



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.

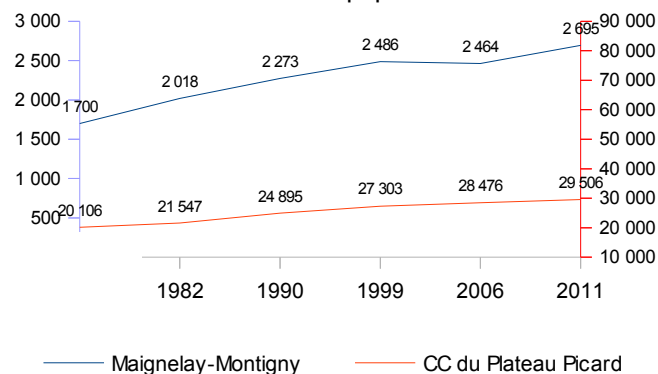
C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants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

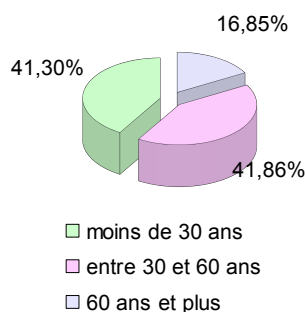
Croissance démographique

En 2011, la commune de Maignelay-Montigny compte 2 695 habitants. La population a augmenté de 46,24 % entre 1975 et 1999 (soit 786 habitants de plus) puis a légèrement chuté de 0,88 % entre 1999 et 2006 (soit 22 habitants de moins) pour remonter de 9,38 % jusqu'en 2011 (soit 231 habitants de plus). Le taux de variation annuel moyen entre 2006 et 2011 est de 1,81 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,64 % et d'un solde migratoire positif de 1,17 %.

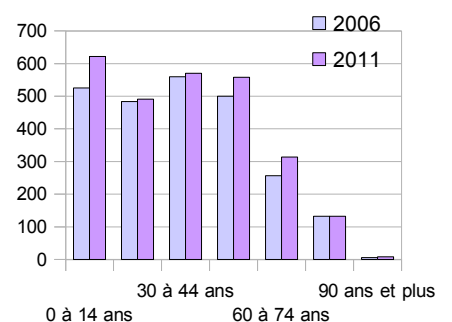
Evolution de la population



Dans la commune de Maignelay-Montigny la répartition de la population est la suivante :



La pyramide des âges



LE LOGEMENT

Composition du parc de logement

La commune de Maignelay-Montigny comptait 1142 logements en 2011 principalement constitué de résidences principales. Le nombre de logements a augmenté de 77 % entre 1975 et 2011

	2011	2010	2009	1999	1990	1982	1975
Résidences principales	1033	1008	984	878	752	650	518
Résidences secondaires et logements occasionnels	39	35	30	38	67	104	83
Logements vacants	70	62	54	26	36	27	44
Total	1142	1105	1068	942	855	781	645

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 supérieur à celui de la Communauté de Communes du Plateau Picard et du département de l'Oise.

Type de logements	Maignelay-Montigny		CC du Plateau Picard		Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	907	79,5	10557	85,1	236203	68
Appartements	234	20,5	1843	14,9	110449	32
Total	1141	100	12400	100	346652	100

Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune de Maignelay-Montigny montre que la majorité des logements sont occupés par des propriétaires. Cette tendance est inférieure à celle de la Communauté de Communes Plateau Picard.

Statut d'occupation des résidences principales	Maignelay-Montigny		CC du Plateau Picard		Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	632	61,18	8049	70,95	198278	62
Locataires	384	37,17	3115	27,46	114232	36
Logés gratuitement	17	1,65	181	1,6	6488	2
Total	1033	100	11345	100	318998	100

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

Type d'occupation du parc locatif	Maignelay-Montigny		CC du Plateau Picard		Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Locataires du parc privé	133	34,64	1624	52,14	56888	49,8
Locataires du parc public	251	65,36	1491	47,86	57343	50,2
Total	384	100	3115	100	114231	100

Type de logements	Maignelay-Montigny		CC du Plateau Picard		Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	29	2,81	184	1,62	12890	4
2 pièces	56	5,42	767	6,75	30275	9
3 pièces	185	17,91	2038	17,96	61495	19
4 pièces	287	27,78	3054	26,92	83401	26
5 pièces ou plus	476	46,08	5304	46,75	130938	42
Total	1033	100	11347	100	318999	100

A valeur égale, les logements proposés par la commune de Maignelay-Montigny sont de moyenne et grande taille comme pour la Communauté de Communes du Plateau Picard, à l'échelle départementale, les logements de taille moyenne sont majoritaires.

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 3500 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 Maignelay-Montigny n'est pas concernée par la loi SRU.

Elle dispose de 250 logements locatifs dont 122 collectifs et 128 individuels (*source : RPLS 2013*). Ce sont pour la majorité des logements collectifs.

Type de logements	Maignelay-Montigny		CC du Plateau Picard	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	22	8,8	129	8,01
2 pièces	21	8,4	247	15,33
3 pièces	55	22	502	31,16
4 pièces	80	32	454	28,18
5 pièces	67	26,8	254	15,77
6 pièces et plus	5	2	25	1,55
Total	250	100	1611	100

La commune a fait construire 14 logements entre 2005 et 2010 « rue Louis Debove » et « rue du Moulin Elie ».

Sur ces 14 logements, 10 ont été financés avec un Prêt Locatif à Usage Social et les 2 autres avec un Prêt Locatif Aidé Intégré.

Taille moyenne des ménages

	2011	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,61	2,83	3,02	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 2 486 habitants de 1999 en 2011, il fallait 953 logements (*population de 1999 / taux d'occupation en 2011*), soit 75 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (*953-878*). Concrètement, sur les 155 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2011 (*1033 - 878*), plus de 48 % 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 douze dernières années.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
IdC	7,42	3,34	13,36	3,71	3,71	15,21	10,02	2,23	0,37	0,37

Cet indice s'élève donc en moyenne à 5,97, 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 Maignelay-Montigny 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 Plateau Picard remplit actuellement une de ces conditions, puisqu'elle de 30 046 habitants. L'EPCI n'est donc pas encore soumise à l'élaboration d'un 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 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 Maignelay-Montigny n'est pas concernée par une OPAH. La CC du Plateau Picard ayant mis en place un suivi animation réalisé en régie, la commune ne peut donc pas bénéficier du programme d'intérêt général (PIG) du Conseil Départemental de l'Oise.

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, aucun désordre n'a été signalé sur la commune de Maignelay-Montigny.

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.

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.

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 Maignelay-Montigny est classée en zone C.

Foncier État mutable

Pas de foncier État mutable dans cette commune.