



PORTER A CONNAISSANCE

FICHE n° 1

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.

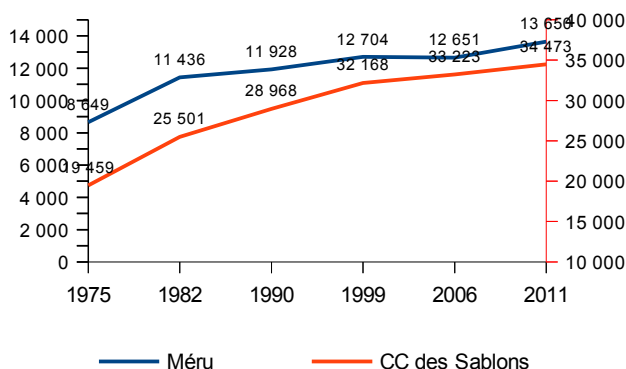
C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants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

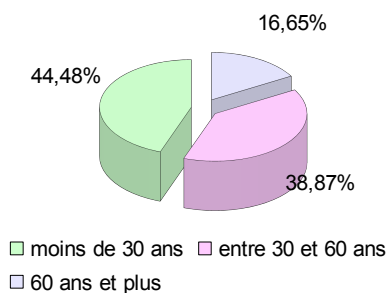
Croissance démographique

En 2011, la commune de Méru comptait 13 650 habitants. La population a augmenté de 46,88 % entre 1975 et 1999 (soit 4 055 habitants de plus), puis a légèrement diminué de 0,42 % entre 1999 et 2006 (soit 53 habitants de moins) pour remonter de 7,90 % jusqu'en 2011 (soit 999 habitants de plus). Le taux de variation annuel moyen entre 2006 et 2011 est de 1,53 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 1,10 % et d'un solde migratoire positif de 0,43 %.

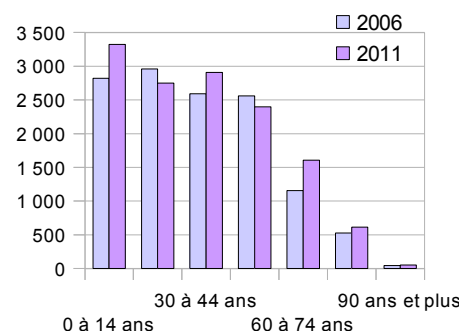
Evolution de la population



Dans la commune de Méru, la répartition de la population est la suivante :



La pyramide des âges



LE LOGEMENT

Composition du parc de logement

La commune de Méru comptait 5 159 logements en 2011, essentiellement constitués de résidences principales. Le nombre de logements a quasiment doublé entre 1975 et 2011.

	2011	2010	2009	1999	1990	1982	1975
Résidences principales	4 833	4 752	4 686	4 262	3 796	3 406	2 431
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	23	23	61	71	72	84
Logements vacants	314	285	280	340	284	27	126
Total	5 159	5 060	4 989	4 663	4 151	3 505	2 641

On constate une nette diminution des résidences secondaires entre 1975 et 2011. Le nombre de logements vacants ne cesse d'augmenter après avoir connu une franche diminution en 1982.

Typologie des logements

En 2011, le parc de logements était composé principalement de maisons individuelles ce qui illustre bien le caractère résidentiel de la commune. Ce taux est inférieur à celui de la communauté de communes des Sablons.

Type de logements	Méru		CC des Sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	2 883	56,1	10 462	77,1	236 203	68
Appartements	2 254	43,9	3 104	22,9	110 449	32
Total	5 137	100	13 566	100	346 652	100

Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune de Méru montre que la majorité des logements sont occupés par des propriétaires mais que près de la moitié de ces logements sont loués. A l'échelle intercommunale et départementale, la majorité des logements sont occupés par des propriétaires.

Statut d'occupation des résidences principales	Méru		CC des Sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	2 551	52,78	8 782	70,01	198 278	62
Locataires	2 176	45,02	3 498	27,88	114 232	36
Logés gratuitement	107	2,2	264	2,11	6 488	2
Total	4 834	100	12 544	100	318 998	100

Le parc locatif est essentiellement constitué de logements du parc public.

Type d'occupation du parc locatif	Méru		CC des Sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Locataires du parc privé	652	29,97	1 420	40,6	56 888	49,8
Locataires du parc public	1 524	70,03	2 078	59,4	57 343	50,2
Total	2 176	100	3 798	100	114 231	100

Les logements proposés par la commune de Méru sont principalement de taille moyenne. A l'échelle intercommunale les logements de grande taille sont également majoritaires dans une moindre mesure, tandis qu'ils sont majoritairement de taille moyenne à l'échelle départementale.

Type de logements	Méru		CC des Sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	228	4,71	345	2,75	12 890	4
2 pièces	673	13,92	1 086	8,66	30 275	9
3 pièces	956	19,79	2 103	16,76	61 495	19
4 pièces	1 251	25,89	3 228	25,73	83 401	26
5 pièces ou plus	1 725	35,69	5 782	46,1	130 938	42
Total	4 833	100	12 544	100	318 999	100

Le parc locatif social

Afin de résorber le déficit en logement social, l'article 55 de la loi SRU oblige les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération dépassant 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants et disposant de moins de 20 % de logements sociaux à rattraper ce retard et à s'acquitter d'une contribution.

La commune de Méru n'est pas concernée par la loi SRU et dispose de 1 570 logements locatifs sociaux dont 1 348 collectifs et 222 individuels composés ainsi :

Type de logements sociaux	Méru		CC des Sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	53	3,38	94	4,45	3 672	5,83
2 pièces	285	18,15	393	18,59	10 842	17,2
3 pièces	500	31,85	643	30,42	21 890	34,74
4 pièces	506	32,23	677	32,02	19 260	30,56
5 pièces	201	12,8	273	12,91	6 585	10,45
6 pièces ou plus	25	1,59	34	1,61	768	1,22
Total	1 570	100	2 114	100	63 017	100

Années d'achèvement	Méru		CC des Sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
≤ 1948	122	7,77	133	6,29	4 032	6,4
≥ 1949 ≤ 1977	809	51,53	905	42,81	28 940	45,92
≥ 1978 ≤ 1990	406	25,86	507	23,98	13 214	20,97
≥ 1991 ≤ 2000	126	8,02	376	17,79	9 278	14,72
≥ 2001	107	6,82	193	9,13	7 553	11,99
Ensemble	1 570	100	2 114	100	63 017	100

La commune a fait construire 107 logements entre 2001 et 2004. Ces logements ont été financés avec des Prêts Locatifs à Usage Sociaux, Prêts Locatifs Aisés d'Intégration et Prêts Locatifs Sociaux.

En 2013, 67 logements locatifs sociaux ont été à nouveau construits, dont 10 financés par PLS et 15 par PLAI.

Les foyers et résidences sociales

La commune de Méru dispose de 102 logements en foyers pour personnes âgées et de 120 logements en foyers pour travailleurs migrants.

Taille moyenne des ménages

	2011	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,82	2,98	3,14	3,36

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.

Ainsi pour loger les 12 704 habitants de 1999 en 2011, il fallait 4 505 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2011), soit 243 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (4505-4262). Concrètement, sur les 571 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2011 (4833-4262), plus de 40 % ont contribué au maintien de la population à son niveau initial. C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par la commune devra intégrer l'existence de ce « 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 2011, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces dix dernières années.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
IdC	1,25	2,12	2,42	3,66	19,78	0,44	0,59	21,17	0,81	4,54

Cet indice s'élève donc en moyenne à 5,68, ce qui est un taux élevé pour la période 2004-2013 et qui traduit un renouvellement du parc de logements suffisant.

Projet ANRU

La commune de Méru est concernée par un projet de rénovation urbaine situé sur le quartier de La Nacre. Ce quartier est classé en Zone Urbaine Sensible.

Contrat de Ville

La commune de Méru est concernée par le contrat de ville signé le 02 juillet 2015.

Programme Local de l'Habitation (PLH)

La loi n°2009-323 du 25 mars de mobilisation pour le logement et la lutte contre exclusion stipule que toutes les communautés de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants doivent élaborer un PLH.

La Communauté de Communes des Sablons remplit actuellement toutes ces conditions mais n'a pas élaboré de PLH.

L'absence de ce PLH, bien qu'obligatoire depuis de nombreuses années, ne permet pas à l'EPCI, et donc à la commune de Méru, de maîtriser le développement de l'habitat sur son territoire.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une action concertée entre l'État, l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et une collectivité territoriale visant à réhabiliter le patrimoine bâti et à améliorer le confort des logements.

Les travaux subventionnables sont ceux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'économies d'énergie, d'isolation acoustique ou d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées.

La commune de Méru n'est pas concernée par une OPAH mais peut bénéficier du programme d'intérêt général (PIG) du Conseil Départemental de l'Oise.

- 5 logements ont fait l'objet de travaux subventionnés dans le cadre du PIG60.

Habitat Indigne

L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a défini la notion d'habitat indigne. Ainsi « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans le département de l'Oise sont structurés autour du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne, dont le secrétariat et l'animation sont assurés par la Direction Départementale des Territoires. La DDT est également guichet unique d'enregistrement des signalements d'habitat dégradé dans le département et toute situation doit être portée à sa connaissance.

Depuis la mise en place de ce guichet unique, 38 signalements sur 34 adresses différentes ont été enregistrés sur la commune de Méru. Il s'agit de :

- 28 signalements locataires, manquements au Règlement Sanitaire et Départemental – Indécence (9 familles locataires ont quitté les lieux et 6 propriétaires ont exécutés des travaux ou sont en cours d'exécution).
- 2 signalements locataires qui a annulé la visite – dossier classé.
- 2 signalements logements étranges, pas de possibilité de prise de contact avec les locataires pour réaliser la visite.
- 1 signalement locataire RSD - Indécence + risque pour la sécurité des locataires. Le propriétaire a fait une partie des travaux, toujours RSD - Indécence.
- 1 signalement propriétaire occupant : péril ordinaire, occupant décédé.
- 1 signalement locataire, logement déclaré impropre à l'habitation, occupants relogés.
- 1 signalement locataire, logement déclaré insalubre remédiable, occupants relogés.
- 1 signalement d'un tiers, le locataire n'a pas souhaité donner suite.
- 3 signalements locataires, enquête en cours.

Il est rappelé que le Maire est le premier acteur de la lutte contre l'habitat indigne. Il peut rechercher un appui méthodologique et technique auprès de la DDT pour le traitement des situations signalées.

Gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 impose la création d'un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil de cette population et des aires de grands rassemblements, les communes où celles-ci doivent être réalisées et les mesures d'accompagnement socio-éducatives relatives.

Les communes de plus de 5 000 habitants figurant obligatoirement au sein de ce schéma, sont soumises à cette obligation et doivent prévoir ce type de terrain.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été approuvé en juillet 2003, puis mis en révision en 2009 et approuvé en juillet 2012. Mais l'arrêté de juillet 2012 a été annulé en mai 2014 par le tribunal administratif. Le schéma approuvé en 2003 reste donc le seul document applicable.

Du fait de l'annulation du schéma de 2012, un nouveau schéma d'accueil des gens du voyage devra être prescrit et mis à l'étude, il reprendra la démarche entreprise lors de la précédente révision. Il associera les différents acteurs, services et collectivités, ayant participé à l'élaboration de la précédente révision, ainsi que les associations représentatives des gens du voyage.

La commune de Méru est en règle par rapport à cette obligation.

Accessibilité

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a été adoptée en vue de donner une nouvelle impulsion à l'intégration dans la société des personnes handicapées. La nouveauté de cette loi consiste notamment en la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne du déplacement en liant dans une même approche urbanisme, voirie et transports, afin d'éliminer toute rupture dans les déplacements pour les personnes affectées d'une déficience.

Dans cette optique, il convient, pour chaque commune, de respecter les engagements pris par cette loi, sous réserve de la parution de nouveaux textes, notamment :

- L'élaboration d'un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie (PAVE) pour le 22 décembre 2009 ;
- L'élaboration de schémas directeurs d'accessibilité pour les transports collectifs ;
- L'élaboration de diagnostics pour les établissements recevant du public (ERP) ;
- La mise en accessibilité des transports collectifs pour le 12 février 2015 ;
- La mise en accessibilité des ERP existants pour le 1er janvier 2015.

L'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 a introduit le principe de l'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP). Cet Ad'AP permet, pour les ERP qui ne seraient pas accessibles au 31 décembre 2014, de prévoir les travaux de mise en accessibilité sur une période d'un, deux ou trois ans. Le législateur a également donné la possibilité aux autorités organisatrices de transport d'élaborer un schéma directeur d'accessibilité - Ad'AP leur permettant de prévoir la mise en accessibilité de leur réseau sur une période d'un, deux ou trois ans. L'Ad'AP identifie les points d'arrêts prioritaires et les formations du personnel aux besoins des usagers handicapés. Dans certaines conditions très particulières et encadrées par les décrets et arrêtés d'applications de l'ordonnance, une voire deux périodes supplémentaires peuvent être accordées pour la réalisation des travaux de mise en accessibilité.

L'ordonnance n°2014-1090 a réaffirmé l'obligation d'établir un PAVE pour les communes de plus de 500 habitants. Toutefois, pour les communes comportant entre 500 et 1000 habitants, le PAVE peut être établi sur les zones piétonnes principales permettant de relier les pôles générateurs de déplacement sur le territoire.

Zones tendues

Depuis 2013, un nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire a été créé. L'objectif de ce dispositif est de favoriser la construction de logements intermédiaires, là où il existe une demande locale adaptée, sans mettre en difficulté l'investisseur. Il s'appuie sur le zonage dit « A/B/C » qui permet de caractériser le niveau de tension du marché du logement sur le territoire, la zone A étant la plus tendue et la zone C la moins tendue.

Par ailleurs, le dispositif dit « zonage Duflot » concernant les logements intermédiaires a été défini par arrêté ministériel du 1er août 2014.

La commune de Méru est classée en zone A.

Foncier État mutable

Pas de foncier État mutable dans cette commune.