Révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau

Syndicat Mixte
du Bassin de Thau

3. Annexes

3.1. Diagnostic et État Initial de l'Environnement

DOSSIER D'ARRET

Sommaire

Fiche : Actualisation 6

Fiche : Démographie 27

Fiche : Économie 54

Fiche : Habitat 104

Fiche : Équipement 142

Fiche : Commerce 163

Fiche : Mobilité 180

Fiche : Consommation d'espace 211

Fiche : Ressource en eau 226

Fiche : Risques 275

Fiche : Nuisances et pollutions 301

Fiche : Énergies Climat 327

Fiche : Biodiversité 362

Fiche : Paysage 403

Fiche : Littoral 446

Sommaire détaillé

Fiche : Actualisation 6

- **Introduction 7**
- **Population 8**
- **Économie 15**
- **Habitat 21**
- **Ce qu'il faut retenir 26**

Fiche : Démographie 27

- **Introduction 28**
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 28
  - Que dit le bilan du SCoT de 2014 ? 29
- **État des lieux 30**
  - Un ralentissement de la croissance démographique après plusieurs décennies de croissance tonique 31
  - Une démographie portée par le solde migratoire 35
  - Une population qui vieillit 37
  - Une taille des ménages qui baisse et davantage de personnes seules 41
  - Des migrations résidentielles très favorables à l'installation des séniors et personnes d'au moins 50 ans, tandis que les jeunes tendent à quitter le territoire du SCoT 43
  - Catégories socioprofessionnelles : plus de retraités, une croissance moindre des cadres et une baisse des ouvriers et employés 45
  - Des niveaux de revenus des ménages dans la moyenne départementale et des SCoT limitrophes, avec quelques écarts à l'intérieur du territoire 46
  - Une part croissante des diplômés du supérieur 48
- **Ce qu'il faut retenir 49**
- **Matrice AFOM 50**
- **Grands enjeux 52**
- **Annexe 53**

Fiche : Économie 54

- **Introduction 55**
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 55
- **État des lieux 56**
  - *UN TERRITOIRE EQUILIBRE « EN MOUVEMENT » 56*
  - Un accroissement de l'emploi, malgré la crise 56
  - Des pôles d'emploi très marqués, en affaiblissement relatif cependant 57
  - Un territoire actif qui n'est cependant pas un pôle d'emploi 58
  - Un territoire tertiarisé depuis longtemps 59
  - Un équilibre économique ? 62
  - Une richesse produite en accroissement, de plus en plus touristique 64
  - Une crise ancienne, une crise récente, et la sortie de crise 65
  - Des revenus qui se différencient peu des territoires voisins 66
  - Des catégories socio-professionnelles dominées par les retraités 68
  - Des emplois métropolitains en faible nombre 68
  - Un taux de chômage élevé, indépendant des créations d'emplois 69
  - *ZOOM SUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES IDENTITAIRES 71*
  - Un « terroir économique » 71
  - *LA CONCHYLICULTURE 72*
  - *L'AGRICULTURE ET LA VITICULTURE 75*
  - Une viticulture omniprésente 75
  - Un repli rapide du nombre des exploitations 75
  - Une évolution de l'emploi en demi-teinte 77
  - Une qualité distinctive 78
  - Des productions diversifiées 79
  - Une évolution vers des pratiques durables 79
  - *LES ACTIVITES PORTUAIRES 83*
  - La diversité des activités 83
  - Un projet stratégique à 2025 85
  - *LE TOURISME 86*
  - Les différents aspects de la réalité touristique du Bassin de Thau 86
  - Des flux intenses, mais globalement inférieurs à ceux des territoires littoraux voisins 86
  - Une géographie touristique différenciée 89
  - Une réalité économique forte 90
  - Un potentiel de développement touristique lié à la variété des activités 94
  - *L'ECONOMIE BLEUE 97*
  - Un pôle de croissance bleue 97
  - Une agence de développement économique 98
- **Ce qu'il faut retenir 99**
- **Matrice AFOM 100**
- **Grands enjeux 102**

Fiche : Habitat 104

- **Introduction 105**
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 105
  - Que dit le bilan du SCoT de 2014 ? 106
- **État des lieux 107**
  - Un ralentissement de la croissance du parc de logements marqué par de fortes disparités selon les communes 107
  - Dans la période récente, une dynamique favorable aux appartements et aux logements de 2 et 3 pièces 111
  - Des types variés d'occupation des logements, mais qui évoluent peu 117
  - Un volume de logements vacants qui a diminué de 2% au cours des 20 dernières années et un taux de vacance en 2018 peu élevé à l'échelle du SCoT 120
  - Une production de logements tonique et orientée sur le collectif 123
  - Sur 2013-2018, 18% de la production de nouveaux logements ont servi à l'accueil de nouveaux habitants, … 128
  - Un parc social sous tension, mais qui poursuit sa croissance 130
  - Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Sète Agglopôle Méditerranée (PLH) 133
- **Ce qu'il faut retenir 136**
- **Matrice AFOM 138**

- **Grands enjeux** 140

Fiche : Équipement 142

- **Introduction** 143
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 143
- **État des lieux** 144
  - Structuration territoriale et densité des équipements 144
  - Une offre de santé organisée autour des professionnels de santé 149
  - Des équipements de l'éducation différement répartis selon les degrés d'enseignement 152
  - Une part importante des équipements sportifs, culturels et de loisirs sont localisés dans les petites communes. 154
  - Des services aux particuliers mieux développés dans les petites communes 155
  - Une densité commerciale plutôt élevée mais concentrée sur les secteurs urbain 156
  - Une infrastructure numérique inégalement déployée 158
- **Ce qu'il faut retenir** 159
- **Matrice AFOM** 160
- **Grands enjeux** 162

Fiche : Commerce 163

- **Introduction** 164
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 164
- **État des lieux** 165
  - Une démographie spécifique qui induit de nouveaux enjeux en matière de commerces 165
  - Un maillage commercial à plusieurs échelles 166
  - Un territoire à insérer dans les dynamiques régionales 167
  - Un centre-ville structurant : Sète 169
  - La vacance commerciale du territoire : des polarités structurantes épargnées 171
  - Un enjeu d'amélioration qualitative 172
  - Les dynamiques commerciales depuis 2014 173
  - Un enjeu d'accompagnement des projets urbains et de la mutation du foncier 174
  - Un nouveau contexte national 174
- **Ce qu'il faut retenir** 175
- **Matrice AFOM** 177
- **Grands enjeux** 179

Fiche : Mobilité 180

- **Introduction** 181
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 181
- **État des lieux** 182
  - Une armature routière qui maille le territoire 182
  - Accidentologie 185
  - Mobilités domicile – travail 187
  - La voiture, moyen de prédilection des actifs 190
  - Le réseau de bus 192
  - Le transport ferroviaire 194
  - Les connexions aériennes 195
  - Le Port de Sète 195
  - Les navettes maritimes 197
  - Des alternatives de moyens de mobilité durables 197
  - Des aménagements cyclables bien développés 198
  - Les parc relais serviciels comme interface de multimodalité 204
  - Les objectifs, actions et mesures du Plan de Déplacement Urbain 206
- **Ce qu'il faut retenir** 207
- **Matrice AFOM** 208
- **Grands enjeux** 209

- **Annexe** 210

Fiche : Consommation d'espace 211

- **Sources et méthodologie pour l'analyse de la consommation d'espace des dernières années.** 212
- **L'occupation du sol** 213
  - L'occupation du sol en 2012, selon l'Occsol 213
  - L'occupation du sol en 2018 selon Corine Land Cover (CLC) 221
- **L'analyse de la consommation d'espace** 222
  - La consommation d'espace à l'échelle du SCoT est de 189,5 hectares sur la période 2010-2020 (10 ans). 222
  - Évolution de la consommation d'espace entre 2010 et 2020 223
  - Une tendance globale de réduction forte de la consommation d'espace déjà mise en œuvre par le territoire du SCoT (analyse en longue période) 224
  - Un territoire qui met déjà en œuvre l'utilisation prioritaire des capacités au sein du tissu urbain existant pour l'accueil du développement 225

Fiche : Ressource en eau 226

- **Introduction** 227
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 227
- **État des lieux** 229
  - 1. Les eaux superficielles 229
  - 2. Les eaux souterraines 245
  - 3. Les usages 250
  - 4. La gouvernance 263
- **Ce qu'il faut retenir** 268
- **Matrice AFOM** 271
- **Grands enjeux** 273

Fiche : Risques 275

- **Introduction** 276
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 276
- **État des lieux** 278
  - 1. Définition de la notion de risque 278
  - 2. Les risques naturels 279
  - 3. Risques technologiques 291
- **Ce qu'il faut retenir** 294
- **Matrice AFOM** 296
- **Grands enjeux** 298

Fiche : Nuisances et pollutions 301

- **Introduction** 302
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 302
- **État des lieux** 304
  - 1. Qualité de l'air 304
  - 2. Les pollutions des eaux 308
  - 3. Pollution des sols 311
  - 4. Installations classées pour la protection de l'environnement 313
  - 5. Nuisances sonores 317
  - 6. Réseau haute et basse tension 318
  - 7. Pollution lumineuse 319
  - 8. Gestion des déchets 319
- **Ce qu'il faut retenir** 322
- **Matrice AFOM** 324

- **Grands enjeux** **326**

Fiche : Énergies Climat 327

- **Introduction** **328**
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 328
- **État des lieux** **329**
  - 1. Le changement climatique 329
  - 2. Les ambitions régionales 333
  - 3. Les consommations d'énergies 335
  - 4. Les émissions de gaz à effet de serre 342
  - 5. L'affectation des sols : un levier incontournable pour agir sur le stockage du carbone 342
  - 6. La production d'énergie 344
  - 7. Potentiel en énergies renouvelables 348
- **Ce qu'il faut retenir** **355**
- **Matrice AFOM** **358**
- **Grands enjeux** **360**

Fiche : Biodiversité 362

- **Introduction** **363**
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 363
- **État des lieux** **364**
  - La richesse du patrimoine naturel 364
- **Ce qu'il faut retenir** **398**
- **Matrice AFOM** **400**
- **Grands enjeux** **402**

Fiche : Paysage 403

- **Introduction** **404**
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 404
- **État des lieux** **405**
  - 1. L'assise paysagère 405
  - 2. Les unités paysagères 407
  - 3. Les éléments structurants du paysage 417
  - 4. L'évolution du paysage 419
  - 5. Le patrimoine paysage 423
  - 6. Le patrimoine bâti 431
  - 7. Sites patrimoniaux remarquables (SPR) 433
  - 8. Les sites du patrimoine mondial de l'UNESCO 436
  - 9. Les zones de présomption et de prescription archéologique (ZPPA) 438
- **Ce qu'il faut retenir** **440**
- **Matrice AFOM** **442**
- **Grands enjeux** **444**

Fiche : Littoral 446

- **Introduction** **447**
  - Que dit le SCoT de 2014 ? 447
- **État des lieux** **449**
  - 1. Dynamique littoral 449
  - 2. Incidences des aménagements sur la dynamique du littoral 455
  - 3. Vulnérabilité du littoral 465
- **Ce qu'il faut retenir** **480**
- **Matrice AFOM** **485**
- **Grands enjeux** **487**

Diagnostic territorial

ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC

Introduction

La présente note vise à fournir des éléments d'actualisation au diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau, en 2021, diagnostic qui avait été réalisé le plus souvent sur la base des chiffres INSEE 2019.

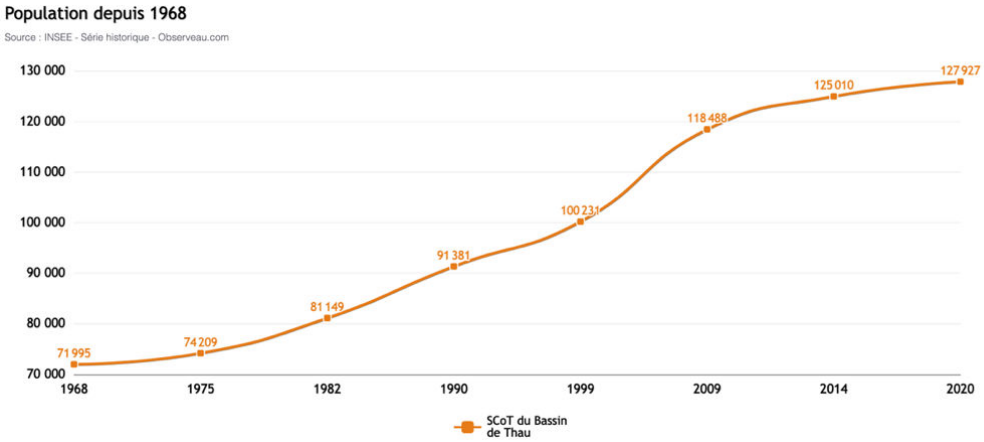
L'actualisation utilise, lorsque l'accès aux données le permet, majoritairement des données INSEE 2020, mises à disposition en 2023. En effet au moment de la préparation du dossier pour l'arrêt, les données du recensement de la population (RGP) sont celles de la période censitaire 2014-2020. En outre l'INSEE publie chaque année la population légale des communes, celle de 2024 intègre la population municipale (valeur ayant un sens au plan démographique) de 2021. La présente actualisation fait état de la population municipale disponible au moment de la préparation du dossier d'arrêt.

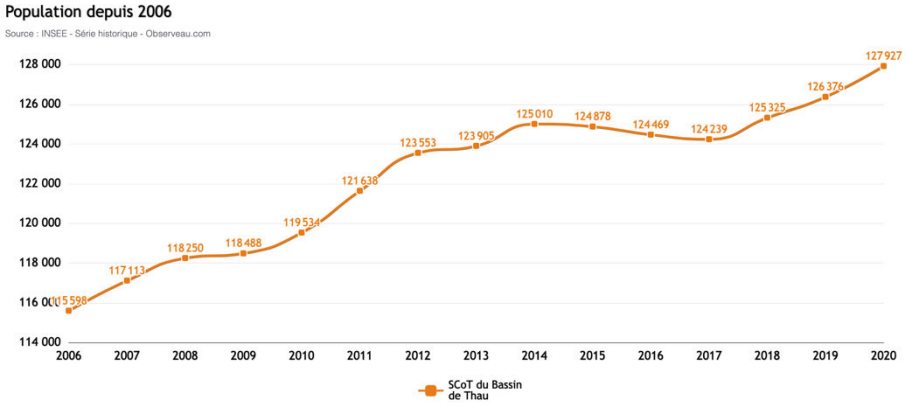
Les résultats de cette actualisation ne remettent donc pas en cause les grandes conclusion et analyses de la trajectoire du territoire réalisé dans le diagnostic.

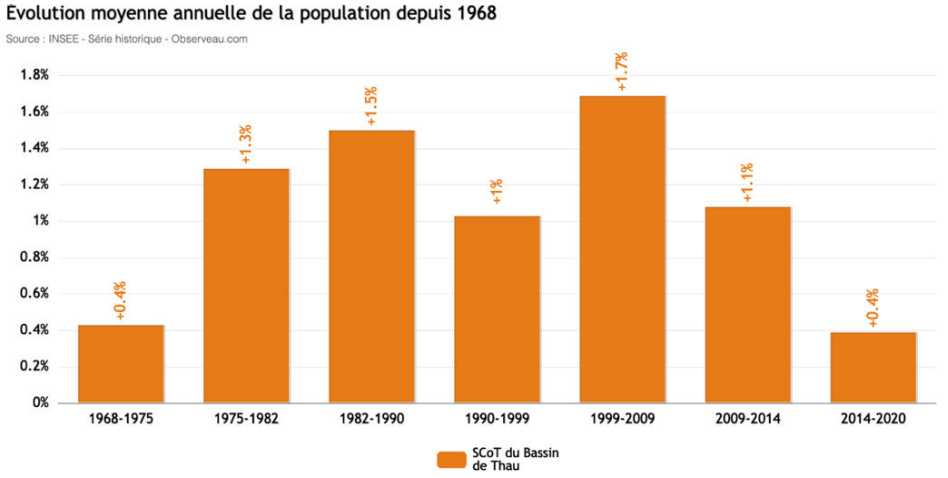
Population

Évolution de la population

- **A l'échelle du SCOT du Bassin de Thau, la période 2014-2020 montre une augmentation de la population de 2 917 personnes,**
- **Une évolution moyenne annuelle de la population du territoire de + 0,4%,**
  - On observe un ralentissement de la croissance démographique depuis le début des années 2000.
  - Toutefois, on remarque une hausse plus forte de la population depuis 2018 (avec un TCAM de 0,7% entre 2018 et 2020).
  - En comparaison avec les chiffres du diagnostic initial on remarque que le TCAM sur 2013-2018 était de 0,2%, alors qu'il a doublé pour la période 2014-2020 (0,4%).

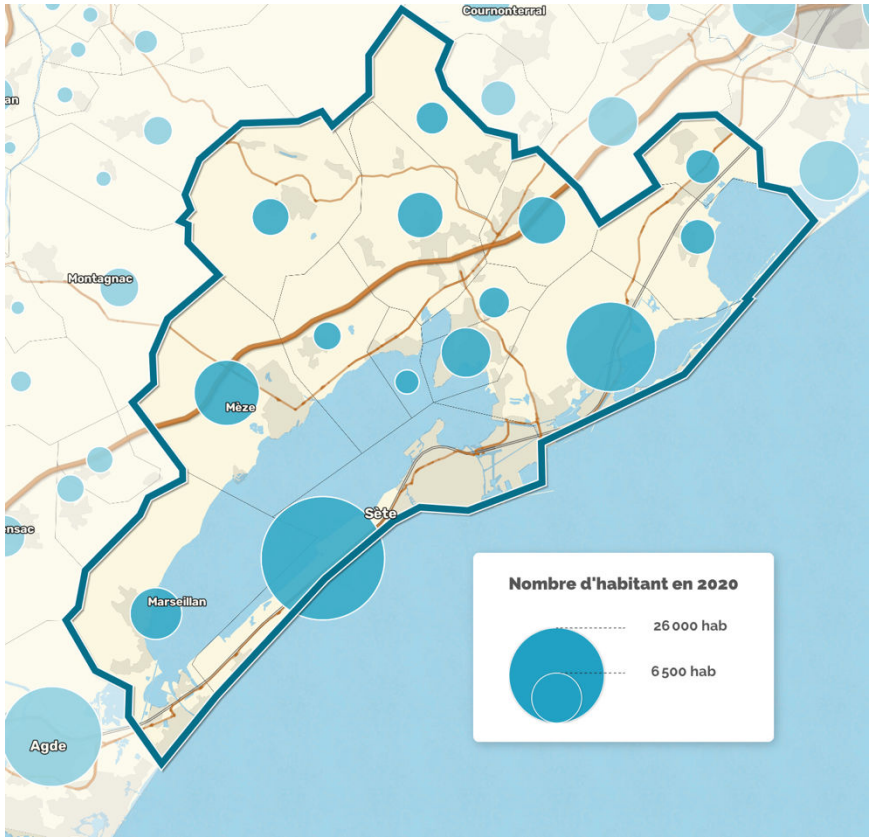






Population en 2020

(Source : INSEE – RP, 2023 – Observeau.com)

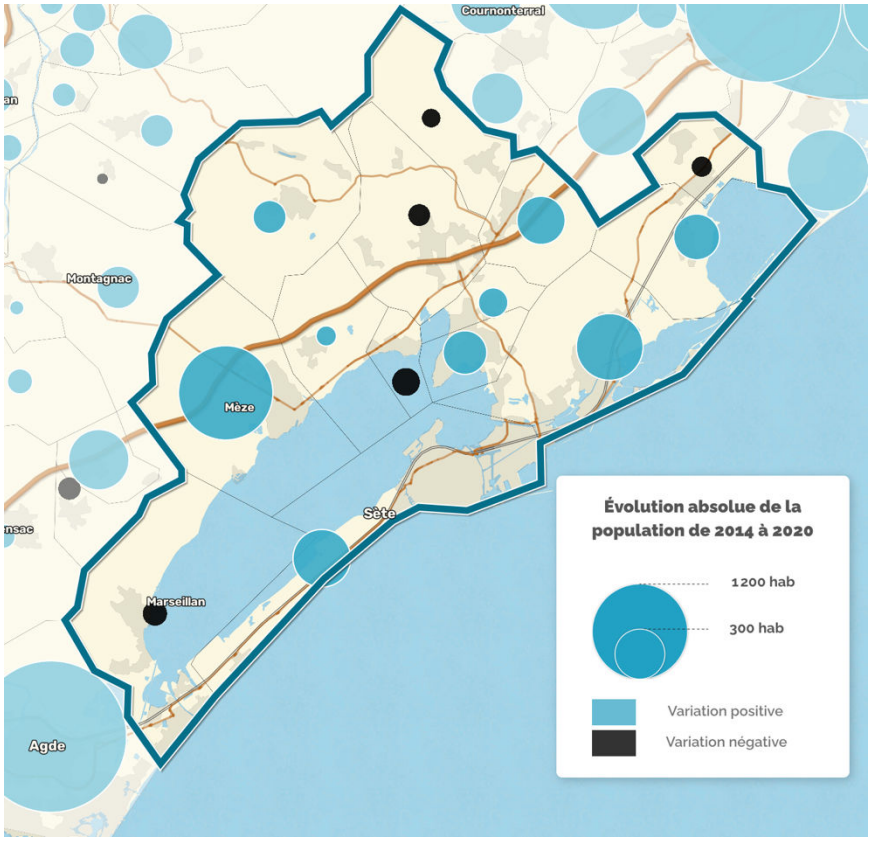


➲ **Localement, la population reste concentrée sur les communes littorales.**

- Les communes de Sète et Frontignan concentrent 53% de la population de territoire du SCOT.

Évolution absolue de la population entre 2014 et 2020

(Source : INSEE – RP, 2023 – Observeau.com)



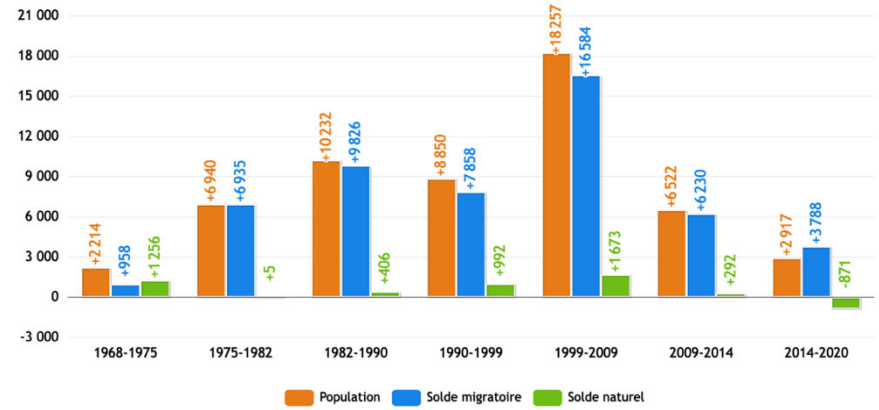
➲ **Au nord, la dynamique de population est moins importante, voire négatif, en comparaison avec les communes littorales.**

- Les communes Bouzigues, Poussan et Montbazin au Nord, ainsi que les communes de Marseillan et Mireval, ont perdu en population, contrairement aux communes de Mèze (+1,7%) et Vic-la-Gardiole (+1,4%) où la croissance a été la plus soutenue sur la période 2014-2020.

Soldes migratoires et naturels

Population, solde migratoire et naturel depuis 1968

Source : INSEE - Série historique - Observeau.com



	TCAM du solde naturel 2014-2020	TCAM du solde migratoire 2014-2020
SCoT du Bassin de Thau	-0,1%	0,5%
SCoT de Montpellier Mediterranee Metropole	0,6%	1,2%
SCoT du Biterrois	-0,1%	1,1%
SCoT du Coeur d'Herault	0,1%	1,3%
Hérault	0,2%	1,0%
Occitanie	0,0%	0,7%

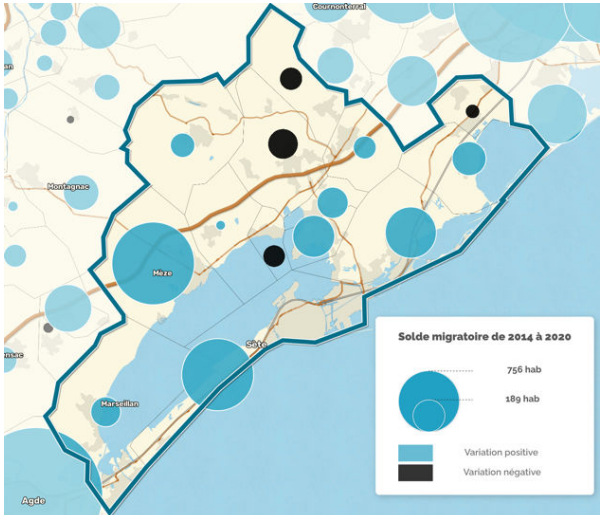
➲ **L'évolution de la population est majoritairement portée par le solde migratoire à l'échelle du SCOT.**

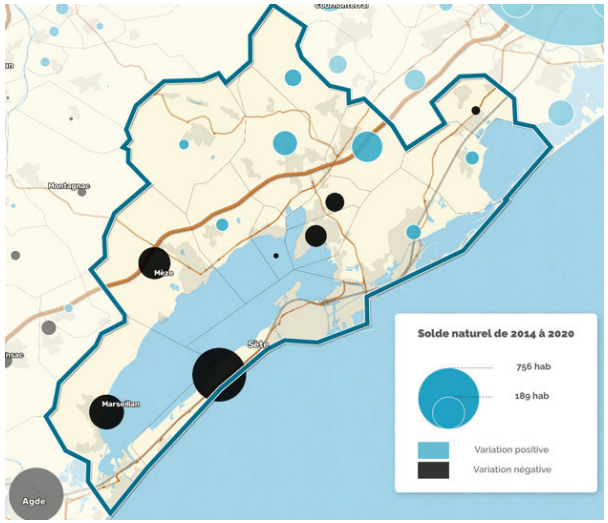
- Le solde naturel, sur la période 2014-2020, est négatif avec une évolution moyenne de -0,1% par an (-871 personnes).
- Sur la même période, le solde migratoire a observé une évolution moyenne de +0,5% par an.
- Un dynamisme migratoire moindre que les territoires des SCOT alentours.

➲ **Les communes au Nord du territoire possèdent, dans l'ensemble, un solde naturel positif, contrairement aux communes littorales. Le solde migratoire est négatif pour les communes du Nord, et positif pour les communes du littorales ainsi que la commune de Mèze.**

Taux de croissance annuel moyen des soldes naturel et migratoire entre 2014 et 2020

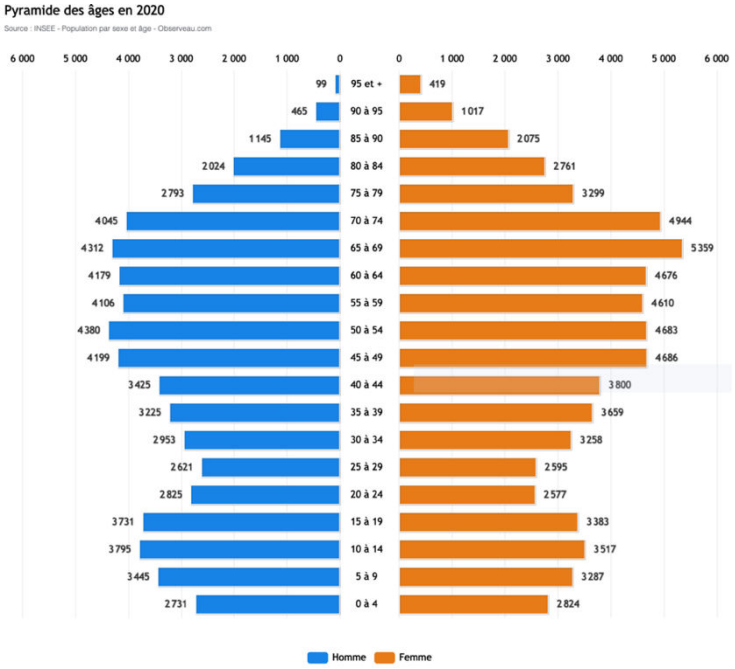
(Source : INSEE – RP 2023 – Observeau.com)

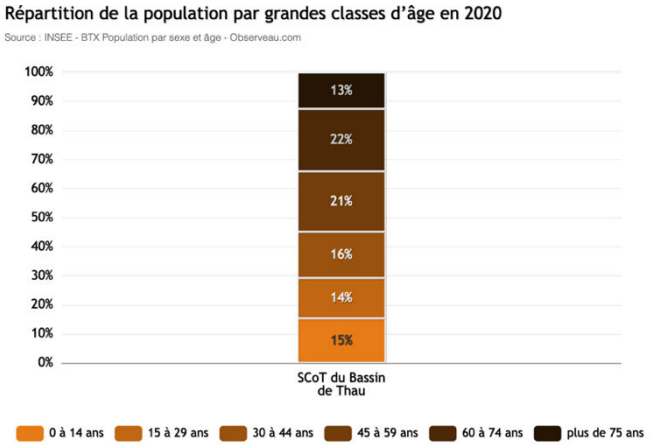


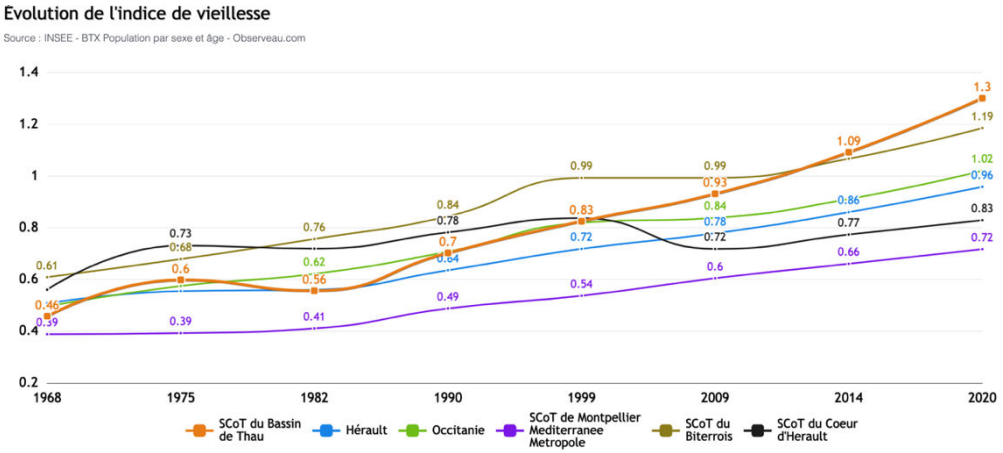


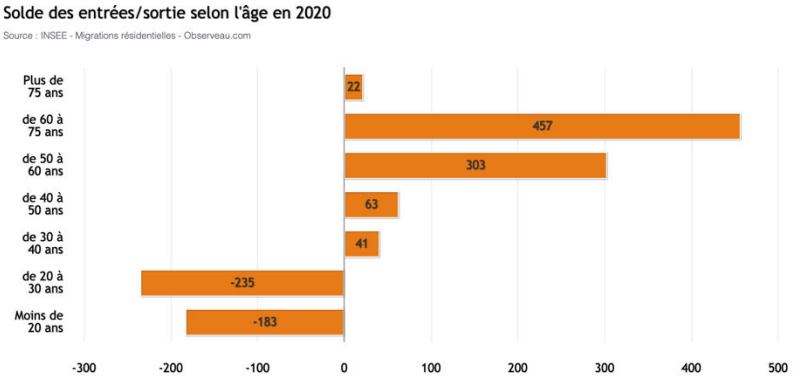
Structure de la population

Âge de la population





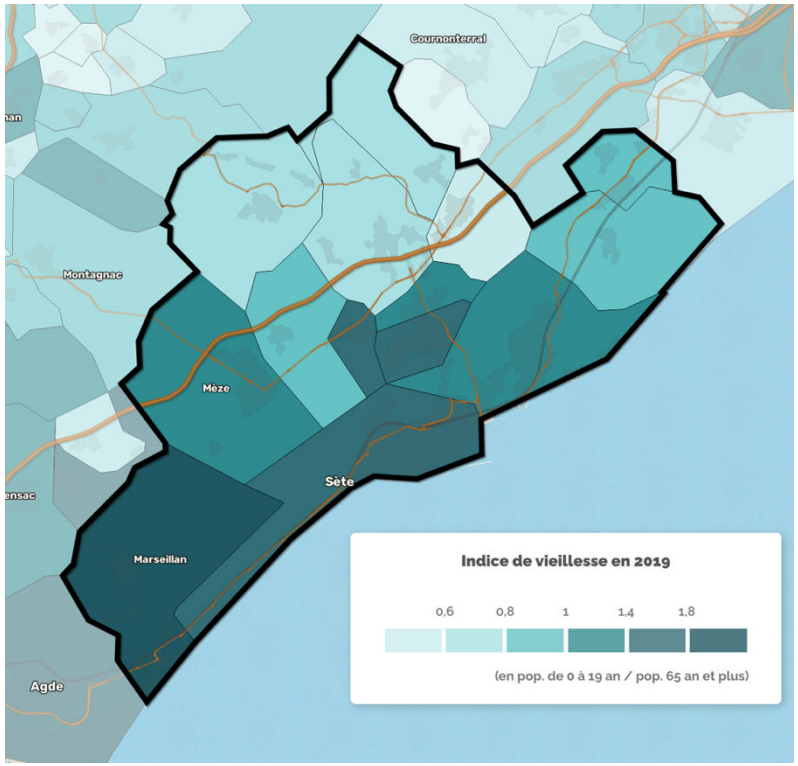




- **Une surreprésentation des personnes de plus de 45 ans sur le territoire (56% de la population) pour un âge moyen de 45,6 ans.**
- **L'indice de vieillisse, croissant de façon importante, montre un certain déséquilibre entre le nombre séniors (+65 ans) et de jeunes (-20 ans).**
  - Expliqué notamment par un solde migratoire positif pour les plus de 60 ans, et négatif pour les moins de 30 ans.

Indice de vieillesse en 2019

(Source : INSEE – RP 2022 – Observeau.com)

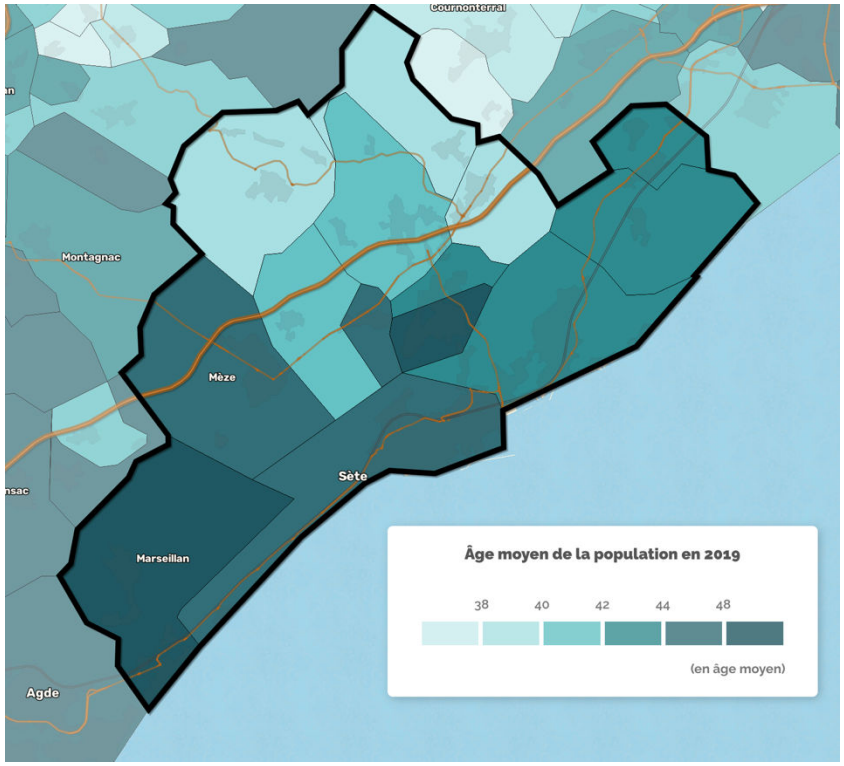


➲ **Les communes du littorales sont particulièrement concernées par la surreprésentation des personnes âgées.**

- L'arrivée de personnes âgées sur le territoire est, dans l'absolu, principalement localisée dans ces communes, ce qui peut expliquer cette concentration

Âge moyen de la population en 2019

(Source : INSEE – RP 2022 – Observeau.com)



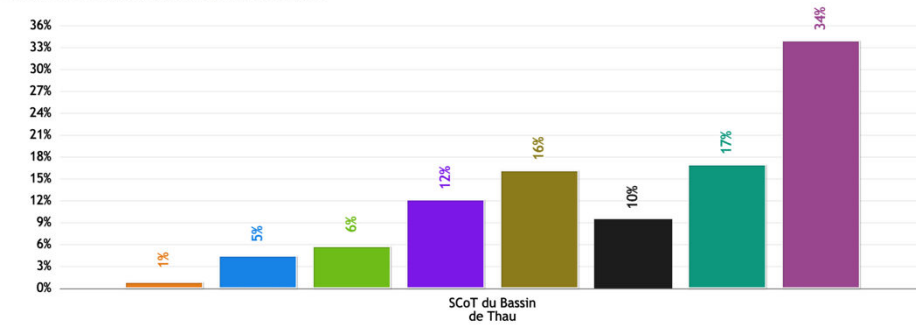
➲ **Les communes du Nord présentent une part plus importante de populations jeunes.**

- Les communes du littoral affichent un âge moyen plus élevés que l'arrière-pays.

Catégories socioprofessionnelles

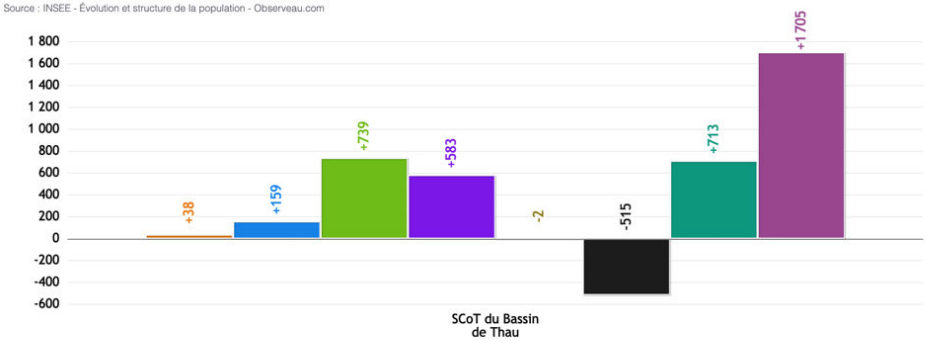
Part de la population selon les catégories socioprofessionnelles en 2020

Source : INSEE - Évolution et structure de la population - Observeau.com



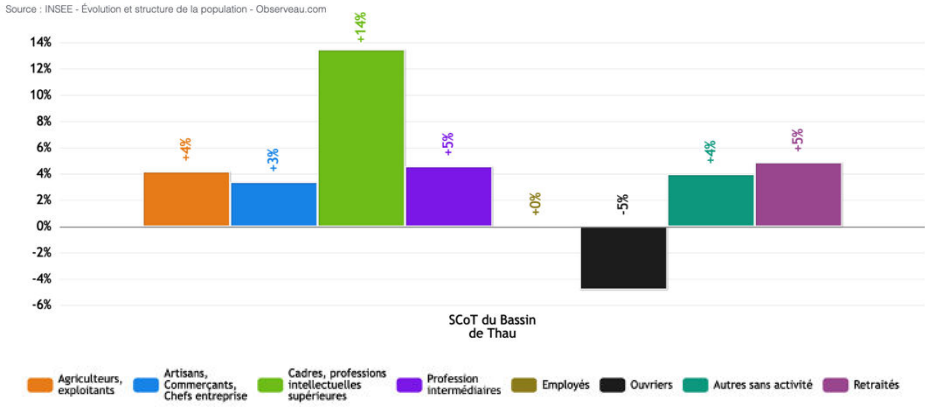
Evolution absolue des CSP (2014-2020)

Source : INSEE - Évolution et structure de la population - Observeau.com



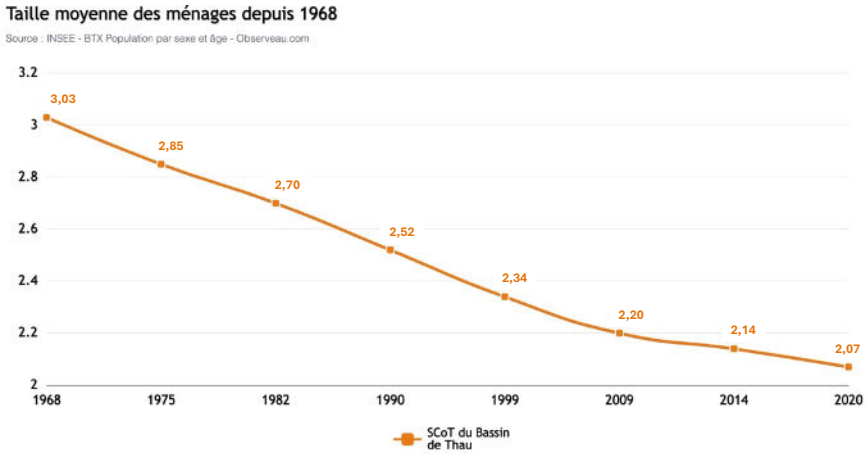
Evolution relative des CSP (2014-2020)

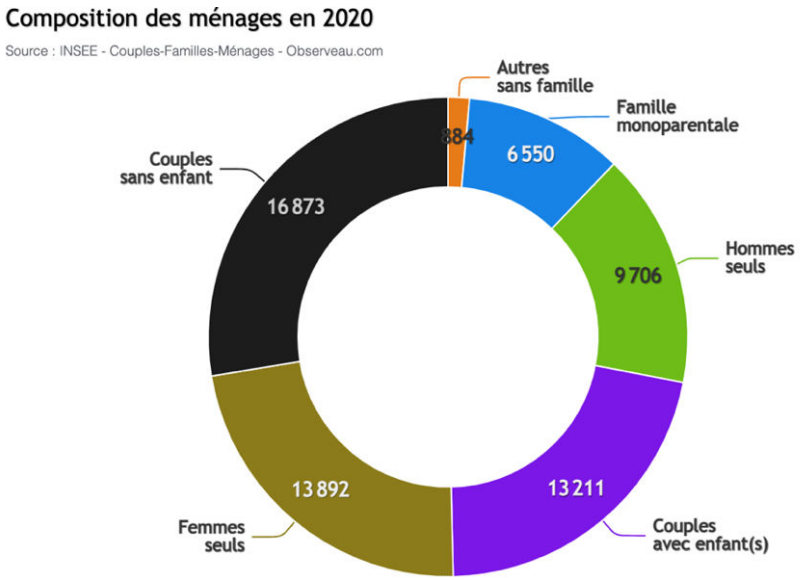
Source : INSEE - Évolution et structure de la population - Observeau.com



- **Les retraités sont la CSP avec la part la plus importante sur le territoire, ils représentent 34% de l'ensemble de la population**
  - A mettre en lien avec le vieillissement de la population et l'arrivée de nouvelles personnes âgées de plus de 60 ans.
- **Une évolution importante des cadres et professions intellectuelles supérieures avec 739 nouveaux arrivants, soit une augmentation de 14% de la CSP.**
- **Les retraités observent la plus grosse évolution absolue avec 1 705 nouveaux retraités sur le territoire, c'est-à-dire une croissance de 5% de la CSP.**
- **Une baisse du nombre d'ouvrier sur le territoire (-5%).**

Composition des ménages





Rapport Population / Résidences principales en 2009, 2014 et 2020

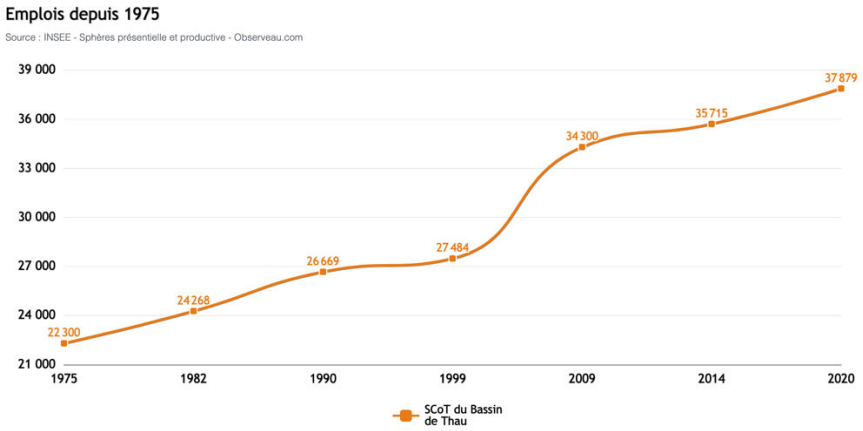
(Source : INSEE 2023 – Traitement : EAU)

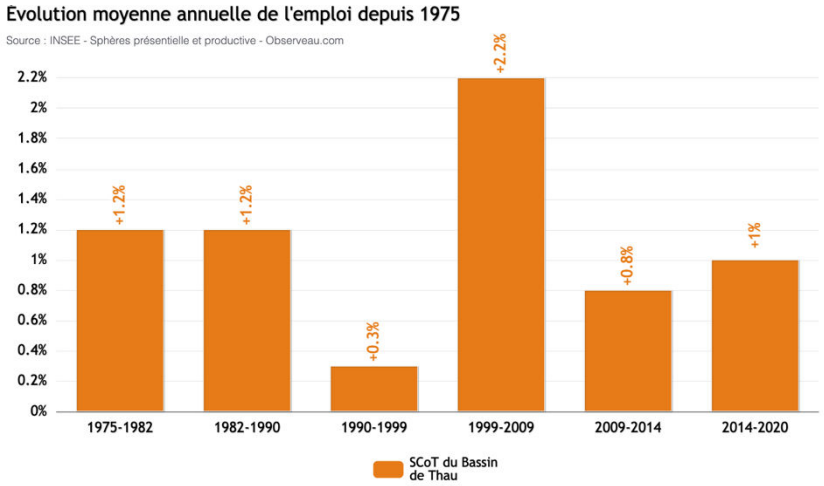
	Population / Résidences Principales 2009	Population / Résidences Principales 2014	Population / Résidences Principales 2020
Commune	**2,24**	**2,17**	**2,09**
Sète	2,00	1,96	1,90
Frontignan	2,43	2,29	2,21
Mèze	2,32	2,23	2,12
Marseillan	2,22	2,12	1,99
Balaruc-les-Bains	2,23	2,11	2,09
Gigean	2,74	2,63	2,50
Poussan	2,54	2,55	2,35
Villeveyrac	2,49	2,61	2,55
Vic-la-Gardiole	2,17	2,14	2,07
Mireval	2,56	2,44	2,35
Montbazin	2,64	2,57	2,45
Balaruc-le-Vieux	2,45	2,40	2,37
Loupian	2,51	2,37	2,27
Bouzigues	2,31	2,29	2,10
SCoT du Bassin de Thau	**2,24**	**2,17**	**2,09**

- **Une dynamique de baisse de la taille des ménages qui se poursuit, notamment du fait du desserrement et de l'arrivée importante de retraités.**
  - Une tendance qui peut avoir un impact sur la demande en logement de la population (cf. fiche point mort).
- **Un rapport population / résidences principales aussi en diminution depuis 2009.**
  - Bien que ce rapport soit en diminution sur l'ensemble des communes du territoire, on observe des différences prononcées entre chacune.
- **Ce qui explique la composition des ménages en 2020.**
  - 28% des ménages sont des couples sans enfants.
  - 39% sont des ménages composés de personnes seules : 16% d'hommes seuls et 27% de femmes seules.

Économie

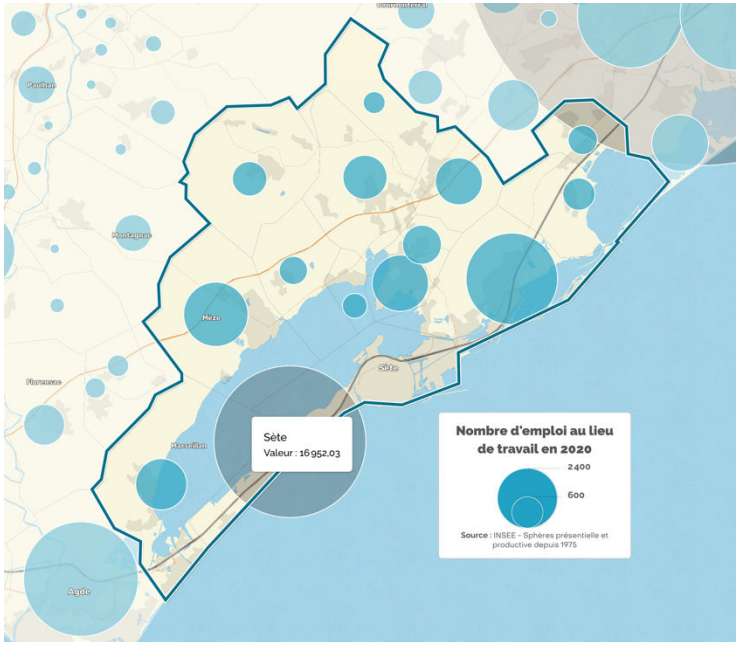
L'emploi



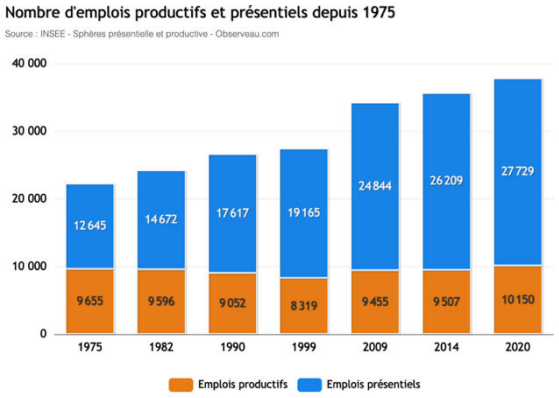


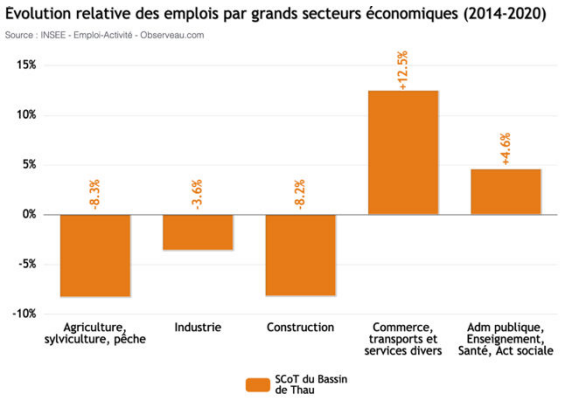
Répartition de l'emploi en 2020

(Source : INSEE 2023 – Observeau.com)



- **37 879 emplois en 2020**
- **Une augmentation de l'emploi sur le long terme**
  - Sur la période 2014-2020 la croissance de l'emploi est plus forte (+1%) en comparaison à 2009-2014 (+0,8%). La croissance moindre de l'emploi depuis 2009 correspond au ralentissement général de l'économie française dû à la crise des sub-primes.
- **Une augmentation de l'emploi sur la quasi-totalité du territoire**
  - A l'exception de Marseillan, Montbazin et Villeveyrac qui voient leurs emplois diminuer entre 2014 et 2020.
  - Poussan et Balaruc-les-Bains voient leurs emplois augmenter, contrairement à ce que le diagnostic réalisé indiquait.
- **Un taux de concentration de l'emploi identique au diagnostic réalisé**



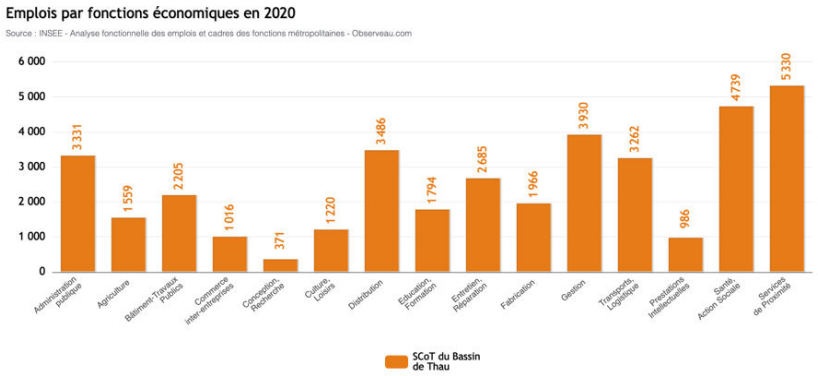


Des emplois productifs et présentiels qui continuent d'augmenter

- Près de 600 emplois présentiels et 500 emplois productifs en plus par rapport à 2018.

Quelques différences dans l'évolution des fonctions économiques par rapport au diagnostic

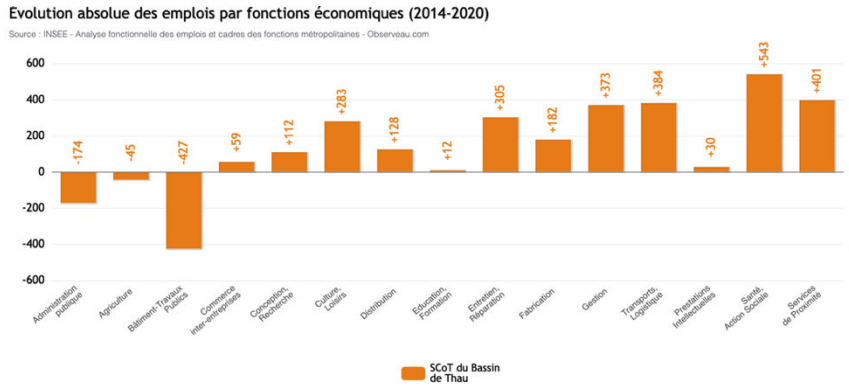
- Des prestations intellectuelles qui augmentent finalement entre 2014 et 2020 (-3 entre 2013 et 2018).
- Une accélération de la baisse dans l'administration publique (+174 emplois) et dans le BTP (-427 contre -312 entre 2013-2018).

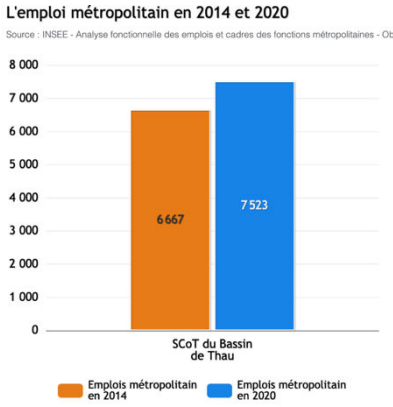


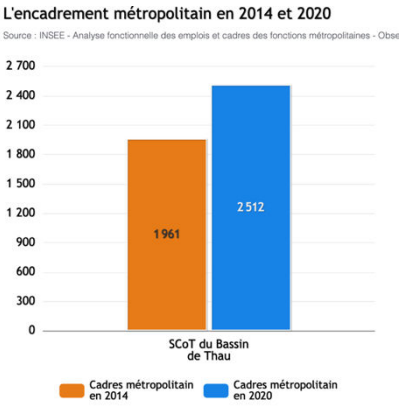
Une accélération de l'augmentation des emplois tertiaires marchands, de la baisse des métiers agricoles, mais une tendance à la baisse des tendances dans l'industrie et la construction par rapport au diagnostic réalisé.

Un phénomène métropolitain qui tend à continuer d'augmenter

- Un emploi métropolitain qui représente près de 20% des emplois en 2020 contre 19% en 2018.
- Un encadrement métropolitain qui suit la même logique mais de façon moins importante, avec +0,4 points par rapport à 2018.





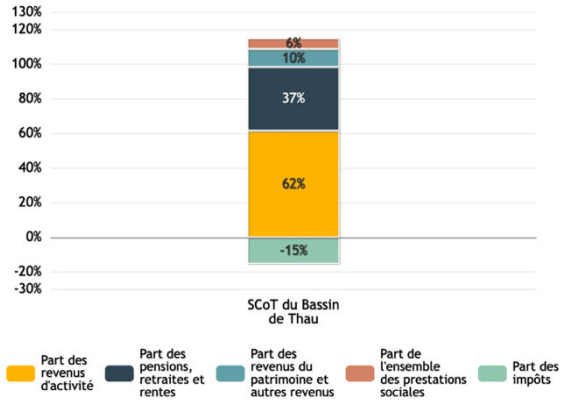


Les revenus et le chômage

- **Une décomposition du revenu stable par rapport aux chiffres du diagnostic initial**
  - Avec cependant légèrement moins d'impôts et de prestations sociales.
- **La médiane du niveau de vie en 2021 est supérieure à celle de 2018 avec 21 640 € contre 19 970 €.**

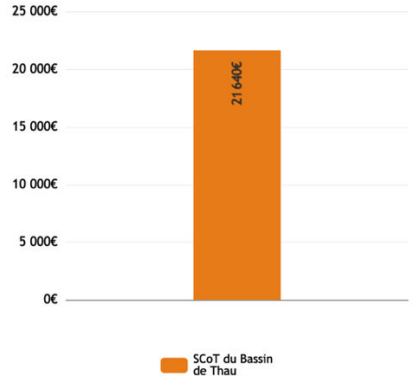
Décomposition du revenu en 2021

Source : Filosofi - Principaux résultats sur les revenus et la pauvreté des ménages - Observeau.com



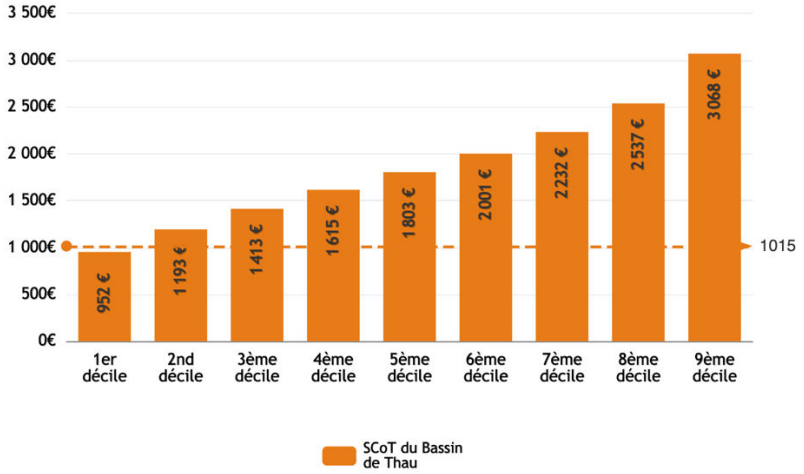
Médiane du niveau de vie en 2021

Source : Filosofi - Principaux résultats sur les revenus et la pauvreté des ménages - Observeau.co



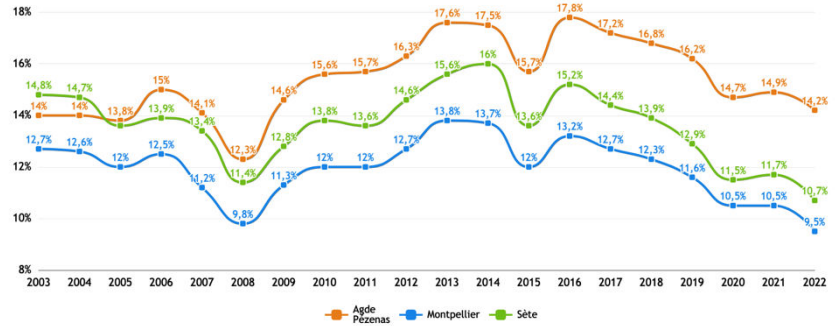
Revenus disponible par mois en décile en 2021

Source : Filosofi - Structure et distribution des revenus, inégalité des niveaux de vie - Observeau.com



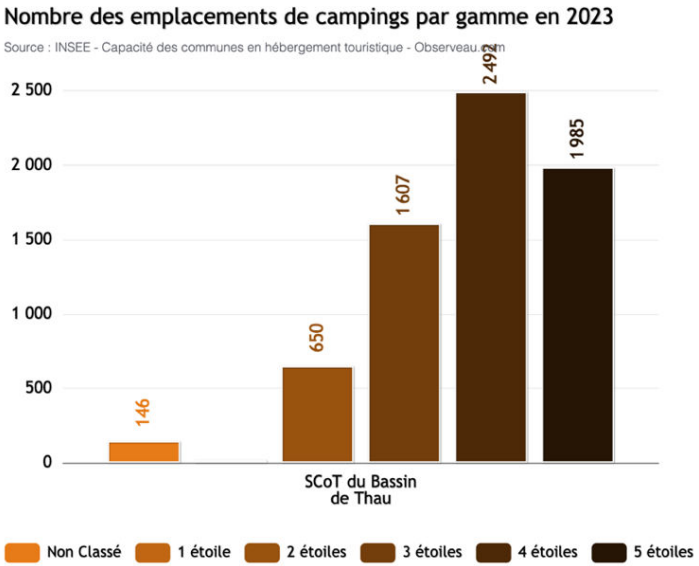
Taux de chômage au 1er trimestre par zone d'emplois

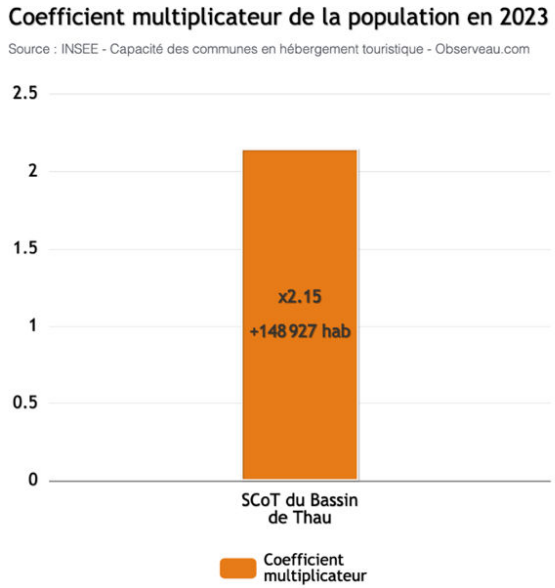
Source : INSEE - Série historique - Observeau.com



- **Des revenus disponibles qui ont augmenté légèrement pour chaque décile. Le rapport entre le 1er et le 9e est par ailleurs similaire par rapport à 2018.**
- **Le taux de pauvreté a légèrement diminué passant de 19% à 18% en 2021.**
- **Le taux de chômage continue à diminuer dans les zones d'emplois du territoire.**

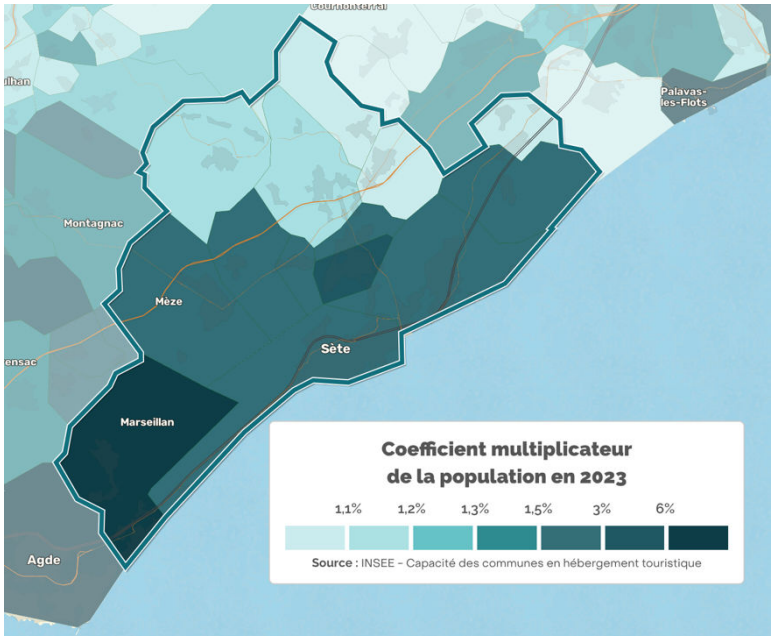
Le tourisme





Coefficient multiplicateur de la population en 2023

(Source : INSEE 2023 – Observeau.com)

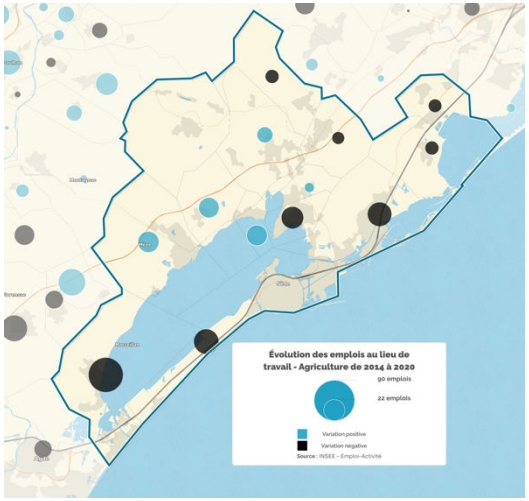


➲ **Une capacité d'hébergement en 2023 qui augmente par rapport à 2020**

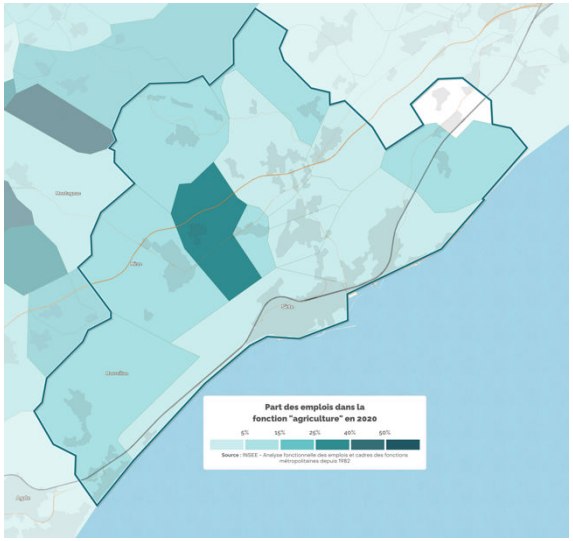
- Notamment avec l'augmentation de la capacité des campings du territoire, qui représentent toujours près de 73% des capacités totales.
- Le coefficient multiplicateur est de 2,15 fois la population, soit 148 927 personnes supplémentaires possibles.

L'agriculture

Évolution absolue des emplois agricoles par commune 2014//2020 (Source : INSEE RP, traitement E.A.U., 2022)



Part des emplois agricoles par commune 2014//2020 (Source : INSEE RP, traitement E.A.U., 2022)

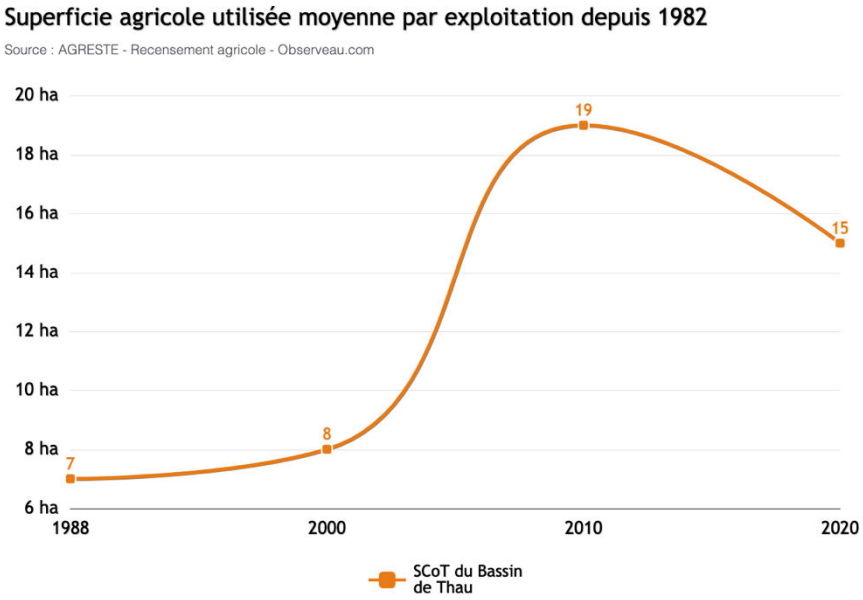


A noter : Le Recensement Général Agricole de 2020 n'était pas encore entièrement publié au moment de l'écriture du diagnostic. Cette actualisation, permet ainsi d'enrichir le diagnostic agricole de nouvelles données.

➲ **Une évolution des emplois agricoles en demi-teinte**

- En 2020, on note 1 540 emplois dans le domaine agricole, soit 4,1% de l'ensemble des emplois du territoire.
- Cela correspond à une baisse de 140 emplois par rapport à 2014 (soit -8,3%). La baisse la plus forte est enregistrée à Marseillan (avec -78 emplois), et on note des augmentations sur quelques communes comme Mèze, Loupian et Bouzigues (autour de 25 emplois supplémentaires).

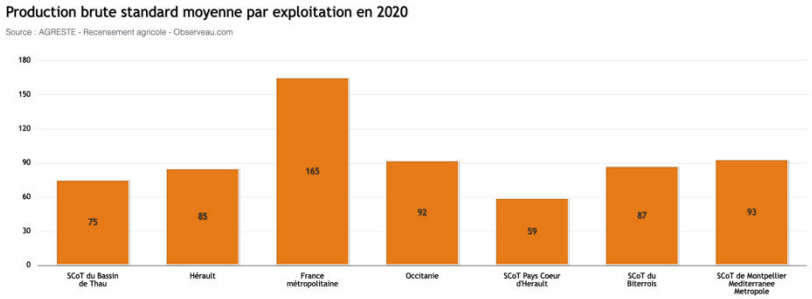
➲ **Une diminution de la SAU moyenne des exploitations depuis 2010**

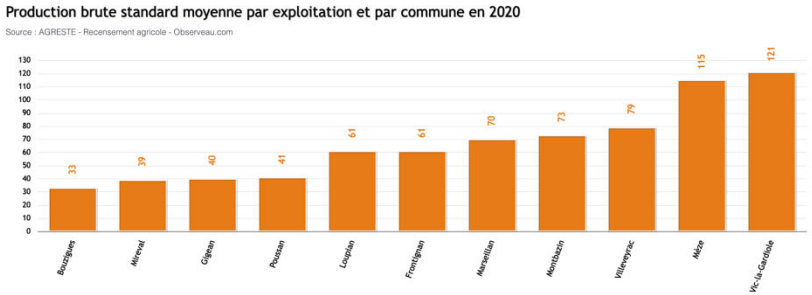


Une production brut standard en moyenne inférieur à celle des territoires de comparaison

PBS : Production Brute Standard représente la valeur de la production potentielle par hectare ou par tête d'animal présent hors toute aide. Il est exprimé en euros. Leur valeur est régionalisée lorsque c'est possible et calculée en moyenne sur cinq ans. Le PBS ne constitue pas un résultat économique observé, ou Chiffre d'Affaires. Il est un potentiel de production de l'exploitation. Il s'agit surtout d'une unité commune qui permet de hiérarchiser les productions entre elles. On peut donc ramener les PBS en équivalent hectares de blé par exemple.

- On note une production brute standard moyenne par exploitation de 75€ à l'échelle du SCoT en 2020.
- Ceci est inférieur à ce que l'on observe dans l'ensemble des territoires englobants et des SCoT voisins, mis à part le SCoT Pays Cœur d'Hérault. On remarque aussi de grandes variations entre les communes du Bassin de Thau.





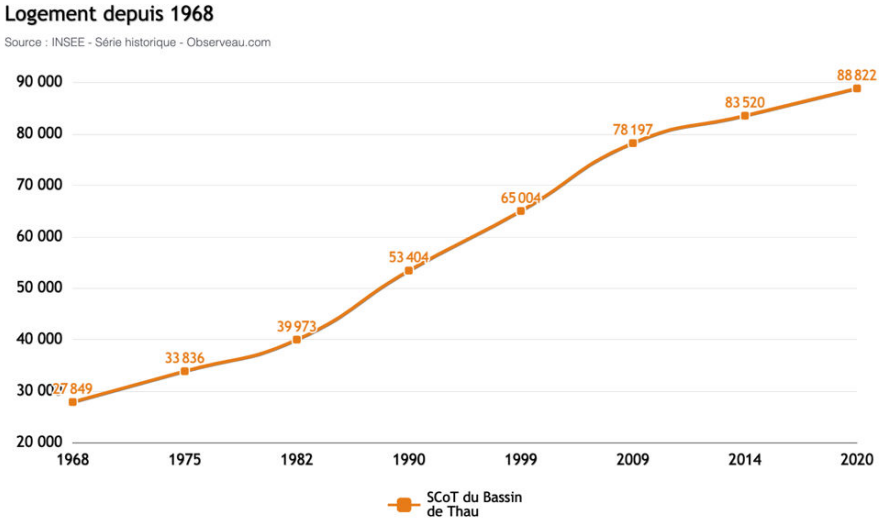
L'agriculture biologique

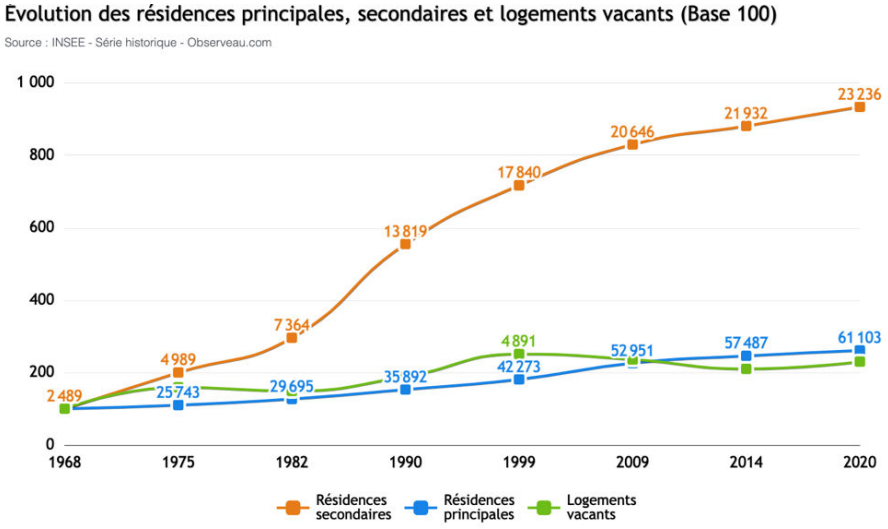
- L'agriculture biologique sur le territoire du SCoT concerne 1 530 ha en termes de surface. A titre d'indicateur, dans les déclarations faites lors des demandes de la PAC, 5% des parcelles ont été déclarée en agriculture biologiques.
- Il y a ainsi 435 cheptel biologique et 29 cultures biologique sur le territoire.

A gauche : Surface agricole biologique en 2022
A droite : Nombre de cheptel biologique en 2022
(Sources : Agence bio, traitement E.A.U., 2023)

HABITAT

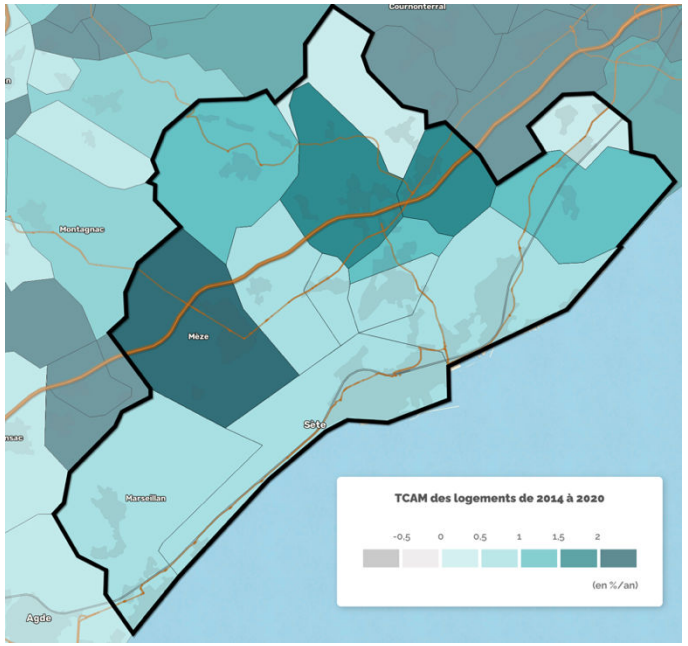
Évolution des logements





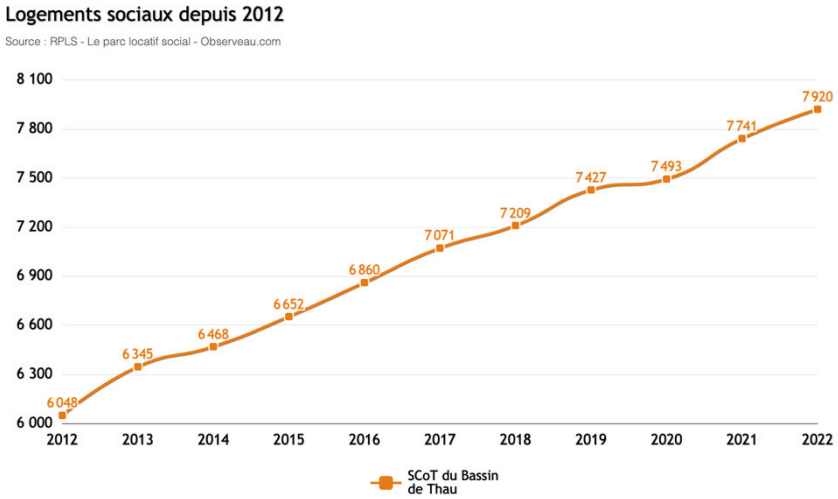
Évolution moyenne annuelle des logements entre 2014 et 2020

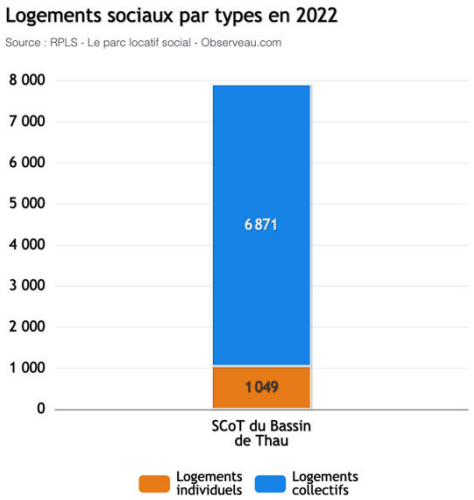
(Source : INSEE 2023 – Observeau.com)



- **Une évolution toujours positive du nombre de logement, mais un ralentissement depuis les années 1990, dynamique similaire pour les territoires alentours et la région.**
  - 5 572 nouveaux logements sur la période 2014-2020 (+1% en moyenne par an).
- **Une part non négligeable de résidence secondaire (26% en 2020), mais qui reste stable.**
- **Une évolution moyenne annuelle positive sur le territoire, mais des communes sont plus productrices, notamment au Nord du bassin.**
  - La commune de Mèze présente la croissance moyenne annuelle la plus élevée avec (+2,2%)

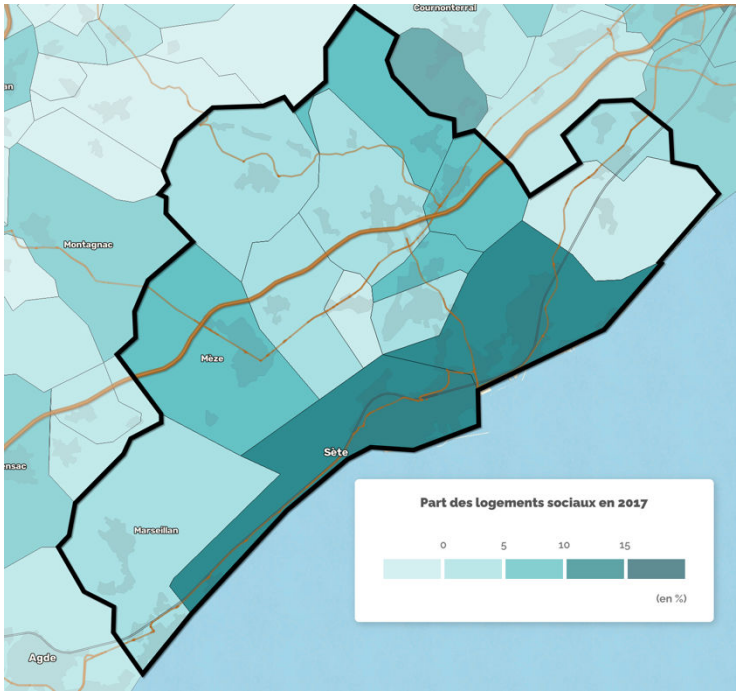
Logements sociaux





Part des logements sociaux en 2017

(Source : INSEE 2023 – Observeau.com

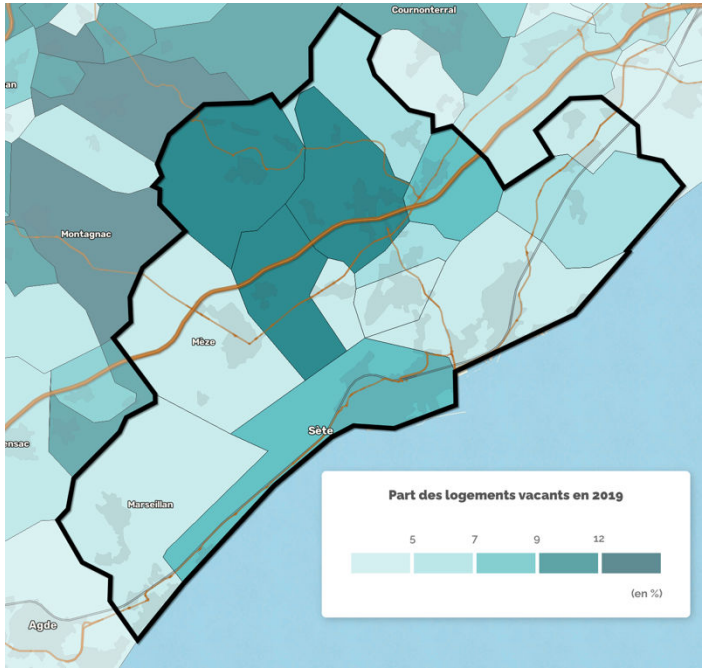


- La croissance des logements sociaux reste soutenue et suit, dans l'ensemble, la même dynamique depuis 2012.
- Le parc social est composé à 87% par des logements collectifs.
- Les communes du littorales, plus urbaines, concentrent la part la plus importante de logements sociaux (chiffres 2017).

Logements vacants

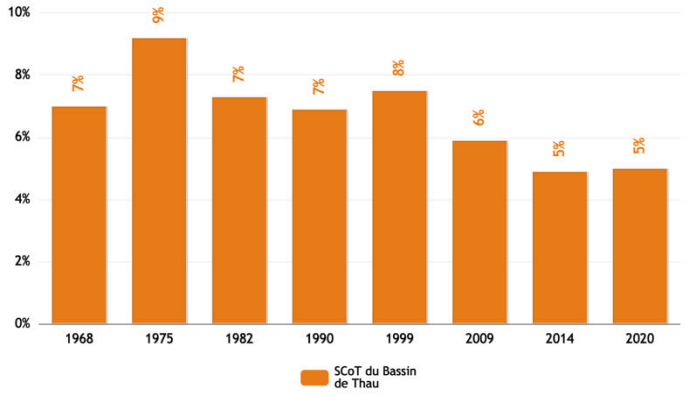
Part des logements vacants en 2019

(Source : INSEE 2023 – Observeau.com)



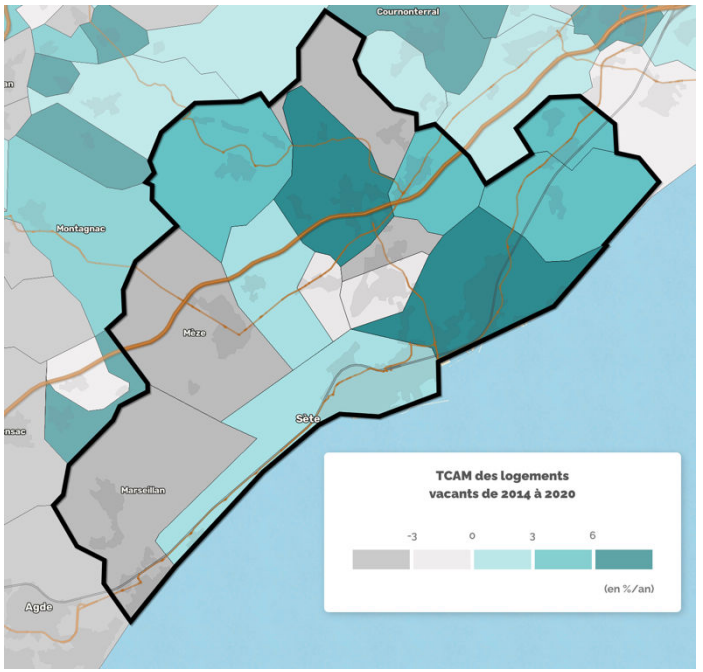
Part des logements vacants depuis 1968

Source : INSEE - Série historique - Observeau.com



Évolution moyenne annuelle des logements vacants entre 2014 et 2020

(Source : INSEE 2023 – Observeau.com)



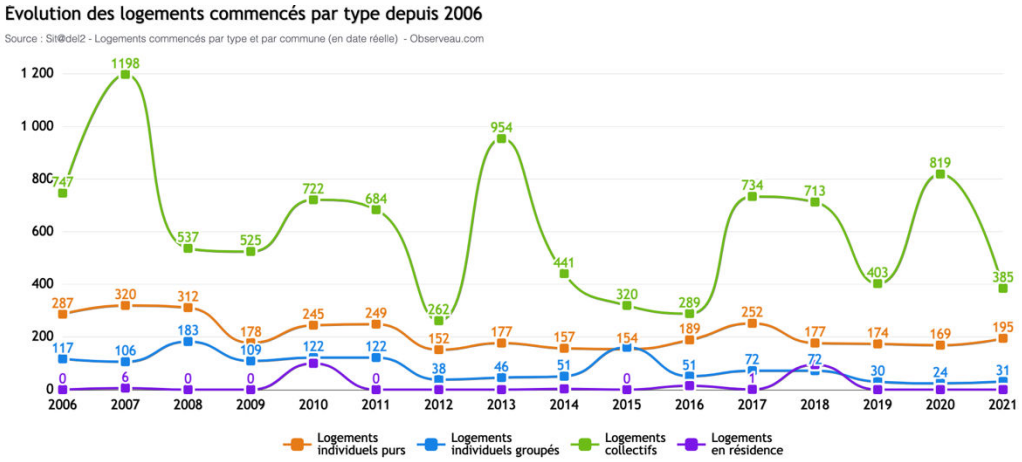
➲ **Les logements vacants représentent une faible part du total des logements des communes (5% en 2020).**

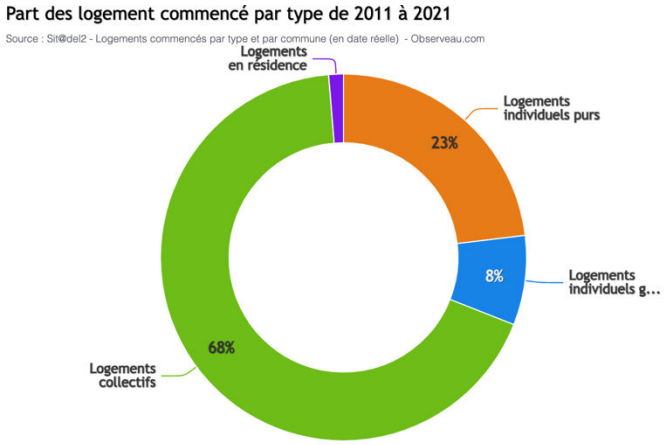
- Une part plus importante dans les communes au Nord du Bassin.
- La ville de Sète concentre plus de la moitié des logements vacants.

➲ **Les logements vacants sont principalement des logements anciens et des appartements (chiffres INSEE 2020).**

- 56% datent d'avant 1970.
- 70% sont des appartements.

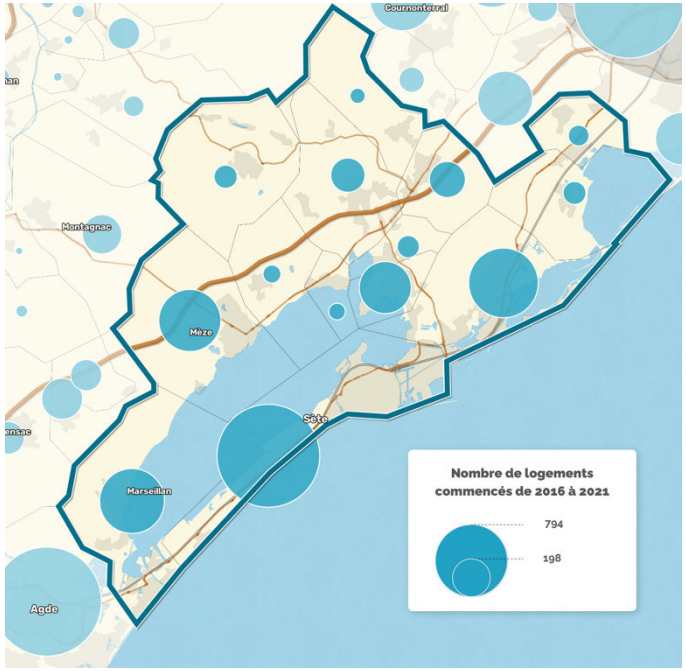
Construction





Logements commencés de 2006 à 2021

(Source : Sit@del2 – Observeau.com)

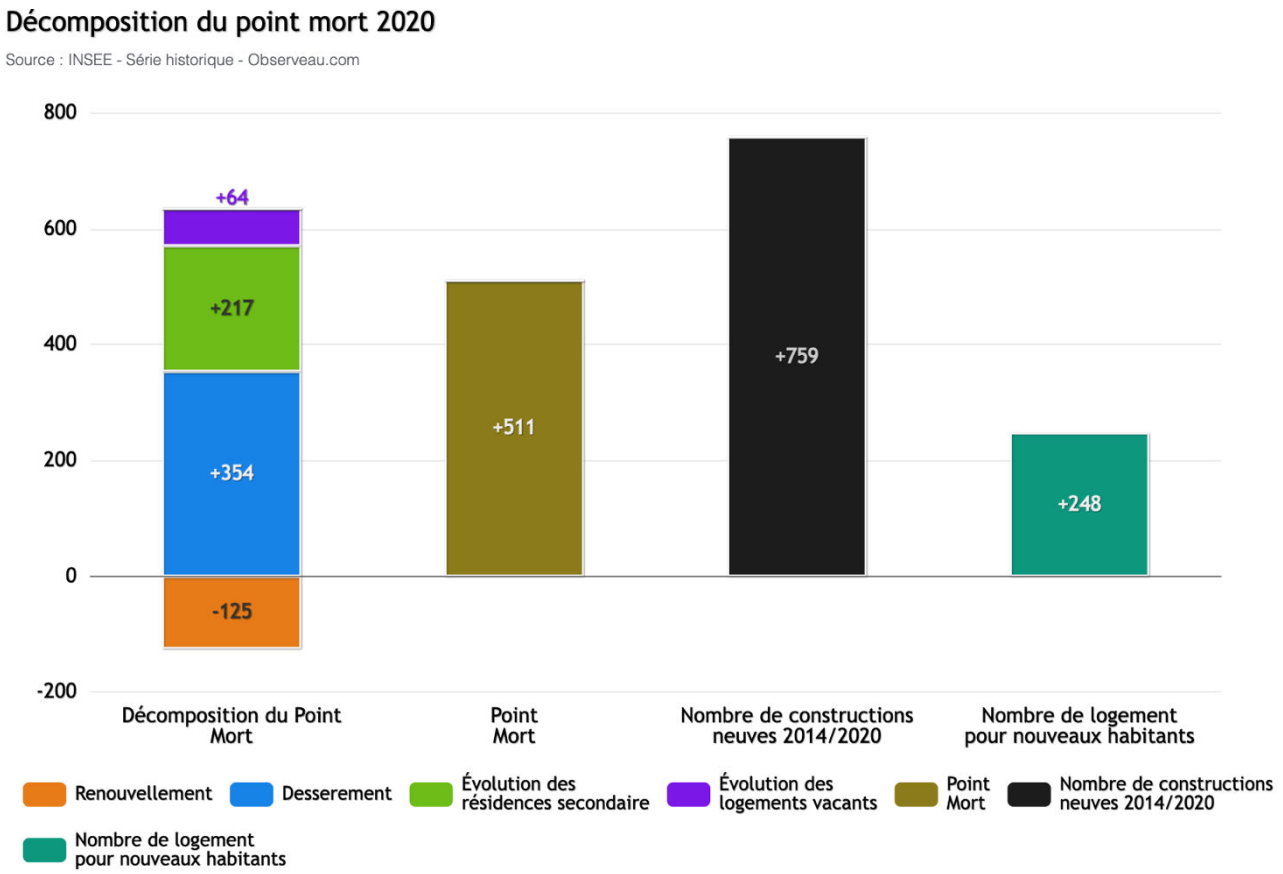


➲ **68% des logements commencés sur la période 2011-2021 sont des logements collectifs.**

- Une dynamique très fluctuante d'une année à l'autre (385 en 2021 après un pic à 819 en 2020) qui joue pour beaucoup dans la baisse du nombre de l'ensemble des logements commencés (611 au total).
- La construction de logements collectifs en 2014-2015-2016 montre 3 années consécutives de moindre production (autour de 300-400 logements/an) comparé à 2017-2018-2020 (autour de 700-800).

➲ **Une certaine stabilité dans la dynamique d'évolution des logements individuels.**

Point Mort



➲ **La production des logements sur le territoire, en 2020, était dédiée à 73% au maintien de la population locale.**

- Le desserrement (en lien avec la baisse de la taille des ménages observée précédemment) en est le principal facteur avec 47%.
- A noter la part significative (29%) de la compensation des logements qui sont devenus résidences secondaires.

➲ **37% de la production est dédié aux nouveaux arrivants, issus du solde migratoire.**

La notion de point mort désigne le nombre annuel de nouveaux logements à construire pour assurer un maintien de la population déjà présente sur un territoire. Il intègre le desserrement des ménages, l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires, et la destruction des logements. C'est du fait de sa prise en compte, grâce à une production suffisante de logements neufs, que le point mort permet l'évolution du parc, avec l'évolution des résidences secondaires et l'évolution des logements vacants.

Ce qu'il faut retenir

Les grands indicateurs actualisés montrent une continuité dans les tendances globales observées dans le diagnostic initial

- Un ralentissement de la croissance démographique sur la longue période, mais qui remonte de manière plus dynamique entre 2018 et 2020, principalement dû au solde migratoire.
- Un vieillissement de la population établi qui se renforce avec l'arrivée de nouvelles populations de séniors et de retraités.
-
- Les communes littorales restent les plus peuplées et dynamiques, malgré une proportion croissante de personnes âgées.
- Une augmentation significative des CSP+ accompagnée d'une diminution des ouvriers.
- Une augmentation des personnes seules et des couples sans enfants, accompagné d'un rapport population / résidences principales en diminution.
- Le nombre de logements continue d'augmenter, surtout grâce à la construction de logements collectifs, mais à un rythme plus lent que par le passé.
- Une part non négligeable de résidences secondaires qui reste stable
- La croissance du parc de logements sociaux se poursuit, notamment dans les communes plus urbaines du littoral.
- La production de logement en 2020 était majoritairement dédiée au maintien de la population locale, avec une part significative liée au desserrement des ménages, et une part non négligeable de logements convertie en résidences secondaires.
- L'emploi affiche une augmentation plus forte sur 2014-2020 que sur 2009-2014.
- Une augmentation des emplois présentiels et productifs, mais une baisse dans le secteur de l'administration publique et du BTP.
- Un phénomène métropolitain qui continue d'augmenter avec 20% des emplois en 2020.
- Les revenus disponibles augmentent légèrement, tandis que le taux de pauvreté et le taux de chômage continuent de diminuer.
- L'hébergement touristique montre une augmentation de la capacité d'hébergement principalement dû à l'essor des campings.
- L'agriculture est marquée par une baisse des emplois agricoles et de la SAU par exploitation, mais on note une légère augmentation de l'agriculture biologique.