

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Analyse du mécanisme de consommation des logements

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Robion, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de résidences secondaires,
- la variation du parc de logements vacants.

1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, etc.). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont, au contraire, transformés en logements ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 2007 et 2012, le parc de logements augmente de 166 logements alors que 178 nouveaux logements ont été construits. La commune a donc connu un renouvellement positif.

Ce sont **12 logements** qui ont disparu du parc de logements entre 2007 et 2012. Le phénomène de renouvellement a donc entraîné une baisse du parc de 2007 de l'ordre de 0,13%/an.

2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.... Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

A Robion, le nombre de personnes par logement est en effet passé de **2,52** en 2007 à **2,42** en 2012.

La diminution du nombre d'occupants par résidence principale a **consommé** une partie du parc de logements de 2007, soit **65 logements**.

3. Variation des résidences secondaires

La commune de Robion connaît, depuis 1982, une augmentation constante de son taux de résidences secondaires. Ainsi, leur part est passée de 6,4% en 2007 à 7,0% en 2012.

Entre 2007 et 2012, **23 résidences secondaires** sont apparues, ce sont autant de logements qui ont disparu du parc de résidences principales.

4. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

L'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

En **2007**, 6,3% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit **115 logements** en valeur absolue.

En **2012**, 6,6 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit **132 logements** en valeur absolue.

Ainsi sur la période 2007-2012, le parc de logements communal a **gagné 17 logements** vacants. Ce sont autant de logements qui ont été **retirés du parc des résidences principales**.

5. Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-après, couvrant la période 2006-2011, les chiffres négatifs indiquent la réinjection de logements dans le parc par le facteur indiqué.

Le renouvellement	+12
Le desserrement	+65
La variation du parc de résidences secondaires	+23
La variation du parc de logements vacants	+ 17
TOTAL <i>(nombre de logements nécessaires au maintien de la population)</i>	117

Entre 2007 et 2012, les phénomènes de renouvellement, de desserrement et la variation du parc de résidences secondaires ont participé à l'augmentation du parc de logement. Ainsi, sur cette période, les 4 phénomènes du mécanisme de consommation des logements ont engendré une augmentation de 117 logements.

Dans la même période, 178 logements neufs ont été construits. Il y a donc eu un « excédent » de 61 logements par rapports aux besoins nécessaires pour assurer le maintien de la population.

$$(61) \times 2,09 \text{ (nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2012)} = 147$$

Par conséquent, l'excédent réel de logements aurait dû engendrer une augmentation d'environ 147 habitants. On remarque que la population communale a effectivement augmenté de 147 habitants entre 2007 et 2012, selon le dernier recensement de l'INSEE.

2. Calcul des besoins en logements à l'horizon 2025

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur Robion, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.

→ Les données de références sont celles diffusées par l'INSEE à la suite des recensements de la population de 2006 et 2011

1. Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2012 et 2025

Entre 2007 et 2012, le phénomène de renouvellement positif a engendré la disparition de 12 logements du parc de 2006, le taux de renouvellement annuel étant de **+0,13%/an**.

En projetant un taux nul sur la période 2012-2025 au regard du faible potentiel de renouvellement restant, il n'y aura aucun logement en plus ou en moins dans le parc de logement de la commune.

2. Le phénomène de desserrement entre 2012 et 2025

Au regard des tendances nationale, régionale et départementale, le phénomène de diminution de la taille des ménages va se poursuivre sur le territoire communal.

Alors que le taux d'occupation est de l'ordre de 2,42, les hypothèses suivantes sont posées :

- **Hypothèse « basse »** du nombre de logement, avec une légère baisse de la taille des ménage à **2,35**, comme en témoigne les tendances communales depuis 2006 ;
- **Hypothèse « haute »** du nombre de logement, avec une baisse plus importante à **2,30** qui correspond à un desserrement de la taille des ménages à l'horizon 2025.

L'hypothèse « basse » montre que la baisse du nombre d'habitants par résidences principales à 2,35, entraîne un **besoin de 52 logements**.

L'hypothèse « haute » montre que le maintien du nombre de personnes par résidence principale à 2,30 personnes par logement, entraîne un **besoin de 90 logements** dans le parc.

3. Variation des résidences secondaires

La part des résidences secondaires sur la commune de Robion n'a cessé de croître depuis les années 80, pour atteindre un taux de 7,1 % du parc de logement total en 2012. On considère que la tendance va se maintenir dans les années à venir au regard du besoin autour de **7%**.

- L'hypothèse « basse » où le taux d'occupation diminue légèrement à 2,35 entraîne la **création de 1 logement dans le parc total des logements**. Une résidence secondaire serait « reconvertie » en résidence principale.
- L'hypothèse « haute » où le taux d'occupation diminue plus fortement à 2,30 entraîne la **création de 4 logements dans le parc total des logements**. Quatre résidences secondaires seraient « reconvertie » en résidence principale.

4. Variation des logements vacants

En 2012, le taux de logements vacants est de **6,7 %**. Pour permettre une bonne rotation de la population dans le parc de logement, un **taux de vacance à 6% est projeté**, correspondant au taux de vacance structurel.

L'hypothèse « basse », avec un desserrement à 2,35 à l'horizon 2025, entraîne une réduction des logements vacants, avec la **réinjection de 11 logements** dans le parc de logement total par rapport à 2011.

L'hypothèse « haute », avec un desserrement à 2,3 à l'horizon 2025, nécessite la **réinjection de 8 logements** dans le parc de logement total par rapport à 2011.

5. Récapitulatif

Hypothèse « basse »		Hypothèse « haute »
0	Renouvellement	0
52	Desserrement	90
1	Résidences secondaires	4
-11	Logements vacants	-8
43	TOTAL nombre de logements	86

Il est nécessaire pour la commune de **réaliser entre 43 et 86 logements** pour maintenir sa population actuelle (valeur 2012, selon l'INSEE) à l'horizon 2025.

Après soustractions du nombre de logements déjà réalisés pour la période 2011-2015 (141 nouveaux logements) et selon les hypothèses formulées, 2 cas de figure peuvent être envisagés sur Robion :

- **Hypothèse basse** (avec un desserrement modéré à 2,35 hbts/ logt) : **production de 98 logements « d'avance »**. Le maintien de la population autour du seuil de 4 141 habitants est assuré par les phénomènes de fonctionnement du parc : 98 logements pouvant accueillir de nouveaux habitants sont produits.
- **Hypothèse haute** (avec un desserrement plus marqué à 2,3 hbts/ logt) : **production de 55 logements « d'avance »**. Le maintien de la population autour du seuil de 4 141 habitants est assuré par les phénomènes de fonctionnement du parc : 55 logements pouvant accueillir de nouveaux habitants sont produits.

Hypothèse basse		Hypothèse haute
-98	Nombre de logements nécessaires <i>après soustraction des logements réalisés</i>	-55

Projections démographiques à l'horizon 2025

A l'horizon 2025, trois hypothèses de développement démographique peuvent être établies :

- Hypothèse 1 « **Basse** » : scénario « Fil de l'eau » : **+0,70%/an**.
- Hypothèse 2 « **intermédiaire** » : légère hausse du taux de variation annuel, soit **+1,2%/an**.
- Hypothèse 3 « **Maximale** » : croissance établie pour Coustellet de **+1,4%/an**

	Hypothèse 1 « Fil de l'eau » +0,70 %/an	Hypothèse 2 « intermédiaire » + 1,2%/an	Hypothèse 3 « croissance établie pour Coustellet » +1,4%/an
Population 2025	4 521 Soit : 392 habitants supplémentaires par rapport à 2012	4 822 Soit : 693 habitants supplémentaires par rapport à 2012	4 947 Soit : 818 habitants supplémentaires par rapport à 2012
Besoins en résidences principales supplémentaires (87%)	Entre 219 et 260 logements	Entre 347 et 391 logements	Entre 400 et 446 logements
Besoins en résidences secondaires supplémentaires (7%)	Entre 15 et 18 logements	Entre 25 et 29 logements	Entre 29 et 33 logements
Besoins en logements vacants supplémentaires (6%)	Entre 2 et 4 logements	Entre 6 et 9 logements	Entre 9 et 13 logements
Besoins totaux en logements supplémentaires	Entre 235 et 283 logements	Entre 382 et 433 logements	Entre 444 et 496 logements
Logements réalisés entre 2011 et 2014	141 logements		
Besoins en logements supplémentaires 2015 - 2025	Entre 94 et 142 logements	Entre 241 et 292 logements	Entre 303 et 355 logements

SYNTHESE DES ENJEUX TERRITORIAUX

Démographie	<p>Atouts Croissance continue sur la période 1968-2012. Solde migratoire positif témoignant de l'attractivité de la commune. Commune familiale caractérisée par des ménages de taille « moyenne ».</p>	<p>Faiblesses Taux de natalité très faible et poursuite d'une tendance à la baisse depuis 1968. Phénomène de vieillissement croissant. Décroissance de la taille des ménages.</p>
	<p>Opportunités Léger rajeunissement de la population.</p>	<p>Menaces Absence de regain de natalité, et vieillissement croissant de la population : risque de non renouvellement de la population.</p>
	<p>Enjeux Maintenir une croissance démographique équilibré et stable en attirant une population diversifiée assurant une natalité dynamique et une attractivité résidentielle positive.</p>	
Logements	<p>Atouts Croissance forte du parc de logement par rapport à la croissance démographique.</p>	<p>Faiblesses Absence de diversification des formes urbaines et de typologies de l'habitat Grande taille des logements en inadéquat à la taille des ménages. Déficit en logements sociaux.</p>
	<p>Opportunités Rythme de la construction nouvelle soutenue. Parc de logements importants et attractifs.</p>	<p>Menaces Risque de retard important en logements sociaux sur le parc.</p>
	<p>Enjeux Assurer une production diversifiée en logements, en réponse aux besoins des populations actuelles et futures. Limiter l'étalement urbain par la recherche de formes urbaines nouvelles.</p>	
Economie	<p>Atouts Hausse du taux d'activités et d'emploi caractéristique d'une commune dynamique. Croissance de l'offre d'emploi. Fonction économique de proximité importante au niveau du village Forte présence de l'activité agricole</p>	<p>Faiblesses Hausse du taux de chômage Hausse des migrations pendulaires Baisse des surfaces agricoles cultivés et du nombre d'exploitations.</p>
	<p>Opportunités Développement de l'attractivité touristique et de l'offre en hébergement touristique. Nombreux OAP et IGP sur le territoire.</p>	<p>Menaces Risque de dégradation de l'activité agricole. Mitage de la plaine agricole important. Pressions foncières importantes</p>

	Pôle économique relais important au niveau du hameau de Coustellet.	sur les terres agricoles.
	<p>Enjeux Concilier maintien/développement des activités économiques dans la plaine agricole et préservation du potentiel agricoles de Robion. Accompagner le développement démographique projeté à l'horizon 2025 d'un maintien et d'un confortement de la structure économique de Robion (cœur/traversée de village, ZA du Sablon, extension au niveau de Coustellet).</p>	
Equipements	<p>Atouts Bonne offre en équipements répartis en trois principaux pôles complémentaires : le centre et la traversée du village et le complexe sportif/de loisirs. Equipement plus ponctuels intégrés dans les tissus urbains. Espaces publics qualitatifs, porteur de lien social principalement dans le cœur de village.</p>	<p>Faiblesses</p>
	<p>Opportunités Définition de secteurs pour développer l'offre en équipements.</p>	<p>Menaces</p>
	<p>Enjeux Confortement de l'offre en équipement communal permettant de répondre aux besoins des populations.</p>	
Infrastructures de déplacements	<p>Atouts Situation stratégique de la commune à proximité des pôles environnants et d'une bonne desserte par le réseau départemental structurant. Axe de desserte principal (VC110) support de la majorité de son offre économique. Desserte en transport en commun efficace connectant la commune avec les pôles voisins. Maillage de cheminement doux parcourant la commune.</p>	<p>Faiblesses Stationnement sur les emprises et voie publiques au niveau du village : engorgement du centre ancien par la voiture individuelle. Absence d'aménagement pour les modes actifs (piétons et vélos) au niveau des extensions pavillonnaires.</p>
	<p>Opportunités Encadrement des évolutions des entrées de villes par la loi Barnier Création d'un point multimodal au niveau de Coustellet. Projet d'extension de la vélo-route du Calavon (emprise de l'ancienne voie ferrée).</p>	<p>Menaces Forte présence de l'automobile dans le centre ancien.</p>
	<p>Enjeux Etablir un développement en adéquation avec la desserte actuelle ou projetée par les réseaux avec l'offre en équipement.</p>	

<p style="text-align: center;">Analyse urbaine et foncière</p>	<p>Conforter l'offre en stationnement au sein de l'enveloppe urbaine.</p>	
	<p>Atouts Urbanisation majoritairement concentrée au niveau du village. Différentes entités aux caractéristiques urbaines et des enjeux différenciés. Processus de densification en cours sur la commune.</p>	<p>Faiblesses Mitage important des espaces agricoles. Présence d'une entité secondaire du Plan de Robion en zone inondable. Forte consommation d'espace par des constructions implantées au cœur de grande parcelle.</p>
	<p>Opportunités Potentiel de densification important au sein de l'enveloppe urbaine participant à la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. Grands espaces résiduels non-bâti au sein de l'enveloppe urbaine pouvant accueillir les projets de développement.</p>	<p>Menaces Risque d'accroissement du mitage en plaine agricole. Risque de densification anarchique au sein de l'enveloppe urbaine pouvant nuire aux ambiances urbaines propre à la commune.</p>
<p>Enjeux Définir des limites claires à l'urbanisation en cohérence avec l'objectif de limiter l'expansion de celle-ci sur les espaces agricoles. Encadrer le développement urbain afin de garantir son intégration dans son environnement bâti, paysager/environnemental et au niveau du village et du hameau de Coustellet. Maîtriser l'implantation des constructions nouvelles par la densification des secteurs récents urbanisés tout en préservant le cadre de vie rural de la commune.</p>		