



PAC

PORTER A CONNAISSANCE

La France connaît une pénurie de logements qui concerne de nombreuses régions, frappant plus particulièrement les ménages à revenus modestes ou moyens. C'est pourquoi notre pays est actuellement engagé dans un vaste programme de rattrapage.

Globalement, il faut aujourd'hui construire plus de 400 000 logements par an en France, soit 4 millions de logements sur 10 ans pour un parc actuel évalué à un peu plus de 30 millions d'unités. Les auteurs des documents d'urbanisme, en ce qu'ils décident où l'on va construire demain et dans quelles proportions, ont ici une responsabilité essentielle.

Outre la construction de logements en nombre suffisant, il leur revient de prendre en compte l'objectif de maîtrise de la circulation automobile au nom de la lutte contre le réchauffement climatique et la ségrégation résidentielle que l'usage généralisé de la voiture favorise.

C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants peuvent être rappelés :

- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation sur la parcelle, etc) à la fois simples, claires et adaptées à l'objectif de construction de logements en nombre suffisants,
- ✓ prohiber toute disposition réglementaire faisant obstacle par principe à l'implantation de logements sociaux.

FICHE n° 1

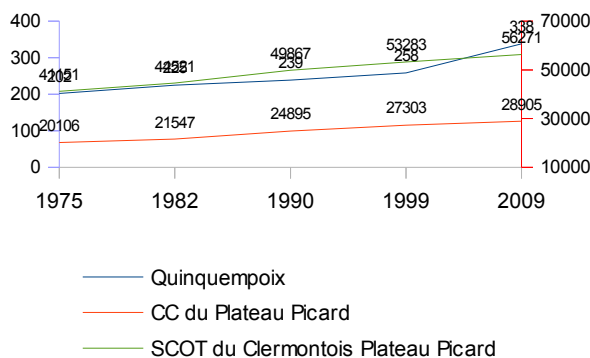
Croissance démographique

En 2009, la commune compte 338 habitants.

La population a augmenté de 67,33 % entre 1975 et 2009 soit 136 habitants.

Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 2,70 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,60 % et d'un solde migratoire positif de 2,10%.

Evolution de la population



Composition du parc de logement

	2009	1999	1990	1982
Nombre total de logements	107	96	94	84
Résidences principales	95	75	71	60
Résidences secondaires et logements occasionnels	8	10	12	12
Logements vacants	4	11	11	12

Taille moyenne des ménages

	2009	1999	1990	1982
Taux d'occupation	3,56	3,44	3,37	3,75

LE LOGEMENT

Calcul du "point mort"

Le "point mort" exprime le nombre de logements nécessaires, dans le contexte de desserrement de la taille des ménages. Il traduit la diminution de la taille des ménages due à des causes sociologiques (augmentation des familles mono-parentales, allongement de la durée de vie, accroissement du célibat géographique pour cause de mobilité professionnelle, etc.), en nombre de logements nécessaires pour assurer le maintien de la population à un niveau constant.

Sur ce point, l'évolution du taux d'occupation entre 1999 et 2009 doit être regardée comme conjoncturelle et ne reflétant pas la tendance nationale constante depuis 20 ans à la diminution de la taille des ménages. C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par la commune devra tabler sur une hypothèse de baisse tendancielle du taux d'occupation et intégrer l'existence du "point mort" dans le chiffrage des besoins en nouveaux logements.

Indice de construction sur la commune

L'indice de construction (IdC) indique le nombre de logements construits pour 1 000 habitants. Sur la base de la population en 2009, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces dix dernières années.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
IdC	14,79	2,96	0	5,92	0	2,96	2,96	5,92	0	2,96

Cet indice s'élève donc en moyenne à 3,50, ce qui est un taux faible pour la période 2001-2010 (malgré un indice élevé en 2001 et 2004) et qui traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant.

Caractéristiques du parc de logements

Quelques données sur les résidences principales (*entre parenthèses la comparaison avec le bassin d'habitat de Maignelay-Saint-Just*) :

- 92,4 % sont des maisons individuelles ou des fermes et 7,6 % sont des logements collectifs (85,5 % et 14,5 %)
- 70,7 % sont occupées par leurs propriétaires (77,8 %)
- 81,8 % sont des logements de trois pièces et plus (85 %)
- 67 % ont une surface minimale de 75 m² (59,6 %)
- 78,7 % sont classées «tout confort», car équipées du chauffage central, d'une baignoire ou d'une douche et des WC intérieurs (72 %)
- 42,4 % ont été construites avant 1949 (50,8%) et 13 % après 1990.

Le parc locatif social du bassin d'habitat de Maignelay-Saint-Just compte 1473 logements HLM, soit 13,7 % du parc de résidences principales.