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 :

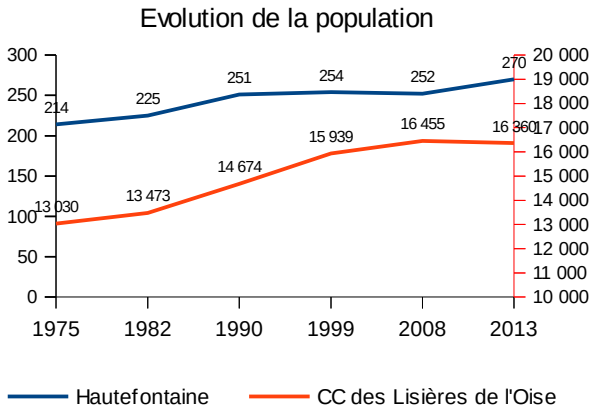
- ✔ *prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,*
- ✔ *adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation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

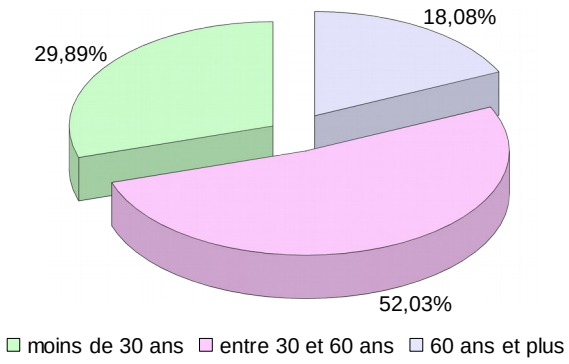
Croissance démographique

En 2013, la commune de Hautefontaine comptait 270 habitants.

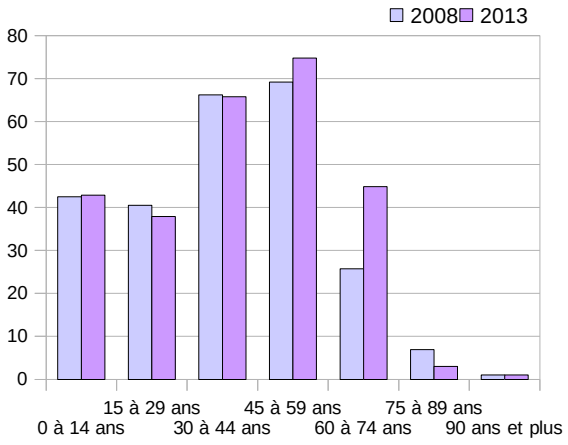
La population a augmenté de 17,3 % entre 1975 et 1990 *(soit 37 habitants supplémentaires)*, pour se stabiliser entre 1990 et 2008 *(un habitant supplémentaire)* et augmenter de nouveau de 7,1 % *(soit 18 habitants supplémentaires)* jusqu'en 2013. Le taux de variation annuel moyen entre 2008 et 2013 est de 1,4 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,2 % et d'un solde migratoire positif de 1,2 %.



En 2013, la répartition de la population sur la commune de Hautefontaine était la suivante :



La pyramide des âges



Composition du parc de logement

Le parc de logements de la commune de Hautefontaine se compose de :

	2013	2008	1999	1990	1982
Résidences principales	122	103	95	80	80
Résidences secondaires et logements occasionnels	19	15	18	20	20
Logements vacants	17	14	7	7	4
Total	**158**	**132**	**120**	**107**	**104**

Taille moyenne des ménages

	2013	2008	1999	1990	1982
Taux d'occupation	1,94	2,07	2,67	3,14	2,81

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.

En conclusion, le maintien théorique de l'effectif de population actuelle *(« point mort »)* nécessite la création de 3 logements. La création de 11 nouveaux logements entre 2008 et 2013 suffit à absorber le « point mort » et laisse un excédent de 8 logements.

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 2013, 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	3,7	3,7	0	0	7,41	7,41	0	22,22	3,7	0

Cet indice s'élève donc en moyenne à 4,81, ce qui est un taux faible *(malgré des taux élevé en 2008, 2009 et 2011)* pour la période 2004-2013 et qui traduit **un renouvellement du parc de logements insuffisant** .

Caractéristiques du parc de logements

Quelques données sur les résidences principales en 2013 *(entre parenthèses la comparaison avec le bassin d'habitat)* :

Typologie du logement :

- 93,9 % de maisons et 6,1 % d'appartements *(89,6 % et 10,4 %)*.

Statut d'occupation :

- 60,7 % de propriétaires *(77,7 %)* ;
- 36,1 % de locataires *(20,7 %)* ;
- 3,3 % de logés gratuitement *(1,6 %)*.

Les logements en location sont occupés par :

- 100 % de locataires du parc privé *(62,3 %)* ;
- aucun locataires du parc public *(37,7 %)*.

Composition des logements :

- 83,6 % de logements de trois pièces et plus *(93,6 %)*.

Confort :

- 96,4 % de logements classées « tout confort », car équipées d'une salle de bains/douche *(96,7 %)*.

Période de construction :

- 56,6 % de constructions avant 1946 *(39,5 %)* ;
- 4,1 % de constructions entre 2006 et 2010 *(4,7 %)*.