



Christine Guérif
Urbaniste



Sandrine Chiron
Architecte paysagiste



Yan Le Gal Consultants
Ingénieur déplacements

Jean michel rogne
Architecte urbaniste

Analyse des données de population et de logement



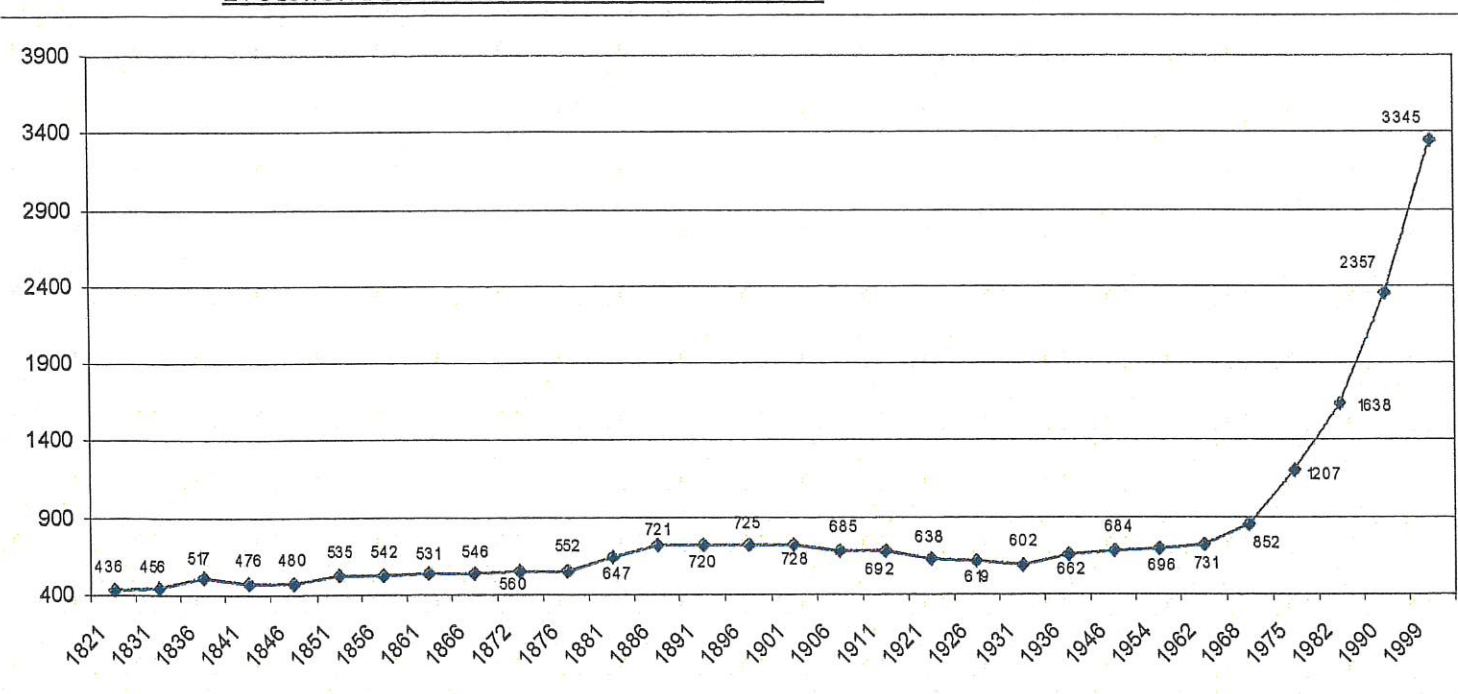
1 UNE POPULATION EN MUTATION

1.1 Explosion démographique depuis 1975 à Mignaloux Beauvoir

Entre 1975 et 1999, la population a été multipliée par 3, passant de 852 habitants à 3345. Cette croissance correspond à une augmentation de près de 90 personnes par an en moyenne.

Le rythme de progression est très fort et accélère encore entre 1990 et 1999 : 110 hab/an.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1821 ET 1999



Source : Insee

Le nombre d'habitants actuel est évalué à environ 3785¹.

¹ Donnée communale

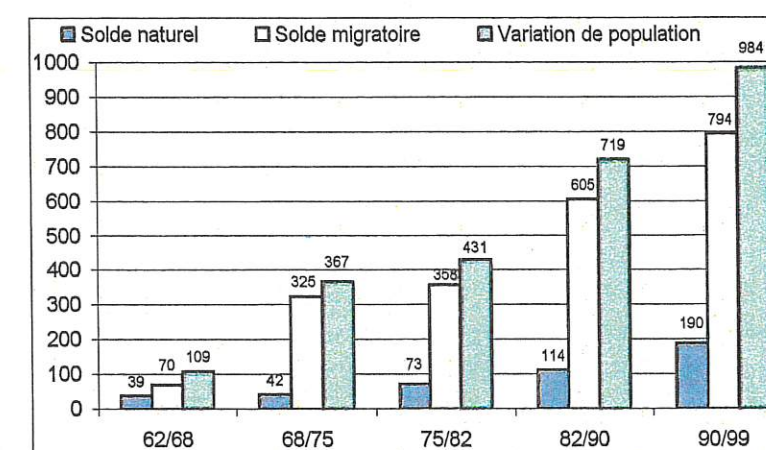
1.2 Une croissance principalement due à l'attractivité de la commune

La population gagne des habitants surtout **par apport migratoire** (arrivées moins départs) dont le solde est de +88.2 personnes par an entre 1990 et 1999.

Le **solde naturel**² devient lui aussi **de plus en plus positif** car les ménages qui s'installent ont rapidement un ou des enfants.

La construction d'une résidence pour personnes âgées³ va faire augmenter les décès de façon artificielle. Il faudra donc nuancer les résultats ultérieurs

COMPARAISON DES SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES ENTRE 1962 ET 1999



Source : Insee RGP 68, 75, 82, 90, 99

² Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

³ Les logements de cette résidence seront-ils comptabilisés comme logements sociaux ?

ENJEUX :

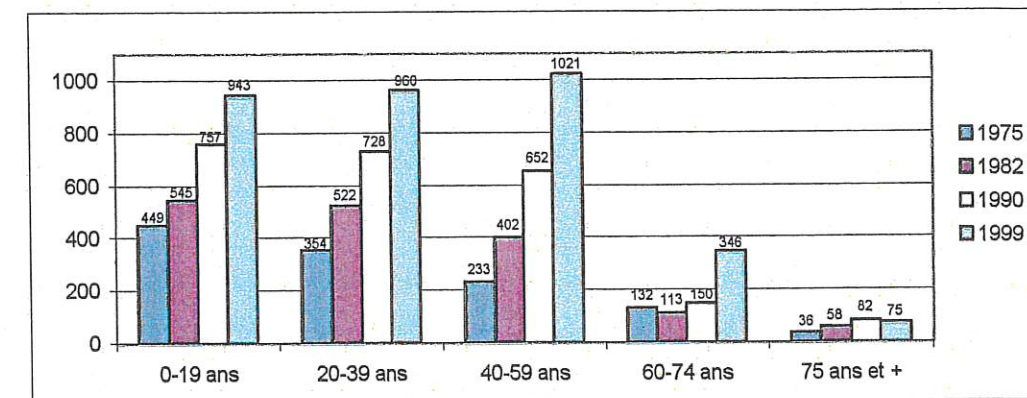
- **Gérer l'attractivité de la commune**
- **Intégrer les nouveaux résidents**

1.3 La prévision d'un vieillissement de la population à long terme

Les **40-59 ans** ont fortement augmenté. Ils sont désormais **les plus nombreux** au sein de la population. D'une part **les nouveaux arrivants** comprennent une bonne part de **ménages d'âge avancé** qui peuvent accéder à la propriété (prix des terrains et des constructions élevés), d'autre part les installations massives de ménages des périodes précédentes qui vieillissent contribuent également à l'augmentation des 40-59 ans. Les **lotissements anciens de grande taille voient leur population vieillir** : Des gens du même âge se sont installés simultanément.

La population connaîtra aussi un vieillissement par le peuplement de la résidence pour personnes âgées. L'arrivée de personnes âgées nécessite des équipements spécifiques.

ÉVOLUTION DES DIVERSES TRANCHES D'ÂGE DANS LA POPULATION



	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	Total
1975	37,3%	29,4%	19,4%	11,0%	3,0%	100,0%
1982	33,2%	31,8%	24,5%	6,9%	3,5%	100,0%
1990	32,0%	30,7%	27,5%	6,3%	3,5%	100,0%
1999	28,2%	28,7%	30,5%	10,3%	2,2%	100,0%

Source Insee RGP 75, 82, 90, 99

ENJEUX :

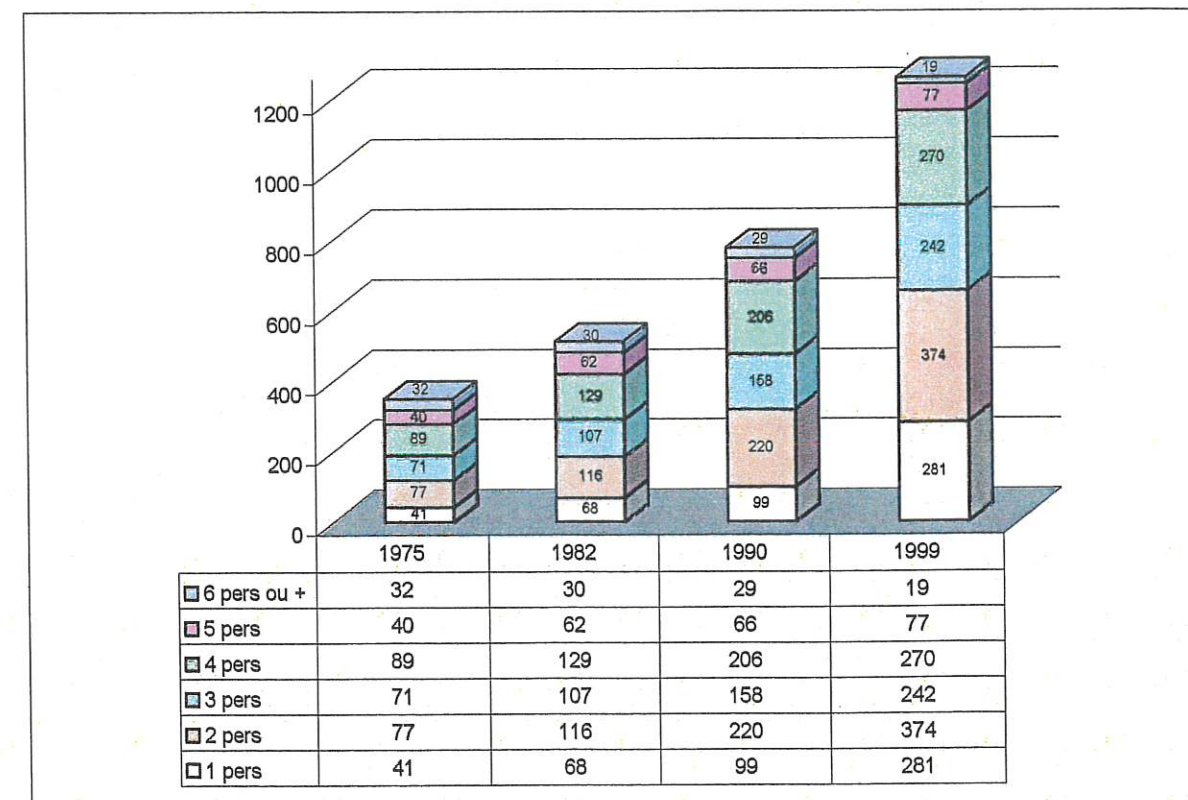
- Maintenir la jeunesse et la fréquentation des équipements

1.4 La multiplication des petits ménages

Les ménages ayant le plus augmenté sont ceux de 1 ou 2 personnes. Cette **croissance des petits ménages** peut s'expliquer par l'arrivée de ménages de 1 ou 2 personnes : célibataires, couples sans enfants, des familles éclatées...mais surtout par **des décohabitations** : Les personnes installées il y a quelques décennies ont eu des enfants et ont connu leur départ du foyer, les laissant seuls dans leur pavillon. **Les décohabitants n'arrivent pas toujours à se loger sur la commune.**

D'ailleurs les desserments familiaux se traduisent par **une baisse du taux d'occupation des logements** (devenu faible : 2,65 personnes par logement). Les logements se vident, de leur enfant. La taille des pavillons apparaît inadaptée à la composition des ménages et **certain lotissements sont désertés de leur population jeune.**

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES



Source : Insee RGP 75, 82, 90, 99

ENJEUX :

- Permettre aux jeunes de se loger sur le territoire communal
- Maintenir ou créer la mixité d'âge dans les lotissements

2 UN PARC DE LOGEMENT EN CROISSANCE

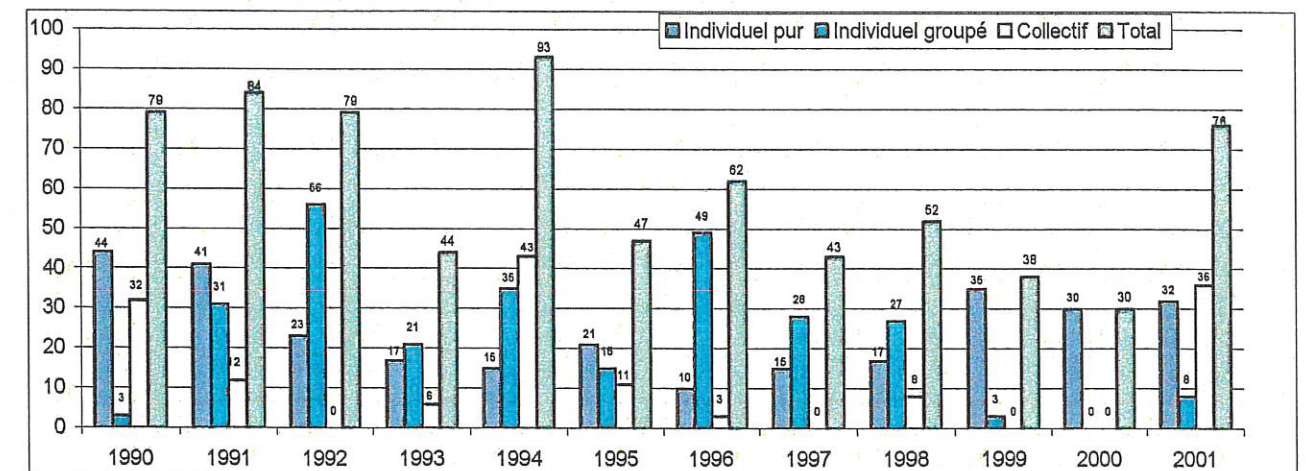
2.1 Un rythme de construction très soutenu

La production de logements neufs est très intense à Mignaloux. La forte construction neuve s'explique par **la forte attractivité de la commune** due à **sa proximité immédiate de Poitiers** et aux **tensions du marché immobilier de l'ancien**.

Près de 90% des logements construits sont individuels. La moyenne de construction est **d'une cinquantaine de logements neufs par an entre 1990 et 2001** sur des parcelles assez grandes. Ce type d'urbanisation est **consommatrice d'espace**, mais il y a des différences selon les lotissements : Le Mars a des grandes parcelles, alors que Le Parc comporte du bâti pavillonnaire sur des parcelles de taille plus restreinte.

La forte pression sur le foncier pour la construction neuve a favorisé la réalisation **d'opérations de lotissements juxtaposées au gré des opportunités foncières**.

LA CONSTRUCTION NEUVE PAR ANNÉE DE 1990 À 2001



Source : Données DRE

ENJEUX :

- Déterminer la quantité et la localisation des espaces d'urbanisation future
- Économiser l'espace et préserver le cadre de vie

2.2 Une demande forte en terrains à bâtir

Plus rien n'est disponible à la vente en logement ancien. La rotation des ménages propriétaires existe, mais elle reste très ponctuelle. On vient à Mignaloux pour **avoir sa maison individuelle avec de l'espace**. Ce souhait de la plupart des ménages se traduit par la réalisation de nombreux lotissements. La tension du marché immobilier reporte les acheteurs vers l'acquisition d'un terrain pour y réaliser une construction neuve.

L'espace à construire étant limité et rare, est **devenu cher**, ce qui opère un **tri au niveau des candidats à l'accession**.

L'ouverture à la vente des terrains de l'Orée verte (Poitiers) se ressent sur la vitesse d'écoulement des terrains de la ZAC du Mars

ENJEUX :

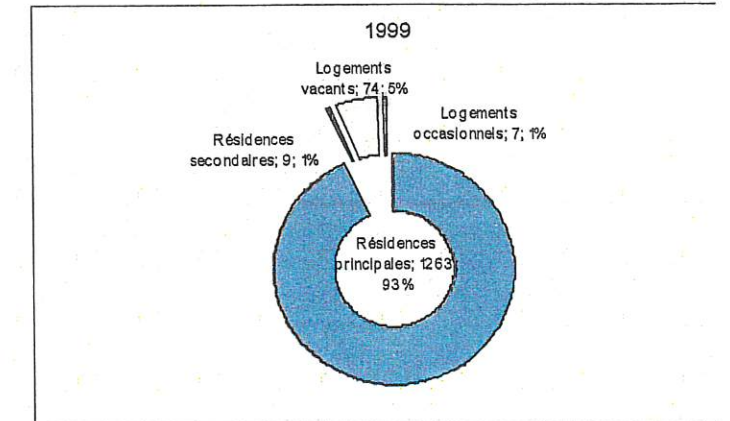
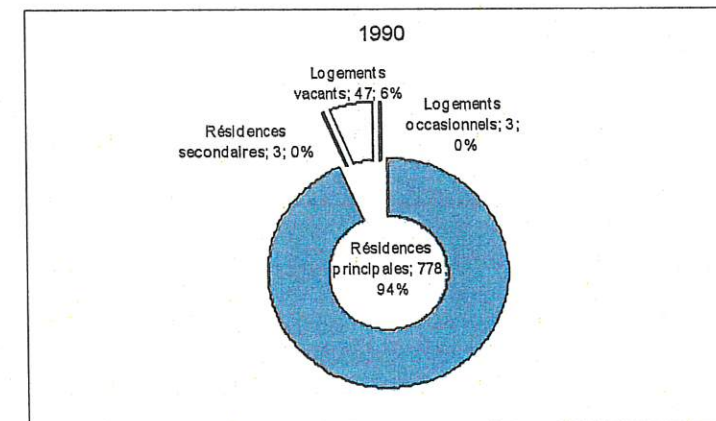
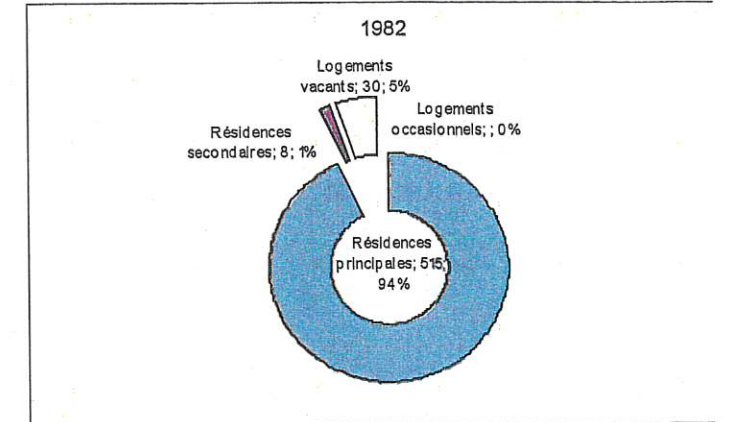
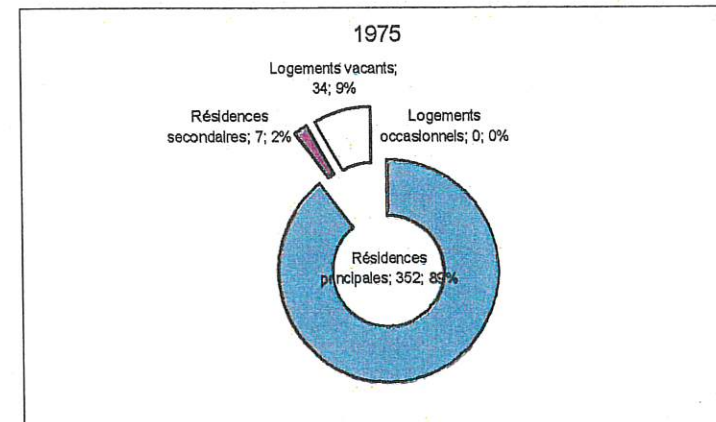
- Permettre la mixité sociale par la diversité sociale des candidats à l'installation
- Harmoniser la politique foncière à l'échelle de la CAP dans le cadre du PLH

2.3 Une faible vacance concernant surtout les logements collectifs

La vacance est globalement faible (5.5%), mais touche inégalement les divers catégories de logements : Les logements individuels ne connaissent pour ainsi dire pas de vacance, contrairement aux **immeubles collectifs** : Immeubles de 2 à 9 logements (16.36%), immeubles de plus de 10 logements (9.09%).

Cette vacance dans les appartements est aussi liée au fait que **le collectif est le plus souvent locatif et qu'il y a un turn-over** plus important que dans les pavillons des propriétaires occupants.

PROGRESSION DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE LOGEMENTS



Source : Insee RGP 75, 82, 90, 99

ENJEUX :

- **Développer un parc répondant à la demande et aux besoins**
- **Encourager la création de logements adaptée aux nouveaux types de ménage pour une occupation optimale des logements**

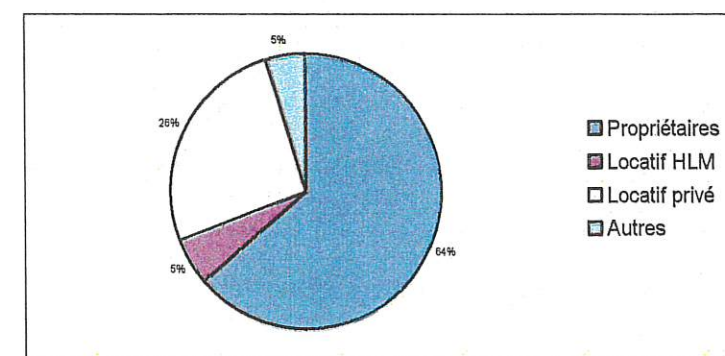
2.4 Un parc locatif en développement mais insuffisant

La part des propriétaires occupants a reculé bien que leur nombre ait progressé. Le parc locatif qui représentait à peine 20% du parc atteint aujourd'hui les 31,5%. Devant la faible vacance et la demande, il apparaît **qu'il n'y a pas suffisamment de locatif**. Certains ménages habitant à Mignaloux n'ont pas les moyens de faire construire. Ils peuvent rester longtemps en location malgré des prix de loyers assez élevés. Le parc locatif reste quand même la section du parc où les ménages tournent le plus.

Le logement locatif social se développe, ne connaît pas la vacance et n'est pas soumis à la rotation des ménages. La demande en locatif social est supérieure à l'offre.

La commune connaît **un manque de locatif social certain surtout en T3 et T4**.

LES DIVERS STATUTS D'OCCUPATION DU PARC EN 1999



Source : Insee RGP 99

ENJEUX :

- Favoriser la rotation des ménages et le renouvellement de la population
- Créer de la mixité sociale : Permettre à des ménages moins favorisés de s'installer
- Rééquilibrer la répartition du parc social à l'échelle de la CAP

2.5 Un parc récent et confortable

Presque 40% des logements ont été construits après 1990. Le parc récent est donc confortable. Les logements plus anciens s'améliorent.

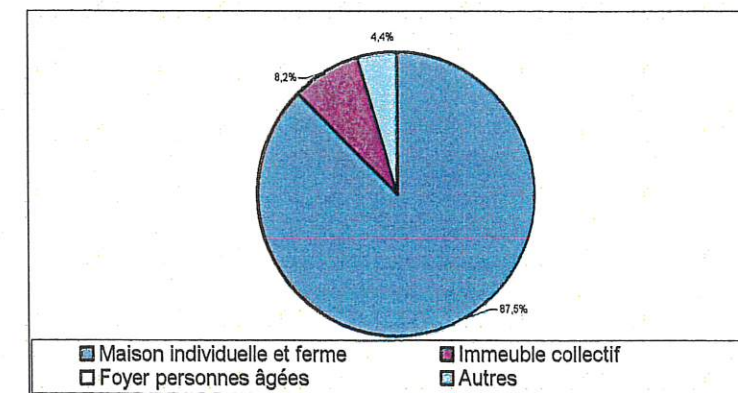
ENJEUX :

Encourager l'amélioration des derniers logements inconfortables et l'entretien des logements récents

2.6 Une commune d'aspect pavillonnaire

La majorité du parc est constituée de logements individuels. **Le collectif tend à se développer.**

RÉPARTITION DU PARC PAR TYPE DE BÂTI



Source : Insee RGP 99

ENJEUX :

- **Équilibrer le parc entre le pavillonnaire, l'habitat groupé et le collectif**
- **Prévoir la forme urbaine de la commune**