

PLU de Saint Genest Malifaux

Projection démographique, estimations des besoins en logement et en foncier à l'horizon 2030

Présentation de la situation en 2014 :

- **Projection de population :**

La projection de population communale est réalisée sur la base des données démographiques de population Insee de 1999 et 2011 et du taux annuel de croissance entre ces deux recensements.

Nombre d'habitants	
1999 (<i>Insee</i>)	2691
2011 (<i>Insee</i>)	2907
Estimation en 2014	2963

- **Projection des résidences principales :**

Nous appliquons la même méthode que pour la projection précédente, ainsi l'estimation du nombre de résidences principales en 2014 est de 1186 logements.

Parc de résidences principales	
1999 (<i>Insee</i>)	918
2011 (<i>Insee</i>)	1141
Estimation en 2014	1186

- **Projections des résidences secondaires et logements occasionnels :**

Le diagnostic du PLU a permis de mettre en lumière un phénomène important de transfert des résidences secondaires et logements occasionnels vers le parc de résidences principales. Entre 1975 et 2011, le nombre de résidences secondaires a diminué de 245 logements soit 43% du total du parc de résidences secondaires et logements occasionnels de 1975.

Entre 2006 et 2011, le parc de résidences secondaires et de logements occasionnels décroît en moyenne de 1,5 % par an.

Comme pour la projection de population, on part sur une hypothèse de poursuite du phénomène dans des proportions identiques. Ainsi en 2014, l'estimation du parc de résidences principales et de logements occasionnels est de 310 logements.

Parc de résidences secondaires et logements occasionnels	
2006 (<i>Insee</i>)	350
2011 (<i>Insee</i>)	324
Estimation en 2014	310

- **Projection des logements vacants :**

Le nombre de logements vacants sur la commune est faible et varie peu d'une année sur l'autre. L'estimation 2014 pour les logements vacants reste sur la base du chiffre 2011, soit 21 logements

Projection à l'horizon 2030 :

Le travail de stratégie communale se base sur une **durée de vie du PLU de 15 ans**. Ainsi, les projections sont réalisées pour 2030. C'est le scénario démographique retenu dans le PADD qui va conditionner le développement communal et les besoins en logements pour accueillir la nouvelle population.

Scénario retenu dans le PADD : la croissance annuelle de population communale définie est comprise entre 1 et 1,5%.

- **Projection de population :**

Les scénarii démographiques :

- Variante basse : avec **1 %** de croissance moyenne par an, en 2030 Saint Genest Malifaux compterait **3 474 habitants**.
- Variante haute : avec **1,5 %** de croissance moyenne par an, en 2030 Saint Genest Malifaux compterait **3 760 habitants**.

- **Les besoins en logements supplémentaires :**

En 2011, la taille moyenne des ménages de la commune est de 2,4 personnes et de 2,2 personnes pour le département de la Loire.

La tendance identifiée pour les années à venir est une nouvelle diminution de la population moyenne des ménages. La taille moyenne des ménages de la commune va se rapprocher de la taille moyenne départementale.

L'hypothèse de travail pour 2030 est de 2,3 personnes en moyenne par ménage.

Dans la quasi-totalité des cas, un ménage occupe un logement (= résidence principale), la cohabitation de plusieurs ménages dans un seul logement est très rare, ces cas particuliers ne seront pas pris en compte dans les estimations des besoins en logement.

- Variante basse : **3474 habitants, soit 1510 ménages** au total sur la commune.
- Variante haute : **3760 habitants, soit 1634 ménages** au total sur la commune.

- **Transferts de résidences secondaires en résidences principales :**

Sur la durée du PLU, l'hypothèse de travail est un léger tassement de la dynamique en marche sur la commune. Le phénomène de transfert du parc de résidences secondaires et logements occasionnels au parc de résidences principales continue, le gisement de résidences secondaires n'est pas illimité et les propriétaires ne souhaitent pas tous vendre leurs biens. De plus, l'attrait touristique du Parc Naturel Régional du Pilat est indéniable, le marché de la résidence secondaire tant que logement saisonnier y a toute sa place.

Sur la période 2014-2030, il est estimé que le parc de résidences secondaires et logements occasionnels va décroître en moyenne de 1,2 % par an. D'ici 2030, 55 résidences secondaires ou logements occasionnels seront transformés en résidences principales.

- **Récupération des logements vacants :**

L'estimation du nombre de logements vacants en 2014 est de 21 logements vacants. L'hypothèse de travail sur la durée du PLU est de récupérer un tiers du parc des logements vacants. C'est donc 7 logements vacants qui redeviendraient des résidences principales.

Les besoins en logements neufs à l'horizon 2030 :

	Variante basse	Variante haute
Les besoins de résidences principales en 2030	1510	1634
- Le nombre de résidences principales en 2014	1186	1186
- Les logements vacants récupérés	7	7
- Transfert de résidences secondaires en résidences principales	55	55
=Le besoin en logements neufs d'ici 2030	262	386

Pour satisfaire à l'accueil de la nouvelle population déterminée par le PADD, il faut créer entre 262 et 386 logements neufs d'ici 2030.

Le potentiel foncier dans le tissu bâti existant :

Parmi ces nouveaux logements certains seront créés dans le tissu bâti existant par division parcellaire (BIMBY) ou par remplissage de « dents-creuses ».

- BIMBY, « *Build In My Back Yard* », cette démarche correspond à de la densification pavillonnaire en offrant aux propriétaires la possibilité de construire plus facilement un autre logement pour la location ou la vente dans leur parcelle. En général, Il s'agit simplement de diviser une parcelle existante en plusieurs parcelles pour accueillir de nouvelles habitations sans consommer de terrains agricoles ou d'espaces naturels.
- « Une dent creuse » est un terrain libre entre deux habitations existantes disposant d'une façade sur la voie publique.

10 % des besoins en logements neufs pourraient être construits dans le tissu bâti existant d'ici 2030. Le pourcentage reste peu élevé, ce potentiel de construction dans le tissu bâti existant dépend de nombreux facteurs, dont :

- La volonté des propriétaires fonciers de vendre une partie de leur terrain et d'avoir de nouveaux voisins dans leur ancien jardin.

- Le prix du foncier à bâtir, plus ce dernier est élevé plus ce genre d'opération devient intéressante pour les propriétaires. Sur Saint- Genest-Malifaux, bien que le prix du mètre carré ait augmenté ces dernières années, il reste modéré en comparaison à celui d'une commune périurbaine de Saint Etienne.
- La méconnaissance des propriétaires fonciers sur les possibilités d'évolution de leur parcelle est certaine. La communication autour du BIMBY est très récente et encore réservée à un public assez averti. Il faudra encore attendre quelques années pour que cette démarche se vulgarise, même si la récente loi ALUR du 26 mars 2014 fait obligation d'étude de densité du tissu bâti existant dans le PLU.
- Des contraintes techniques, topographiques ou climatiques qui nécessitent l'accompagnement d'un professionnel.

Le potentiel BIMBY a été calculé sur le bourg de la commune, il définit la possibilité de réaliser entre 31 et 135 nouveaux logements dans le tissu déjà construit. (Cf. fiche BIMBY)

Concernant le besoin en logements neufs d'ici 2030, les logements pouvant être réalisés dans le tissu bâti existant sont ainsi quantifiables :

- Variante basse : **26 logements.**
- Variante haute : **38 logements.**

Récapitulatif des besoins en logements neufs :

	Variante basse	Variante haute
Les besoins en logements neufs :	262	386
Dont logements créés dans le tissu bâti existant	26	38
Dont logements créés hors du tissu bâti existant *	236	348

**: les logements créés hors du tissu bâti existant correspondent essentiellement aux extensions du bourg, à la réalisation dans les ilots encore libres dans le bourg (exemple de la zone derrière la FIMA). Ils tiennent aussi compte des quelques logements qui pourraient être construits dans les villages qui conserveraient leur enveloppe constructible.*

Besoin en foncier constructible :

Le SCoT Sud Loire prévoit une densité de 25 logements par hectare pour les centralités. Ainsi en respectant les objectifs du SCoT, la commune de Saint-Genest-Malifaux a besoin de :

	Variante basse	Variante haute
Les besoins en logements neufs	262	386
Le besoins en foncier constructible	9,44 ha	13,92 ha