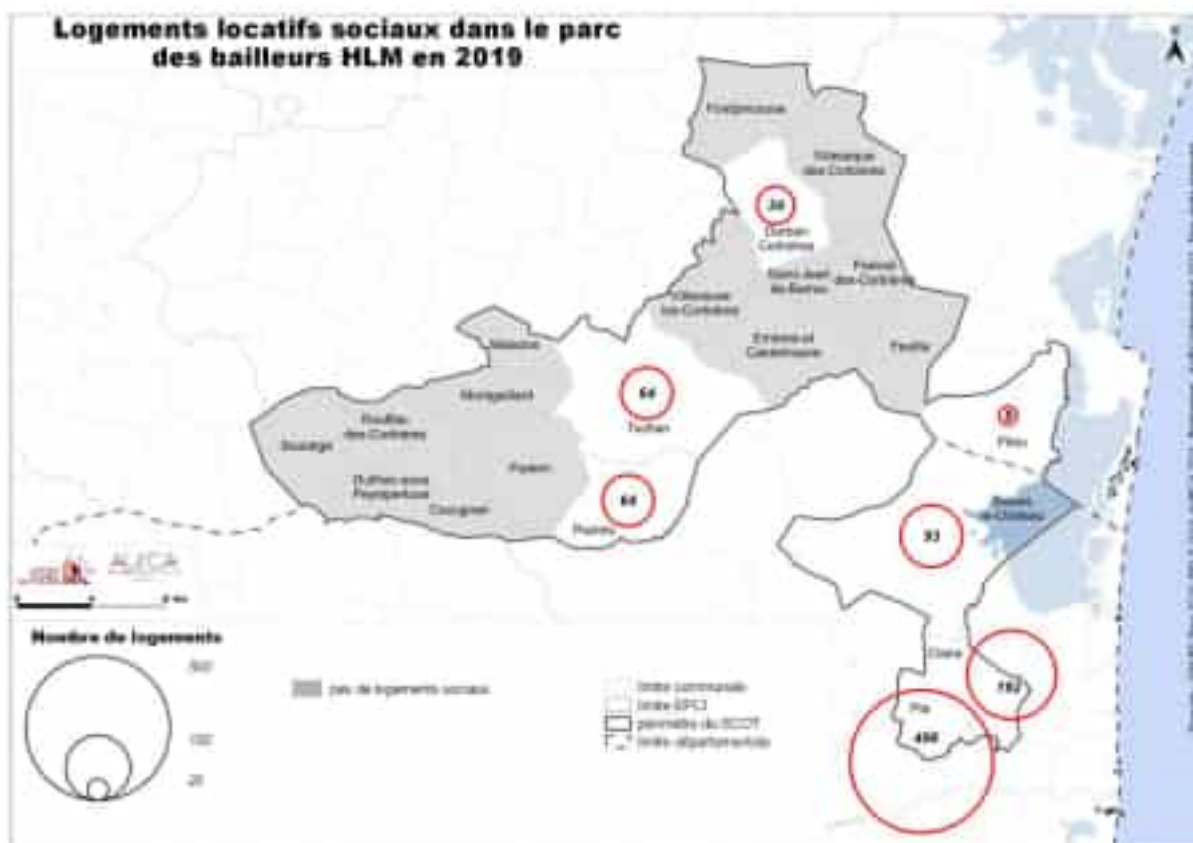
En 2019, on dénombre 951 logements locatifs sociaux sur le territoire (source : RPLS-DREAL), pour ce qui concerne le parc des bailleurs HLM, soit 10,1 % du parc de résidences principales. Quelques (rares) logements locatifs sociaux issus du parc privé peuvent s'ajouter à ce décompte.

82% de ces logements se situent sur les trois communes des Pyrénées-Orientales **et un peu plus de la moitié sur la seule commune de Pia (52%)**. Pia est la seule commune obligataire au titre de la loi SRU. Selon le décompte de la DDTM, elle affiche au dernier pointage (2021) un taux de LLS de 13,46% en 2021. Son déficit pour atteindre l'objectif réglementaire est d'environ 200 logements.

Son objectif réglementaire pour la période 2020-2022 est de 112. Entre 2015 et 2019, le nombre de LLS a plus que doublé (+115%), avec 509 unités supplémentaires.

Si les communes de la Plaine ont fortement contribué à cette progression, avec 80 LLS supplémentaires à Claira (soit 41% de son parc actuel), 262 LLS supplémentaires à Pia (soit plus qu'un doublement de son parc de LLS de 2015), les Corbières ne sont pas en reste avec le développement sur Paziols, Tuchan et Durban de 162 logements locatifs sociaux, non recensés en 2015.

À titre de comparaison, les territoires du SCoT de la Plaine du Roussillon et du Grand Narbonne présentent un taux de LLS de 11%, celui du SCOT Littoral Sud de 7% et celui de la Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes de 8%. Ces taux sont à considérer à la lumière du nombre de communes obligataires.



Malgré la forte progression de la part des LLS, le taux de pression reste fort: **pour 1 demande satisfaite, 6,6 demandes restent en souffrance** (52 contre 342) (source : SNE). Il s'agit là des demandes et des attributions « hors mutation », c'est-à-dire hors demandes de mutation des résidents déjà logés dans le parc HLM. En 2015, ce taux de pression était largement supérieur puisque pour 1 demande satisfaite, 15,9 demandes restaient en souffrance.

Le taux de pression diffère selon le nombre de pièces du logement demandé. En 2020, ce sont les demandes en logements locatifs sociaux comptant 2 pièces qui ont été les moins satisfaites (taux de pression de 28,8, source : SNE-pictostat).

L'effort de production réalisé ces dernières années reste à poursuivre eu égard aux conditions de revenus des ménages locaux. **79% des ménages du territoire étaient éligibles au logement locatif social**, au regard de leurs ressources et de leurs situations (source : Filocom 2017). A titre de comparaison, ce taux est de 77% à l'échelle des Pyrénées-Orientales.

Toujours en 2017, plus d'un tiers des ménages du territoire du SCoT (35 %) avait des revenus très modestes (inférieurs à 14 643 € pour un foyer de deux personnes) et pouvait alors prétendre à un logement très social (PLAI), tandis que 28 % des ménages étaient éligibles à un logement social ordinaire (PLUS) et 16 % à un logement social intermédiaire (PLS). Ainsi, 44% des demandeurs potentiels sont éligibles à un PLAI alors que la majorité des financements sont orientés vers les PLUS.

Il est à noter que dans les centres anciens, un grand nombre de logements sont loués bien souvent en dessous des valeurs de marché. En ce sens, ils pourraient prétendre à la notion de « parc locatif social, de fait ». Cependant, en l'absence de conventionnement Anah ou de périmètre « Permis de Louer » rien ne peut réellement garantir les critères de décence minimum.

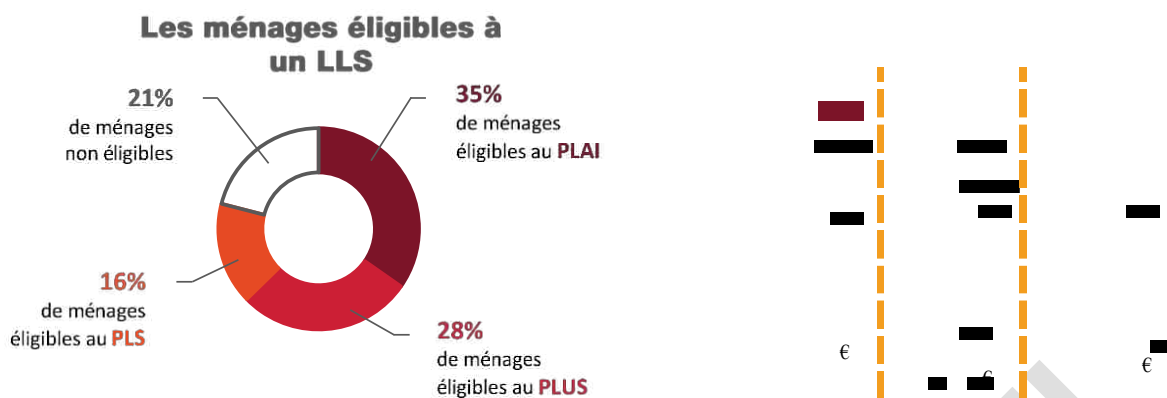


Figure 43 ; Les ménages éligibles aux LLS et les différents plafonds d'éligibilité (montants indiqués pour des foyers de 2 personnes)- Source : Filocom 2017

2.2.5 Les aires d'accueil des gens du voyage

Le schéma d'accueil des gens du voyage des Pyrénées-Orientales a été adopté par arrêté conjoint de la présidente du conseil départemental et du préfet le 21/06/2021

Il fait suite au précédent schéma, adopté en 2014 pour la période 2013-2019. Ce dernier prévoyait la réalisation d'une aire d'accueil et d'habitat sur la commune de Pia. Cette aire a été créée, elle compte 40 places.

Le nouveau schéma prévoit la mobilisation d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale en direction des voyageurs ancrés sur l'aire permanente d'accueil de Pia, et en direction des voyageurs recensés sur les installations récurrentes observées à Clairà (groupe familial d'environ 40 ménages). Il recommande également une étude en vue de la création de terrains familiaux, afin de répondre à la demande des gens du voyage en quête de sédentarisation.

Le schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Aude a été adopté par arrêté préfectoral du 22 janvier 2019, pour la période 2019-2024. Il n'y a aucune aire d'accueil prévue dans ce schéma sur le périmètre de la CC CSM.

2.3 Un foncier précieux et des potentialités de réinvestissement urbain

2.3.1 Typologie et formes urbaines sur le territoire

2.3.1.1 Formes urbaines

Les anciens castrums correspondent aux noyaux villageois fortifiés des villages qui ont été bâtis dès le IX^{ème} siècle, permettant de protéger les récoltes et les habitants pendant les périodes de violences livrées entre féodaux. Principe historique pour tous les villages des Corbières et de la Salanque, le castrum était stratégiquement implanté sur de petites buttes ou sur les contreforts des massifs de façon à mieux surveiller le territoire et à mieux se protéger. Il en résultait différents schémas d'organisation du bâti : soit protégé par un château seigneurial édifié en surplomb des maisons de village, soit par l'organisation concentrique des habitations qui constituaient, avec l'église, un ensemble impénétrable, la cellera. Le bâti y est dense, aligné sur la voirie, elle-même très souvent de faible gabarit. Les espaces extérieurs tels que les jardins y sont rares.



Figure 44 ; Cellera de Pia – mise en valeur sur photoshop – Source : Mairie de Pia - AURCA

Dès le XVIII^{ème} siècle, les faubourgs se sont constitués petit à petit, en continuité des villages historiques et le long des axes de communications structurants. Ces bâtisses, souvent plus imposantes, conservent néanmoins les proportions des maisons de villages, leur implantation par rapport à la rue et les matériaux employés. Dans ces nouveaux quartiers de faubourgs développés le long des axes principaux, on découvre souvent de belles maisons de maître, aux façades cossues et frontales soignées, édifiées par de grands propriétaires qui ont pu faire fortune en cette période de développement économique sur le territoire.

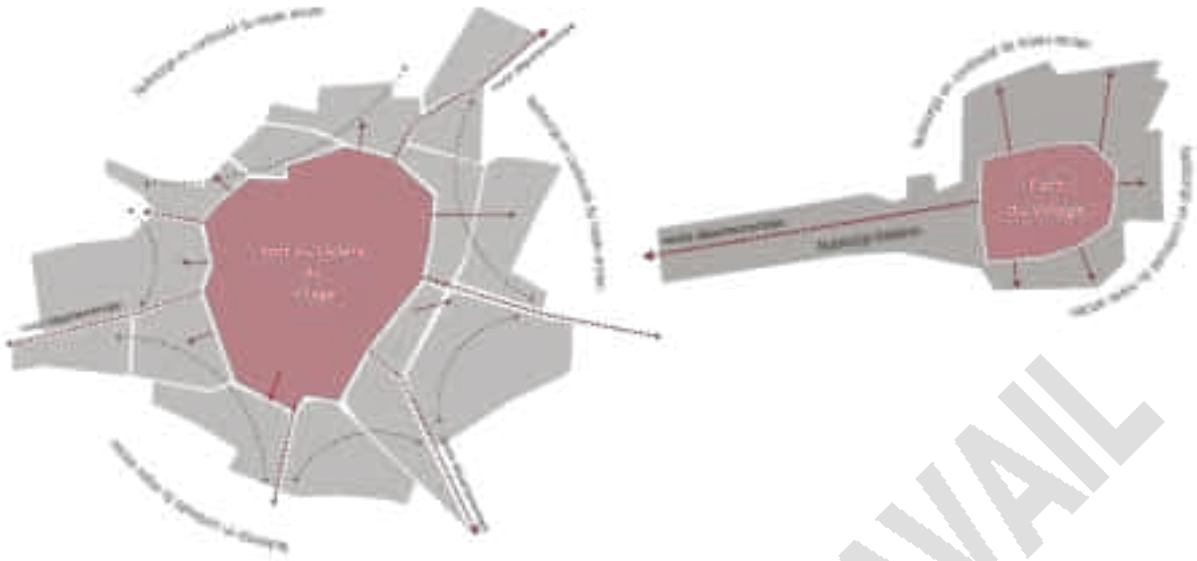


Figure 45 ; Grand Rue (D50) à Villesèque-des-Corbières – Source : AURCA



Figure 46 ; Grand rue (D205), Fraissé-des-Corbières – Source : AURCA



Figure 47 ; Vue aérienne sur Durban-Corbières, développé le long de la Berre et de l'av. de Narbonne – Source : AURCA

2.3.1.2 Des extensions urbaines en rupture avec les cœurs historiques reconnus

Tandis que la construction des faubourgs s’est faite dans un souci de continuité avec l’existant, les extensions urbaines réalisées dès l’après-guerre ont favorisé des ruptures nettes avec celui-ci. Opérations de collectifs, lotissements de maisons individuelles et zones d’activités se sont multipliés dans certains bourgs. En effet, l’entité territoriale de la Plaine du Roussillon est un territoire d’accueil particulièrement accessible qui voit ses communes se développer à grande vitesse. Pia, Claira, Salses-le-Château et Fitou témoignent de l’explosion du phénomène de périurbanisation qui ne cesse de s’étendre en périphérie de leurs noyaux villageois.

Les lotissements de maisons individuelles (accolées ou isolées à la parcelle) constituent le phénomène de périurbanisation le plus récurrent sur le territoire tandis qu’il rompt avec le tissu urbain traditionnel très dense.

Ces extensions sont caractérisées par un tissu pavillonnaire lâche, dont la vocation est exclusivement résidentielle, ainsi qu’une banalisation architecturale (pauvreté des espaces public, typologies architecturales standard et parfois sans lien avec les typologies architecturales locales...).

En répondant à des attentes plus « contemporaines » (desserte facilité en voiture, présence de stationnement, espaces extérieurs privatifs, maison non mitoyenne, intimité...) ils contribuent au délaissement des centres anciens qui voient alors leur parc de logement se vider et se dégrader. Plus généralement les centres-bourgs se paupérisent et les activités et services publics peinent à s’y maintenir.

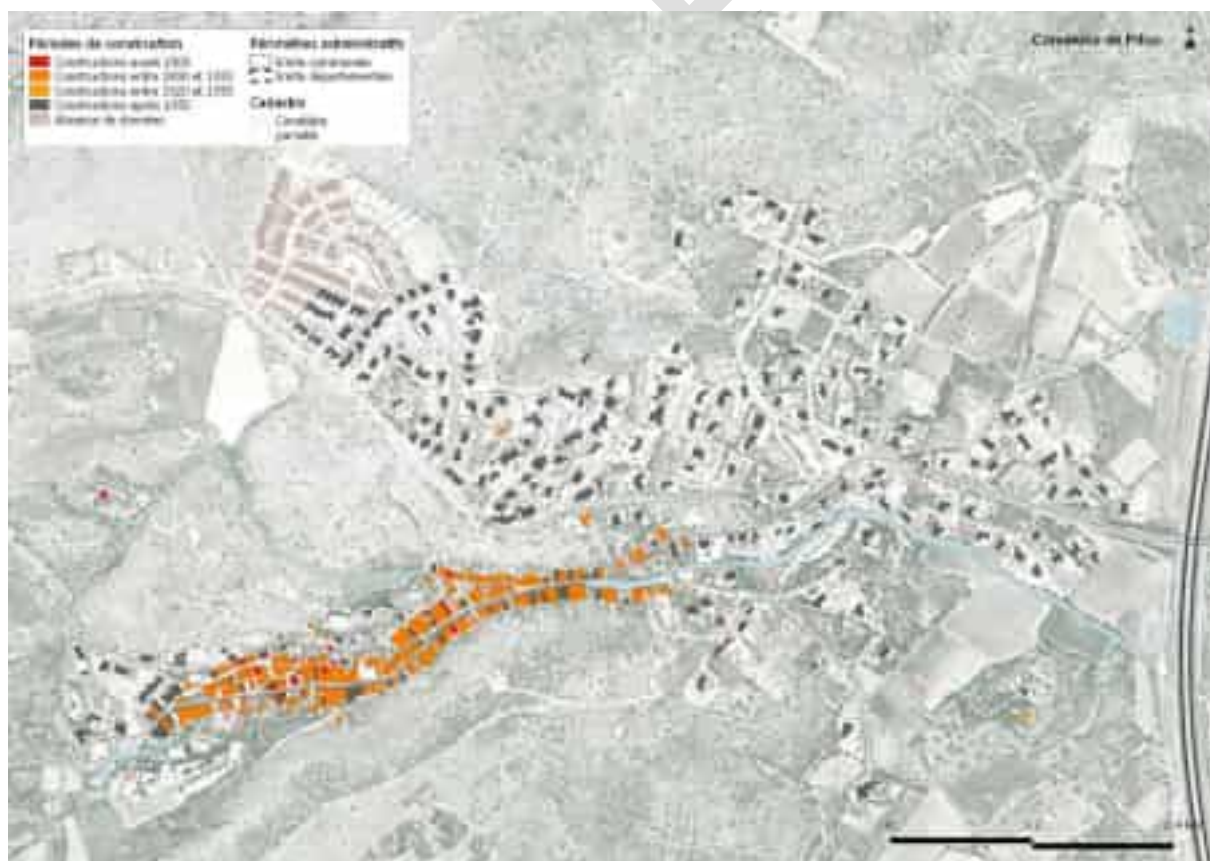


Figure 48 : L'étalement urbain à Fitou, du pavillon individuel à la maison mitoyenne – Source : AURCA

Toutefois, il est constaté que la diminution du rythme de progression de l'urbanisation observée depuis les années 1980 se confirme ces dernières années, ce qui signifie que l'urbanisation de ces dernières années est moins consommatrice d'espace que par le passé. La croissance annuelle de la tâche urbaine est passée de 4,9 % entre 1975 et 1982 à 1,6% entre 2006 et 2010.

Cette tendance s'explique par plusieurs phénomènes qui se conjuguent : l'augmentation globale de la densité au niveau des nouvelles opérations urbaines, la progression de la reconquête des tissus déjà urbanisés (mobilisation de dents creuses et de logements vacants, mutation de bâtiments, division parcellaire), la diminution du nombre de logements construits, la pénurie de foncier constructible dans les zones contraintes (risques naturels...) ainsi que le durcissement de la réglementation en faveur de la limitation de la consommation de l'espace et les préoccupations environnementales.

2.3.1.3 Les secteurs d'habitat isolé

Différents types d'habitats isolés sont identifiés sur le territoire Corbières Salanque Méditerranée :

- Les mas et fermes isolés

Il s'agit tout d'abord d'anciens mas qui sont toujours occupés par des domaines viticoles ou par des gîtes. La plupart du temps, les bâtiments liés à l'exploitation forment un ensemble avec ceux destinés à l'habitation. Certains d'entre eux sont aujourd'hui entièrement destinés à de l'habitat. Les bâtiments sont de type traditionnel et les ensembles sont relativement bien intégrés aux sites.

D'autres bâtiments traditionnels telles les bergeries ont également évolué et ont été restaurés et modernisés pour accueillir de l'habitat. Ces dernières sont particulièrement présentes sur les Hautes-Corbières.

- Les hameaux isolés

Ils sont à distinguer en fonction de l'existence ou non d'un habitat historique.

Les hameaux de Garrieux sur la commune de Salses-le-Château ou de Castelmaure sur la commune d'Embres-et-Castelmaure correspondent à de petits regroupements d'habitat anciens, ne s'étant que peu étalés et dont les constructions restent relativement traditionnelles.

Les Cabanes de Fitou correspondent à une implantation de hameau ancien, développé au cours du XIXème siècle grâce à la présence de 3 fours à chaux. Le bâti, organisé par rapport à la voirie, mêle des bâtiments industriels anciens à de volumineuses constructions plus contemporaines.

Les hameaux « touristiques », tels l'ensemble Port-Fitou à Fitou, les Casots à Rouffiac-des-Corbières, correspondent à des ensembles de constructions touristiques, isolés des villages.

2.3.2 Vers un développement de l'urbanisation plus compact ?

Au cours de la deuxième moitié du XXème siècle, le développement de l'urbanisation s'est accompagné d'une importante consommation de l'espace. A partir des années 1950, cette consommation s'est accélérée pour atteindre un pic sur la période 1975-1982, pendant laquelle le territoire a alors enregistré une progression moyenne de la tâche urbaine résidentielle d'environ 4% par an (source : DREAL Occitanie). L'étalement urbain s'est réalisé au détriment des espaces agricoles

et naturels, fragilisant les activités agricoles, entraînant l'érosion de la biodiversité et l'altération des paysages.

A partir des années 1980, la progression de l'urbanisation résidentielle a globalement ralenti. Néanmoins, un léger rebond est observé à la fin des années 1990, porté par l'ensemble des entités territoriales. Sur la dernière période d'observation disponible, la tendance est au ralentissement du rythme d'urbanisation. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette tendance : raréfaction du foncier et augmentation de son coût ; augmentation de la prise en compte des risques d'inondation, qui concernent fortement la Salanque ; évolution de la réglementation vers une plus grande prise en compte des sensibilités environnementales du territoire...

Entre 1999 et 2010, l'urbanisation résidentielle a progressé de 950 m² par nouveau logement à l'échelle communautaire, 770 m²/log. sur la plaine et entre 1400 et 2400 m²/log. sur les deux autres secteurs.

Ces indicateurs soulignent un étalement urbain relativement conséquent sur les secteurs plus ruraux des Hautes Corbières et des Corbières Méditerranéennes (rapporté aux dynamiques de développement à l'œuvre). Cet étalement est à relativiser eu égard à la faible surface urbanisée (en valeur absolue).

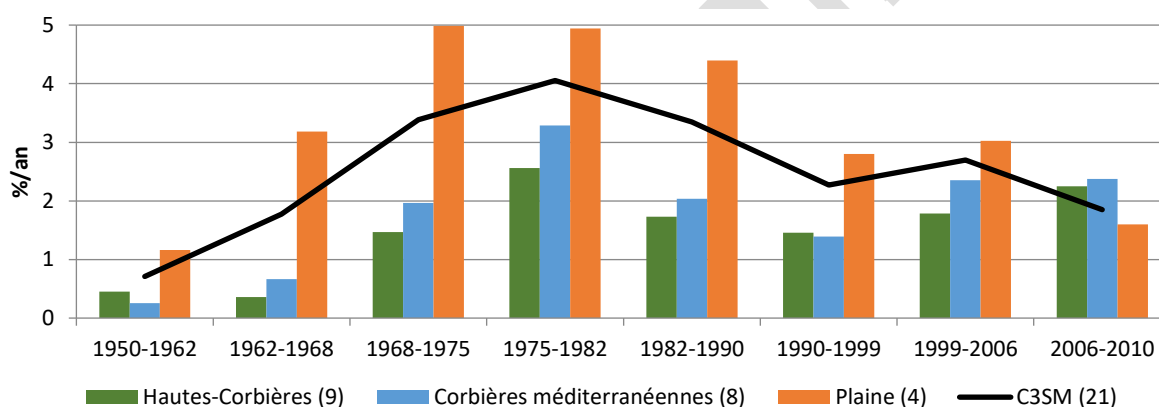
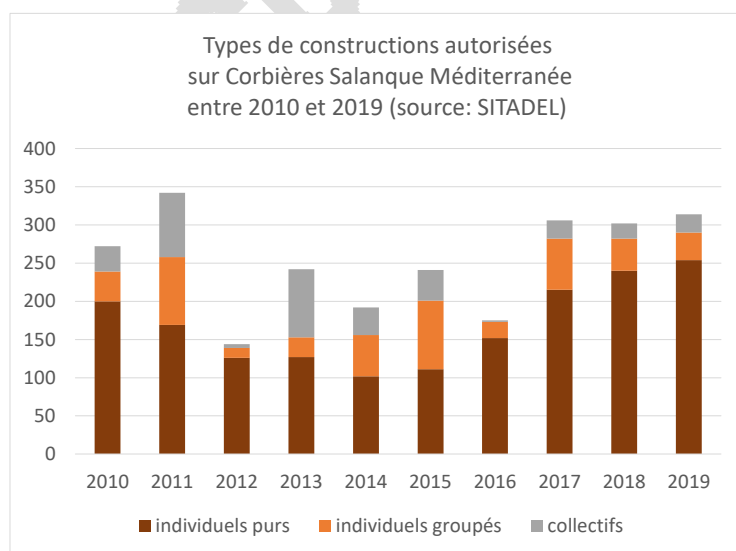


Figure 49 ; Évolution de la tache urbaine résidentielle entre 1950 et 2010 sur le territoire en taux d'évolution annuel – Source :DREAL - DGfip, 2014



Si l'on s'intéresse aux constructions qui ont été autorisées sur le territoire entre 2010 et 2019, on note une surreprésentation de la construction des logements individuels, et ce dans des proportions moindres que celles observées dans l'intégralité du parc. En effet, seulement 14% des logements construits sur la décennie 2010-2019 étaient des appartements, alors qu'ils représentent 16 % du parc global.

Figure 50 ; Types de constructions autorisées sur Corbières Salanque Méditerranée entre 2010 et 2019 - source : SITADEL

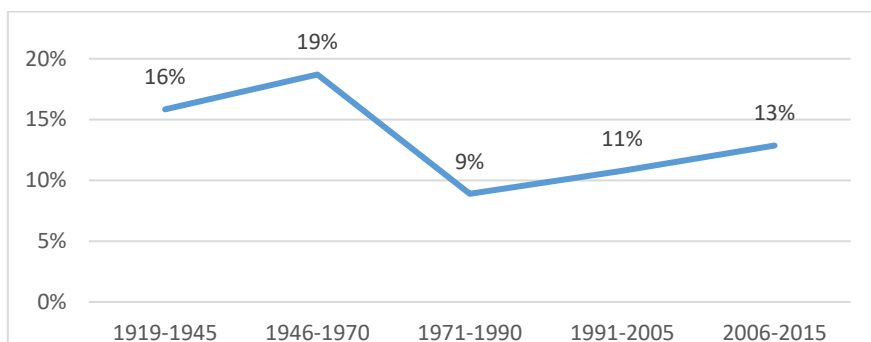


Figure 51 : Part des appartements dans la construction de résidences principales -source : INSEE

2.3.3 Des potentialités de réinvestissement urbain

Au regard des problématiques liées au développement de l'urbanisation en extension, et par conséquent du cadre réglementaire qui s'applique aux territoires, la reconquête du parc vacant, la mobilisation du parc secondaire pour de l'habitat permanent, et la densification du tissu urbanisé constituent des alternatives à mobiliser pour allier développement et préservation de l'environnement, des paysages et des espaces ruraux.

2.3.3.1 Densification du tissu urbanisé

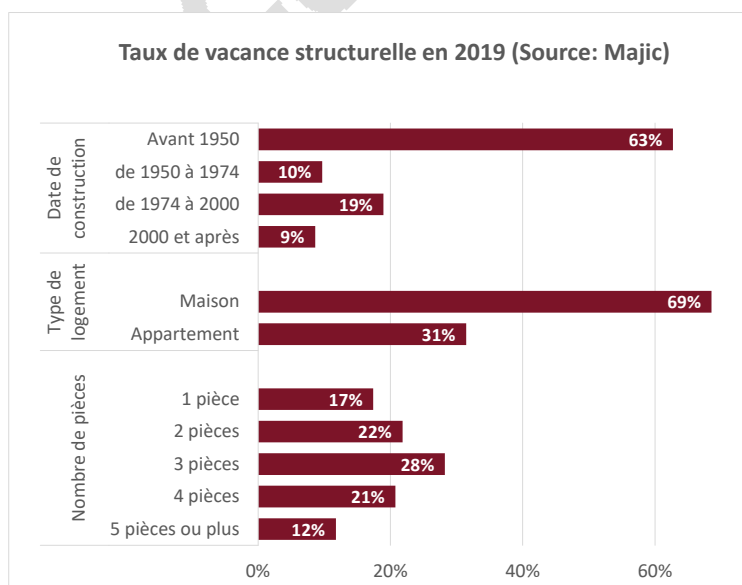
Le tissu urbain existant présente un potentiel, de par la présence d'espace non bâti, soit sous forme de « dents creuses », soit au sein de grandes parcelles accueillant déjà une ou plusieurs constructions mais pouvant être découpées pour en accueillir de nouvelles (projets BIMBY).

La mobilisation des dents creuses étant plus aisée que le BIMBY, un travail de recensement sous SIG est en cours.

Les résultats seront disponibles dans le courant du premier semestre 2022.

2.3.3.2 Mobilisation du parc vacant

La vacance structurelle du territoire du SCoT est plus présente au sein du parc ancien, puisque **63% des logements vacants de plus de deux ans ont été bâtis avant 1950** (soit 407 logements), et 73% avant 1974 (soit un total de 476 logements). À l'inverse, moins d'un logement sur dix construits après les années 2000 est vacant.



À l'inverse, moins d'un logement sur dix construits après les années 2000 est vacant.

Le territoire Corbières Salanque Méditerranée n'est pas un cas isolé puisque que sur les territoires voisins, les logements construits avant 1950 représentent plus de la moitié du parc des logements vacants depuis plus de 2 ans.

Figure 52 : Importance de la vacance structurelle selon l'âge de construction – Source : MAJIC 2019

Les logements vacants sont des maisons à 69%. Or, les maisons pèsent pour 84% des logements. La vacance structurelle est donc proportionnellement plus élevée au sein du parc de logements collectifs.

La comparaison de la ventilation du parc de logements et des logements vacants par nombre de pièces révèle que les 4 pièces et les 5 pièces et plus sont moins concernés par la vacance structurelle.

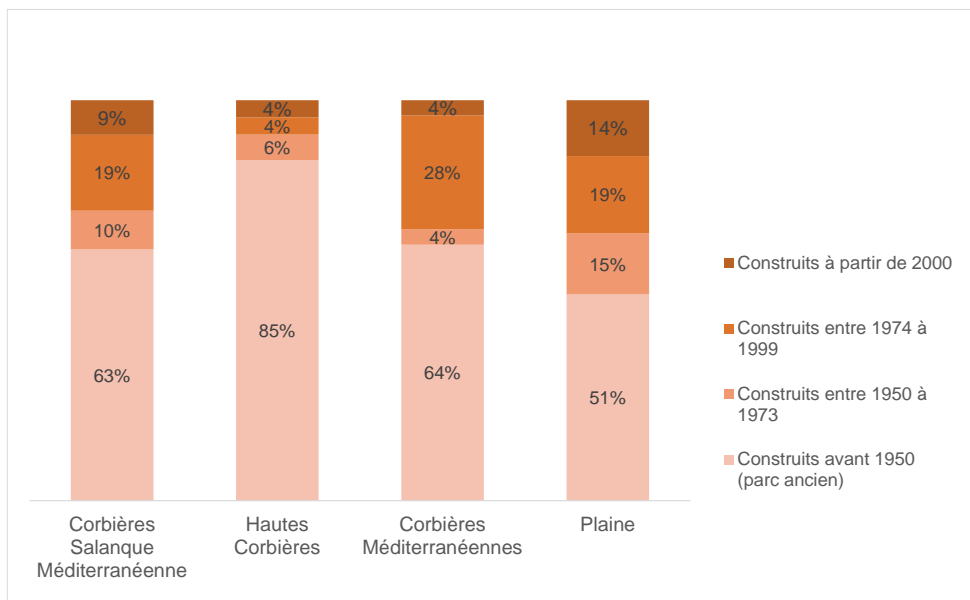


Figure 53 : Ancienneté des logements vacants de plus de deux ans (2019) – Source Majic au 31/12/2018

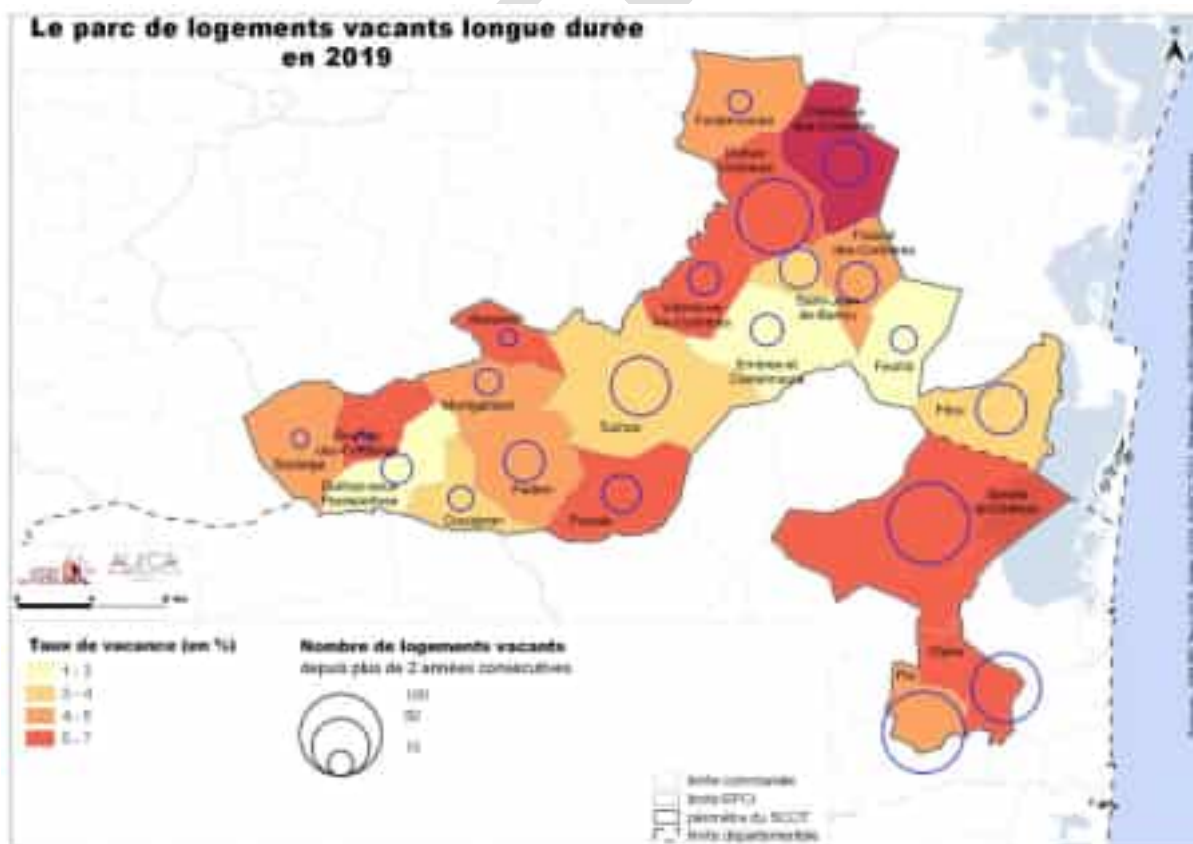


Figure 54 : Parc de logements vacants longue durée en 2019 – Source : Majic- AURCA

A noter que la vacance s'est fortement réduite au fil du temps, passant de 17% à 8% entre 1982 et 2017 selon l'INSEE. La barre des 10% a été franchie à la fin des années 1990. Ceci témoigne d'un processus de réinvestissement de certains de ces logements, notamment pour un usage de villégiature dans les Corbières. Les écarts entre entités territoriales se sont réduits.

2.3.3.3 Résidentialisation du parc de résidences secondaires

Les résidences secondaires constituent un vivier de logements qui peuvent être pour partie remobilisées pour une occupation permanente.

Cette reconquête pour un habitat permanent peut être souhaitée dans des cœurs de village qui souffrent du « paysage de volets clos », issu de la conjugaison de la vacance dure et conjoncturelle, de la faible occupation des résidences secondaires et de résidences déclarées secondaires mais qui correspondent davantage à des logements vacants.

Néanmoins, les collectivités disposent de peu de leviers pour agir sur leur mobilisation. Au-delà des études ciblées qui peuvent être conduites pour vérifier les modes et statuts d'occupation des logements, les communes peuvent se saisir des leviers fiscaux et réglementaires existants. La majoration de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires constitue un outil adapté mais il ne peut être déployé que si la commune applique une taxe sur le logement vacant. Or cette dernière n'existe que dans les communes tendues, ce qui n'est pas le cas des communes du territoire du SCOT.

2.4 Qualification des « Parties Actuellement Urbanisées » en zone littorale et en zone de montagne

Au regard de la loi, l'urbanisation au sein des communes soumises à la loi Montagne (articles L.122-5 et 6 du Code de l'Urbanisme) doit se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Au sein des communes soumises à la loi Littoral (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme), l'urbanisation ne peut s'étendre qu'en continuité avec les agglomérations et les villages existants. La densification des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCOT, en dehors de la bande littorale des cent mètres, des espaces proches du rivage, est également permise sous conditions.

Pour permettre une définition circonstanciée de ces termes, le diagnostic répertorie les principaux espaces urbanisés dans les communes concernées et analyse leurs caractéristiques au regard de différents critères :

- Nombre approximatif de constructions ou de logements
- Epoque(s) de construction
- Mitoyenneté du bâti / forme(s) urbaine (s) dominante(s)
- Présence de mas traditionnels
- Présence de patrimoine historique ou culturel
- Présence de place(s) et d'espace(s) public(s) collectif(s)
- Présence et densité d'équipements publics
- Présence et densité de commerces
- Voirie hiérarchisée.

2.4.1 Qualification des « Parties Actuellement Urbanisées » en zone littorale

Ce paragraphe sera complété au cours du 1er semestre 2022.

2.4.2 Qualification des « Parties Actuellement Urbanisées » en zone de montagne

Ce paragraphe sera complété au cours du 1er semestre 2022.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un secteur « Plaine » dynamique qui concentre la majorité des constructions.
- Une surreprésentation des grands logements, des logements individuels et des logements occupés par les propriétaires.
- Une occupation relative des logements en résidences secondaires dans les Corbières, où quatre communes comptent plus de résidences secondaires que de résidences principales.
- Une vacance modérée, en baisse, qui reflète un marché du logement légèrement tendu dans la Plaine.
- Une offre en logements locatifs sociaux qui se développe mais reste insuffisante.
- Un marché immobilier contrasté, très abordable dans les Corbières, beaucoup moins dans la Plaine.

Des enjeux qui se dégagent :

- La diversification de l'offre en logements afin de répondre aux différentes trajectoires résidentielles sur l'ensemble du territoire
- La prise en compte des besoins en logements locatifs et en logements sociaux.
- La réhabilitation du parc de logements vacants et notamment anciens afin de l'adapter aux nouvelles normes énergétiques et de confort.
- Des potentialités de réinvestissement urbain à mobiliser pour réduire la consommation foncière en extension.
- Des extensions à contenir pour limiter la consommation foncière et les problématiques liées à l'expansion urbaine (perte de vitalité des centralités urbaines, éloignement des zones d'habitat aux commerces et équipements et dépendance à la voiture, consommation d'espace agricole et naturel, etc.).

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Répartition de la population permanente par commune et par entité territoriale – Source : Insee, 2017	6
Figure 2 : Évolution démographique et analyse du taux de croissance annuel moyen – Source : Insee, 1968-2017	7
Figure 3 : Evolution des taux de croissance moyen annuel par entité territoriale– Source : Insee.....	8
Figure 4 : Dynamiques démographiques sur le territoire communautaire – Source : Insee, 1999-20178	
Figure 5 : Variation annuelle moyenne de population sur le territoire – Source : Insee	9
Figure 6 : Variation annuelle moyenne de population sur le territoire par entité territoriale – Source : Insee	9
Figure 7 : Destination et origine des entrants et sortants du territoire – Source : Insee, 2017	10
Figure 8 : Évolution des flux migratoires entrants et sortants – Source : Insee, 2014 et 2017	11
Figure 9 : Migrations résidentielles sur la période 2014-2017 par tranche d'âges - Source : Insee 2017	12
Figure 10 : Évolution du nombre de ménages et de leur taille – Source : Insee.....	12
Figure 11 : Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2017 – Source : Insee	13
Figure 12 : Structure des ménages en 2007 et 2017 – Source : Insee	13
Figure 13 : Répartition de la population par tranche d'âge en 2017 – Source Insee 2017.....	14
Figure 14 : Répartition de la population par tranche d'âge et par entité territoriale en 2017 - Source Insee 2017	14
Figure 15 : Répartition de la population par tranche d'âge en 2017 – Source : Insee, 2017	14
Figure 16 : Évolution de la population par tranche d'âge et entité territoriale entre 2007 et 2017 – Source : Insee	15
Figure 17 : Indice de vieillissement, Source Insee 2007,2017.....	16
Figure 18 : Indice de vieillissement par commune en 2017 : Source : Insee, 2017	16
Figure 19 : Revenu médian annuel par unité de consommation en 2017 – Source : Insee.....	17
Figure 20 : Revenu médian annuel des ménages en 2017 - Source : Insee	17
Figure 21 : Évolution du nombre de logements (indice Base 100) sur le territoire Corbières Salanque Méditerranée, ses territoires voisins et ses territoires d'appartenance– Source Insee	19
Figure 22 : Evolution du parc de logements par entité territoriale entre 1968 et 2017– Source Insee20	
Figure 23 : Variation moyenne annuelle du parc de logements relativement au parc du début de la période d'observation (source: INSEE/AURCA).....	20
Figure 24 : Répartition du parc de logements par entité territoriale en 2017– Source Insee	20
Figure 25 : Répartition communale du parc de logements en 2017– Source Insee	21
Figure 26 : Mode d'occupation du parc immobilier en 2019 – Source Majic au 31/12/2018	21
Figure 27 : Mode d'occupation du parc immobilier par entité territoriale en 2019 – Source Majic au 31/12/2018.....	22

Figure 28 : Le mode d'occupation du parc de logements en 2019 – Source : Majic	23
Figure 29 : Evolution de la part des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants sur les différentes entités du territoire – Source : INSEE.....	24
Figure 30 : Ancienneté du parc de logements en 2019 – Source Majic 31/12/2018.....	25
Figure 31 : Ancienneté du parc des résidences principales en 2019 – Source Majic 31/12/2018.....	25
Figure 32 : Structure du parc de logements selon l'étiquette énergétique - Source : ADEME DPE - retraits DREAL.....	26
Figure 33 : Etat des logements sur le territoire de CSM– Source Majic 31/12/2018	26
Figure 34 : Etat des logements sur les différentes entités de CSM– Source Majic 31/12/2018.....	27
Figure 35 : Le mécanisme de constitution des besoins en logements – Source AURCA.....	27
Figure 36 : Besoins en logements et construction sur le territoire entre 2007 et 2017 – Source INSEE AURCA	28
Figure 37 : Besoins tendanciels en logements sur le territoire pour une période de 15 ans – Source : AURCA	29
Figure 38 : Schéma d'un parcours résidentiel – Source AURCA.....	30
Figure 39 : Le marché de l'immobilier en 2021 – Source MeilleurAgent.com et AURCA	31
Figure 40 : Le marché de l'immobilier en 2020 – Source MeilleurAgent.com et AURCA	32
Figure 41 : Typologie et taille des résidences principales en 2019 – Source Majic au 31/12/2018	33
Figure 42 : Statuts d'occupation des résidences principales en 2019 – Source Majic au 31/12/2018.	34
Figure 43 : Les ménages éligibles aux LLS et les différents plafonds d'éligibilité (montants indiqués pour des foyers de 2 personnes)- Source : Filocom 2017.....	36
Figure 44 : Cellera de Pia – mise en valeur sur photoshop – Source : Mairie de Pia - AURCA.....	37
Figure 45 : Grand Rue (D50) à Villesèque-des-Corbières – Source : AURCA.....	38
Figure 46 : Grand rue (D205), Fraissé-des-Corbières – Source : AURCA.....	38
Figure 47 : Vue aérienne sur Durban-Corbières, développé le long de la Berre et de l'av. de Narbonne – Source : AURCA.....	38
Figure 48 : L'étalement urbain à Fitou, du pavillon individuel à la maison mitoyenne – Source : AURCA	39
Figure 49 : Évolution de la tache urbaine résidentielle entre 1950 et 2010 sur le territoire en taux d'évolution annuel – Source :DREAL - DGfip, 2014.....	41
Figure 50 : Types de constructions autorisées sur Corbières Salanque Méditerranée entre 2010 et 2019 - source : SITADEL.....	41
Figure 51 : Part des appartements dans la construction de résidences principales -source : INSEE....	42
Figure 52 : Importance de la vacance structurelle selon l'âge de construction– Source : MAJIC 2019	42
Figure 53 : Ancienneté des logements vacants de plus de deux ans (2019) – Source Majic au 31/12/2018.....	43
Figure 54 : Parc de logements vacants longue durée en 2019 – Source : Majic- AURCA	43

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT DE TRAVAIL



RÉALISATION - PARTENAIRE



Communauté de Communes Corbières Salanque Méditerranée

41, chemin du Mas Bordas - Zone Artisanale de Clairà - BP 5
66530 CLAIRA
Tél. 04 68 28 10 37 – Fax 04 68 28 60 91
E-mail : contact@c3sm.fr

PARTICIPATION AUX ÉTUDES - CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane

19, Espace Méditerranée – 6ème étage
66000 PERPIGNAN
Tél. : 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52
E-mail : agence.catalane@aurca.org



*Document provisoire – Février 2022
Tous droits réservés.*