Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PAC 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 :

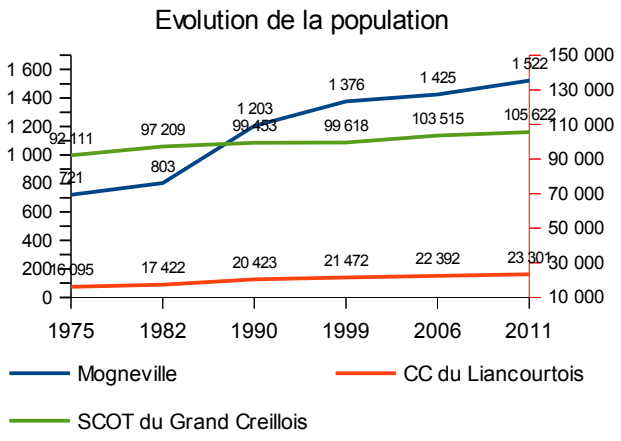
- ✔ *prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,*
- ✔ *adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation 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.*

LE LOGEMENT

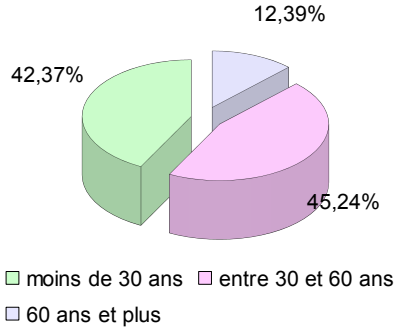
Croissance démographique

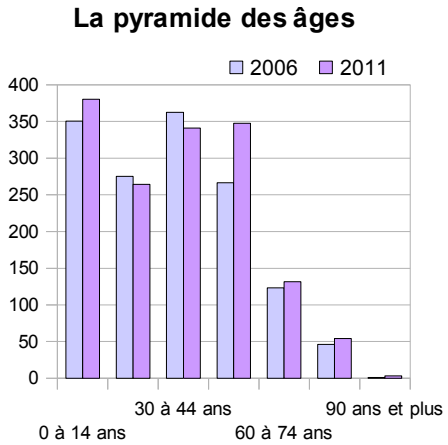
En 2011, la commune de Mogneville comptait 1 522 habitants.

La population a fortement augmenté de 111,10 % entre 1975 et 2011, soit 801 habitants de plus. Le taux de variation annuel moyen entre 2006 et 2011 est de 1,33 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,62 % et d'un solde migratoire positif de 0,71 %.



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





Composition du parc de logement

La commune de Mogneville comptait 531 logements en 2011, essentiellement constitués de résidences principales. Le nombre de logements a doublé entre 1975 et 2011.

	2011	2010	2009	1999	1990	1982	1975
Résidences principales	505	494	495	447	354	259	207
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	7	7	5	11	17	21
Logements vacants	19	18	18	13	8	27	15
Total	**531**	**519**	**520**	**465**	**373**	**303**	**243**

Typologie des logements

En 2011, le parc de logements était composé exclusivement de maisons individuelles ce qui illustre bien le caractère résidentiel de la commune. Ce taux est supérieur à celui de la Communauté de Communes du Liancourtois et du Département de l'Oise .

Type de logements	Mogneville		CC du Liancourtois		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	480	91,10	6 537	71,90	236 203	68
Appartements	47	8,90	2 561	28,10	110 449	32
Total	**527**	**100**	**9 098**	**100**	**346 652**	**100**

Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune de Mogneville montre que la majorité des logements sont occupés par des propriétaires. Cette tendance est supérieure à celle de la Communauté de Communes du Liancourtois.

Statut d'occupation des résidences principales	Mogneville		CC du Liancourtois		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	446	88,28	5 899	68,57	198 278	62
Locataires	52	10,31	2 568	29,85	114 232	36
Logés gratuitement	7	1,41	136	1,58	6 488	2
Total	**505**	**100**	**8 603**	**100**	**318 998**	**100**

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

Type d'occupation du parc locatif	Mogneville		CC du Liancourtois		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Locataires du parc privé	27	50,98	1 3361	52,02	56 888	49,8
Locataires du parc public	26	49,02	1 232	47,97	57 343	50,2
Total	**53**	**100**	**4 891**	**100**	**114 231**	**100**

Plus de la moitié des logements proposés par la commune de Mogneville sont de grande taille. À l'échelle intercommunale, les logements de grande taille sont majoritaires dans une moindre mesure.

Type de logements	Mogneville		CC du Liancourtois		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	4	0,81	266	3,09	12 890	4
2 pièces	33	6,46	813	9,45	30 275	9
3 pièces	63	12,53	1 564	18,19	61 495	19
4 pièces	129	25,45	2 324	27,01	83 401	26
5 pièces ou plus	276	54,75	3 635	42,26	130 938	42
Total	**505**	**100**	**8 602**	**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 Mogneville n'est pas concernée par la loi SRU et dispose de 25 logements locatifs sociaux, composés de 22 logements collectifs et de 3 logements individuels. Il s'agit de :

- 10 logements collectifs de type T2 ;
- 12 logements collectifs de type T3 ;
- 2 logements individuels de type T5 ;
- 1 logement individuel de type T6.

Ces 25 logements ont été construits entre 1994 et 1998 et financés par Prêt Locatif Aidé sis « rue de la colline des puits ».

Taille moyenne des ménages

	2011	1999	1990	1982
Taux d'occupation	3,01	3,08	3,4	3,1

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 1376 habitants de 1999 en 2011, il fallait 458 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2011), soit 11 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (458-447). Concrètement, sur les 58 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2011 (505-447), près de 20 % 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	0,66	1,97	11,86	9,86	2,63	1,31	3,29	1,97	0,66	1,31

Cet indice s'élève donc en moyenne à 3,55, ce qui est un taux faible (malgré des taux élevés en 2006 et 2007) pour la période 2004-2013 et qui traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant.

Projet ANRU

La commune de Mogneville n'est pas concernée par un projet de rénovation urbaine.

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 du Liancourtois ne remplit actuellement aucune de ses conditions mais n'a pas élaborer de PLH.

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 destiné 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 Mogneville n'est pas concernée par une OPAH mais peut bénéficier du programme d'intérêt général (PIG) du Conseil Départemental de l'Oise :

- un logement a 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 définit 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, aucun désordre n'a été signalé sur la commune de Mogneville.

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

L'accueil des « gens du voyage » est défini à l'échelle départementale par un schéma d'accueil des gens du voyage élaboré conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Départemental de l'Oise.

La loi n° 2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage stipule que les communes participent à l'accueil des personnes dites « gens du voyage » et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles.

Elle impose une obligation d'organisation de l'accueil aux communes de plus de 5 000 habitants et prévoit, en contrepartie, l'obligation de créer des structures d'accueil et des mesures renforcées pour lutter contre le stationnement illicite des gens du voyage sur leur territoire.

Dans le département de l'Oise, le schéma 2003 est applicable du fait de l'annulation par le tribunal administratif d'Amiens, le 14 mai 2014, du schéma révisé de 2012.

La commune de Mogneville n'est pas soumise à cette obligation.

La nouvelle révision du schéma d'accueil des gens du voyage de l'Oise a été officiellement lancée lors de la commission départementale consultative des gens du voyage du 12 février 2016.

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 handicapés 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 le1er 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 1 000 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 Pinel » concernant les logements intermédiaires a été défini par arrêté ministériel du 1er août 2014.

La commune de Mogneville est classée en zone B1.

Foncier État mutable

Pas de foncier État mutable dans cette commune.