



Schéma Départemental de l'Habitat 2022-2027





Schéma Départemental de l'Habitat

I. Diagnostic



Table des matières

I. Diagnostic.....	2
1. Préambule	5
2. Portrait du Département.....	8
Un territoire structuré autour de l'unité urbaine de Nancy au Sud et de pôles relais au Nord	8
Une desserte en transports structurée autour du Grand Nancy et orientée vers la Moselle et le Luxembourg	9
3. Etat des lieux des politiques locales	11
La politique départementale de l'habitat en 2021	11
Des périmètres administratifs départementaux regroupés en 6 sous territoires.....	11
Un territoire couvert par 4 SCOT	13
19 EPCI aux niveaux de compétences variés et une couverture importante par des opérations de rénovation.....	15
Une mobilisation des dispositifs nationaux et régionaux	17
4. Cadrage sociodémographique.....	18
Un territoire en stagnation démographique	18
Un ralentissement des naissances.....	19
Une érosion des jeunes et des jeunes familles malgré l'attractivité de Nancy sur les jeunes en formation	20
Une taille moyenne des ménages en diminution et disparate selon les territoires	21
Un nombre d'emplois en diminution et des emplois concentrés sur la Métropole du Grand Nancy	22
Une attractivité du Grand Nancy envers des actifs provenant des départements voisins et des actifs Meurthe et Mosellan polarisés par le Luxembourg.....	24
Des niveaux de revenus disparates et influencés par la proximité du Luxembourg	26
5. Le parc de logements	28
Un niveau de vacance qui augmente et qui touche certains secteurs plus que d'autres	28
Un parc ancien avec des besoins de rénovation.....	30
Un parc de grandes résidences principales occupé principalement par des ménages propriétaires.....	31
6. Les marchés du logement.....	32
A l'échelle de la France Métropolitaine, une tension moyenne des zones d'emplois qui couvrent le département	32
Des prix de l'immobilier plus élevés sur la Métropole du Grand Nancy et le secteur de Longwy	33
Une hiérarchie des loyers semblable.....	37
L'activité des promoteurs a connu une forte baisse depuis 2013 mais une légère reprise s'amorce en 2018	38
Une dynamique de construction en net recul	40

Une production qui se fait moins en extension qu’auparavant, des opérations par conséquent plus complexes	41
Les friches, un enjeu sur le département	42
7. Les enjeux du parc privé	43
Une prédominance du parc privé sur l’ensemble des territoires du département	43
La lutte contre la vacance dans le parc privé comme enjeu clé du territoire	44
La lutte contre l’habitat indigne, un enjeu pris en compte et le rôle prégnant du Pôle Départemental de Lutte contre l’Habitat Indigne	45
Une bonne couverture territoriale en matière de dispositifs d’amélioration du parc privé.....	47
Un parc de copropriétés concentré sur Nancy et une majorité de copropriétés de moins de 10 lots en dehors de la Métropole	51
8. Les enjeux du logement social.....	53
Deux bailleurs dont le bailleur départemental détient la moitié du parc et un tiers du parc se trouve en QPV	53
Un faible taux de vacance et un taux de mobilité moyen mais des disparités entre les territoires ..	57
Des niveaux de loyer plus élevés dans les territoires où la tension de la demande est plus forte ...	58
La politique de vente de logements par les bailleurs	59
L’intervention des bailleurs sur le parc existant	60
Les projets NPNRU	60
La démolition du parc HLM hors NPNRU.....	61
Une problématique de rénovation énergétique sur certains territoires	61
Des agréments qui se maintiennent, délivrés historiquement principalement sur le Grand Nancy	62
Une structure de la demande qui se caractérise par de petits ménages et par des ménages très précaires.....	63
9. Les besoins en logement et hébergement de publics spécifiques.....	66
9% de personnes âgées de plus de 75 ans.....	66
Les personnes souffrant de handicap.....	69
L’enjeu de l’adaptation des logements	71
Les jeunes étudiants et actifs	73
Les ménages précaires	77
L’offre en hébergement	79
Des produits « accompagnés » présents sur l’ensemble du Département	83
Les gens du voyage.....	87
Des aires de grand passage à conforter.....	87
Un accueil permanent satisfaisant	87
L’enjeu de la sédentarisation.....	87
10. Les enjeux issus du diagnostic	89

1. Préambule

Le Département de Meurthe et Moselle, en décidant de prendre la délégation des aides à pierre en 2018, s'est doté d'une nouvelle compétence pour mettre en œuvre ses objectifs en matière de politique de l'habitat et du logement. **Après deux ans d'exercice de la délégation, les élus départementaux ont décidé de réinterroger cette politique en s'engageant dans l'élaboration d'un Schéma Départemental de l'Habitat (SDH)** par voie de délibération du 16 décembre 2019.

Le Département cherche à être garant d'une politique cohérente et équilibrée à l'échelle de son territoire. L'élaboration du schéma vise à interroger la diversité des enjeux habitat des territoires et à les confronter aux outils d'intervention actuels du département.

Il s'agit de prendre en compte dans la politique départementale de l'habitat **les spécificités des territoires et de renforcer les liens avec les autres politiques départementales** (autonomie, plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, gens du voyage, stratégie pauvreté...). La démarche a vocation à déboucher sur l'élaboration d'un programme d'actions, suite à l'identification des enjeux qui émergeront de la phase diagnostic.

	Schéma départemental de l'habitat	Plan Départemental de l'Habitat
Objectifs	Définir la nouvelle stratégie habitat du département	Assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH et celles menées dans le reste du département
Contenu	Diagnostics Enjeux Programme d'actions	Diagnostic Orientations
Pilotage	Conseil Départemental	Conseil Départemental et Etat

Pour mener à bien sa politique, il œuvre en lien et en articulation avec les communes et les intercommunalités -notamment sur la planification et le volet aménagement- et les deux agences d'urbanisme (AGAPE et SCALEN) dans le cadre de conventions de partenariat.

Il s'appuie sur les documents stratégiques que sont les 4 Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) (dont les deux principaux portés par le Scot Nord 54 et la Multipôle Sud Lorraine), les divers PLH et les démarches en cours de plans locaux d'urbanisme intercommunal valant habitat (PLUI-H).

Il s'appuie enfin sur MMH, bailleur social départemental, qui lui permet d'agir au cœur des territoires, au plus près des besoins de ses publics prioritaires.

Le projet de loi « 4D - 3DS » : décentralisation, différenciation, déconcentration et simplification est en cours d'élaboration. Il ouvre aux départements de nouvelles perspectives en matière d'habitat dont il faudra tenir compte dans l'élaboration du présent schéma en leur conférant notamment le rôle de chef de file en matière d'habitat inclusif et d'adaptation du logement au vieillissement en permettant au département de réaliser un PLH pour un EPCI qui en ferait la demande.

Evolution des compétences liées au logement

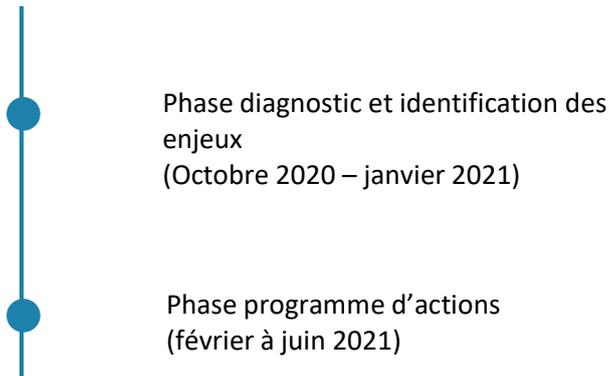
	Compétences actuelles	Avant projet loi 4D
Département 54	Compétence en matière de SDH (en cours) Délégation des aides à la pierre (2017)	Permettre au département de réaliser un PLH pour le compte d'un EPCI qui en ferait la demande
EPCI	Délégation des aides à la pierre (Grand Nancy + Bassin de Pompey) Compétence habitat + Action Cœur de Ville (Toul, Lunéville, Longwy) Stratégie et outils fonciers	Donner la possibilité d'une délégation en bloc des aides à la pierre, hébergement, DALO, contingent préfectoral Permettre l'accès aux ORT pour les agglomérations qui ont plusieurs villes centres Accélérer les procédures de récupération des biens sans maître / abandonnés

Evolution des compétences liées à la cohésion sociale

	Compétences actuelles	Avant projet loi 4D
Département	RSA Schéma départemental de l'autonomie Mission de protection de l'enfance FSL	Recentralisation du RSA dans les départements volontaires + renforcement des politiques d'insertion des allocataires Rôle de chef de file pour l'habitat inclusif et l'adaptation du logement au vieillissement Transfert de la tutelle des pupilles de l'Etat aux départements
Métropoles	Blocage juridique sur la possibilité de faire un CIAS Coordination gérontologique FSL (Grand Nancy)	Possibilité de se doter d'un CIAS <i>Articulation à trouver avec la coordination départementale</i>

Schémas réalisés en l'état des connaissances du projet de loi en février 2021

La démarche d'élaboration du SDH consiste en plusieurs étapes :



Outre l'exploitation des sources statistiques décrites ci-après, les élus ont souhaité mettre en œuvre une démarche partenariale qui associe les acteurs du territoire au travers d'entretiens et d'ateliers de travail : services de l'Etat, 18 EPCI du territoire, principaux bailleurs sociaux, EPFL, agences d'urbanisme, associations et acteurs de l'accompagnement social (ASLL) et du logement des publics spécifiques (LOJTOIT), acteurs impliqués dans la production du logement abordables (AIVS)...

Les sources statistiques utilisées

Les données traitées dans le cadre du diagnostic sont issues d'analyses statistiques dont les principales sources sont les suivantes :

- INSEE, recensement général de la population millésime 2017 ;
- RPLS 2019, données sur le fonctionnement du parc social,
- SNE 2019, données sur la demande dans le parc social,
- FILOCOM 2017 ;
- SITADEL, données sur la construction de logements ;

Les principaux documents stratégiques des territoires ont également été consultés lorsqu'ils existent : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Schéma d'Accueil des Gens du Voyage, Atlas Départemental actualisé en 2019, panorama réalisé par les agences d'urbanisme SCALEN et AGAPE, Programmes Locaux de l'Habitat, Plans Climat Energie Territoriaux, Plans Locaux de l'Urbanisme Intercommunaux, OIE étude sur les travailleurs transfrontaliers...

Les analyses menées dans le présent document ont été réalisées à plusieurs échelles :

- Le département de la Meurthe et Moselle ;
- Les périmètres des 6 sous territoires départementaux pré-identifiés ;
- Les périmètres des EPCI.

2. Portrait du Département

Un territoire structuré autour de l'unité urbaine de Nancy au Sud et de pôles relais au Nord

Sur 591 communes, huit communes possèdent plus de 10 000 habitants : la Métropole de Nancy et trois communes de sa périphérie ouest (Laxou, Villers-lès-Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy), ainsi que les polarités de Toul, Lunéville, Pont-à-Mousson et Longwy.

Nombre d'habitants	Nombre de communes
Plus de 100 000 hab.	1
De 10 000 à 100 000 hab.	7
De 6000 à 10 000 hab.	20
2000 à 6000 hab.	43
Moins de 2000 hab.	520

Nombre d'habitants des communes de Meurthe et Moselle, source : INSEE RP 2017

Le découpage INSEE par unité urbaine a été redéfini en 2020 par l'INSEE. Parmi les 102 communes contenues dans les périmètres des unités urbaines, trois catégories se distinguent : villes-centres, communes de banlieues et communes isolées.

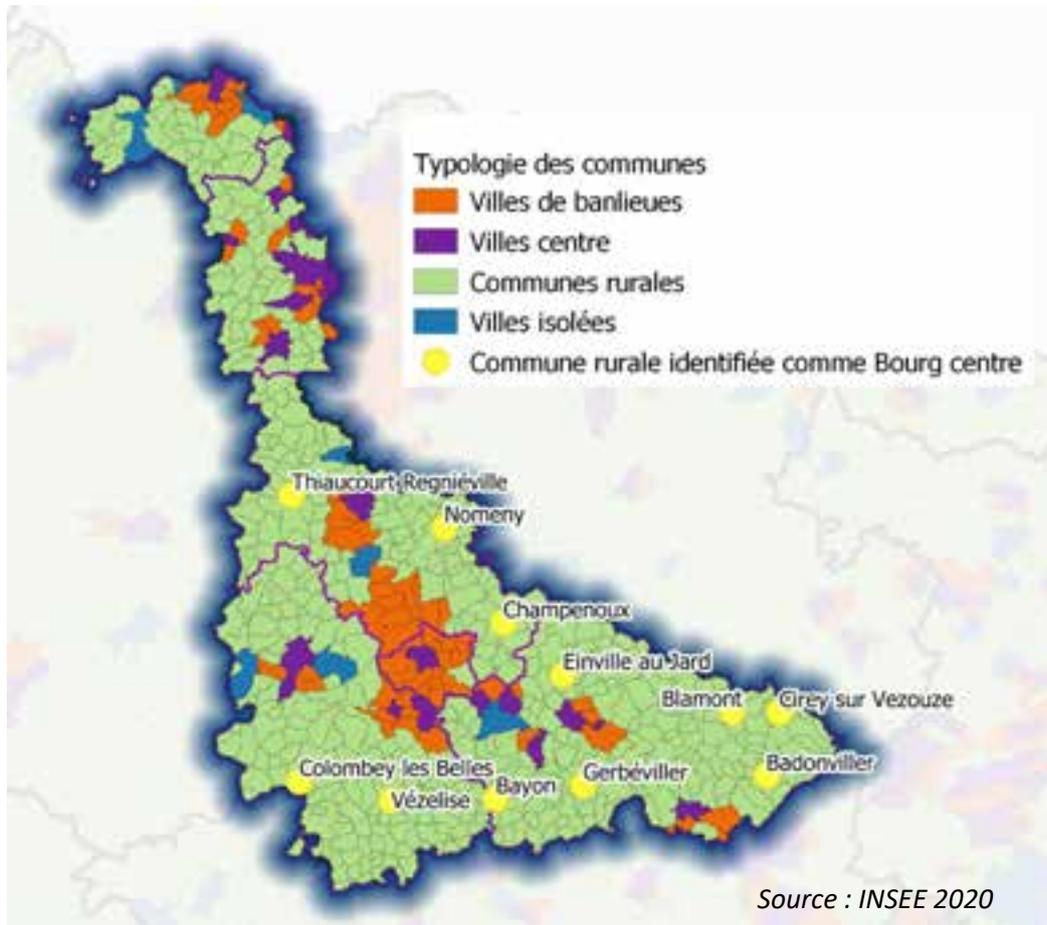
On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Sur la Meurthe et Moselle, les continuités urbaines se déploient autour de la Métropole de Nancy, notamment en formant un corridor vers le nord jusqu'à Pont à Mousson, vers le sud en direction de Lunéville, ainsi que dans la périphérie de la conurbation Val de Briey, Joeuf, Homécourt et autour de Longwy. Quelques polarités secondaires apparaissent dans les espaces ruraux : Foug, Baccarat, Longuyon.

Typologie Unité Urbaine	Nombre de communes
Villes centres	22
Villes de banlieues	72
Villes isolées	8
Communes rurales	489

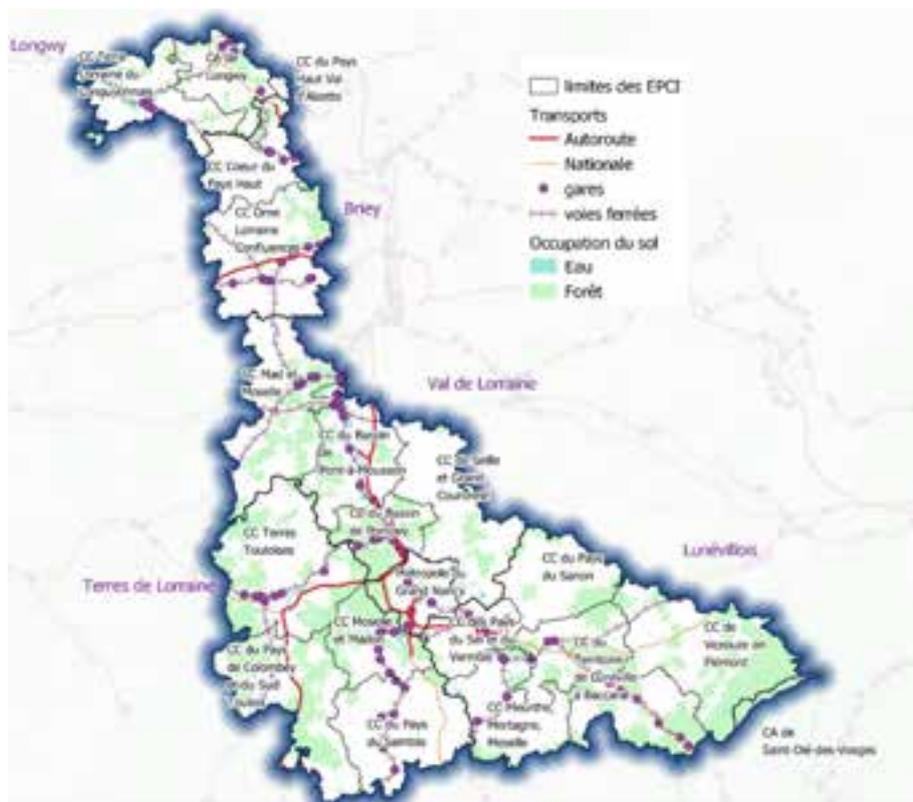
Nombre d'habitants des communes de Meurthe et Moselle, source : INSEE RP 2017

Au-delà de cette structure urbaine, le département a identifié 30 bourgs-centre éligibles à son dispositif dont 11 sont situés en dehors de l’emprise des unités urbaines et concernant des bourgs ruraux, en particulier dans le Lunévillois (6 bourgs centres identifiés). Ils constituent des petites polarités locales et correspondent souvent à des chefs-lieux de cantons.



Une desserte en transports structurée autour du Grand Nancy et orientée vers la Moselle et le Luxembourg

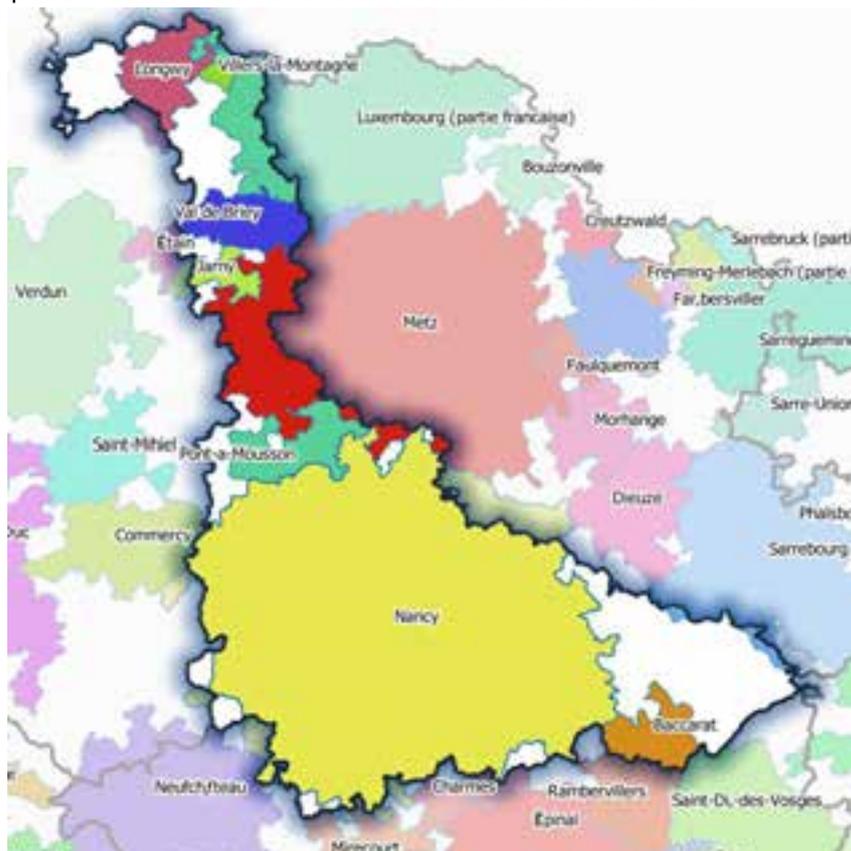
L’autoroute A31, principal axe routier du département relie Nancy à Metz et Thionville avec le Luxembourg en 1h30. La frontière allemande, via Metz, se trouve également à 1h30 de trajet en voiture. L’autoroute A4 qui traverse le Val de Briey relie le département à Paris en 4h. Un réseau de national assure également les dessertes plus locales : N4, N52, N57 et N59. Un réseau de 56 gares opère également la desserte, dont les principales (plus de 500 000 voyageurs par an en 2017) : Nancy, Lunéville, Longwy, Pont à Mousson (source : SNCF open data, atlas départemental). Le TGV relie Nancy à Paris en 1h30. Le territoire est également lié à l’aire d’influence des villes de Strasbourg (dans le Bas Rhin) et Metz (en Moselle), distantes respectivement de 150 et 50 kilomètres.



Cette structuration des réseaux explique en grande partie les aires d’attractivité des villes. Les communes du territoire sont soumises à l’influence de 8 grandes villes dont Nancy et Metz qui exercent une influence majeure et drainent les actifs. Le Luxembourg exerce également une influence sur une partie non négligeable du territoire, et qui se reflète dans la continuité avec le nord de la Moselle.

Une aire d’attractivité des villes est un ensemble de communes, d’un seul tenant et sans enclave, constitué d’un pôle de population et d’emploi, et d’une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre.

Répartition du territoire par zone d’attractivité des villes en 2020, Source : INSEE, traitement GTC



3. Etat des lieux des politiques locales

La politique départementale de l'habitat en 2021

Le département intervient à travers différents dispositifs pour mettre en œuvre sa politique de l'habitat. En 2021, sa politique de l'habitat se traduit dans diverses actions départementales : au travers de l'attribution de financement aux actions Centre-Bourg et Cœur de Ville, l'abondement des aides à la pierre dans le parc privé (ANAH) et social (production/rénovation) ; la garantie des emprunts des bailleurs sociaux, le financement de dispositif (EI/SARE), d'études pré opérationnelles ; le soutien au développement de produits ou d'études spécifiques (personnes âgées, logements communaux...).

Modalités actuelles d'intervention du département au titre de sa politique en lien avec l'habitat :

Dispositifs de droit commun	Dispositifs issus de la délégation de compétence des aides à la pierre
Sur les crédits FSL	
➤ Mesures d'accompagnement social des ménages (PDALHPD, FSL hors Métropole, ASLL...)	➤ Abondement des aides à la pierre dans le parc privé (ANAH)
➤ Participation au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne	➤ Abondement des aides à la pierre dans le parc social (production/rénovation)
➤ Conventonnement AIVS	
Sur les crédits Contrat Territoires Solidaires	
➤ Financement de dispositif (EIE/SARE)	
➤ Attribution de financement aux actions Centre-Bourg et Cœur de Ville	
➤ Financement d'études préopérationnelles pour le parc privé et/ou de logements communaux dans le cadre des Contrats Territoires Solidaires	
➤ Soutien au développement de produits à destination des personnes âgées, (résidences accompagnées)	
➤ Garantie des emprunts des bailleurs sociaux	

La Délégation des Aides à la Pierre (DAP) concerne de manière indissociable les aides à la pierre pour le parc public (construction, amélioration, démolition) et celles du parc privé (aides de l'ANAH). Actuellement le département a une convention de type 2 (gestion des aides par le délégataire avec une mise à disposition des services de l'Etat pour l'instruction des dossiers). La DAP couvre l'ensemble du territoire départemental en dehors de la Métropole nancéenne et du Bassin de Pompey. La convention s'achève en 2022 avec possibilité de renouvellement en 2023 mais passage obligatoirement à une convention de type 3 (gestion des aides et instruction assurées par le département). Le passage en convention de type 3 devrait probablement nécessiter des moyens humains supplémentaires pour gérer l'instruction et le suivi des demandes.

Des périmètres administratifs départementaux regroupés en 6 sous territoires

Le Département de Meurthe et Moselle appuie sa politique territoriale sur six sous-territoires distincts qui reprend le découpage en Pays et Pôles d'Equilibre Territoriaux et Ruraux (PETR) :

- Le secteur de Longwy ;
- Le secteur Briey ;
- Le secteur Val de Lorraine ;
- Le secteur Terres de Lorraine,
- Le secteur Lunévillois

- Et enfin la Métropole du Grand Nancy.



Un territoire couvert par 4 SCOT

La Meurthe-et-Moselle est couverte par 4 SCOT : le SCoT Nord 54 (objectif 18 000 habitants supplémentaires et 19 385 logements d'ici 2035), le SCoT de l'Agglomération Thionilloise (2 communes du 54), le SCoT de l'Agglomération Messine (CC Mad et Moselle, en cours de révision), et la Multipôle Sud Lorraine (objectif 60 000 habitants supplémentaires et 80 000 logements à horizon 2038).

Sur les 592 communes du département, 52 ne sont pas couvertes par un SCoT applicable : 49 se situent dans la Communauté de Communes Mad et Moselle (SCoTAM en révision pour prendre en compte l'extension du périmètre) et 3 dans la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges (absence de SCoT applicable).

Ces documents permettent de poser un cadre de développement de l'offre de logements sur leurs territoires respectifs.

Les objectifs en matière d'habitat du SCOT NORD 54 (extrait du Document d'orientation et d'objectifs)

Objectifs :

Au cours de la période 2015-2035, les objectifs du SCoT Nord 54 sont de produire environ 19 385 logements, répartis selon 2 périodes :

- ◇ Environ 5 170 logements entre 2015 et 2021,
- ◇ Environ 14 215 logements entre 2021 et 2035.
- ◇ Parmi ces 19 385 logements, environ 10 550 seront à produire pour répondre aux besoins de la population actuelle, et 8 835 pour l'accueil de nouveaux habitants.

- La production de logements devra se faire selon la répartition définie dans le PADD, à savoir :

	Besoins 2015-2021	Besoins 2021-2035	Besoins 2015-2035
Cœur d'agglomération	1 420	4 990	6 410
Pôles d'équilibre	1 720	5 295	7 015
Pôles de proximité	1 075	2 320	3 395
Villages	955	1 610	2 565

Rappel : Batilly et Villers-la-Montagne sont considérées comme des pôles de proximité en matière d'habitat.

Prescriptions :

- Conformément au code de l'urbanisme qui prévoit que " les objectifs d'offre de nouveaux logements [sont] répartis le cas échéant entre les EPCI ou par commune ", l'offre de nouveaux logements sera répartie par EPCI et respectera la répartition géographique suivante :

	Besoins 2015-2021	Besoins 2021-2035	Besoins 2015-2035
CAL	1 945	5 740	7 685
CC T2L	580	1 320	1 900
CC CPH	660	1 620	2 280
CC OLC	1 985	5 535	7 520
SCoT Nord 54	5 170	14 215	19 385

Les objectifs en matière de consommation foncière (extrait du Document d'orientation et d'objectifs)

Niveau de pôle	Densité moyenne minimale (log/ha)	Besoins en logements	Consommation maximale optimisation + extensions (à titre indicatif)
Cœur d'agglomération	30	6 410	210 ha
Pôle d'équilibre	25	7 015	290 ha
Pôle de proximité	20	3 395	160 ha
Village	15	2 565	170 ha
SCoT Nord 54	23	19 385	830 ha

Les objectifs en matière d'habitat du SCOT Sud 54 en vigueur (extrait du PADD)

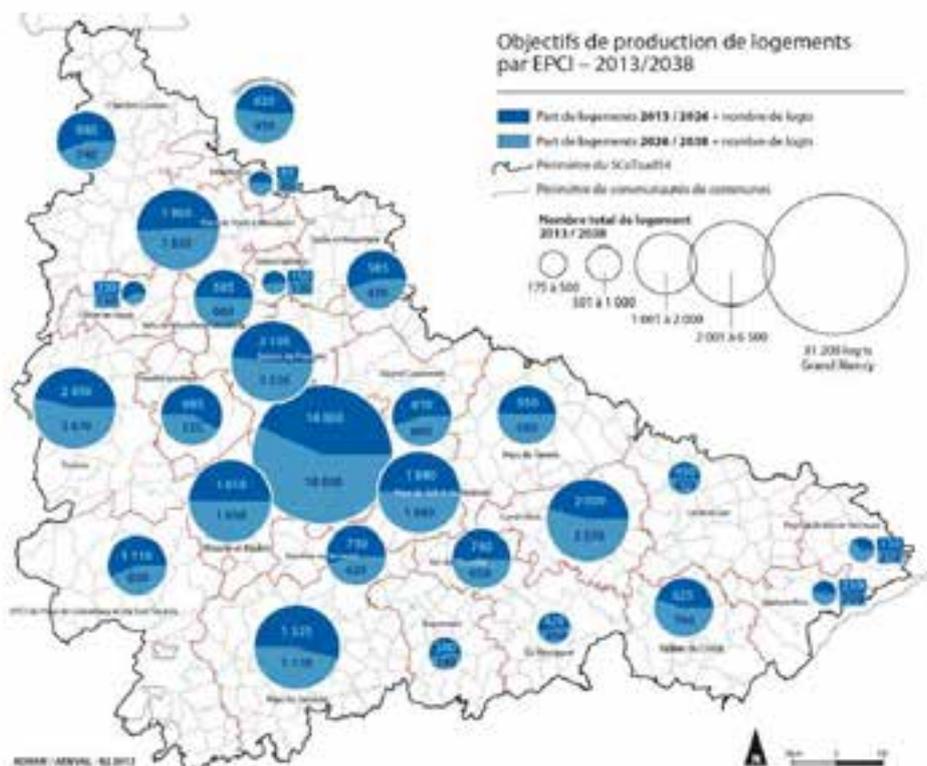
Les besoins en logements estimés de la population actuelle et à venir du SCoTSud54 se répartissent selon les hypothèses démographiques retenues sur les deux périodes différenciées de la façon suivante :

	2013-2026	2026-2038	2013- 2038
Nombre de nouveaux habitants	29 000	31 000	60 000
Nombre de logements liés à l'accueil de nouveaux ménages tenant compte des spécificités territoriales	12 600	15 400	28 000
Nombre de logements liés au point de stabilité démographique*	25 400	26 600	52 000
Total logements	38 000	42 000	80 000
Moyenne logements annuelle	2 900	3 500	3 200

*Point de stabilité démographique : Ces besoins en logements correspondent à ceux de la population actuelle, principalement du fait de la décohabitation et du renouvellement du parc de logements existants.

L'objectif de croissance défini ci-dessus conduit à une répartition équilibrée de ces objectifs entre les EPCI composant le territoire. A une échelle plus fine, la répartition des objectifs de développement entre les communes (au delà des constructions nécessaires à la stabilité démographique) est laissée à l'appréciation de chaque EPCI selon les spécificités locales et en respectant les principes fondamentaux du SCOT :

- confortement des centralités
- proximité de l'habitat et de l'emploi
- articulation de l'urbanisation et de la desserte en transports.



19 EPCI aux niveaux de compétences variés et une couverture importante par des opérations de rénovation

La Meurthe et Moselle comprend 19 EPCI dont 5 interdépartementaux. Fin 2020, lors de la réalisation des entretiens avec les EPCI :

- 4 EPCI sont dotés de PLH et 8 territoires de PLUI-H exécutoires (6) ou en cours (2 ou 3 si la CC Meurthe Mortagne Moselle opte pour le PLUI avec volet Habitat).
- 4 territoires n'ont pas de PLH, ils n'en ont pas l'obligation au vu de leurs poids démographiques.
- 2 territoires disposent de PLUI sans volet Habitat.
- Deux intercommunalités sont délégataires des aides à la Pierre : la Métropole du Grand Nancy et la Communauté de Communes du Bassin de Pompey. La Métropole du Grand Nancy dispose depuis le 1^{er} janvier 2019 de la gestion déléguée du Fond Solidarité Logement (FSL).

Enfin, 12 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sont en cours et 3 nouvelles conventions doivent aboutir ou être prolongées en 2020, des études pré-opérationnelles d'OPAH sont lancées sur 5 territoires.

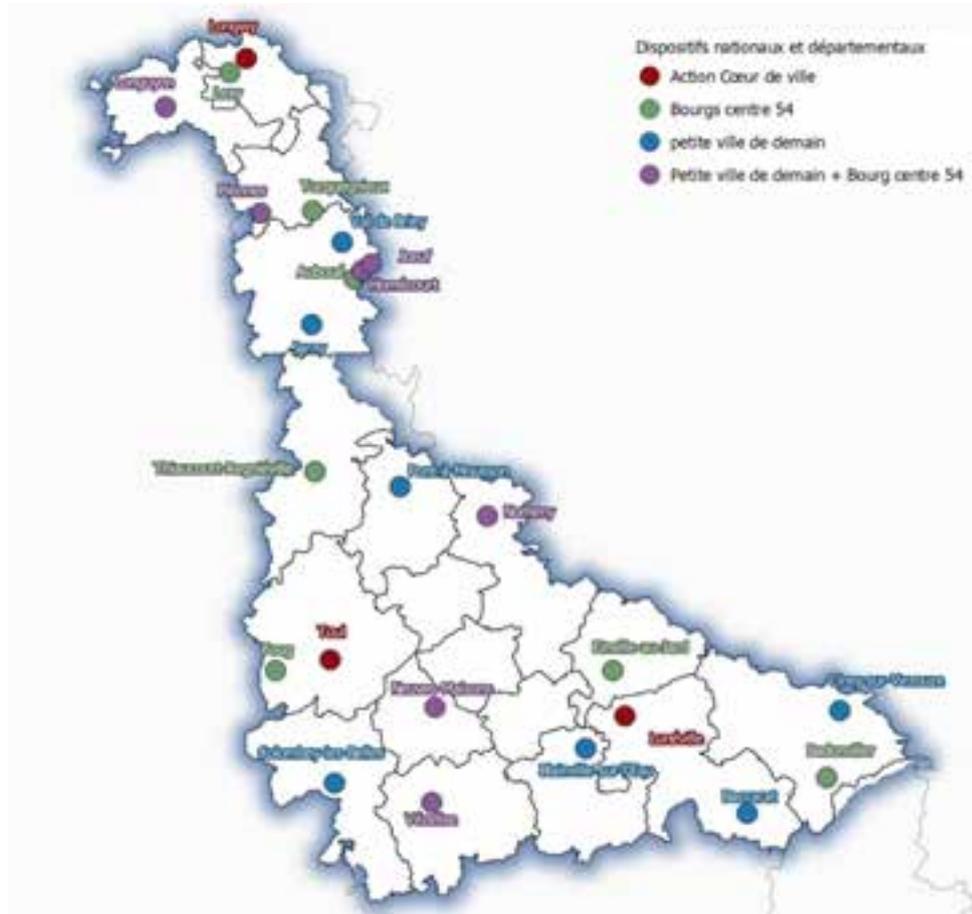
EPCI	PLH / PLUI	Dates de validité et commentaires	CIL	Délégation des aides à la pierre	Délégataire FSL	Parc privé / rénovation énergétique (OPAH PIG)
CA de Longwy	PLH	PLH approuvé en 2013 et prolongé par dérogation jusqu'en 2022 . Elaboration PLH 2022/2028 engagée depuis octobre 2020. Objectif : 262 logements produits par an dont 30% de LLS	1			OPAH-RU 2015/2018 prorogée de 2 ans en cours de finalisation, étude préop
CA de Saint-Dié-des-Vosges	PLUI-H		1			
CC Cœur du Pays Haut	PLUI	Deux PLUI sur le périmètre des anciennes agglomérations (phase diagnostic et orientations)				
CC de Seille et Grand Couronné	PLUI sans H sur une partie du territoire					
CC de Vezouze en Piémont		Pas de PLH				
CC des Pays du Sel et du Vermois	PLH	L'EPCI a approuvé son PLH en 2017 (2017/2023) objectif : 170 logements/an dont 18 LLS/an				Après deux OPAH, Habiter Mieux avec le dép. réflexion permis de louer
CC du Bassin de Pompey	PLUI-H	La CC vient de terminer son PLUIH (approbation 2021, 2021/2027) objectif : 200 logements/an dont 70 LLS	1	1		Étude préop OPAH-RU multisite polices péril envisage permis de louer
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	PLH	PLH approuvé en 2017 pour la période 2017-2022 Objectif :250 lgts/an et 60 LLS/an				Nouvelle OPAH signée en mars 2020 pour la période 2020-20231
CC du Pays de Colombey et du Sud Toullois	PLUI-H	Le PLUIH est en phase d'enquête publique (approbation début 2021)				OPAH en cours se termine à la fin de

						l'année 2020, étude préop pour suite
EPCI	PLH / PLUI	Dates de validité et commentaires	CIL	Délégation des aides à la pierre	Délegataire FSL	Parc privé / rénovation énergétique (OPAH PIG)
CC du Pays du Saintois		Pas de PLH				
CC du Pays du Sanon		Pas de PLH				OPAH en cours étude préop
CC du Pays Haut Val d'Alzette	PLUI-H	L'EPCI a adopté son PLUIH le 25 février 2020 (2020/2026) objectif : 25% de production de LLS				OPAH-RU portée par l'EPA
CC du Territoire de Lunéville à Baccarat	PLUI-H	PLUI-H approuvé au mois de juin 2020 (2020/2026) objectif : 260 logements par an	1			OPAH-RU sur Lunéville projet OPAH-RU Baccarat et PIG/OPAH sur reste du territoire
CC Mad et Moselle		Pas de PLH, démarche PLUI en cours depuis 2019				OPAH en cours
CC Meurthe, Mortagne, Moselle		Pas de PLH, PLUI début prévu 2021 (avec ou sans H ?)				
CC Moselle et Madon	PLH	La CC dispose d'un PLH sur la période 2017/2023 objectif : 160 logements par an dont 32 LLS				Nouvelle OPAH à venir - permis de louer en réflexion
CC Orne Lorraine Confluences	PLUI-H	PLUIH en cours d'approbation, PADD débattu				OPAH en cours, étude préop copropriétés
CC Terre Lorraine du Longuyonnais		Pas de PLH				OPAH 2013/2019, prolongée en 2020 et en cours de prolongation sur 2021
CC Terres Toulouses	PLH / PLUIH en cours	Le PLH 2012-2018 a été prorogé jusqu'à adoption du PLUIH prévu au printemps 2021				OPAH couvre la période 2015-2021, étude préop
Métropole du Grand Nancy	PLH / PLUIH à venir	La Métropole a entamé une démarche d'élaboration de son PLUI-HD, objectif : approbation en 2023. Le travail est entamé sur le PADD et les grandes orientations, la définition des OAP thématiques et du POA est actuellement en cours. La démarche d'élaboration du 7e Programme Métropolitain de l'Habitat sera lancée prochainement (novembre 2020).	1	1	1	PIG, OPAH CD, POPAC, réflexion permis de louer

Niveaux de compétences des EPCI, source : entretiens avec les territoires - dernier trimestre 2020

Une mobilisation des dispositifs nationaux et régionaux

3 communes du département de Meurthe et Moselle ont été retenues dans le dispositif Action Cœur de Ville (Toul, Longwy, Lunéville). 15 communes sont éligibles au dispositif Bourg Centre du département. Enfin, une vingtaine de communes font parties du dispositif centre-bourg porté par l'EPF Grand Est (la plupart retenues dans le dispositif « Petites Villes de Demain »).



Le programme Petites Villes de Demain concerne 1000 territoires, engagés sur 6 ans (2020-2026)

L'objectif est de donner aux élus des villes de moins de 20 000 habitants, exerçant des fonctions de centralités et à leurs intercommunalités, les moyens de concrétiser leurs projets de revitalisation. En partant des territoires et de leurs projets, en apportant une réponse sur-mesure, en mobilisant davantage de moyens et en recherchant des formes nouvelles d'intervention, en combinant approche nationale et locale, en se donnant du temps.

Le programme est décliné en 3 piliers :

- Soutien en ingénierie : renforcement des équipes (subvention d'un poste de projet jusqu'à 75%) et apport d'expertises.
- Accès à un réseau : grâce au Club *Petites villes de demain*, pour favoriser, l'innovation, l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre acteurs du programme.
- Financements sur des thématiques ciblées mobilisées en fonction du projet et des actions à mettre en place.

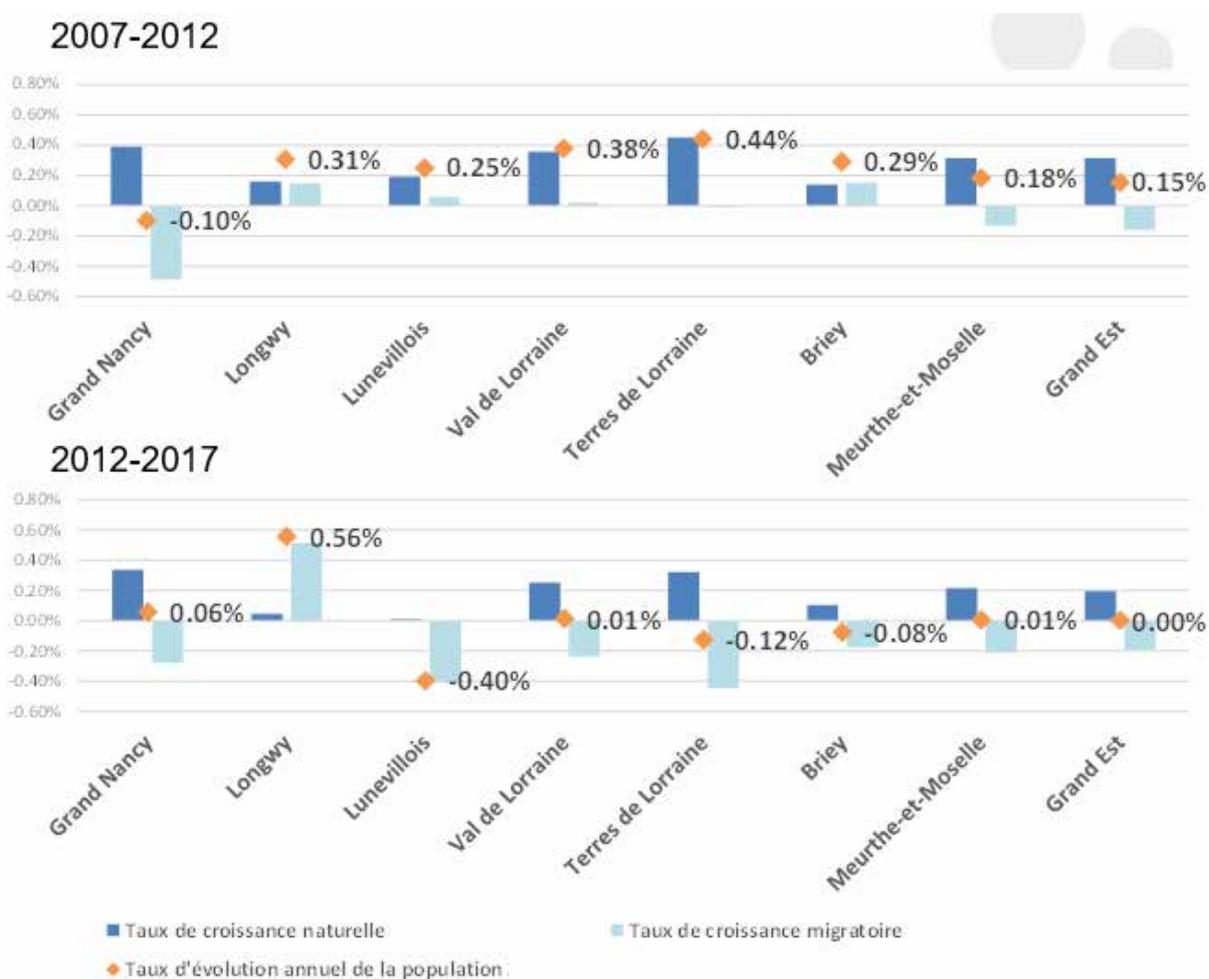
De nombreux partenaires financiers et d'action : ANCT, Banque des Territoires, Ademe, Anah, Cerema, EPF, CCI, CMA, Fédération des PNR,...

La convention-cadre Petites Villes de Demain permet un passage en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) si elle comporte les critères requis.

4. Cadrage sociodémographique

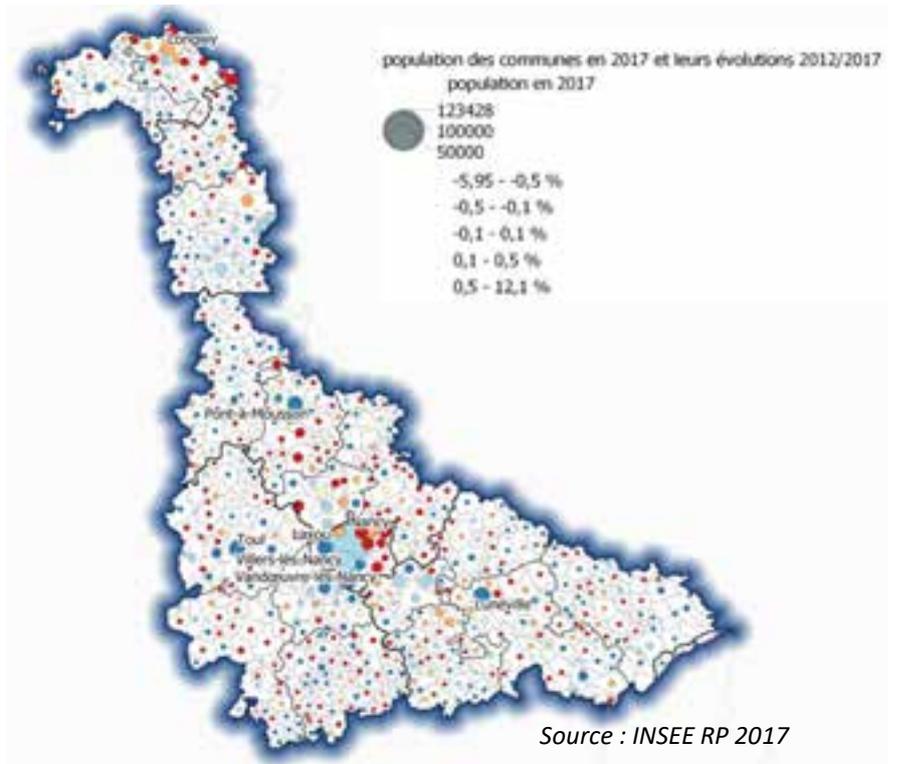
Un territoire en stagnation démographique

Avec 733 481 habitants en 2017, le département de la Meurthe et Moselle représente 13% de la population de la Région Grand Est. Sa population a progressé de 0,18% entre 2007 et 2012 mais de façon très disparate entre les territoires, puis la progression s'est ralentie pour atteindre 0.01% entre 2012 et 2017, du fait du creusement du déficit migratoire et d'un solde naturel moins dynamique. Le solde naturel positif est désormais compensé par un déficit migratoire négatif équivalent. Il convient de noter que seul le secteur de Longwy montre une attractivité migratoire marquée et qui se renforce entre les deux périodes. Entre 2012 et 2017, le Grand Nancy se maintient grâce à un solde naturel positif. Le Val de Lorraine, le Val de Briey et Terres de Lorraine, qui connaissaient une relative croissance sur la période précédente, voient cette tendance s'atténuer et sont désormais à l'équilibre (Val de Lorraine) ou en perte de population (Val de Briey et Terres de Lorraine).



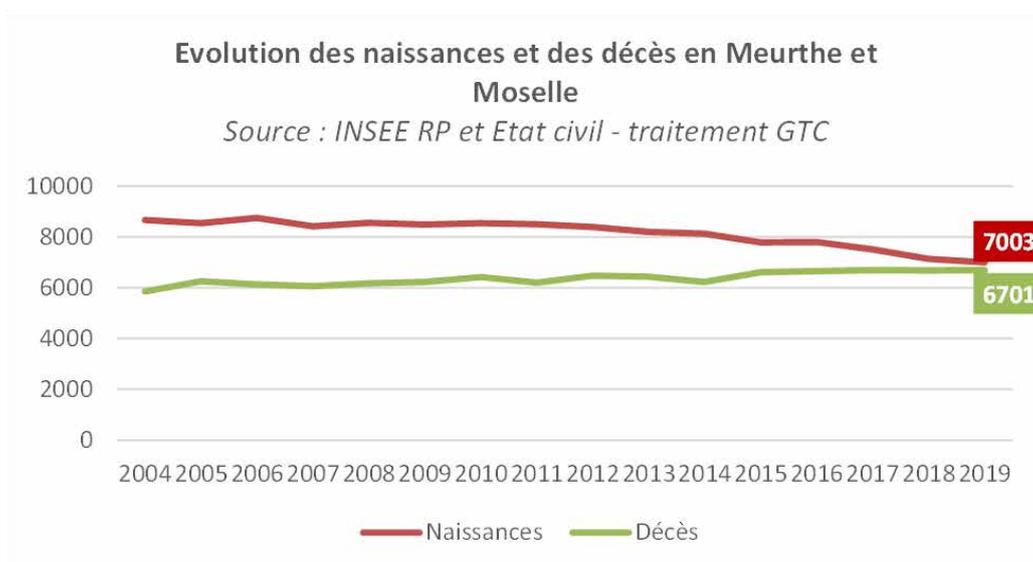
Les communes dont la population augmente sur la période 2012/2017 sont situées à l'est et au nord de Nancy et dans le secteur de Longwy, en particulier le long de la frontière luxembourgeoise. Les dynamiques sont disparates dans les interstices ruraux. Les évolutions peuvent être contrastées entre communes voisines, en raison d'alternances, pour chacune d'elles, de temps forts et faibles en matière de construction de logements.

A l'inverse, les communes de Nancy, sa périphérie sud-est, Toul, Pont-à-Mousson et à fortiori Lunéville perdent des habitants sur la période 2012 à 2017.



Un ralentissement des naissances

A l'instar de la tendance nationale, le volume de naissances enregistre un recul sur la période 2004 à 2019 sur l'ensemble des sous territoires départementaux. A l'échelle du Département, la baisse représente -1400 naissances en 10 ans pour atteindre 7003 naissances en 2019. Cela explique la baisse des dynamiques naturelles constatées entre 2007 et 2012 et 2012 et 2017.



Une érosion des jeunes et des jeunes familles malgré l'attractivité de Nancy sur les jeunes en formation

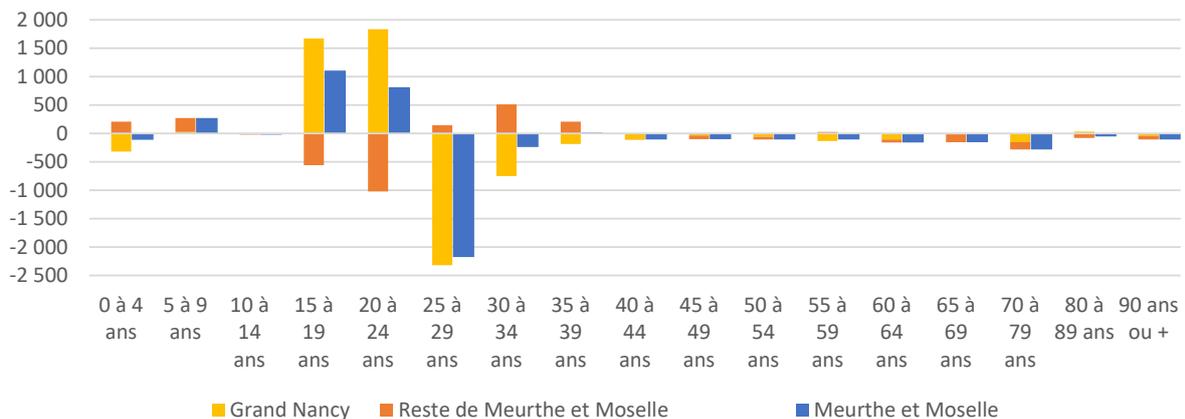
Le département de Meurthe et Moselle perd plus de 1530 habitants par an (contre 950 sur la période précédente). Les ménages quittant le territoire sont principalement des jeunes ménages âgés de 25 à 29 ans, soit de jeunes ménages primo-accédants, qui une fois leurs études faites ne restent pas sur le département.

Le Département, par l'intermédiaire du Grand Nancy et de son offre de formation, attire en revanche des jeunes en formation de 15 à 24 ans.

Les espaces hors Grand Nancy attirent plutôt des familles avec jeunes enfants (30 à 39 ans), qui parallèlement tendent à quitter le Grand Nancy.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge entre 2012 et 2017

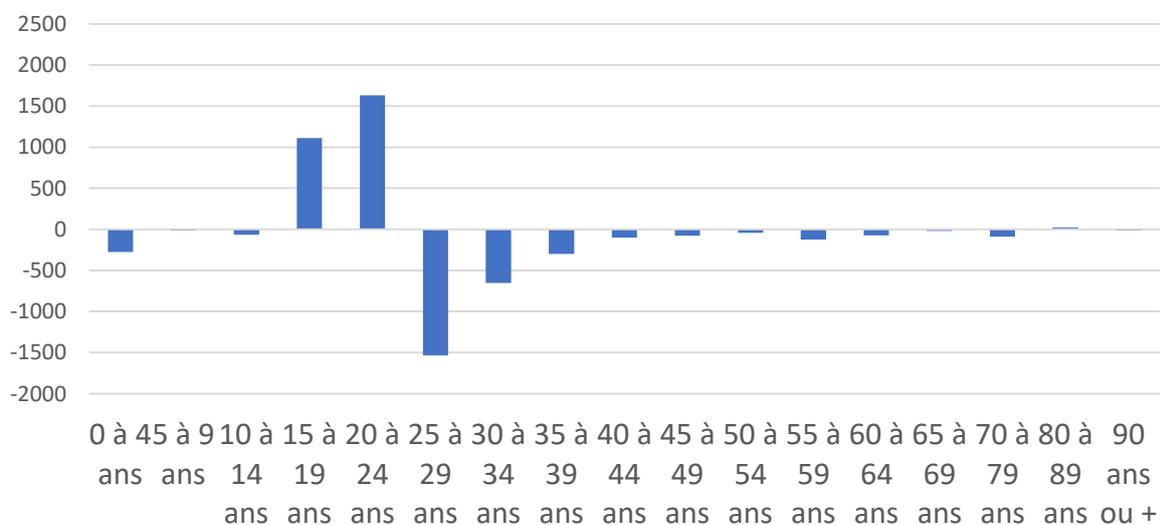
Source : INSEE RP 2017 - 2012 - traitement GTC



C'est plus particulièrement la commune de Nancy qui attire les jeunes en formation et peine à retenir les familles avec enfants.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge entre 2012 et 2017 - ville de Nancy

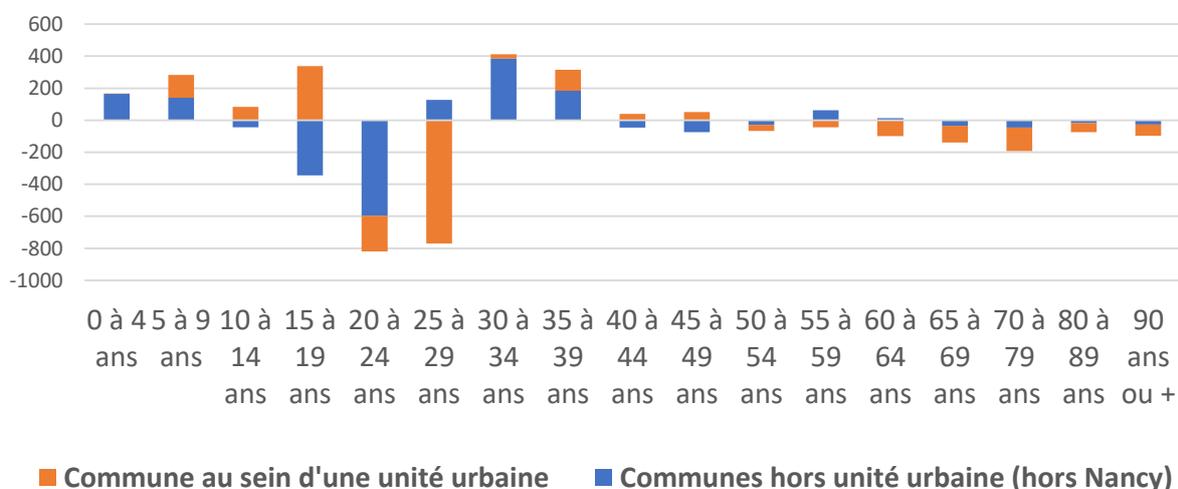
Source : INSEE RP 2017 - 2012 - traitement GTC



En dehors de la ville de Nancy, on constate que le départ de familles avec jeunes enfants, phénomène identifié à l'échelle du Département, touche en particulier les communes appartenant à l'une des unités urbaines et ainsi situées dans les continuités urbaines du territoire. Les communes situées dans des unités urbaines attirent par contre les familles avec grands enfants.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge entre 2012 et 2017

Source : INSEE RP 2017 - 2012 - traitement GTC



Une taille moyenne des ménages en diminution et disparate selon les territoires

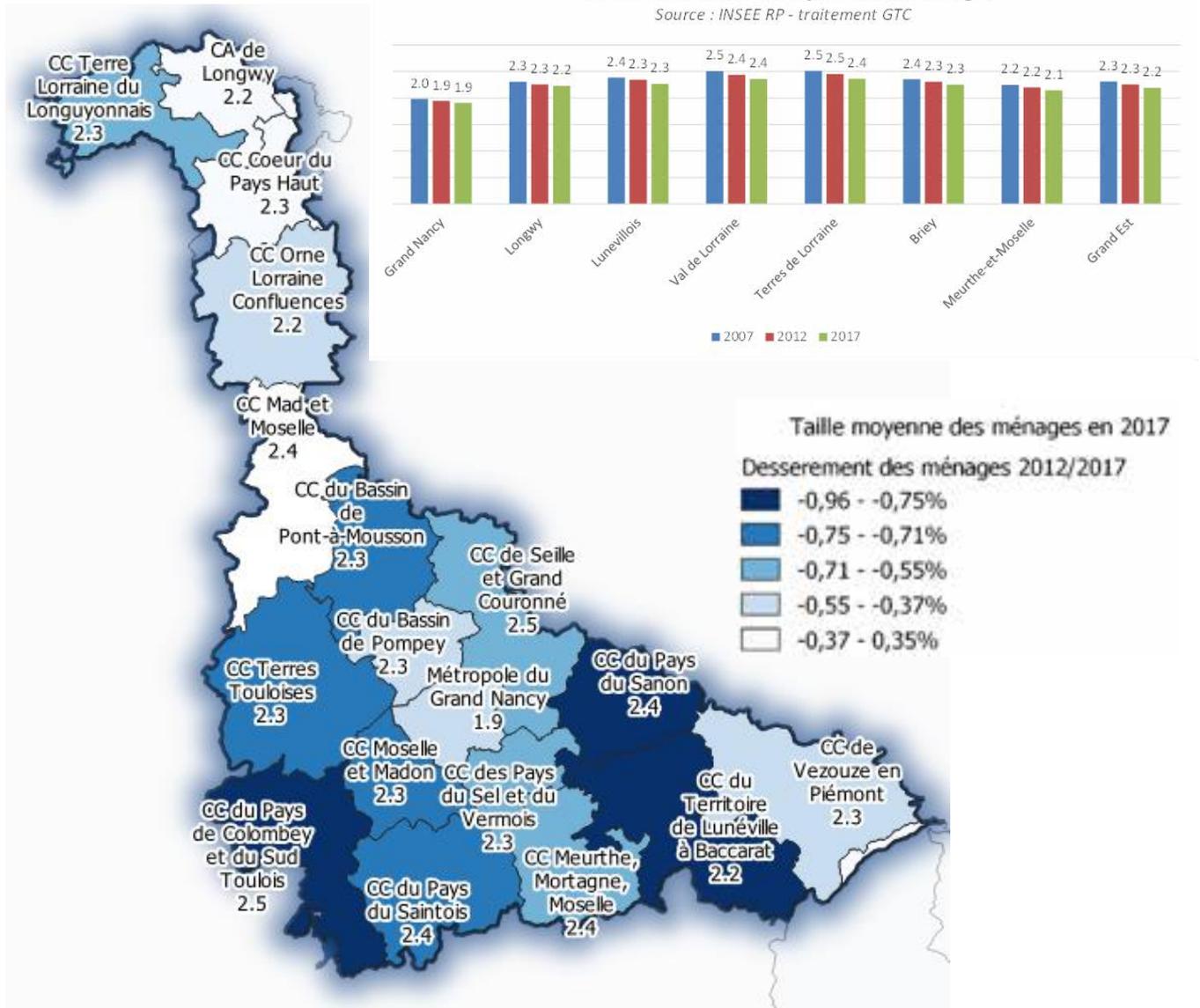
Le département de Meurthe et Moselle un profil un peu moins familial (2,1 personnes par ménages) que la moyenne du Grand Est (2,2 personnes par ménages).

Le Grand Nancy dans son ensemble a depuis 5 ans une taille moyenne inférieure à 2 qui montre sa difficulté à retenir les familles. Dans les autres EPCI, elle s'échelonne entre 2,2 et 2,5 (Colombey - Sud Toulinois et Seille et Grand Couronné).

Le desserrement des ménages, engendré par les séparations au sein d'un même foyer (divorces, décohabitation...) et le vieillissement de la population est en revanche accéléré dans les EPCI les plus ruraux. Ce phénomène se traduit par des besoins en logements « endogènes » supplémentaires pour maintenir, à minima, le volume de population de ces territoires en absorbant le desserrement. La taille moyenne de plus en plus faible interroge également le besoin en petits logements sur l'ensemble du territoire départemental.

Evolution de la taille moyenne des ménages

Source : INSEE RP - traitement GTC



Un nombre d'emplois en diminution et des emplois concentrés sur la Métropole du Grand Nancy

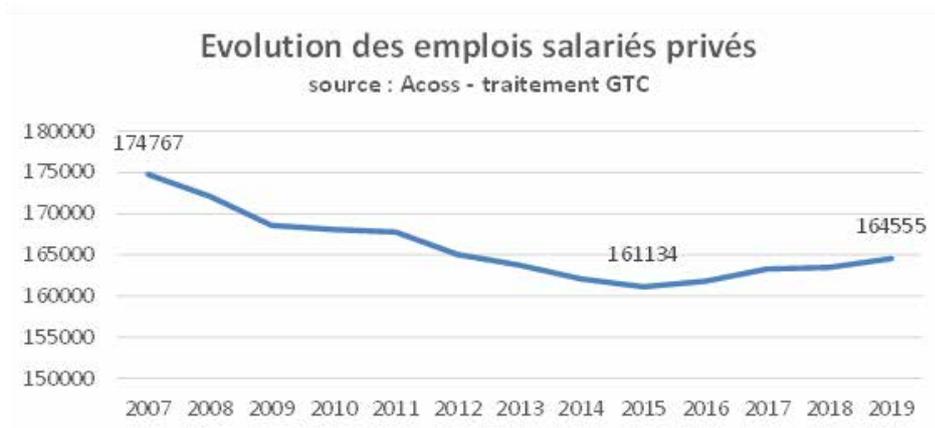
Le Département compte 257 360 emplois en 2017 et ce volume a diminué entre 2012 et 2017 (-0.71%). Les diminutions sont fortement marquées sur certains sous territoires, en particulier les territoires ruraux (Briey et Val de Lorraine, Longwy). Elles sont moins importantes pour le Grand Nancy bien qu'en diminution également.

La Métropole constitue le principal pôle d'emploi du territoire départemental (52% des emplois). C'est le seul territoire qui dispose d'un indice de concentration de l'emploi supérieur à 1 (avec 1.38 emploi par actif occupé). Les 5 autres territoires disposent de pôles d'emplois locaux mais ont une vocation plus résidentielle.

Le taux de chômage oscille autour de 14% (supérieure à la moyenne nationale (9,4% en 2017)). Il est plus élevé que la moyenne départementale sur la Métropole du Grand Nancy (16.3%) ainsi que sur le sous-territoire rural du Briey (14.4%).

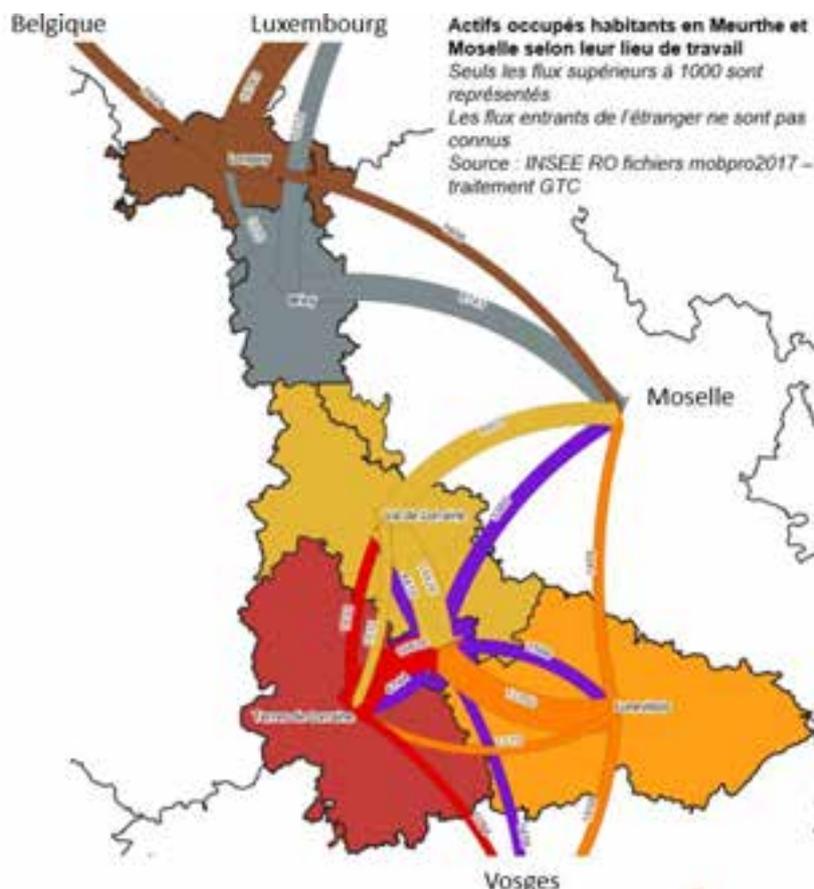
INSEE 2017	Briey	Grand Nancy	Longwy	Lunévilleois	Terres de Lorraine	Val de Lorraine	Dpt 54
Taux de chômage en 2017	14,4%	16,3%	14,5%	13,6%	10,3%	11,7%	14,0%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2017 (princ)	17 620	135 293	17 662	27 879	31 070	29 987	257 360
<i>Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 2012-2017</i>	-1,61%	-0,36%	-1,50%	-0,73%	-0,77%	-1,30%	-0,71%
Indice de concentration de l'emploi en 2017	0,59	1,38	0,51	0,67	0,72	0,65	0,88

Malgré un contexte de baisse général du volume d'emplois sur la période 2012 à 2017 et sur l'ensemble des territoires, on observe une légère remontée de l'emploi salarié privé avant la crise du COVID de 2020. Longwy se démarque avec une légère amélioration de la situation en termes d'évolution du nombre d'actifs occupés et ce malgré une évolution négative du volume d'emplois sur ce territoire. La crise du COVID fragilise cependant ce constat.



Une attractivité du Grand Nancy envers des actifs provenant des départements voisins et des actifs Meurthe et Mosellan polarisés par le Luxembourg

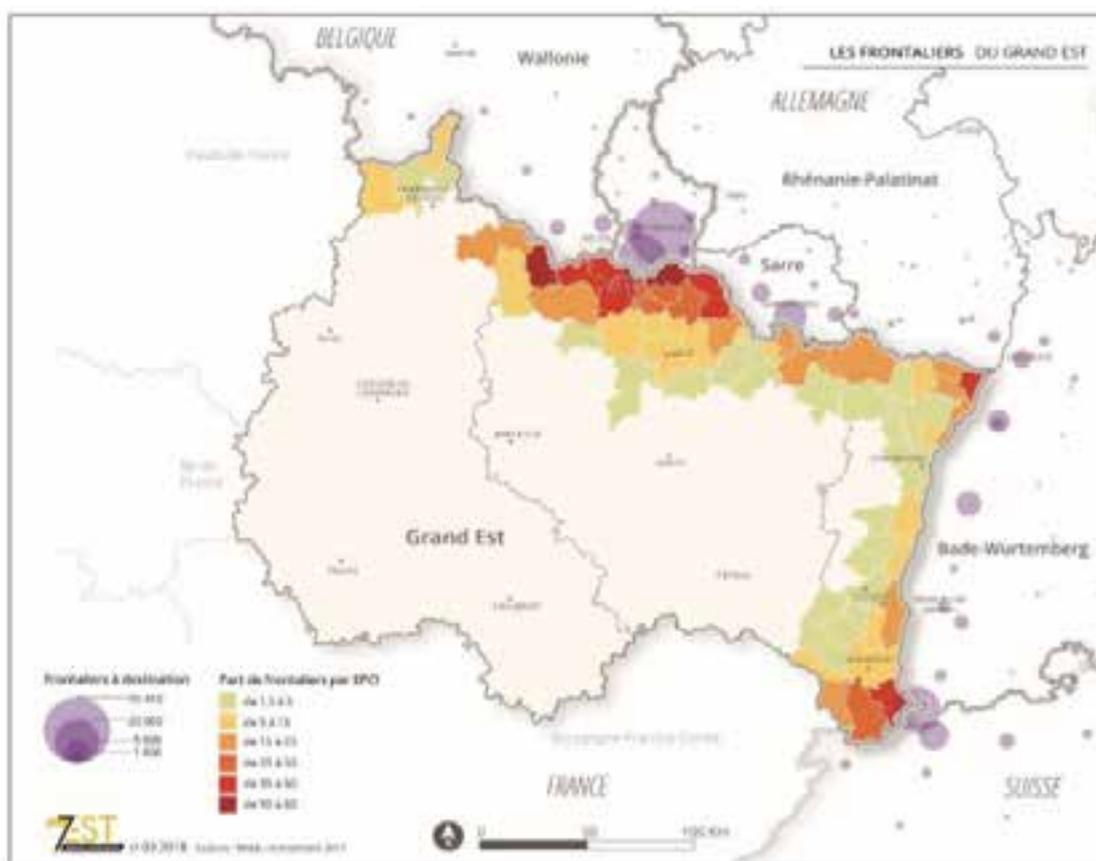
Les actifs se rendant en Meurthe et Moselle pour y travailler sont majoritairement originaires du département voisin de la Moselle, puis dans une moindre mesure des Vosges et de la Meuse. Les actifs venant de Moselle se rendent majoritairement vers le Grand Nancy (4346 actifs) et vers le Val de Briey (3675 actifs). Les actifs venant des Vosges se rendent principalement vers le Grand Nancy (3517 actifs). Enfin, les actifs provenant de la Meuse se rendent équitablement vers le Grand Nancy (1478), le Val de Lorraine (1327) et le Val de Briey (1063).



Les actifs occupés habitant en Meurthe et Moselle se rendent en premier lieu vers le Grand Nancy (plus de 50 000 actifs), vers la Moselle (plus de 20 000 actifs), mais également assez massivement vers le Luxembourg pour ceux résidant l'espace de Longwy (15 760 actifs) et du Val de Briey (5 230 actifs), et également vers la Belgique (2 940 actifs).

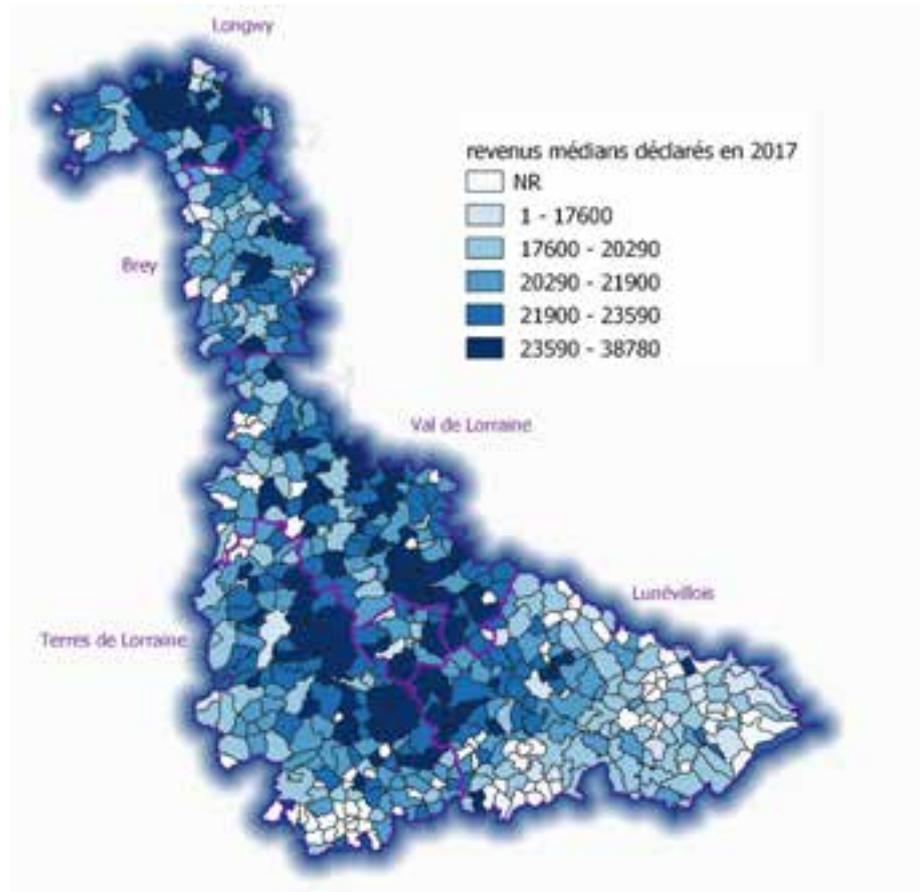
Selon l'étude menée par l'AGAPE en 2018 sur les défis transfrontaliers, le phénomène ne concerne pas que les secteurs à proximité immédiate des frontières. Celui-ci s'étend de plus en plus loin. Par conséquent, les impacts transfrontaliers touchent une portion toujours plus grande de la région Grand Est, parfois jusqu'à des secteurs situés à 50km de la frontière. 96% des frontaliers se concentrent dans 4 départements : 70 000 en Moselle, 40 000 dans le Bas Rhin, 22 000 en Meurthe et Moselle ainsi que dans le Haut-Rhin...

L'AGAPE considère que le secteur de Longwy représente une dynamique transfrontalière d'« aspiration » spécifique au Nord lorrain, dont la proximité immédiate avec le Luxembourg génère une attraction très forte et donc des taux de frontaliers élevés (>30%), une grande partie de ces territoires faisant désormais partie de l'aire urbaine fonctionnelle de Luxembourg. La métropolisation de Luxembourg est telle (développement de l'immobilier de bureau, projet de nouvel hôpital, plateforme logistique...) qu'elle « limite fortement le développement économique de ces territoires et les place en situation de quasi-dépendance » : alors que ces territoires connaissent un dynamisme démographique indéniable (croissance de la population et des actifs), leur emploi est en baisse. L'étude alerte ainsi sur le risque de voir un cycle de décroissance des personnes d'âge actif se mettre en place. Ainsi, à travers le SRADDET, l'enjeu pour la région est de garantir un développement équilibré du territoire : les métropoles régionales frontalières, déjà fragilisées économiquement (baisse des actifs et de l'emploi), risquent d'être affaiblies par la concurrence de métropoles plus importantes.



Des niveaux de revenus disparates et influencés par la proximité du Luxembourg

La représentation du revenu médian déclaré par les ménages en 2017 montre que les niveaux de revenus les plus élevés se concentrent dans le sous territoire de Longwy, situé à proximité de la frontière Luxembourgeoise, ainsi que dans la grande périphérie de la Métropole de Nancy. A l'inverse, le sous territoire du Lunévillois et notamment sa frange sud-est connaît des niveaux de revenus bien moindres, ainsi que certains interstices ruraux du Briey.



	Médiane mensuel	Rapport interdécile	Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% (%)
Meurthe-et-Moselle	1 753 €	5.6	21.5
France métropolitaine	1 760 €	5.6	21.6
Grand Est	1 754 €	5.8	21.4

Ce qu'il faut retenir :

Une stabilisation de la croissance démographique

- Un ralentissement du solde naturel qui interroge les dynamiques à venir
- Une attractivité au nord du territoire liée au transfrontalier
- Un décrochage du Lunévillois

Une dynamique économique en ralentissement

- Une tendance à la baisse de l'emploi global
- Une remontée de l'emploi salarié privé en 2019 remis en cause par la crise sanitaire actuelle

=> Une situation qui interroge les stratégies démographiques à retenir à l'échelle départementale et les besoins en logement futurs

5. Le parc de logements

Un niveau de vacance qui augmente et qui touche certains secteurs plus que d'autres

La Meurthe et Moselle compte 375 755 logements en 2017 selon les données du recensement de la population. Le stock de logements a augmenté de 0,8% par an entre 2012 et 2017 soit 15 250 logements sur la période. Cette évolution s'explique par une production de logement, de la division ou des transformations du parc existant ou encore le changement d'usage.

On note :

- Une augmentation des résidences principales à hauteur de 0,6% par an,
- Une augmentation plus rapide des logements vacants et des résidences secondaires.

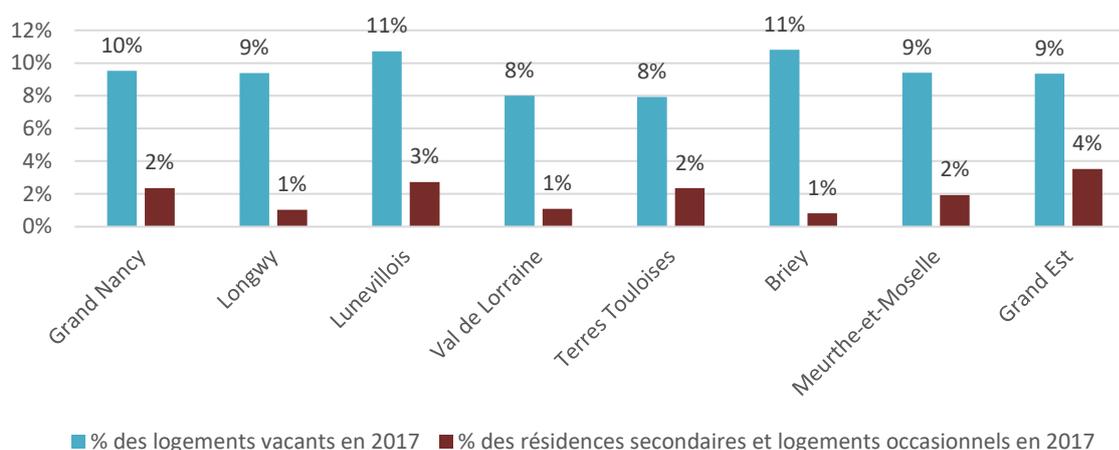
Meurthe et Moselle	2012	5 années	2017	Evolution 2012-2017 en nombre de logements
Parc total de logements	360 503	0.8%	375 755	15 251
Résidences principales	324 035	0.6%	333 167	9 132
Logements vacants	31 200	2.5%	35 346	4 146
Résidences secondaires et occasionnels	5 268	6.6%	7 242	1 973
% Logements vacants	8.7%		9.4%	
% RS et occasionnels	1.5%		1.9%	

Source : INSEE 2017

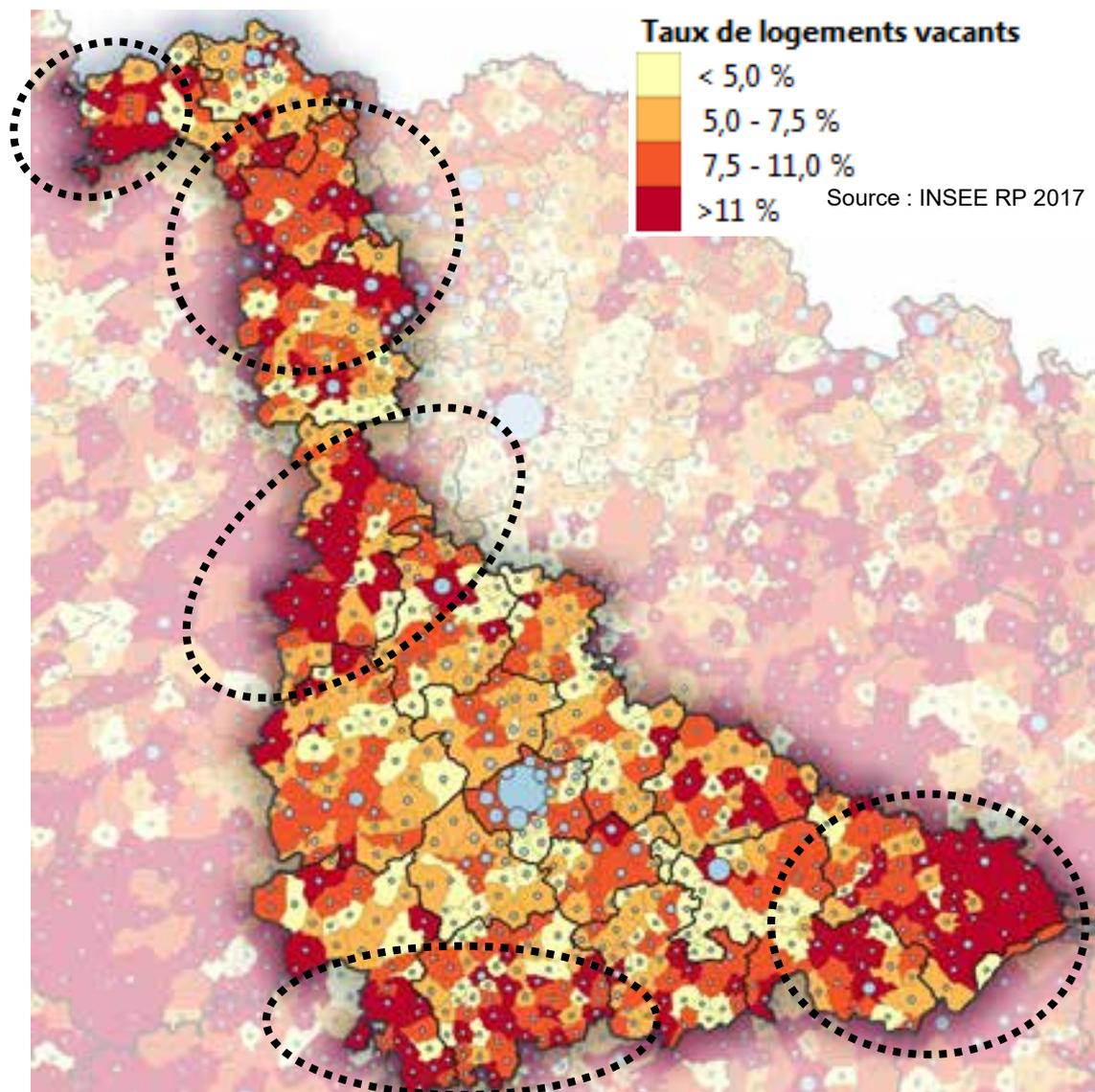
Avec 9% de logements vacants et 2% de résidences secondaires, la structure du parc de logements de la Meurthe et Moselle ne se démarque pas de celle de la région Grand Est. Au sein des sous territoires départementaux, le Grand Nancy, le Lunévillois et le Briey se distinguent par des niveaux de vacance supérieurs.

Parc de logement vacant et de résidence secondaire en 2017

Source : INSEE RP 2017



Tout parc de logement confondu, la cartographie à la commune montre que la situation est encore plus contrastée que les moyennes par sous territoire le montrent. Certains secteurs sont particulièrement concernés, notamment la Communauté de communes Vezouze en Piémont ou la Communauté de communes Mad et Moselle.

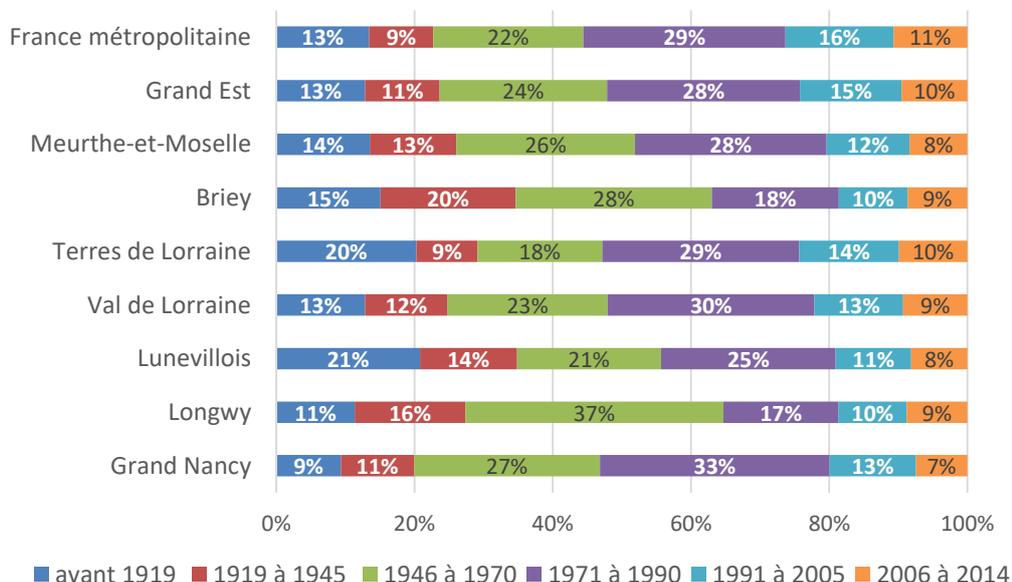


Un parc ancien avec des besoins de rénovation

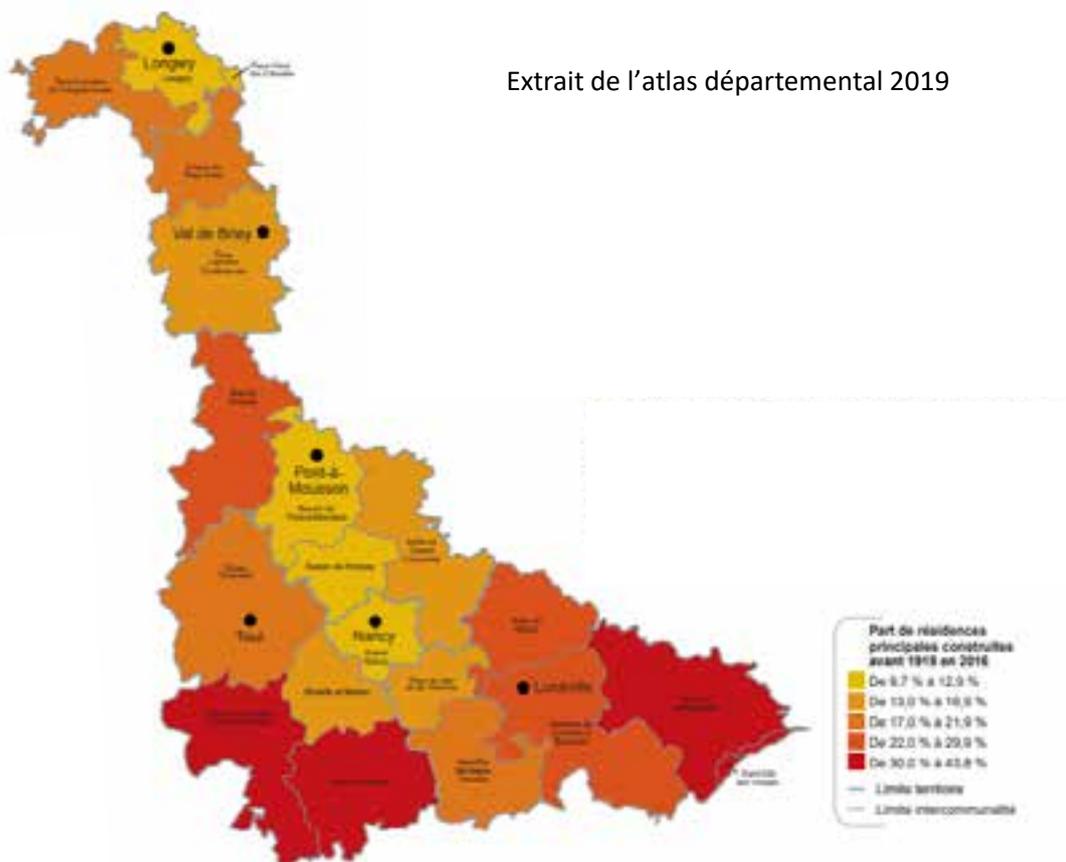
Le parc est constitué à 52% de logements bâtis avant 1970 et les premières réglementations thermiques. Ce constat est particulièrement vrai sur les secteurs du Briey et de Longwy et renvoi à des enjeux d'amélioration thermique et d'adaptation de ce parc.

Ancienneté du parc de résidences principales construit avant 2015

Source : INSEE RP 2017 - traitement GTC



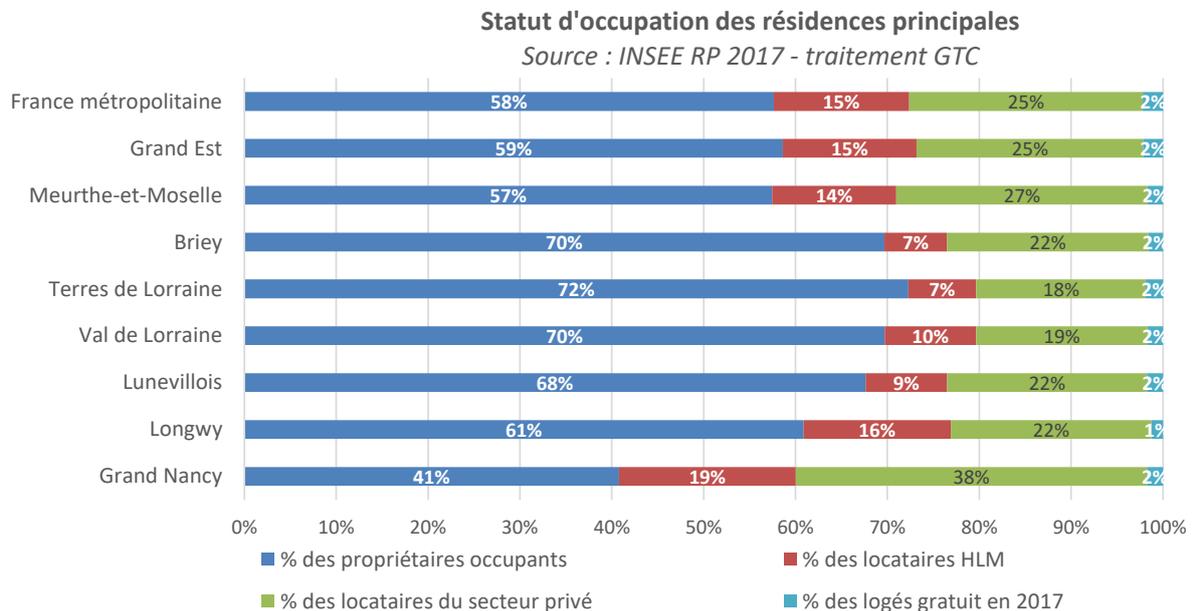
Deux territoires, le Lunevillois et Terres de Lorraine se distinguent également par la part de logements construits avant 1919.



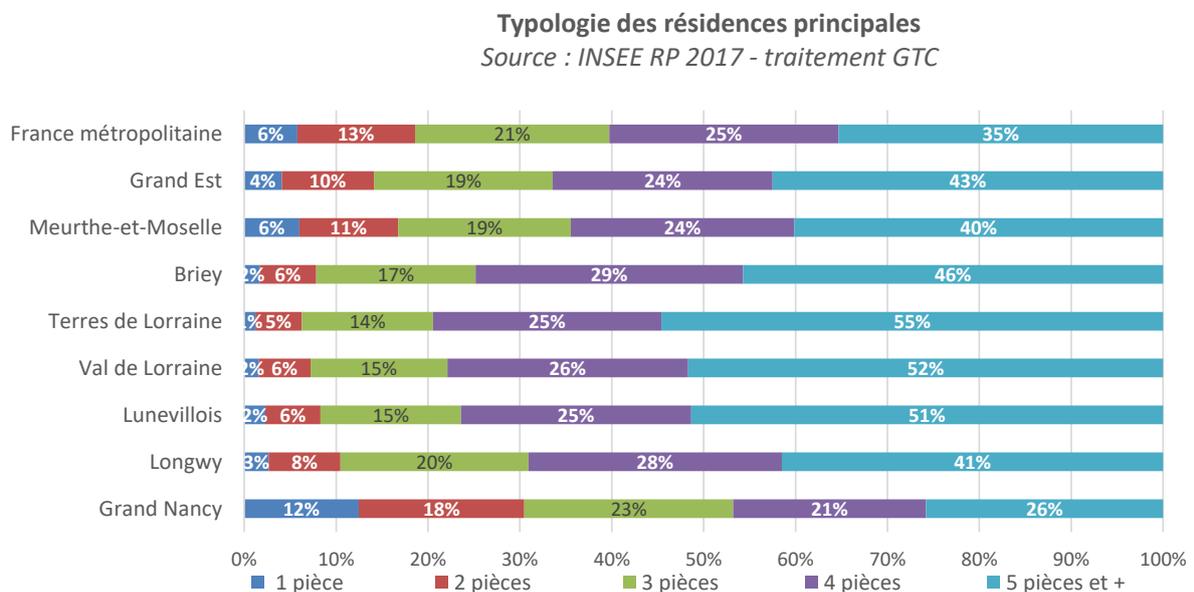
Un parc de grandes résidences principales occupé principalement par des ménages propriétaires

A l'échelle du Département, les logements occupés par leurs propriétaires représentent 57% des résidences principales. Le département propose une part un peu plus importante de logements locatifs que les référents national et régional. Deux sous-territoires se distinguent :

- le Grand Nancy dans lequel les propriétaires représentent 41% des ménages du territoire. On compte plus d'un tiers de logements locatifs privés et un peu moins de 20% de logements locatifs sociaux
- Le secteur de Longwy qui se démarque par une offre plus mixte avec près de 40% de logements locatifs dont 16% de logements locatifs sociaux



En 2017, le parc de logements du Département est constitué à 17% de petits logements de 1 et 2 pièces, et à 40% de grands logements de plus de 5 pièces. La proportion de petits logements est supérieure uniquement sur le Grand Nancy (30% du parc) et à l'inverse la part des grands logements est particulièrement importante sur les autres espaces et représente plus de 50% du parc sur Terres de Lorraine, Val de Lorraine et le Lunévillois.



6. Les marchés du logement

A l'échelle de la France Métropolitaine, une tension moyenne des zones d'emplois qui couvrent le département

L'objectif de cette cartographie nationale constituée à partir de 5 indicateurs est de visualiser d'une manière synthétique à l'échelle de la France métropolitaine la tension du marché du logement, soit le déséquilibre instantané entre l'offre et la demande¹. La carte exprime **la hiérarchie des zones d'emploi en fonction du niveau de tension de leur marché**. Le niveau de tension attribué à une zone permet de positionner chacune des zones d'emplois les unes par rapport aux autres. Il apparaît que les zones d'emplois² qui couvrent la Meurthe et Moselle ont une situation de tension moyenne en 2019 au regard du reste du territoire national.

¹ Le niveau de tension de marché est apprécié à partir de 5 indicateurs : taux de ménages allocataires CAF/MSA dont le taux d'effort est supérieur à 39%, le taux de ménage en suroccupation lourde, le taux de mobilité dans le parc social, le prix moyen en accession en 2017 et l'évolution des prix moyens entre 2012 et 2017. Le niveau de tension va du niveau 1 (tension très faible) au niveau 6 (tension très élevée).

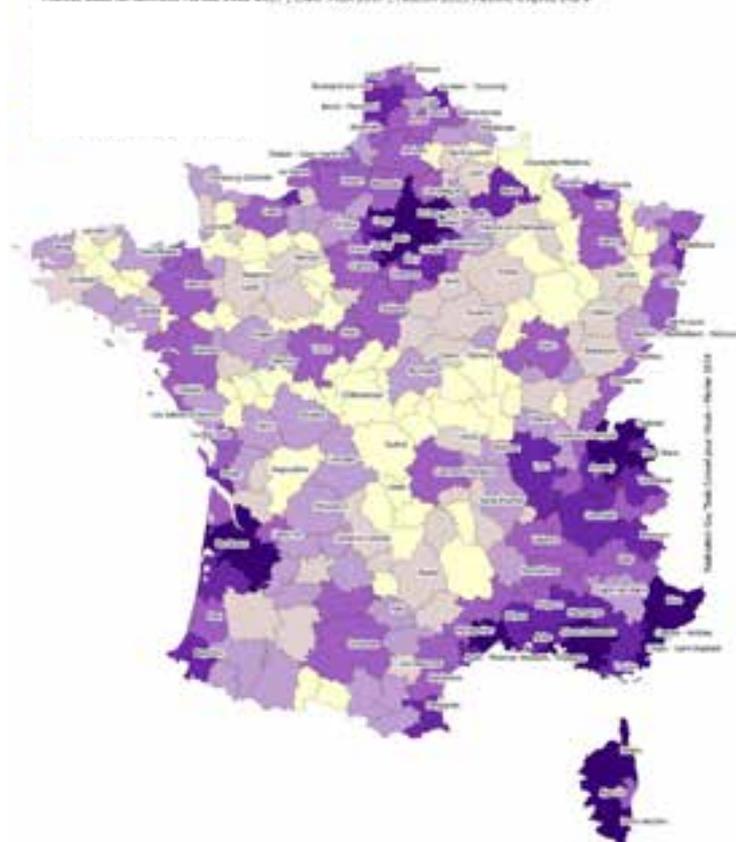
² Les périmètres des zones d'emplois mobilisés sont ceux de 2010.

Niveau de tension	Parc locatif privé		Parc HLM	Marché de l'accession		Nb. de zones d'emploi concernées
	Tx de mén. all. (CAF/MSA) dont le taux d'effort >39%	Tx de mén. en suroccup. Lourde	Taux de mobilité	Prix moy. en 2017	Ev. des prix. Moy 2012-2017	
Niveau 1	13%	0.4%	13.2	96 786 €	-2.2%	63
Niveau 2	15%	0.5%	13.2	121 925 €	-1.5%	48
Niveau 3	17%	0.6%	11.7	139 993 €	-1.2%	58
Niveau 4	23%	0.7%	10.8	176 006 €	-0.4%	67
Niveau 5	24%	1.1%	9.5	220 726 €	-0.6%	34
Niveau 6	36%	3.6%	6.9	322 857 €	-0.3%	34
France métro.	25%	1.8%	9.5	217 671 €	-1.0%	304

Traitements GTC : RPLS au 1er janv 2018 (GCDD/Soes); Paris Notaire service, Base BIEN, 2012-2017 et Notaires de France, Base de données Perval, 2012-2017 ; CNAF-MSA 2017 ; Filocom 2015 MEDDE d'après DGFiP

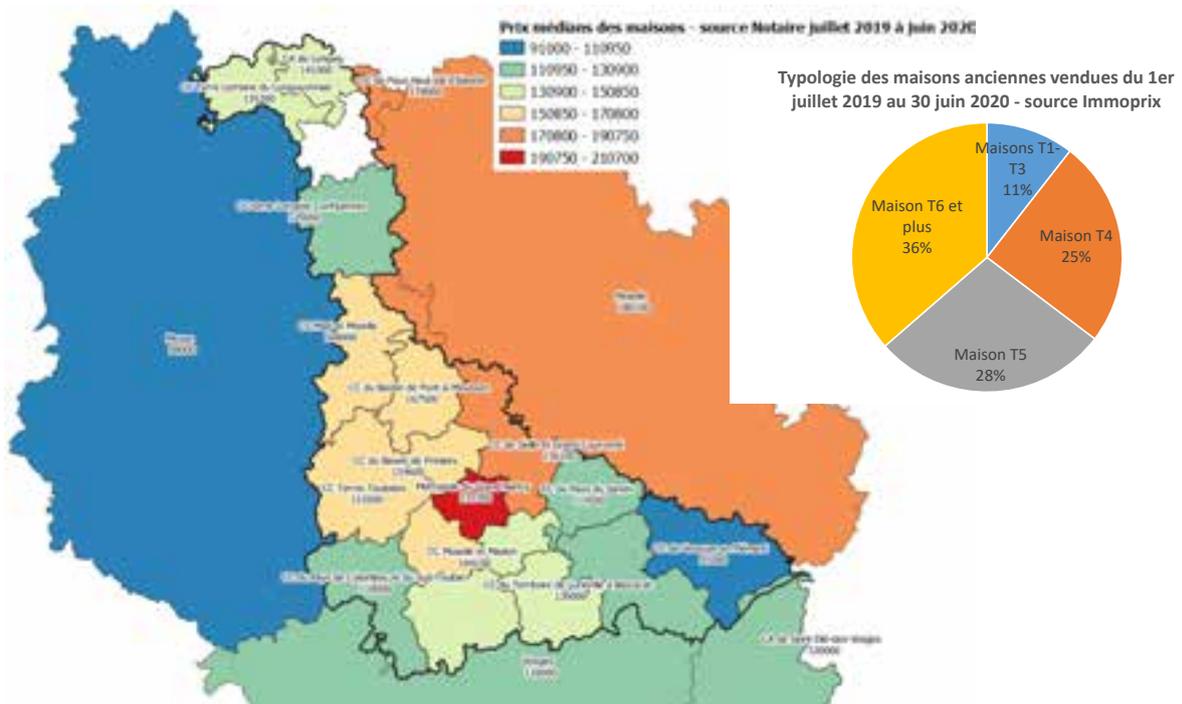
Hierarchisation de la tension du marché en 2017

Sources : RPLS au 1er janv 2018 (GCDD/Soes); Paris Notaire service, Base BIEN, 2012-2017 et Notaires de France, Base de données Perval, 2012-2017 ; CNAF-MSA 2017 ; Filocom 2015 MEDDE d'après DGFiP

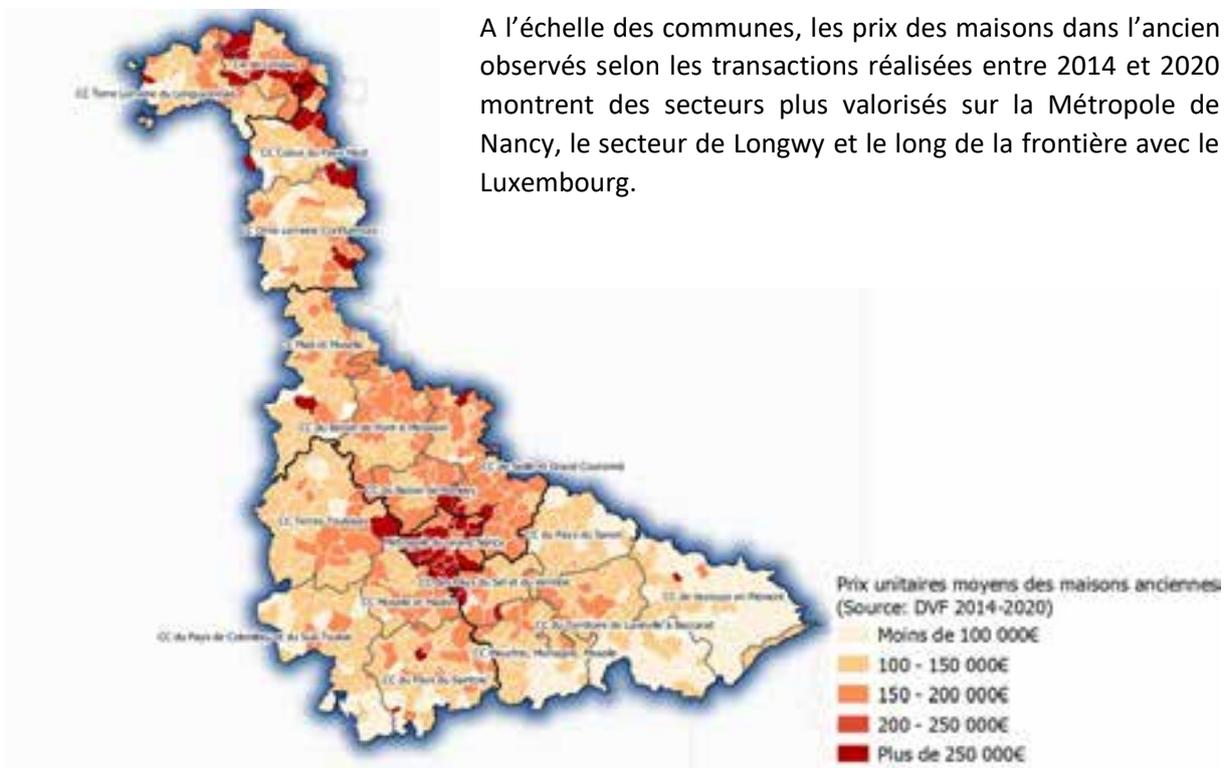


Des prix de l'immobilier plus élevés sur la Métropole du Grand Nancy et le secteur de Longwy

A l'échelle du département et de chacun des EPCI, les prix de l'immobilier dans l'individuel vont de 90 000 (CC de Vezouze en Piémont) à 211 000 euros (Métropole du Grand Nancy) en 2019. A noter que la CC Seille Grand Couronné profite de sa proximité avec Nancy et voit les prix de l'immobilier atteindre 176 000 euros en moyenne sur son territoire.

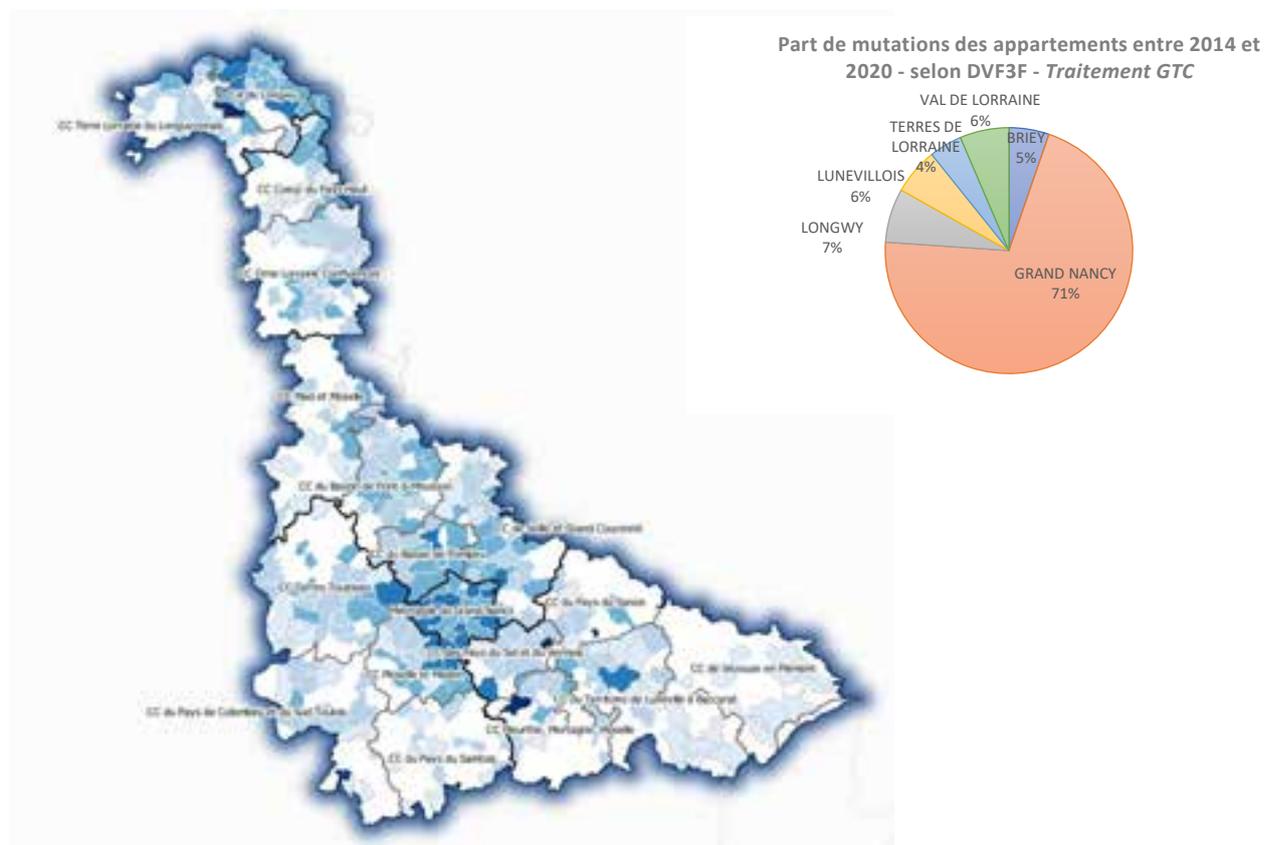
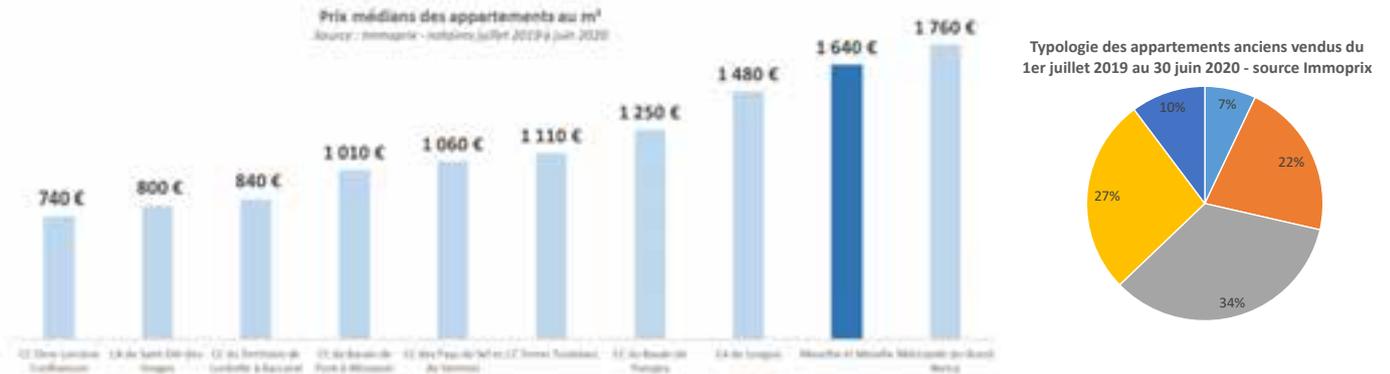


Source : Immoprix

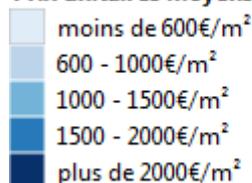


A l'échelle des communes, les prix des maisons dans l'ancien observés selon les transactions réalisées entre 2014 et 2020 montrent des secteurs plus valorisés sur la Métropole de Nancy, le secteur de Longwy et le long de la frontière avec le Luxembourg.

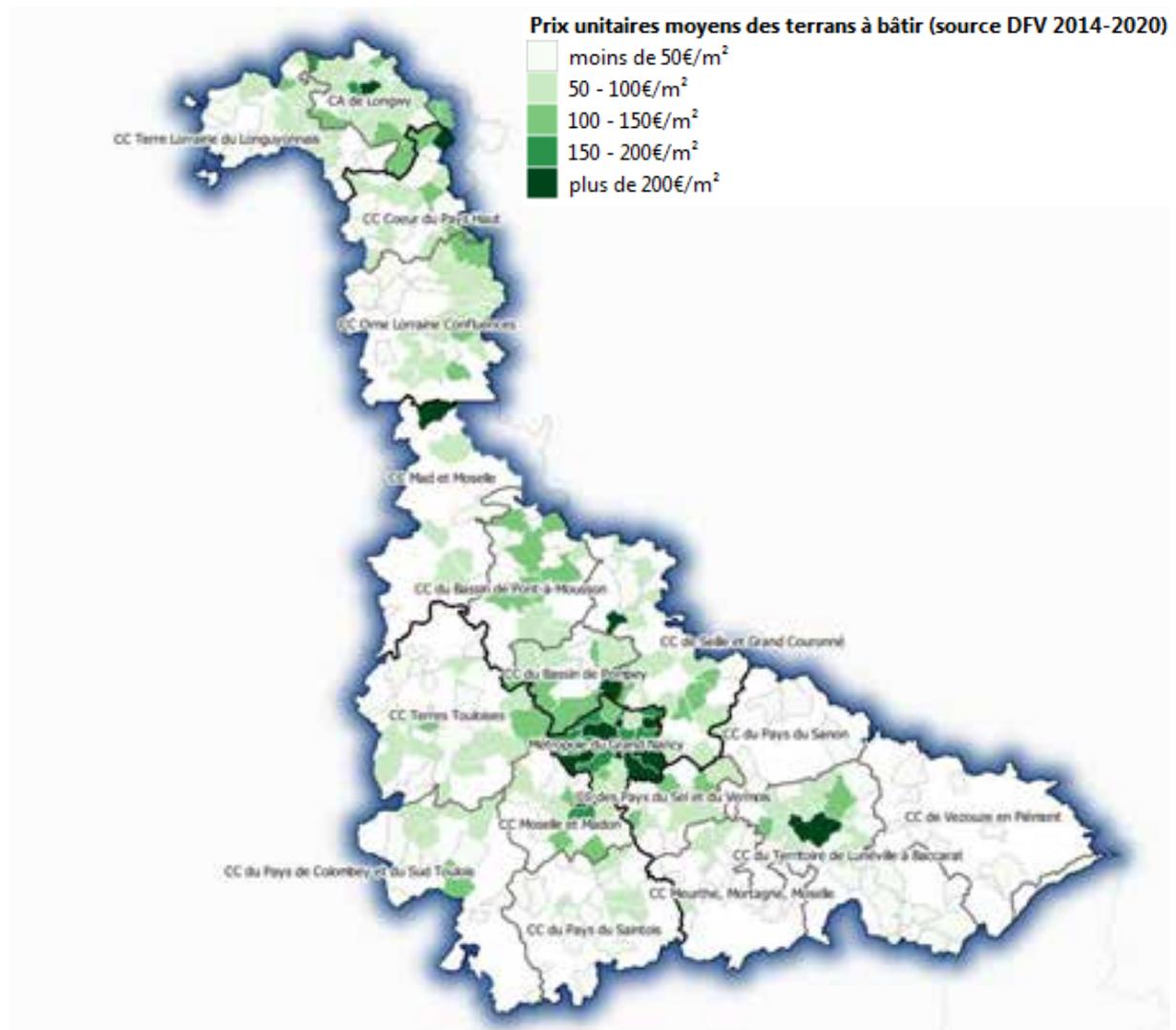
La même tendance et hiérarchie des prix se reflète sur le marché immobilier des appartements, avec un marché porté par les prix du Grand Nancy sur lequel se trouvent l'essentiel des transactions (71% sur la période 2014-2020 selon les données DVF). Les autres territoires concentrent entre 4 et 7% des transactions. On retrouve des prix plus élevés sur la CA de Longwy et dans une moindre mesure sur le Bassin de Pompey.



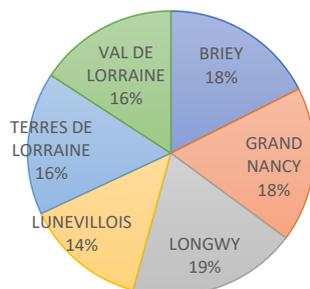
Prix unitaires moyens des appartements anciens (source DVF 2014-2020)



L'identification des terrains à bâtir à partir des données DVF n'est pas la plus aisée. La base de données DV3F identifie plus de 3445 transactions concernant des terrains à bâtir avec un prix moyen de 91€ à l'échelle de la Meurthe et Moselle. Le volume de transaction sur la période 2014-2020 se répartit d'une manière équilibrée sur les sous-territoires.



Part de mutation des terrains à bâtir entre 2014 et 2020 - selon DV3F - *traitement GTC*

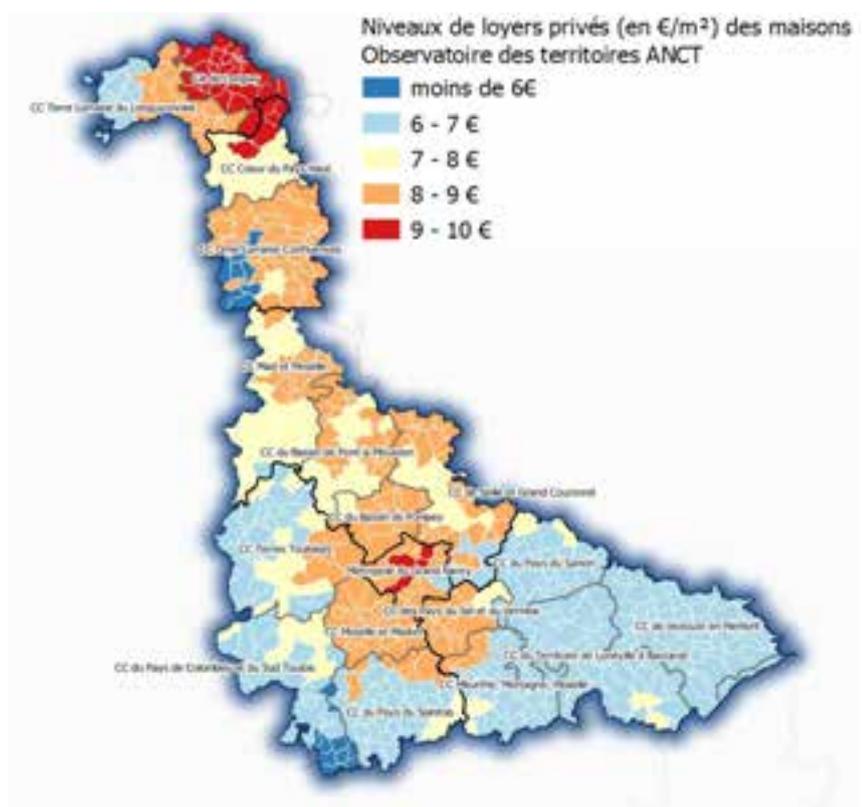


Une hiérarchie des loyers semblable

En 2018, les loyers moyens observés par l'ANCT dans le parc privé sont de 7.34 euros par mètre carré pour une maison « type » (charges comprises) et 8.62 euros par mètre carré pour un appartement « type » (charges comprises).

Ces moyennes recouvrent des disparités territoriales, avec des montants de loyers plus élevés sur la Métropole Nancéenne et sa périphérie, ainsi que sur le secteur de Longwy et la frontière luxembourgeoise.

Une disparité plus importante est constatée sur les niveaux de loyers privés des appartements.



Les données de loyer du parc locatif privé sont issues de données d'annonces parues sur leboncoin, SeLoger et pap.fr sur la période 2015-2019.

Les indicateurs de loyers proviennent ici de prédictions de loyers charges comprises calculées pour des biens types mis en location au 3ème trimestre 2018 avec les caractéristiques de référence suivantes :

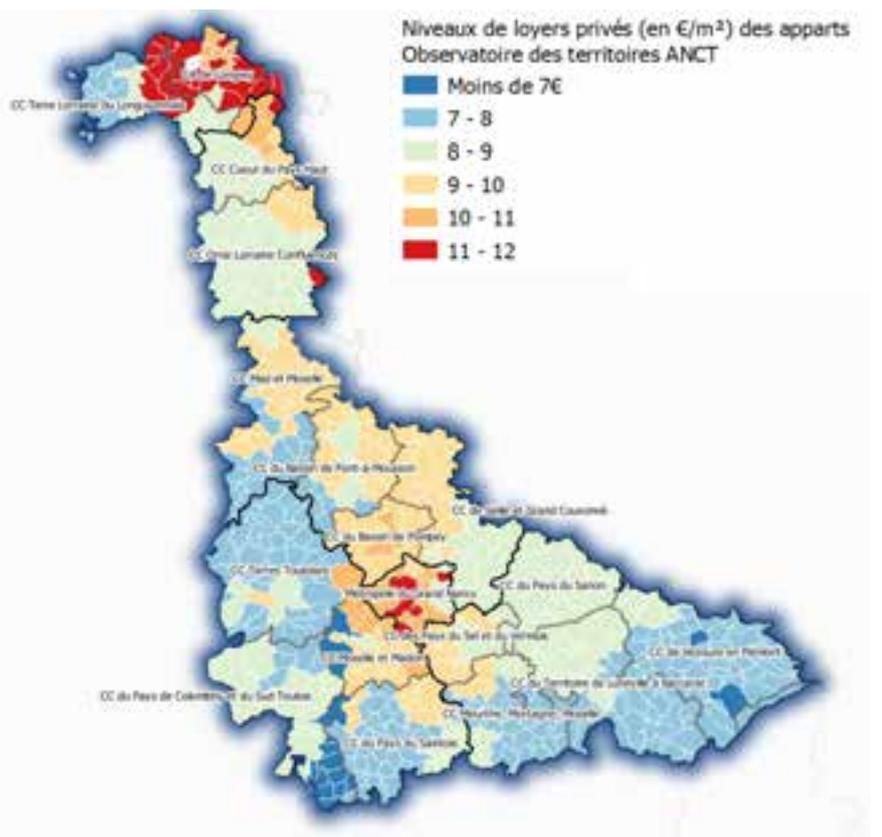
- pour un appartement : surface de 49 m² et surface moyenne par pièce de 22,1 m² ;
- pour une maison : surface de 92 m² et surface moyenne par pièce de 22,5 m².

Les indicateurs de loyers sont calculés sur des données d'annonces, donc mesurent des loyers de flux uniquement.

Avertissement :

- en l'état, les données ne permettent pas de distinguer la location meublée et non meublée ce qui, localement, peut entraîner une surestimation des loyers lorsque le nombre de locations meublées est important. Enfin, il est également possible que des locations saisonnières soient présentes dans l'échantillon ce qui peut entraîner des biais dans les indicateurs de loyers produits pour les communes touristiques.

- pour certaines communes, aucune annonce n'a été observée ; l'indicateur de loyer correspond à celui estimé dans des communes voisines présentant des caractéristiques similaires.



L'activité des promoteurs a connu une forte baisse depuis 2013 mais une légère reprise s'amorce en 2018³

Entre 2010 et 2019, l'analyse de l'activité des promoteurs montre que, sur Nancy et pour le marché du logement collectif, le niveau de mises en ventes et de ventes réalisées est analogue en volume et progresse depuis 2014 et plus fortement depuis 2017 pour atteindre 700 appartements par an. Le stock des encours est stable et ne représentait, en 2019, qu'une demi-année de production.

En dehors de Nancy et sur le marché dans sa globalité, un effondrement de l'activité des promoteurs est observé entre 2014 et 2017 en lien probablement avec le resserrement du zonage, à la fois sur les mises en commercialisation et sur les ventes. Une légère reprise s'est amorcée depuis. Le stock des en cours de 2015 s'est écoulé sur 4 ans entre 2015 et 2019.

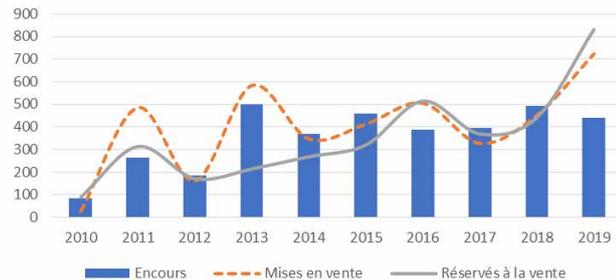
La promotion dans l'individuel pur a connu une baisse d'activité, après avoir atteint un pic de mises en vente en 2013 qui s'est écoulé sur 4 ans. Depuis 2018, le marché paraît suffisamment alimenté et une reprise est visible.

L'enquête internet réalisée en novembre 2020 identifie 36 programmes en cours de commercialisation en Meurthe et Moselle. 35 de ces opérations sont situées sur le Grand Nancy (24 sur la seule ville de Nancy). 1 opération de 17 logements se situe sur le territoire de Neuve Maison.

Cela représente 1 330 logements dont 93% d'appartements en collectif. 3 opérations proposent des appartements et des maisons. Parmi les opérateurs, un grand nombre de promoteurs nationaux sont présents.

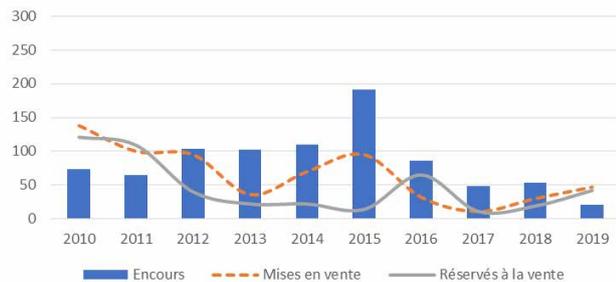
Evolution de l'activité des promoteurs sur le Grand Nancy - collectif (en nb de logements)

Source : ECLN - réalisation GTC



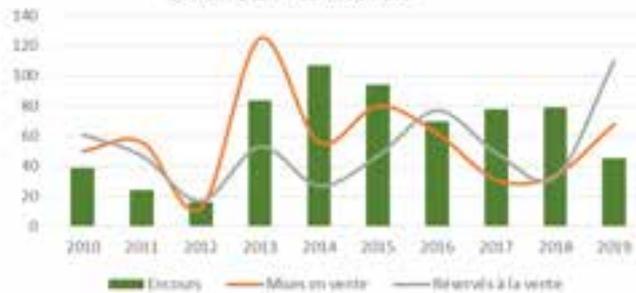
Evolution de l'activité des promoteurs sur le reste du département - collectifs (en nb de logements)

Source : ECLN - réalisation GTC

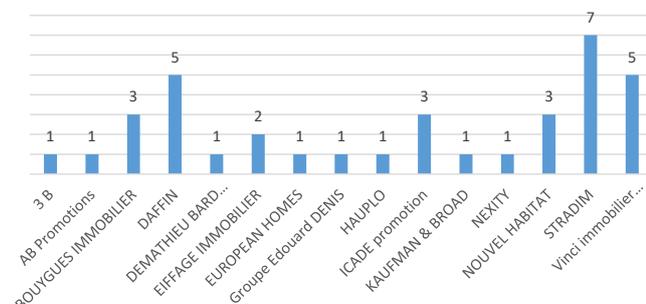


Evolution de l'activité des promoteurs sur le département - individuel (en nb de logements)

Source : ECLN - réalisation GTC



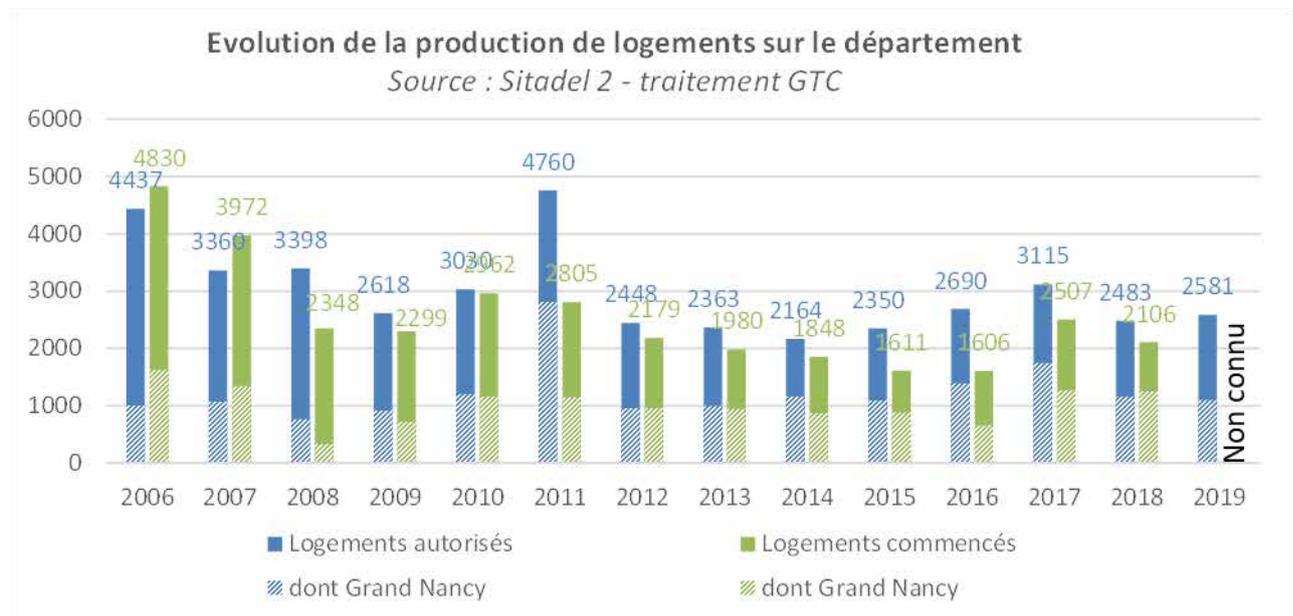
- seloger.neuf



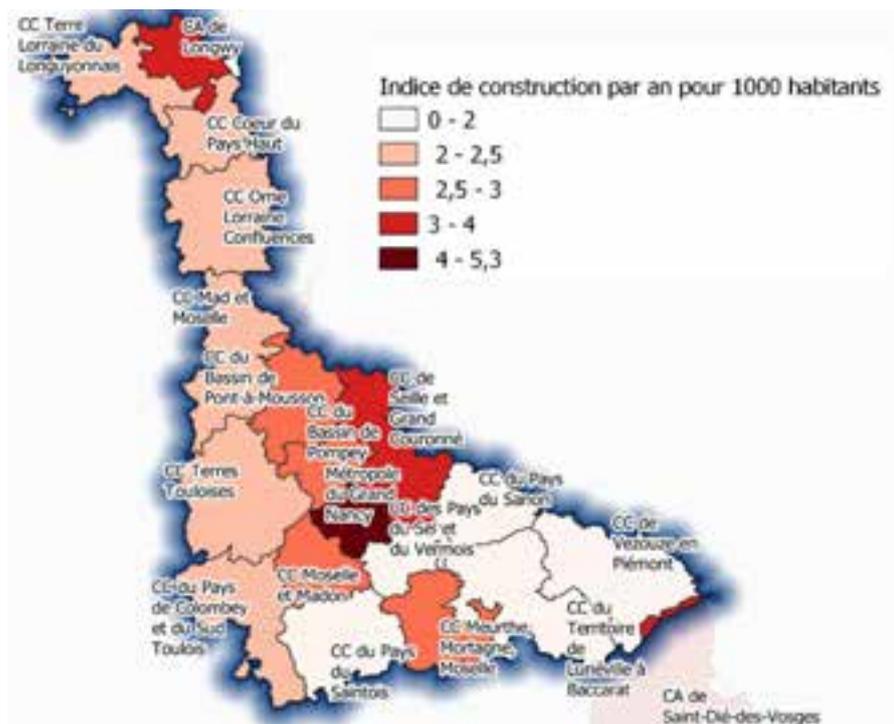
³ La base de données ECLN permet d'avoir une distinction entre les « en cours » (stock de logements mis en vente), les « mises en vente » (mises en vente de l'année N) et les « réservés à la vente » (logements réservés par les ménages dans le cadre d'une VEFA). Le volume de logements en cours inclut les volumes de mises en vente mais pas les volumes de réservés à la vente.

Une dynamique de construction en net recul

Sur la période 2006 à 2018, 33 053 logements ont été mis en chantiers, soit 2 540 en moyenne par an. Une diminution du volume des mises en chantier s'observe tout au long de la période et notamment après la crise bancaire de 2008 (en 2008, le volume de construction est divisé par deux par rapport à 2006), une très légère reprise de la construction s'observe néanmoins en 2017 et 2018 (en moyenne 2300 mises en chantiers par an contre une moyenne de 1800 entre 2013 et 2016)..

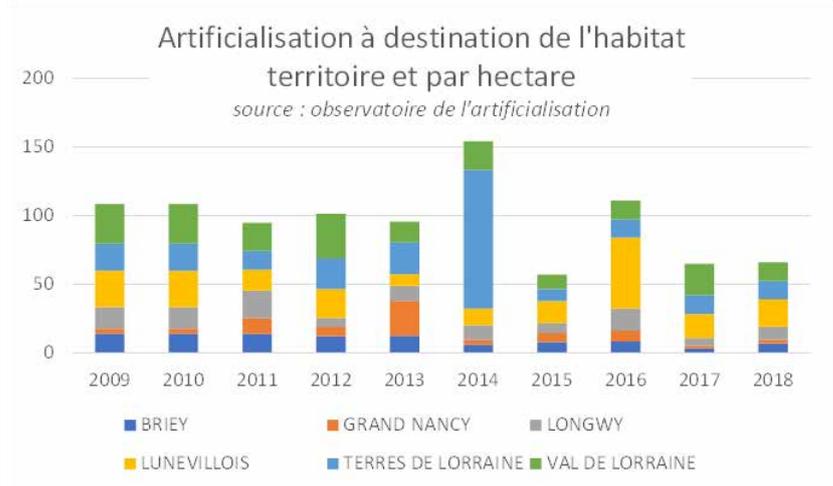


Entre 2012 et 2017, la production de logements s'est concentrée sur et autour du grand Nancy et sa périphérie nord-ouest (CC de Seille et Grand Couronné) ainsi que sur la CA de Longwy. Cependant les niveaux de construction du territoire demeurent relativement faibles par rapport à la tendance nationale (3.16 logements bâtis pour 1000 habitants à l'échelle du Département, contre 4.98 pour la France Métropolitaine).

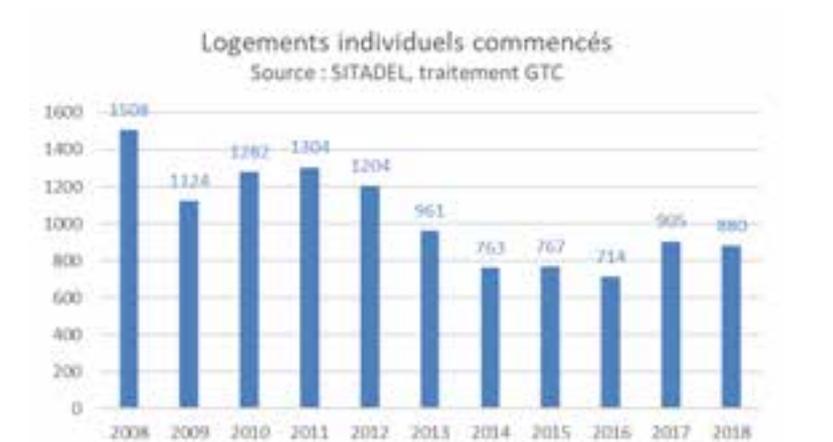


Une production qui se fait moins en extension qu'auparavant, des opérations par conséquent plus complexes

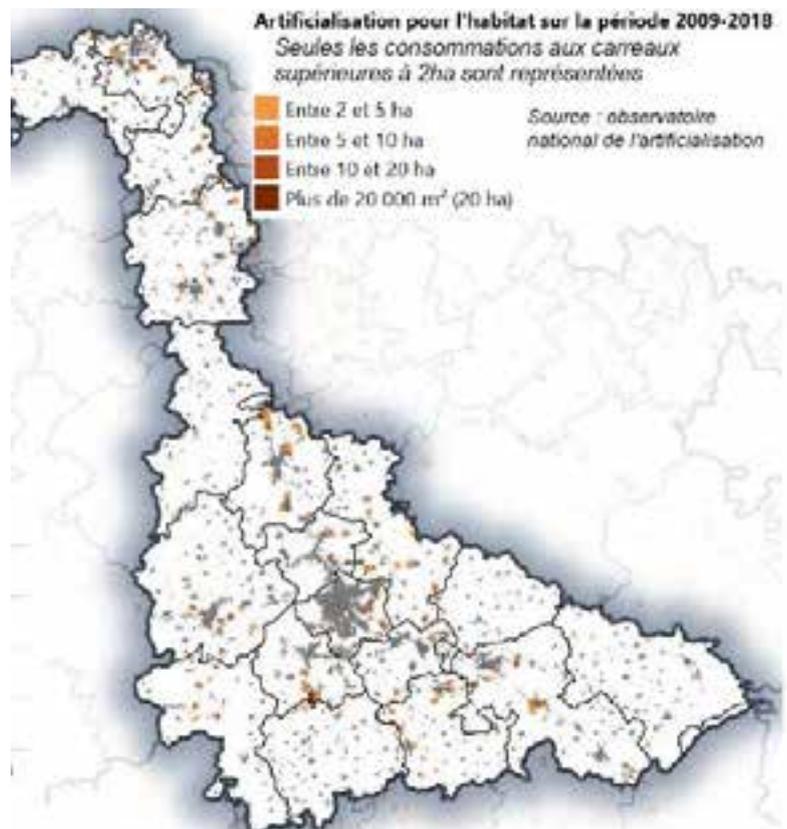
En termes d'artificialisation des sols à destination de l'habitat, la tendance générale est à la baisse pour atteindre 70 hectares artificialisés en moyenne en 2017 et 2018 (contre 100 en moyenne entre 2009 et 2013). Les territoires du Lunévillois et du Val de Briey ont été les plus consommateurs de terrains entre 2009 et 2018.



Ce constat s'accompagne d'une tendance à la baisse du nombre de logements individuels mis en chantier entre 2008 (1508 logements commencés) et 2018 (880 logements commencés). Les volumes de construction dans l'individuel ont ainsi été quasiment divisés par deux en dix ans.



Les tendances en termes d'artificialisation des sols entre 2009 et 2018 traduisent la tendance au réinvestissement des centres urbains et des friches plutôt qu'à la production en extension stricte ; avec une artificialisation globalement contenue dans les interstices urbains. Les territoires expriment néanmoins des inquiétudes par rapport à la prise en compte de la directive de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN).



Les friches, un enjeu sur le département

La Région Grand Est apparaît comme la Région la plus concernée de France avec 1158 friches identifiées) par le CEREMA (inventaire « cartofriches » et l'EPF 54 : il s'agit d'anciens sites miniers, sites industriels, anciennes casernes militaires et friches urbaines diverses (EPHAD, lycées, stations-services, grandes surfaces, sites logistiques En Meurthe et Moselle, les deux organismes recensent 245 friches industrielles (à titre de comparaison, le CEREMA identifie 307 friches en Moselle, 189 dans les Vosges et 103 dans la Meuse).

Certains secteurs à enjeux ressortent de l'inventaire : Le secteur frontalier de Longwy/Herseange/Longlaville est particulièrement concerné avec 75 sites recensés, ainsi que celui de Villerupt (29 friches supplémentaires) 29 sites sont identifiés sur Nancy et sa périphérie immédiate (Malzéville, Laxou et Villers les Nancy). Les secteurs de Toul et Lunéville sont moins concernés (une dizaine de sites identifiés dans chaque cas). Enfin, une vingtaine de friches sont identifiées dans le secteur rural de Baccarat et sur la frontière avec le Département voisin des Vosges.



Recensement des friches « cartofriches », source : CEREMA, <https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/>

Ce qu'il faut retenir :

Des marchés de l'immobilier qui restent accessibles mais plus sélectifs sur le Grand Nancy et le secteur de Longwy

Un maintien de la production de logement sur le territoire départemental,

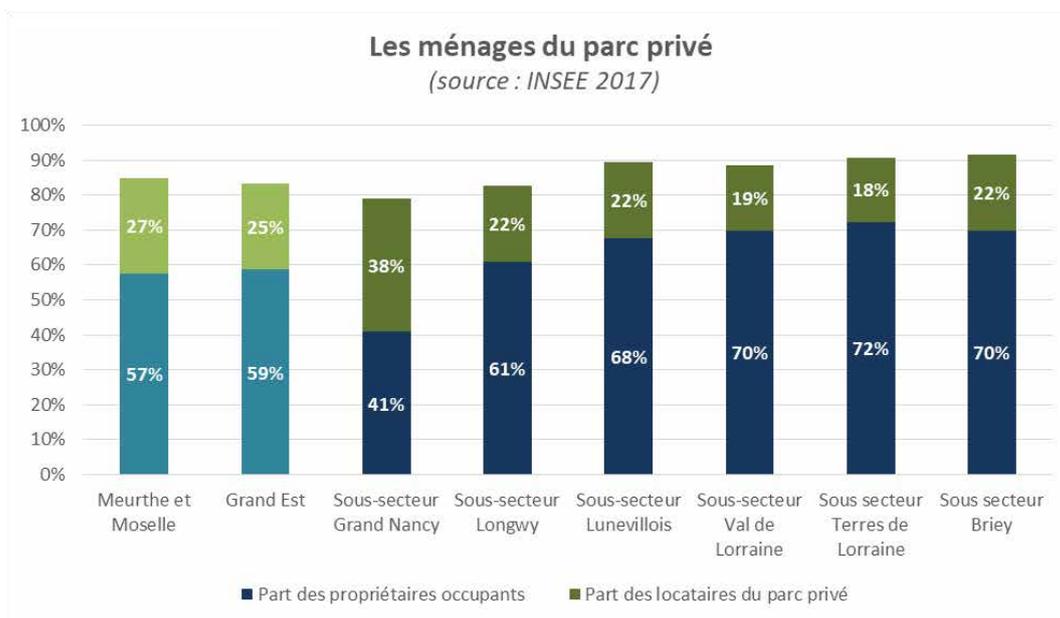
- Des opérateurs privés qui ont du mal à aller en dehors de Nancy et de Longwy
- Une prise de conscience progressive sur l'importance de produire en renouvellement urbain (reconquête centre-bourg et reconversion friche) ce qui signifie des opérations à venir plus complexes
- Une inquiétude des EPCI sur l'application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette

=> Une situation qui interroge les outils opérationnels à développer en dehors des secteurs sous tensions et des outils à soutenir dans les secteurs plus tendus

7. Les enjeux du parc privé

Une prédominance du parc privé sur l'ensemble des territoires du département

Les ménages du parc privé sont très largement majoritaires sur le département de Meurthe et Moselle (85% en 2017) à l'image des ménages du Grand Est (83%). On distingue en leur sein les locataires du parc privé (27%) et les propriétaires occupants (57%).

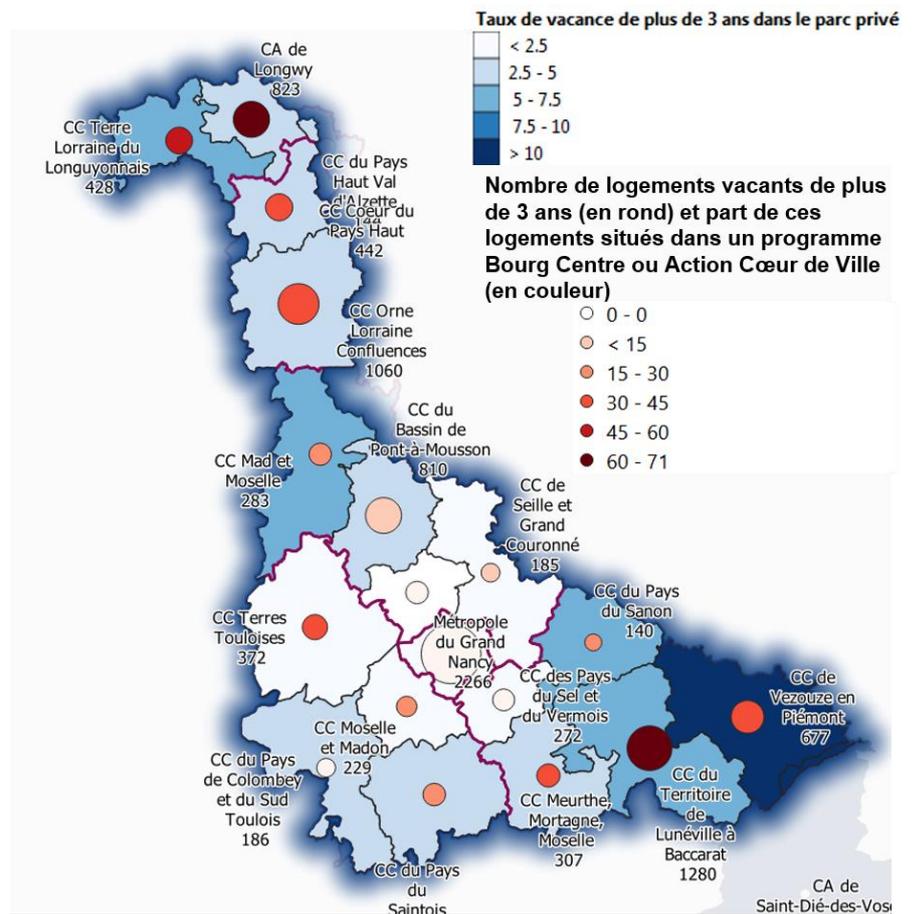


Proportionnellement à la présence de ce parc dans le département, les enjeux concernant son traitement sont importants : lutte contre la vacance, lutte contre l'habitat indigne, accompagnement des propriétaires dans l'amélioration énergétique de leur logement, traitements ponctuels du parc en copropriétés.

A l'échelle départementale on recense 952 logements en suroccupation lourde (soit 0.3% des résidences principales), cette thématique n'est donc pas un enjeu majeur. Les secteurs de la métropole nancéenne et de Pont à Mousson sont les plus concernés avec 397 et 116 logements en suroccupation lourde respectivement.

La lutte contre la vacance dans le parc privé comme enjeu clé du territoire

Sur 321 805 logements privés en 2017 à l'échelle de la Meurthe et Moselle selon le fichier FILOCOM, 34 774 sont vacants soit 11% du parc de logements privés. Parmi eux, 10 512 sont logements vacants depuis plus de 3 ans, soit près d'un tiers.



Certains territoires connaissent des taux de vacance de longue durée particulièrement élevé dans le parc privé : Vezouze en Piémont, Mad et Moselle, Pays du Sanon, Longuyonnais... Le développement de l'habitat pavillonnaire autour de ces polarités est un facteur contribuant à l'abandon du parc des centres anciens et à l'accentuation de la vacance.

Une partie de ces logements vacants peuvent être remis sur le marché notamment grâce aux dispositifs incitatifs nationaux et départementaux tels qu'Action Cœur de Ville ou Bourg Centre 54. Néanmoins, certains secteurs à enjeux ne sont pas retenus dans ces périmètres : Pont à Mousson par exemple (néanmoins la commune est retenue au titre du programme Petites Villes de Demain).

Pour approfondir la question des logements vacants et accélérer leur remise sur le marché, certaines intercommunalités ont développé des outils de repérage et de mobilisation des propriétaires :

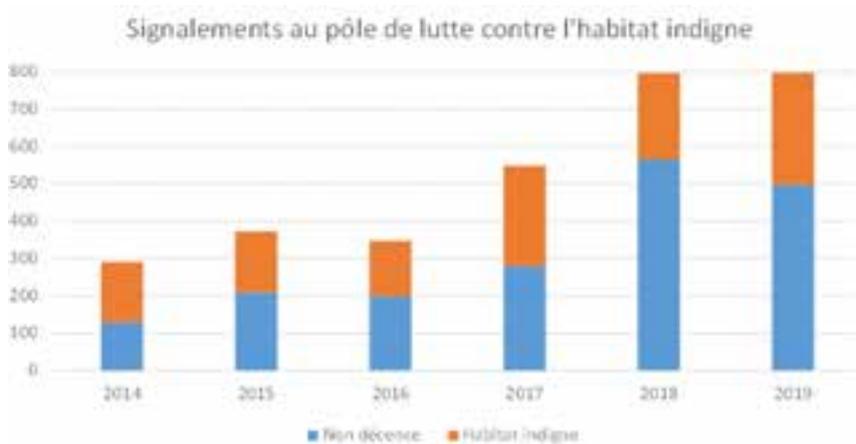
- La CC du Colombey Sud Toulous souhaite intervenir sur la problématique de la vacance en effectuant un repérage des logements vacants et en incitant les propriétaires à remettre leur bien en location ou en vente. Elle apporte une aide de 2000€ pour les projets de remise sur le marché de logements vacants.
- Sur la CA de Longwy, deux communes (dont Longwy) ont mis en place une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). L'EPCI a mené une étude en 2019 sur la vacance à l'échelle du territoire.
- Sur la CC Moselle et Madon, certaines communes appliquent la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), l'EPCI a effectué un travail de repérage terrain de la vacance avec envoi de courriers aux propriétaires

La lutte contre l'habitat indigne, un enjeu pris en compte et le rôle prégnant du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Face aux problématiques liées à l'habitat indigne, un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a été mis en place en 2013. Il regroupe la DDT, l'ARS et la CAF. L'opérateur SOLIHA réalise les visites suite aux signalements remontés par les territoires et acteurs de terrain, et traités par la CAF.

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne connaît une montée en puissance progressive de son activité qui traduit l'efficacité de son fonctionnement partenarial. Cela se traduit par la hausse du volume de signalements à partir de 2017, pour atteindre un volume de l'ordre de 800 signalements traités en 2018 et 2019, soit un doublement par rapport à l'activité des années 2014, 2015 et 2016. 50% des signalements concernent des propriétaires occupants. La moyenne d'âge est de 62 ans, ce sont plutôt des hommes seuls dans de grandes maisons.

Sur l'année 2018, les signalements sont répartis géographiquement sur l'ensemble du territoire, ils sont légèrement plus importants sur le Lunévillois et concernent fortement le locatif privé, y compris sur de petites communes rurales. La crise sanitaire en 2020 laisse craindre une augmentation de la précarité sur le plus long terme et donc des signalements à venir.



Source : présentation PDLHD 54 2020, 2019, 2018

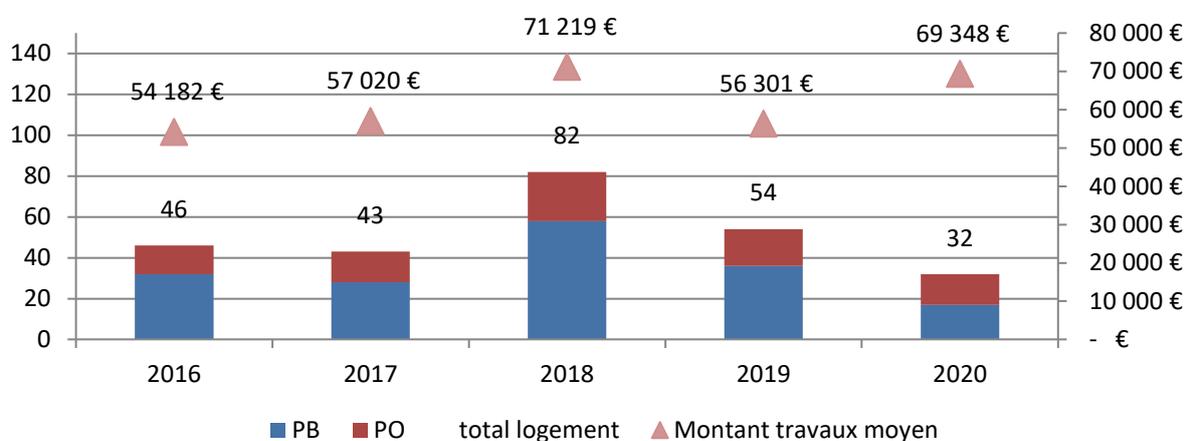
Zoom sur la situation en 2018 concernant les signalements Habitat Indigne (PDLHD 54)



La lutte contre l'habitat indigne est un objectif porté par l'Anah et présent dans la plupart des dispositifs opérationnels de type OPAH ou PIG mis en œuvre par les EPCI.

Sur le territoire de délégation du département de Meurthe et Moselle, on compte une cinquantaine de logements par an ayant bénéficié d'une aide entre 2016 et 2020 au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé. Le niveau de travaux moyens par logements se situe autour de 61 100€ pour une subvention moyenne de 27 100€ (hors subventions EPCI ou communes), soit 44% du prix moyen des travaux.

Nbre logements privés financés par l'Anah au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé sur le territoire de la délégation



Hors délégation, la Métropole du Grand Nancy a aidé moins d'une dizaine de logements appartenant à des propriétaires occupants par an sur les trois dernières années.

Dossiers réalisés PO LHI	2018	2019	2020
Grand Nancy	5	8	10
CCBP	1	0	0

Source : réunion d'échange sur la programmation CRHH 2019, 2020, 2021

Les dispositifs de type OPAH et PIG pilotés par les EPCI ou les PETR traitent également la question du logement indigne ou très dégradé. Les retours d'expériences sont variés :

- CC de Sanon : les aides aux propriétaires bailleurs fonctionnent plutôt bien. En revanche chez les propriétaires occupants il est difficile de monter des dossiers car les restes à charges sont souvent trop élevés. Les propriétaires bailleurs n'ont pas de difficulté à conventionner leur logement avec l'ANAH car les plafonds de ressources ne sont pas contraignants (cela n'empêche pas les propriétaires de sélectionner leurs locataires) et les plafonds de loyers sont proches de ceux du marché.
- CC Colombey Sud Toulousin : quelques communes concernées par l'habitat dégradé, notamment dans le parc locatif, des situations qui sont remontées par les signalements d'assistantes sociales. Une visite de diagnostic est effectuée par la personne en charge de l'OPAH

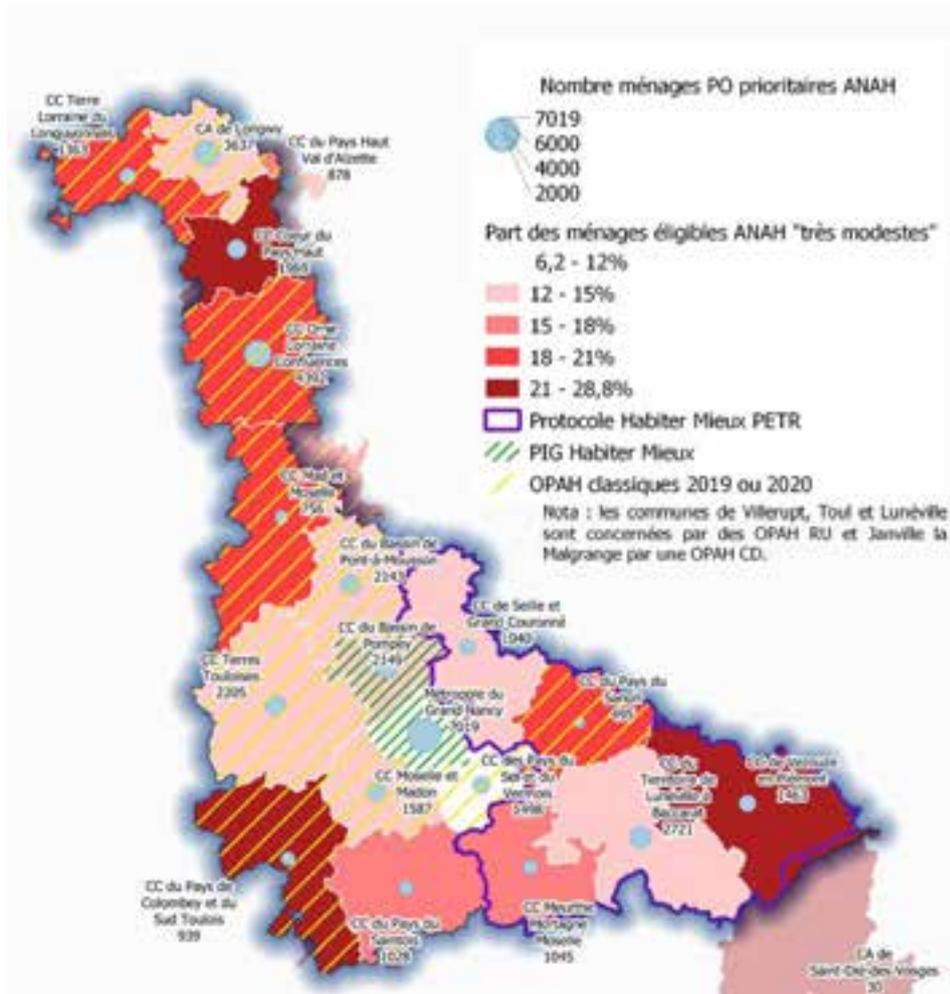
Au-delà des dispositifs opérationnels liés à l'ANAH, certaines intercommunalités ont développé d'autres outils :

- Un service communal d'hygiène et de salubrité à Lunéville ;
- Un travail informel avec la Caf, l'ARS, la DDT (le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne) : signalements, visites à domicile, etc. pour la CC Moselle et Madon
- Plusieurs d'entre eux ont un projet (approuvé ou en cours de réflexion) de mise en place du permis de louer (Métropole de Nancy, CC Moselle et Madon, CC Bassin de Pompey, CC Pays Haut Val d'Alzette, CA Longwy) afin de développer une meilleure connaissance du parc locatif privé et de prévenir les situations de mal logement.

Une bonne couverture territoriale en matière de dispositifs d'amélioration du parc privé

Selon Filocom, en 2017, 12% des propriétaires occupants du département sont éligibles aux aides de l'ANAH (taux identique à celui de la région).

Cette proportion atteint un quart des ménages dans certains EPCI ruraux (Vezouze en Piémont, Cœur du Pays Haut...).



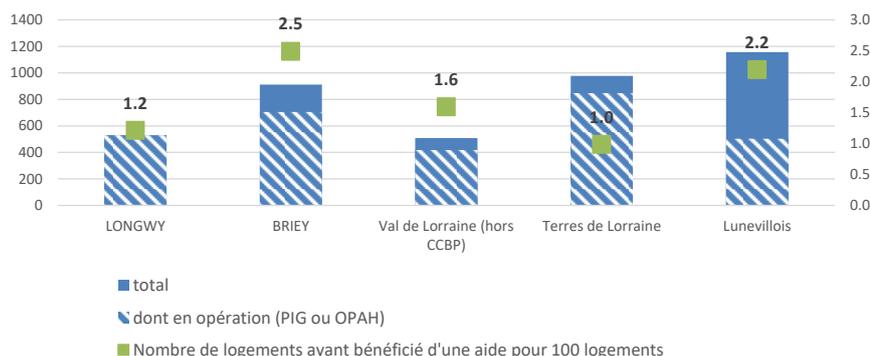
De nombreux EPCI et le PETR du Lunévillois se sont saisis de l'enjeu en mettant en œuvre des dispositifs d'actions d'amélioration de la performance énergétique des logements et d'adaptation au vieillissement et au handicap : OPAH et PIG. Ces dispositifs permettent aux ménages de mobiliser les financements de l'ANAH pour réaliser des travaux et la plupart des EPCI abondent les aides de l'ANAH.

La plupart des dispositifs sont animés en externe par un opérateur. Certains territoires ont fait le choix de la gestion en régie (CC Colombey Sud Toulois, Bassin de Pompey) avec une personne dédiée au suivi-animation au sein de l'intercommunalité ; ou bien un fonctionnement mixte en partie en régie et en partie avec un opérateur pour les visites techniques (CC Moselle et Madon).

Toutes aides confondues, on note un rôle assez important des opérations programmées. Pour autant, les aides dans le diffus jouent aussi un rôle non négligeable notamment dans le Lunévillois.

Nbres logements ayant bénéficié d'une aide de l'Anah entre 2017-2020 sur le territoire de la délégation du Conseil Départemental

Source : CD 54



Le département est également bien couvert en plateformes de la rénovation énergétique portées notamment par les PETR. Ces plateformes permettent notamment d'accompagner les ménages qui relèvent de l'ANAH mais également ceux qui dépassent les plafonds de l'ANAH.

- ❖ **PETR du Lunévillois** (CC du Pays de Sanon, CC de Lunéville à Baccarat, CC de Vezouze en Piémont, CC Meurthe Mortagne Moselle)

A l'échelle du PETR du Lunévillois une plateforme de la rénovation énergétique a été mise en place. Les ménages intéressés par la démarche s'adressent aux intercommunalités qui les redirigent ensuite vers le dispositif adapté : soit les aides de l'ANAH (notamment lorsqu'un dispositif de type OPAH existe), soit vers la plateforme de rénovation énergétique du PETR (notamment pour les ménages qui dépassent les plafonds ANAH). Pour tous les ménages non éligibles aux aides de l'Anah, le PETR a adhéré au dispositif Oktave (le « dispositif de rénovation du Grand Est ») a été proposé sur le territoire. Il s'agit d'une démarche d'accompagnement des ménages avec la possibilité de prendre plusieurs options jusqu'à la possibilité d'être assisté par une maîtrise d'œuvre. Les collectivités constatent que l'animation de la plateforme fonctionne mieux lorsqu'on peut s'appuyer sur un dispositif de type OPAH ou PIG en parallèle.

- ❖ **Terres de Lorraine** (CC Terres Toulouses, CC Moselle et Madon, CC Pays du Saintois, CC Pays de Colombey Sud Toulous)

Dans le cadre de sa démarche de Territoire à Energies Positives, le PETR Terres de Lorraine propose un accompagnement des ménages à travers le programme « Rénov'nergies ».

- ❖ **Pays de Briey** (CC Cœur du Pays Haut et CC Orne Lorraine Confluences)

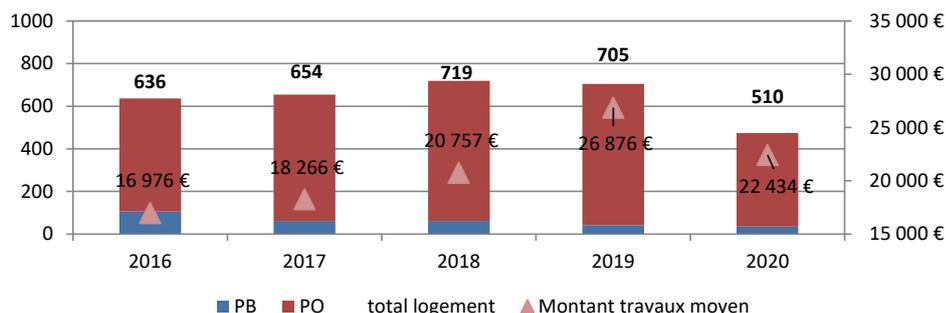
Le Pays a mis en place la plate-forme énergétique « Renov Plus » pour aider les ménages au-dessus des plafonds ANAH à réhabiliter leur logement depuis 2016.

- ❖ **PETR Val de Lorraine** (CC du Pays de Pont à Mousson, CA du Bassin de Pompey, CC Mad et Moselle)

Des réflexions sont en cours pour la création d'une plateforme de rénovation énergétique à l'échelle du PETR dans le cadre du SARE. L'accompagnement technique des ménages passerait probablement par le conventionnement avec un organisme de type OKTAVE. Une réflexion est menée sur la mise en place d'un guichet unique à l'échelle du PETR et sur le conventionnement avec un EIE, à l'échelle du PETR également. Le guichet serait sur Pompey ou Pont à Mousson (à trancher) avec des permanences tenues sur le territoire.

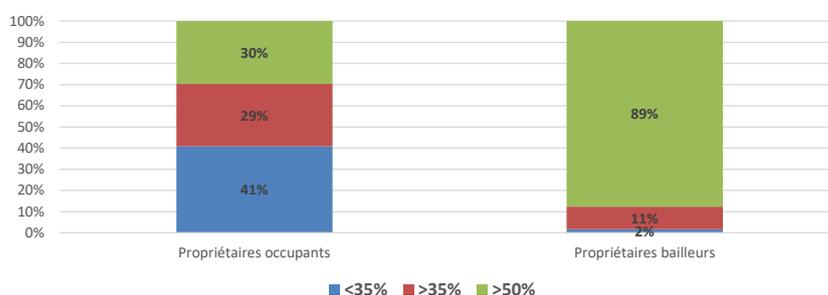
En termes de réalisation, un peu plus de 640 logements ont été aidés au titre de la réhabilitation énergétique sur le territoire de délégation du département pour un montant moyen de plus de 20 000 euros. Comme partout, les aides ont surtout bénéficié aux propriétaires occupants.

Nbre logements privés financés par l'Anah au titre de la lutte contre la précarité énergétique (y compris Habiter Mieux) sur le territoire de la délégation



En termes de gain énergétique, les dossiers portés par les propriétaires bailleurs ont permis des gains énergétiques plus conséquents et correspondent probablement à des rénovations plus importantes.

Gains énergétique moyen des logements ayant bénéficiés d'une aide au titre d'Habiter mieux et de la lutte contre la précarité énergétique sur le territoire de délégation
Source : CD 54



SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique) et OKTAVE

Le dispositif SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique) mis en place par l'ADEME et la région Grand Est a pour but de simplifier les démarches et de proposer un guichet unique à l'échelle des Pays. Actuellement, il existe plusieurs espaces infos énergie (EIE) dont certains sont intégrés aux plateformes. Ces derniers ont vocation à être réorganisés dans le cadre du SARE.

La région Grand Est a créé une SEM dédiée à l'accompagnement des ménages dans leurs travaux d'amélioration énergétique appelée OKTAVE. Cet outil propose un accompagnement technique et financier. A noter, il existe une prime pour valoriser les Certificats d'Economie d'Énergie générés par les travaux des collectivités.

Au-delà des dispositifs opérationnels liés à l'ANAH et des plateformes de la rénovation énergétique, les collectivités ont souhaité déployer d'autres outils en fonction des besoins et des priorités identifiés localement.

Ainsi plusieurs intercommunalités ont subventionné par le passé les aides à la rénovation de façades (CC Meurthe Mortagne Moselle, CC Cœur Pays Haut) et certaines poursuivent cette action :

- La CC du Sanon apporte des aides sur fonds propres pour la rénovation des façades ayant un caractère patrimonial à préserver. Il s'agit d'une aide de 20% HT du montant de la facture plafonné à 1 000€. Le CAUE est un partenaire du dispositif et apporte des conseils gratuits aux propriétaires (matériaux, coloris...).
- CC Mad et Moselle : Accompagnement au ravalement façade pour les immeubles datant d'avant 1965 avec un objectif de 35 logements sur 3 ans. L'aide d'un montant plafonné à 1300 euros et va passer à 1750 euros est mobilisable sans conditions de ressources.
- CC Orne Lorraine Confluence : une campagne de ravalement a été mise en place sur les axes structurants (RD et bords de l'Orne). L'aide est de 25% du montant des travaux plafonné à 1500 euros et qui concerne les immeubles bâtis avant 1975. Elle concerne tous les ménages sans condition de ressources. L'objectif est de 150 dossiers sur 3 ans.
- CC Terres Lorraines Longuyonnais possède également une prime au ravalement (1500 euros par projet de travaux).

Pour compenser les aides de l'ANAH qui ne sont pas éligibles à l'ensemble des ménages, certaines collectivités accordent des aides complémentaires :

- CC Meurthe Mortagne Moselle : pour les ménages juste au-dessus des plafonds ANAH voulant réaliser les mêmes types de travaux que ceux financés dans le cadre de l'ANAH (isolants, menuiserie, chauffage...) une subvention au 1^{er} lot de travaux allant de 500 à 1 500€ est accordée.
- EPCI du PETR du Lunévillois : programme DART pour les ménages éligibles ANAH ou non et pour les propriétaires bailleurs. L'aide va principalement aux foyers intermédiaires.
- CC Mad et Moselle : pour les travaux de mise en place d'une source d'énergie renouvelable (chauffage et eau chaude sanitaire) et en auto-réhabilitation (objectif 75 dossiers sur 3 ans), prime de 500 euros forfaitaire est accordée dans les deux cas. En auto-réhabilitation, si emploi de matériaux écologiques, prime de 250 euros supplémentaires. La prime est mobilisable sans conditions de ressources. Règlement personnes âgées et handicapées éligibles à l'ANAH en termes de ressources pour les postes non éligibles dans le cadre de l'OPAH : objectif 15 dossiers sur 3 ans, aide de 10% de la dépense éligible plafonné à 1000 euros.

Un parc de copropriétés concentré sur Nancy et une majorité de copropriétés de moins de 10 lots en dehors de la Métropole

Le parc en copropriété représente près d'un quart du parc de logement du département soit 89 996 logements. Cependant les copropriétés sont concentrées sur la Métropole du Grand Nancy où elles représentent 45% du parc soit 66 000 logements. Dans les autres EPCI, elles représentent moins de 18% du parc.

Il s'agit principalement de copropriétés de petite taille, 37% des copropriétés font moins de 10 lots. On note cependant des taux plus importants de copropriétés de grande taille (plus de 100 lots) dans la CC des Terres Lorraines du Longuyonnais, dans le Bassin de Pont à Mousson et dans la métropole nancéenne.

Nom epci	Nombre de logements	Total parc copro	Part copro moins de 10 lots	Part copro plus de 100 lots	Part des copro sur parc de logements
Métropole du Grand Nancy	148 173	66299	30%	19%	45%
CA de Longwy	31 029	4754	50%	11%	15%
CC Orne Lorraine Confluences	27 144	4372	50%	9%	16%
CC du Territoire de Lunéville à Baccarat	22 789	2505	59%	0%	11%
CC Terres Toulouses	21 098	1997	58%	6%	9%
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	20 015	2395	56%	19%	12%
CC du Bassin de Pompey	19 065	1897	53%	6%	10%
CC des Pays du Sel et du Vermois	13 925	1258	67%	0%	9%
CC Moselle et Madon	13 368	932	68%	0%	7%
CC Coeur du Pays Haut	10 145	747	70%	0%	7%
CC de Seille et Grand Couronné	8 173	174	91%	0%	2%
CC Meurthe Mortagne Moselle	7 948	353	78%	0%	4%
CC Terre Lorraine du Longuyonnais	7 890	703	31%	59%	9%
CC du Pays du Saintois	7 031	180	89%	0%	3%
CC de Vezouze en Piémont	6 918	47	100%	0%	1%
CC du Pays Haut Val d'Alzette	5 993	1065	55%	0%	18%
CC du Pays de Colombey et du Sud Toulous	5 217	133	100%	0%	3%
CC Mad et Moselle	4 838	143	100%	0%	3%
CC du Pays du Sanon	2 846	42	100%	0%	1%
CA de Saint-Dié-des-Vosges	300	0	0%	0%	0%
DPT 54	383 912	89996	37%	16%	23%
REG 44	2 902 561	614267	32%	12%	21%
Bourgs centres	71458	10868	56%	15%	15%

Source : Filocom 2017

Les collectivités se saisissent progressivement des enjeux représentés par ce parc en copropriété :

- La CA de Longwy compte quelques copropriétés en difficulté. Une action renforcée doit être mise en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU.
- CA Bassin de Pompey : il apparaît que plus de 50% des copropriétés ne sont pas immatriculées. La communauté de communes souhaite mettre en place un travail de fond pour accompagner ces copropriétaires probablement par le biais d'actions de formation
- CC Mad et Moselle : il existe des copropriétés fragiles, il s'agit d'un sujet à approfondir avec accès à la liste des copropriétés fragiles pour contacter les syndics.

- Cc Bassin de Pont à Mousson : La nouvelle OPAH intègre un volet copropriétés en difficulté car cette une problématique émergente sur le territoire.
- CC Pays Haut Val d'Alzette : Il existe une copropriété connue sur Villerupt qui est en grande difficulté. L'EPCI note des écarts entre le registre ANAH et la réalité et soulève le fait qu'il existe des copropriétés horizontales sur le territoire dont beaucoup d'habitants n'ont pas connaissance. Ainsi, il y aurait un travail de recensement et de sensibilisation/information à faire en direction de ces ménages.

Ce qu'il faut retenir :

Des besoins d'amélioration du parc privé partagés par l'ensemble des acteurs

- Un « millefeuille » de dispositifs : nombreux outils / dispositifs développés sur le volet habitat privé/rénovation énergétique y compris par le département,
- Une difficulté à intervenir auprès des propriétaires bailleurs,
- Des bailleurs sociaux sollicités pour intervenir sur les centres-bourgs (MMH, Batigère par exemple)

=> Un enjeu souligné par les acteurs rencontrés, au-delà des dispositifs mis en place aujourd'hui comment passe-t-on à l'acte sur les points les plus durs identifiés, avec quels opérateurs ?

8. Les enjeux du logement social

Deux bailleurs dont le bailleur départemental détiennent la moitié du parc et un tiers du parc se trouve en QPV

En 2019, le département de Meurthe et Moselle compte 53 263 logements locatifs sociaux dont 51 710 logements conventionnés. Six bailleurs principaux sont présents sur le territoire : Batigère, Meurthe et Moselle Habitat, la SAC Habitat Lorrain, LogiEst, SLH et I3F. Batigère et MMH détiennent plus de la moitié du parc.



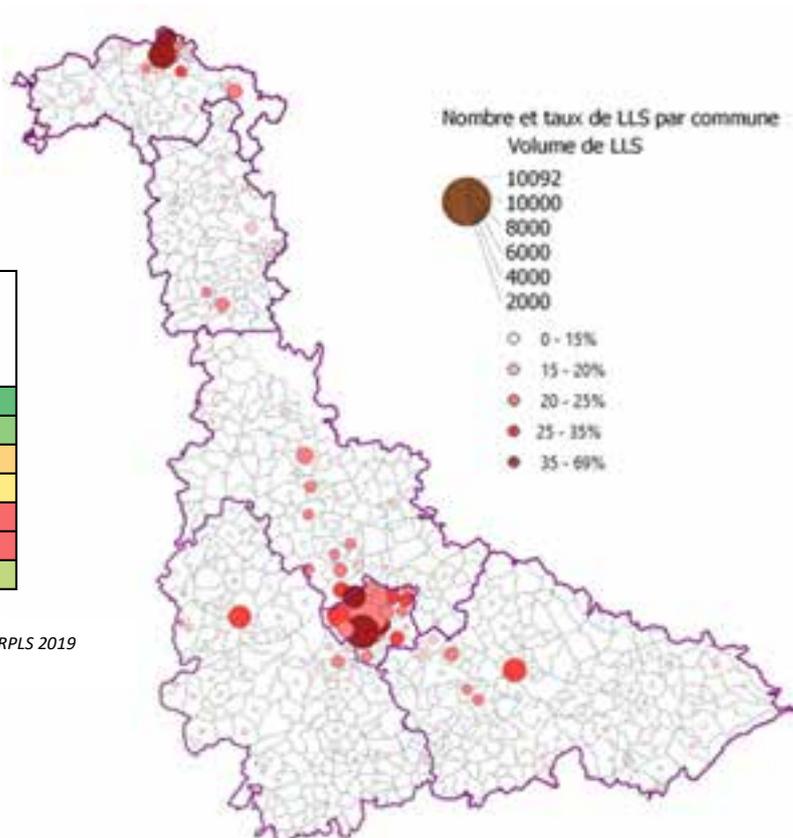
La SAC Habitat Lorrain regroupe plusieurs OPH (Lunéville, Toul, St Dié) pour environ 11 000 logements. Créée en 2020, la SAC a initié plusieurs chantiers travaux :

- Mise en place d'un système informatique commun (fonctions supports) ;
- Réflexions autour d'un Plan stratégique patrimonial commun (harmonisation des objectifs, partage d'idées sur la conception des logements neufs, orientations stratégiques...)
- Actions de communication

Selon le répertoire du parc locatif social (RPLS), l'offre locative sociale se concentre dans l'agglomération nancéenne avec près de 29 500 logements sociaux, soit 55% du parc de logement départemental.

	Nombre de logements identifiés dans RPLS	Estimation du taux de logements sociaux
BRIEY	2 700	22.8%
GRAND NANCY	29 469	19.3%
LONGWY	7 555	10.8%
LUNEVILLOIS	4 927	11.4%
TERRES DE LORRAINE	3 393	8.3%
VAL DE LORRAINE	5 219	8.3%
Meurthe-et-Moselle	53 263	16.0%

Source : RPLS 2019



Les communes de plus de 3 500 habitants dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants⁴ doivent disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux au sein de leur parc de logements au titre de la loi SRU.

Les logements comptabilisés pour le respect de la loi SRU

Les logements comptabilisés comprennent, au-delà des logements conventionnés des bailleurs sociaux, les logements conventionnés dans le parc privé ou gérés par les SEM, les logements-foyers, les résidences sociales, les places en CHRS, Foyers de travailleurs migrants, les terrains familiaux à destination des gens du voyage, l'intermédiation locative et le PSLA...

⁴ Les dispositions de l'article L302-5 du CCH s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants (1 500 habitants en Île-de-France) qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Au total, 21 communes de Meurthe et Moselle sont concernées par les obligations de la loi SRU (source DDT 54)⁵ :

- six possèdent plus de 30% de logements sociaux. Elles se situent dans la périphérie de Nancy : Maxéville, Laxou, Vandoeuvre les Nancy, Jarville la Malgrange, Champigneulle et Pulnoy. A noter que la commune de Maxéville a un taux de logements sociaux de 69%.

- Deux (Laneuville-Devant-Nancy et Essey les Nancy) ont un taux supérieur à 25%.

- Deux communes ont un taux de logement social inférieur à 20% (Bouxières-aux-Dames et Liverdun) et sont ainsi soumises aux objectifs de rattrapage SRU.

nom de la commune	RP 2019	nbr logts SRU au 01/01/2019	Taux définitif de logts sociaux
Bouxières-aux-Dames	1 814	251	13.84%
Champigneulle	3 237	1 020	31.51%
Essey les Nancy	4 329	1 084	25.04%
Frouard	3 026	680	22.47%
Heillecourt	2 520	589	23.37%
Jarville	4 741	1 795	37.86%
Laneuville-devant-Nancy	2 815	714	25.36%
Laxou	6 915	2 334	33.75%
Liverdun	2 384	398	16.69%
Ludres	2 611	551	21.10%
Malzeville	3 849	931	24.19%
Maxéville	3 671	2 519	68.62%
Nancy	59 826	13 826	23.11%
Pompey	2 143	475	22.17%
Pulnoy	2 194	682	31.08%
Saint Max	5 093	1 131	22.21%
Saulxures-lès-Nancy	1 804	387	21.45%
Seichamps	2 128	458	21.52%
Tomblaine	3 751	801	21.35%
Vandoeuvre-les-Nancy	14 759	5 590	37.88%
Villers-lès-Nancy	7 158	1 462	20.42%

Le parc social conventionné se situe à 34% en QPV : les 18 quartiers politique de la ville (QPV) de Meurthe-et-Moselle rassemblent 50 120 habitants en 2013, soit 6,9 % de la population départementale. Ils représentent 12,6 % de la population du Grand Est résidant en QPV.

Les QPV du département couvrent 17 communes et sont principalement répartis dans l'agglomération nancéenne (10 des 18 QPV). Les QPV de la Californie à Jarville-la-Malgrange et Niederbronn-Zola à Lunéville ont des indicateurs particulièrement défavorables en termes de pauvreté et de précarité (source : atlas départemental).

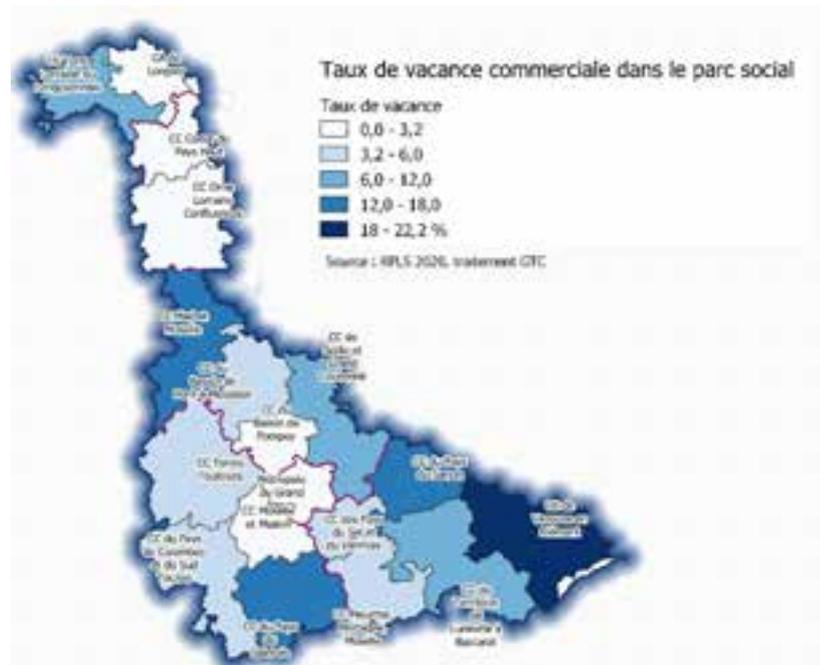
⁵ A noter qu'il existe un écart entre les données issues du fichier RPLS et les données issues de l'inventaire SRU. L'inventaire SRU tient compte, outre les logements conventionnés des bailleurs sociaux, les logements conventionnés dans le parc privé ou gérés par les SEM, les logements-foyers, les résidences sociales, les places en CHRS, Foyers de travailleurs migrants, les terrains **familiaux à destination des gens du voyage, l'intermédiation locative et le PSLA. Ainsi les volumes et les taux de logements de logements sociaux par commune peuvent légèrement varier d'un fichier à l'autre.**

Un faible taux de vacance et un taux de mobilité moyen mais des disparités entre les territoires

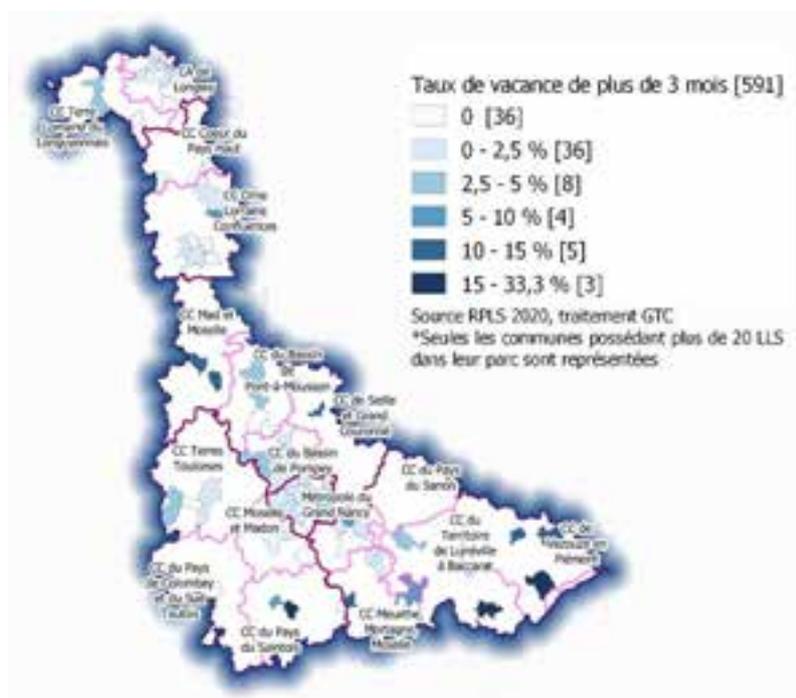
	Nombre de logements proposés à la location	Taux vacance	Taux mobilité	Loyer moyen
BRIEY	2 244	2.1%	11.0%	5.3
GRAND NANCY	25 765	2.4%	11.2%	5.7
LONGWY	6 687	2.3%	9.6%	5.1
LUNEVILLOIS	4 550	9.7%	9.8%	4.9
TERRES DE LORRAINE	3 156	3.4%	12.9%	5.0
VAL DE LORRAINE	4 639	2.8%	11.2%	5.4
Parc en QPV	16 001	2.6%	10.5%	5.2
Parc hors QPV	31 040	3.5%	11.2%	5.6
Meurthe et Moselle	47 041	3.2%	11.0%	5.5

Source : RPLS 2019

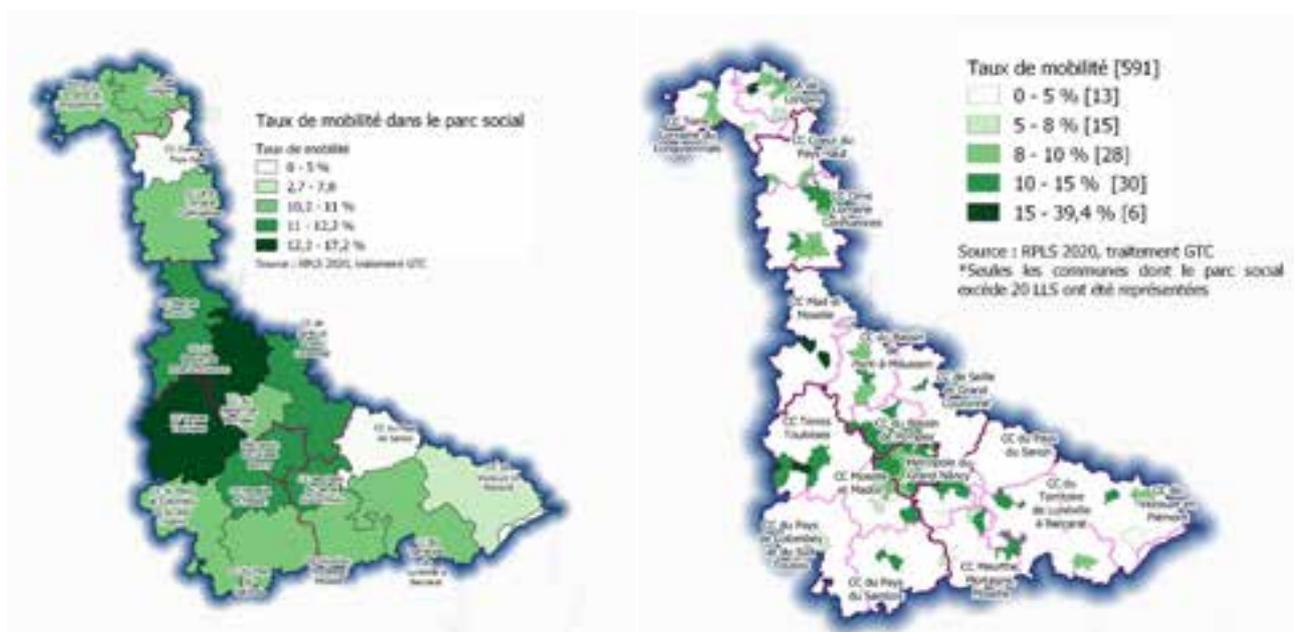
En 2020, le taux de vacance commerciale moyen dans le parc social du département s'élève à 3,2 %, ce qui est proche de la tendance nationale.. Ce taux est particulièrement élevé pour 3 EPCI situés dans le secteur Lunévillois et le sud du secteur de Terres de Lorraine : CC de Veuzouze en Piémont, CC du territoire de Lunéville à Baccarat et CC du Pays du Saintois.



Le taux de vacance de plus de trois mois est en moyenne de 1,36% à l'échelle départementale. Il interpelle en particulier dans 4 communes du sud Lunévillois, deux communes de la CC du Pays de Saintois et 2 communes de la CC Mad et Moselle. L'OPH de Lunéville fait état d'une problématique de vacance au sein de son parc très localisée sur les ZUS de Lunéville et la commune de Baccarat. Néanmoins, la stratégie de réhabilitation du parc déployée par le bailleur donne des résultats positifs sur la résorption de la vacance. Par ailleurs, la SCALEN rappelle que ce taux élevé s'explique également par le patrimoine vacant de la SNI qui logeait à l'origine des effectifs de l'armée.

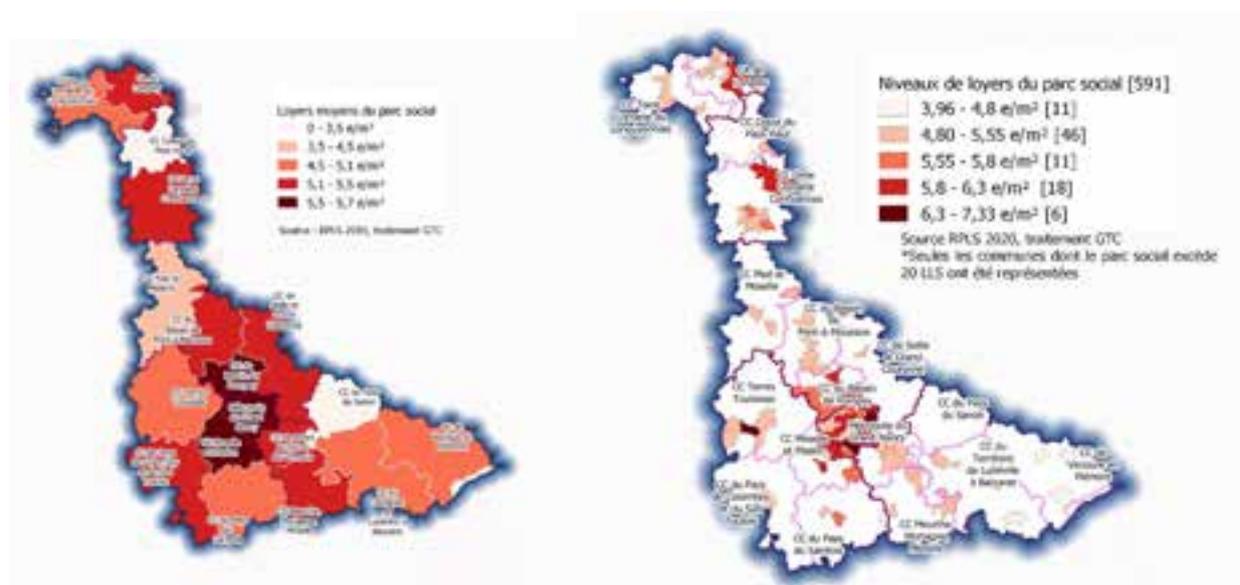


En 2020, le taux de mobilité moyen dans le parc social s'élève à 11 %, légèrement supérieur à la tendance nationale. Le taux de mobilité apparaît comme particulièrement élevé dans les EPCI de Terres Toulaises et du bassin de Pont à Mousson, ce qui traduit une plus forte rotation des ménages dans le parc.

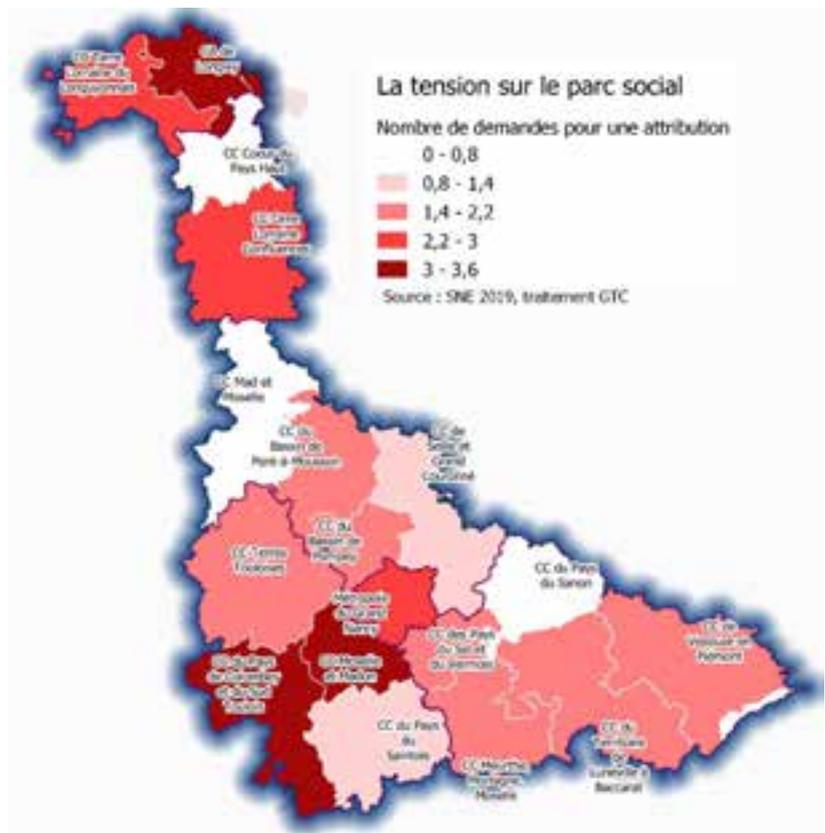


Des niveaux de loyer plus élevés dans les territoires où la tension de la demande est plus forte

En 2020, le loyer moyen du parc social est de 5,5 euros par mètre carré. Ces niveaux de loyers sont plus élevés sur la Métropole du Grand Nancy ainsi que sur plusieurs EPCI adjacents (CC du Bassin de Pompey et CC Moselle et Madon), sur la CA de Longwy et sur la CC Orne Lorraine Confluence.



La tension face à l'accès au parc social est mesurée selon le rapprochement du nombre de demandes et du nombre d'attributions sur une période donnée. En 2019, la tension moyenne à l'échelle du département de Meurthe et Moselle est de 2,2 demandes pour 1 attribution, ce qui est particulièrement faible par rapport à la tendance nationale. La tension est un peu plus marquée et supérieure à 3 demandes pour 1 attribution sur deux EPCI du secteur Terres de Lorraine (CC Moselle et Madon et CC du Pays de Colombey et du Sud Toulinois) ainsi que sur la CA de Longwy. Ce sont aussi les EPCI où la mobilité est la plus faible.



La CC du Pays Haut Val d'Azette signale une augmentation de la file d'attente des demandeurs à cause de l'augmentation des prix du loyer dans le parc privé liée à l'arrivée de cadres travaillant au Luxembourg.

La politique de vente de logements par les bailleurs

Les EPCI ont peu de visibilité sur les logements HLM mis en vente à l'exception de ceux qui donnent leurs avis sur les plans de vente inscrits dans les CUS (comme la Métropole du Grand Nancy). La Métropole du Grand Nancy est vigilante à ce que la production dans le neuf compense les ventes de logements sociaux afin de maintenir le taux de logement social à 25%. La CC du Toulinois souhaite développer davantage de logements locatifs au sein de son parc de logement, c'est pourquoi elle s'oppose à la vente HLM.

Le bailleur MMH a 700 logements ouverts à la vente. Les logements vendus ne sont pas que de l'individuel. Le bailleur a développé un nouveau métier avec une activité de gestion de syndic de copropriété pour les logements mis en vente dans le collectif. En partenariat avec Moselis et Vosgelis, il a créé le GIE GIMLOR, organisme qui propose une assistance à la gestion de copropriété.

Pour Batigère, la vente HLM concerne environ 120 logements par an sur le département. Plusieurs critères sont observés avant la mise en vente des logements : une recherche de patrimoine avec des locataires futurs acquéreurs solvables, une vigilance sur l'état du patrimoine et sur le respect des quotas SRU. Outre la validation des plans de vente par l'Etat dans le cadre des CUS, le bailleur s'attache à demander un accord de principe aux communes qui peuvent parfois demander une compensation en construction neuve.

Les bailleurs font parfois le constat de la réticence des communes ou des EPCI sur la mise en vente de logements sociaux. Pour autant, ils estiment que cela représente un levier pour dégager des fonds propres afin de produire du logement neuf, d'entretenir et de réhabiliter son parc.

L'intervention des bailleurs sur le parc existant

Les projets NPNRU

Le territoire du Département de Meurthe et Moselle est concerné par deux opérations NPNRU sur le Grand Nancy et sur la CA de Longwy.

La convention pluriannuelle de projet de renouvellement urbain de la Métropole du Grand Nancy a été signée le 10 mars 2020. Le projet porte sur trois quartiers :

- Deux quartiers d'intérêt national : le Plateau de Haye situé sur les communes de Nancy et de Maxéville et Les Provinces situé à Laxou
- Un quartier d'intérêt régional : Haussonville – Les Nations situé sur les communes de Nancy et de Vandœuvre-lès-Nancy

Le projet prévoit sur les 3 sites la démolition de 1 631 logements sociaux et la reconstitution de 1 174 logements. Parmi les logements reconstitués, plus de 60% se fera hors site (729 logements) et le reste sur l'ensemble des 3 sites (426 PLUS/PLAI et 19 PLS). Il existe un enjeu de diversification de l'offre avec notamment la construction de 359 logements en accession à la propriété, dont 194 en accession sociale. L'opération prévoit également la réhabilitation de 1 383 logements sociaux.

La convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbaine de l'agglomération de Longwy a été signée le 12 décembre 2018. Le programme concerne deux quartiers retenus dans comme quartiers d'intérêt régional :

- Quartier Voltaire situé à Longwy
- Quartier Concorde situé à Herserange

Le quartier de Voltaire doit faire l'objet d'une démolition de 231 logements sociaux appartenant à Batigère et à MMH. Une reconstitution hors site de 76 logements a été réalisée sur le secteur Longwy-Haut (livraison 2012-2014). Elle s'ajoutera à la reconstruction sur site de 40 logements sociaux programmée depuis 2014 (financements de droit commun) et 5 logements en accession sociale dans le cadre de la diversification de l'habitat. Au moment de la signature de la convention, il manquait 32 logements à reconstituer sur une emprise foncière proposée par la Ville de Longwy et identifiée au PLH. Le projet prévoit également la requalification de 744 logements sociaux pour des travaux de sécurité, de confort et d'amélioration des performances énergétiques sur l'intégralité du parc collectif social du quartier. Le projet retenu sur le quartier Concorde situé à Herserange prévoit la démolition de 20 logements (MMH) et la requalification de 267 logements (MMH et Batigère) ainsi que des travaux de requalification et de résidentialisation d'une résidence sociale appartenant à ADOMA.

Pour Batigère, sur l'ensemble des programmes (régional et national), ce sont près de 600 logements qui sont prévus à la démolition (125 à Vandoeuvre, 441 à Laxou, 24 à Longwy) dont 200 au 1^{er} trimestre 2021. Pour MMH, les opérations de démolition prévues dans le cadre de l'ANRU concernent 300 logements. Il existe un enjeu de reconstituer une partie de l'offre démolie sur les quartiers. Batigère a par exemple négocié avec le porteur de projet et l'ANRU pour qu'un tiers de la reconstitution soit réalisé sur le quartier (en lien avec une forte demande émanant des ménages pour rester sur le quartier). La reconstitution en-dehors du quartier pose de réelles difficultés car celle-ci s'ajoute aux objectifs de production des PLH. Dans le Grand Nancy par exemple, le PLH prévoit la programmation d'environ 300 logements/an et la reconstitution de l'ordre de 160 logements/an. Or les disponibilités foncières sont insuffisantes pour répondre à ces deux enjeux. En outre, certains élus sont réticents à ce que l'offre démolie soit reconstituée dans leur commune car elle implique 60% de PLAI. Quelques

opérations mixent les financements de droit commun et ANRU et permettent d'avoir une part moins importante de PLAI mais cela induit des montages d'opération plus complexes.

La démolition du parc HLM hors NPNRU

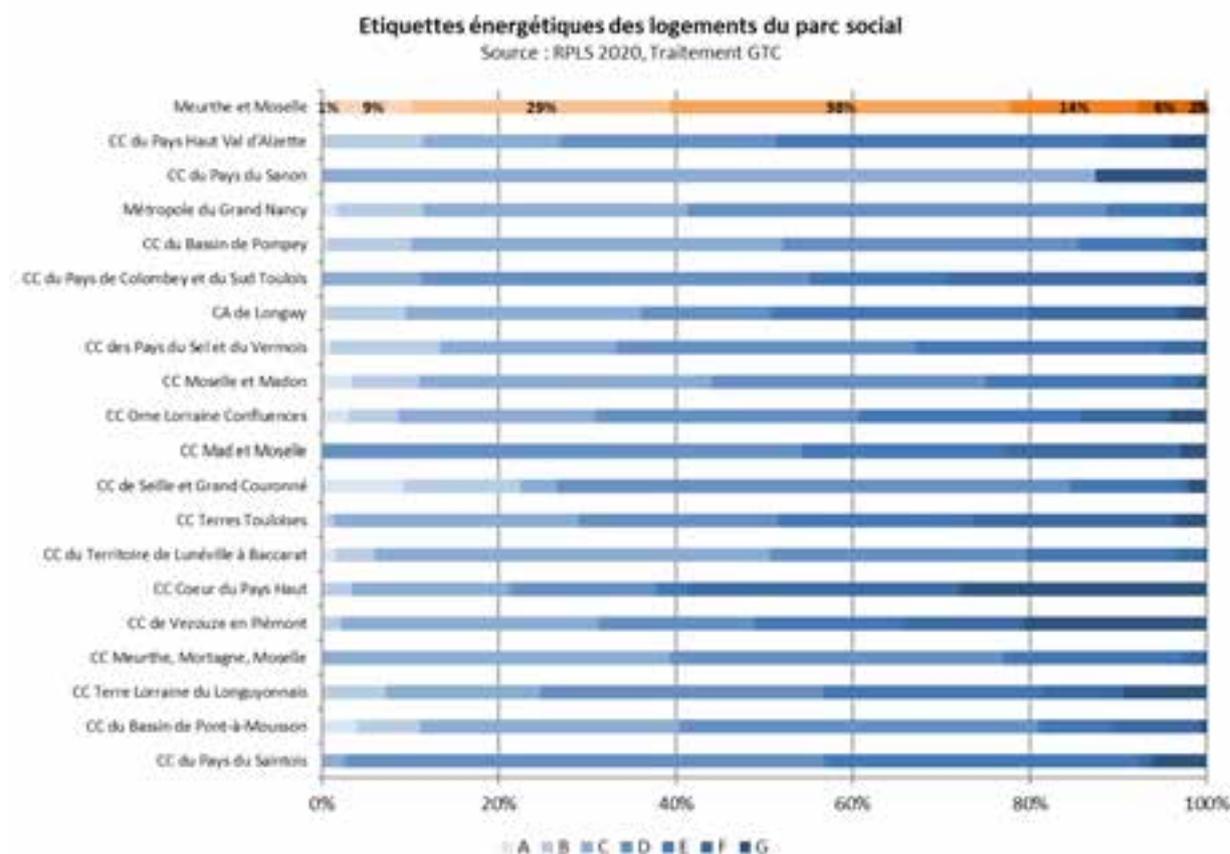
Hors ANRU, certains bailleurs prévoient de la démolition sur des patrimoines vieillissants. Dans les territoires détendus, MMH a identifié plusieurs ensembles voués à la démolition sur lesquels il existe une forte problématique de vacance. L'objectif est de reconstituer partiellement l'offre (environ la moitié) en produisant des logements plus qualitatifs et mieux adaptée aux besoins. Les secteurs concernés sont :

- Baccarat : démolition de 50 logements
- Vézelize démolition de 70 logements
- Longuyon démolition de 40 logements

L'OPH de Lunéville prévoit la démolition de deux tours de 62 logements à Lunéville dans un quartier anciennement ANRU qui n'a pas été retenu dans le cadre du NPNRU. Ces démolitions s'inscrivent dans le projet Action Cœur de Ville et bénéficient d'aides financières d'Action Logement et du département. En dehors de ce projet, l'OPH prévoit quelques démolitions anecdotiques sur des logements en mauvais état (étiquette énergétique F, G).

Une problématique de rénovation énergétique sur certains territoires

Parmi les logements renseignés dans le fichier RPLS 2020 (90% de logements renseignés sur l'étiquette énergétique), 10 562 logements ont une étiquette supérieure à D, soit 22% du parc de logement social départemental. Cette problématique est plus marquée sur certains EPCI : CC Cœur du Pays Haut, CC de Vezouze en Piémont.



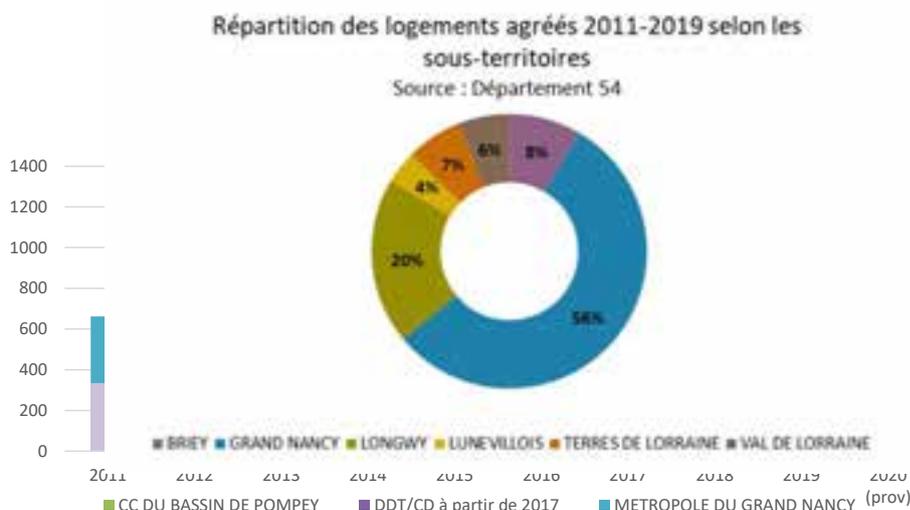
Les bailleurs ont initié des opérations de réhabilitation sur l'ensemble du territoire, soit en lien avec un patrimoine vieillissant et inadapté, soit en lien avec un enjeu de résorption de la vacance. Un accroissement de l'effort de rénovation énergétique est poursuivi chez plusieurs bailleurs (MMH, OPH de Lunéville). Le Grand Nancy constate qu'une grande partie du patrimoine des bailleurs a été réhabilité ces dernières années.

Des agréments qui se maintiennent, délivrés historiquement principalement sur le Grand Nancy

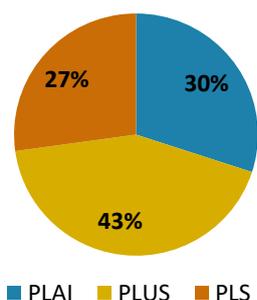
Entre 2011 et 2019, 7 485 agréments de logements sociaux ont été délivrés soit 930 par an en moyenne. On constate un pic du nombre d'agréments en 2013 et 2014 et une baisse du nombre d'agréments depuis. Plus de la moitié des logements agréés sur cette même période concernent le secteur du Grand Nancy (56%) et 20% concernent Longwy. Il convient de relativiser le poids du Grand Nancy sur les dernières années au regard de la programmation récente en lien avec la finalisation de l'ANRU et au retour d'une programmation de droit commun.

Le rôle du département par le biais du financement des garanties d'emprunt est apprécié et est considéré comme important à maintenir et poursuivre.

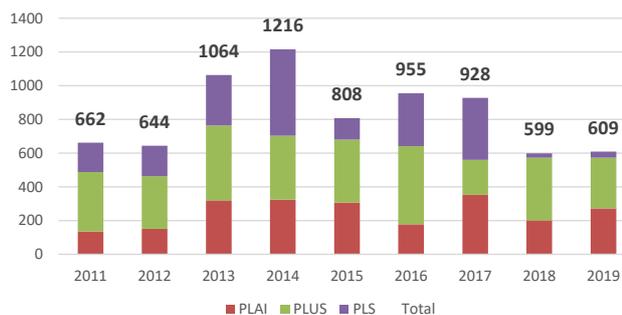
Les logements agréés récemment représentent 30% de PLAI, 43% de PLUS et 27% de PLS à l'échelle du Département. Certains bailleurs sociaux ont inscrit dans leur Plan stratégique de patrimoine (PSP) des objectifs de production selon les types de financements. Par exemple, MMH s'est donné comme objectif de produire 30% de PLAI et 70% de PLUS. En raison des niveaux de revenus des ménages, le bailleur se positionne très peu sur les logements PLS, excepté sur quelques opérations sur le Grand Nancy et la CA de Longwy.



Type de financements des logements agréés
Source : Département 54



Evolution du nombre d'agrément de logements sociaux
- source : DDT 54



Il convient de noter que les bailleurs réorientent leur programmation sur des petites typologies en lien avec l'évolution de la demande. Si les objectifs de production HLM semblent satisfaisants pour les principaux acteurs (Etat, CD), la question de la territorialisation serait à revoir.

D'une manière générale, la DDT constate que ce sont les communes déjà bien dotées qui continuent à développer le logement social.

Du point de vue des EPCI, plusieurs ont signalé la difficulté de faire venir les bailleurs sociaux (CC Colombey Sud Toulousain, CC Pays du Sel et du Vermois). Cela est lié en partie aux problèmes de financement du logement social en zonage C et 3 et en milieu rural, en lien avec les niveaux de loyers plus faibles que doivent appliquer les bailleurs ce qui complique les équilibres d'opération. Il existe pourtant un besoin ressenti par les acteurs locaux sur le développement d'une offre de petits volumes qui pourrait répondre aux besoins liés à la décohabitation et aux personnes âgées notamment. Le bailleur MMH souligne cette difficulté liée aux équilibres d'opération et défend l'intérêt d'avoir un appui renforcé des collectivités dans ces zones. Une expérience réussie sur la CC Pays du Sel et du Vermois est mise en avant. Avec le soutien du Département, MMH a été le premier organisme à s'investir de nouveau sur le territoire, suivi ensuite par d'autres bailleurs.

La problématique du zonage se pose également dans le cas des opérations en acquisition-amélioration. Les bailleurs sont souvent sollicités pour intervenir en centre-bourg mais il n'est pas toujours évident de répondre favorablement à cause du coût engendré par ce type d'opération et des faibles niveaux de loyer qui ne permettent pas d'amortir le bilan financier. Il existe néanmoins quelques exemples à l'échelle du département. Le bailleur MMH a déjà réalisé ce type d'opération en faisant du logement sénior.

Pour autant, une partie du territoire rural est bien desservi en transports en commun et possède un potentiel de réhabilitation d'anciennes fermes lorraines, qui pourrait permettre de répondre à des objectifs de développement de la mixité sociale et intergénérationnelle.

Une structure de la demande qui se caractérise par de petits ménages et par des ménages très précaires

Au sein du département, la demande de logement social émane essentiellement de petits ménages : 47 % de ménages d'1 personne et 22% de ménages de 2 personnes. Ce constat est encore plus prononcé sur certains secteurs. Au sein du Lunévillois, 53% de la demande est exprimé par des ménages d'1 personnes. Sur le secteur Briey, 27% de la demande est exprimée par des ménages de 2

personnes. A contrario, les secteurs qui concentrent le plus de familles nombreuses (5 personnes et plus) sont les secteurs du Longwy et la Métropole du Grand Nancy.

Demande selon le nombre de personne Source : SNE 2019, traitement GTC	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et +
LONGWY	46%	21%	14%	10%	10%
VAL DE LORRAINE	43%	24%	14%	11%	8%
LUNEVILLOIS	53%	20%	14%	7%	6%
TERRES DE LORRAINE	42%	26%	16%	9%	7%
BRIEY	43%	27%	14%	9%	6%
GRAND NANCY	47%	21%	13%	10%	10%
MEURTHE ET MOSELLE	47%	22%	13%	9%	9%

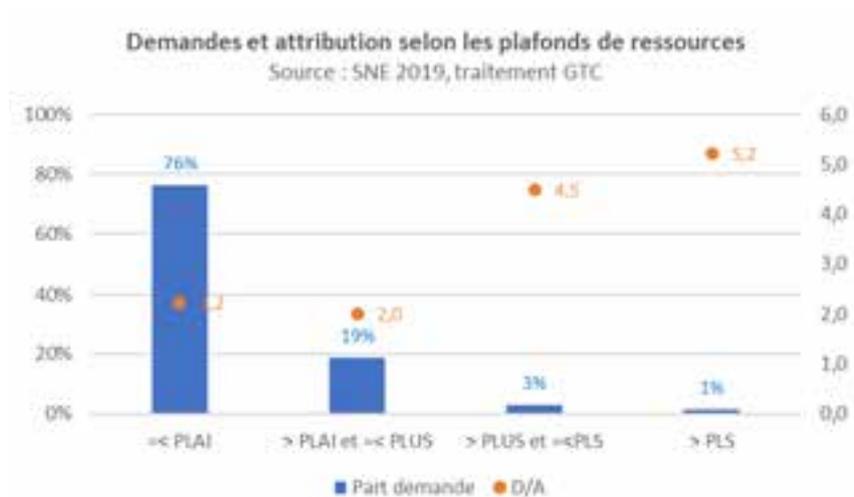
Si l'on rapporte la demande aux attributions en fonction des typologies de logement, on constate qu'il existe une plus forte pression de la demande sur les petites typologies, en particulier sur les T1. En effet, à l'échelle du département, la tension est de 4,4 demandes pour 1 attribution sur les T1 et 3,9 demandes pour 1 attribution sur les T2. Cette pression est encore plus marquée sur le secteur de Longwy (10,7 demandes pour 1 attribution) et le secteur de Briey (18 demandes pour 1 attribution) pour les logements de type T1. Cela s'explique notamment par la structure du parc qui est composé de seulement 26% de T1/T2 à l'échelle de la Meurthe et Moselle. Seuls les secteurs de Longwy et du Grand Nancy ont un parc de petites typologies un peu plus développées.

	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
	Part dans le parc existant	Tension D/A	Part dans le parc existant	Tension D/A	Part dans le parc existant	Tension D/A	Part dans le parc existant	Tension D/A	Part dans le parc existant	Tension D/A
LONGWY	8%	10,7	15%	3,9	37%	2,7	31%	2,3	10%	2,0
VAL DE LORRAINE	2%	7,6	14%	2,9	37%	1,6	31%	1,3	15%	0,9
LUNEVILLOIS	4%	3,1	15%	4,5	35%	1,9	34%	1,0	12%	1,0
TERRES DE LORRAINE	4%	6,0	13%	4,2	33%	1,9	32%	1,4	18%	0,8
BRIEY	2%	18,0	16%	5,0	30%	2,7	36%	2,3	16%	1,0
GRAND NANCY	13%	3,7	18%	3,8	34%	2,0	27%	2,1	9%	2,7
MEURTHE ET MOSELLE	9%	4,4	17%	3,9	35%	2,0	29%	1,8	11%	1,7

Source SNE 2019 - RPLS 2019, traitement GTC

Les bailleurs constatent une demande accrue de petits ménages alors que le parc social est plutôt de type familial. Ces dernières années, Batigère a concentré sa production de logements sur les petites typologies (T1-T2-T3) en lien avec le profil des demandeurs (47% de personnes seules dont des célibataires et des personnes âgées). Il existe donc un enjeu de développer davantage de petites typologies en lien avec l'évolution de la demande de logement social.

La demande de logement social est relativement précarisée sur le département de Meurthe et Moselle. En effet, les demandeurs de logements sociaux dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI représentent 76% de la demande. Cette part est identique au niveau régional mais légèrement supérieur au niveau national (73% de la demande). Néanmoins, le parc existant répond relativement bien à la demande puisque la tension pour les demandeurs aux revenus inférieurs aux plafonds PLAI est de 2,2, soit la moyenne constatée pour l'ensemble de la demande sur le département. La tension est plus élevée sur les ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLS et au-delà mais cela correspond à un très faible volume de demandeurs.



Nota : le ratio Demandes/attributions (D/A) représente le rapport entre le nombre de demandeurs et le nombre d'attributions.

Ce qu'il faut retenir :

Une production globale en logement social satisfaisant

- un rééquilibrage territorial à trouver mais des difficultés à faire venir des opérateurs en zone C/3 alors que des besoins s'expriment
- une évolution nécessaire des typologies pour mieux répondre à la demande

Un parc de logement social présent sur l'ensemble du territoire

- des taux de vacance importants sur certains secteurs du territoire qui nécessitent la mise en place de politiques spécifiques,
- une réflexion des principaux bailleurs pour adapter l'offre dans les territoires détendus (démolition/reconstruction partielle et non identique)
- Une tension plus importante dans certains secteurs liés à l'augmentation de la demande dans les secteurs sous influence du Luxembourg ou à une évolution de la demande

=> Un enjeu de poursuivre et de maintenir une dynamique de production du parc social en lien avec les travaux de restructurations/démolitions nécessaires des segments de parc les moins attractifs.

9. Les besoins en logement et hébergement de publics spécifiques

9% de personnes âgées de plus de 75 ans

En 2017, la Meurthe et Moselle compte 66 808 personnes de plus de 75 ans, soit 9% de la population totale, un taux équivalent à celui de la Région Grand Est. A l'échelle des sous territoires départementaux, on ne note pas de différence significative.

Pour autant, certains EPCI, au sein de ces sous territoires, ont une part de personnes âgées de plus de 75 ans plus importante. C'est le cas de la CC de Vezouze en Piémont (12%), de la CC Pays Haut Val d'Alzette (11%) et de la CC Orne Lorraine Confluence (11%).

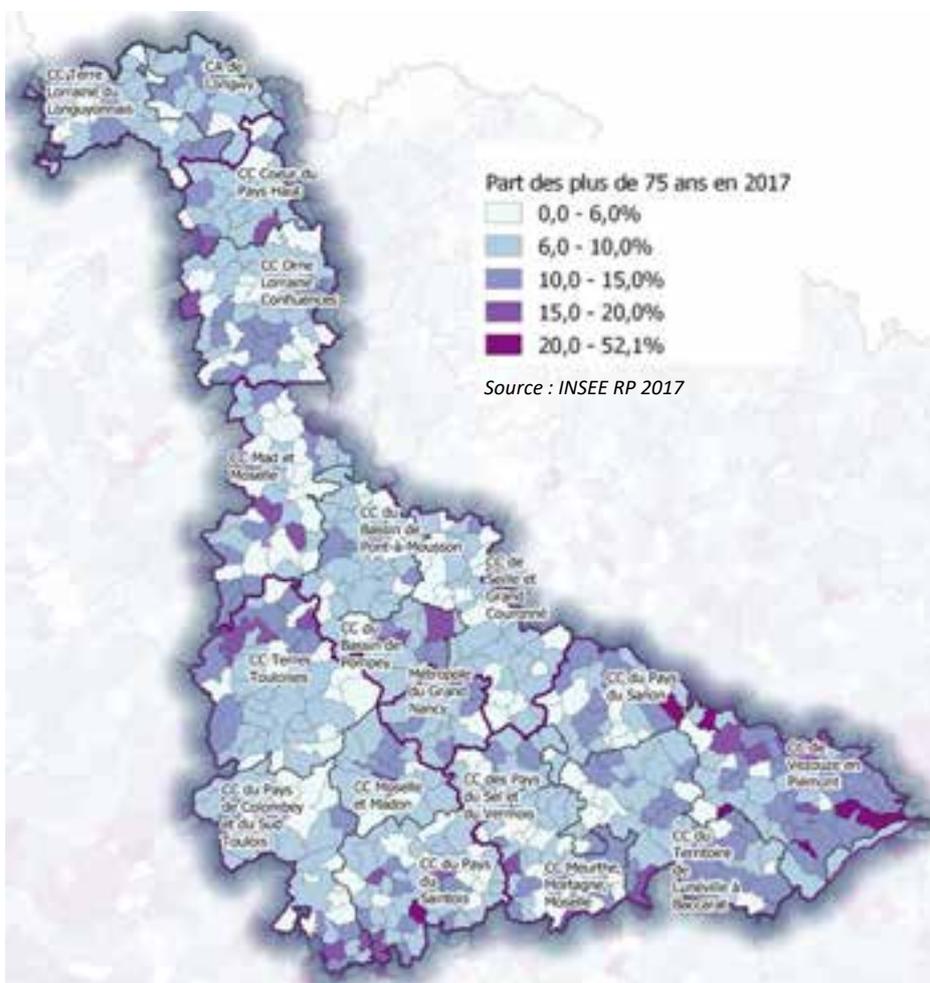
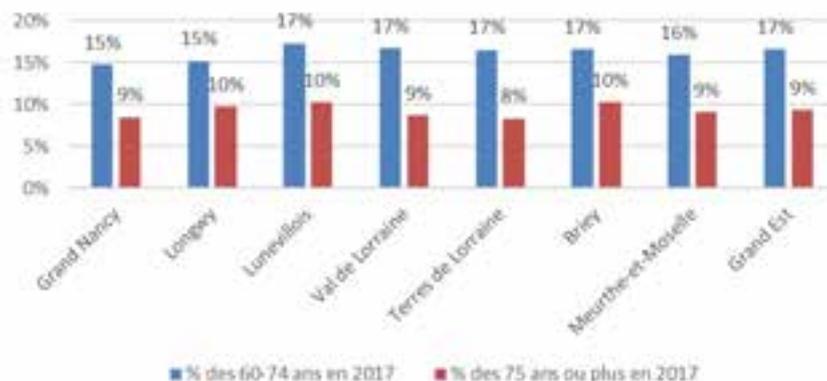
Si l'on observe l'évolution annuelle des 75 ans et + entre 2012 et 2017, on constate que les secteurs du Val de Lorraine et de Terres de Lorraine connaissent un rythme de croissance plus rapide de cette tranche de population alors que sur le secteur de Briey le nombre de personnes de plus de 75 ans a diminué sur la même période.

	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2012-2017
Grand Nancy	0,8%
Longwy	0,0%
Lunevillois	0,6%
Val de Lorraine	1,2%
Terres de Lorraine	1,5%
Briey	-0,8%
Meurthe-et-Moselle	0,6%
Grand Est	1,1%

Source : INSEE RP 2017, traitement GTC

Les personnes de plus de 60 ans

Source : INSEE RP 2017



Le Schéma Départemental de l'Autonomie

L'enjeu de la réponse aux besoins en logement et en hébergement des personnes âgées est à relier au Schéma Départemental pour l'Autonomie. Il définit 4 axes stratégiques, dont l'axe II qui concerne « le choix de son habitat » et la facilitation des parcours résidentiels de ces publics âgés et/ou en situation de handicap.

Les axes d'intervention identifiés par le Schéma sont :

- Optimiser les conditions de soutien à domicile en accompagnant les personnes dans leurs projets d'adaptation,
- Soutenir et développer des logements alternatifs et innovants, notamment en mobilisant les bailleurs sociaux sur l'adaptation du parc,
- Diversifier les modes d'accueils individuels et collectifs ; accompagner les nouvelles formes d'habitat « intermédiaires », avec ou sans services associés : colocation, résidences intergénérationnelles, développer le réseau des résidences accompagnées,
- Renforcer les dispositifs d'aide à la personne,
- Soutenir l'habitat inclusif pour les personnes souffrant de handicap,
- S'approprier les nouvelles technologies au service du soutien à l'autonomie des personnes.

Au 1er janvier 2019, le département compte :

- 74 EHPAD d'une capacité totale de 6 426 lits,
- 44 résidences autonomie d'une capacité d'accueil de 2 396 places

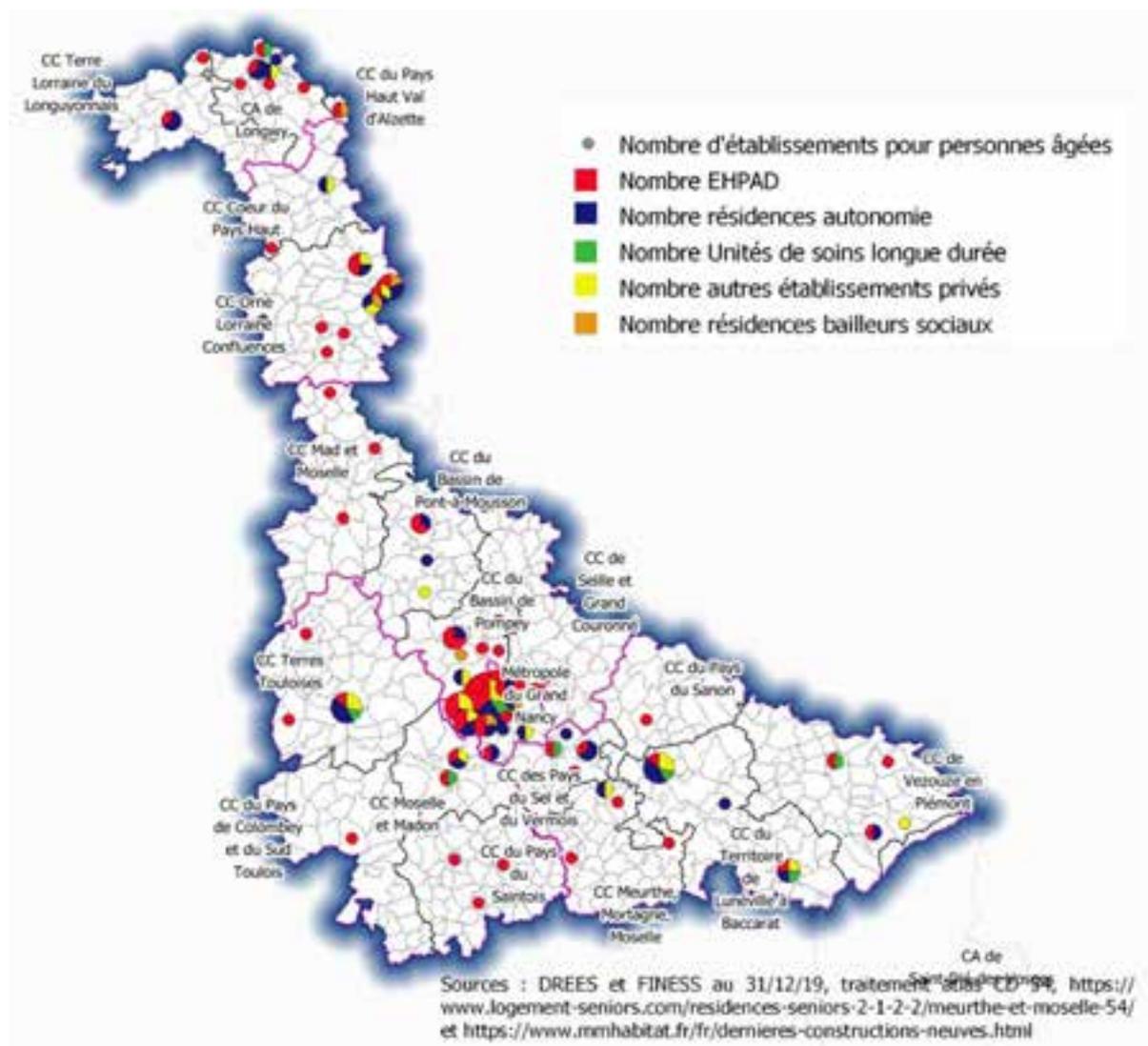
En additionnant les capacités en hébergement permanent pour personnes âgées des différents types d'établissements, la Meurthe-et-Moselle présente un taux d'équipement de 134 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus au 1er janvier 2019. Le département est donc plutôt bien doté par rapport à la Région (127) et à la France métropolitaine (123).

Au 1 ^{er} janvier 2019	Places d'hébergement permanent			Taux d'équipement en structures d'hébergement permanent pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus
	Places en EHPAD et EHPA	Places en résidences autonomie	Places en USLD	
Longwy	588	392	30	115
Briey	536	360	0	115
Terres de Lorraine	685	165	92	114
Val de Lorraine	938	270	0	128
Lunévillois	1 171	509	134	168
Grand Nancy	2 173	700	166	139
Meurthe-et-Moselle	6 091	2 396	422	134
Grand Est	51 417	11 112	2 920	127
France métropolitaine	601 165	119 321	31 069	123

Source : atlas départemental 54

Il existe une offre intermédiaire positionnée entre l'étape du maintien à domicile et l'étape de l'entrée en structure. On peut identifier sur le département :

- des résidences Ages et Vies (réalisés ou en cours de réflexion sur les territoires des intercommunalités de Sanon, Lunéville à Baccarat, Vezouze en Piémont). Il s'agit de résidences seniors de 10 à 15 logements adaptés en rez-de-chaussée avec la présence d'un appartement qui permet de faire venir ponctuellement les familles. A l'étage, des logements sont destinés à des salariés travaillant dans le domaine de l'aide à domicile qui peuvent intervenir auprès des personnes âgées selon un roulement de service.
- des logements communaux adaptés dédiés aux seniors (CC Mad et Moselle),
- des logements sociaux dédiés (exemple Batigère, produits de type béguinage financés en PLS sur le Pays Haut...),
- des résidences seniors avec services, portées par des opérateurs privés (Ovelia, Ellogia, les Essentielles). Cette offre en logement intermédiaire pratique des niveaux de prix assez élevée. Par exemple, à Nancy, les tarifs se situent autour de 1000€/mois.

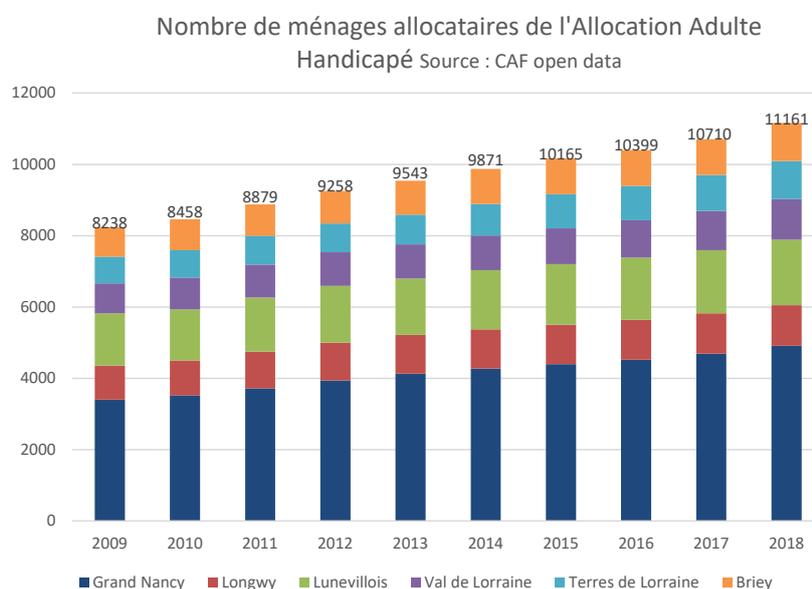


Cinq territoires sont toutefois moins équipés (la CC de Seille et Grand Couronné, la CC du Pays du Sanon, la CC Meurthe, Mortagne, Moselle, la CC du Pays du Colombey et du sud Toulous et la CC Mad et Moselle) et les partenaires s'accordent sur un manque d'offre intermédiaire de type sociale.

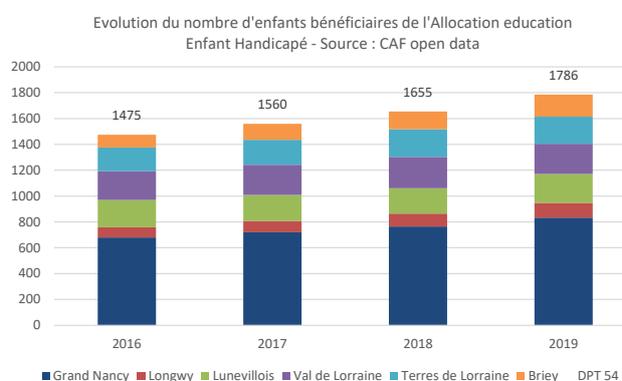
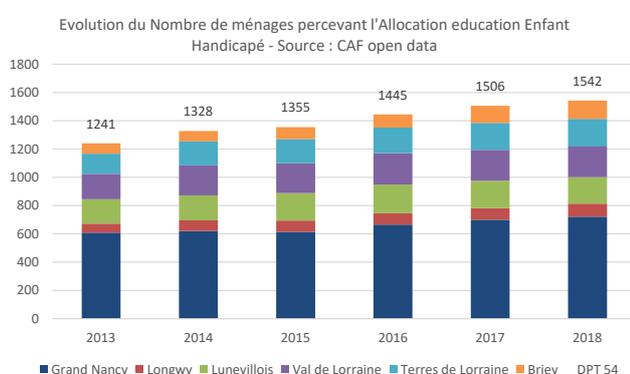
Les communes et les intercommunalités souhaitent poursuivre le développement d'une offre alternative pour les personnes âgées. Pour autant, les acteurs soulignent qu'il est difficile pour les seniors de franchir le cap du déménagement même si le produit est mieux adapté.

Les personnes souffrant de handicap

Sur la période 2009 à 2018, le nombre de ménages percevant l'Allocation Adulte Handicapé est passé de 8 238 à 11 161 ménages. La hausse est particulièrement marquée sur le Grand Nancy et Terres de Lorraine.



Le nombre de ménages percevant l'Allocation Education Enfant Handicapé a lui aussi augmenté avec une montée en puissance du dispositif et une meilleure prise en compte du handicap. Cette allocation est versée aux familles qui assument la charge d'un enfant handicapé de 0 à 19 ans⁶. Elle ne permet pas de connaître la nature du handicap. En 2019, cette allocation concerne 1786 enfants de Meurthe et Moselle soit 1,3% des enfants de moins de 20 ans.



Le département est plutôt bien doté en structure d'accueil pour les adultes handicapés avec un ratio de 4.5 places pour 1000 habitants, soit 1 675 places toutes structures confondues. Ce taux d'équipement est légèrement plus élevé qu'à l'échelle régionale. Les équipements sont inégalement

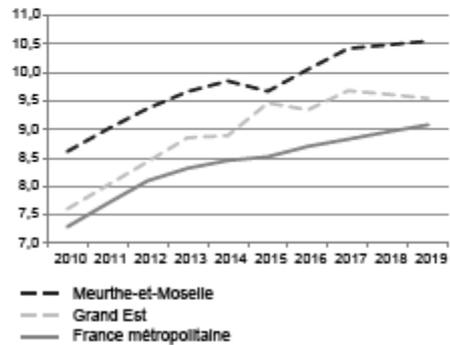
⁶ Il doit présenter un taux d'incapacité d'au moins 80%. Il peut cependant prétendre à l'AAEH s'il fréquente un établissement médico-social et a un taux d'incapacité compris entre 50% et 79%

répartis sur les territoires. Le secteur du Lunévillois a un taux particulièrement élevé (11,8 places pour 1000 habitants) alors que le secteur de Briey apparait comme très faiblement doté (1,5 places pour 1000 habitants)⁷.

Places au 1 ^{er} Janvier 2019	Établissements pour adultes handicapés				Taux d'équipement*
	MAS	FAM	Foyers de vie	Foyers d'hébergement	
Longwy	55	0	39	58	3,34
Briey	0	0	43	23	1,80
Terres de Lorraine	48	43	85	0	3,51
Val de Lorraine	0	0	69	79	2,69
Lunévillois	124	12	320	153	11,81
Grand Nancy	255	133	58	78	3,78
Meurthe-et-Moselle	482	188	614	351	4,52
Grand Est	3 160	2 246	4 537	3 247	4,77
France métropolitaine	28 692	28 513	51 775	37 593	4,54

Évolution du taux d'équipement en structures d'hébergement pour adultes handicapés

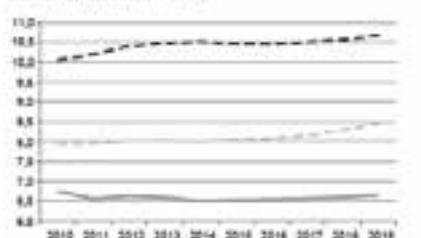
au 1^{er} janvier.
Places en MAS, FAM, foyers de vie, foyers polyvalents, établissements d'accueil temporaire, établissements expérimentaux, CRP/CPQUEROS, ESAT, SAVS et SAIMSAH pour 1 000 adultes âgés de 20 à 59 ans. Ne sont pas pris en compte les foyers d'hébergement dont la quasi totalité des occupants sont travailleurs en ESAT.



Extrait de l'atlas départemental 2019

Selon l'atlas départemental, le taux d'équipement global pour les enfants et adolescents handicapés du département a poursuivi sa progression ces dernières années. On compte désormais 1 840 places en établissements pour enfants et adolescents handicapés. La capacité d'accueil se concentre majoritairement dans le Grand Nancy et les communes proches (Flavigny-sur-Moselle, Saint-Nicolas-de-Port et Bois-de-Haye) avec 74 % de la capacité totale départementale.

Évolution du taux d'équipement en places en établissements pour enfants handicapés



Au 1 ^{er} Janvier 2019	Établissements pour enfants handicapés						Taux d'équipement *
	Nombre de places						
	IME	ITEP	Polyhandicapés	IEM	Déficients sensoriels	Autres établissements **	
Longwy	91	0	0	0	0	0	4,35
Briey	56	10	0	0	0	0	3,76
Terres de Lorraine	343	10	0	300	0	0	25,11
Val de Lorraine	62	0	0	0	0	0	2,27
Lunévillois	207	58	44	0	0	0	12,00
Grand Nancy	217	87	62	0	293	0	11,24
Meurthe-et-Moselle	976	165	106	300	293	0	10,67
Grand Est	7 183	1 260	545	873	722	119	8,45
France métropolitaine	66 915	15 443	5 376	7 072	6 679	1 379	6,66

* capacité totale (en nombre de places) pour 1 000 enfants âgés de 0 à 19 ans.
** établissements expérimentaux et foyers d'hébergement pour enfants et adolescents handicapés.

Extrait de l'atlas départemental 2019

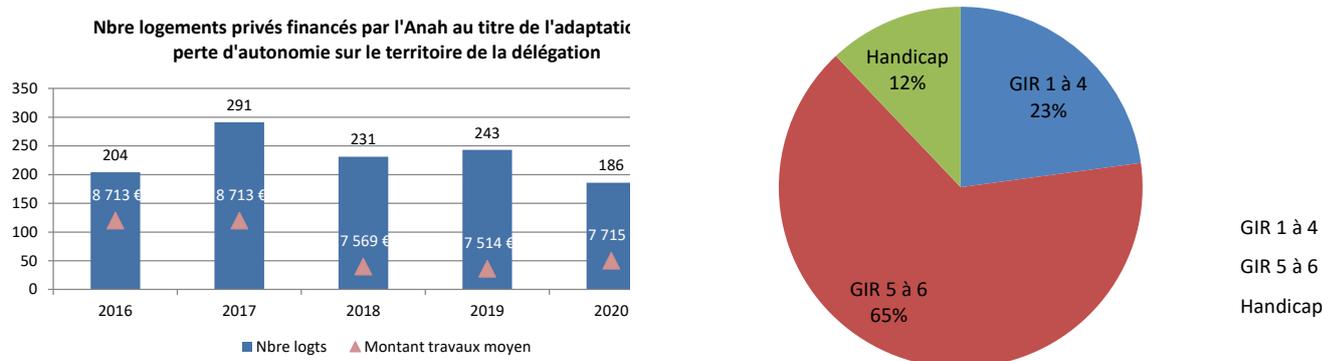
La CC Pays du Colombey sud Toulinois prévoit de développer une offre de logements adaptés pour les travailleurs handicapés. Il faut que cette offre soit située en centre-bourgs car souvent les personnes n'ont pas le permis et il faut qu'elles aient facilement accès aux soins, services et offre de commerce.

⁷ source : atlas départemental

L'enjeu de l'adaptation des logements

Sur le département de Meurthe et Moselle, elle se traduit de deux manières : par le biais des aides à l'adaptation des logements de l'ANAH dans le parc privé et par l'adaptation des logements sociaux et les politiques de mutation mises en œuvre par les bailleurs sociaux.

Sur le territoire de délégation du département 54, 230 logements privés par an ont fait l'objet d'un financement pour adaptation des logements à la perte d'autonomie. 23% des aides attribuées l'ont été à des personnes âgées en perte d'autonomie (GIR 1 à 4) et pour lesquels l'intervention d'une personne extérieure est nécessaire pour une partie des actes du quotidien. Le montant moyen de l'aide a été de 4000€ par logement.



Source : Conseil Départemental 54

En dehors du territoire de délégation, on compte une soixantaine de logements aidés au titre de l'adaptation à la perte d'autonomie chaque année.

Dossiers PO autonomie	2018	2019	2020
Grand Nancy	41	57	43
CCBP	18	20	15

Source : réunion d'échange sur la programmation CRHH 2019, 2020, 2021

A noter, pour les personnes âgées qui souhaitent réaliser des travaux d'adaptation de leur logement et qui dépassent légèrement les plafonds de l'ANAH, il n'y a pas de dispositif à ce jour qui permette de les accompagner (aide financière + conseil technique).

Sur le Grand Nancy, Union et Solidarité assure la mutualisation des demandes insatisfaites et l'interface avec l'offre des organismes HLM de logements adaptés aux situations de handicap.

Dans ce cadre, un travail a été réalisé pour recenser le parc de logement accessible au sein de la Métropole en lien avec l'association régionale des bailleurs sociaux (ARELOR).

Recensement des logements accessibles dans le parc locatif social de la Métropole du Grand Nancy (source : Union et Solidarité)

Ont été recensés non seulement les logements accessibles (sans contrainte à la roue) mais aussi, compte tenu des enjeux du maintien à domicile des personnes âgées, les logements non accessibles mais aménagés spécifiquement et pouvant être proposés à des personnes à mobilité réduite. Ainsi, trois catégories de logement ont été identifiées :

catégorie 1 = logements accessibles au sens de la loi du 11 février 2005

catégorie 2 = logements accessibles, construits avant la loi de février 2005, ou adaptés, et pouvant être proposés à une personne en fauteuil

catégorie 3 = logements non accessibles mais adaptés, et pouvant être proposés à des personnes à mobilité réduite

Il apparaît au regard des derniers résultats que la part des logements dits accessibles de catégorie (1 et 2) augmente régulièrement (passant de 7% en 2012 à 22% du parc en 2019 soit un peu plus de 6100 logements). Cette offre se répartie sur 20 communes de la métropole avec une prédominance sur 4 communes) et dans l'ensemble des typologies. Elle se situe majoritairement en PLUS (70% dont 10% PLUS/CD⁸), 7% en PLAI et 10% en PLS. **Cela montre une prise en compte par les bailleurs sociaux des besoins des personnes en perte d'autonomie au sein de leur parc. La faible part de PLAI interroge la question de l'accès au logement adapté des personnes à plus faibles ressources et en perte d'autonomie.**

Signalons enfin l'AGAPE, qui porte sur les territoires de Longwy et Briey un dispositif intitulé Log'Adapt, visant au recensement et à la mise en relation de l'offre et de la demande de logements adaptés aux personnes en situation de handicap.

⁸ Le Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition présente des caractéristiques similaires au PLUS. Il prévoit des dispositions spécifiques, adaptées aux opérations de construction-démolition, telles que les problématiques de relogement.

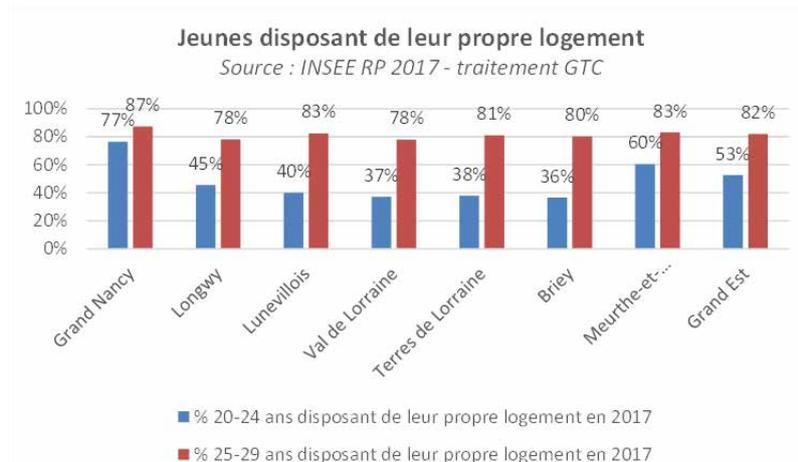
Les jeunes étudiants et actifs

Avec près de 146 000 jeunes de 15-29 ans présents sur le territoire en 2017, ces derniers représentent 20% de la population du département. Cependant leur nombre est en diminution par rapport à 2012 (151 000 jeunes). Le Grand Nancy possède une part de jeunes particulièrement élevée (27% de sa population) en lien avec son offre de formation. Sur les autres territoires, la part de jeunes est relativement homogène.

	15-29 ans en 2017	% des 15-29 ans en 2017
Grand Nancy	70 117	27%
Longwy	14 117	16%
Lunevillois	16 845	16%
Val de Lorraine	17 484	16%
Terres de Lorraine	16 109	16%
Briey	11 231	15%
Meurthe-et-Moselle	145 903	20%
Grand Est	979 753	18%

Source INSEE RP 2017, Traitement GTC

La part des jeunes disposant de leur propre logement est particulièrement élevée sur Nancy, avec 77% des 20/24 ans et 87% de 25/29 ans logés dans leur propre logement. Dans les autres secteurs, les jeunes décohabitent plus tard avec près de 40% des jeunes de 20/24 ans disposant de leur propre logement.



Il existe une offre conséquente à destination des jeunes étudiants. On compte ainsi 5530 logements gérés par le CROUS sur le département de la Meurthe et Moselle dont 200 logements sur Longwy, le reste étant concentré dans la Métropole de Nancy à proximité de l'offre de formation. L'offre est assez diversifiée et comprend à la fois des chambres « traditionnelles » de 9 m² avec ou sans sanitaires et des studios et studettes ainsi que des logements pour personnes à mobilité réduite. Les tarifs les moins élevés permettent une redevance à 148,5€ et pour les plus élevées plus de 500€.

Source : site internet CROUS 2021	Chambres sans sanitaires (9 m ²)	Chambres avec sanitaires ou cabine 3 fonctions (9 à 13m ²)	Studio / T1 (16 à 18 m ²)	PMR	T1 bis ou T2 (>23m ²)
Typologie des logements CROUS	1862	2120	1201	60	87
Redevance moyenne	148€ à 180 €	275€ à 364€	315€ à 427€	359€ à 433€	433 à 520€

L'offre CROUS permet d'apporter une réponse aux étudiants mais également à ceux qui sont en situation de mobilité avec une offre Bed and CROUS ouverte sur l'agglomération de Nancy qui permet d'accueillir des jeunes d'une manière plus temporaire.

Résidences	Gestionnaire	Ville	Nombre de logements	Loyers
Aristide Briand	CROUS	LAXOU	125 Studio T1 - 18m ²	315,58€ (cuisines et sanitaires individuels)
Médreville	CROUS	LAXOU	460 chambres sans sanitaires - 9m ²	180,40€
			28 chambres avec sanitaires - 12m ²	275,40€ (sanitaires individuels)
			2 studettes PMR - 13,5m ²	359,60€
Jean Monnet	CROUS	LONGWY	198 T1 - 19m ²	359,16€ (cuisine et sanitaires individuels)
			10 T1 bis (2 pers.) - 27m ²	466,90€ (en colocation ou couple, cuisine et sanitaires individuels)
Batelière	CROUS	MAXEVILLE	201 T1 - 18m ²	418,68€
			33 T1 bis (1 pers.) - 23m ²	448,53€(cuisine équipée et sanitaires individuels)
			15 T1 bis (2 pers.) - 23m ²	515,70€ (en colocation ou couple, cuisine et sanitaires individuels)
Boudonville	CROUS	NANCY	318 chambres avec cabine 3 fonctions - 9m ²	275,40€ (sanitaires individuels)
			296 studettes - 13,5 m ²	359,60€ (cuisine et sanitaires individuels)
			8 studettes - 16m ²	427,10€ (cuisine et sanitaires individuels)
			33 studettes adaptées PMR - 25m ²	433,20€ (cuisine et sanitaires individuels)
Monbois	CROUS	NANCY	338 chambres sans sanitaires - 9m ²	148,50€ / 180,40€ (sanitaires collectifs)
			350 chambres avec sanitaires - 15m ²	275,40€ (sanitaires individuels)
Provencal	CROUS	NANCY	299 Studio T1 - 18m ²	400,50€ (sanitaires individuels et cuisine équipée)
Saurupt	CROUS	NANCY	472 chambres sans sanitaires - 9m ²	148,50€
Notre-Dame de Lourdes	CROUS	NANCY	164 chambres avec cabine 3 fonctions - 13m ²	290€ (sanitaires individuels, cuisine collective)
			4 studettes - 25m ²	433,20€ (sanitaires et cuisines individuels)
			1 studio T1 bis en colocation (2 pers.) - 31m ²	470€ (cuisine équipée et sanitaires à partager avec le colocataire)
			1 studio T2 en colocation (2 pers.) - 42m ²	520€ (cuisine équipée et sanitaires à partager avec le colocataire)
			9 studettes PMR - 19m ²	427,10€ (sanitaires et cuisine individuels)
Placieux	CROUS	VILLERS-LES-NANCY	224 chambres avec cabine 3 fonctions - 9m ²	253,10€ (sanitaires individuels)
			174 studettes - 13,5m ²	359,60€ (sanitaires individuels et coin cuisine)
			14 studettes adaptées PMR - 18m ²	427,10€
Vélodrome	CROUS	VANDOEU VRE-LES-NANCY	295 Studio T1 - 18m ²	365,96€ (cuisine et sanitaires individuels)
			11 T1 bis (1 pers.) - 30m ²	415,94€ (cuisine et sanitaires individuels)
			17 T1 bis (2 pers.) - 30m ²	476€ (en colocation ou couple, cuisine et sanitaires individuels)
Haute-Malgrange	CROUS	VANDOEU VRE-LES-NANCY	120 chambres sans sanitaire - 9m ²	148,50€
			37 chambres avec cabine 3 fonctions - 9m ²	253,10€ (sanitaires individuels)
			65 studettes - 13,5m ²	359,60€ (cuisine et sanitaires individuels)
Charmois	CROUS	VANDOEU VRE-LES-NANCY	278 chambres avec cabine 3 fonctions - 9m ²	264€ (cuisine collective et sanitaires individuels)
			112 studettes - 13,5m ²	359,60€ (cuisine et sanitaires individuels)
			35 studettes - 18m ²	427,10 (cuisine et sanitaires individuels)
			2 studettes PMR - 25m ²	433,20€ (cuisine et sanitaires individuels)
Foyer AGI	CROUS	VANDOEU VRE-LES-NANCY	26 chambres	loyer variable selon la situation de l'étudiant
Monplaisir	CROUS	VANDOEU VRE-LES-NANCY	446 chambres sans sanitaires - 9m ²	148,50€ / 180,40€ (sanitaires collectifs)
			4 chambres avec cabine 3 fonctions - 9m ²	253,10€ (sanitaires individuels)
			70 studettes - 13,5m ²	359,60€ (cuisine et sanitaires individuels)
			40 studettes - 18m ²	427,10€ (cuisine et sanitaires individuels)

Source : site internet CROUS 2021

Signalons enfin que deux résidences universitaires ont été construites récemment sur la CC du Pays Haut Val d'Alzette (à proximité du pôle universitaire Luxembourgeois de Belval).

Cette offre est complétée par une offre privée à destination des étudiants gérée par des opérateurs tels que Les Estudines qui peuvent avoir un partenariat avec certaines écoles (résidence Stanislas), ou bien d'autres opérateurs privés ou parapublic qui au travers de leurs résidences visent à la fois les étudiants et les jeunes actifs tels Fac Habitat (141 logements), MGEL Loc (résidence Alix, Le major, Le Grand Moulin, Carmes) ou Résidence Le Campus à Maxéville pour les alternants (ADALI). Les loyers débutent autour de 450€.

A dire d'expert cette offre à destination des étudiants semble plutôt satisfaisante sur le Grand Nancy mais elle est tributaire de la réorganisation des lieux de vie universitaire. Certains territoires en proximité de l'offre de formation universitaire font état d'une demande de jeunes sur leur territoire (Sel et Vermois, Haut Val d'Alzette par exemple).

Les jeunes en situation d'insertion ou d'activité peuvent trouver une réponse au travers des résidences sociales jeunes (anciennement foyer de jeunes travailleurs). Sur le Département, on compte 434 places identifiées comme résidence sociale FJT dont 75% sont situées sur Nancy. En dehors de la Métropole, on compte 26 places sur Jarny (avec des besoins de rénovation) et 75 places gérées par les Compagnons du devoir mais qui ciblent en avant tout les compagnons du devoir.

Résidence sociale FJT	Gestionnaire	Commune	Nombre de places
RESIDENCE FJT GUY MOQUET	CIAS	JARNY	26
RESIDENCE LES COMPAGNONS DU DEVOIR	Les Compagnons du devoir	JARVILLE LA MALGRANGE	75
RÉSIDENCE DU BON COIN	ADALI	NANCY	17
FOY SOLEIL GRANDJEAN (FJT LS ABEILLES)	ADALI	NANCY	4
RÉSIDENCE DES III MAISONS	ADALI	NANCY	33
RÉSIDENCE LES MARAÎCHERS	ADALI	NANCY	36
RESIDENCE FJT 'LES ABEILLES'	ADALI	NANCY	152
RESIDENCE FJT MARAE AURELIE FINANCE	Association des Résidences et Foyers de Jeunes	NANCY	91
Total			434

Source : Finess 2021

Un dispositif spécifique d'accès au logement et d'accompagnement des jeunes existe sur le territoire de Meurthe et Moselle : les plates formes LOJ'Toît.

LOJ'Toît Jeunes dispositif visant à faciliter l'accès au logement des jeunes de 15 à 29 ans

LOJ'Toît Jeunes accompagne les jeunes de manière personnalisée, les informe, les oriente et permet l'accès plus facile à un logement adapté à leur situation. C'est un réseau de 22 structures avec un(e) référent(e) dédié(e), qui aide les jeunes dans leurs recherches de logement, connaît les aides auxquelles ils ont droit et participe à la constitution des dossiers administratifs.

Le territoire de Meurthe et Moselle est couvert par 3 plateformes LOJ'TOIT :

- association TELLOJE sur les secteurs Longwy, Briey et Longuyon
- association Eco-appart sur le secteur du Lunévillois
- mission locale sur le secteur de Pont-à-Mousson et du Bassin de Pompey

Il existe un financement global de chacune des plateformes par la Région. La CAF et le département les financent également. Puis chaque plate-forme a ses propres partenaires financiers (EPCI, communes).

Les gestionnaires de ces plates formes font les constats suivants :

- Un manque de petites typologies abordables sur les différents territoires pour répondre à la demande des jeunes. Des difficultés sont également mises en avant dans la mobilisation de l'offre de logements pour les jeunes dans le diffus. Certains propriétaires restent frileux pour louer leur logement à des jeunes aux revenus modestes malgré les dispositifs sécurisants d'Action logement.
- Il est plus difficile d'accompagner et de trouver des solutions adaptées pour les jeunes en rupture familiale (Garantie Jeune). L'urgence de ces situations implique une réponse rapide qui n'existe pas toujours sur les territoires. Le SIAO est sollicité dans ces cas de figure. Par ailleurs, un nouveau profil est accueilli au sein des associations : les jeunes migrants. Ces derniers sont très mobiles (mobilité liée aux opportunités d'hébergement, d'emploi...) et il est très difficile de les accompagner dans la durée.
- La question du besoin en logement des jeunes en apprentissage est spécifique car il s'agit de jeunes qui ont des temps de présence alternée entre leur lieu de formation et leur lieu de travail. Il est précisé que les données chiffrées montrent que souvent les jeunes trouvent un emploi près de leur domicile (domicile parental) mais que le lieu de formation est éloigné. Il existe différentes solutions développées sur les territoires : chambre chez l'habitant, résidence dédiée, chambres d'hôtes... Certaines de ces solutions représentent un coût important et ne sont pas des solutions pérennes. Beaucoup d'apprentis se retournent vers les résidences jeunes dont les prix sont attractifs même s'ils sont contraints de payer leur redevance pendant leur temps d'absence.

Tous les opérateurs ont initié une réflexion sur des projets d'habitat partagé de type intergénérationnel, notamment car cela permet d'avoir des logements meublés et accessibles financièrement (avec un échange de services). De plus, c'est un fonctionnement qui peut sécuriser les parents. Un partenariat pourrait être initié avec l'association 1 toit, 2 générations présente sur le territoire. Un projet de résidence intergénérationnelle est à l'étude sur la résidence Saint-Jacques à Lunéville. Celui-ci s'appuierait sur un partenariat avec l'Institut de la Croix Rouge qui fait de la formation dans le médico-social.

Les ménages précaires

Le revenu disponible des ménages tient compte de la redistribution⁹ et correspond au niveau de revenu du ménage permettant de consommer et d'épargner et donc de vivre. Le taux de bas revenus disponible au seuil de 60% correspond à la part de la population sous le seuil de 60% du revenu disponible par UC médian calculé sur la France métropolitaine soit moins de 1056€ par unité de consommation et par mois.

A l'échelle de la Meurthe et Moselle, 14,7% des ménages ont un revenu inférieur au seuil de pauvreté ou de bas revenu correspond à 60% de la médiane. Certaines populations sont concernées par une plus forte précarité notamment les ménages ayant un référent fiscal de moins de 30 ans, les locataires du parc privé et les locataires du parc social. A l'échelle des territoires, on note que la problématique est plus prégnante chez les locataires du parc privé compte-tenu d'un nombre plus faible de logements sociaux (Vezouze en Piémont, Terres Lorraine du Longuyonnais), dans d'autres la précarité plus importante touche tous les segments du parc (Pays Haut Val d'Alzette, Longwy par exemple).

Taux de pauvreté au seuil de 60% (%) (FILOSOFI 2017)	Ensemble des ménages	Moins de 30 ans	60-74 ans	75 ans et plus	Propriétaires	Locataires du parc privé	Locataires du parc social
CC du Pays du Saintois	8.3				5.4	20.4	
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	12.3	19.2	7.6	6.9	5.9	21.1	35
CC Terre Lorraine du Longuyonnais	13.9	24.9	11.1		9.2	29.4	
CC Meurthe, Mortagne, Moselle	10.2		7.2		5.7	23.1	27.2
CC de Vezouze en Piémont	17		12.2		10.8	36.7	
CC du Territoire de Lunéville à Baccarat	16.5	29.4	9.5	6.9	7.8	27.7	44.1
CC Terres Toulouses	12.6	23.8	7.6	8.3	5.7	20.4	40.4
CC de Seille et Grand Couronné	6.8				5	16.9	
CC Mad et Moselle	8.5		6.3		5.4	19.7	
CC Orne Lorraine Confluences	14.4	23.6	8.9	10.2	7.9	28.7	34.3
CA de Saint-Dié-Des-Vosges	17	29.7	10.2	7.5	8.3	28.1	45.1
CC Moselle et Madon	7.5	16.2	5		5	17.9	27.9
CC des Pays du Sel et du Vermois	10.5	18.3	6.2		5	23.1	34.2
CA de Longwy	18.8	24.2	12.6	11.5	9.6	26	41.7
CC du Pays de Colombey et du Sud Toulous	9.7				6.6	21.2	
CC du Bassin de Pompey	10.4	21.5	5.6	5.5	5	18.8	32.6
Métropole du Grand Nancy	17.7	32.8	9.9	6.4	5	21.3	41.4
CC du Pays du Sanon	11.1				7.7	24.1	
CC du Pays Haut Val d'Alzette	17.7	24.1	11.3	12.1	11.7	28.1	39.7
Meurthe et Moselle	14.7	26.7	8.7	7.9	6.3	23.2	39.7
France Métropolitaine	14.5	22.4	9.9	9	6.5	22	34.4

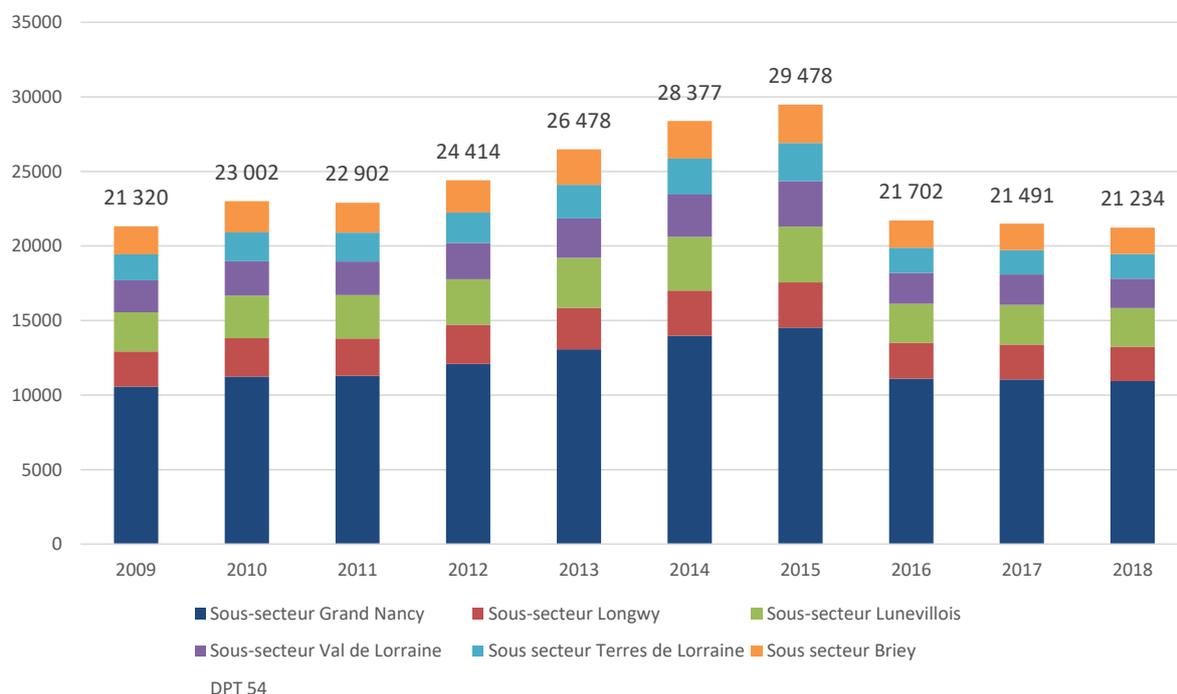
NB : une case vide correspond à des données secrétées

⁹ **Le revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logement). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : Contribution Sociale Généralisée (CSG), Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS). Les aides locales (prestations versées par les mairies, association, etc.) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible.

21 234 ménages sont allocataires du RSA en 2018, ce qui est relativement équivalent au niveau de 2009 (suite à la baisse du volume engendrée par la réforme du RSA en 2015 : depuis le 1er janvier 2016, le RSA activité est supprimé et est remplacé par la Prime d'activité, qui bénéficie aux travailleurs pauvres et constitue un complément de revenus).

Evolution du nombre de ménages allocataires du Revenu de Solidarité Active

Source : CAF Open Data



Le RSA concerne, en 2018, 14% des allocataires du département de Meurthe et Moselle, soit une part comparable à celle de la Région Grand Est. Le territoire de Longwy se distingue avec 19% d'allocataires concernés de même que les EPCI du Pays Haut Val d'Alzette (25%) et du Territoire de Lunéville à Baccarat (17,3%).

Source : CAF Open Data	% de ménages allocataires rsa 2018
Grand Nancy	15%
Longwy	19%
Lunévillois	14%
Val de Lorraine	11%
Terres de Lorraine	10%
Briey	15%
Meurthe-et-Moselle	14%
Grand Est	14%
France métropolitaine	13%

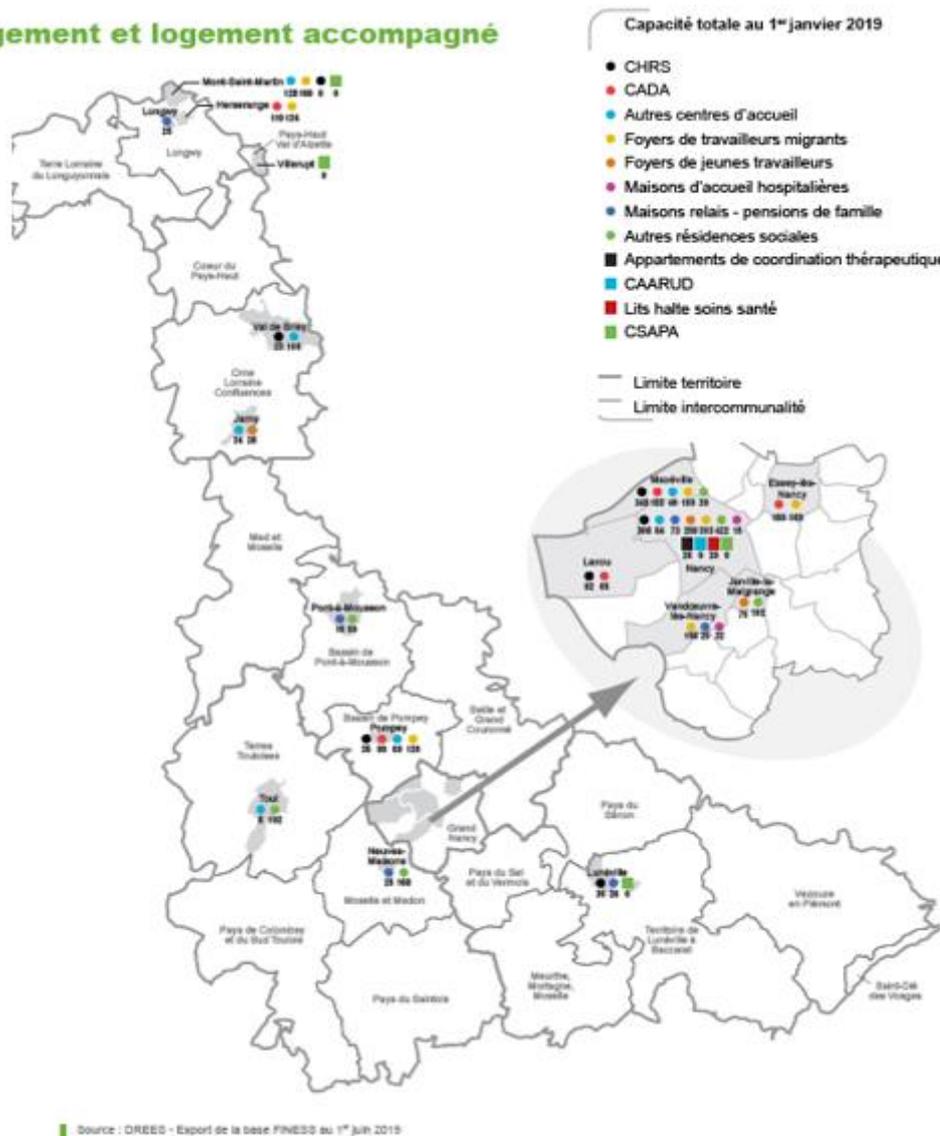
L'offre en hébergement

Selon l'Atlas départemental, on compte au 1er juin 2019, 4 700 places en établissements d'accueil pour adultes et familles en difficulté sociale :

- 1 909 lits et places installés dans les structures d'hébergement et de réinsertion professionnelle et sociale : CHRS, CADA et autres centres d'accueil non conventionnés au titre de l'aide sociale ;
- 2 753 lits et places installés dans les structures d'hébergement et de logement accompagné : maisons-relais et pensions de famille, foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, maisons d'accueil hospitalières et autres résidences sociales...

Ces structures proposent un hébergement, un soutien, un accompagnement ou une veille sociale pour différents types de publics.

Hébergement et logement accompagné



A l'échelle du département, le taux d'équipement en lits et places d'hébergement pour les adultes en difficultés est supérieur à la moyenne régionale. On note cependant une concentration des structures sur le Grand Nancy et un sous équipement des secteurs de Terres de Lorraine (Moselle et Madon, Terres Toulaises) et du Lunévillois. A l'échelle des EPCI, on note également l'absence de places sur le territoire de l'EPCI Bassin de Pont à Mousson.

Au premier janvier 2019	CHRS	CADA	CPH	Autres centres d'accueil	lits et places d'hébergement pour adultes en difficulté	Taux d'équipement en lits et places d'hébergement pour adultes en difficultés**
Longwy	0	110	0	128	238	5.2
Briey	23	0	0	140	163	4.5
Terres de Lorraine	0	0	0	8	8	0.2
Val de Lorraine	35	90	0	60	185	3.4
Lunévillois	35	0	0	0	35	0.7
Grand Nancy	746	406	0	124	1276	9.2
Meurthe et Moselle	839	606		460	1905	5.1
Grand Est	4466	4874	170	2401	11911	4.2

Source : INSEE RP 2017 et Atlas départemental

** Nombre de lits et places d'hébergement pour adultes en difficulté pour 1000 habitants âgés de 20 à 59 ans en 2017

Bien que n'étant pas territoire pilote pour la mise en œuvre de la politique du Logement d'abord, le département a connu l'ouverture de nouvelles places et structures (pensions de familles, structures spécialisées pour les personnes réfugiées...) ce qui a permis d'améliorer la réponse aux besoins. Une nouvelle pension de famille s'est ouverte sur le Val de Briey en septembre 2020 (25 places). La pension de famille de Pont-à-Mousson connaît un projet d'extension avec 8 places supplémentaires. On constate au 1^{er} janvier 2019 également un taux d'équipement encore une fois supérieure à celui de la région. Cependant, la répartition territoriale interroge avec l'absence de places sur certaines parties du territoire.

Au premier janvier 2019	Foyers de travailleurs migrants et autres résidences sociales	Maisons d'accueil hospitalières	Maisons relais-pensions de famille	Lits et places en établissements sociaux (hors FJT)	Taux d'équipement en lits et places en établissements sociaux**
Longwy	294	0	25	319	7.0
Briey	0	0	25	0	0.0
Terres de Lorraine	270	0	25	295	5.9
Val de Lorraine	220	0	16	236	4.3
Lunévillois	0	0	26	26	0.5
Grand Nancy	1372	47	98	1517	11.0
Meurthe et Moselle	2156	47	190	2393	6.4
Grand Est	11058	87	1561	12706	4.5

L'offre en structure apparaît comme suffisante et variée, bien que quelques difficultés subsistent concernant les ménages les plus précarisés et notamment les personnes seules isolées et les personnes

âgées logés dans de l'habitat indigne. Les entretiens ont cependant mis en avant la nécessité de renforcer l'offre d'hébergement collectif sur l'ensemble du territoire car il est difficile de trouver des places aux personnes au sein de chacun des bassins de vie. La problématique de la mobilité et des transports est récurrente et les personnes sont très attachées à leur bassin de vie et ne souhaitent pas en changer.

La Métropole du Grand Nancy s'est positionnée sur le nouvel appel à projet du Logement d'Abord lancé à la fin de l'année 2020.

Le PDALHPD 2017/2022

Le Plan concerne les publics identifiés par l'article L.441-1 du CCH (ménages labellisés DALO et 12 familles de publics), ainsi que la déclinaison départementale de ces publics, identifiant les ménages faisant l'objet de difficultés particulières face à l'accès au logement : sortant d'institutions psychiatriques et carcérales, jeunes sortant de l'ASE et jeunes de 18 à 25 ans en général, vieillissement dont d'adultes isolés et adultes en FTM.

Il existe 6 Services d'Accueil et d'Orientation répartis sur chacun des six sous territoires. Ces SAO constituent, avec le 115, les portes d'entrées du dispositif « Accueil Hébergement et Insertion » (AHI) du Département.

Les 3 axes stratégiques du Plan d'Action sont les suivants :

- Améliorer l'offre : relancer la production de logements adaptés, destinés aux ménages à composition ou mode de vie atypiques (très grandes familles, familles intergénérationnelles, ménages marginaux, gens du voyage en voie de sédentarisation...), de poursuivre le développement des résidences sociales et l'adaptation du parc d'hébergement aux besoins des personnes Mise en place d'un Observatoire.
- Favoriser l'accès à l'offre et la fluidité : Charte de prévention des expulsions locative, intervention coordonnée le plus en amont possible, prévenir les ruptures via l'accompagnement des publics cumulant des difficultés. Accompagnement de la réforme des attributions.
- Renforcer le pilotage notamment en collaboration avec les intercommunalités et les dynamiques locales de l'habitat : PIG, OPAH

Les principaux enjeux identifiés par le Plan pour le Département de Meurthe et Moselle sont :

- Le vieillissement de la population,
- La présence de ménages pauvres dépendants des prestations sociales,
- Un niveau de vacance dans le parc de logements supérieure à la moyenne nationale,
- Un patrimoine ancien avec des problématiques de non décence et de consommation énergétique, mais des dispositifs notamment Habiter Mieux efficacement lancés depuis 2010,
- Une tension sur les petites typologies dans le parc social,
- Une offre en solutions de logement dédiées à l'urgence et à l'hébergement satisfaisante quantitativement (6136 places dont 1800 en urgence) mais concentrée sur la couronne Nancéenne et parfois composée de structures anciennes,
- Une demande en hausse depuis 2012, des aides FSL et ASLL de plus en plus mobilisées
- Des territoires avec des besoins diversifiés et quantitativement peu importants- une réflexion vers la possibilité de créer des structures à vocation mixte / de développer des nouvelles réponses (sous-location, intermédiation locative...)
- Une connaissance insuffisante du stock de PLAI adaptés et de ses caractéristiques
- Des nouveaux dispositifs pour mobiliser le parc privé (intermédiation locative ANAH, DDSC...) pas encore utilisés dans le département, d'autres qui pourraient peut-être être renforcés
- Des recours peu nombreux (bien qu'en hausse) au DALO.

Des produits « accompagnés » présents sur l'ensemble du Département

L'offre de logements conventionnés portée par les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS)

Il existe sur le département une offre en logements conventionnés par les AIVS¹⁰ bien répartie sur le territoire. Beaucoup des demandeurs AIVS sont envoyés par les réseaux des assistantes sociales des CCAS ou du département et également par les travailleurs sociaux des structures d'hébergement (sorties d'hébergement). Le réseau du secours catholique, secours populaire et du handicap font également appel aux AIVS. Il est à noter que lorsqu'un logement se libère, le département est informé et a deux mois pour positionner un ménage labellisé au titre du PDALHPD.

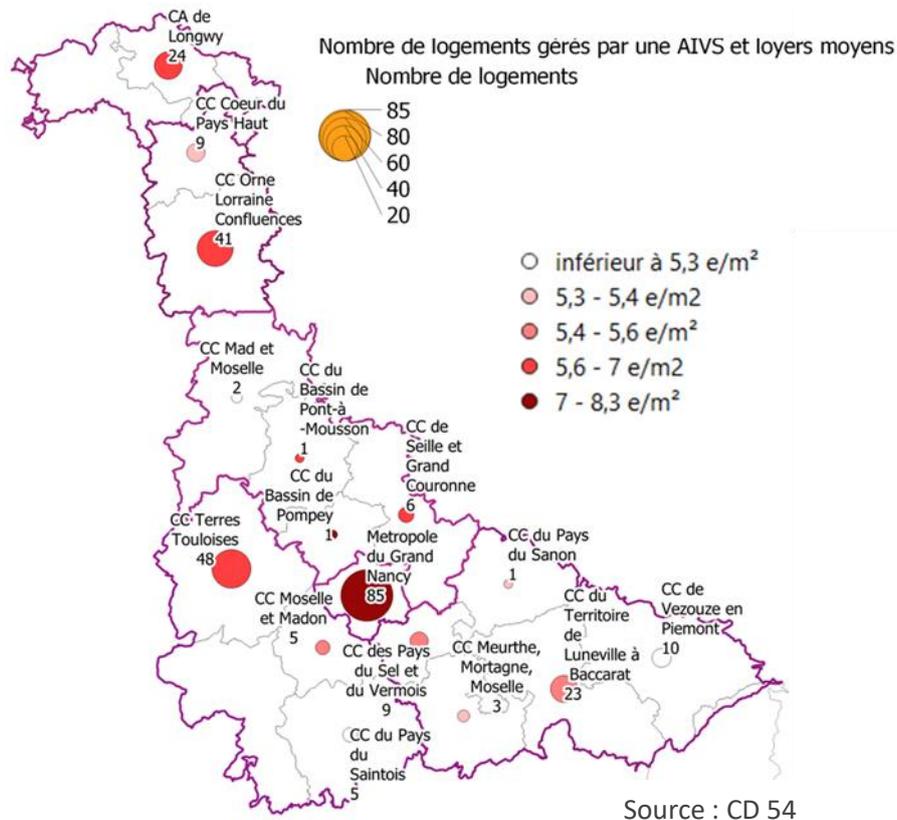
L'offre en AIVS a tendance à diminuer car certains des logements proposés n'étaient pas de qualité (parc ancien, inadapté, « passoires énergétiques »). A noter que le gouvernement vient d'acter l'arrêt du conventionnement des logements classés en étiquette énergétique F et G. Cette offre se situe principalement sur le Grand Nancy avec 85 logements sur 273 au total à l'échelle du département, soit 20% de l'offre.

Les loyers moyens des logements gérés en AIVS sont de 6,1 euros au mètre carré. On constate des écarts de prix importants entre les différents secteurs en lien avec les marchés locatifs. Ainsi la Métropole du Grand Nancy a des logements AIVS dont les loyers moyens sont de 7,2€/m² alors que les secteurs de Longwy, du Lunévillois et de Val de Lorraine sont plutôt autour de 6€/m². A l'échelle du département, la surface moyenne des logements est de 64 mètres carrés. Là encore, cette surface moyenne varie beaucoup en fonction des secteurs : les logements sont relativement grands dans les secteurs les plus ruraux (Lunévillois et Val de Lorraine) et plus petits dans d'autres (Grand Nancy et Terres de Lorraine).

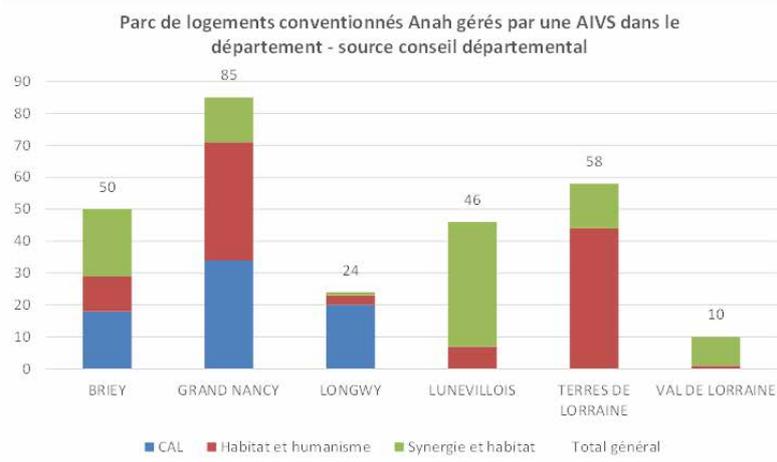
Territoires	Nombre de logements	Loyers moyens	Surface moyenne des logements
BRIEY	50	6.0	61
GRAND NANCY	85	7.2	54
LONGWY	24	5.8	71
LUNEVILLOIS	46	5.3	90
TERRES DE LORRAINE	58	6.2	54
VAL DE LORRAINE	10	5.5	97
Meurthe et Moselle	273	6.1	64

Source : CD 54

¹⁰ Une AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) est une structure à but social qui a les compétences d'une agence immobilière. Sa vocation répond à un double objectif : favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire et mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires, notamment l'assistance à maîtrise d'ouvrage (source : habitat et humanisme)



Trois opérateurs sont positionnés sur cette offre AIVS : Habitat et Humanisme, Synergie Habitat, CAL Soliha (cette dernière n'est pas une AIVS mais souhaiterait le devenir).



Les opérateurs soulignent la difficulté de mobiliser les propriétaires pour plusieurs raisons :

- La méconnaissance des dispositifs par les propriétaires,
- L'ampleur des travaux à réaliser. Cela alimente la vacance et les marchands de sommeil.
- L'incitation fiscale qui peut avoir peu d'effet sur les propriétaires âgés/modestes. Le dispositif COSSE a lié la location abordable à la déduction fiscale. Certains ménages sont dans l'incapacité de fournir leur avis d'imposition faute de démarches administratives effectuées, ce qui rend l'entrée dans un logement conventionné impossible.

Pourtant, les biens des propriétaires sont protégés à l'exception des dégradations lourdes en sortie de logement. Il existe en effet plusieurs systèmes d'assurance à travers la mobilisation de différents dispositifs (Visale, SADA, FSL). Il pourrait être intéressant d'envisager un fond de réparation locative sous réserve de maintien dans le logement dans le système des AIVS.

Par ailleurs, il est difficile de développer une offre sur certains secteurs. En effet, certains maires ne souhaitent pas que des démarches de conventionnement soient réalisées dans le parc le plus ancien (centre-bourg). Or, c'est dans ces logements que se situe le potentiel de logements locatifs du territoire.

L'offre en PLAI adapté

Le PLAI adapté¹¹ représente une offre présente sur l'ensemble des sous-territoires départementaux. Elle est plus particulièrement présente sur le secteur du Grand Nancy. Cependant, il s'agit d'une offre qui a tendance à diminuer, notamment par effet de vente progressive du patrimoine. Il existe par ailleurs un enjeu de réhabilitation pour remettre sur le marché les logements vacants de ce parc, avec des coûts de travaux très élevés (estimés à 100 000€ par logement).

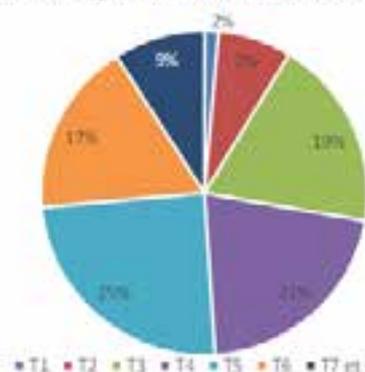
Nombre de logement PLAI adapté en 2017	Total général	dont vente ou mise en vente	dont démolition ou gelé	dont VACANT	Total disponible en 2017	Part de logements individuels
BRIEY	28	5	1	1	21	100%
GRAND NANCY	145	0	0	10	135	76%
LONGWY	32	1	3		28	100%
LUNEVILLOIS	25	3	1	2	19	100%
TERRES DE LORRAINE	44	2	1	5	36	97%
VAL DE LORRAINE	59	4	2	4	49	98%
Total général	333	15	8	22	288	88%

Source : CD 54

L'offre en PLAI adapté est majoritairement individuelle (88% de l'offre existante). Elle se compose principalement de typologies familiales, parmi lesquelles prédominent les très grands logements : 25% de T5, 17% de T6 et 9% de T7. Cette répartition typologique permet de répondre à des besoins très spécifiques.

Typologies des PLAI adaptés en 2017

source : Département Meurthe et Moselle



¹¹ La notion d'« habitat adapté » qualifie des opérations destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer / redevance et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement. Le programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance vise à développer une telle offre nouvelle de « PLAI adaptés », en logements ordinaires ou en résidences sociales, et notamment en pensions de familles, à destination de ces ménages. Le programme est financé par une enveloppe spécifique du FNAP alimentée par la majoration de prélèvement SRU sur les communes carencées (Source : ministère de l'écologie, <https://www.ecologie.gouv.fr>)

Il existe un enjeu de développement d'une offre en PLAI adapté, notamment pour répondre aux publics prioritaires dans le cadre du PDALHPD. Cette offre pourrait notamment se développer en acquisition-amélioration dans le cœur des communes proposant un minimum de services et d'équipements.

Les mesures d'accompagnement ASLL¹²

L'ASLL est une mesure départementale destinée aux personnes rencontrant des difficultés à accéder au logement ou s'y maintenir. Plusieurs opérateurs sont conventionnés pour intervenir sur le département au titre de cette aide (ARELIA, UDAF...).

En termes d'offre de logement, les opérateurs constatent un manque de grandes typologies pour loger les familles (T4/T5) et de petites typologies pour les bénéficiaires du RSA (Lunévillois notamment). Sur certains secteurs, l'absence de logement social en quantité suffisante est une difficulté (Sud Lorraine, Vézelize, Bassin de Neufmaison), les opérateurs sont obligés de se tourner vers le parc privé avec des prix élevés. Une autre difficulté est identifiée dans les secteurs sur lesquels le nombre de bailleurs sociaux est limité. En effet, lorsque que le ménage a été « expulsé » ou fait l'objet de dettes locatives importantes, le bailleur peut refuser de le loger y compris en intermédiation locative.

Les opérateurs constatent qu'il est difficile de faire adhérer les ménages à l'accompagnement social une fois qu'ils ont accédé au logement. D'autres méthodes d'animation sont envisagées, notamment des ateliers thématiques afin de les sensibiliser davantage.

En terme de public :

- les opérateurs constatent une augmentation des problématiques qui relèvent plutôt de la psychiatrie (syndromes de Diogène, de Noé...) qui nécessitent un accompagnement y compris médical sur le long terme.
- il existe un enjeu concernant l'accompagnement des ménages les plus âgés, pour lesquels les mesures ASLL ne sont pas les plus appropriées
- une expérimentation de mesure ASLL dédiée aux jeunes de moins de 30 ans sur le territoire de Longwy a eu lieu et semble intéressante à reproduire.

¹² Accompagnement social lié au logement

Les gens du voyage

Selon le schéma départemental 2019-2024, la population des gens du voyage est estimée à environ 900 / 1000 ménages résidant simultanément sur le territoire. La situation n'est pas identique sur le territoire départemental et en fonction des objectifs du schéma.

Des aires de grand passage à conforter

Les regroupements de plus de 50 caravanes et d'une durée maximale de 3 semaines de mai à septembre correspondent à des stationnements liés au Grand Passage. Leur nombre varie chaque année. Le schéma identifie deux secteurs concernés prioritairement : la Métropole du Grand Nancy (9 stationnements en moyenne par an) et la Communauté d'Agglomération de Longwy (5 par an). Le schéma prescrit 1080 places sur 7 aires. Les aires de Briey et des terres toulaises sont confirmées, des sites provisoires sont identifiés sur la Métropole de Nancy, le secteur de Lunéville, la CA de Longwy et les intercommunalités du Bassin de Pompey, Moselle et Madon et Pays du Sel et du Vermois (aire tournante).

Schéma 2019-2024	
Secteurs - EPCI	Prescriptions
Longwy (CA de Longwy – CC du Pays Haut Val d'Alzette – CC Terre Lorraine du Longuyonnais)	Une aire de 150 places
Lunéville (CC du Territoire de Lunéville à Baocarat)	Une aire de 150 places
Briey/Jarny (CC Orne Lorraine Confluences)	Une aire de 200 places
Toul (CC Terres Toulaises)	Une aire de 100 places
Nancy (Métropole du Grand Nancy)	Une aire de 180 places
Nancy (CC Bassin de Pompey – CC Pays du Sel et du Vermois – CC Moselle et Madon)	Une aire de 150 places
Pont-à-Mousson (CC du Bassin de Pont-à-Mousson)	Une aire de 150 places
TOTAL : 7 aires	TOTAL : 1 080 places

Un accueil permanent satisfaisant

Ces aires sont destinées aux gens du voyage itinérants et ont une durée de séjour limitée. Elles n'ont pas vocation à accueillir des familles sédentarisées ni des groupes. Sur 326 places prescrites lors du précédent schéma 270 étaient en service soit un déficit de 56 places (10 aires sur 14) situés sur Briey, Villerupt et Seichamps (pour cette dernière l'aire a été réalisée mais était fermée suite à des dégradations). Il est considéré que la répartition des aires est globalement satisfaisante, le nouveau schéma revoit à la baisse les prescriptions avec 13 aires pour 308 places. Il n'est pas demandé la réouverture de l'aire de Seichamps sur la Métropole du Grand Nancy, mais une augmentation du nombre de places est prévue sur la CA de Longwy.

L'accueil des Gens du voyage est un enjeu fort sur le secteur frontaliers. Les aires d'accueil de l'agglomération de Longwy sont confrontées à une problématique de suroccupation, liée à une sédentarisation de ces populations et une multiplication des stationnements illicites. Les gens du voyage recherchent la proximité de la frontière, car beaucoup exercent une activité au Luxembourg.

L'enjeu de la sédentarisation

Le schéma précise que cette problématique touche aussi bien les secteurs urbains que ruraux et concernerait un minimum de 250 ménages. On note :

- Un ancrage de population sur des aires d'accueils existantes (Maxéville, Jarny, Mont-Saint-Martin, Longuyon)
- Une sédentarisation sur l'espace public (secteurs transfrontaliers particulièrement)
- Des acquisitions de terrains non constructibles

Au regard des enjeux territoriaux, deux territoires sont ciblés par des obligations en matière de création de terrains familiaux : 22 pour la Métropole du Grand Nancy et 20 pour la CA de Longwy.

On compte une MOUS départementale et deux terrains locatif familial de 3 et 6 places sur Moselle et Madon et Longwy. Les actions sont à renforcer et à l'enjeu d'un travail local est mis en avant.

Ce qu'il faut retenir :

Besoins en logement et hébergement des personnes âgées et handicapées

- Une offre en logement intermédiaire pour personnes âgées qui complète l'offre dédiée mais avec des niveaux de prix pas toujours adaptés aux revenus des ménages. Le soutien du département au développement de logements pour les personnes âgées apprécié.
- Un enjeu fort sur le maintien à domicile dans des logements peu adaptés pris en compte dans le cadre des OPAH, OPAH-RU, OIN
- Un département plutôt bien équipé en structures d'accueil pour les adultes et enfants avec un ou plusieurs handicap
- Des travaux de rapprochement de l'offre et de la demande en logement adapté à poursuivre

Besoins en logement des jeunes

- Une offre satisfaisante pour les étudiants sur le Grand Nancy, une demande exprimée sur Haut Val d'Alzette et Sel et Vermois
- Une offre insuffisante à destination des jeunes actifs ou en insertion, qui s'explique en partie par le manque de petits logements en locatifs sur les territoires ou de structures
- Une difficulté plus importante pour trouver des solutions adaptées pour les jeunes en rupture familiale (Garantie Jeune). L'urgence de ces situations implique une réponse rapide qui n'existe pas toujours sur les territoires.
- Un nouveau profil sur le territoire : les jeunes migrants, une population très mobile

Besoins en logement des plus précaires

- L'offre en structure apparaît comme suffisante et variée mais est à renforcer d'un point de vue territorial compte-tenu de l'attachement des personnes à leurs bassins d'origines
- Des produits accompagnés présents sur le département qu'il convient de maintenir dans la durée
- Un enjeu de mobilisation du parc ancien (centre-bourg) pour proposer une offre de logements abordables (conventionnement AIVS, PLAI adaptés...)
- Des expérimentations à venir sur le logement d'abord sur la Métropole du Grand Nancy

Besoins en logement des gens du voyage

- Des aires de grand passage à conforter
- Un accueil permanent plutôt satisfaisant
- Des réponses à améliorer quant à l'enjeu de la sédentarisation

⇒ La nécessité de produire des logements sociaux en petites typologies pour répondre aux besoins des jeunes, des plus précaires (en PLAI notamment), des personnes âgées

10. Les enjeux issus du diagnostic

Au regard des principaux éléments de diagnostic, plusieurs enjeux sont mis en avant :

- Un enjeu de poursuivre les actions du département sur la diversification de l'offre de logements : pour ses publics cibles (personnes âgées, les plus précaires quel que soit leur âge) mais également vers le parc social (tant sur la question du développement que sur la restructuration).
- Un renforcement d'actions sur l'amélioration du parc existant avec la question de la lutte contre l'habitat indigne et de l'intervention sur la précarité énergétique
- Une réflexion à avoir pour permettre un passage plus important à l'opérationnel notamment au regard de la politique d'attractivité des centres-bourgs.
- Des enjeux d'évolutions du rôle et du mode d'intervention du département avec la mise en place d'une politique adaptée aux spécificités de chacun des territoires, un accompagnement en ingénierie des territoires les moins dotés ou sur des sujets complexes, un rôle de coordinateur et d'espace de discussion

Politique adaptée aux spécificités des territoires

Augmentation de logements pour les plus précaires (jeunes et moins jeunes)

Accompagnement en ingénierie des territoires les moins dotés

Maintien de la diversification de l'offre pour les personnes âgées

Amplification du passage à l'opérationnel (privé)

Soutien au développement et à la restructuration du parc social, adapté aux besoins des territoires

Renforcement de la lutte contre l'habitat indigne

Coordination et espace de discussion départementale

Maintien de l'intervention sur la précarité énergétique

Synthèse globale par thématique

Thématique	Éléments de synthèse
Socio-démographie	<p>Une stabilisation de la croissance démographique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un ralentissement du solde naturel qui interroge les dynamiques à venir - Une attractivité au nord du territoire liée au transfrontalier - Un décrochage du Lunévillois <p>Une dynamique économique en ralentissement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une tendance à la baisse de l'emploi global - Une remontée de l'emploi salarié privé en 2019 remis en cause par la crise sanitaire actuelle <p>=> Une situation qui interroge les stratégies démographiques à retenir à l'échelle départementale et les besoins en logement futurs</p>
Le parc de logements	<p>Des marchés de l'immobilier qui restent accessibles mais plus sélectifs sur le Grand Nancy et le secteur de Longwy</p> <p>Un maintien de la production de logement sur le territoire départemental,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des opérateurs privés qui ont du mal à aller en dehors de Nancy et de Longwy - Une prise de conscience progressive sur l'importance de produire en renouvellement urbain (reconquête centre-bourg et reconversion friche) ce qui signifie des opérations à venir plus complexes - Une inquiétude des EPCI sur l'application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette <p>=> Une situation qui interroge les outils opérationnels à développer en dehors des secteurs sous tensions et des outils à soutenir dans les secteurs plus tendus</p>
Le parc privé	<p>Des besoins d'amélioration du parc privé partagés par l'ensemble des acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un « millefeuille » de dispositifs : nombreux outils / dispositifs développés sur le volet habitat privé/rénovation énergétique y compris par le département, - Une difficulté à intervenir auprès des propriétaires bailleurs, - Des bailleurs sociaux sollicités pour intervenir sur les centres-bourgs (MMH, Batigère par exemple) <p>=> Un enjeu souligné par les acteurs rencontrés, au-delà des dispositifs mis en place aujourd'hui comment passe-t-on à l'acte sur les points les plus durs identifiés, avec quels opérateurs ?</p>
Le parc social	<p>Une production globale en logement social satisfaisant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un rééquilibrage territorial à trouver mais des difficultés à faire venir des opérateurs en zone C/3 alors que des besoins s'expriment

	<ul style="list-style-type: none"> - Une évolution nécessaire des typologies pour mieux répondre à la demande <p>Un parc de logement social présent sur l'ensemble du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des taux de vacance importants sur certains secteurs du territoire qui nécessitent la mise en place de politiques spécifiques, - Une réflexion des principaux bailleurs pour adapter l'offre dans les territoires détendus (démolition/reconstruction partielle et non identique) - Une tension plus importante dans certains secteurs liés à l'augmentation de la demande dans les secteurs sous influence du Luxembourg ou à une évolution de la demande <p>=> Un enjeu de poursuivre et de maintenir une dynamique de production du parc social en lien avec les travaux de restructurations/démolitions nécessaires des segments de parc les moins attractifs</p>
Besoins en logement et hébergement des personnes âgées et handicapées	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre en logement intermédiaire pour personnes âgées qui complète l'offre dédiée mais avec des niveaux de prix pas toujours adaptés aux revenus des ménages. Le soutien du département au développement de logements pour les personnes âgées apprécié. - Un enjeu fort sur le maintien à domicile dans des logements peu adaptés pris en compte dans le cadre des OPAH, OPAH-RU, OIN - Un département plutôt bien équipé en structures d'accueil pour les adultes et enfants avec un ou plusieurs handicaps - Des travaux de rapprochement de l'offre et de la demande en logement adapté à poursuivre
Besoins en logement des jeunes	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre satisfaisante pour les étudiants sur le Grand Nancy, une demande exprimée sur Haut Val d'Alzette et Sel et Vermois - Une offre insuffisante à destination des jeunes actifs ou en insertion, qui s'explique en partie par le manque de petits logements en locatifs sur les territoires ou de structures - Une difficulté plus importante pour trouver des solutions adaptées pour les jeunes en rupture familiale (Garantie Jeune). L'urgence de ces situations implique une réponse rapide qui n'existe pas toujours sur les territoires. - Un nouveau profil sur le territoire : les jeunes migrants, une population très mobile
Besoins en logement des plus précaires	<ul style="list-style-type: none"> - L'offre en structure apparaît comme suffisante et variée mais est à renforcer d'un point de vue territorial compte-tenu de l'attachement des personnes à leurs bassins d'origines - Des produits accompagnés présents sur le département qu'il convient de maintenir dans la durée

	<ul style="list-style-type: none"> - Un enjeu de mobilisation du parc ancien (centre-bourg) pour proposer une offre de logements abordables (conventionnement AIVS, PLAI adaptés...) - Des expérimentations à venir sur le logement d'abord sur la Métropole du Grand Nancy
Besoins en logement des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> - Des aires de grand passage à conforter - Un accueil permanent plutôt satisfaisant - Des réponses à améliorer quant à l'enjeu de la sédentarisation



Schéma Départemental de l'Habitat
Diagnostic
Monographies territoriales



Longwy

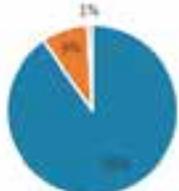
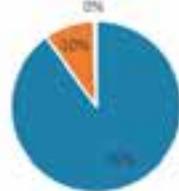
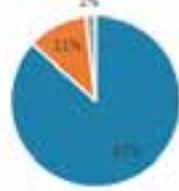
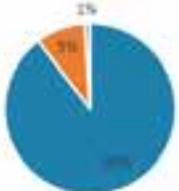
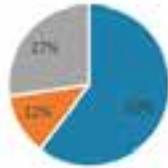
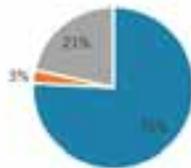
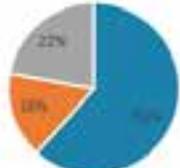


- Limites départementales
- Limites des EPCI
- Axes de transport**
- Autoroute
- Nationale
- Gares
- voies ferrées
- Quartier Politique de la Ville

- Commune ciblée par le programme**
- Action Cœur de ville
- Bourgs centre 54
- petite ville de demain
- Petite Ville De Demain et Bourg Centre
- Protocole Habiter Mieux PETR
- OPAH 2019 ou 2020
- PIG HM

Chiffres clés	Sous-secteur Longwy	Meurthe et Moselle
Population 2017	88 522	783 481
Evol. 2012-2017	0,56%	0,81%
Solde naturel 2012-2017	0,05%	0,22%
Solde migratoire 2012-2017	0,31%	-0,21%
Emplois au lieu de travail 2017	17 662	237 380
Taux d'évolution emplois salariés privés 2012-2019	-0,70%	-0,04%
Indice de concentration de l'emploi en 2017	0,51	0,33
Revenu médian par UC 2017	20 814 €	20 950 €
Logements en 2017		
	<ul style="list-style-type: none"> résidences principales logements sociaux résidences secondaires 	
Résidences principales en 2017		
	<ul style="list-style-type: none"> propriétaires occupants locataires HLM locataires du secteur privé 	
Nombre de logements en 2017	39 080	333 187
Nombre de LL3 en 2015	7 355	33 263
Parc social : ratio demandes/attributions 2018	1,2	2,5
Logements construits 2012-2017 (soit par an)	1594 (328)	11209 (2212)
Indice de construction annuel 2012-2017	3,71	3,18

Longwy

Chiffres clés		CA de Longwy	CC du Pays Haut Val d'Alzelle (partie 54, 2 communes)	CC Terre Lorraine du Longwyonnais	Sous secteur Longwy
	Population 2017	61 443	11 614	15 465	88 522
	Evol. 2012-2017	0,69%	1,16%	-0,38%	0,56%
	Solde naturel 2012-2017	0,14%	-0,25%	-0,12%	0,05%
	Solde migratoire 2012-2017	0,54%	1,42%	-0,26%	0,51%
	Emplois au lieu de travail 2017	14 360	1 417	1 885	17 662
	Taux d'évolution emplois salariés privés 2012-2019	-0,56%	-0,53%	-1,41%	-0,75%
	Indice de concentration de l'emploi en 2017	0,59	0,32	0,30	0,51
€	Revenu médian par UC 2017	20 700 €	22 100 €	21 420 €	20 814 €
Logements en 2017					
					
	<ul style="list-style-type: none"> résidences principales logements vacants résidences secondaires 				
Résidences principales en 2017					
					
	<ul style="list-style-type: none"> propriétaires occupants locataires HLM locataires du secteur privé 				
	Nombre de logements en 2017	30 019	5 884	7 721	39 080
	Nombre de LLS en 2019	6 364	937	254	7 555
	Parc social : ratio demandes/attributions 2019	3,1	3,6	2,8	3,2
	Logements construits 2012-2017 (soit par an)	1134 (225)	295 (59)	175 (35)	1594 (319)
	Indice de construction annuel 2012-2017	3,79	5,28	2,26	3,71
	Nombre de logements par an prescrit par le SCOT 2021/2035	410		94	

Longwy

	CA de Longwy	CC du Pays Haut Val d'Alzette (partie 54, 2 communes)	CC Terre Lorraine du Longuyonnais
<i>PLH</i>	PLH approuvé le 12 décembre 2013, prolongé par dérogation jusqu'en 2022. Elaboration d'un nouveau PLH 2022-2028 engagée depuis octobre 2020.	PLUi-H adopté le 25 février 2020.	Pas de PLH
<i>Objectifs de production</i>		EPCI située dans périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN) portée par l'EPA Alzette-Belval qui définit des objectifs de production Objectif : 25% de production de logements locatifs sociaux.	La CC est couverte par le SCOT Nord Meurthe et Mosellan, Objectifs de construction : 95 logements par an jusqu'en 2035.
<i>Dispositifs parc privé</i>	OPAH 2015-2018 prolongée de 2 ans. Etude pré-opérationnelle OPAH-RU en cours de finalisation (convention devait être entérinée en décembre 2020). L'EPCI abonde les aides ANAH.	OPAH-RU, portée par l'EPA, signée en 2016. Elle concerne 3 cités ouvrières pour une durée de 5 ans. Envisage de mettre en place le permis de louer car il existe beaucoup de marchands de sommeil dans les centres anciens.	OPAH 2013/2019 prolongée en 2020 et en cours de prolongation sur 2021. Objectif : réhabilitation de 176 logements + 38 logements locatifs conventionnés
<i>Parc social et politique de la ville</i>	4 quartiers prioritaires Politique de la Ville 2 NPRNU. CIA signée et plan partenarial validé dans le cadre de la CIL.		Enjeu de requalification du parc ancien, en particulier sur Longuyon (présence d'habitat ouvrier présentant de forts besoins)
<i>Personnes âgées</i>		Plusieurs EHPAD dont 2 situés dans le 54. Diverses aides pour les travaux de maintien à domicile et adaptation du logement dans le cadre des OPAH. Le parc minier fait l'objet de transformation importante sur l'adaptation vieillissement à travers l'intervention de l'EPA dans le cadre de l'OPAH-RU (sur Villerupt)	2 résidences autonomie, 2 maisons de retraites ainsi que 2 projets de logement (résidences autonomie) pour seniors sur les communes de Pierrepont et Bazaille. L'offre est perçue comme adaptée à la demande. L'OPAH possède une entrée sur le maintien à domicile.
<i>Jeunes</i>	Offre insuffisante (étudiants, jeunes actifs, jeunes en difficulté...). Il manque un FJT.	Demande exprimée par des jeunes actifs et des étudiants (EPCI situé aux portes de l'Université de Belval située au Luxembourg). 2 résidences étudiantes ont été construites et il existe une liste d'attente	
<i>GDV</i>	2 aires permanentes. Un terrain fléché provisoirement pour aménager une aire de grand passage. La commune de Longwy a aménagé un terrain familial à sa propre initiative.	Le Schéma demande la création d'une aire de 30 place ou de deux aires de 15 places (concerne les deux départements). Le PLUi-H a ciblé un terrain	Longuyon possède une aire de grand passage Des gens du voyage sédentarisés sur le territoire, qui achètent des terrains agricoles pour s'y installer

Briey



Limites départementales

Limites des EPCI

Axes de transport

Autoroute

Nationale

Gares

voies ferrées

Quartier Politique de la Ville

Commune ciblée par le programme

Action Cœur de ville

Bourgs centre 54

petite ville de demain

Petite Ville De Demain et Bourg Centre

Protocole Habiter Mieux PETR

OPAH 2019 ou 2020

PIG HM

Chiffres clés



Population 2017

Secteur Val de Briey

Meurthe et Moselle

79 772

793 401

Evol. 2012-2017

-0,08%

0,01%

Solde naturel 2012-2017

0,10%

0,22%

Solde migratoire 2012-2017

-0,18%

-0,21%



Emplois au lieu de travail 2017

17 359

257 360

Taux d'évolution emplois salariés privés 2012-2019

-1,26%

-0,04%

Indice de concentration de l'emploi en 2017

0,60

0,58



Revenu médian par UC 2017

19 952 €

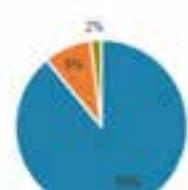
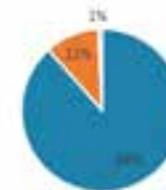
20 990 €



Logements en 2017

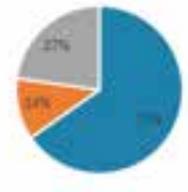
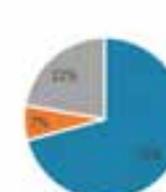


- résidences principales
- logements vacants
- résidences secondaires



Résidences principales en 2017

- propriétaires occupants
- locataires HLM
- locataires du secteur privé



Nombre de logements en 2017

32 371

333 167

Nombre de LLS en 2019

2 700

53 263

Parc social : ratio demandes/attributions 2019

2,9

2,5

Logements construits 2012-2017 (soit par an)

887 (177)

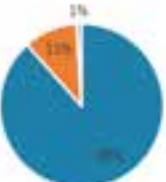
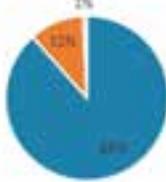
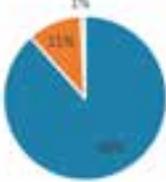
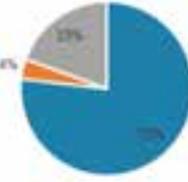
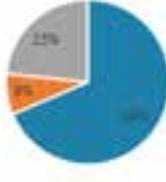
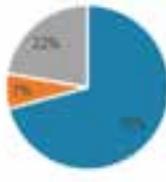
11259 (2252)

Indice de construction annuel 2012-2017

2,43

3,16

Briey

Chiffres clés		CC Comor du Pays Haut	CC Orne Lorraine Conflances	Secteur Val de Briey
	Population 2017	20 741	53 031	73 772
	Évol. 2012-2017	0,13%	-0,16%	-0,08%
	Solde naturel 2012-2017	0,15%	0,08%	0,10%
	Solde migratoire 2012-2017	-0,01%	-0,24%	-0,18%
	Emplois au lieu de travail 2017	2 715	14 644	17 359
	Taux d'évolution emplois salariés privés 2012-2019	-1,55%	-1,22%	-1,26%
	Indice de concentration de l'emploi en 2017	0,33	0,71	0,60
€	Revenu médian par UC 2017	19 920 €	19 760 €	19 952 €
Logements en 2017				
	<ul style="list-style-type: none"> résidences principales logements vacants résidences secondaires 			
	Résidences principales en 2017 <ul style="list-style-type: none"> propriétaires occupants locataires HLM locataires du secteur privé 			
	Nombre de logements en 2017	9 938	26 697	32 373
	Nombre de LLS en 2019	460	2 240	2 700
	Parc social : ratio demandes/attributions 2019		2,9	2,9
	Logements construits 2012-2017 (soit par an)	246 (49)	641 (128)	887 (177)
	Indice de construction annuel 2012-2017	2,40	2,44	2,43
	Nombre de logements par an prescrit par le SCOT 2013/2018	116	395	

Briey

	CC Coeur du Pays Haut	CC Orne Lorraine Confluences
<i>PLH</i>	Pas de PLH	PLUIH en cours d'élaboration (PADD débattu)
<i>Dispositifs parc privé</i>	Travail avec la Poste et l'ANAH sur la réhabilitation de 50 logements. EPCI "Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte". A ce titre, il bénéficie d'un projet de réhabilitation avec le Pays.	OPAH 2018/2020, 3 études centre-bourgs en cours 1 étude pré-opérationnelle est en cours sur les copropriétés Campagne ravalement sur les axes structurant (RD et bords de l'Orne)
<i>Parc social et politique de la ville</i>		Enjeu de réhabilitation et de développement d'un parc vieillissant (cités minières difficiles à adapter aux usages actuels et au vieillissement)
<i>Personnes âgées</i>	Un EHPAD et une maison de retraite mais il existe un besoin de solutions intermédiaires. Un projet de résidences seniors est en cours à Mont Bonvillers (8 logements EPCI et 8 logements Logiest)	Le besoin existe et le territoire est pourvu de plusieurs EHPAD, une étude est en cours avec l'AGAPE et le Contrat Local de Santé sur les besoins en structure
<i>Jeunes</i>		Des besoins car les typologies de logements sont inadaptées selon le POA, notamment pour les apprentis. Certaines demandes sont remontées par le CCAS. Il existe un FJT à Jarny opéré par TELOJ, qui est à rénover
<i>GDV</i>	Quelques terrains familiaux pour les familles sédentarisées de la communauté	Aire de Jarny (17 places). Une aire de grand passage de 200 places à Brouchetiere, peu utilisée car excentrée. Pour se conformer au Schéma Départemental, la CC doit créer une autre aire de 19 places, la recherche de foncier est engagée. Il existe un projet de développer du terrain familial face à la sédentarisation de certaines familles dont celles installées sur l'aire de Jarny qui bloquent les circulations et le fonctionnement de l'aire.

Val de Lorraine

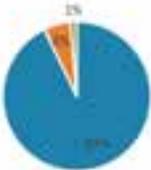
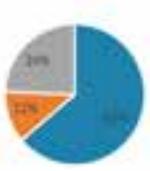
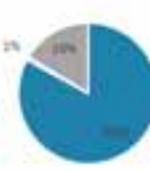
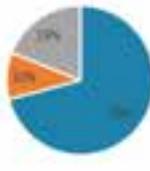


- Limites départementales
- Limites des EPCI
- Axes de transport**
- Autoroute
- Nationale
- Gares
- voies ferrées
- Quartier Politique de la Ville

- Commune ciblée par le programme**
- Action Cœur de ville
- Bourgs centre 54
- petite ville de demain
- Petite Ville De Demain et Bourg Centre
- Protocole Habiter Mieux PETR
- OPAH 2019 ou 2020
- PIG HM

Chiffres clés	Secteur Val de Lorraine	Meurthe et Moselle
Population 2017	109 703	733 481
Evol. 2012-2017	0,02%	0,01%
Solde naturel 2012-2017	0,25%	0,22%
Solde migratoire 2012-2017	-0,24%	-0,21%
Emplois au lieu de travail 2017	29 987	257 380
Taux d'évolution emplois salariés privés 2012-2019	-0,22%	-0,04%
Indice de concentration de l'emploi en 2017	0,65	0,88
Revenu médian par UC 2017	21 838 €	20 990 €
Logements en 2017		
<ul style="list-style-type: none"> résidences principales logements vacants résidences secondaires 		
Résidences principales en 2017		
<ul style="list-style-type: none"> propriétaires occupants locataires HLM locataires du secteur privé 		
Nombre de logements en 2017	45 361	133 167
Nombre de LLS en 2019	5 219	53 283
Parc social : ratio demandes/attributions 2019	1,8	2,5
Logements construits 2012-2017 (soit par an)	1358 (172)	11219 (2232)
Indice de construction annuel 2012-2017	2,89	3,18

Val de Lorraine

Chiffres clés		CC de Sarre et Grand Est	CC du Bas-Rhin	CC du Bas-Rhin de Paris à Moselle	CC Met et Moselle (partis 14, 94 communes)	Secteur Val de Lorraine
	Population 2017	18 705	40 583	40 230	10 185	109 703
	Evol. 2012-2017	0,32%	0,01%	-0,10%	-0,42%	0,01%
	Solde naturel 2012-2017	0,45%	0,08%	0,42%	-0,10%	0,25%
	Solde migratoire 2012-2017	0,07%	-0,07%	-0,52%	-0,32%	-0,24%
	Emplois au lieu de travail 2017	2 728	12 394	12 888	1 978	29 987
	Taux d'évolution emplois salariés privés 2012-2019	-0,05%	0,16%	-0,58%	-0,11%	-0,22%
	Indice de concentration de l'emploi en 2017	0,32	0,76	0,78	0,44	0,65
€	Revenu médian par UC 2017	23 700 €	22 010 €	21 020 €	22 580 €	21 838 €
	Logements en 2017					
	<ul style="list-style-type: none"> résidences principales logements vacants résidences secondaires 					
	Résidences principales en 2017					
	<ul style="list-style-type: none"> propriétaires occupants locataires HLM locataires du secteur privé 					
	Nombre de logements en 2017	8 014	18 591	19 166	4 677	45 863
	Nombre de LLS en 2019	99	2 780	2 305	85	5 219
	Part social : ratio demandes/attributions 2019	1,1	1,7	2	0,6	1,6
	Logements construits 2012-2017 (soit par an)	321 (64)	564 (113)	570 (114)	103 (21)	1518 (312)
	Indice de construction annuel 2012-2017	1,45	2,85	2,85	2,06	2,89
	Nombre de logements par an prescrit par le SCOT 2013/2038	80	137	148		

Val de Lorraine

	CC de Seille et Grand Couronné	CC du Bassin de Pompey	CC du Bassin de Pont-à-Mousson	CC Mad et Moselle (partie 54, 40 communes)
<i>PLH</i>	PLUI sans H sur une partie du territoire	La CC vient de terminer son PLUIH (approbation 2021, 2021/2027). DAP en cours de renégociation	PLH approuvé en 2017 pour la période 2017-2022.	Pas de PLH
<i>Objectifs de production</i>		Objectif : 200 logements/an dont 70 LLS	Objectif : 250 lgts/an et 360 lgts locatifs sociaux / 60 lgts en accession sociale sur 6 ans.	
<i>Dispositifs parc privé</i>	2014-2017, convention « Habiter mieux » signée sur l'ancien périmètre de l'EPCI et reconduit en 2018-2019 sur le périmètre élargit. L'EPCI travaille avec 2 Espaces info énergie, reliés à deux opérateurs (ALEC et LER) Adhère au PETR Val de Lorraine	PIG 2014-2020, étude pré opérationnelle en cours pour OPAH RU multi sites. La CC compte expérimenter le permis de louer à partir de l'année prochaine (périmètres sont en cours de définition avec les communes).	Nouvelle OPAH signée en mars 2020 pour la période 2020-2023. Suite au bilan positif de la précédente OPAH (2015-2019)	OPAH en cours à l'échelle de l'EPCI (2018-2021 prorogé jusqu'en 2023, avenant en cours). Projet de plate-forme énergétique dans le cadre du projet SARE porté par la Région Lorraine. Le PETR regroupe 4 intercommunalités dont la CC Mad et Moselle
<i>Parc social et politique de la ville</i>		CIL mise en place Objectif 70 logements sociaux remis en cause par les services de l'Etat, mais à maintenir car objectifs SRU des communes de Bouxières-aux-Dames et de Liverdun.		
<i>Personnes âgées</i>	Un manque de réponse adaptée pour le logement des personnes de 65 ans et plus	La CC souhaite développer une offre de logements complémentaires avec des petites unités.		Offre bien développée en EHPAD, un lotissement maison senior aménagé. Il manque une offre intermédiaire entre maintien à domicile et entrée en structure. ; la demande est forte. Travail à poursuivre dans le cadre du PLUI pour développer ce type de produit (bourgs équipés)
<i>Jeunes</i>		La plateforme LOJ'TOIT Jeunes permet un accompagnement des jeunes et est portée par la mission locale		
<i>GDV</i>	Une aire d'accueil permanente à Moncel sur Seille et des difficultés car l'installation des Gens du voyage s'étend au-delà de l'aire sur des zones naturelles et agricoles inondable.	Rempli ses obligations avec une aire de grand passage tournante et une aire d'accueil de 10 places permanentes. Présence de Gens du voyage sédentarisés	Une aire d'accueil permanente. Il existe quelques familles sédentarisées. Dans le cadre du Schéma départemental, l'EPCI doit créer une aire de grand passage. Le terrain n'est pas encore identifié.	

Terres de Lorraine



Limites départementales

Limites des EPCI

Axes de transport

Autoroute

Nationale

Gares

voies ferrées

Quartier Politique de la Ville

Commune ciblée par le programme

Action Cœur de ville

Bourgs centre 54

petite ville de demain

Petite Ville De Demain et Bourg Centre

Protocole Habiter Mieux PETR

OPAH 2019 ou 2020

PIG HM

Chiffres clés	Terres de Lorraine	Meurthe et Moselle
Population 2017	99 084	733 481
Evol. 2012-2017	-0,12%	0,01%
Solde naturel 2012-2017	0,12%	0,32%
Solde migratoire 2012-2017	-0,45%	-0,21%
Emplois au lieu de travail 2017	29 180	257 360
Taux d'évolution emplois salariés privés 2012-2019	0,32%	-0,04%
Indice de concentration de l'emploi en 2017	0,69	0,88
Revenu médian par UC 2017	21 660 €	20 990 €
Logements en 2017		
<ul style="list-style-type: none"> résidences principales logements vacants résidences secondaires 		
Résidences principales en 2017		
<ul style="list-style-type: none"> propriétaires occupants locataires HLM locataires du secteur privé 		
Nombre de logements en 2017	40 694	333 167
Nombre de LLS en 2019	3 393	53 263
Parc social : ratio demandes/attributions 2019	2,0	2,5
Logements construits 2012-2017 (soit par an)	1170 (234)	11255 (2252)
Indice de construction annuel 2012-2017	-2,43	3,16

Terres de Lorraine

Chiffres clés		CC du Pays de Colmar et du Sud-Toulain	CC du Pays de Saône	CC Moselle et Metz	CC Terres Toulaines	Terres de Lorraine
👤	Population 2017	11 255	14 442	28 671	44 716	99 084
	Evol. 2012-2017	0,36%	-0,02%	-0,11%	-0,16%	-0,12%
	Solde naturel 2012-2017	0,42%	0,16%	0,18%	0,44%	0,12%
	Solde migratoire 2012-2017	-0,06%	-0,18%	-0,49%	-0,60%	-0,45%
	Emplois au lieu de travail 2017	1 175	2 587	6 997	16 420	29 180
👤	Taux d'évolution emplois salariés privés 2012-2019	3,55%	-0,31%	0,58%	0,01%	0,32%
	Indice de concentration de l'emploi en 2017	0,63	0,40	0,58	0,89	0,89
€	Revenu médian par UC 2017	20 220 €	21 750 €	23 150 €	21 110 €	21 660 €
Logements en 2017						
🏠	<ul style="list-style-type: none"> résidences principales logements vacants résidences secondaires 					
Résidences principales en 2017						
👤	<ul style="list-style-type: none"> propriétaires occupants locataires HLM locataires du secteur privé 					
	Nombre de logements en 2017	5 067	6 852	13 099	20 313	40 654
🏠	Nombre de LLS en 2019	110	198	747	2 338	3 393
	Parc social : ratio demandes/attributions 2019	3,2	3,4	3,1	3,8	2,0
	Logements construits 2012-2017 (soit par an)	128 (26)	136 (27)	383 (77)	523 (105)	1170 (234)
	Indice de construction annuel 2012-2017	2,36	1,92	2,72	2,41	2,48
	Nombre de logements par an prescrit par le SCOT 2013/2038	78	57	130	213	

Terres de Lorraine

	CC du Pays de Colombey et du Sud Toulais	CC du Pays du Saintois	CC Moselle et Madon	CC Terres Toulaises
<i>PLH</i>	PLUIH est en phase d'enquête publique, il sera approuvé d'ici le début d'année 2021	Pas de PLH	PLH sur la période 2017/2023	PLUIH en cours, le PLH 2012-2018 a été prorogé jusqu'à adoption du PLUIH prévu au printemps 2021. Le PADD du PLUIH est finalisé.
<i>Objectifs de production</i>	Objectif de croissance démographique du PLUIH fixé à 1% par an Objectif de construction : 420 logements sur les 6 ans.		Objectif : 160 logements par an dont 32 LLS	Le PLUIH prévoit la production de 2080 logements sur 10 ans.
<i>Dispositifs parc privé</i>	L'OPAH en cours se termine à la fin de l'année 2020, Il est prévu de relancer une étude pré-opérationnelle et de reconduire le dispositif.	Etude pré-opérationnelle d'OPAH en cours (1ère OPAH sur le territoire). Actuellement, la CC finance sur fonds propres les aides de l'ANAH auprès des ménages qui font des travaux de rénovation énergétique (subventions seront à redéfinir dans le cadre de la future OPAH).	OPAH 2015/2020 animée en régie (Habiter Mieux et adaptation). Signature d'une nouvelle OPAH 2020/2023 est en cours. Permis de louer en réflexion	OPAH 2015-2021. Etude pré-opérationnelle est en cours pour la prochaine OPAH. OPAH-RU sur le centre ancien de Toul sous maîtrise d'ouvrage de la Ville (2019-2026), couplée d'une ORT sur le même périmètre. Réflexion en cours ville de Toul sur la mise en place du permis de louer La plate-forme énergétique est mise en place à l'échelle du Pays Terres de Lorraine
<i>Parc social et politique de la ville</i>				CIL installée en 2017-2018 : Document d'orientations validé et CIA en cours d'élaboration.
<i>Personnes âgées</i>		Il existe un besoin de logements adaptés pour les personnes âgées autonomes.	Des EHPAD publics et privés, une résidence privée et le maintien à domicile favorisé par l'OPAH notamment. Les communes développent du logement communal à destination des publics âgés spécifiquement.	
<i>Jeunes</i>			1 aire d'accueil (14 places) et une aire de grand passage mutualisée avec 2 autres EPCI, ainsi que du stationnement illicite et des installations régulières sur des terrains privés.	Quelques situations de jeunes en stage ou en apprentissage, qui ne trouvent pas de logements. Une résidence intergénérationnelle a été créée à Toul avec Habitat et Humanisme (environ 20 logements). Il existe une pension de famille gérée par ARELIA (20 logements) à Toul.
<i>GDV</i>				Une aire d'accueil. Un terrain est identifié pour une aire de grand passage et des travaux de réhabilitation sont prévus.

Lunévillois



- Limites départementales
- Limites des EPCI
- Axes de transport**
- Autoroute
- Nationale
- Gares
- voies ferrées
- Quartier Politique de la Ville

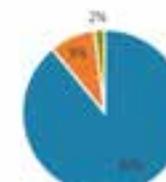
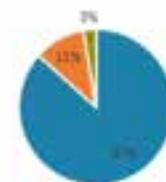
- Commune ciblée par le programme**
- Action Cœur de ville
- Bourgs centre 5-4
- petite ville de demain
- Petite Ville De Demain et Bourg Centre
- Protocole Habiter Mieux PETR
- OPAH 2019 ou 2020
- PIG HM

Chiffres clés

	Secteur Lunévillois	Meurthe et Moselle
Population 2017	105 631	733 481
Evol. 2012-2017	-0,42%	0,01%
Solde naturel 2012-2017	0,01%	0,22%
Solde migratoire 2012-2017	-0,41%	-0,21%
Emplois au lieu de travail 2017	27 979	257 300
Taux d'évolution emplois salariés privés 2012-2019	-0,29%	-0,04%
Indice de concentration de l'emploi en 2017	0,67	0,88
Revenu médian par UC 2017	20 137 €	20 990 €

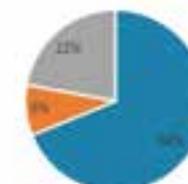
Logements en 2017

- résidences principales
- logements vacants
- résidences secondaires



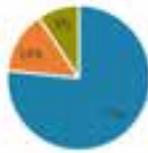
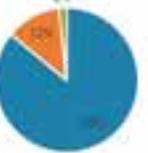
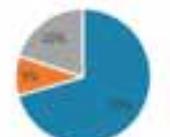
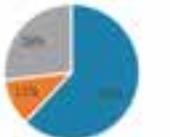
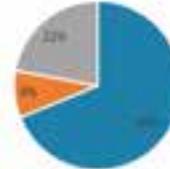
Résidences principales en 2017

- propriétaires occupants
- locataires HLM
- locataires du secteur privé



Nombre de logements en 2017	43 640,29	333 167
Nombre de LLS en 2019	4 927,00	53 263
Part social : ratio demandes/attributions 2019	1,3	2,5
Logements construits 2012-2017 (soit par an)	172 /194	11206 /2752
Indice de construction annuel 2012-2017	1,86	1,16

Lunévillois

Chiffres clés		CC de Vicques en Flémeut	CC des Pays de Sel et de Verrouil	CC de Pays de Saosn	CC des Terroirs de Lunéville & Semois	CC Moselle, Mortagne, Moselle	Secteur Lunévillois
	Population 2017	11 798	29 197	5 960	41 556	18 874	103 811
	Evol. 2012-2017	-0,17%	-0,27%	-0,12%	-0,67%	-0,04%	-0,40%
	Solde naturel 2012-2017	-0,17%	0,04%	0,28%	0,09%	-0,08%	0,01%
	Solde migratoire 2012-2017	0,00%	-0,12%	-0,41%	-0,75%	0,05%	-0,41%
	Emplois au lieu de travail 2017	2 431	7 297	1 029	14 027	3 045	27 879
	Taux d'évolution emplois salariés privés 2012-2018	-0,64%	0,05%	0,18%	-0,21%	-2,81%	-0,09%
	Indice de concentration de l'emploi en 2017	0,59	0,62	0,40	0,89	0,43	0,67
	Revenu médian par UC 2017	18 060 €	21 810 €	20 760 €	19 290 €	21 040 €	20 137 €
Logements en 2017							
	<ul style="list-style-type: none"> résidences principales logements vacants résidences secondaires 						
	Résidences principales en 2017 <ul style="list-style-type: none"> propriétaires occupants locataires HLM locataires du secteur privé 						
	Nombre de logements en 2017	6 619	13 621	2 779	21 760	7 650	43 440,29
	Nombre de LLS en 2018	207	1 262	10	2 635	793	4 927,00
	Parc social : ratio demandes/attributions 2019	1,7	1,5		2,1	2	1,3
	Logements construits 2012-2017 (voit par an)	98 (20)	196 (28)	58 (12)	193 (79)	223 (48)	912 (194)
	Indice de construction annuel 2012-2017	1,70	1,37	1,95	1,90	2,89	1,88
	Nombre de logements par an prescrit par le SCOT 2013/2018		149	44,00	260	87	

Lunévillois

	CC de Vezouze en Piémont	CC des Pays du Sel et du Vermois	CC du Pays du Sanon	CC du Territoire de Lunéville à Baccarat	CC Meurthe, Mortagne, Moselle
<i>PLH</i>	Pas de PLH	PLH approuvé en 2017.	Pas de PLH	PLUI-H approuvé au mois de juin 2020 (2020/2026)	Pas de PLH. La compétence PLUI devrait être prise en 2021
<i>Objectifs de production</i>		Objectif : 170 logements/an. Le territoire a perdu de la population ces dernières années.		Objectif : 2 850 logements à construire sur la période 2020-2031 soit 260 logements par an	EPCI est intégré au SCOT Sud 54 pour la période 2013-2038. Objectif total 2013-2038 : 2257 logements, soit 87/an
<i>Dispositifs parc privé</i>	Démarche d'ORT initiée en lien avec la DDT sur 3 bourgs principaux (Cirey-sur-Vezouze, Badonviller, Blâmont), les anciens chefs-lieux de canton (phase diagnostic) Interventions sur le parc privé réalisées dans le cadre du PETR.	OPAH-RU lancée au printemps 2020. L'étude pré-opérationnelle identifie les modalités d'interventions sur les péricentres. Réflexion menée sur le permis de louer. Une ORT doit également être signée en décembre 2020.	OPAH 2016-2019 prolongée jusqu'en mars 2021. Étude pré-opérationnelle en cours pour renouveler ce dispositif qui connaît un important succès	OPAH-RU sur Lunéville 2018-2023 et projet d'OPAH-RU sur Baccarat. Le reste du territoire intercommunal n'est pas couvert PIG ou OPAH intercommunale envisagé	EPCI dépendant de la plate-forme énergétique portée par le PETR Lunévillois
<i>Parc social et politique de la ville</i>				2 Quartiers Prioritaires Il reste deux tours à démolir (financements hors ANRU du département et de l'Etat).	
<i>Personnes âgées</i>	Un développement de l'offre au-delà du dispositif proposé par le Département. 2 projets Age et Vie en cours de construction avec une forte demande puisque les places sont réservées	Plusieurs EHPAD sur le territoire et l'autonomie est prise en compte dans le cadre de l'OPAH, de l'OPAH-RU et du programme Habiter mieux. Beaucoup de demandes d'adaptation de logements.	Pour les personnes âgées autonomes, un besoin de logement adapté se fait ressentir pour leur permettre de rester sur le territoire tout en libérant de grands logements non adaptés.	Plusieurs opérations en projet ou sorties récemment dont une résidence Ages et Vies à Baccarat.	
<i>Jeunes</i>		Augmentation des demandes étudiantes qui s'explique par l'augmentation des prix des loyers sur la Métropole et le fait que le territoire est bien desservi par les transports		Publics ciblés, une association locale (Eco Appart') porte le dispositif Loj'toit pour accompagner les jeunes dans leur démarche	
<i>GDV</i>		Depuis 2005, une aire permanente pour l'accueil des GDV. Il existe également une entente avec la CCMM et le Bassin de Pompey pour une aire tournante de grand passage		1 aire d'accueil. Le schéma prévoit la création d'une aire de grand passage. Terrain identifié dans le PLUIH Quelques familles sédentaires sur le territoire.	

Métropole de Nancy



- Limites départementales
 - Limites des EPCI
 - Axes de transport**
 - Autoroute
 - Nationale
 - Gares
 - voies ferrées
 - Quartier Politique de la Ville
-
- Commune ciblée par le programme**
 - Action Cœur de ville
 - Bourgs centre 54
 - petite ville de demain
 - Petite Ville De Demain et Bourg Centre
 - Protocole Habiter Mieux PETR
 - OPAH 2019 ou 2020
 - PIG HM

Chiffres clés	Métropole du Grand Nancy	Meurthe et Moselle
Population 2017	256 769	733 481
Evol. 2012-2017	0,06%	-0,01%
Solde naturel 2012-2017	0,34%	0,27%
Solde migratoire 2012-2017	-0,28%	-0,21%
Emplois au lieu de travail 2017	135 293	257 300
Taux d'évolution emplois salariés privés 2012-2019	-0,17%	-0,04%
Indice de concentration de l'emploi en 2017	1,38	0,89
Revenu médian par UC 2017	21 240 €	20 990 €
Logements en 2017		
<ul style="list-style-type: none"> résidences principales logements sociaux résidences secondaires 		
Résidences principales en 2017		
<ul style="list-style-type: none"> propriétaires occupants locataires HLM locataires du secteur privé 		
Nombre de logements en 2017	146 968	311 167
Nombre de LL5 en 2019	29 409	38 284
Parc social : ratio demandes/attributions 2019	2,7	2,5
Logements construits 2012-2017 (soit par an)	5078 (2016)	13209 (2252)
Indice de construction annuel 2012-2017	4,13	4,18
Nombre de logements par an prescrit par le SCOT 2013/2018	1280	

Métropole de Nancy

	Métropole du Grand Nancy
<i>PLH</i>	La Métropole a entamé une démarche d'élaboration de son PLUI-HD, objectif : approbation en 2023 (travail entamé sur le PADD et les orientations, définition des OAP thématiques et du POA en cours). Délégué des aides à la pierre, du FSL. Elle vient de répondre à l'appel à projet Logement d'Abord
<i>Objectifs de production</i>	Le SCOT prévoit la production de 32 000 logements sur la période 2013/2038, soit 1280 logements par an
<i>Dispositifs parc privé</i>	PIG métropolitain sur 20 communes, ainsi qu'OPAH CD et POPAC copropriétés. PIG en cours d'évaluation mais globalement les objectifs sont correctement fixés et atteints. Une Maison de l'Habitat existe depuis 2009. Autres dispositifs sur parc privé pour les ménages non éligibles ANAH (valorisation des CEE), OKTAVE. La Métropole abonde les aides de l'Anah, ainsi que certaines communes.
<i>Parc social et politique de la ville</i>	La Métropole concentre plus de la moitié du parc social du département. Les bailleurs sociaux ont défini leur stratégie en lien avec les CUS et les PSP, beaucoup d'intervention sur la rénovation énergétique. La production dans le neuf vise aussi à reconstituer les ventes de logements pour maintenir le taux de logement social à 25%. NPNRU : 1753 logements démolis et 1155 reconstitués
<i>Personnes âgées</i>	Fort besoin sur le Maintien à Domicile (MAD) identifié. Il est nécessaire de produire du logement adapté et permettant le lien entre logement autonome et EHPAD, ces produits sont très attractifs et les bailleurs suivent.
<i>Jeunes</i>	
<i>GDV</i>	Travail en cours pour création d'une aire de grand passage et le schéma départemental préconise de créer des terrains familiaux



Schéma Départemental de l'Habitat

II. Orientations



Table des matières

II. Orientations	111
1. Contexte d'élaboration du programme d'actions	113
2. Constats et enjeux issus du diagnostic	113
3. Articulation avec les autres documents stratégiques à différentes échelles.....	117
4. Les orientations stratégiques du Schéma départemental de l'habitat	119

1. Contexte d'élaboration du programme d'actions

La phase de « diagnostic », qui s'est déroulée de septembre 2020 à février 2021, a permis de dresser un portrait du territoire en s'appuyant sur :

- Des analyses statistiques et cartographiques à partir des données les plus récentes
- Des entretiens avec l'ensemble des intercommunalités, les services de l'Etat, les principaux bailleurs sociaux, l'Etablissement Public Foncier Grand Est (EPFGE), les agences d'urbanismes, les opérateurs œuvrant dans le champ de l'accompagnement social lié au logement, les agences immobilières sociales (AIVS ou AIS), les plateformes Loj'toit...

En mars 2021, 4 ateliers thématiques ont été organisés réunissant l'ensemble des partenaires du département afin de définir collectivement les enjeux liés à l'action du département en matière d'habitat et les modalités d'appui aux territoires. Un comité technique s'est tenu le 19 avril 2021 pour présenter la synthèse de ces ateliers et les pistes de réflexions envisagées. Un comité de pilotage a ensuite permis de valider les orientations qualitatives et de présenter les premières pistes d'actions de la feuille de route.

Début février 2022, des ateliers ont été organisés auprès des intercommunalités afin de leur présenter l'avancement de la démarche ainsi que les premières pistes opérationnelles. Les intercommunalités (EPCI) ont été regroupées par niveau d'intégration des compétences en matière d'habitat : EPCI délégataires des aides à la pierre, EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat et EPCI sans PLH. Ces échanges ont permis d'affiner les besoins et les attentes vis-à-vis de l'action départementale.

2. Constats et enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic a fait ressortir plusieurs constats et enjeux selon les thématiques abordées ci-dessous :

❖ Les évolutions socio-démographiques

Constats	<ul style="list-style-type: none">• 733 481 habitants, une stabilisation de la population sur la période 2012-2017 (+0.01% par an) en raison d'un solde naturel moins dynamique et d'un déficit migratoire qui s'accroît. Des différences marquées entre les territoires.• Les départs concernent principalement les jeunes ménages 25-29 ans. La métropole nancéienne attire les jeunes en formation mais peine à retenir les familles.• Un phénomène de « desserrement des ménages » qui s'accroît et qui augmente les besoins en logement, notamment sur des petites typologies.• La métropole polarise les emplois à l'échelle départementale (52%), un rôle important du Luxembourg qui capte plus de 20 000 actifs habitant le nord du département.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Mieux retenir les jeunes ménages et les familles sur le territoire• Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins• Tenir compte des contrastes entre les territoires

❖ Le parc privé

Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 11% de logements privés vacants dont 1/3 sont vacants depuis plus de 3 ans (soit 10 500 logements) • Une montée en puissance des activités du pôle de lutte contre l’habitat indigne (environ 800 signalements entre 2018 et 2019) • De nombreux dispositifs d’amélioration énergétique des logements (OPAH, PIG) sur les territoires. Plusieurs plateformes de la rénovation énergétique qui permettent d’accompagner les ménages en complément. • Quelques copropriétés fragiles identifiées, un enjeu d’approfondir leur connaissance et les moyens d’actions pour les accompagner
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Des enjeux forts d’intervention sur le parc privé : réduction de la vacance, amélioration de la qualité des logements et de la performance énergétique, lutte contre le mal-logement

❖ Les besoins spécifiques

Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes âgées : 9% de la population a plus de 75 ans. Pour les personnes âgées en difficulté, un manque d’offre spécifique pour les accompagner lors d’une situation d’urgence et temporaire (l’offre en hébergement d’urgence n’est pas adaptée et le relogement en EHPAD non plus). • 14,7% des ménages sous le seuil de pauvreté dans le département en 2017. Un enjeu de mobilisation du parc ancien (centre-bourg) pour proposer une offre de logements abordables (conventionnement AIVS, PLAI adaptés...). Des territoires avec des besoins diversifiés et quantitativement peu importants une réflexion vers la possibilité de créer des structures à vocation mixte / de développer des nouvelles réponses (sous-location, intermédiation locative...) • Des jeunes en situation précaire (rupture familiale, jeunes migrants) pour lesquels il n’existe pas toujours de solution sur les territoires. Trois plateformes Loj’toit dans le département (Longwy, Briey, Longuyon / Lunévillois /Pont à Mousson, Bassin de Pompey) qui accompagnent les 15-29 ans. Constat d’un manque de petites typologies abordables et d’une offre dans le parc privé diffus. Des réflexions engagées vers le logement intergénérationnel (Lunéville). • En hébergement, un taux d’équipement supérieur à la moyenne régionale mais qui se concentre principalement sur le Grand Nancy avec des lacunes sur les autres territoires (Terres de Lorraine, Lunévillois...). Une problématique de mobilité qui concerne ces publics et qui nécessite d’avoir des réponses locales (insuffisantes à ce jour).
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Un enjeu de diversification des produits afin de mieux répondre aux besoins des publics cibles du département : jeunes en difficultés, seniors, ménages fragiles... • Articuler la question de l’offre avec les enjeux d’accès et de maintien dans le logement ainsi que les mesures d’accompagnement social.

❖ Le parc social

Constats	<ul style="list-style-type: none">• 51 700 logements sociaux conventionnés et 6 principaux bailleurs présents sur le département. 55% de l'offre se situe dans le Grand Nancy.• 21 communes concernées par des objectifs de rattrapage SRU¹³• 3.2% de vacance commerciale à l'échelle du département, mais des taux plus élevés dans certaines EPCI du sud (Vezouze en Piémont notamment).• Un niveau de loyer moyen autour de 5.5€/m² (hors charges).• Une faible tension de la demande au global (2,2 demandes pour 1 attribution). Une tension plus marquée sur certains EPCI (CA Grand Longwy Agglomération, Moselle et Madon, Pays du Colombey)• 2 nouveaux programmes de rénovation urbaine (NPNRU) sur le Grand Nancy et la CA Grand Longwy Agglomération avec respectivement 1 630 et 230 logements démolis. D'autres démolitions prévues hors ANRU sur des patrimoines obsolètes (environ 160 logements).• Les agréments récents de logements sociaux comportent 30% de PLAI, 43% de PLUS et 27% de PLS.• Une difficulté ressentie par les intercommunalités les plus rurales pour réussir à faire venir des opérateurs malgré un besoin identifié (faibles volumes).
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Un enjeu d'intervention sur le parc social existant (réhabilitations, démolitions, renouvellement, adaptation...).• Une faible tension de la demande au global, mais une offre peu présente dans certains secteurs malgré des besoins recensés.

❖ Le rôle du département

Constats	<ul style="list-style-type: none">• Délégation des aides à la pierre : le département est en délégation de type 2 jusque 2022 avec possibilité de renouvellement en 2023 via une convention de type 3 (gestion des aides <u>et instruction</u> assurées par le département).• Un premier bilan réalisé sur la mobilisation du budget habitat à l'échelle départemental. Une faible mobilisation des crédits sur fonds propres sur le volet parc social. Un enjeu de rendre mieux lisible les crédits utilisés au titre du Contrat
-----------------	--

¹³ Dans le cadre de la loi 3DS du 21 février 2022, les modalités de calcul des objectifs SRU ont changé.

1. Nouveau calcul SRU :

L'objectif de réalisation par période triennale est de 33% du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux de 20 ou 25% selon les communes. Cet objectif est porté :

- A 50% pour les communes dont le taux de LLS au 1er janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart compris entre 2 et 4 points avec l'objectif de 20 ou 25% ;
- A 100% pour les communes dont le taux de LLS au 1er janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart inférieur à 2 points avec l'objectif de 20 ou 25%.

Le taux de réalisation doit être recalculé à la fin de chaque période triennale et augmente au fur et à mesure que la commune s'approche de l'objectif fixé par la loi.

2. Calcul pour les communes nouvellement soumises à SRU :

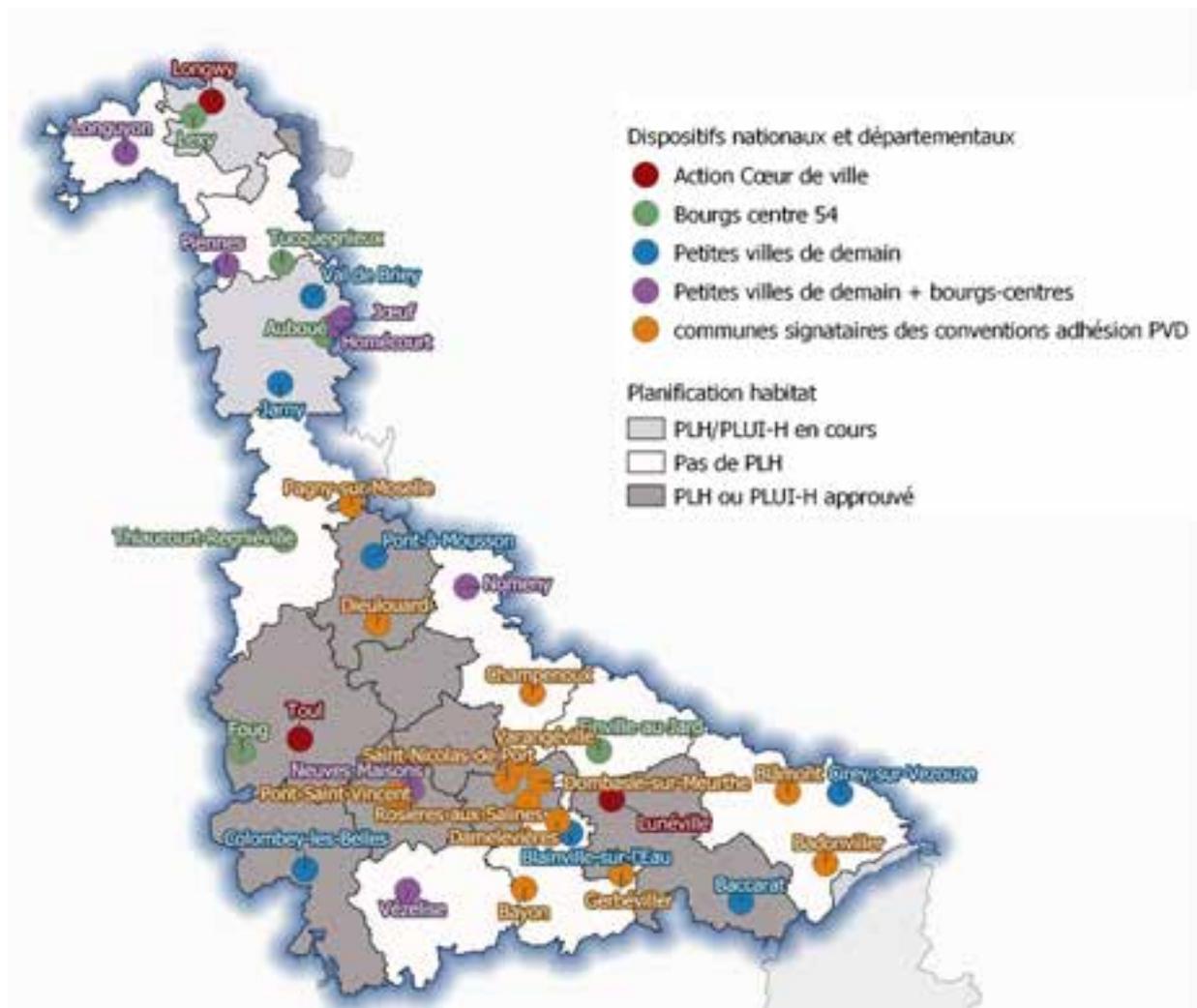
- Objectif pour la 1^{ère} période triennale = 15% de LLS à réaliser pour atteindre 20 ou 25% ;
- Objectif de 25% pour la 2^e période triennale ;
- Objectif de 33% pour la 3^e période triennale
- Si la commune entre dans le dispositif SRU en cours de période triennale son objectif est fixé à 10% de LLS à réaliser pour atteindre 20 ou 25%
- Cela ne concerne pas les communes nouvelles issues d'une fusion lorsqu'au moins une commune préexistante était déjà concernée par les objectifs de rattrapage.
- Le préfet peut revoir les objectifs à la hausse si le marché le permet et avec accord du maire.

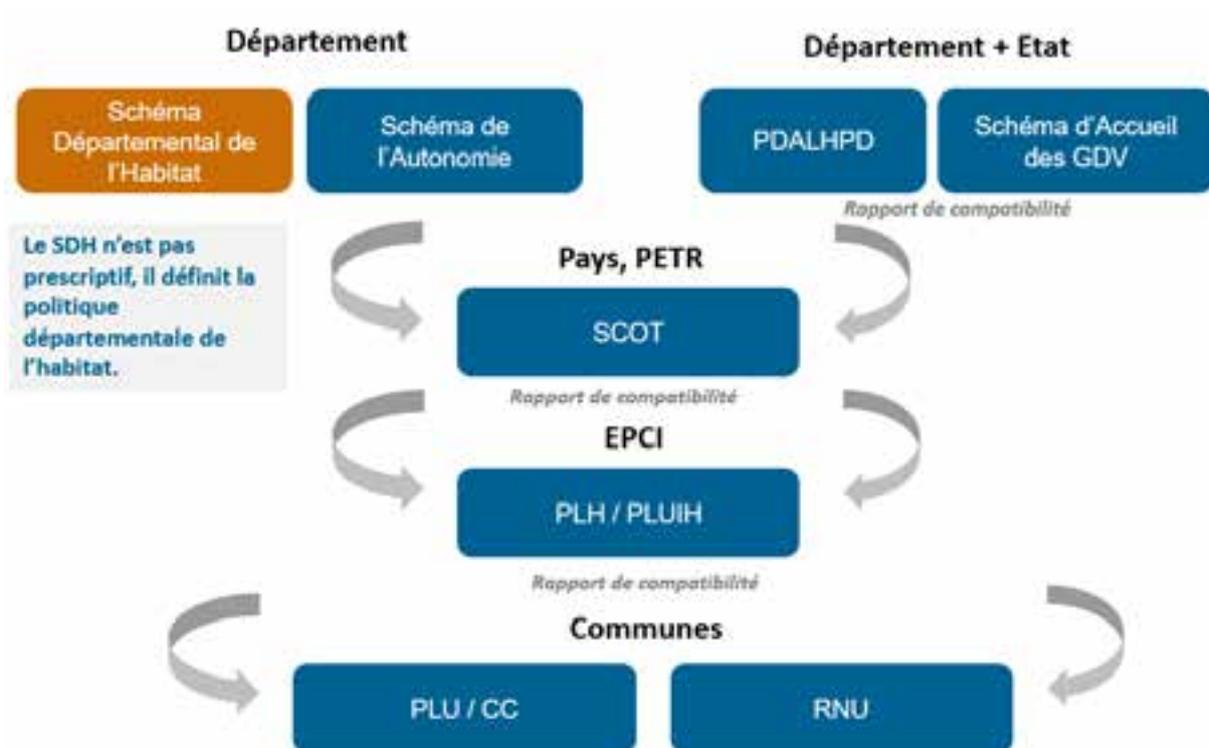
	<p>territoires solidaires (notamment la question du financement des logements communaux)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un outil d'observation de l'habitat et du foncier à construire selon plusieurs options (interne, externe, mixte) • Les actions du département ne sont pas toujours bien identifiées par les partenaires (enjeu de communication) • Des attentes de la part des partenaires vis-à-vis du département en termes d'animation, de partages d'expériences, d'ingénierie, d'appui financier sur certains dispositifs.
<p>Enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un rôle d'animation du département pour accompagner les territoires dans la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat : ingénierie, montages d'opérations, partage et retours d'expériences, évaluation des actions menées, observatoire

3. Articulation avec les autres documents stratégiques à différentes échelles

Le Schéma Départemental de l'Habitat s'inscrit dans la lignée des autres documents stratégiques de la politique départementale. Il traduit la stratégie départementale, il ne s'agit pas d'un document prescriptif. Néanmoins ses orientations et ses pistes d'intervention peuvent être reprises par les documents élaborés à une échelle infra.

Par ailleurs, ce schéma répond aux enjeux affirmés dans le projet départemental 2022-2028 adopté en mars 2022, et l'objectif de faire de l'habitat un outil d'inclusion et d'équité territoriale (axe 4) en s'engageant notamment dans le développement d'une offre d'habitats adaptés aux besoins des Meurthe-et-Mosellan.e.s, et la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Il participera aux engagements de la collectivité pour créer les conditions aux souhaits de « vivre chez soi » exprimés par les personnes vieillissantes.





4. Les orientations stratégiques du Schéma départemental de l'habitat

Quatre grandes orientations ont été définies pour définir l'action du Département à travers son Schéma Départemental de l'Habitat :



L'action départementale en matière d'habitat se fait en faveur des solidarités humaines et territoriales au travers :

- de l'amélioration de la réponse aux besoins en logement des publics cibles du département (personnes en perte d'autonomie, habitat indigne, mal logées ou défavorisées, jeunes en difficultés)
- d'une politique équilibrée et territorialisée de l'habitat
- en s'appuyant sur la mobilisation et le renforcement des outils du département et le développement de partenariats privilégiés avec les opérateurs clefs du Département.


« Publics cibles » du département


Collectivités


Autres partenaires



Schéma Départemental de l'Habitat

III. Programme d'actions



Table des matières

III. Programme d'actions	120
Orientation n° 1 : fiches-actions	122
Orientation n° 2 : fiches-actions	128
Orientation n° 3 : fiches-actions	133
Orientation n° 4 : fiches-actions	139
Le programme d'actions en synthèse.....	143
Mise en œuvre du Schéma Départemental de l'Habitat : calendrier et moyens humains	145

Orientation n° 1 : fiches-actions



Un département investi dans les politiques de l'habitat à travers :

- Le département souhaite renouveler sa délégation des aides à la pierre. Cela passera nécessairement par une convention de type 3 (gestion des aides et instruction assurées par le département).
- Une faible mobilisation des crédits sur fonds propres sur le volet parc social. Un enjeu de rendre mieux lisibles les crédits utilisés au titre des CTS (notamment la question du financement des logements communaux)
- Un atlas départemental avec des analyses statistiques, cartographiques par thématique qu'il nécessite de renforcer sur le volet habitat/foncier
- Le rôle du département est bien identifié sur les volets d'action sociale et moins sur ses actions habitat. Des attentes des partenaires vis-à-vis du département en termes d'animation, de partages d'expériences, d'ingénierie, d'appui financier sur certains dispositifs.
- Une étude en cours sur l'opportunité de créer un outil de portage immobilier départemental pour accompagner les territoires dans les projets d'aménagement (dont habitat).

Les enjeux :

- Un rôle de coordination du département pour accompagner les territoires dans la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat : ingénierie, montages d'opérations, partage et retours d'expériences, évaluation des actions menées, observatoire
- La loi 3DS renforce le rôle du département dans l'appui en ingénierie auprès des collectivités locales dans l'élaboration des PLH et de coordination du développement de l'habitat inclusif

Action n°1	Appui technique pour l'élaboration des stratégies locales (PLH)
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les Communautés de Communes dans l'élaboration de leurs stratégies locales en matière d'habitat (PLH ou PLUI-H)
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> Collectivités territoriales
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> La loi 3DS : Art. L. 111 (L302-2-1 CCH). – <i>Le département peut proposer une assistance technique aux communautés de communes qui ne disposent pas des moyens suffisants pour élaborer un programme local de l'habitat, dans des conditions déterminées par une convention.</i>
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> Communautés de Communes n'étant pas dotées de PLH et souhaitant mettre en place cette démarche
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> Soutien en ingénierie dans l'élaboration des cahiers des charges pour le recrutement d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la participation à au groupe de travail spécifique Accès aux données recueillies par le Département (aides à la pierre, aides du Fonds Solidarité Logement)
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> Au fil de la remontée des besoins et sur sollicitation des intercommunalités concernées
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> Service habitat du CD 54
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> Les EPCI à fiscalité propre peuvent également proposer une assistance technique aux Communautés de Communes qui ne disposent pas de moyens suffisants pour élaborer un PLH dans des conditions fixées par une convention.
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de démarche PLH/PLUI-H engagées et soutenues par le département

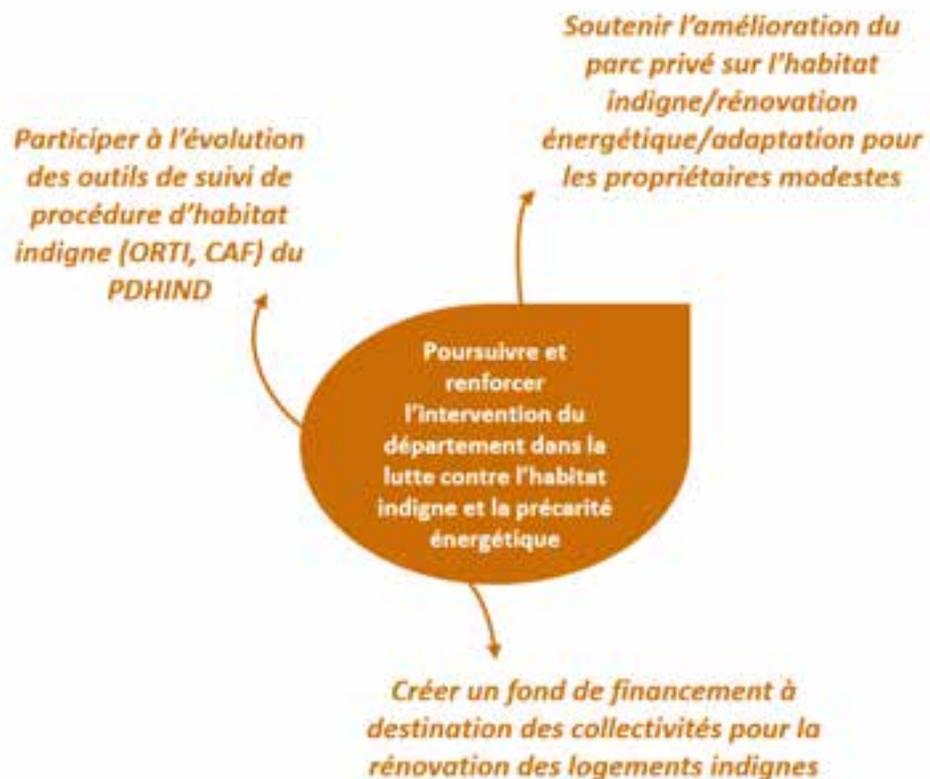
Action n°2	Animer une plateforme d'échanges et de formation partenariale
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les territoires dans leur montée en compétences en matière d'habitat • Animer des instances partenariales d'échanges et de partage d'informations autour des politiques et des outils de l'habitat
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> • Techniciens et élus des intercommunalités
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une plateforme (numérique) d'échanges et de partages. La plate-forme pourrait contenir une actualité juridique, une boîte à outils, une veille sur les AMI/appels à projet, des documents types (Cahier des charges, délibération...). Elle doit intégrer un système d'alerte (notification ou newsletter). • Animer un séminaire Habitat (à minima une fois par an), réunissant les techniciens, les élus et les acteurs de l'habitat, pour permettre les partages d'expériences et les remontées de projets. • Proposer des sessions de formation à destination des maires (avec participation des EPCI) par exemple sur les compétences de police des maires en matière de lutte contre l'habitat indigne.
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> • Tout le territoire départemental
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Développement de la plateforme (numérique) via outil interne (Sharepoint) ou externe • ETP : Veille et animation de la plate-forme
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • T1 à T3 2024 pour l'élaboration de la plate-forme • 1 fois/an à partir de 2023 pour le Séminaire habitat
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotage par le service habitat du CD 54
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • Agences d'urbanisme, CAUE, MMD54, ANCT, MMH, ADIL
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de réunions organisées, questionnaires de satisfaction auprès des participants

Action n°2	Créer un observatoire départemental de l'habitat
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Suivre, observer et évaluer les principaux indicateurs d'évolution du territoire départemental (volet socio-démographique, habitat, foncier, marchés immobiliers, parc privé, parc social, besoins spécifiques...) • Enrichir les observatoires de l'habitat locaux en proposant des données complémentaires
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> • Services du département, collectivités
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un observatoire départemental de l'habitat permettant une observation et analyse croisées des indicateurs et le suivi des enjeux habitat (intégration de nouveaux indicateurs, de rendu croisé...) • Définition du positionnement de l'outil au sein du Département. Précision des modalités de partage éventuelles avec les EPCI • Ciblage des données difficiles à obtenir pour les EPCI (effectifs scolaires, observatoire local des loyers, vacance, habitat indigne) • Animation d'une réunion partenariale à minima par an • Eventuellement, une étude par an pour approfondir une thématique de l'observatoire
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> • L'outil permettra d'observer plusieurs échelles (département, bassins d'habitat, EPCI, principales communes, bourgs-centres...)
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place et suivi de l'observatoire au service habitat en lien avec les services CGOE et SIG
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • 2023 Elaboration et lancement du marché pour création de l'outil • 1 fois/ an pour la publication annuelle
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> • Collecte des données auprès des partenaires (DREAL, DDT, etc)
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • Agences d'urbanisme, EPCI
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet

Action n°3	Développer un outil de portage immobilier
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Se doter d'un outil de portage immobilier pour intervenir sur le soutien aux commerces de centre-ville, la restructuration de l'habitat dégradé, la production d'une offre locative accessible
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> • Communes, EPCI, Collectivité locales, SEM
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> • Appui en ingénierie pour le montage d'opérations • Appui financier via un portage foncier ou immobilier de long terme : les opérations de réhabilitation en centre ancien sont difficilement équilibrées • Appui sur la gestion locative temporaire
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> • Tout le territoire départemental
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Etude de faisabilité co-financée par la banque des territoires (2022-2023) estimée à 25 k€ (part Département)
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Lancement de l'étude en 2022 • Mise en place 2023-2024
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> • Structuration et portage de l'outil à définir en fonction des conclusions de l'étude • Portage de l'étude par la Direction du développement
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • Banque des territoires, Etablissement Public Foncier du Grand Est, Société d'économie Mixte (SEM)
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de l'outil • Nombre d'opérations portées par an

Action n°4	Structurer le partenariat avec les opérateurs-clefs
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Consolider le partenariat avec l'ensemble des partenaires du département (ADIL, CAUE, SCALEN, AGAPE, EPF...) pour faciliter la mise en œuvre des actions du schéma départemental de l'habitat • Valoriser et renforcer plus particulièrement le rôle de mmH dans ses missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage d'opération mixte, et dans le développement d'une offre adaptée et équilibrée sur les territoires.
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> • Créer ou renouveler les conventions d'objectifs bilatérales entre le département et ses partenaires (fixer les objectifs, définir les moyens et le calendrier de mise en œuvre) en accord avec les actions prévues dans le SDH • Organiser des temps de travail réguliers • Organiser un comité de pilotage annuel de suivi de la mise en œuvre du SDH en associant les partenaires
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> • Tout le territoire départemental (hors EPCI délégataires)
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement des conventions avec le CAL-SOLIHA, l'ADIL en 2022 • Elaboration d'une convention partenariale avec MMH en 2022 • Déclinaison des objectifs du schéma dans les avenants annuels avec les agences d'urbanisme et le CAUE dès 2023
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> • Service Habitat 54
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • MMH, ADIL, CAUE, SCALEN, AGAPE, EPF
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Comité de pilotage annuel pour établir un bilan des actions menées, faire remonter les éventuelles difficultés et les pistes d'amélioration possibles

Orientation n° 2 : fiches-actions



Synthèse des éléments de diagnostic :

Un parc ancien (52% des logements bâtis avant 1970 et les premières réglementations thermiques) et composé principalement de grandes résidences principales (40% de T5 et plus)

Environ 11% de logements privés vacants dont 1/3 sont vacants depuis plus de 3 ans (soit 10 500 logements).

Une montée en puissance des activités du Pôle de Lutte contre l'habitat indigne (environ 800 signalements entre 2018 et 2019) avec un enjeu de suivi des procédures et d'accompagnement des propriétaires dans les travaux.

De nombreux dispositifs d'amélioration énergétique des logements (OPAH, PIG) sur les territoires. Plusieurs plateformes de la rénovation énergétique qui permettent d'accompagner les ménages en complément.

Quelques copropriétés fragiles identifiées, un enjeu d'approfondir leur connaissance et les moyens d'actions pour les accompagner.

Les enjeux :

Des enjeux forts d'intervention sur le parc privé : réduction de la vacance, amélioration de la qualité des logements et de la performance énergétique, lutte contre le mal-logement

<p>Action n°5</p>	<p>Soutenir l'amélioration du parc privé sur l'habitat indigne/rénovation énergétique/adaptation pour les propriétaires modestes</p>
<p> Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les propriétaires occupants dans leurs travaux d'amélioration de l'habitat privé
<p> Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes exposées à de l'habitat indigne • Propriétaires occupants sous les plafonds de l'ANAH
<p> Modalités opératoires</p>	<p>Volet lutte contre l'habitat indigne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Via la Délégation des Aides à la Pierre, financement des travaux de résorption de l'habitat indigne (propriétaire occupant) • DAP : Majoration de 10 points des taux de subvention (soit + 5000€) sur les crédits délégués • Fonds propres CD 54 : abondement des aides de l'ANAH (déterminé chaque année dans le programme d'actions) <p>Volet lutte contre la précarité énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Via la Délégation des Aides à la Pierre, financement des travaux d'amélioration énergétique (propriétaire occupant) • DAP : Majoration de 10 points des taux de subvention (soit + 3000€) sur les crédits délégués • Fonds propres CD 54 : abondement des aides de l'ANAH abondement des aides de l'ANAH (déterminé chaque année dans le programme d'actions) en cohérence avec les enjeux liés à la transition écologique (prime bonifiée en cas de projet rénovation ambitieux ou utilisation matériaux bio-sourcés) • Accompagnement des ménages isolés pour les aider à monter leur dossier de demande de subvention en lien avec France Renov et Maisons France Service <p>Volet adaptation à la perte d'autonomie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Via la Délégation des Aides à la Pierre, financement des travaux d'adaptation (propriétaires occupants) • DAP : majoration de 10 points des taux de subvention (soit + 2000€) sur les crédits délégués • Fonds propres CD 54 : abondement des aides de l'ANAH (modalités fixées chaque année dans le programme d'actions) pour les propriétaires occupants en articulation et complémentarité avec les aides APA et PCH. • Poursuite de l'expérimentation des visites conjointes entre ergothérapeutes et opérateurs Anah pour les bénéficiaires des aides de l'APA et de la PCH.
<p> Territoires visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tout le département dans le cadre des aides de l'ANAH (PIG, OPAH, diffus) hors EPCI délégataires

 <p>Moyens humains et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Abondement des subventions Anah sur fonds propres dont les modalités seront fixées chaque année dans le programme d'actions annuel. • Soutien aux fonctions des espaces France Rénov Services en faveur de l'accompagnement des ménages modestes et très modestes à l'accès aux aides MaPrimeRénov
 <p>Calendrier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2023, dans le cadre du renouvellement de la délégation des aides à la pierre • Adaptation, le cas échéant, des modalités opérationnelles chaque année en fonction des évolutions de l'Anah.
<p>Coordination CD 54</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotage service habitat CD 54
 <p>Coordination partenariale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ANAH • France Rénov' • Plateformes de rénovation énergétique « France Rénov'Services »
 <p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers subventionnés ANAH

Action n°6	Créer un fond de financement à destination des collectivités pour la rénovation des logements indignes
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les collectivités dans les actions coercitives de rénovation des logements indignes lorsque les propriétaires font défaut (« travaux d’office »)
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> Personnes exposées à de l’habitat indigne
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> Créer un fond de financement pour aider les collectivités à financer les travaux d’office (modalités opérationnelles restant à définir) S’assurer de la mobilisation de logements vacants dans le parc public ou logements communaux pour le relogement temporaire des ménages concernés
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> Les collectivités ayant réalisées au préalable une étude pré-opérationnelle d’amélioration de l’habitat privé (hors EPCI délégataires)
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> Enveloppe prévisionnelle à consolider
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> 2024 pour aboutissement de la réflexion
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> Pilotage : service habitat du CD 54
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> En cas de fonds partenarial : mentionner les partenaires mobilisés et les modalités de versements
 Indicateurs d’évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de travaux d’opération soutenues

Action n°7	Participer à l'évolution des outils de suivi de procédure d'habitat indigne (ORTI, CAF) du PDHIND
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les réflexions de l'Etat, l'ARS et la CAF sur l'évolution des outils pour suivre et analyser les procédures liées à l'habitat indigne dans le cadre des actions menées par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> Participer aux échanges et aux groupes de travail menés par l'Etat, l'ARS et la CAF en vue de définir les modalités d'évolution des outils existants (HIND de la CAF et ORTI de l'Etat) Exploiter les données liées aux procédures de lutte contre l'habitat indigne dans le cadre de l'observatoire départementale et partager ces données avec les acteurs concernés (EPCI notamment).
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> Tout le territoire départemental
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> En attente du déploiement de l'outil ORTI : maintien de la subvention annuelle à la CAF de 15 000€ (dans le cadre de son outil HIND)
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> Dès 2023 pour le groupe de travail
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> Pôle départemental Habitat Indigne et non décent
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> CAF DDT ARS CD54 EPCI
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Indicateurs de suivi des procédures d'habitat indigne à intégrer dans l'observatoire départemental

Orientation n° 3 : fiches-actions



Synthèse des éléments de diagnostic :

14,7% des ménages sous le seuil de pauvreté dans le département en 2017. Des territoires avec des besoins diversifiés et quantitativement peu importants - une réflexion vers la possibilité de créer des structures à vocation mixte / de développer des nouvelles réponses (sous-location, intermédiation locative...)

Personnes âgées : 9% de la population a plus de 75 ans. Pour les personnes âgées en difficulté, un manque d'offre spécifique pour les accompagner lors d'une situation d'urgence et temporaire

Trois plateformes Loj'toit dans le département (Longwy, Briey, Longuyon / Lunéville / Pont à Mousson, Bassin de Pompey) qui accompagnent les 15-29 ans. Constat d'un manque de petites typologies abordables et d'une offre dans le parc privé diffus. Des réflexions engagées vers le logement intergénérationnel (Lunéville). Des jeunes en situation précaire (rupture familiale, jeunes migrants) pour lesquels il n'existe pas toujours de solution sur les territoires.

Une problématique de mobilité qui concerne les publics fragiles et qui nécessite d'avoir des réponses locales en hébergement (insuffisantes à ce jour car concentrées principalement sur le Grand Nancy).

Les enjeux :

Mobiliser le parc ancien (centre-bourg) pour proposer une offre de logements très abordables (conventionnement AIVS, PLAI adaptés...).

Articuler la question de l'offre avec les enjeux d'accès et de maintien dans le logement ainsi que les mesures d'accompagnement social.

Diversifier les produits afin de mieux répondre aux besoins des publics cibles du département : jeunes en difficultés, séniors, ménages fragiles...

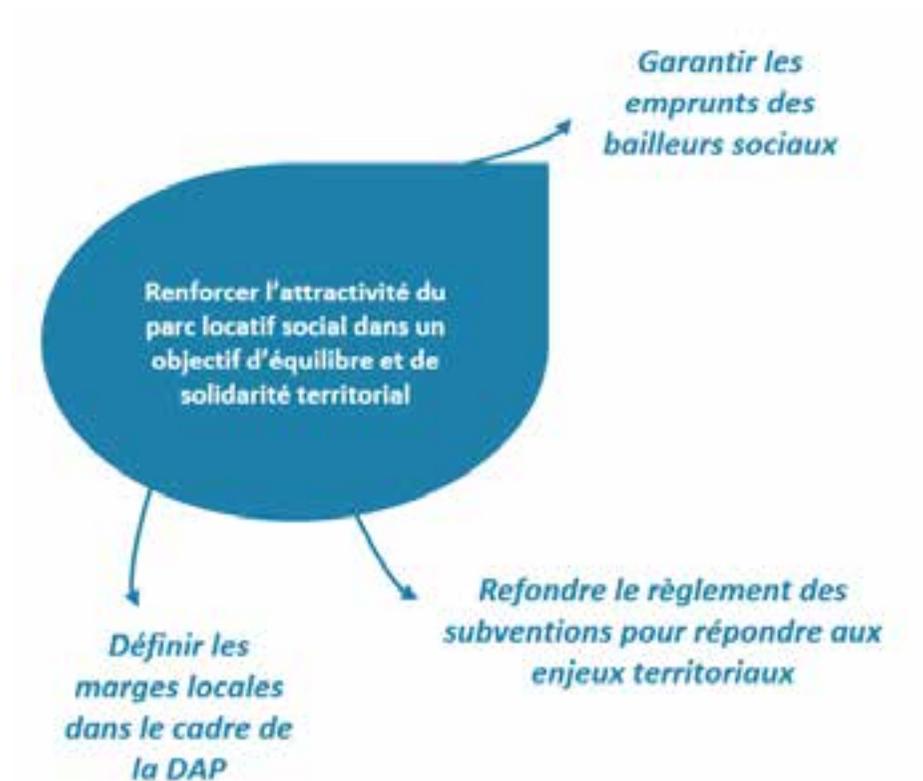
Action n°8	Poursuivre la captation de logements du parc privé et social pour proposer une offre de logements très sociale
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter l'offre de logements accessibles aux ménages très modestes en mobilisant les parcs locatifs privé et social
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes défavorisées • Jeunes en difficultés
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le développement de l'intermédiation locative en lien avec les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) : organiser des rencontres avec les EPCI pour faire connaître et sensibiliser sur les actions des AIVS • Soutien financier à la production ou à la rénovation de logements sociaux en PLAI- adaptés (avec accompagnement social) • Encourager le conventionnement très social des logements dans le parc privé et communiquer sur les dispositifs qui permettent de « sécuriser » le propriétaire • Maintien de l'accompagnement à la gestion locative adaptée
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> • Tout le territoire départemental (hors EPCI délégataires)
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Modalités opérationnelles seront précisées dans un rapport spécifique (au plus tard 1^{er} semestre 2023)
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2023
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> • Service habitat CD 54
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • AIVS • Bailleurs sociaux • Associations agréées pour faire de l'intermédiation locative • EPCI
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de PLAI-A subventionnés (en neuf et rénovation) • Nombre de logements du parc privé conventionnés en très social

Action n°9	Co-construire avec les collectivités des réponses aux besoins liés à la sédentarisation des GDV
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> Mieux définir les besoins en habitat spécifiques pour les Gens du Voyage Sédentarisés à l'échelle intercommunale Contribuer à la réalisation de terrains familiaux et/ou de logements adaptés
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> Gens du Voyage sédentarisés
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> Co-financer les MOUS avec les EPCI concernés par les obligations et les services de l'Etat pour identifier les besoins en termes de sédentarisation et les réponses à apporter Mobiliser les bailleurs sociaux pour produire des logements adaptés Subventionner une partie de la réalisation des emplacements de terrains familiaux ou PLAI adaptés
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> EPCI soumis aux obligations du Schéma départemental d'habitat et d'accueil des Gens du Voyage
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> Modalités opérationnelles seront précisées dans un rapport spécifique (au plus tard 1^{er} semestre 2023)
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> Dès 2023
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> Service Habitat CD 54
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> DDT Associations en lien avec l'accompagnement des gens du voyage dont Amitiés Tsiganes MOUS Bailleurs sociaux
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements adaptés et de terrains familiaux créés

Action n°10	Généraliser l'habitat inclusif sur l'ensemble du territoire
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager la production d'habitats inclusifs permettant de répondre à différents publics
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes en situation de perte d'autonomie • Personnes en situation de handicap • Jeunes • Personnes souffrant de problématiques de santé mentale
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> • Relayer auprès des opérateurs et des EPCI les appels à projets nationaux (AMI) pour les inciter à développer ces produits • Subventionner la création de logements inclusifs et encourager les formes innovantes (colocations, meublés, habitat intergénérationnel...) en articulation avec la conférence des financeurs dans sa version Habitat inclusif
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> • Communes bénéficiant d'un bon niveau d'équipements, de services et de transport (hors EPCI délégataires des aides à la pierre) • Porteur de projet associatif • Bailleurs <p>Hors territoire de la métropole du Grand Nancy</p>
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Modalités opérationnelles seront précisées dans un rapport spécifique (au plus tard 1^{er} semestre 2023)
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Tout au long du schéma
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> • Direction de l'autonomie CD 54 • MDPH • PDALHPD
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux • DDCS • Associations locales
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements inclusifs créés

Action n°11	Piloter un groupe de travail sur les besoins des jeunes en difficulté
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> Mieux identifier les besoins en logement pour les jeunes en difficultés et les spécificités des besoins selon les différents territoires du département (ex : jeunes en alternance sur le Bassin de Pompey)
 Public cibles	<ul style="list-style-type: none"> Jeunes en difficultés (RSA, sortants de l'ASE)
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> En lien avec les plateformes Loj'toit et les missions locales : organiser 1 groupe de travail par secteur géographique en lien avec le PDALHPD
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> Secteurs couverts par les plateformes Loj'toit et les missions locales
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> Groupe à mettre en place dès 2022
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> PDALHPD
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> Plateformes Loj'toit Missions Locales EPCI Bailleurs sociaux et gestionnaires de résidences spécifiques AIVS Action logement
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de jeunes aidés Indicateurs complémentaires en fonction conclusion du groupe de travail

Action n°12	Créer un référentiel des mesures d'accompagnement social liées au logement
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Rendre plus lisible les dispositifs d'accompagnement social existant auprès des acteurs amenés à informer et rediriger les ménages
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> • Techniciens et élus des collectivités • Membres des commissions
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> • En lien avec le PDALHPD : créer un guide à destination des collectivités (EPCI, communes) et des acteurs amenés à informer et rediriger les ménages sur l'ensemble des mesures d'accompagnement social existantes. • Mettre à jour le listing des personnes ressources et des contacts et l'actualiser annuellement.
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> • Tout le territoire départemental
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place en 2022 pour un livrable en 2023
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> • PDALPHD • Service Autonomie • MDS, MDH
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • DDT / DDCS • Métropole du Grand Nancy
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Actualisation des guides



Synthèse des éléments de diagnostic :

51 700 logements sociaux conventionnés et 65% de l'offre se situe dans le Grand Nancy.

21 communes concernées par la loi SRU, 2 communes sont soumises aux objectifs de rattrapage.

Une tension modérée de la demande au global (2.2 demandes pour 1 attribution). Une tension plus marquée sur certains EPCI (CA de Longwy, Moselle et Madon, Pays du Colombey) et sur certains produits (petites typologies, logements accessibles PMR...).

Une difficulté ressentie par les intercommunalités les plus rurales pour réussir à faire venir des opérateurs malgré un besoin identifié (faibles volumes).

3.2% de vacance commerciale à l'échelle du département, mais des taux plus élevés dans certains EPCI du sud (Vezouze en Piémont notamment)

Des secteurs moins attractifs où les bailleurs envisagent des démolitions et une reconstitution partielle plus qualitative et mieux adaptée aux besoins

Les enjeux :

☑ Un enjeu d'intervention sur le parc social existant (réhabilitations, démolitions, renouvellement, adaptation...).

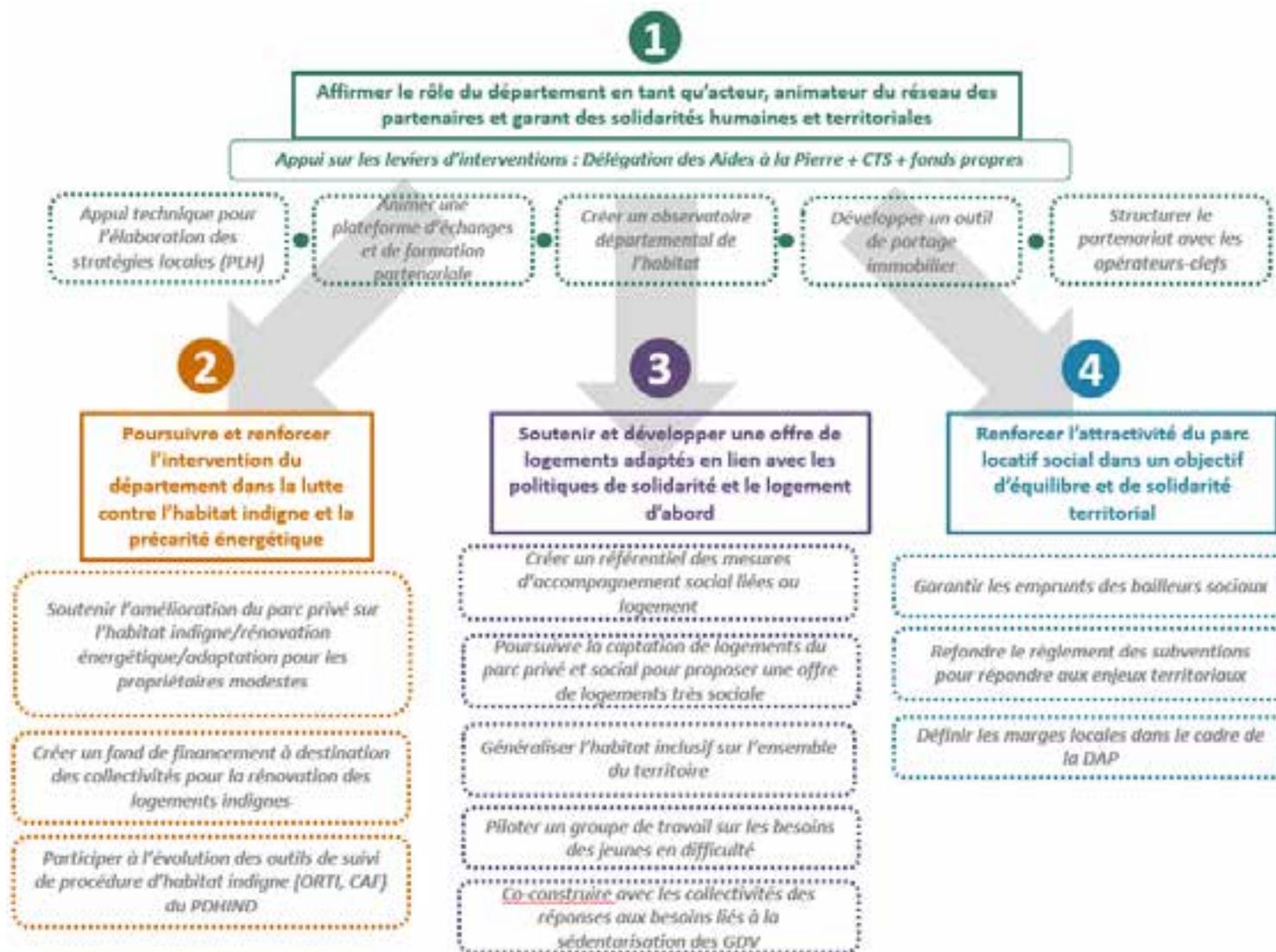
☑ Une faible tension de la demande au global, mais une offre peu présente dans certains secteurs malgré des besoins recensés.

Action n°13	Définir les marges locales dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> Renouveler la convention de délégation des Aides à la Pierre à partir de 2023 et basculer sur une convention de type 3 (le département sera en charge de l'instruction des demandes qui était jusqu'à présent assurée par les services de l'Etat). Profiter de cette nouvelle convention pour renforcer l'analyse des projets en lien avec les objectifs du SDH. Dans le cadre de la reconduction de la délégation des Aides à la Pierre, définir un règlement d'application des marges locales et des subventions sur fonds propres du département qui soit en accord avec les orientations du schéma départemental de l'habitat.
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> Bailleurs sociaux (volet parc social), ménages sous plafonds Anah (volet parc privé)
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> Etablir une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre pour 2023 Organiser des groupes de travail avec les EPCI délégataires pour travailler sur la refonte du règlement des marges locales (prise en compte de la localisation des opérations, de la RE 2020, des enjeux d'intervention sur le parc existant...) Solliciter les bailleurs sociaux pour établir des simulations financières sur la base des nouvelles règles de majorations locales
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> Territoire départemental (hors EPCI délégataires)
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> Renforcement des moyens humains au sein du département pour gérer l'instruction des dossiers (environ 6 ETP à prévoir) Création d'une nouvelle autorisation de programme pluriannuelle (2023-2028)
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> 1 réunion par trimestre avec les EPCI délégataires (en 2022 sur le règlement des marges locales)
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> Service habitat CD 54
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> Bailleurs sociaux ARELOR DDT EPCI délégataires des aides à la pierre
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet

Action n°14	Garantir les emprunts des bailleurs sociaux
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir les bailleurs sociaux dans la production d'une offre neuve de logements sur le territoire départemental
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir les emprunts des bailleurs sociaux (100% auprès de MMH et 50% auprès des autres bailleurs) sauf si l'EPCI apporte 100% de son côté. • Communiquer auprès des communes sur la délégation du contingent départemental en leur faveur.
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> • Tout le territoire départemental (hors secteur déjà entièrement couvert par un autre garant que le Département)
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Reconstitution pas d'impact
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Dès 2023
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> • Service habitat CD 54/service des finances
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux • ARELOR
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Volume annuel d'emprunts garantis par le CD 54

Action n°15	Refondre le règlement des subventions pour répondre aux enjeux territoriaux
 Objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> En parallèle de la reconduction de la délégation des aides à la pierre, refondre le règlement des aides sur fonds propres pour favoriser l'atteinte des objectifs du SDH
 Publics cibles	<ul style="list-style-type: none"> Bailleurs sociaux Communes si conventionnement APL
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none"> Revoir le règlement des aides sur fonds propres afin de favoriser : la production de logements sociaux et très sociaux (dont PLAI-A), la réhabilitation des logements très énergivores, éventuellement la démolition de l'offre obsolète, l'acquisition amélioration, la production de logements inclusifs et innovants Solliciter les bailleurs sociaux pour établir des simulations financières sur la base des nouvelles règles de subventions sur fonds propres
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none"> Ensemble du territoire départemental (hors EPCI délégataires) pour le PLAI-A Territoires sous-dotés pour les produits spécifiques (hors EPCI délégataires) Secteurs prioritaires (ORT, PVD, ACV)
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> Modalités opérationnelles seront précisées dans un rapport spécifique (au plus tard 1^{er} semestre 2023)
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> Dès 2022, en simultané avec la révision des marges locales de la Délégation des aides à la pierre Elaboration d'un nouveau règlement d'intervention sur fonds propres en 2023
Coordination CD 54	<ul style="list-style-type: none"> Service habitat CD 54
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none"> Bailleurs sociaux ARELOR
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Volumes de subventions versées sur fonds propres du CD 54 au titre de la politique de l'habitat

Le programme d'actions en synthèse



Une action en faveur des solidarités humaines et territoriales



« Publics cibles » du département

▪ Personnes en perte d'autonomie / handicap

Généraliser l'habitat inclusif sur l'ensemble du territoire

▪ Personnes exposées à l'habitat indigne

Soutenir l'amélioration du parc privé sur l'habitat indigne/rénovation énergétique/adaptation pour les propriétaires modestes

▪ Personnes mal logées ou défavorisées

Poursuivre la captation de logements du parc privé et social pour proposer une offre de logements très sociale

▪ Jeunes en difficulté

Piloter un groupe de travail sur les besoins des jeunes en difficulté



Collectivités

▪ Ingénierie / Outils

Animer une plateforme d'échanges et de formation partenariale

Créer un observatoire départemental de l'habitat

Développer un outil de partage immobilier

Appui technique pour l'élaboration des stratégies locales (PLH)

▪ Soutien financier

Créer un fond de financement à destination des collectivités pour la rénovation des logements indignes

Co-construire avec les collectivités des réponses aux besoins liés à la sédentarisation des GDV

Refondre les modalités d'intervention au titre des CTS



Autres partenaires

▪ Ingénierie / Outils

Participer à l'évolution des outils de suivi de procédure d'habitat indigne (ORTI, CAF) du PDHIND

Créer un référentiel des mesures d'accompagnement social liées au logement

Structurer le partenariat avec les opérateurs-clés

▪ Soutien financier

Garantir les emprunts des bailleurs sociaux

Refondre le règlement des subventions pour répondre aux enjeux territoriaux

Définir les marges locales dans le cadre de la DAP

Mise en œuvre du Schéma Départemental de l'Habitat : calendrier et moyens humains

