



4ÈME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT TERRITORIALISÉ

*Communauté de communes du
Bassin de Pompey*



*Version approuvée en Conseil Communautaire le 21 Avril 2011
et exécutoire à compter du 2 Juillet 2011*

Diagnostic - Septembre 2010

Document imprimable recto-verso



20 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS
☎ : 01.42.72.63.13 📠 : 01.49.96.58.02
paris@guytaiebconseil.fr

SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	7
Points clés du diagnostic	11
Bilan du 3^{ème} PLH	13
Accroître et orienter l'offre nouvelle de logements	13
Mettre en place les moyens fonciers et réglementaires de la politique de l'habitat	17
Améliorer et valoriser le parc existant	19
Suivre et évaluer la politique de l'habitat	21
Dynamiques démographiques et socio-économiques	23
1.1 Une érosion démographique confirmée après 1999	23
1.1.1 Un déficit migratoire assez sensible	23
1.1.2 Des mouvements déficitaires pour les jeunes adultes et les retraités	23
1.1.3 La CCBP, un des territoires d'installation des ménages du Grand Nancy	25
1.1.4 Des tendances récentes plus encourageantes	27
1.2 Un territoire familial mais dont la population vieillit	29
1.3 Une réelle progression de l'emploi qui améliore l'autonomie économique du Bassin de Pompey	31
1.4 Un territoire relativement homogène du point de vue social	33
1.4.1 Un territoire dont les ménages ont des revenus moins contrastés que dans les territoires référents	33
1.4.2 Un nombre de demandeurs d'emploi en hausse comme partout depuis 2007	35
Dynamiques et fonctionnement du parc de logement	37
2.1 Quelle évolution du parc de logement ?	37
2.1.1 Un parc de logements plutôt ancien qui connaît toujours des besoins d'amélioration	37
2.1.2 Un faible potentiel de récupération de logements vacants	39
2.1.3 Une relance de la construction neuve depuis le milieu des années 2000 qui n'a pas répondu aux besoins	41
2.2 Un déficit de petits logements et de logements locatifs	43
2.2.1 Un déficit de résidences principales de petite taille qui s'est accentué depuis 1999	43
2.2.2 Un parc occupé principalement par des propriétaires occupants, un déficit d'offre locative	43
2.3 Les marchés immobiliers	45
2.3.1 Un redémarrage progressif des ventes sur les marchés immobiliers	45
2.3.1 Des niveaux de loyers dans le parc privé plutôt élevés pour les petits logements	47
2.3.2 Quelle accessibilité des ménages au parc de logement ?	47
2.4 Un renforcement du parc social, une poursuite nécessaire de la dynamique de construction et de la réhabilitation du parc existant	49
2.4.1 Un déficit de logements sociaux, mais des efforts importants de production	49
2.4.2 Un parc plutôt ancien dont l'amélioration est à poursuivre	51
2.4.3 Quel impact de la vente de logements sociaux ?	53
2.5 Des situations d'habitat non décent constatées dans le parc privé	53
2.5.1 Un parc privé qui accueille des populations précarisées particulièrement dans le parc locatif	53
2.5.2 La lutte contre l'habitat non-décent et les propriétaires indéliçats	55

2.6	La réponse aux populations à besoins spécifiques	57
2.6.1	Les jeunes, une population qui peut rencontrer des difficultés à s'installer sur le territoire	57
2.6.2	Un vieillissement de la population qui s'accompagne d'une nécessaire diversification de l'offre à destination des jeunes retraités et de difficultés à les retenir sur le territoire	61
2.6.3	Les besoins des personnes handicapées	65
2.6.4	Précarité sociale et logement des personnes défavorisées	67
2.6.5	Les gens du voyage	69
	<i>Production de logements neufs, consommation et potentialités foncières</i>	71
3.1	Dynamiques de production neuve	71
3.1.1	Une production récente fortement favorisée par le développement d'opération de logements sociaux	71
3.1.2	un mode de production de logements privés qui favorise la maison individuelle et le lotissement	71
3.1.3 freiné par la crise	71
3.1.4	Un développement urbain, pas toujours dense, qui s'est fait pour partie sur des zones en reconversion ou en renouvellement urbain	73
3.2	Une nécessaire mise en cohérence des politiques publiques	75
3.2.1	Le SCOT SUD 54	75
3.2.2	Les documents d'urbanisme communaux doivent rendre possible la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat	77
3.2.3	Le programme intercommunal d'action foncière, outil à long terme du développement du territoire	79
3.3	Quel habitat durable pour le Bassin de Pompey ?	81
	<i>Synthèse des enjeux</i>	85
	<i>A propos des sources</i>	89
	<i>Glossaire</i>	90

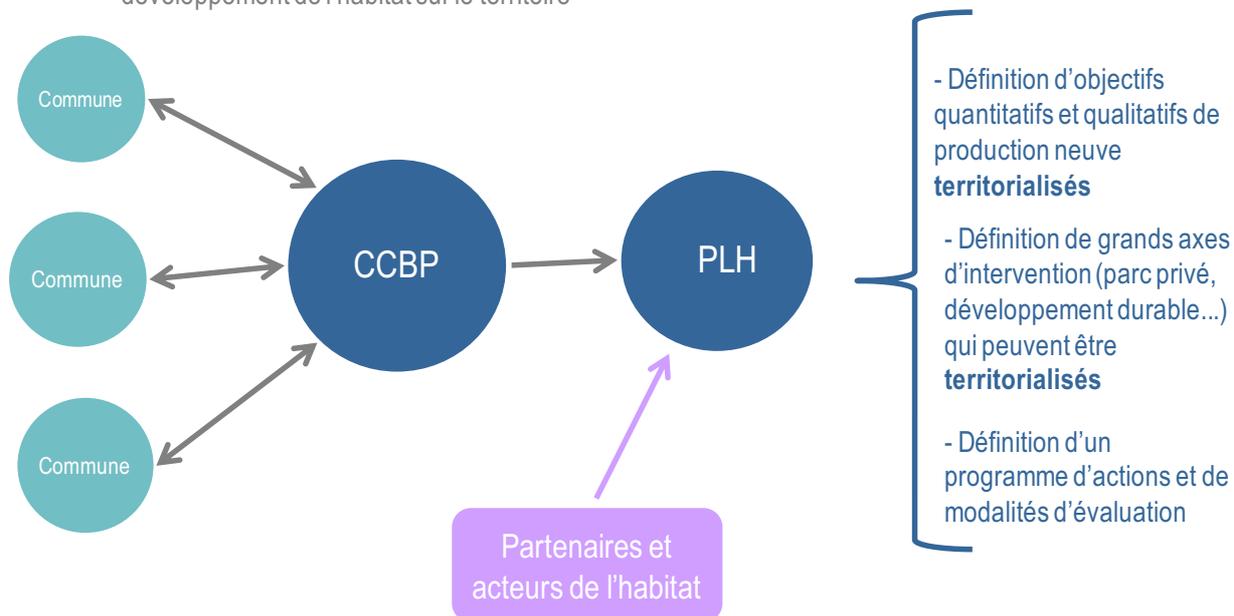
Les compétences de la communauté de communes du Bassin de Pompey en matière de logement

Actions relatives à la politique du logement et du cadre de vie :

- définition d'une politique du logement communautaire,
- création d'outils de gestion et participation à des instances de coordination,
- réalisation d'actions en faveur de la réhabilitation de logements aux côtés des communes, telle que les campagnes de ravalement de façades,
- accompagnement des actions communales en faveur du logement social et du logement des personnes défavorisées,
- création, aménagement, gestion et entretien d'aire(s) de stationnement des gens du voyage.

La délégation des aides à la pierre depuis le 1^{er} janvier 2007 de l'Etat à la communauté de communes du Bassin de Pompey

Contribution de chacune des communes et de la CCBP à la définition d'un projet commun de développement de l'habitat sur le territoire



PREAMBULE

La communauté de communes du Bassin de Pompey (CCBP) s'est engagée de longue date dans la définition d'une politique de l'habitat au travers de l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat successifs. Elle élabore son quatrième PLH. Ce dernier s'inscrit donc dans la continuité des politiques de l'habitat menées sur le territoire.

Lors de la délibération du 24 septembre 2009 lançant cette démarche, les élus ont définis les priorités suivantes :

- « la raréfaction et l'optimisation du foncier : densification et limitation de l'étalement urbain,
- la performance énergétique des logements : construction neuve et réhabilitations du parc social et privé,
- le maintien de la dynamique de construction et la nécessité de « se développer sous une nouvelle forme » (éco-quartiers, villes durables...).
- ...tout en confortant les actions préalablement menées dans le cadre du 3ème PLH. »

L'élaboration du programme local de l'habitat est une compétence de la communauté de communes du Bassin de Pompey, mais chacune des communes, au même titre que la CCBP, a contribué à son élaboration. Chaque commune a ainsi été rencontrée lors de la phase de diagnostic afin de faire le point sur les politiques menées précédemment, les problématiques spécifiques, les projets et les attentes en matière de politique du logement.

Les partenaires de l'habitat et particulièrement l'Etat ont également été associés à la réflexion au cours des différents comités de pilotage et du Séminaire Habitat.

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres. (...)

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;

- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;

- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;

- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;

- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) établi sur 6 ans, qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

- le logement public comme privé,
- le logement en location comme en accession,
- la construction neuve comme le traitement du parc existant,
- le logement comme les structures d'hébergement.

L'élaboration du quatrième programme de l'habitat de la communauté de communes du Bassin de Pompey se déroule de la manière suivante :

- Une démarche progressive et participative autour d'un **diagnostic stratégique**, décliné dans le présent document de cadrage, **prenant en compte l'évaluation du troisième PLH**, des approfondissements thématiques enrichis par les apports du Séminaire habitat qui a associé les partenaires de la communauté de communes et les élus.
- La clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers des orientations générales de la future politique de l'habitat, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.
- La préparation de l'opérationnel au travers d'un projet de **programme d'actions** et notamment :
 - la programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de la communauté déclinée par commune,
 - les anticipations foncières nécessaires,
 - le suivi évaluation du Programme,
 - les fiches actions.

Ce projet est présenté, dans le cadre de tables rondes thématiques, aux partenaires afin d'améliorer la qualité du programme, et de mobiliser les acteurs qui auront aussi en charge sa mise en œuvre.

La définition des conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat.

- Un accompagnement de la Communauté jusqu'à l'approbation définitive du PLH.
- La Communauté de commune arrête le projet qui est transmis aux communes.
- Chaque commune délibère sur le projet global et sur les actions qui concernent son territoire.
- Puis la Communauté de commune prend en compte l'avis des communes et approuve le programme local de l'habitat après avis de l'Etat et du Conseil Régional de l'Habitat.

Le PLH et le SCOT

Le PLH doit être compatible avec le SCOT ayant trait au territoire concerné. Il convient de prendre en compte les conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCOT.

En résumé ...

Problématiques	Points d'appui	Points de fragilité
Une baisse de la population	Un solde naturel encore positif. Une amélioration des tendances sur la période la plus récente	Un ralentissement du solde naturel et un creusement du déficit migratoire Un territoire un peu moins attractif pour les familles.
Une amélioration de l'autonomie économique de la CCBP	Une tendance nette d'amélioration de l'emploi, qui s'appuie sur des activités plutôt stables	Quelle réponse aux besoins en logement des salariés que l'on attire ?
Une relance de la construction neuve à la fin des années 2000	Une production de logements sociaux assez importante	Un marché sélectif pour les ménages locaux tant du point de vue de la location que du marché privé
Un parc plutôt ancien, qui rencontre encore des besoins de rénovation	Une opération d'amélioration de l'habitat en cours et une participation active de la CCBP	Une intervention plus difficile auprès des ménages les plus précaires.
Un déficit d'offre locative	Une progression de l'offre locative sociale et des opérations d'amélioration du parc locatif social existant.	Des niveaux loyers qui restent élevés dans le privé. Présence reconnue de propriétaires indélicats sur le territoire. Anticiper les ventes de logements sociaux et poursuivre la réhabilitation.

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

Entre 1999 et 2006, la communauté de communes du Bassin de Pompey a connu une baisse de sa population un peu plus rapide qu'entre 1990 et 1999. Cette situation s'explique par le léger ralentissement de l'accroissement dû au solde naturel combiné à un creusement du déficit migratoire. Le territoire est un peu moins attractif pour les familles et perd également des ménages de plus de 50 ans. Les effectifs scolaires et les données actualisées de la taxe d'habitation montrent des tendances démographiques plus encourageantes sur la période la plus récente (2006-2009).

La communauté de communes du Bassin de Pompey a connu une réelle progression de la situation de l'emploi et une amélioration de son autonomie économique.

Les tendances longues de l'évolution du nombre d'emploi salarié privé montrent une progression beaucoup plus importante sur la CCBP depuis 1993 que dans les territoires pris en référence (Meurthe-et-Moselle et Lorraine). Le recensement de 2006 confirme cette amélioration. Cette évolution pose la question de la réponse en logement aux besoins des salariés.

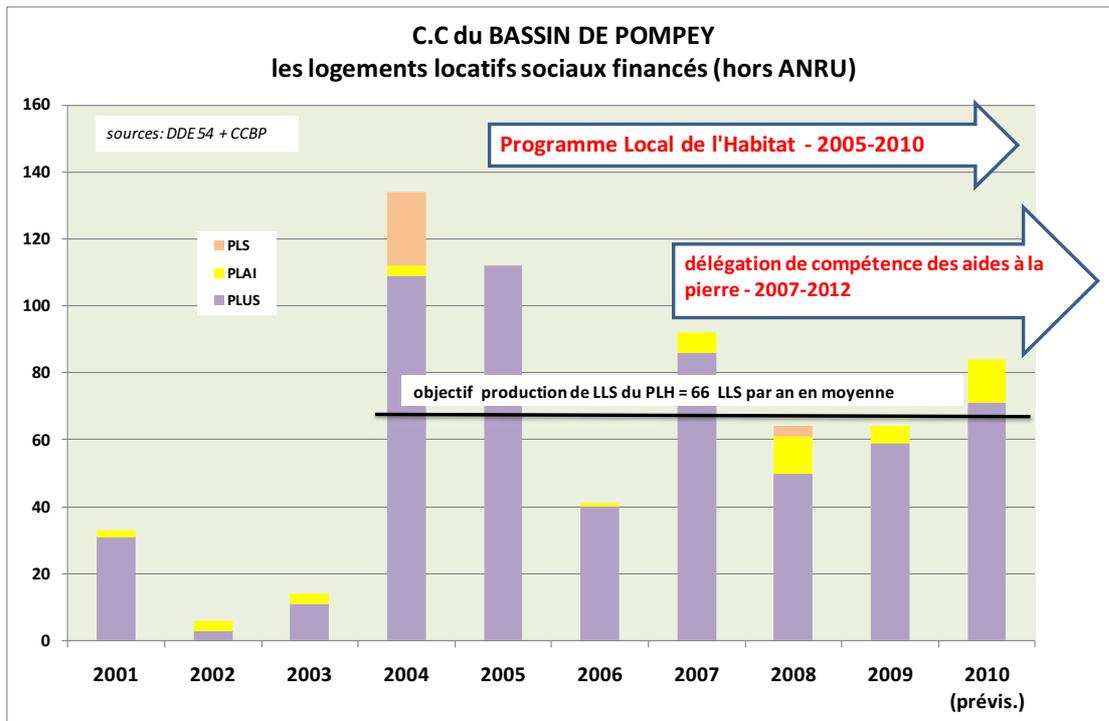
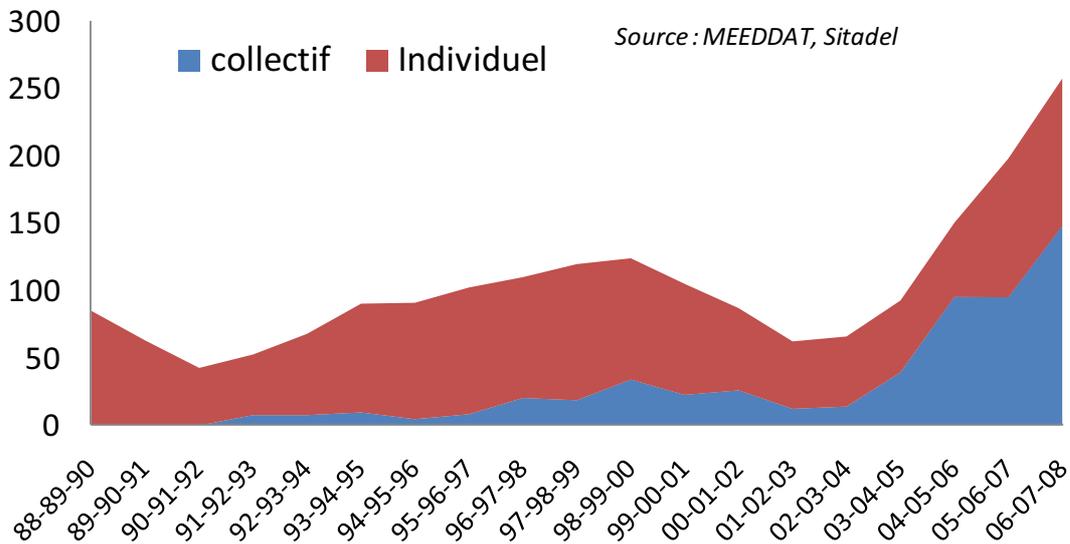
Le niveau de **construction neuve n'a pas permis de répondre aux besoins endogènes des ménages entre 1999 et 2006.** On distingue cependant une relance de la construction neuve à la fin des années 2000 qui s'explique en grande partie par une forte progression de la construction de logements sociaux, en lien avec la réalisation des objectifs du troisième PLH.

Les ménages de la CCBP ont en moyenne des revenus plus élevés que ceux des territoires référents. Cependant, **les marchés immobiliers restent sélectifs** et limitent l'accès au logement des populations à faibles ressources.

Le parc de logement est ancien et connaît des besoins de rénovation. La CCBP s'est d'ores et déjà engagée dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, mais le constat est fait d'une difficulté à intervenir auprès des ménages les plus précarisés. Un certain nombre de communes font le constat de la présence de propriétaires indécis sur leur territoire et de leurs difficultés à faire disparaître l'habitat indigne.

Il existe enfin un déficit de l'offre de logements locatifs sur le territoire du Bassin de Pompey, même si les efforts de production de logements sociaux ont permis un accroissement du parc locatif social sur la communauté de communes.

Evolution de la construction neuve de 1988 à 2008 Répartition entre individuel et collectif (moyenne triennale glissante)



BILAN DU 3^{EME} PLH

Le troisième Programme Local de l'Habitat de la CCBP a été lancé en janvier 2005. Il avait défini quatre thèmes majeurs d'intervention de la collectivité en matière de politique de l'habitat, déclinés en 9 actions. Le 1^{er} janvier 2007, la CCBP s'est dotée d'un nouvel outil pour soutenir la construction de logements aidés en devenant **déléataire des aides à la pierre de l'Etat**.

A l'issue de ce troisième PLH, quel bilan peut être fait des politiques décidées par la CCBP dans chaque thème majeurs d'intervention ?

Accroître et orienter l'offre nouvelle de logements

Action 1 : s'engager sur des objectifs de production de logements et l'accueil des gens du voyage

Action 2 : soutenir la construction de logements aidés et promouvoir la qualité urbaine

Action 3 : développer une offre de logements intermédiaires pour accompagner le développement économique

- **La production de logements neufs, notamment sociaux**

Le 3^{ème} PLH a été l'occasion d'une relance de la construction neuve sur la CCBP qui ne suffit pas à atteindre les objectifs fixés préalablement : 240 logements par an. Cet objectif est cependant presque atteint les deux dernières années.

Cette dynamique s'explique **en grande partie par la réalisation d'opérations de logements sociaux**.

Le bilan de la construction de logements aidés, dont l'objectif de production était de 66 logements locatifs sociaux par an est fortement positif au plan quantitatif, ainsi :

- **76** locatifs sociaux financés / an sur la durée du PLH (2005 à 2010)
- **73** locatifs sociaux financés / an sur les 3 premières années de l'exercice de la délégation de compétence (2007-2008-2009) et **76** avec les financements prévus en 2010.

Parc public bilan à mi-parcours de la DAP	Objectif 2007-2012	Financement 2007-2009	Taux de réalisation de l'objectif
PLAI	36	22	61%
PLUS	240	195	81%
PLS	120	3	3%
Total	396	220	56%
Moyenne annuelle	66	73	111%

Sur le plan qualitatif, on observe :

- Un développement significatif du locatif social dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU : Bouxières-aux-Dames et Liverdun.
- Un développement de l'offre à vocation très sociale: 35 PLAI financés de 2004 à 2010.
- Une proportion appréciable de maisons de ville locatives : 27 % des LLS réalisés de 2004 à 2008.
- Une mise en œuvre de la procédure d'acquisition- amélioration dans plusieurs projets (Liverdun, Frouard, Bouxières-aux-Dames.)

Pour réaliser ces opérations, l'investissement financier de la CCBP en faveur du logement locatif social a été important (2005-2009):

- 1 024 937 € d'aides engagées pour la construction de 300 logements et la réhabilitation de 242 logements.

- **Le développement d'une offre intermédiaire pour accompagner le développement économique**

Le bilan sur le développement d'une offre de logements intermédiaires est à nuancer :

- Dans la production neuve de logements sociaux une faible part de PLS: moins d'une trentaine sur les 637 logements sociaux financés sur 2005-2010. Mais ceci est largement compensé par le dépassement des objectifs en PLUS.
- Une réelle difficulté à initier des opérations groupées d'accession sociale à la propriété (PSLA notamment), pour lesquelles aucun dispositif d'aide n'avait cependant été prévu dans le 3^{ème} PLH.
- Les logements intermédiaires en logement social ou dans le parc privé se développent assez faiblement.

- **Les gens du voyage**

Conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, la CCBP a ouvert en septembre 2007 une aire d'accueil des gens du voyage de 10 emplacements, qu'elle gère en direct.

Se pose la question de la réalisation d'une aire de grand passage.

Mettre en place les moyens fonciers et réglementaires de la politique de l'habitat

Action 4 : définir et mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée aux objectifs de production de logements

Action 5 : traduire clairement les objectifs du PLH dans les PLU

- **La communauté de communes s'est engagée depuis 2006 dans le repérage du potentiel foncier mobilisable pour l'habitat sur son territoire.**

Une première étude a été réalisée en 2006 pour repérer le potentiel foncier pour l'habitat à court (5 ans), moyen (5-10 ans) et long (> 10 ans) termes et les difficultés éventuelles qu'il est possible de rencontrer dans sa mobilisation (rétention foncière, accessibilité, morcellement, risques...)

Ce recensement a permis une première sensibilisation des communes à la question foncière et la mise en place d'un observatoire foncier en 2007.

Ce travail s'est poursuivi en 2008 par la signature d'une convention cadre entre l'établissement public foncier et la CCBP pour la réalisation d'études, de mission d'anticipation foncière, de veille active ou de maîtrise foncière opérationnelle.

L'EPFL était déjà intervenu sur les communes du Bassin de Pompey dans le cadre de la reconversion des sites industriels : Site Eiffel de Pompey par exemple ou dans le cadre de son fond de minoration foncière pour le portage de terrain permettant la réalisation de logements sociaux (Bouxières-aux-Dames) ...

La signature d'une convention est un outil supplémentaire pour la CCBP. Elle a ainsi pu réaliser une étude d'identification des sites à enjeux intercommunaux et communaux et définir un programme intercommunal d'interventions et d'actions foncières (PIAF).

D'un point de vue financier, la CCBP a abondé les aides de l'EPF apporté dans le cadre du fond de minoration foncière, qui est à la date d'aujourd'hui entièrement consommé.

- **Traduire les objectifs du PLH dans les PLU**

Afin de favoriser la traduction des objectifs du PLH dans les Plans Locaux d'urbanisme, la CCBP a participé à la plupart des procédures d'élaboration des PLU des communes. Cependant la prise en compte des intérêts intercommunaux reste limitée. La CCBP a mis en place une assistance auprès des maires qui le souhaitait sur ces questions.

Une meilleure connaissance de la dimension réglementaire sera acquise d'ici la fin de l'année 2010. L'intercommunalité se dote d'un service **d'instruction du droit des sols**.

Bilan de l'OPAH à mis parcours :

Action sur les propriétaires bailleurs	Logements subventionnés	Dont logements intermédiaires	Dont logements conventionnés	Dont logements conventionnés très sociaux	et dont logements vacants	Montant moyen engagé par l'ANAH par logement
OPAH	56	0	46	5	34	20 980 €
DIFFUS	13	3	6	0	5	14 068 €
PST n°054PIG003	1	0	0	1	1	46 701 €
Total général	70	3	52	6	40	20 064 €
Part des logements subventionnés	100%	4%	74%	9%	57%	

Source : CCBP - ANAH

Action sur les propriétaires occupants	Logements subventionnés	Montant moyen engagé par l'ANAH par logement
OPAH	95	2 617 €
DIFFUS	13	2 353 €
Total général	108	2 585 €

Source : CCBP - ANAH

Commune des travaux	Nombre de logements PO subventionnés	Nombre de logements PB subventionnés	Part des logements subventionnés par l'ANAH
Frouard	22	9	17%
Pompey	22	8	17%
Champigneulles	13	11	13%
Bouxières-aux-Dames	10	11	12%
Marbache	7	10	10%
Lay-saint-Christophe	6	9	8%
Liverdun	7	3	6%
Saizerais	6	4	6%
Custines	6	1	4%
Faulx	3	3	3%
Malleloy	5	1	3%
Montenoy	1	0	1%
CCBP	108	70	100%

Source : CCBP, ANAH

Les aides propres de la CCBP :

Aide de la CCBP	Nombre de dossiers PB	Nombre de dossiers PO	Montant total des aides de la CCBP	Montant d'aide moyen par dossier
Economie Energie et Eau	1	71	37 853 €	526 €
PO handicap hors ANAH		13	9 725 €	748 €
PO hors ANAH		84	51 223 €	610 €
PO Insalubrité		1	14 343 €	14 343 €
Prime fenêtres	11	47	33 600 €	579 €
Abondement des aides de l'ANAH	17	-	184 031 €	10 825 €
Total général	29	216	330 775 €	1 350 €

Source : CCBP Avril 2010

Améliorer et valoriser le parc existant

Action 6 : poursuivre et renforcer la politique de réhabilitation du parc privé ancien

Action 7 : assurer la qualité de l'offre locative sociale et prévenir la dévalorisation

• La réhabilitation du parc privé ancien dans le cadre de l'OPAH

Au cours du troisième PLH, la CCBP a lancé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble du territoire sur 2007-2012. Cette opération a pour objectif d'améliorer ou de remettre sur le marché :

- 270 logements locatifs dont 42 loyers intermédiaires et 138 logements conventionnés,
- 180 logements occupés par leurs propriétaires.

On peut estimer en 2010 que 52% de l'objectif propriétaire occupants a été atteint dans le cadre de l'OPAH mais seulement 20% de l'objectif concernant les propriétaires bailleurs.

Bilan de l'OPAH à mi-parcours	PO	PB	dont logements intermédiaires	dont logements conventionnés
Objectifs 2007-2012	180	270	42	138
Réalisation 2007/2010	95	56	0	51*
Taux de réalisation	53%	21%	0%	37%

Source : CCBP, ANAH

*dont 5 très sociaux

• L'action complémentaire de la CCBP

Cette action s'est accompagnée de la **mobilisation de subventions propres de la CCBP qui abondent les aides mis en place dans le cadre de l'OPAH** et visent à favoriser la réhabilitation du parc privé dégradé au-delà des objectifs qualitatifs de l'ANAH.

A la signature de la convention, les objectifs suivants ont été retenus :

- 200 logements PO réhabilités,
- 25 logements PO adaptés,
- 500 fenêtres,
- abondement des aides de l'ANAH aux PB au titre du logement conventionné (138)

Parallèlement, les élus ont souhaité maintenir les campagnes de ravalement de façade.

On peut estimer à mi-parcours :

- Un succès continue des campagnes de ravalement de façade (50 dossiers annuels),
- Une bonne mobilisation des aides pour les fenêtres et les économies d'énergies.
- Réalisation à 52% de l'objectif de logements adaptés pour les PO, à 42% de l'objectif de logements réhabilités PO en dehors des dispositifs de l'ANAH.

Les communes rencontrées et la CCBP ont fait le constat de difficultés à intervenir auprès des personnes les plus précarisés et sur le parc le plus indigne. Les dispositifs en vigueur à destination des économies d'énergie souffrent également d'un émiettement.

- **La réhabilitation du parc social**

Depuis 2007, la CCBP participe au financement de programmes de réhabilitation du parc HLM et à la requalification de certains quartiers :

- À Champigneulle : réhabilitation des Mouettes (Amélioration de la Qualité de Service) – financements 2007 -2008 (153 + 242 logements), requalification du quartier
- A Liverdun, le Rond-Chêne.
- A Frouard : route Nationale – 46 logements - financement PALULOS en 2008
- A Pompey : l'Etoile – réhabilitation énergétique – 33 logements – financement à l'étude pour 2010

Aucune opération de type ANRU n'a été lancée sur le territoire, mais les réhabilitations engagées s'inscrivent dans le cadre des Plans Stratégiques de Patrimoine et des nouvelles Conventions d'Utilité Sociales.

Les besoins d'amélioration du parc sont encore importants et une attention particulière sera à porter sur le parc de logements sociaux revendu progressivement.

Suivre et évaluer la politique de l'habitat

Action 8 : renforcer au sein de la CCBP les missions d'animation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat et le soutien aux communes

Action 9 : créer un outil de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat

La CCBP a mis en place des missions d'animation de la politique de l'habitat auprès des habitants, des élus mais également de ses partenaires.

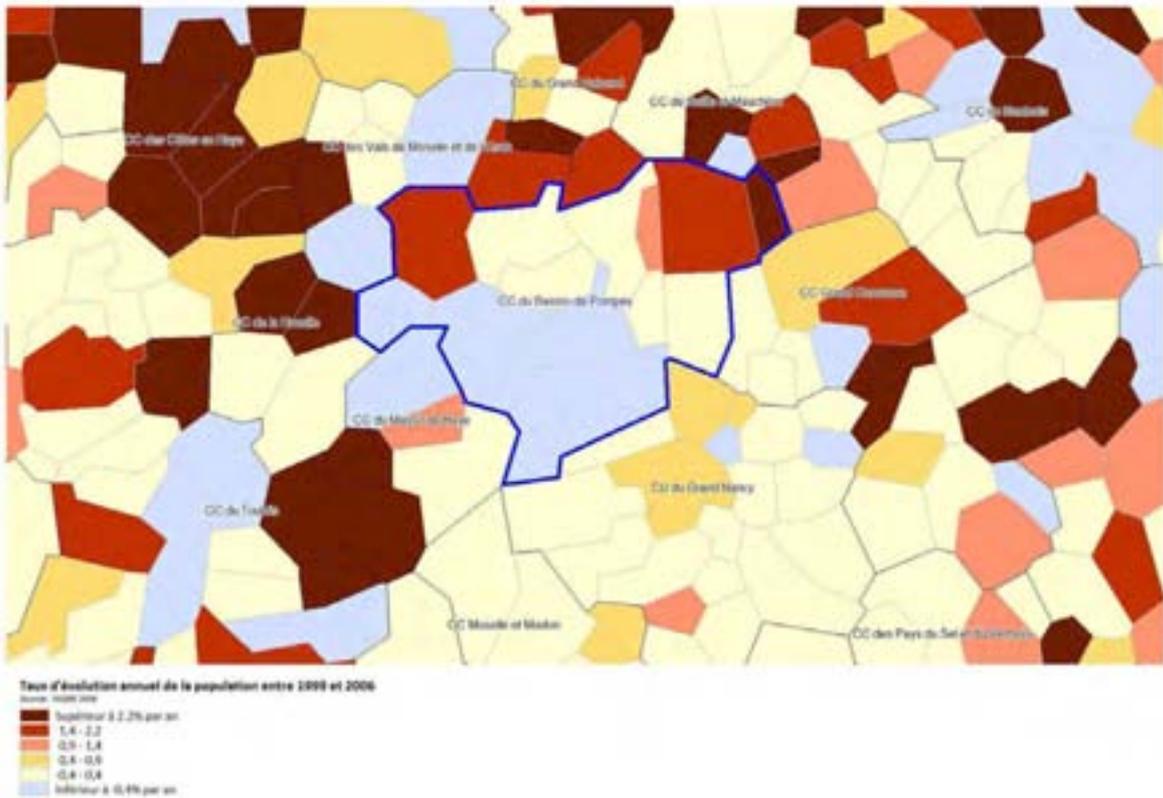
Dans le cadre des actions de réhabilitation du parc privé ancien ou de projet d'amélioration du parc social, elle a réalisé de plaquette de communication à destination des habitants.

Elle offre sur la question de l'habitat un soutien aux élus en termes d'ingénierie.

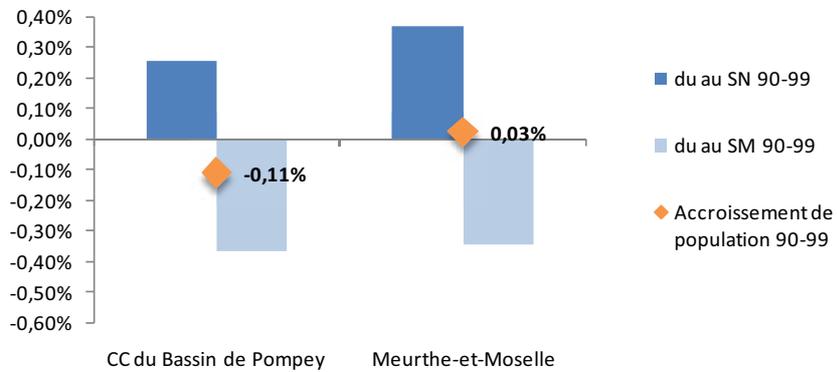
La CCBP participe aux différents réseaux de partenaires mis en place dans le cadre de la politique de l'habitat : lien avec les bailleurs sociaux dans le cadre de la réalisation des CUS, participation au dispositif inter partenarial sur le logement non-décent...

Enfin, la CCBP a créé et mis en place un observatoire habitat et foncier et a rédigé deux fois par an une lettre de l'observatoire, document de communication auprès de l'ensemble des partenaires.

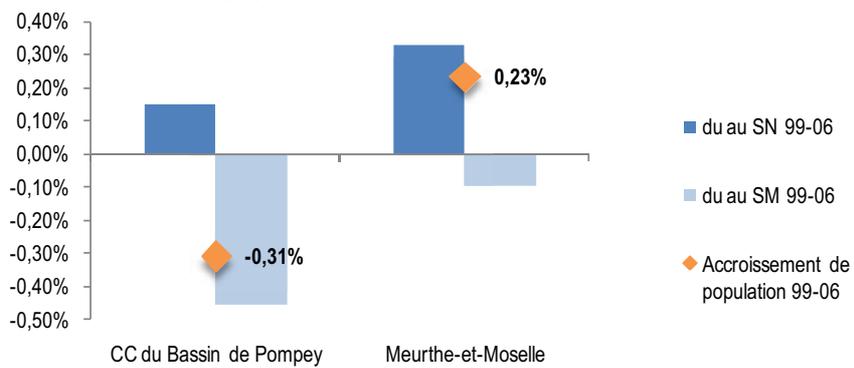
L'ensemble de ces actions va être précisé dans le cadre du renforcement de la mission habitat en pôle habitat-urbanisme et la mise en place du service instruction-droit des sols.



Accroissement de la population entre 1990 et 1999



Accroissement de la population entre 1999 et 2006



Source : INSEE 2006

DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

1.1 Une érosion démographique confirmée après 1999

1.1.1 Un déficit migratoire assez sensible

La décroissance de la population, que connaît le territoire depuis le début des années 80, s'est accentuée entre 1999 et 2006 (-0.11% par an entre 1990 et 1999 et -0.31% entre 1999 et 2006).

A l'inverse, le département de la Meurthe et Moselle a connu un regain de sa croissance démographique sur la même période. L'agglomération du Grand Nancy a selon l'INSEE sur la même période maintenu sa population avec un accroissement démographique quasi nul.

La dynamique constatée concerne plus particulièrement les communes de la vallée. Les autres communes connaissent plutôt une stabilisation de leur population. Quatre petites communes se distinguent par un accroissement de leur population : Montenois, Malleloy, Faulx et Saizerais.

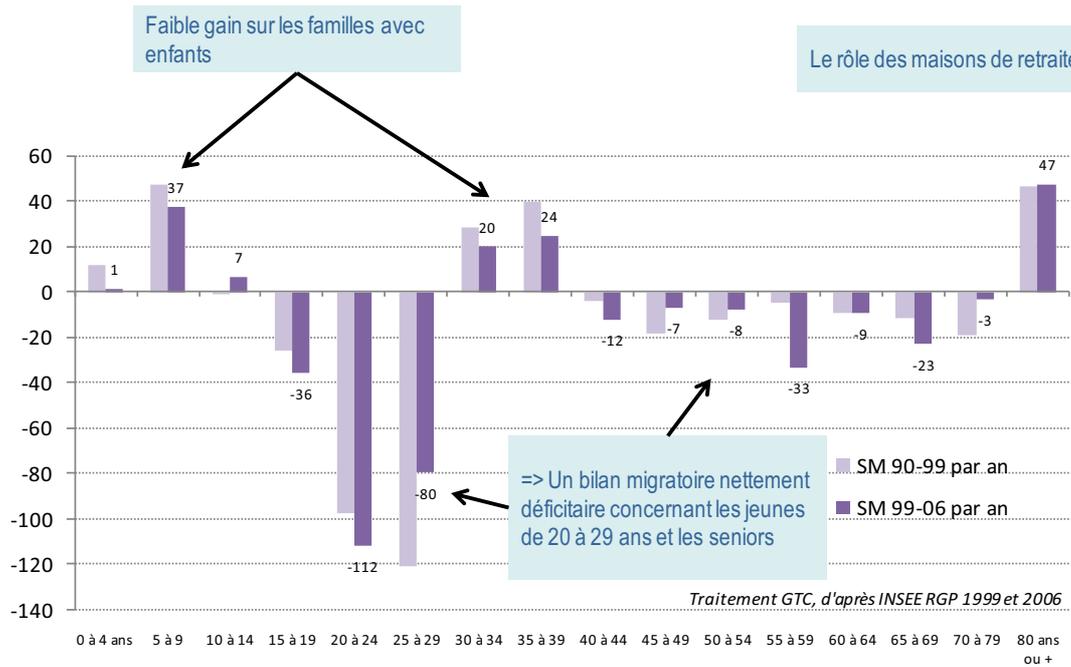
Ce sont les échanges migratoires qui sont à l'origine du déficit :

	Population en 2006	Accroissement de population 99-06	du au SN 99-06	du au SM 99-06
CC du Bassin de Pompey	40 494	-0,31%	0,15%	-0,46%
Meurthe-et-Moselle	725 303	0,23%	0,33%	-0,10%
France Métropolitaine	61 399 541	0,69%	0,39%	0,30%

Source : INSEE 2006

1.1.2 Des mouvements déficitaires pour les jeunes adultes et les retraités

Cette accélération s'explique par l'effet combiné du creusement du déficit migratoire (passant de -0.36% à -0.46% par an, les départs ont été encore plus importants que les arrivées) et du ralentissement de l'augmentation de la population liée au solde naturel (rapport entre les naissances et les décès évoluant de +0.26% par an entre 1990 et 1999 à +0.15% par an entre 1999 et 2006).



Les flux résidentiels : nombre et part des habitants quittant dans la CCBP (flux >100)



L'analyse du solde migratoire par tranche d'âge permet de préciser quelles sont les populations concernées.

Il apparaît que le bassin de Pompey attire les familles avec enfants mais dans des proportions moindres depuis 1999. Le solde migratoire est en effet positif pour les 30-39 ans et les enfants de moins de 15 ans.

Le bilan migratoire est nettement déficitaire pour les jeunes de 15-29 ans ainsi que pour les plus de 55 ans. Le départ des plus jeunes s'explique par la faiblesse de l'offre de formation secondaire à l'exception du lycée professionnel de Pompey et l'absence d'offre de formation supérieure sur le bassin. Les plus de 55 ans sont également plus nombreux à quitter le territoire après décohabitation de leurs enfants. Une de leurs destinations pourrait être le cœur de l'agglomération nancéenne.

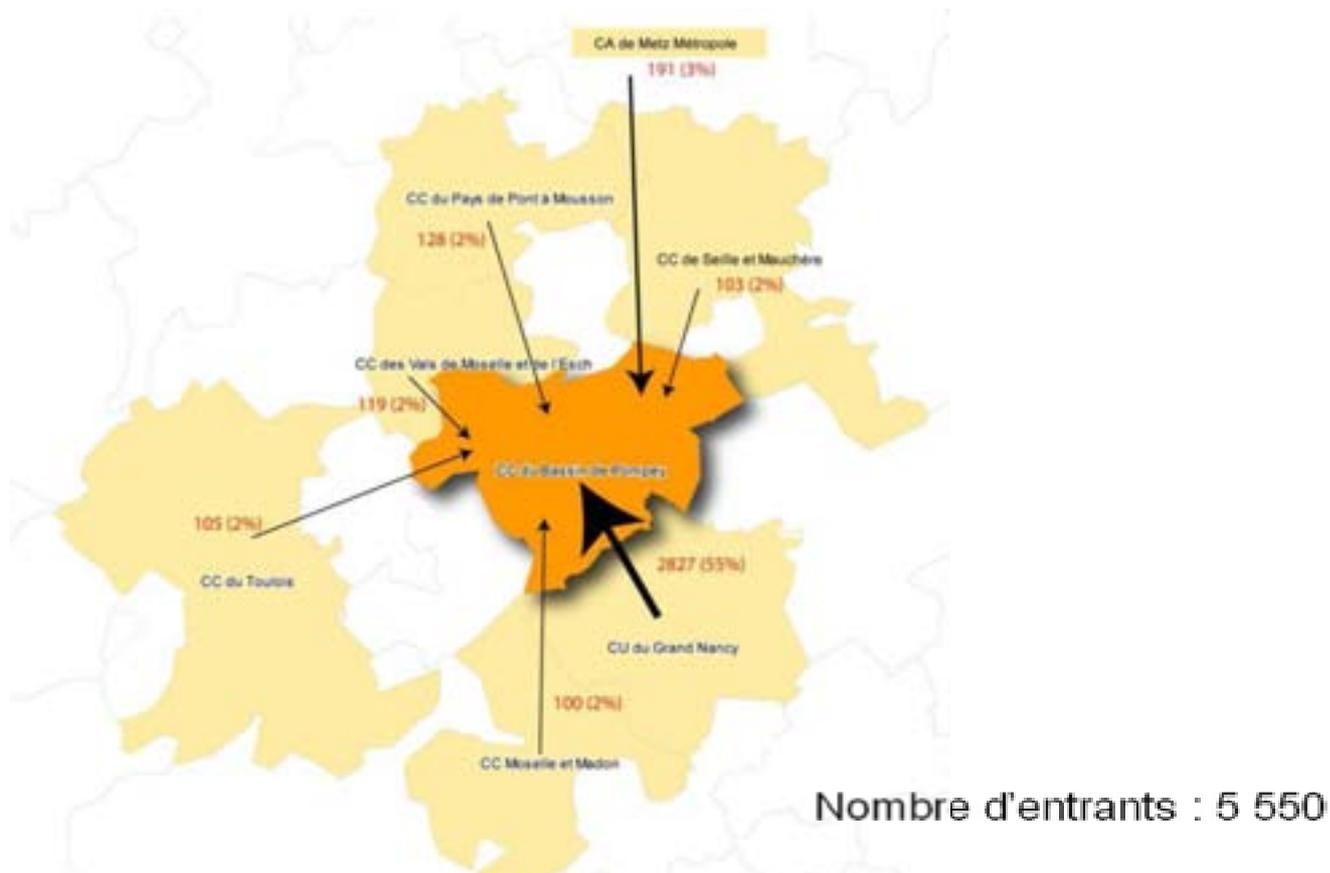
Le solde migratoire très positif des plus de 80 ans correspond au rôle des maisons de retraites.

1.1.3 La CCBP, un des territoires d'installation des ménages du Grand Nancy

L'étude des mouvements migratoires résidentiels depuis permet de préciser l'aire géographique d'influence du territoire du Bassin de Pompey et ses relations avec les territoires voisins. **De 1999 à 2006, 6 685 habitants ont quitté le territoire, 5 550 s'y sont installés et 2 444 ont migré au sein même de l'agglomération.**

Les arrivées, moins nombreuses que les départs sont le fait à 55% de nouveaux habitants originaires de l'agglomération du Grand Nancy.

Les flux résidentiels : nombre et part des habitants entrant dans la CCBP (flux >100)

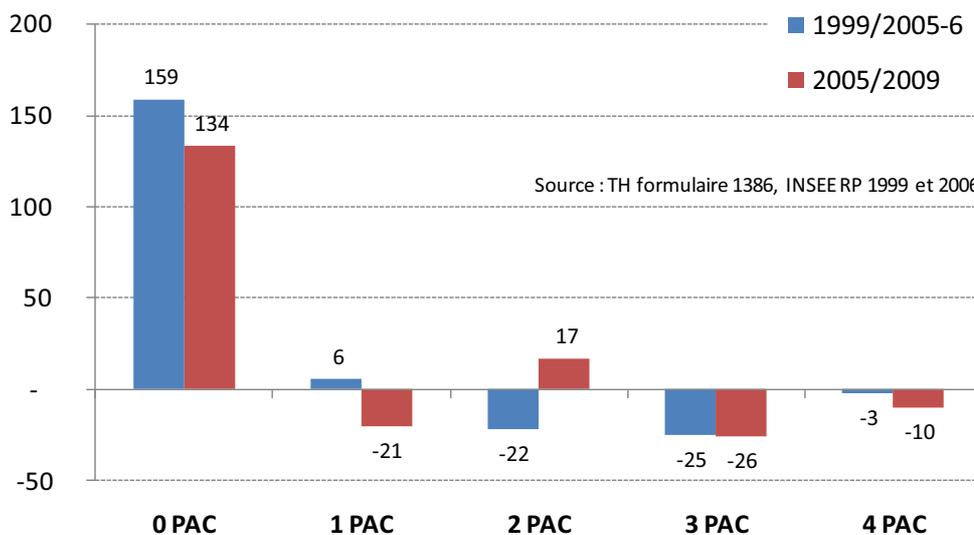


**Estimation de l'évolution de la population
selon les données DGI corrigées
(TH redressé de l'écart avec INSEE)**

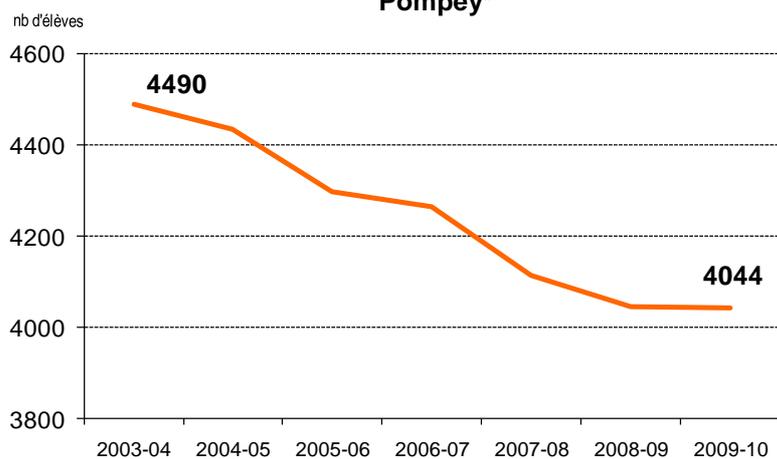
	année			Taux d'évolution annuel du nombre de ménages	
	1999	2005	2009	1999/2005-6	2005/2009
Pop des ménages	39 908	39 058	38 904	-0,36%	-0,10%
Nombre de ménages	14 988	15 667	16 022	0,74%	0,56%
Nombre pers/mén.	2,66	2,49	2,43	-1,09%	-0,66%

Source : TH formulaire 1386, INSEE RP 1999 et 2006

**Variation annuelle du nombre de ménages en fonction
du nombre de personnes à charge**



**Effectifs scolaires de la CC du Bassin de
Pompey***



sources : Communes renseignées sur l'ensemble de la période (hors Montenois)
* intègre la RPI de Millery et d'Autreville

Les départs (à l'exception de ceux en direction des autres régions de France pour des raisons souvent liées à des mutations professionnelles) sont plus diffus et s'orientent à 33% vers le Grand Nancy. Ces départs peuvent traduire le retour dans l'agglomération nancéenne ou la recherche de valeurs immobilières moins élevées, souvent au prix d'un éloignement par rapport aux emplois.

1.1.4 Des tendances récentes plus encourageantes

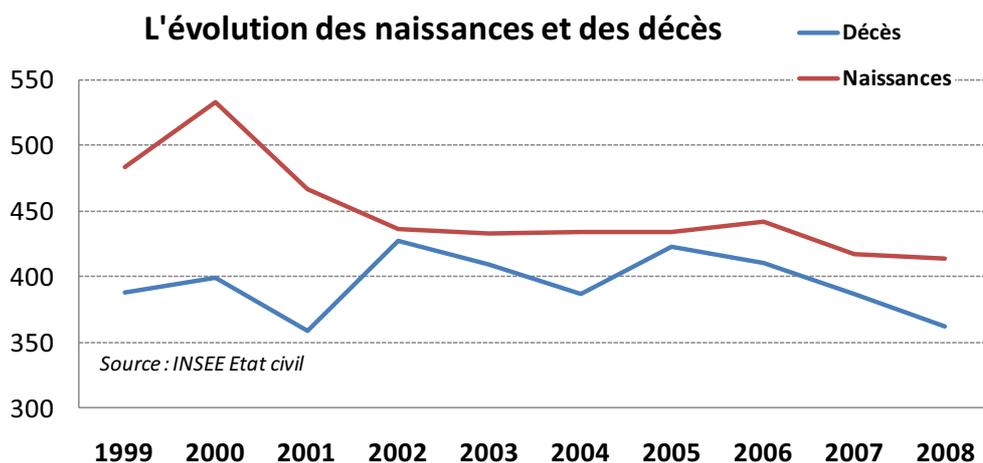
Les estimations issues de l'analyse des données de la taxe d'habitation semblent montrer que la décroissance de la population s'est ralentie entre 2005 et 2009 se rapprochant du rythme connu par le territoire entre 1990 et 1999.

L'analyse de l'évolution des ménages en fonction du nombre de personnes à charge montre un ralentissement de la progression des ménages avec 0 personnes à charge depuis 2005, tandis que le nombre de petits ménages familiaux (1 à 2 personnes à charge) est maintenant pratiquement stable.

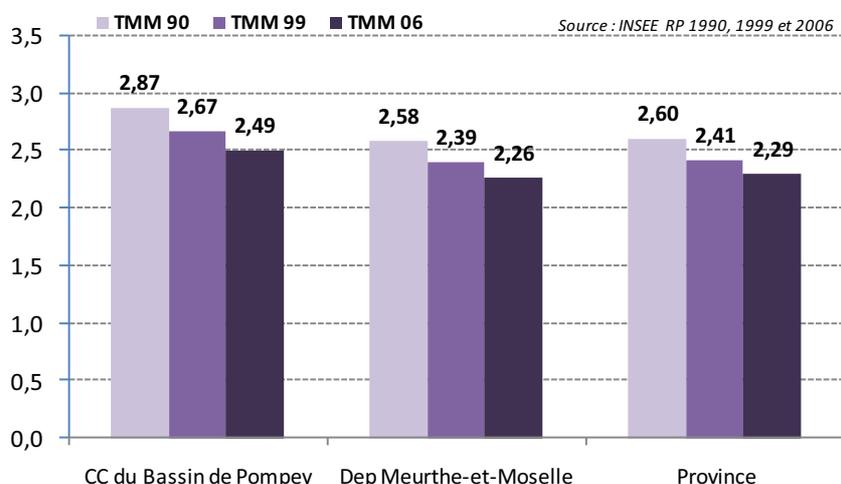
Deux autres indicateurs semblent confirmer l'inflexion favorable de la démographie.

L'évolution des effectifs scolaires depuis 2003 montre une baisse importante du nombre d'élèves (-446) qui semble se ralentir sur les deux dernières années.

L'évolution des naissances et des décès montre également qu'après une forte baisse des naissances au début des années 2000, le nombre de naissance tend à se stabiliser entre 400 et 450 naissances par an. Le nombre de décès est plus erratique mais tourne en moyenne autour de 400.



Evolution de la taille moyenne des ménages



Le desserrement des ménages	CC du Bassin de Pompey	Dep Meurthe-et-Moselle	Province
taux de desserrement annuel 1990-1999	-0,81%	-0,82%	-0,83%
taux de desserrement annuel 1999-2006	-0,95%	-0,82%	-0,72%

Source : INSEE, RP 1990, 1999 et 2006 (exploitations principales)

	Structure de la population en 2006					Taux d'évolution annuel 1999-2006 du nombre...	
	Pop. moins de 20 ans	% de moins de 20 ans	Pop. 60 ans et +	% 60 ans et +	Indice jeunesse	de - 20 ans	de + 60 ans
Bouxières-aux-D.	1 013	26%	979	24%	1,03	-0,42%	2,49%
Champigneulles	1 724	26%	1 317	19%	1,31	-1,04%	0,76%
Custines	806	27%	607	20%	1,33	0,19%	0,07%
Faulx	326	30%	340	27%	0,96	2,67%	-0,37%
Frouard	1 622	24%	1 438	22%	1,13	-1,14%	-0,57%
Lay-Saint-Ch.	678	28%	640	25%	1,06	-0,01%	0,25%
Liverdun	1 580	27%	1 065	18%	1,48	-2,03%	1,63%
Malleloy	298	32%	156	17%	1,91	1,16%	0,63%
Marbache	459	26%	365	21%	1,26	0,42%	0,71%
Millery	146	26%	115	20%	1,27	3,86%	-2,16%
Montenoy	124	31%	61	15%	2,02	1,96%	2,67%
Pompey	1 261	26%	1 324	26%	0,95	-0,28%	-0,62%
Saizerais	443	31%	195	14%	2,27	3,20%	0,17%
CCBP	10 479	26%	8 602	21%	1,22	-0,44%	0,41%
Meurthe-et-M.	179 856	26%	148 216	20%	1,21	0,27%	0,27%

Source : INSEE, RP 2006 (exploitations principales)

1.2 Un territoire familial mais dont la population vieillit

Le bassin de Pompey est à l'image du département de Meurthe et Moselle un territoire plutôt familial.

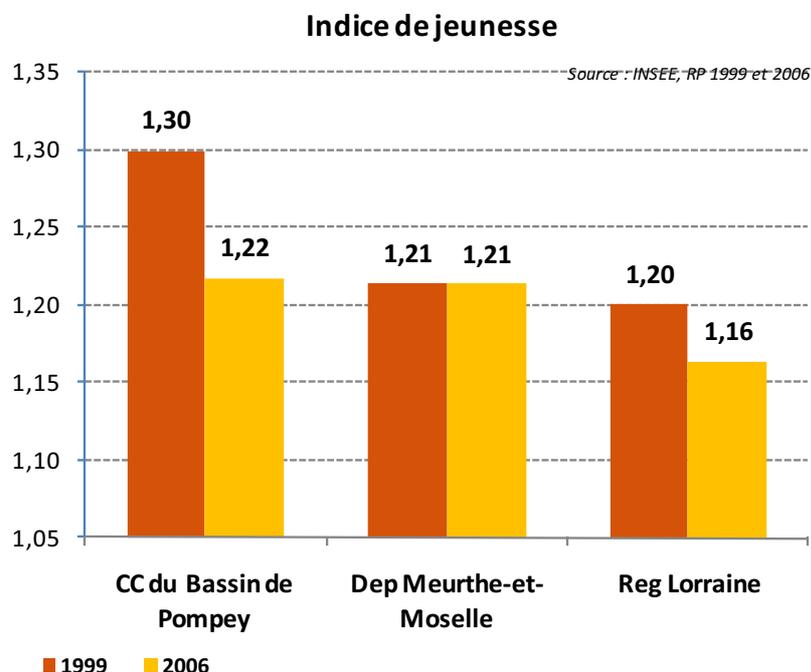
En effet, la taille moyenne des ménages s'élève à 2.49 en 2006 contre 2.28 pour la moyenne départementale et 2.30 au plan national. Comme presque partout le nombre moyen de personne par ménage baisse régulièrement.

Cependant, depuis 1999, le desserrement des ménages (rythme de baisse de la taille moyenne des ménages) semble s'être accéléré alors que le rythme s'est maintenu en moyenne sur la Meurthe et Moselle. Cette accélération peut être une conséquence de la plus grande difficulté de la CCBP à retenir les ménages familiaux.

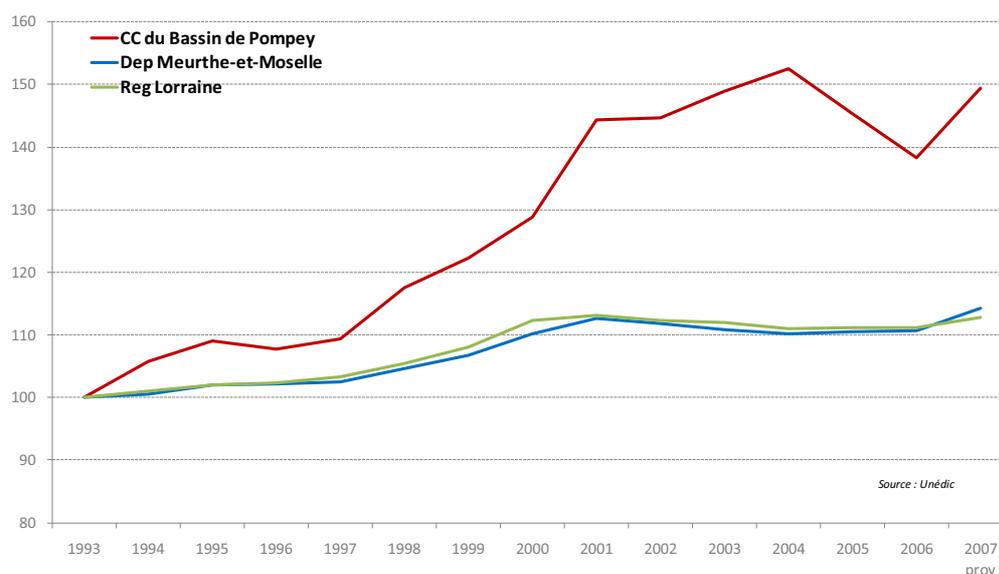
Il apparaît également que la structure par âge de la population du bassin de Pompey tend à se dégrader alors qu'elle s'est stabilisée en Meurthe et Moselle.

En effet, si l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) est supérieur à 1, la progression du nombre de plus de 60 ans depuis 1999 a été un peu plus rapide (0.41% contre 0.27% pour le département). De même, le nombre de moins de 20 ans a diminué sur la même période alors que dans le département leur nombre a continué d'augmenter.

Les communes qui se sont construites par l'aménagement de grands lotissements sont confrontées plus particulièrement au vieillissement global de leur population.



Evolution de l'emploi salarié privé de 1993 à 2007 (en base 100)



Poids de l'emploi salarié privé par domaine d'activité en 2008 selon l'UNEDIC	CCBP	Grand Nancy	Meurthe et Moselle
Activités financières et d'assurance	2%	6%	4%
Activités immobilières	0%	1%	1%
Activités scientifiques et techniques- services administratifs et de soutien	14%	19%	15%
Administrations publiques, enseignement, santé humaine et action sociale	7%	18%	16%
Agriculture, sylviculture et pêche	0%	0%	0%
Autres activités de services	3%	6%	5%
Commerce- réparation d'automobiles et de motocycles	21%	18%	18%
Construction	7%	8%	9%
Fabrication d'autres produits industriels	23%	6%	12%
Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	3%	2%	2%
Fabrication de matériels de transport	1%	0%	2%
Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques- fabrication de machines	7%	1%	2%
Hébergement et restauration	2%	6%	4%
Industries extractives, énergie, eau, gestion des déchets et dépollution	1%	1%	2%
Information et communication	2%	3%	2%
Transports et entreposage	6%	5%	5%
Total	100%	100%	100%

1.3 Une réelle progression de l'emploi qui améliore l'autonomie économique du Bassin de Pompey

Avec un peu moins de 13 000 emplois en 2006, le Bassin de Pompey représente 6% des emplois du département de Meurthe et Moselle en 2006 et constitue à ce titre un pôle d'emploi secondaire significatif de la grande couronne nancéenne.

Le taux d'emploi (rapport entre le nombre d'actifs occupés et le nombre d'emploi) a progressé de 11 points entre 1999 et 2006 passant de 0.66% à 0.77%. Cette augmentation s'explique par une tendance longue et rapide de croissance du nombre d'emploi tant du point de vue de l'emploi salarié privé que de l'emploi global (INSEE) et traduit une amélioration de la situation économique locale.

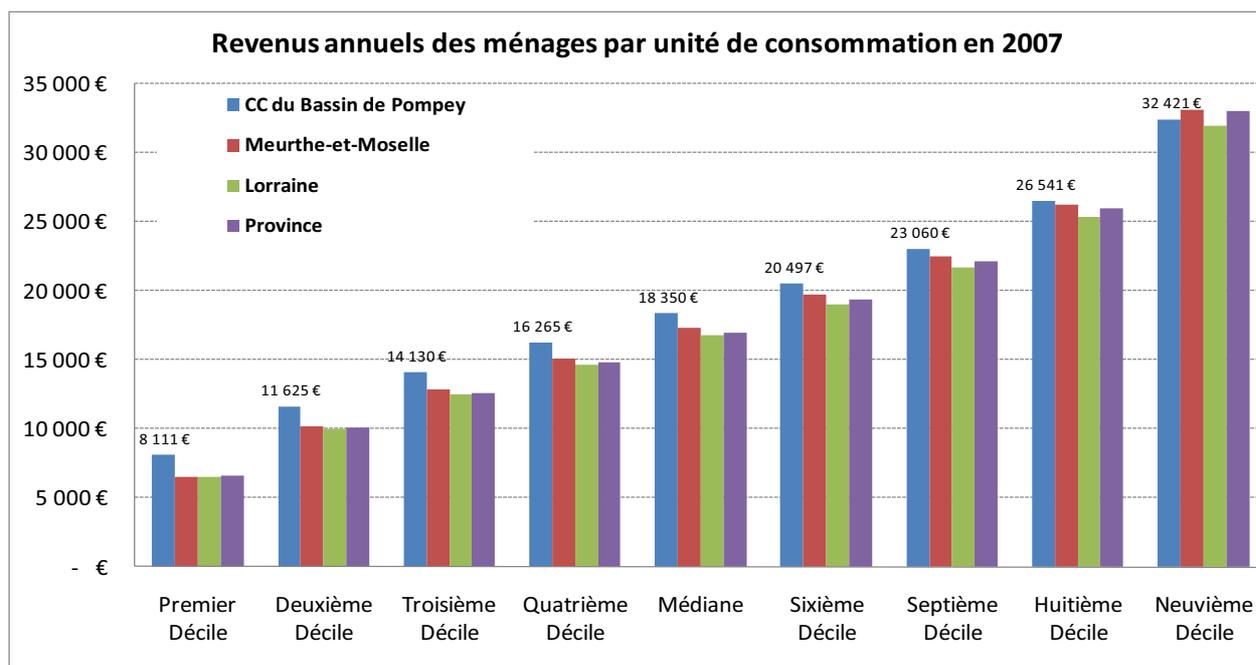
Taux d'emploi (INSEE RP 2006)	Taux d'emploi 1999	Taux d'emploi 2006
CCBP	0.66	0.77
Grand Nancy	1.27	1.30
Meurthe et Moselle	0.92	0,90
France	0.99	0.99

Evolution de l'emploi et des actifs (INSEE RP 2006)	Emplois au LT en 2006 (princ)	Taux d'évolution du nombre d'emploi 99-06	Actifs occupés en 2006 (princ)	Taux d'évolution du nombre d'actifs occupés 99-06
CCBP	12 834	2.47%	16 748	0.29%
Grand Nancy	137 575	1.20%	105 464	0.82%
Meurthe et Moselle	269 923	1.07%	298 656	1.30%
France	25 259 785	1.49%	25 582 122	1.50%

L'étude des données de l'UNEDIC permet de préciser les spécificités de l'emploi salarié privé local et les domaines d'activités dans lesquels la progression a été la plus importante.

En 2008, les emplois de la CCBP se distinguent en structure de l'agglomération nancéenne et du département de Meurthe et Moselle par le poids des emplois de fabrication des produits industriels (23%) et la fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques... (7%).

L'emploi salarié privé selon l'UNEDIC	Nombre d'emplois en 1998	Nombre d'emplois en 2008	Evolution 1998-2008
Activités scientifiques et techniques- services administratifs et de soutien	575	1371	796
Commerce- réparation d'automobiles et de motocycles	1257	1966	709
Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques- fabrication de machines	266	695	429
Transports et entreposage	243	529	286
Construction	474	639	165
Administrations publiques, enseignement, santé humaine et action sociale	592	712	120
Activités financières et d'assurance	72	157	85
Information et communication	95	180	85
Industries extractives, énergie, eau, gestion des déchets et dépollution	54	132	78
Fabrication d'autres produits industriels	2190	2213	23
Fabrication de matériels de transport	135	142	7
Hébergement et restauration	229	228	-1
Autres activités de services	327	295	-32
Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	472	270	-202
Activités immobilières	308	17	-291
Total général	7289	9546	2257



L'évolution de l'emploi salarié privé entre 1998 et 2008 montre un solde :

- Fortement positif sur le commerce et les activités scientifiques et techniques-services administratifs et de soutien (+1400 dont 264 travail temporaire)
- Très positif sur les activités de fabrication (+430) et de transport et d'entreposage (+286)
- Négatif sur les activités immobilières (-291) et la fabrication de denrées (-202).

La CCBP reste cependant encore un territoire à dominante résidentielle, le nombre d'actif installé étant toujours inférieur au nombre d'emplois proposé sur le secteur (malgré la progression). Cette situation est liée à la proximité du pôle d'emploi du Grand Nancy.

L'étude des migrations pendulaires (flux domicile-travail) sont le reflet de cette situation. Ainsi les principaux échanges sont déficitaires et se font vers la communauté urbaine de Nancy.

- 3 411 habitants viennent de la CUGN pour travailler dans la CCBP

- 7 776 habitants quittent la CCBP tous les jours pour travailler dans la CUGN

Les deux autres principaux secteurs d'échange sont comparativement beaucoup plus faibles (400 sorties chacun et moins de 200 entrées) et sont tournés vers le Nord : Pont à Mousson et Metz Métropole.

1.4 Un territoire relativement homogène du point de vue social

1.4.1 Un territoire dont les ménages ont des revenus moins contrastés dans les territoires référents

Les ménages du bassin de Pompey ont un niveau de revenu médian supérieur à la moyenne des ménages de Meurthe et Moselle (18 350€ contre 17 314€).

La CCBP se distingue surtout par un niveau social homogène. Ainsi, le rapport interdécile (rapport entre le revenu maximum des ménages du 9^{ème} décile et ceux du premier décile) est de 4 soit nettement moins que la moyenne de Province (5). Cela signifie que les contrastes sociaux y sont moins importants, les ménages ont des revenus relativement homogènes.

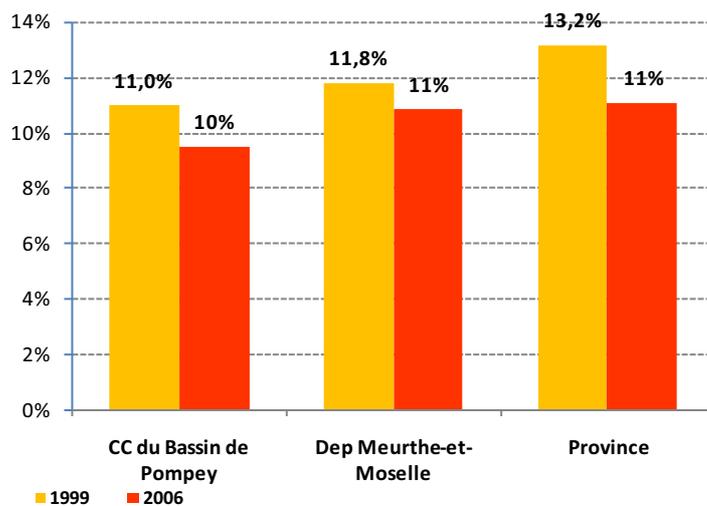
Le niveau de revenu des ménages du 2^{ème} décile (soit 20% des ménages) est également supérieur à celui des ménages des territoires référents. Cependant, le rythme d'augmentation des revenus des ménages est un peu moins rapide.

Revenus des ménages par unité de consommation (équivalent ménage) Source : DGI	Revenus par UC en 2007			Evolution annuelle du revenus des ménages par UC (€ constant)	
	Médiane	2ème décile	Rapport inter décile	Médiane	2ème décile
CC du Bassin de Pompey	18 350 €	11 625 €	4,00	1,16%	1,23%
Meurthe-et-Moselle	17 314 €	10 215 €	5,10	1,32%	1,55%
Lorraine	16 743 €	9 991 €	4,90	1,23%	1,23%
Province	17 003 €	10 053 €	5,00	1,28%	1,57%

Source : INSEE DGI

Taux de chômage

Source : INSEE, RP 1999 et 2006



STRUCTURES DU CHOMAGE au 31/12/2009

source : INSEE-DARES (cat A à partir de 2009)

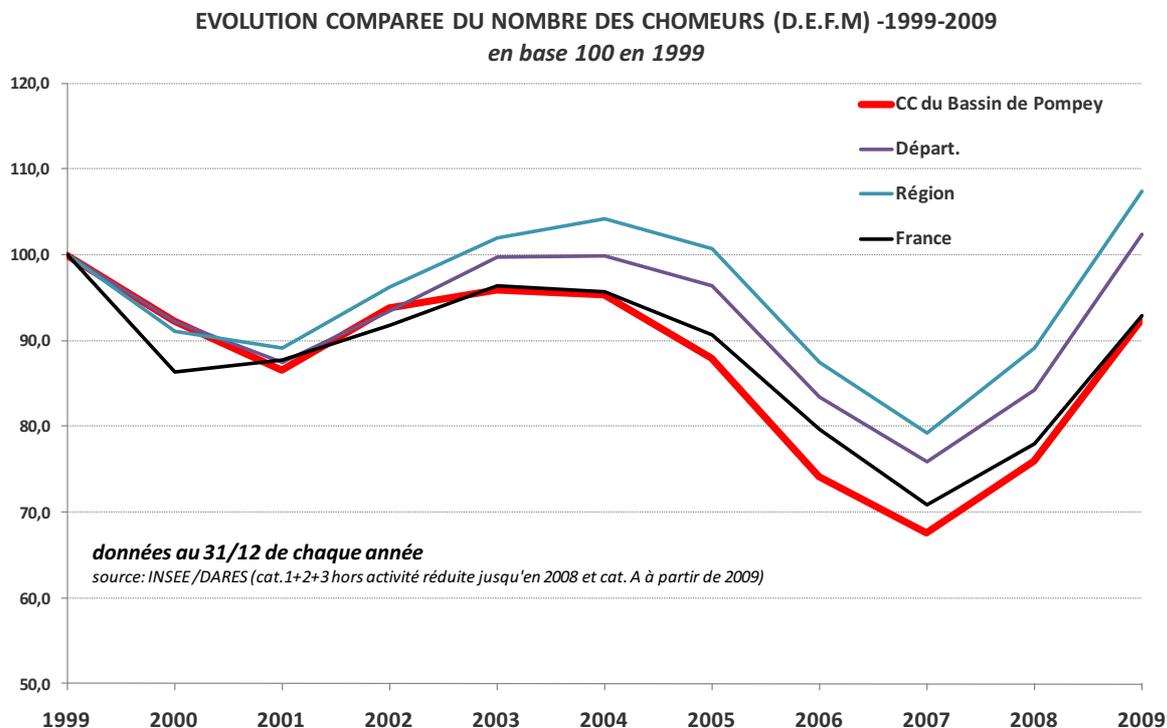
	CC du Bassin de Pompey	CC du Bassin de Pompey	Départ.	Région	France
pour 100 chômeurs, nombre de :					
moins 25 ans	23	25	25	25	26
femmes	45	43	40	41	45
chômeurs longue durée	23	25	25	25	26

1.4.2 Un nombre de demandeurs d'emploi en hausse comme partout depuis 2007

A l'instar des tendances nationales, le taux de chômage a baissé entre 1999 et 2006. Le bassin de Pompey se distingue en 1999 comme en 2006 du référent départemental par un taux inférieur de 1 point.

La structure du chômage fin 2009 sur le bassin de Pompey est par contre comparable à celle de la Meurthe et Moselle à l'exception des femmes, qui semblent plus touchées.

Enfin, comme partout depuis 2007, le nombre de demandeur d'emploi en fin de mois a augmenté. Il reste cependant en deçà du niveau atteint en 1999 alors que la moyenne départementale et surtout régionale se situe au dessus de ce référent.



DYNAMIQUES ET FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENT

2.1 Quelle évolution du parc de logement ?

2.1.1 Un parc de logements plutôt ancien qui connaît toujours des besoins d'amélioration

Avec 28% de logements construits avant 1949, le parc de logement de la communauté de communes du Bassin de Pompey peut-être considéré comme plutôt ancien par rapport à d'autres secteurs péri urbains. Le poids relatif de ces logements est cependant inférieur aux moyennes départementales et nationales (37% et 33%).

Le poids du parc construit avant 1949 selon l'INSEE en 2006	Logements en 2006	Logements construits avant 1949	Poids des logements anciens
CC du Bassin de Pompey	16 784	4 788	29%
Meurthe-et-Moselle	339 953	123 883	37%
France	30 244 148	10 069 579	33%

Source : INSEE RP 2006

Certaines communes de la CCBP se distinguent par une part plus importante de logements anciens. Ainsi Millery, Faulx, Marbache, Pompey et dans une moindre part Frouard et Lay-Saint-Christophe ont plus de 30% de leur parc de logement qui a été construit avec 1949.

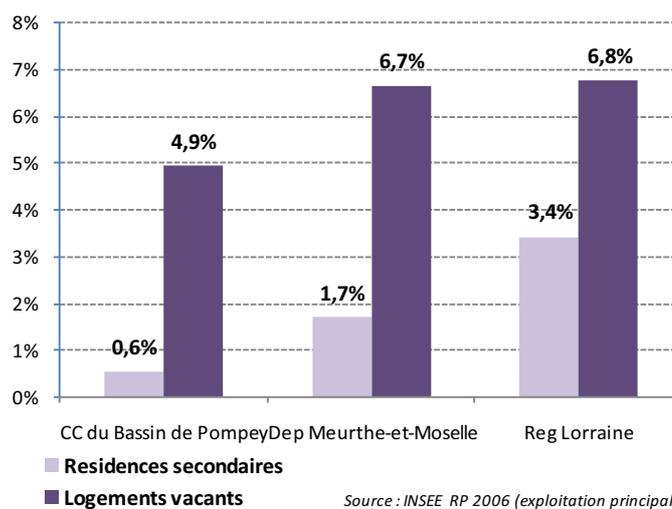
Dans les autres communes, les logements les plus anciens ne pèsent pas autant dans l'ensemble du parc de logement pour autant la plupart des communes sont constituées d'un ancien centre bourg qui peut connaître au même titre que les secteurs cités plus haut des besoins d'amélioration en terme de confort et de consommation énergétique.

Face à cette problématique deux constats ont été fait par les communes sur le territoire :

- L'existence d'un mouvement d'auto-réhabilitation de la part de jeunes primo-accédant, ce qui permet un renouvellement de la population et une amélioration du parc,
- La réhabilitation de logements par des promoteurs/investisseurs, qui divisent le plus souvent des maisons en appartements pour les mettre en location. Ce mouvement interroge certains élus quant à la qualité des rénovations mises en œuvre, aux loyers demandés et aux difficultés de gestion que la transformation de logements peut engendrer pour les communes, notamment en terme de stationnement.

Signalons enfin que des logements plus récents (construits jusqu'au milieu des années 70), aussi bien collectif que individuel sont également concernés par des besoins d'amélioration particulièrement sur le plan énergétique. Ainsi selon l'INSEE Lorraine, un logement sur cinq peut être considéré comme énergivore et ces derniers datent presque tous d'avant 1975. Sur le bassin 64% des logements ont ainsi été construits avant 1975 contre 38% en région Lorraine.

Taux de logements hors résidences principales



Ancienneté des logements vacants	Taux de LV	LV avant 1949	% LV avant 1949
Bouxières-aux-Dames	3,6%	38	63%
Champigneulles	5,0%	65	43%
Custines	4,8%	18	31%
Faulx	4,1%	13	81%
Frouard	5,9%	90	51%
Lay-Saint-Christophe	6,4%	36	56%
Liverdun	4,0%	42	46%
Malleloy	4,1%	15	100%
Marbache	5,9%	28	65%
Millery	6,6%	13	87%
Montenoy	1,4%	1	50%
Pompey	5,4%	57	48%
Saizerais	4,3%	15	67%
CCBP	5,0%	431	52%
Meurthe-et-Moselle	6,7%	12240	54%

L'OPAH intercommunale constitue une première réponse à l'amélioration de ce parc de logement, de même que les mesures mises en place par la CCBP pour la zone bruit et les économies d'énergie, qu'il conviendra d'adapter aux nouveaux enjeux issus du Grenelle de l'environnement.

2.1.2 Un faible potentiel de récupération de logements vacants

Le potentiel de récupération de logements vacants sur le territoire est plutôt faible. Il y a peu de logements vacants (environ 5%) et ce taux est proche du taux de rotation normal d'un parc de logement, lié aux mutations du parc (décès, déménagement, mise en location...). Le nombre et la part des logements vacants ont légèrement augmenté entre 1999 et 2006, preuves d'une reconstitution mesurée de la vacance qui devrait se poursuivre quelque peu dans les années à venir.

Il a été également souligné que plus de la moitié de ces logements étaient anciens sur la CCBP et dans certaines communes la part des logements anciens vacants était supérieure à 80%. Certains logements peuvent donc être difficiles à remettre sur le marché et constituent une vacance que l'on peut qualifier de « dure ».

Ainsi les communes de Lay-Saint-Christophe, Malleloy, Millery ont connaissance sur leur territoire de biens vacants qui se dégradent, parfois en indivision ou dont les propriétaires sont connus mais ne souhaitent pas s'engager dans l'entretien de leurs biens.

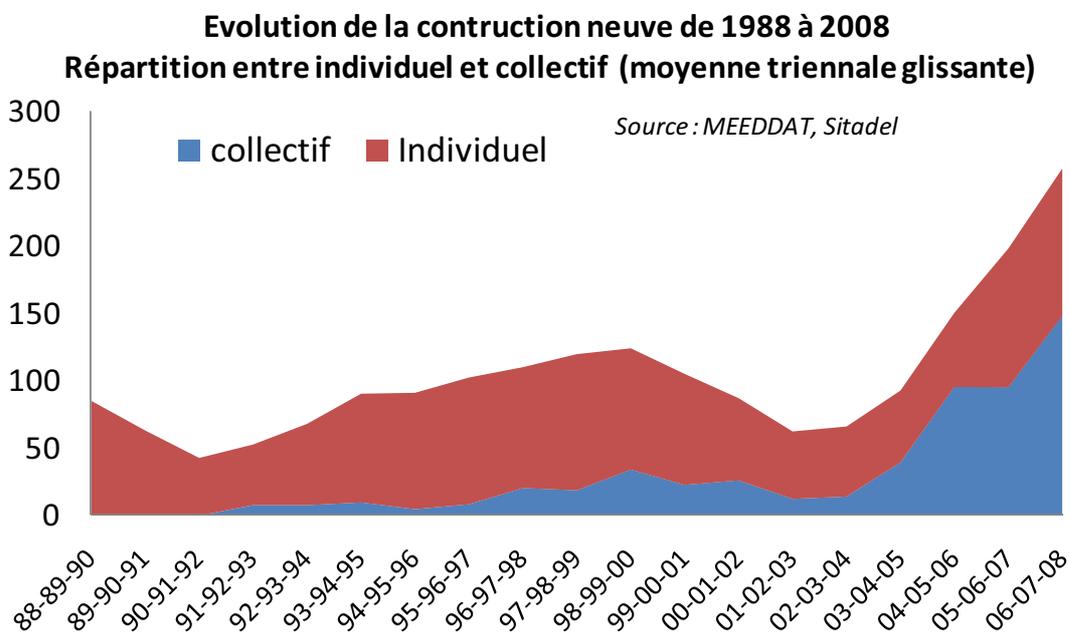
La faiblesse du taux de logements vacants peut être considérée comme un signe de tension du parc de logement. Il y a un risque que des logements de qualité insatisfaisante soient proposés à la location (cf. 2.5.2).

N.B. : Il convient de noter quelques initiatives spontanées conduites par les communes pour remettre sur le marché des logements vacants notamment communaux.

Ainsi, la commune de Millery envisage de recenser son patrimoine et de relancer son entretien. La commune de Saizerais profite de la réhabilitation d'une maison vacante en centre ville pour rouvrir un commerce et créer du logement locatif communal.

	1990-1999 (INSEE)			1999-2006 (INSEE)		
	Global	par an	/an / 1000 hab.	Global	par an	/an / 1000 hab.
Construction neuve →	967	107	2,58	925	132	3,23
Effet démographique	-160	-18	-0,43	-333	-48	-1,16
Point mort	1 127	125	3,01	1 258	180	4,39
<i>dont desserrement</i>	1188	132	3,17	1022	146	3,57
<i>dont renouvellement du parc</i>	29	3	0,08	158	23	0,55
<i>dont variation des vacants et résidences secondaires</i>	-90	-10	-0,24	78	11	0,27

Source : INSEE RP 2006, Traitement GTC



2.1.3 Une relance de la construction neuve depuis le milieu des années 2000 qui n'a pas répondu aux besoins

Le niveau moyen de construction neuve entre 1999 et 2006 a été de 132 logements par an, soit un niveau supérieur à celui de la période précédente.

Le rythme de construction est cependant resté insuffisant au regard des besoins du territoire. Le tableau ci-contre met en lumière l'utilisation de la construction neuve entre 1999 et 2006 et la compare à la période des années 90.

Le « point mort », qui correspond au nombre de logements permettant de répondre aux besoins endogènes et de stabiliser la population à son niveau de début de période, apparaît plus important entre 1999 et 2006. Afin de répondre aux besoins endogènes du territoire entre 1999 et 2006 il aurait fallu construire 180 logements par an contre 125 sur la période précédente.

Parmi ces besoins, les plus importants en nombre sont les besoins liés au desserrement, c'est-à-dire la baisse de la taille moyenne des ménages, résultant des phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population, d'évolution des modes de vie,... Le rythme de ce desserrement s'est accéléré dans la période récente, il a mobilisé près de 146 logements par an contre 132 sur la période précédente.

Les autres besoins (une trentaine de logements par an) ont également augmenté et correspondent aux variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants et au renouvellement du parc.

Le rythme de construction de 132 logements par an n'a donc pas suffi à répondre aux besoins à population constante (estimés à 180 logements par an). C'est ce qui explique la baisse de la population sur cette même période.

Rappel : la notion de « point-mort »

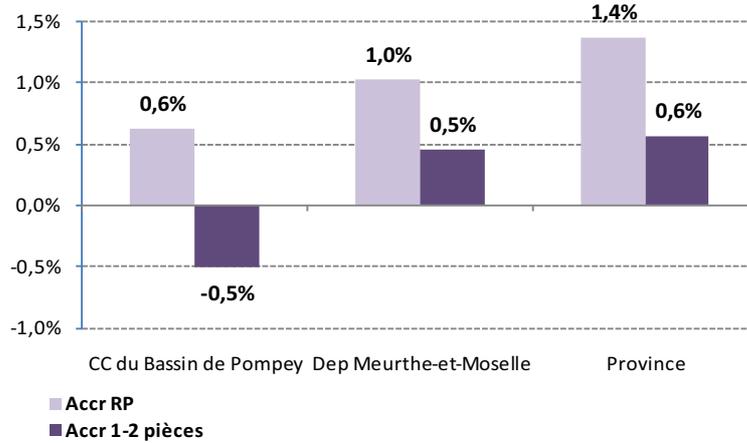
Tout ou partie de la construction neuve est utilisée pour :

- remplacer les logements détruits ou désaffectés (renouvellement),
- compenser l'accroissement du parc des résidences secondaires et de logements vacants,
- compenser la réduction de la taille moyenne des ménages (desserrement).

→ La somme de ces besoins endogènes constitue le « point mort », soit le niveau de construction neuve nécessaire pour stabiliser la population.

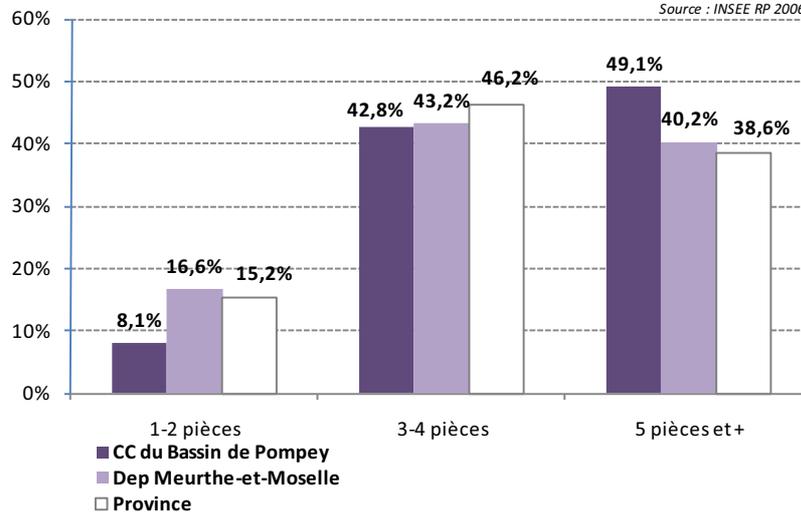
Accroissement relatif du nombre des petites résidences principales

Source : INSEE RP 1990, 1999 et 2006

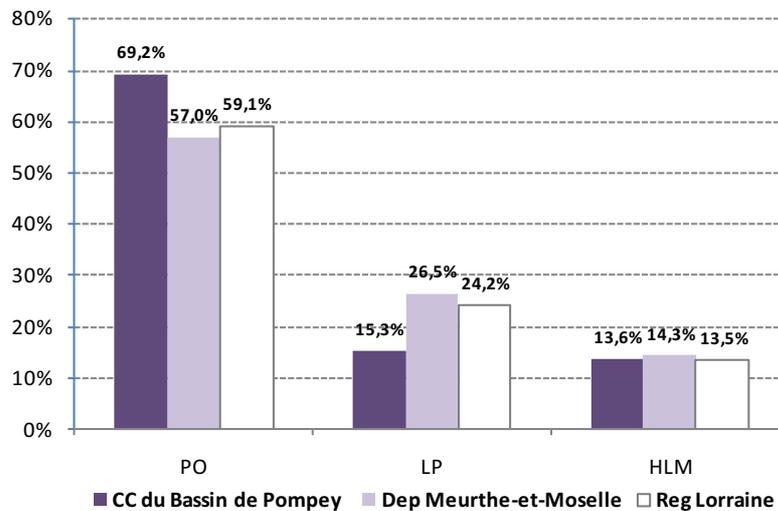


Typologie des résidences principales

Source : INSEE RP 2006



Statuts d'occupation



Source : INSEE RP 2006 (exploitation principale).

2.2 Un déficit de petits logements et de logements locatifs

2.2.1 Un déficit de résidences principales de petite taille qui s'est accentué depuis 1999

Le parc des résidences principales du bassin de Pompey se distingue par le faible poids des petits logements (8% contre 15% en moyenne en province) et une proportion largement supérieure de grands logements. Près de la moitié du parc de résidences principales a ainsi 5 pièces ou plus. Le nombre de petites résidences principales a de plus diminué entre 1999 et 2006 alors même qu'il a progressé sur l'ensemble des territoires référents.

Ce déficit engendre un déséquilibre de l'offre de logement sur le bassin de Pompey. Les petits logements sont en effet une réponse au logement des jeunes qui souhaitent être autonomes mais aussi des personnes âgées.

2.2.2 Un parc occupé principalement par des propriétaires occupants, un déficit d'offre locative

A l'image d'un territoire de deuxième couronne, le bassin de Pompey se caractérise par un parc de résidences principales occupé en très large majorité par des propriétaires occupants. Cependant, la part du logement locatif est très largement inférieure aux moyennes départementale et régionale, notamment dans sa frange locative privée.

Le parc locatif	Pompey	CCBP	Meurthe-et-Moselle	Lorraine	Métropole
Locataires	39%	29%	41%	38%	40%
- Locataires HLM	16%	14%	14%	13%	15%
- Locataires privés + meublés, chambre d'hôtel	23%	15%	26%	24%	25%

Source : INSEE RP 2006

Or, le logement locatif est une réponse aux besoins en logement des jeunes, mais également des nouveaux salariés qui s'installent sur le territoire. Le déficit d'offre locative engendre donc des difficultés à répondre à l'ensemble des besoins.

L'accroissement relatif du parc locatif privé et du parc des résidences principales entre 1999 et 2006 a été également moins rapide que dans les territoires référents. A l'inverse, le dynamisme de progression du parc locatif social est spécifique au bassin de Pompey et constitue un facteur positif d'amélioration de l'offre locative sur le bassin de Pompey.

Estimation du prix moyen	Appartements	Maisons
Bouxières-aux-Dames	1 400 € / m ²	1 529 € / m ²
Champigneulle	1 611 € / m ²	1 391 € / m ²
Custines	1 431 € / m ²	1 384 € / m ²
Faulx	1 400 € / m ²	1 258 € / m ²
Frouard	1 543 € / m ²	1 332 € / m ²
Lay-Saint-Christophe	1 543 € / m ²	1 600 € / m ²
Liverdun	1 594 € / m ²	1 455 € / m ²
Malleloy	1 414 € / m ²	1 419 € / m ²
Marbache	1 400 € / m ²	1 321 € / m ²
Millery	1 181 € / m ²	1 572 € / m ²
Montenoy	1 374 € / m ²	1 245 € / m ²
Pompey	1 606 € / m ²	1 449 € / m ²
Saizerais	1 181 € / m ²	1 398 € / m ²
Pont-à-Mousson	1 430 € / m ²	1 501 € / m ²
Nancy	1 869 € / m ²	1 890 € / m ²
Meurthe et Moselle	1 647 € / m²	1 367 € / m²

Estimations au 1er juillet 2010 par le site meilleurs-agents.com

Estimation des prix des terrains à bâtir	Surface en m ²	Prix	Prix moyen /m ²	Viabilisé
Lay-Saint-Ch.	500	109 200 €	218,40 €	Oui
FROUARD	1126	192 000 €	170,52 €	Oui
Custines	368	54 500 €	148,10 €	NC
Custines	368	54 500 €	148,10 €	NC
BAD	713	100 000 €	140,25 €	NC
Custines	619	83 139 €	134,31 €	NC
MARBACHE	581	75 720 €	130,33 €	Non
BAD	1080	135 000 €	125,00 €	Oui
BAD	1165	130 000 €	111,59 €	NC
Liverdun	2217	216 000 €	97,43 €	Oui
FAULX	400	30 000 €	75,00 €	NC
FROUARD	1 500	80 000 €	53,33 €	Non

Source : les-terrains.com, terrains-construction.com, achat-terrain.com

Estimation des prix des terrains à bâtir	
Faulx	90€/m ²
Frouard	110 et 120 €/m ²
Liverdun	105-115€/m ²
Malleloy	80 et 120€ par m ² .
Millery	80€/m ²
Montenoy	100 et 150€
Saizerais	100€/m ²

Source : entretiens communaux

2.3 Les marchés immobiliers

2.3.1 Un redémarrage progressif des ventes sur les marchés immobiliers

Les prix de l'immobilier présentés ci contre sont ceux de la chambre des notaires actualisés au 1er juin 2010 par les références des agences immobilières sur le site « meilleurs agents.com », courtier en agences immobilières. Les moyennes indiquées ici sont à prendre avec précaution car elles dépendent du nombre d'annonces publiées. Elles permettent cependant de situer le marché immobilier des communes du bassin de Pompey par rapport à celui des agglomérations voisines et de la moyenne départementale.

Le marché immobilier des appartements dans l'ancien du bassin de Pompey est plus accessible que la moyenne départementale, fortement influencé par celui de l'agglomération nancéenne (Nancy et sa première couronne), et se situe entre 1 181€ et 1 611€ du m². On distingue trois secteurs pour le marché des appartements :

- Les communes les plus urbaines, où les prix moyens de vente sont supérieurs à 1500€ du m²,
- Les communes de la vallée où les prix se situent entre 1400 et 1500€ du m²
- Les communes plus rurales (à l'exception de Saizerais) où les prix sont inférieurs à 1400€ du m².

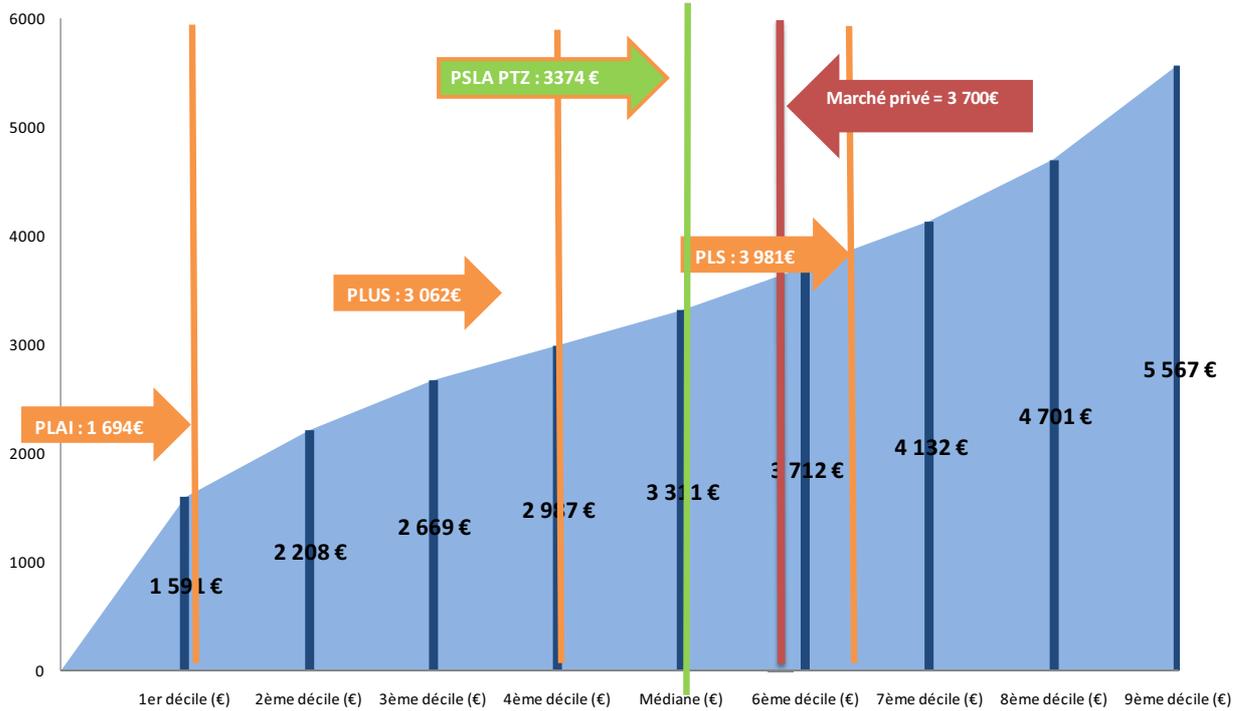
Il est plus difficile d'estimer le prix moyen au m² des maisons, le prix de ces dernières dépendant également de la surface du terrain vendu (ici non connu). Le marché immobilier des maisons dans l'ancien est plus difficile à lire ce qui s'explique probablement par des surfaces de terrains plus importantes dans les communes plus rurales. Ainsi, les communes de Lay-Saint-Christophe, de Bouxières-aux-Dames et de Millery ont des prix moyens supérieurs à 1500€ / m². Le prix moyen des maisons sur le secteur est cependant en moyenne supérieur au prix de vente moyen sur le département.

Le marché des terrains à bâtir et les entretiens communaux ont montré que les prix moyens sont inférieurs à 100€ du m² pour les terrains non viabilisés et entre 100 et 200€ pour les terrains viabilisés selon la situation de la commune et du terrain.

L'évolution des prix immobiliers a été, à dire d'expert, semblable à celle de l'ensemble du territoire français. Après une forte hausse des prix, le marché immobilier s'est stabilisé à un niveau de prix élevé en inadéquation pour partie avec la demande exprimée localement qui rencontre parfois des difficultés à financer l'acquisition.

- Sur le marché de l'immobilier neuf, cette situation s'est traduite par des difficultés de commercialisation sur les communes de Champigneulle (résidence du lac), Frouard, Liverdun ou bien Marbache. Les ventes semblent avoir depuis repris.
- Sur le marché de l'ancien, les communes ont assisté à une baisse du volume de transaction. Les ventes reprennent progressivement mais les élus constatent que les niveaux de prix sont restés assez élevés.

Revenu mensuel des ménages de 4 personnes habitant la CC du Bassin de Pompey (hors Millery) en 2008 et condition d'accès au logement social



Simulation d'investissement	Maisons anciennes
Prix moyens	180 000 €
"Frais de Notaire " (8% dans l'ancien)	14 400 €
Divers (5% frais d'emménagement)	9 000 €
Total achat	203 400 €
Apport initial	10%
Taux d'intérêt (avec assurance)	4,00%
Durée	20
Remboursement mensuel	1 100 €
Part des revenus	30%
Revenus déclaratifs correspondant	3 700 €

- Les ventes de terrain à bâtir souffrent d'un déficit d'offre. Ainsi, un certain nombre de communes constatent que certains propriétaires, notamment agriculteur, ne souhaitent pas mettre en vente leurs terrains.

2.3.1 Des niveaux de loyers dans le parc privé plutôt élevés pour les petits logements

Les niveaux de loyers sont inférieurs à ceux de l'agglomération du Grand Nancy et de la commune de Pont-à-Mousson. Cependant, les niveaux de loyers des petits logements (studios et 1 pièce) sont supérieurs à ceux de Pont-à-Mousson. Cette spécificité s'explique en grande partie par la faiblesse d'offre locative et de petits logements (cf. ci-dessus).

Les niveaux de loyers en 2009	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
CCBP	11,4	8,3	7,8	6,3	6,4	7,8
CU du Grand Nancy	12,1	9,5	8,3	7,6	7,7	9,4
Pont-à-Mousson	10,4	9,7	7,5	9,8	6,8	8,8

Source Clameur – valeur en €/m²

2.3.2 Quelle accessibilité des ménages au parc de logement ?

Des simulations (ci-contre) ont été réalisées pour évaluer le niveau de revenus que devaient avoir :

- un ménage de 4 personnes pour se porter acquéreur d'une maison ancienne de 4 pièces et cela avec un apport initial de 10%, en empruntant au taux du marché sur une durée de 20 ans et avec un taux d'effort ne dépassant pas 30% de leurs revenus.

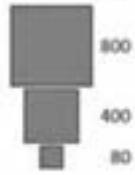
40% des ménages de quatre personnes peuvent prétendre à un logement locatif social PLUS et près de 10% à un logement PLAI.

Ils sont à peine plus de 40% à pouvoir accéder au marché privé des maisons anciennes.

A niveau de revenu égal, un peu moins de 10% des ménages ayant le droit d'entrée dans du logement de type PLS peut potentiellement accéder dans des conditions optimales au marché privé. Le produit PLS apparaît donc pour ces ménages comme un produit moins pertinent. Produit en trop grand nombre, il pourrait rencontrer des difficultés à trouver des locataires.

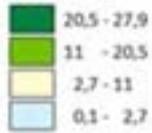
A l'inverse l'accession aidée à la propriété avec le dispositif PSLA peut paraître pertinent. Le dispositif d'accession aidée à la propriété du type « pass foncier » n'est pas maintenu au-delà de l'année 2010 et les modalités du Prêt à Taux Zéro nouvelle génération ne sont pas encore connues. Le 4^{ème} PLH devra donc réfléchir aux modalités de soutien de l'accession à la propriété de certaines catégories de population et aux produits correspondants.

Nombre de logements sociaux en 2009

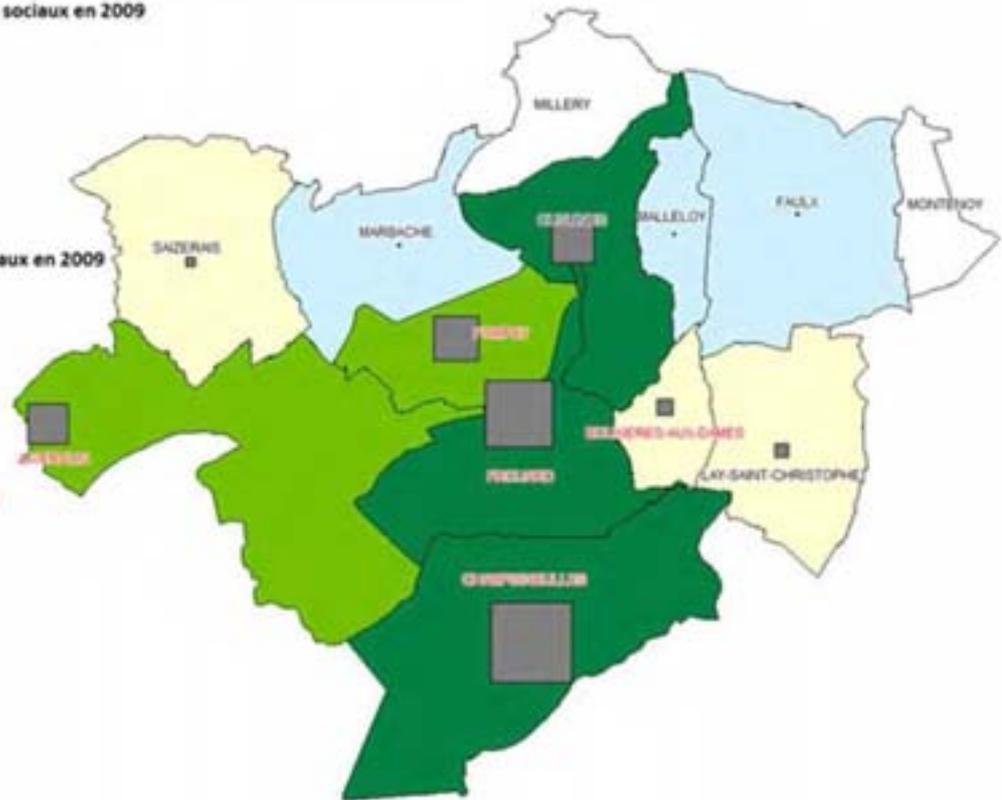


Taux de logements sociaux en 2009

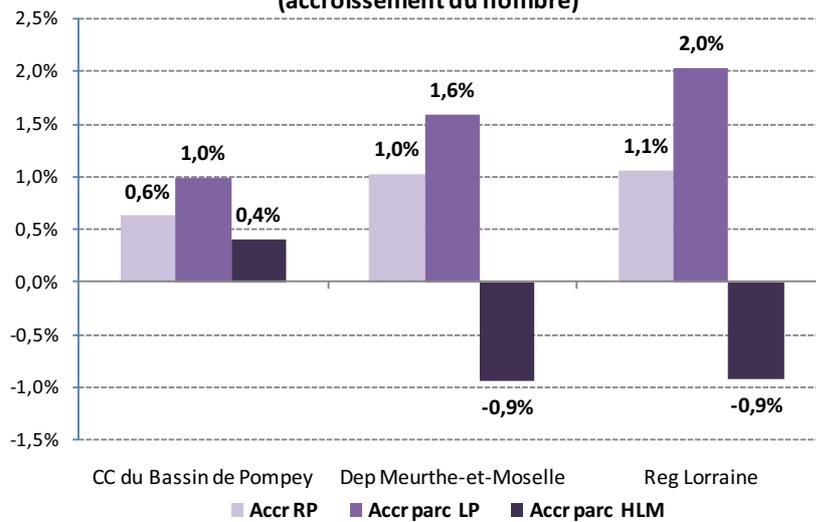
Source : EPUS 2009



COMMUNES CONCERNÉES PAR LA LOI ORL



Accroissement relatif des parcs locatifs (accroissement du nombre)



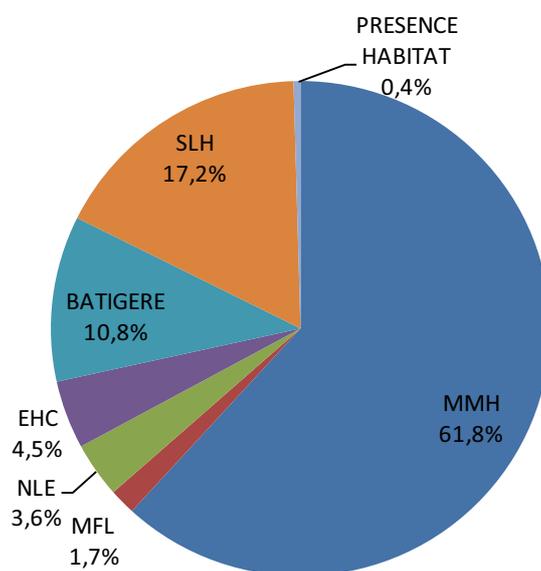
Source : INSEE RP 1999 et 2006 (exploitation principale).

2.4 Un renforcement du parc social, une poursuite nécessaire de la dynamique de construction et de la réhabilitation du parc existant

2.4.1 Un déficit de logements sociaux, mais des efforts importants de production

Selon EPLS en 2009 la CCBP compte 14.2% de logements sociaux soit un point de moins que la moyenne départementale (15.8%). Ces logements appartiennent à 62% à Meurthe et Moselle Habitat.

Répartition du parc par bailleurs



Source : PLS 2009

Cinq communes sont soumises, de part leur niveau démographique et leur appartenance à l'agglomération de Nancy, aux obligations de production de logements sociaux liées à la loi SRU dont trois (Liverdun, Bouxières-aux-Dames et Pompey) ont un taux de logements sociaux inférieur à 20%.

Les efforts de production ont été conséquents sur la communauté de communes notamment sur Bouxières aux Dames et Liverdun, ce qui explique l'accroissement relatif du parc locatif social constaté.

Il convient donc de maintenir cette dynamique lors du prochain PLH.

Année de construction des logements sociaux	Avant 77	77-98	Depuis 98
BAD	0	1	49
Champigneulles	602	134	62
Custines	96	67	90
Faulx	0	0	1
Frouard	319	220	6
Lay-St-Christophe	0	21	11
Liverdun	154	48	40
Malleloy	0	0	1
Marbache	0	0	1
Pompey	211	66	2
Saizerais	0	1	13
CCBP	1382	558	276
	62%	25%	12%

Loi du 3 août 2009

Bâtiments existants logements sociaux :

→ avant 2020, 800 000 logements sociaux dont la consommation d'énergie est supérieure à 230 kWh/m²/an d'énergie primaire devront faire l'objet de travaux.

→ Leur consommation annuelle devra être ramenée à moins de 150 kWh/m².

Etiquette Energie
(en kWh/m²/an)



BAILLEURS	Logements réhabilités d'ici 2016 (en vert = réhabilitation à caractère énergétique)		Logements démolis d'ici 2016	
	Volume	ADRESSE	Volume	ADRESSE
MMH	79	les philosophes, Champigneulles	40	Avenue Chopin, Liverdun
	48	ILT Sapins, Champigneulles	20	Les Brevelles, Pompey
	70	Mermoz-Guynemer, Champigneulles		
	33	Tour Etoile Pompey		
	35	Rue Mal Tassigny et rue Barrès, Custines		
NLE	43	Liverdun		
	38	Frouard		
SLH	20	Frouard	6	Rue Gal de Gaulle, Pompey
	3	Liverdun	48	Rue Fould, Custines
	10	Custines	28	Rond-Chêne, Liverdun
	39	Pompey		

Source : CUS - CCBP

2.4.2 Un parc plutôt ancien dont l'amélioration est à poursuivre

62% du parc de logements sociaux du bassin de Pompey a été construit avant 1977. Ce parc ancien se situe principalement dans les communes les plus urbaines : Champigneulles, Frouard, Liverdun et Pompey. Si différentes opérations d'amélioration et de renouvellement du parc social existant ont été menées depuis 6 ans (cf. évaluation du 3^{ème} PLH) il reste des besoins d'amélioration du parc social.

Il convient de prendre en compte les dernières lois liées au développement durable et notamment les obligations liées à la loi du 3 août 2009 sur les bâtiments existants de logements sociaux. Ainsi la consommation annuelle de ces logements devra être ramenée à moins de 150 KWh/m² (étiquette énergétique C).

L'amélioration du parc de logements existants est également primordiale dans un contexte de développement de logements neufs. Il faut en effet veiller à éviter que les logements neufs vident les logements les plus anciens. La politique d'amélioration du parc social existant doit donc nécessairement continuer d'accompagner la dynamique de construction de logements neufs.

Signalons enfin que l'amélioration des logements peut avoir un impact sur les niveaux de loyers. Le parc d'avant 1977, en général de type Habitat à Loyers Modérés Ordinaires, se caractérise en effet par des loyers très faibles qui, lors d'une opération de réhabilitation, sont réévalués. Ces opérations doivent donc veiller à ne pas mettre en difficulté les ménages du parc.

Des réhabilitations sont d'ores et déjà envisagées sur le bassin de Pompey et annoncées dans les CUS. Elle concerne 18% du parc de logements sociaux et se répartissent de la manière suivante :

- 265 logements pour MMH soit 19% du parc du bailleur sur le territoire. Ces réhabilitations auront lieu à 75% sur Champigneulles, le reste étant situé sur Pompey (tour étoile) et sur Custines.
- 81 logements pour Nouveau Logis de l'Est, soit la totalité du parc du bailleur sur le territoire.
- 19% des logements de SLH, dont la moitié sur la commune de Pompey.

Si le parc social de la communauté de communes du Bassin de Pompey peut être considéré comme ancien, les bailleurs sociaux ont tenu à souligner qu'il était plutôt en bon état du point de vue de la consommation énergétique. Ce parc a déjà fait l'objet dans le passé de rénovation. En moyenne, l'étiquette énergétique du parc social ancien est « D ». L'objectif des réhabilitations actuelles est d'atteindre l'étiquette « C ». Cela peut paraître peu ambitieux mais atteindre le niveau B est particulièrement difficile et entraîne des surcoûts très importants.

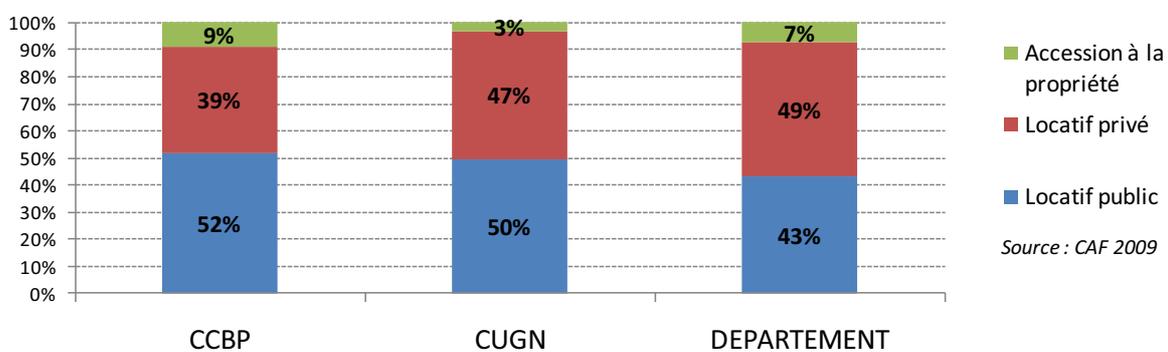
Il a été relevé également que les normes qui s'imposent aux bailleurs sociaux : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes d'émission CO2 des bâtiments, qualité énergétique sont autant de contraintes qui posent la question de l'intérêt de la réhabilitation par rapport à la démolition-reconstruction, plus simple parfois.

Deux bailleurs ont ainsi annoncé la démolition de 141 logements sociaux, qui s'accompagneront de reconstruction.

Bailleurs	Nombre de logements à la vente sur la CCBP	Poids du parc de la CCBP	Politique générale
MMH	41 (Champigneulles et Frouard)	3%	NC
MFL	NC	NC	50 logts/an sur Lorraine
NLE	43 (Liverdun)	53%	NC
EHC	NC	NC	3 logts/an sur 54
BATIGERE	1 logt/an sur CCBP	3%	NC
SLH	NC	NC	17 logts/an sur ensemble du patrimoine

Source : CUS - CCBP

Statut d'occupation des allocataires de la CAF à bas revenu



Seuil de bas revenu : ménages ayant un revenu inférieur à 60% de la médiane des revenus disponibles avant impôts.

2.4.3 Quel impact de la vente de logements sociaux ?

Les conventions d'utilité sociale permettent aussi de faire le point sur la vente de logements sociaux sur le territoire. La vente est une obligation de l'Etat aux bailleurs dans le cadre des conventions d'utilité sociale mise en œuvre au 30 juin 2010 afin de financer la construction de logements neufs. Les six principales Entreprises Sociales pour l'Habitat de France se sont ainsi engagées à vendre 1% de leur parc tous les ans.

Certaines CUS sont assez précises et permettent d'estimer les ventes de logements sur le bassin de Pompey pour 3 bailleurs, soit environ une quinzaine de logements par an.

La vente de logements sociaux peut poser problème, particulièrement lorsqu'il s'agit de logements collectifs. Certaines communes sont d'ailleurs confrontées à cette problématique.

- *Dans quel état les logements sont-ils vendus ?*
- *Les ménages acheteurs ont-ils les capacités de mener à bien les travaux nécessaires à la bonne marche des immeubles ?*
- *Du point de vue territorial, il est apparu important que la vente de logements sociaux sur le territoire serve à la construction de logements neufs sur ce même territoire. Il ne faudrait pas que les logements vendus servent à reconstruire des logements sociaux ailleurs.*

Le territoire de la CCBP a déjà connu des ventes de logements sociaux. Ainsi, les communes de Champigneulle, Frouard et Pompey ont connu récemment des opérations de ce type. Ces ventes concernaient plutôt du patrimoine individuel, même si l'on a vendu plus ponctuellement des logements collectifs dans ces trois communes (Bâtigère).

2.5 Des situations d'habitat non décent constatées dans le parc privé

Les entretiens avec l'ensemble des communes et les échanges réalisés à l'occasion du séminaire habitat confirment la présence d'habitat non décent sur le territoire auquel l'OPAH constitue une première réponse. Dans le bilan précédemment établi, le constat est fait de difficultés à agir auprès des propriétaires les plus fragiles et de certains propriétaires bailleurs dit « indécents ».

2.5.1 Un parc privé qui accueille des populations précarisées particulièrement dans le parc locatif

A l'image de la Communauté urbaine du Grand Nancy les ménages allocataires à bas revenu de la CAF sont logés pour moitié dans le parc social, qui joue donc son rôle majeur d'accueil de la population la plus fragile.

Pour autant, 39% de ces ménages se logent dans le parc locatif privé. Ils subissent des taux d'efforts probablement importants et dans des conditions de logement potentiellement inadéquates (loyers, confort, taille...).

Il existe trois niveaux d'interventions sur le parc privé dégradé :

- L'arrêté d'insalubrité, défini par les services de la DDASS,

- L'arrêté de péril, pris par le Maire,

Ces deux dispositifs sont couverts par la législation et entraînent une prise en charge des ménages et des obligations de travaux pour les propriétaires.

- La déclaration de non-décence définie par le règlement sanitaire départemental n'est pas soumise à un règlement administratif. Elle permet cependant, lorsque le signalement a été effectué, d'engager une médiation et de soutenir les familles logées dans ces logements.

2.5.2 La lutte contre l'habitat non-décent et les propriétaires indécents

Les actions menées auprès des propriétaires occupants passent en grande partie par l'OPAH et par les aides à l'amélioration du logement. Une réflexion est en cours avec le Conseil Général pour agir en faveur des ménages les plus précaires afin de mieux les repérer et de mettre en place des aides dans le cadre du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés.

Concernant le logement non décent en locatif, depuis la mise en place du dispositif inter partenarial, 70 signalements ont été effectués et 60 se sont avérés des situations de non-décence.

Les communes connaissent en général les propriétaires mais se sentent démunies et souvent renvoyées à leurs prérogatives de maintien de la salubrité et de l'ordre public. Elles considèrent qu'elles ont des responsabilités mais pas de leviers d'actions efficaces.

Plusieurs difficultés ont été mises en avant au cours du séminaire habitat :

- *La différence de temporalité entre les institutions qui agissent sur ces questions, les besoins des locataires et la pression que les élus rencontrent. Pour les ménages **concernés**, il s'agit d'un travail à court terme alors que le travail pour l'amélioration du logement prend beaucoup plus de temps.*
- *Le recensement de ces logements est difficile. Si les communes suivent les ventes de logements, le marché de la location est beaucoup plus opaque. Elles prennent connaissance des propriétaires « indécents » lorsque les locataires viennent se plaindre en mairie.*

Il a été l'occasion de rappeler différents moyens mobilisables

- *« Le permis de louer »,
Le permis de louer a été instauré par la loi ENL à titre expérimental pour les communes de plus 50 000 habitants. Il offre la possibilité aux communes pour les immeubles de plus de 30 ans de conditionner la mise en location par l'obtention d'un certificat de mise en location. Les communes de Nantes et de Lille l'ont mis en place. **Cet outil n'est donc pas mobilisable par les communes de la CCBP.***
- *La suspension de l'allocation logement,
Les services de la CAF dans le cadre des procédures de signalement peuvent arrêter l'allocation logement lorsque le logement est indécents. L'intervention ne devra cependant pas mettre le ménage occupant en difficulté et une procédure à l'amiable avec le propriétaire est engagée dans un premier temps.*
- *La mise en sécurité des bâtiments (au travers notamment des équipements électriques) peut être l'occasion de moyens de pression sur le propriétaire.*

La lutte contre les situations d'habitat non-décent passe par l'action directe d'amélioration du bâti incitative ou coercitive. La résolution globale de ces difficultés suppose cependant une offre de logements nouvelle abordable et valorisée suffisamment importante, en fait une détente réelle du marché du logement.

Les jeunes de 15-29 ans en 2006	Pop 15-29 ans	Taux de 15-29 ans	Taux d'évolution du nombre de 15-29 ans 1999-2006	Taux d'évolution du taux de 15-29 ans 1999-2006
BOUXIERES AUX DAMES	582	14,4%	-2,6%	-2,3%
CHAMPIGNEULLES	1181	17,5%	-3,2%	-2,4%
CUSTINES	492	16,4%	-1,3%	-1,3%
FAULX	173	13,6%	-0,3%	-1,5%
FROUARD	1263	19,0%	-1,1%	-0,4%
LAY ST CHRISTOPHE	368	14,2%	-1,0%	-0,9%
LIVERDUN	1000	16,9%	-3,1%	-2,0%
MALLELOY	152	16,2%	1,4%	0,4%
MARBACHE	287	16,3%	-1,6%	-2,0%
MILLERY	93	16,5%	2,5%	0,4%
MONTENOY	69	17,2%	0,1%	-1,5%
POMPEY	906	17,5%	-0,6%	-0,4%
SAIZERAIS	248	17,4%	1,1%	-0,9%
CCBP	6814	16,8%	-1,7%	-1,4%
MEURTHE ET MOSELLE	156269	21,5%	-0,4%	-0,6%

Source : INSEE RP 2006

2.6 La réponse aux populations à besoins spécifiques

2.6.1 Les jeunes, une population qui peut rencontrer des difficultés à s'installer sur le territoire

Un territoire qui accueille proportionnellement moins de 15-29 ans, une population plus active en moyenne.

La CCBP accueille proportionnellement (16.8%) beaucoup moins de 15-29 ans que le département de Meurthe et Moselle (21.5%) et cette situation a tendance à se renforcer puisque le poids et le nombre de jeunes de cette tranche d'âge ont diminué beaucoup plus rapidement sur le bassin de Pompey qu'en moyenne dans le département.

Le faible nombre de 15-29 ans s'explique structurellement au moins pour les plus jeunes. En effet, le territoire dispose d'un seul lycée d'enseignement professionnel qui propose des formations industrielles et tertiaires mais aucun lycée d'enseignement général. Il n'existe également aucune structure d'enseignement supérieur. De ce fait, on constate un départ des jeunes vers l'agglomération urbaine de Nancy dès le lycée. Ce départ est parfois amorcé dès le collège. Cette situation ne favorise pas l'installation de jeunes sur le bassin de Pompey avant le début de leur vie active. Pour autant, certains d'entre eux peuvent continuer à se loger sur place, l'enjeu est donc dès lors la qualité des transports vers les principaux sites de formation.

Ces éléments structurels expliquent que le poids de la population active des 15-29 ans sur le bassin de Pompey se distingue de la moyenne départementale et compte une part un peu plus importante de jeunes actifs avec emploi ou à la recherche d'un emploi (42% contre 29% en 2006 selon l'INSEE).

Quelle réponse à ces jeunes dans le bassin de Pompey ?

Les jeunes de 15-29 ans constituent un groupe hétérogène. La notion de « jeune » couvre un spectre large de situations tant en terme d'activité que de degré d'autonomie de chacun.

Leur entrée dans la vie active ou dans la vie étudiante se traduit en général par une recherche de logement autonome qui peut être de différents types : **hébergement en structure dédié** (résidence étudiante, foyer de jeunes travailleurs...), **logement en location dans le parc banal** (public ou privé) en général vers de petits logements ou pour les plus âgés et les plus autonomes la recherche d'une **première accession** à la propriété.

Il faut noter que, comme partout, la phase d'insertion dans la vie professionnelle est de plus en plus longue. Elle est marquée par le fractionnement et l'instabilité de l'emploi qui peuvent se traduire par une alternance des phases d'emploi et de formation mais également une mobilité résidentielle forte. Ces évolutions concernent les jeunes mais également une certaine catégorie d'actifs et génèrent **un besoin de logement temporaire auquel le parc banal n'apporte pas toujours une réponse.**

Des difficultés à se loger dans le parc banal du fait du déficit de locatifs et de petits logements.

A l'exception de l'Internat du lycée professionnel, il n'existe aucune offre dédiée aux jeunes sur le bassin de Pompey. Pour se loger, ces derniers se tournent donc vers le parc de petits logements et locatif.

Or le territoire se caractérise par un double déficit : un déficit de petits logements et un déficit de logements locatifs (*cf. partie 2.3*). Ce déficit favorise des niveaux de loyers plutôt élevés et la location d'appartement pas toujours confortables.

Au cours des entretiens les communes ont confirmé les constats précédents :

- *Une partie des jeunes souhaitent s'installer et vivre dans leurs communes d'origine,*
- *Ils rencontrent des difficultés à se loger compte-tenu de la faiblesse de l'offre locative, des niveaux de loyers et pour les plus âgés de terrains à bâtir.*

Les pistes de travail suivantes ont été proposées à l'occasion du séminaire habitat :

- *La mobilisation du parc social pour les jeunes (logements de 2-3 pièces ou plus grands en colocation).*
- *Le développement une offre abordable de logements à destination des jeunes les plus autonomes dans le cadre de lotissements communaux.*
- *L'expérimentation de nouveaux produits : la commune de Millery envisage par exemple la vente de logements sous la forme de plateau à aménager.*

Au-delà de la nécessité de renforcer la réponse apportée aux jeunes dans le parc banal il convient de se poser la question de la réponse aux besoins en logements plus temporaires, notamment avec le renforcement du lycée professionnel de Pompey et la politique de développement économique du territoire.

La réponse se pose alors plutôt en terme de structure d'hébergement. Il apparaît que Maisons Familiales Lorraine a lancé une étude de marché sur l'opportunité d'une offre de logements jeunes sur le territoire. Cette offre pourrait prendre la forme d'un foyer de jeunes travailleurs et permettrait à certains étudiants de se loger plus facilement sur le bassin ou encore pourrait être ouverte aux salariés et pourrait prendre par exemple la forme d'une résidence hôtelière à vocation sociale.

Le développement d'une offre de ce type sur le territoire devra se faire avec prudence et d'une manière limitée après vérification auprès des entreprises de leurs besoins effectifs.

Population de 60-74 ans en 2006	Nombre	%	Taux d'évolution du nombre depuis 1999	Taux d'évolution du taux depuis 1999
BOUXIERES AUX DAMES	696	17,2%	2,84%	3,16%
CHAMPIGNEULLES	901	13,3%	1,56%	2,40%
CUSTINES	403	13,4%	-0,96%	-0,97%
FAULX	152	12,0%	-1,63%	-2,76%
FROUARD	932	14,0%	-2,15%	-1,45%
LAY ST CHRISTOPHE	394	15,2%	-0,11%	0,03%
LIVERDUN	777	13,1%	2,02%	3,17%
MALLELOY	112	11,9%	-0,30%	-1,24%
MARBACHE	251	14,3%	-0,15%	-0,48%
MILLERY	74	13,1%	-2,29%	-4,29%
MONTENOY	46	11,3%	3,00%	1,40%
POMPEY	756	14,6%	-2,32%	-2,18%
SAIZERAIS	139	9,8%	0,35%	-1,64%
CCBP	5633	13,9%	-0,07%	0,24%
Meurthe et Moselle	91424	12,6%	-0,65%	-0,88%

Source : INSEE RP 2006

Population de 75 ans ou + en 2006	Nombre	%	Taux d'évolution du nombre depuis 1999	Taux d'évolution du taux depuis 1999
BOUXIERES AUX DAMES	283	7,0%	4,71%	5,04%
CHAMPIGNEULLES	416	6,1%	1,41%	2,25%
CUSTINES	204	6,8%	5,85%	5,83%
FAULX	188	14,8%	1,33%	0,18%
FROUARD	506	7,6%	5,32%	6,07%
LAY ST CHRISTOPHE	246	9,5%	3,54%	3,69%
LIVERDUN	288	4,9%	2,96%	4,12%
MALLELOY	44	4,7%	7,82%	6,80%
MARBACHE	113	6,4%	5,67%	5,32%
MILLERY	41	7,3%	1,09%	-0,98%
MONTENOY	16	3,9%	2,85%	1,26%
POMPEY	568	11,0%	3,48%	3,63%
SAIZERAIS	56	3,9%	1,91%	-0,11%
CCBP	2969	7,3%	3,59%	3,91%
Meurthe et Moselle	56792	7,8%	3,62%	3,38%

Source : INSEE RP 2006

2.6.2 Un vieillissement de la population qui s'accompagne d'une nécessaire diversification de l'offre à destination des jeunes retraités et de difficultés à les retenir sur le territoire

A l'image de l'ensemble de la France, la population de la CCBP vieillit, ce qui génère de nouveaux besoins en logement.

Un poids important de population en âge de retraite : 21% de 60 ans et plus en 2006

La part des 60 ans et plus représente 21% de la population de la CCBP, soit un peu plus que la moyenne départementale (20%). Leur nombre et leur poids relatif au sein de la population de la communauté de commune a progressé depuis 1999 comme dans l'ensemble du département. L'augmentation concerne plus spécifiquement les habitants de plus de 75 ans, probablement en lien avec la capacité des maisons de retraite.

Le territoire a en effet du mal à retenir la population de 60-74 ans (comme le montre le solde migratoire annuel par âge (cf. partie 1.1.2)) et leur nombre est resté stable. Cette situation s'applique cependant à l'ensemble du territoire de Meurthe et Moselle et peut s'expliquer en partie par l'héliotropisme ou le rapprochement familial au moment du départ à la retraite.

Des besoins en logement qui évoluent en fonction du degré d'autonomie

Signalons dans un premier temps que le besoin en logement des personnes âgées est le plus souvent difficile à appréhender car pas toujours exprimé. De plus, dans les petites communes les solidarités familiales ou de voisinage jouent un rôle très grand et pallient à une partie de ces besoins.

Le besoin en logement des personnes âgées varie non pas selon leur âge mais plutôt selon leurs capacités à vivre en autonomie ou à entretenir leur logement actuel. Le besoin de l'adaptation de la situation du logement peut en effet s'exprimer bien avant la perte d'autonomie de la personne, lorsque par exemple l'entretien d'une grande propriété devient difficile ou la solitude trop pesante. Dès lors, il convient de ne pas réduire la question du logement des personnes âgées à celle de l'hébergement en maison de retraite.

Les communes rencontrées font ainsi état de demandes émanant de personnes âgées pour rester dans la commune mais dans de plus petits logements bien situés (proximité d'équipement).

Offre d'hébergement à destination des personnes âgées	Maison de Retraite		Logement Foyer		Service de Soins Infirmiers A Domicile	
	Nombre de places	Taux d'équipement*	Nombre de places	Taux d'équipement*	Nombre de places	Taux d'équipement*
BOUXIERES AUX D.	80	283	0	0,0	0	0,0
CHAMPIGNEULLES	0	0	60	8,9	0	0,0
CUSTINES	0	0	0	0,0	0	0,0
FAULX	174	927	0	0,0	30	23,6
FROUARD	0	0	0	0,0	0	0,0
LAY ST CHRISTOPHE	88	357	0	0,0	0	0,0
LIVERDUN	28	97	0	0,0	0	0,0
MALLELOY	0	0	0	0,0	0	0,0
MARBACHE	0	0	0	0,0	0	0,0
MILLERY	0	0	0	0,0	0	0,0
MONTENOY	0	0	0	0,0	0	0,0
POMPEY	227	400	53	10,2	40	7,7
SAIZERAIS	0	0	0	0,0	0	0,0
CCBP	597	201	113	2,8	70	1,7
Meurthe et Moselle	5828	103	2500	3,4	1177	1,6

* le taux d'équipement est rapporté à 1000 habitants de 75 ans ou plus.

Source : FINESS 2010 – RP 2006

Un territoire plutôt bien équipé en maison de retraite, une offre intermédiaire à développer

A l'image du 5^{ème} schéma gérontologique et surtout de cette évolution des besoins, il convient de diversifier sur le bassin de Pompey l'offre de logement à destination des personnes âgées.

- Le territoire du bassin de Pompey se démarque par un **taux d'équipement en maison de retraite plutôt satisfaisant** au regard de sa population de plus de 75 ans. L'offre existante permet a priori de répondre aux besoins de la population âgée mais son état pourrait être amélioré.

La maison de retraite de Faulx nécessiterait une adaptation afin d'accueillir des personnes encore plus dépendantes. Il est parfois difficile de remplir la structure.

Des projets d'extension de l'offre existent notamment vers la population Alzheimer. Ainsi sur Bouxières-aux-Dames, une vingtaine de places supplémentaires sont envisagées.

- Un développement nécessaire du logement intermédiaire, entre le placement en institution et le logement autonome

Au regard de la moyenne départementale, un développement du nombre de places en logements intermédiaire doit être envisagé. On distingue sur le territoire 113 places en logements-foyers (logements collectifs à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective...) qui s'adressent à une population encore autonome. Selon le schéma gérontologique de Meurthe et Moselle cette structure a une place réelle dans le dispositif d'accueil des personnes âgées car il présente les avantages suivants : combiner accessibilité financière, vie à domicile et rupture de l'isolement. Or, le taux d'équipement de la CCBP est inférieur à la moyenne départementale.

Les différents entretiens ont montré un réel questionnement des communes sur le développement de cette offre de logement intermédiaire en centre-bourg sous différentes formes, foyer logement ou non. Il convient d'attirer l'attention des intervenants sur les écueils de certaines structures envisagées, en veillant notamment à ce que le coût pour les futurs locataires soit sensiblement inférieur à celui d'une structure d'hébergement classique. A l'échelle du bassin de Pompey, il paraît également pertinent de s'interroger sur la coordination des différents projets.

A l'occasion du séminaire habitat, des pistes de travail ont été envisagées pour diversifier l'offre de logement à destination des personnes âgées :

Pour pallier ces difficultés, une des réponses pourrait être la réalisation de logements adaptés, de type petit T3, afin que la personne puisse accueillir sa famille, ce qui permettrait de répondre à une partie de la demande.

Il apparaît également nécessaire de mener un partenariat pour maintenir les seniors sur les communes. Les exigences vont vers des immeubles dédiés aux personnes âgées. Mais cela pose la question de la mixité.

Dans le futur, la mixité intergénérationnelle des quartiers constitue donc un enjeu pour éviter ces effets liés au caractère monolithique des quartiers.



Extrait de *La prise en charge des personnes âgées en Lorraine : un enjeu important dans les prochaines années* – Statiss Info – Novembre 2008 – DRASS de Lorraine étude statistique

Rappelons également que les évolutions législatives, et notamment **la loi Handicap du 5 février 2005, favorisent la politique de maintien à domicile des personnes dépendantes**. En effet, selon cette loi :

- Les bâtiments d’habitation collectifs neufs doivent être accessibles et permettre une adaptation ultérieure plus facile des logements aux personnes handicapées. Des exigences proches s’imposent également aux maisons individuelles neuves.
- Les bâtiments d’habitation collectifs existants doivent être rendus totalement accessibles en cas de réhabilitation importante.

Les bailleurs sociaux et privés ont donc l’obligation de favoriser le développement d’un parc accessible et adaptable. L’ensemble des nouveaux logements respecte la loi de janvier 2005 qui impose des normes d’adaptation et d’accessibilité. La question du logement des personnes âgées fait désormais partie prenante des réflexions des bailleurs sociaux, notamment quant au développement de produits innovants (type « papy loft » par exemple).

- L'accompagnement du maintien à domicile

Le maintien à domicile est favorisé sur le bassin de Pompey par l'existence de services de proximité tels que les Services de Soins Infirmiers à Domicile et l'adhésion d'un grand nombre de communes à l'ADMR, association de service à domicile proposant entre autre portage de repas, aides aux tâches de la vie quotidienne (courses, ménages ...).

L'étude de la DRASS sur la prise en charge des personnages âgés en Lorraine définit le territoire du val de Lorraine, auquel la CCBP appartient, comme une zone bien équipée mais comprenant peu de services et de professionnels de santé alors que l'évolution des personnes âgées à venir est envisagée comme très importante. L'accroissement du maintien à domicile, voire même du logement intermédiaire, devra donc nécessairement s'accompagner d'une augmentation de services et de professionnels de santé.

Au-delà des services d'accompagnement, la question du maintien à domicile pose celle de **l'accessibilité et de l'adaptation intérieure du logement occupé**. Or, les communes ont peu connaissance de demandes en ce sens. Cela ne veut pas dire que le besoin n'existe pas, mais plutôt qu'il n'est pas exprimé.

2.6.3 Les besoins des personnes handicapées

Les besoins des populations handicapées sont difficiles à connaître. Ils sont avant tout liés à la nature du handicap des personnes concernées. Il n'est pas possible actuellement de savoir combien d'individus sont malvoyants, malentendants... Il est difficile de répertorier cette population, cette information étant sensible du point de vue de la Commission Nationale Informatique et Liberté et nécessitant le concours du corps médical.

La Maison Départementale pour les Personnes Handicapées constitue à ce titre un lieu ressource qu'il convient de mobiliser pour aborder la question du besoin en logement.

On distingue deux types de réponses aux besoins en logement des personnes handicapés :

- Les structures d'hébergement dédiées

Dans la CCBP, on distingue un foyer d'hébergement pour adulte handicapés de 73 places. Situé sur la commune de Liverdun, il est lié à l'Etablissement et Service d'Aide par le Travail qui accueille 235 adultes¹.

Dans ce cadre, le développement de studios à destination des personnes handicapées vieillissantes est en cours sur Liverdun.

- Le parc banal adapté

La loi, sur les logements neufs et l'accessibilité des immeubles, les aides de l'ANAH ou la Prestation de Compensation du Handicap favorisent l'adaptation des logements au handicap. Il est cependant très difficile de connaître l'impact et le nombre de logement adapté sur un territoire dans le parc privé ou public.

Certaines communes ont fait état au cours des entretiens de besoins d'adaptation du parc de logement banal.

¹ Source : FINSS 2010

Foyers fiscaux en 2007	Nombre	Foyers fiscaux non imposés en 2007	% de foyers fiscaux non imposés en 2007
Bouxières-aux-Dames	2071	621	30%
Champigneulles	3782	1669	44%
Custines	1602	637	40%
Faulx	684	329	48%
Frouard	3699	1647	45%
Lay-Saint-Christophe	1299	437	34%
Liverdun	3034	1174	39%
Malleloy	452	152	34%
Marbache	935	371	40%
Millery	307	114	37%
Montenoy	190	55	29%
Pompey	2948	1536	52%
Saizerais	695	264	38%
CCBP	21698	9006	42%
Meurthe-et-Moselle	396840	188474	47%
France métropolitaine	34856441	15521511	45%

La loi Engagement National pour le Logement et la loi pour le Droit Au Logement Opposable ont rappelé et renforcé les obligations de logement des personnes les plus fragiles, cumulant bien souvent difficultés sociales et financières.

Le département de Meurthe et Moselle et la DDT sont en train de finaliser le 5^{ème} Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées.

2.6.4 Précarité sociale et logement des personnes défavorisées

Le territoire du bassin de Pompey se caractérise par l'homogénéité sociale de ces habitants. Il accueille en proportion moins de ménages pauvres que la moyenne du département. Ainsi, en 2007, 42% des ménages fiscaux de la CCBP étaient non imposables (contre 45% en moyenne sur la France métropolitaine). Les communes de Champigneulle, de Faulx et de Pompey concentrent une part plus importante de cette population.

Ces ménages qui rencontrent une précarité financière peuvent connaître une amplification de leurs difficultés en cas de situation de « mal logement » (taux d'effort élevé, suroccupation, dépenses énergétiques élevées...).

Le Porter à Connaissance de l'Etat souligne que l'étude des aides du FSL sur le bassin de Pompey montre qu'une part plus importante de familles monoparentales et de familles nombreuses sont bénéficiaires de ce dispositif par rapport à la moyenne départementale.

La poursuite du développement du parc social doit donc se faire sur le territoire à des niveaux de loyers contrôlés, pour ne pas mettre en difficulté cette population précaire.

D'autres types d'offre permettent de répondre aux besoins spécifiques de ces ménages. Il s'agit de logements dit « très sociaux » ou de structures d'hébergement.

On dénombre sur le territoire de la CCBP :

- 23 logements adaptés conventionnés très sociaux dont 75% arrivent à échéance d'ici 2012 (Porter à connaissance des services de l'Etat),
- Un foyer de travailleurs migrants d'une capacité de 150 lits (FINESS²), pour lequel aucune amélioration n'est envisagé par le gestionnaire pour le moment.
- Un Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile de 70 lits (FINESS²).

Le nombre de places d'hébergement à respecter est largement suffisant au regard de la loi sur le bassin de Pompey. Cependant, cette offre est concentrée sur la commune de Pompey et s'adresse à un public très spécifique : les demandeurs d'asiles et les travailleurs migrants.

Lors du 4^{ème} PLH se pose donc deux questions :

- la poursuite du développement d'une offre de logements spécifiques dans le parc social ou sous la forme de logements conventionnés dans le parc privé, en lien avec le PDALPD, notamment des grands logements à loyers minorés,
- la diversification (géographique et typologie des structures) de l'offre à destination des personnes les plus en difficultés.

² FINESS = Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux présentant entre autre la nature des prestations offertes par un établissement et les capacités en terme de places installées

2.6.5 Les gens du voyage

La question des gens du voyage se pose de deux manières sur le territoire :

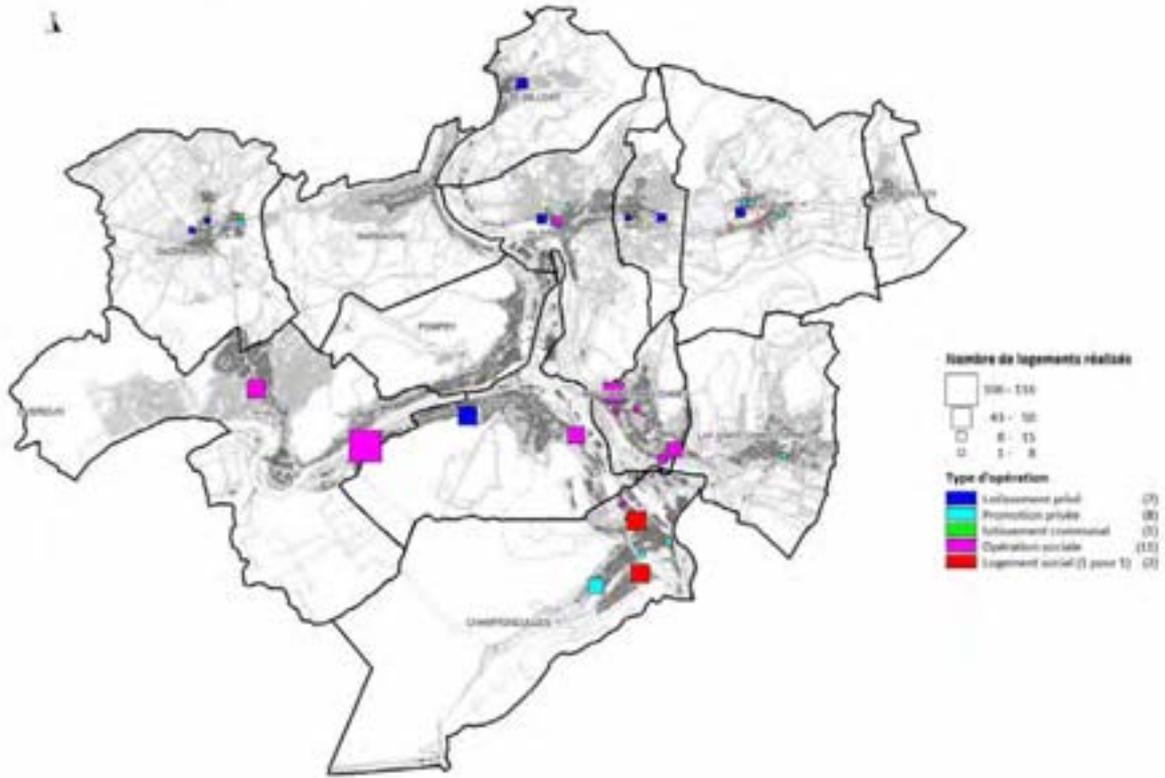
- L'accueil traditionnel de gens du voyage qui relève du schéma d'accueil départemental des gens du voyage.

Suite à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage de 10 emplacements à Pompey en 2007.

Se pose la question de la réalisation d'une aire de grand passage.

- La sédentarisation de gens du voyage sur les communes de Frouard (en zone inondable) et de Liverdun (en zone naturelle).

Compte tenu de la diversité des attentes et des modes de vie, la définition de la réponse aux besoins des gens du voyage sédentarisés nécessite un travail social fin et individualisé. C'est un travail de longue haleine qui peut déboucher sur des logements de type PLAI adapté une fois les besoins de chacune des familles connus et analysés.



Bouxières-aux-Dames - Opération de logements sociaux (GTC - avril 2010)



Frouard - Opération de logements privé (GTC - avril 2010)

PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS, CONSOMMATION ET POTENTIALITES FONCIERES

3.1 Dynamiques de production neuve

3.1.1 Une production récente fortement favorisée par le développement d'opération de logements sociaux

L'augmentation de la production de logements neufs ces dernières années s'explique en grande partie par l'effort de production sur le logement social

58% des logements livrés³ ces dernières années sur le territoire sont le fruit d'opérations de logements sociaux, auquel on peut rajouter les opérations de démolition/reconstruction de certains ensembles de logements sociaux. Ces opérations sont localisées principalement dans les communes les plus urbaines du bassin.

3.1.2 un mode de production de logements privés qui favorise la maison individuelle et le lotissement ...

Dans les communes plus petites le lotissement privé apparaît comme étant le mode de production privilégié. Ce mode de production a également été mobilisé sur les communes plus urbaines telles Frouard et de Champigneulles.

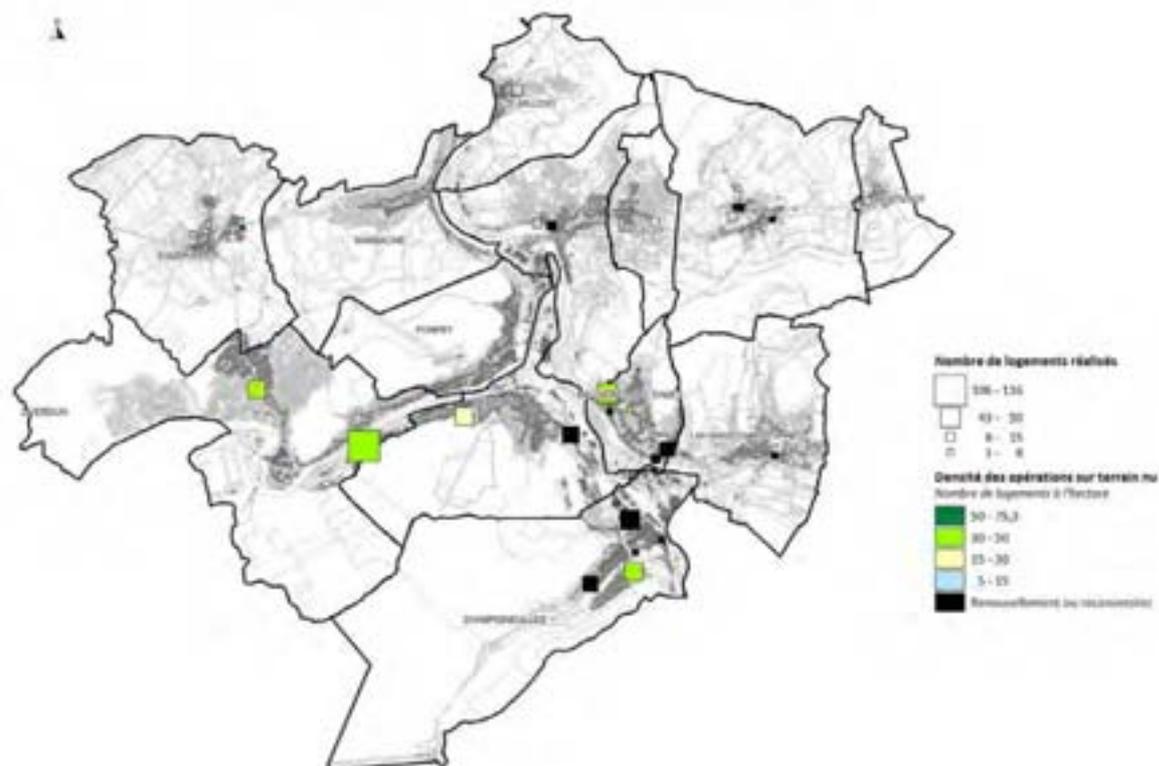
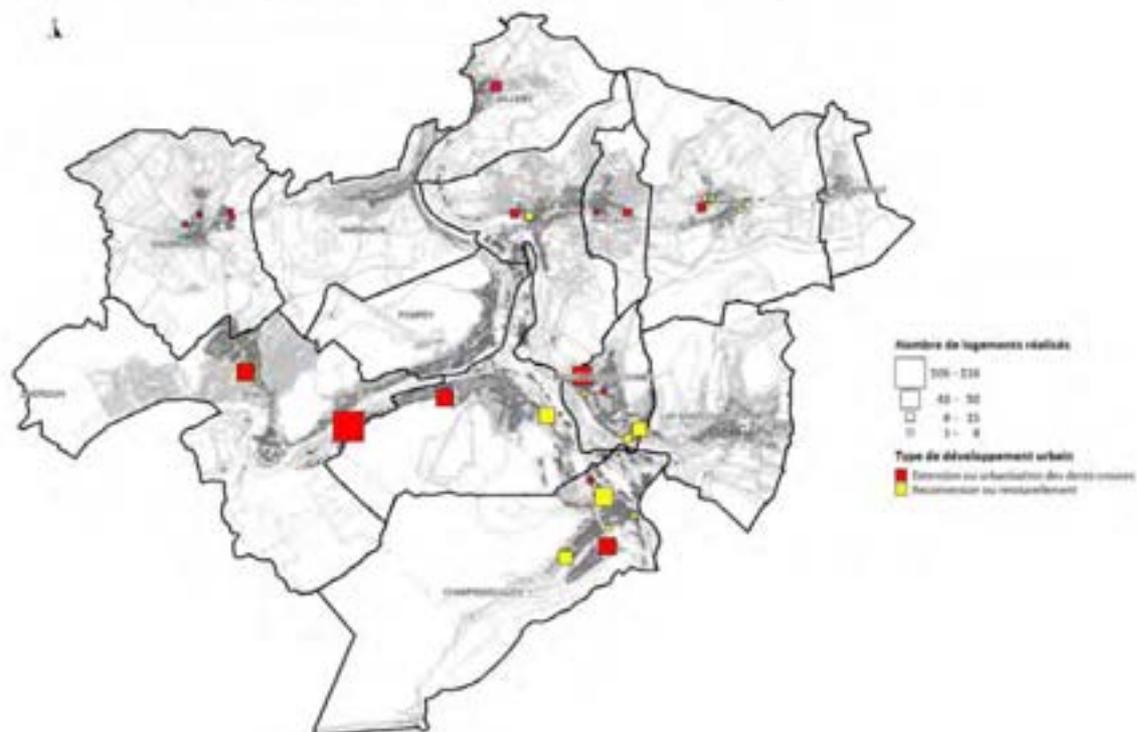
3.1.3 freiné par la crise

Certaines opérations ont cependant connu des problèmes de commercialisation et ne sont donc pas considérées comme terminées. Ainsi l'opération des rives du Lacs à Champigneulles n'est terminée qu'à 25%, de même les prix de vente et le standing des logements du lotissement privé ont été revus à la baisse sur Frouard. Les prix sont restés élevés alors que les acquéreurs avaient du mal à obtenir les financements nécessaires à l'acquisition. Un certain nombre d'opérations lancées lors du précédent PLH ne vont donc aboutir qu'à la fin de l'année 2010.



Champigneulles (GTC – avril 2010)

³ La localisation et la typologie des opérations récentes de logements ont été établies à partir de l'observatoire foncier de la CCBP, mis à jour lors des entretiens avec chacune des communes.



3.1.4 Un développement urbain, pas toujours dense, qui s'est fait pour partie sur des zones en reconversion ou en renouvellement urbain

La mise en place de l'observatoire foncier, le suivi par les services de la communauté de communes des principales opérations de logement sur le territoire et les entretiens en communes ont permis de localiser les principales opérations réalisées au cours du précédent PLH.

Il apparaît que 38% ont été réalisées sur des espaces urbains (logement, friches économiques...) en reconversion ou en renouvellement. Une large majorité de la construction neuve s'est donc faite en extension ou en densification de la zone urbaine existante, sur des terrains ouverts à l'urbanisation.

Type de développement urbain	Nombre de logements réalisés	Part des logements réalisés
Extension ou densification	351	62%
Reconversion ou renouvellement	214	38%
Total	565	100%

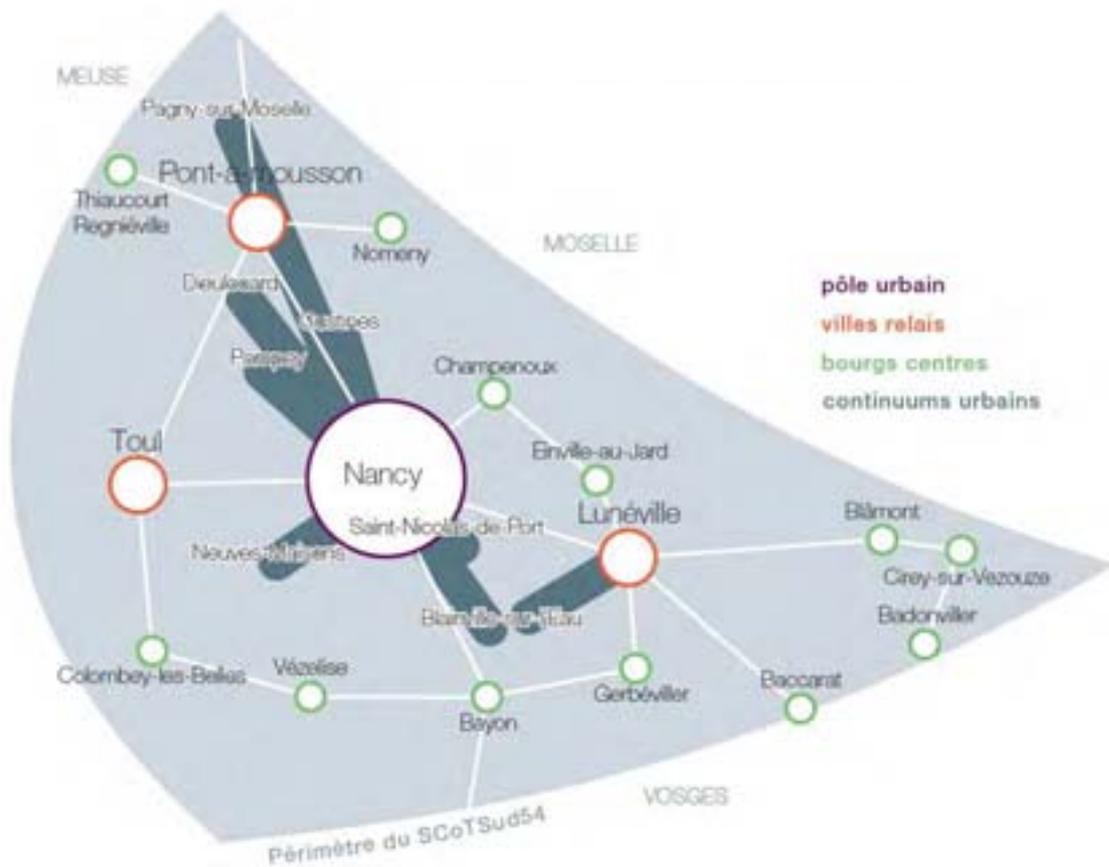
Source : entretien en communes et observatoire foncier de la CCBP

Les densités moyennes sont ici exprimées à l'ilot. Il s'agit du rapport entre le nombre de logements produits et la surface globale de l'ilot, c'est-à-dire qu'elle comprend les aménagements urbains, essentiellement ici les espaces de circulation (routes). La densité moyenne des dernières opérations se situe autour d'une trentaine de logements à l'hectare. Les opérations dans les petites communes sont en moyenne moins denses que celles des communes les plus urbaines.

Type de développement urbain	Nombre de logements réalisés	Surface moyenne (ha)	Densité moyenne
Extension ou densification	351	14,3	24,5
Reconversion ou renouvellement	214	3,4	63,8
Total	565	17,7	32,0

Source : entretien en communes et observatoire foncier de la CCBP

Les élus ont montré au cours de l'élaboration du diagnostic leur préoccupation pour la préservation des espaces et de la qualité de vie des habitants. Les modes de production futurs du logement neuf devront donc tenir compte de cette volonté, au-delà des normes légales de production.



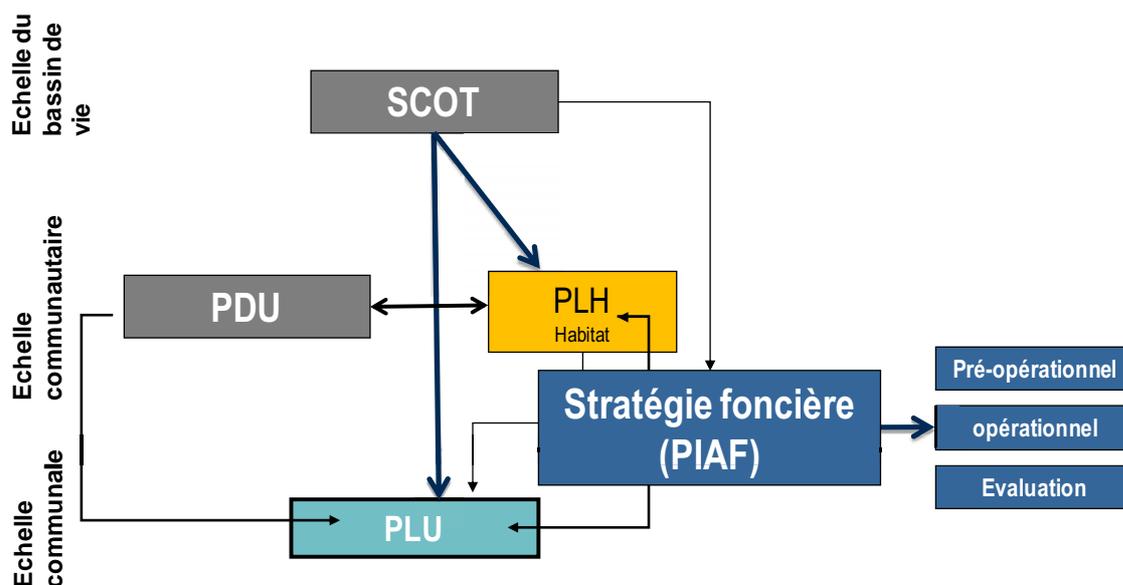
Extrait de la synthèse du diagnostic – Questions pour l'avenir - Syndicat Mixte du SCoTSud54

Les « questions pour l'avenir suivantes » (entre autres) ont été mises en avant à l'issu du diagnostic du SCOT :

- « Comment créer les conditions d'un nouveau dynamisme démographique ? Quelle population accueillir ?
- Comment optimiser l'espace urbanisé et construire un territoire des courtes distances ?
- Comment améliorer l'accessibilité du territoire par une mobilité durable ?
- Quelle politique de préservation et de valorisation de l'environnement et des paysages afin de conserver une qualité de vie reconnue ?
- Comment répondre aux besoins et aux aspirations de développement tout en assurant une artificialisation raisonnée et économe des espaces naturels ?
- Comment proposer une offre d'habitat diversifiée adaptée à la demande et respectant les nouvelles exigences environnementales ?
- Comment faire évoluer la structure des services et des équipements et leur accessibilité pour répondre aux nouveaux besoins des habitants ?
- Comment valoriser et préserver le patrimoine bâti pour conforter l'identité du territoire ? »...

3.2 Une nécessaire mise en cohérence des politiques publiques

La politique de l'habitat de la communauté de commune définie au travers du Programme Local de l'Habitat s'intègre dans un ensemble complexe et doit être compatible avec le SCOT SUD 54. Il convient à l'échelle communautaire de construire la cohérence de l'action publique entre le PLH, le Plan de Déplacement Urbain et les PLU des communes.



3.2.1 Le SCOT SUD 54

Ainsi, le PLH doit être compatible avec le SCOT SUD 54, réflexion en cours auquel le territoire du bassin de Pompey appartient et est associé.

L'élaboration du SCOT Sud 54 est en cours. L'année 2009 a constitué en l'élaboration du diagnostic et l'année 2010 à partir des enjeux définis par le diagnostic est l'occasion de définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le SCOT est l'occasion de poser la question du positionnement de la communauté de commune du Bassin de Pompey au sein du territoire du Sud de la Meurthe et Moselle.

A l'issu du diagnostic, les enjeux suivants ont été définis sur le territoire :

- Construire un territoire dynamique au cœur de la Grande Région,
- Structurer le territoire dans sa diversité,
- Favoriser une qualité de vie au quotidien.

L'ensemble des questions posées, en lien avec le développement de l'habitat ont été abordées à l'occasion du PLH à l'échelle de la communauté de communes du Bassin de Pompey.

Les outils d'aménagement pour le logement social

Les PLU ont désormais l'obligation d'assurer « **la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural** » (art. L.121-1). Il s'agit d'une obligation de moyens, chaque PLU doit établir son point d'équilibre en combinant de diverses manières les outils utilisables en fonction de la situation locale et des objectifs d'aménagement de la commune.

→ Zonage des POS / PLU

Le passage du POS au PLU est une opportunité de remettre à plat les zonages de manières à les rendre cohérents avec la politique foncière de la collectivité. Les prix du foncier sont intimement liés au zonage par leur effet d'annonce sur la constructibilité à plus ou moins long terme des terrains. Une attention toute particulière doit être portée à la définition des zones AU « à urbaniser ». **Les zones AU « bloquées »** laissent à la collectivité la possibilité d'imposer des règles et de prévoir des opérations d'ensemble.

→ Majoration de COS

Les dépassements de COS sont autorisés dans la limite de 20% pour des opérations intégrant du logement social. Cette majoration a été portée à **50%** par la loi ENL pour les agglomérations et jusqu'en 2010. Cette disposition est désormais applicable sans date butoir grâce à la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009.

→ Zone de mixité sociale

Deux types de servitudes de mixité sociale sont proposés dans le Code de l'Urbanisme. Les lois ENL et MOLLE offrent désormais une base légale pour introduire dans les PLU des obligations de mixité.

- **L'art. L 123-2 b définit des emplacements réservés** inscrits dans le document graphique du PLU. La liste de ces emplacements réservés doit préciser le programme de logements et la part réservée au logement social. Cette servitude s'accompagne d'un droit de délaissement. Pour mettre en application effective sa politique, la commune doit donc prévoir des moyens d'acquisition adaptés aux ambitions affichées.
- La loi ENL a introduit la possibilité d'instituer, dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU, des servitudes consistant à délimiter « **des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs, dans le respect des objectifs de mixité sociale** » (**art. L. 123-2d** du Code de l'Urbanisme).

→ ZAC

La procédure des Zones d'Aménagement Concertées permet d'aménager et d'équiper des terrains pour vendre ensuite les charges foncières et les lots de l'opération. En dessinant un projet urbain, elle permet de déterminer un programme précis entre logement social, activités...La ZAC est un **outil d'action foncière** qui peut aller jusqu'à la préemption.

Selon les objectifs et les caractéristiques locales, les **outils PAE et lotissement** peuvent également être utiles.

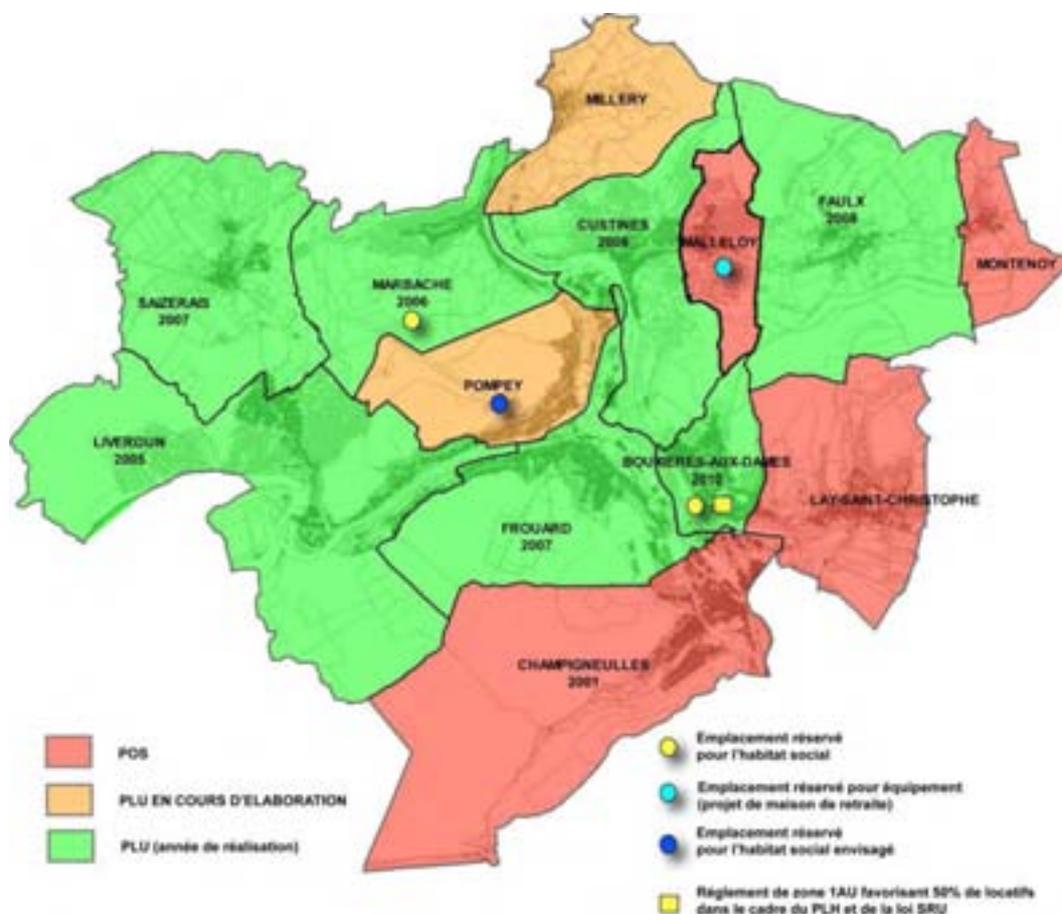
3.2.2 Les documents d'urbanisme communaux doivent rendre possible la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat

La réalisation en cours et à venir des nouveaux documents d'urbanisme doit être une opportunité à saisir pour concrétiser les objectifs quantitatifs et qualitatifs que proposera le PLH.

Au cours de la mise en œuvre des précédents PLH un certain nombre de communes ont modifié leur document d'urbanisme et élaboré des Plans Locaux d'Urbanisme. Les documents d'urbanisme en vigueur sur la CCBP sont donc plutôt récents à l'exception de quatre communes (Montenoy, Malleloy, Lay-Saint-Christophe et Champigneulle) qui sont régies par des Plans d'Occupation des Sols (plus récent pour la commune de Champigneulle). Les communes de Millery et de Pompey finalisent leur PLU.

Le PLU permet une meilleure maîtrise de l'urbanisation et la mobilisation d'outils spécifiques favorisant le logement (cf. ci contre). Cependant, seules les communes de Bouxières-aux-Dames et de Marbache ont mis en place des outils spécifiques favorisant le logement notamment locatif social.

La CCBP souligne que la prise en compte des intérêts intercommunaux dans le cadre des documents communaux n'est pas toujours évidente. Rappelons enfin que les PLU doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai de trois ans ; ce délai pouvant être ramené à un an si la modification du PLU conditionne la réalisation d'opérations de logements prévues et localisées dans le PLH.



3.2.3 Le programme intercommunal d'action foncière, outil à long terme du développement du territoire

La mise en place du précédent Programme Local de l'Habitat a été l'occasion pour la CCBP de définir une politique d'intervention foncière communautaire.

Celle-ci s'est concrétisée au début de l'année 2010 par la signature avec l'EPFL d'un programme intercommunal d'action foncière qui définit les secteurs à enjeux de la communauté de communes sur lesquels les communes et la CCBP souhaitent une intervention de l'EPF en vue de mettre en œuvre à plus ou moins long terme leur projet d'aménagement.

L'Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) est un établissement public d'Etat qui est habilité à :

- Réaliser des acquisitions foncières et immobilières,
- Procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires,
- Réaliser des opérations d'aménagement et d'équipement.

Il intervient dans différents domaines :

- Politique foncière au service des projets publics et du logement,
- Traitement des espaces dégradés (friches industrielles et sols pollués),
- Reconversion des espaces militaires,
- Traitement des friches urbaines (depuis 1996),
- Gestion patrimoniale des biens dont il est propriétaire.

Depuis sa création l'EPF a mis en place différents outils en faveur des opérations de logements :

- **Le fond régional de minoration foncière (FRMF)**, qui permet à l'EPF de racheter des terrains pour les revendre moins cher à des bailleurs sociaux. Les opérations éligibles sont : les ensembles fonciers nécessaires à la réalisation en neuf ou en acquisition/amélioration des logements sociaux financés en PLUS et PLAI (à l'exclusion des ZAC, des terrains appartenant aux collectivités ...). L'intervention de la politique du FRMF sera proportionnelle à l'effort consenti par les collectivités directement concernées par les projets.
- **La convention cadre** avec les collectivités pour la réalisation d'études, de mission d'anticipation foncière, de veille active ou de maîtrise foncière opérationnelle.

La CCBP a passé une convention avec l'EPFL et a un réalisé un programme intercommunal d'action foncière.

(Extrait des actes du séminaire habitat du 21 mai 2010)

Au-delà de la gestion des espaces à reconvertir et à urbaniser, une politique de veille foncière sur les espaces bâtis peut permettre de détecter des opportunités support d'acquisition-amélioration (étude et suivi des DIA).

Ce que dit la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (loi Grenelle 1) en matière :

→ Constructions neuves :

- L'Etat se fixe comme objectif que toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2012, présentent une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 Kwh/m²/an en moyenne (seuil modulable en fonction de différents critères, notamment la localisation, les caractéristiques et l'usage des bâtiments)
- Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2020 devront présenter, sauf exception, une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions, et notamment le bois-énergie.

→ Bâtiments existants :

- Réduire les consommations d'énergie d'au moins 38 % d'ici à 2020. A cette fin, 400 000 logements devraient faire l'objet d'une rénovation complète chaque année à compter de 2013.
- Rénover l'ensemble du parc de logements sociaux. Pour commencer, 800 000 logements sociaux dont la consommation d'énergie est supérieure à 230 50 Kwh/m²/an d'énergie primaire feront l'objet de travaux avant 2020, afin de ramener leur consommation annuelle à des valeurs inférieures à 150 Kwh/m²/an d'énergie primaire. Ces travaux concerneront en particulier 180 000 logements sociaux situés dans des zones relevant du Programme national de Rénovation urbaine.

→ D'urbanisme : harmoniser les documents d'orientation et de planification, notamment établis à l'échelle de l'agglomération

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles et l'étalement urbain et favoriser la revitalisation des centres-villes.
- Créer un lien entre densité de population et niveau de desserte par les transports en commun.
- Accélérer le calendrier de développement des écoquartiers et celui de la modification du droit de l'urbanisme : l'Etat incitera les collectivités territoriales, notamment celles qui disposent d'un programme significatif de développement de l'habitat, à réaliser des écoquartiers avant 2012, en fournissant à ces collectivités des référentiels et une assistance technique pour la conception et la réalisation des projets.

Les certifications et les labels : (Source : www.ademe.fr)

→ Les nouvelles constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur, la RT 2005.

→ Pour mettre en oeuvre une conception plus globale, certains constructeurs s'engagent dans une démarche de certification fondée sur les principes de la « Haute Qualité Environnementale » : NF Maison Individuelle démarche HQE®.

→ Délivrés par l'un des organismes certificateurs habilités (Qualitel, Cerqual, Cequami, Cerivéa, et Promotel), cinq labels attestent que des bâtiments respectent un niveau d'exigence plus élevé que la réglementation thermique 2005 (RT2005) :

- **Le label haute performance énergétique (HPE)** correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure d'au moins 10% à celle définie par la RT2005. **Le label HPE EnR** suppose l'utilisation de plus de 60% d'énergies renouvelables, ou d'au moins 50% issues de la biomasse pour le chauffage.
- **Le label très haute performance énergétique (THPE)** impose une consommation inférieure d'au moins 20% à celle de référence. **Le label THPE EnR** exige un gain de 30% et le recours aux énergies renouvelables pour le chauffage, la production d'eau chaude ou d'électricité.
- **Le label bâtiment basse consommation énergétique (BBC)** est attribué aux logements neufs consommant 50kWh/m²/an (valeur à moduler selon les zones climatiques et l'altitude), aux bâtiments tertiaires ayant une consommation inférieure à 50% de celle de référence.

3.3 Quel habitat durable pour le Bassin de Pompey ?

La délibération du 24 septembre 2009 lançant la démarche du quatrième PLH a montré la préoccupation des élus en matière de développement durable :

- « la raréfaction et l'optimisation du foncier : **densification et limitation de l'étalement urbain**,
- la **performance énergétique** des logements : construction neuve et réhabilitations du parc social et privé,
- le maintien de la dynamique de construction et la nécessité de « se développer sous une nouvelle forme » (**éco-quartiers, villes durables...**).
- ...tout en confortant les actions préalablement menées dans le cadre du 3^{ème} PLH. »

Parallèlement au PLH, la CCBP se dote d'un Agenda 21.

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a placé l'habitat au cœur des préoccupations en matière de développement durable.

Le renouvellement urbain et les problématiques de l'habitat sont à la croisée de l'économie, du social et de l'environnement.

Les politiques de l'habitat agissent en faveur du développement économique et les solidarités, dans la mesure où elles :

- contribuent à l'activité, en proposant des logements pour les actifs et en soutenant l'activité de la filière du bâtiment,
- favorisent la mixité sociale et générationnelle, en apportant des réponses adaptées pour les populations les plus fragiles et exclues du marché privé du logement.

En outre, face au défi du réchauffement climatique et aux problèmes énergétiques croissants, il s'agit aujourd'hui de renforcer l'action en matière de prise en compte des questions environnementales dans la politique de l'habitat, et ce aux différentes échelles d'intervention :

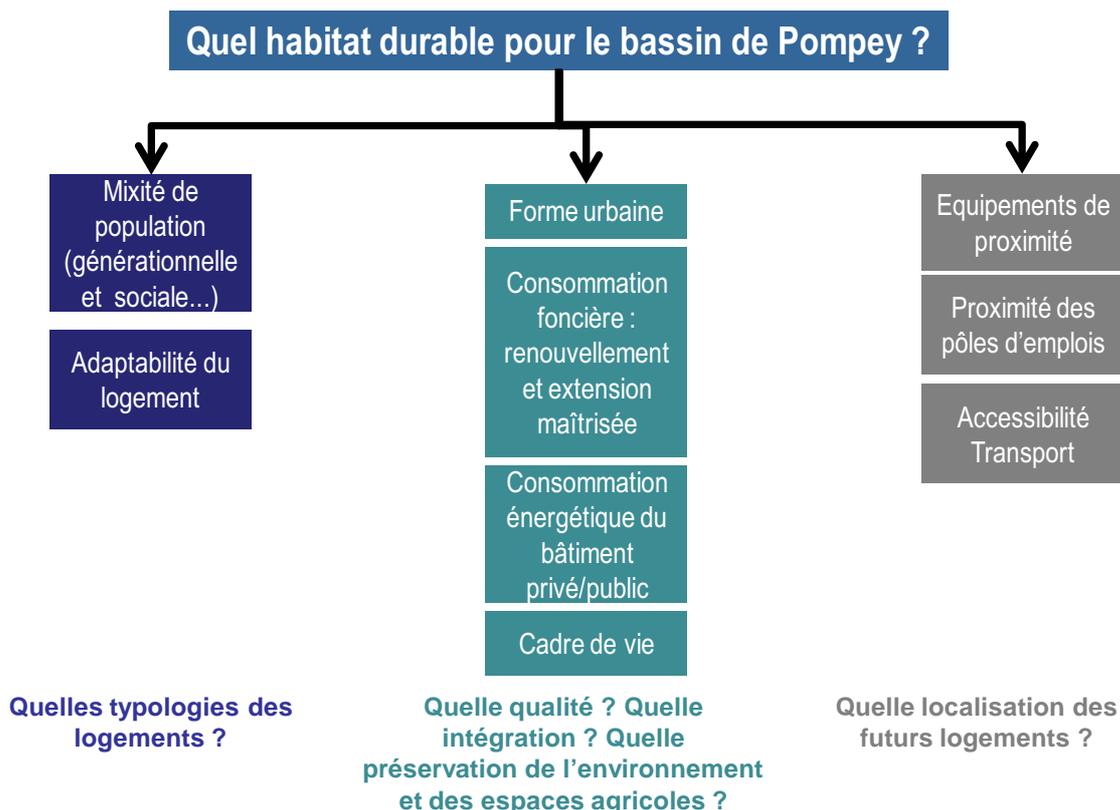
- depuis la localisation de l'offre de logements par rapport aux polarités d'emploi et aux centralités urbaine (proximité des équipements et des services), la qualité de leur desserte en transports en commun et leur « compacité », à l'échelle de l'agglomération. Cela correspond au total à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation foncière.
- à la promotion de la qualité urbaine, architecturale et environnementale et la lutte contre la précarité énergétique à l'échelle du logement.

Commune	Estimation globale	Dont opérations d'aménagement
BAD	116	
Champigneulles	198	50 (les Vergers soit 50% de l'op.)
Custines	90	
Faulx	23	
Frouard	249	200 (Croix des hussards soit 80% de l'op.)
Lay-Saint-Ch.	80	
Liverdun	126	80 (Lerebourg soit 80% de l'op.)
Malleloy	66	45 = chemin du Rachy
Marbache	11	
Millery	8	
Montenoy	7	
Pompey	228	200 (site Eiffel soit 80% de l'op.)
Saizerais	11	
Total général	1 213	
Total annuel	202	

Source : PIAF, Entretiens en commune

Les différents projets envisagés sur le territoire et évoqués dans le cadre des entretiens en communes (bilan ci-contre) devront donc être réalisés dans le cadre des préoccupations évoquées ci-dessous. On distingue quatre grosses opérations, dont certaines pourraient donner lieu à des ZAC afin de favoriser le financement des éventuels équipements publics.

Au-delà de préoccupations liées aux opérations de construction neuve, il conviendra également de s'interroger sur les modalités d'action sur le parc existant.



« M. le Président de la communauté de communes du Bassin de Pompey conclut la journée sur les pistes de réflexion que le séminaire habitat a ouvert :

- concevoir des réalisations de logement sur les secteurs urbains ou semi-urbains, renouveler la ville sur la ville et travailler sur les dents creuses ... retrouver une autre façon d'habiter la ville, d'y vivre.
- travailler sur les mixités, sociales et intergénérationnelles,
- répartir et penser la localisation des opérations de logements par rapport aux services et aux équipements, organiser les secteurs

« Finalement, il s'agit au travers de la politique de l'habitat de contribuer au mieux vivre des populations actuelles et futures y compris en préservant l'environnement. »

EXTRAIT DU SEMINAIRE HABITAT

SYNTHESE DES ENJEUX

Le diagnostic présenté ci-dessus permet de définir les enjeux territorialisés suivants pour le territoire de la communauté du bassin de Pompey :

- **La diversification et l'amplification de l'offre de logements pour restaurer les équilibres démographiques et économiques ... en répondant à l'ensemble des besoins des ménages**

L'amplification récente de la construction neuve sur le territoire n'a pas suffi à inverser le déficit démographique que connaît le territoire du bassin de Pompey depuis le début des années 90. Cependant, la CCBP a connu parallèlement un développement économique qui a amélioré son autonomie économique.

Le principal enjeu sur le territoire est donc l'amplification de la production de logements, à l'image des dernières années de production neuve, proches des objectifs définis par le précédent PLH. Le quatrième PLH doit donc poursuivre dans ce sens afin d'inverser les tendances démographiques mais également de mieux accompagner le développement économique.

Cette amplification quantitative doit s'accompagner d'une diversification de l'offre de logement produite sur le territoire afin de répondre à l'ensemble des besoins des ménages du territoire, y compris les ménages à besoins spécifiques.

Cela passe pour les communes « SRU » par la poursuite du développement du parc social dans son ensemble (typologie PLAI, PLUS, PLS). Ces logements peuvent également être développés en petite quantité dans les communes les plus petites par le biais d'opérations d'acquisition-amélioration ou de logements conventionnés dans le parc privé (sous réserve du maintien de la politique de l'ANAH).

Le développement de produits plus spécifiques à destination des personnes âgées, voire des jeunes est également à envisager.

- **La poursuite de l'amélioration et de la valorisation du parc existant**

L'essentiel du marché du logement s'appuie sur les mutations dans le parc existant dont on doit veiller à la qualité et surtout à l'amélioration.

Cette préoccupation n'est pas nouvelle pour la communauté de communes du Bassin de Pompey et passe depuis le précédent PLH pour le parc privé par une Opération Public d'Amélioration de l'Habitat. La poursuite de cette action, voire sa redéfinition constitue un enjeu pour le prochain Programme Local de l'Habitat. Comment cibler les ménages les plus précaires ? Comment favoriser une amélioration énergétique du parc de logement ?

Dans le parc social, il s'agit également de soutenir la poursuite des actions de réhabilitation menées sur le territoire et définies en grande partie dans le cadre des conventions d'utilité sociales tout en veillant à la vente du parc de logement social.

- **Le développement de la maîtrise d'ouvrage publique**

Les difficultés rencontrées par le marché privé sur le territoire du Bassin de Pompey, la faiblesse du nombre d'opérateurs, les prix de marché souvent excessifs par rapport aux capacités des ménages locaux rendent nécessaires le développement de la maîtrise d'ouvrage publique sur le territoire.

La maîtrise d'ouvrage publique des opérations est un processus qui permet de maîtriser le foncier et donc d'instaurer une négociation et une concertation avec les opérateurs publics ou privé afin de mieux cibler les produits tant en terme qualitatif (qualité du bâti, formes urbaines), que de typologie (taille du logement, typologie de financement pour le logement social, accession sociale à la propriété...) ou de prix... Cela peut être également l'occasion d'expérimenter de nouveaux produits.

Cet enjeu se pose en grande partie pour les opérations d'aménagement urbain à enjeu envisagé sur le territoire du Bassin de Pompey.

L'enjeu du développement durable est transversal à l'ensemble des actions futures de la CCBP tant dans le parc existant que dans le parc de logements neufs.

A PROPOS DES SOURCES

Un certain nombre de sources ont été mobilisées pour renseigner le diagnostic.

Le recensement de la population 1999 et 2006 a été utilisé pour des données de cadrage. Il renseigne une partie des données démographiques, socio-économiques et sur le logement. Néanmoins, les informations ne sont pas toutes détaillées et ont été réactualisées par d'autres sources (données UNEDIC, données fiscales...).

SITADEL : Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux. Le fichier permet d'avoir un suivi de l'ensemble des opérations faisant l'objet d'un permis de construire, des principales caractéristiques des opérations de construction de logements et de locaux non résidentiels. Elle permet en outre d'étudier l'évolution de la construction neuve. La fiabilité est variable.

EPLS : Enquête sur le parc locatif social. Cette enquête statistique, déclarée d'intérêt général, est effectuée auprès de tous les organismes qui gèrent le parc locatif social occupé par des ménages ordinaires. Elle est réalisée par le service statistique des DRE. Cette enquête ne couvre pas les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées, etc. Elle renseigne principalement les caractéristiques du parc de logements sociaux : nombre, âge, financement initial, conventionnement, loyers, travaux, mobilité, nouvelles mises en location, vacance.

FILOCOM : Le Fichier des Logements par Communes est construit par la DGI et est constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation auquel sont rapprochés : le fichier foncier, le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP).

La source FILOCOM délivre entre autre des indications sur l'occupation sociale du parc de logements, à partir des catégories de revenus, ventilés par rapport aux plafonds de revenus HLM, en fonction du statut d'occupation (parc locatif privé, parc locatif public, parc des propriétaires occupants).

CAF : Les données de la Caisse des Allocations Familiales fournissent des indicateurs de précarité grâce au nombre de bénéficiaires de minima sociaux (RMI, AAH, API). Elles peuvent par ailleurs mesurer la répartition des ménages les plus précarisés entre le parc public et parc privé.

OPALE : C'est le bilan de l'activité de l'ANAH entre 1992 et 2003. Il permet de mesurer les dynamiques de réhabilitation du parc privé ancien sur le territoire.

UNEDIC/ASSEDIC : Les données diffusées à N-2 par l'UNEDIC permettent chaque année de mesurer le nombre d'emplois salariés par branche d'activités. Disponibles depuis 1993, elles permettent de retracer l'évolution de l'emploi privé.

GLOSSAIRE

DEMOGRAPHIE

Taux d'accroissement annuel moyen de la population : Evolution de la population sans double compte en pourcentage par an qui permet de comparer le rythme d'évolution démographique entre des périodes de durée différente.

Population sans double compte : Ensemble de la population hors : les personnes sans domicile fixe rattachées administrativement à une commune mais recensées dans une autre commune, les personnes vivant dans une collectivité ainsi que les militaires et les élèves internes vivant dans un établissement de la commune mais ayant leur résidence personnelle dans une autre.

Population des ménages : Population habitant une résidence principale (hors maisons de retraite, foyers....).

Solde migratoire : Nombre d'entrants - nombre de sortants

Solde naturel : Nombre de naissances - nombre de décès

Indice de jeunesse : Population totale de moins de 20 ans / population totale des 60 ans et plus.

Taille moyenne des ménages : Population des ménages / nombre de ménages.

LOGEMENT

Taux de résidences secondaires : Nombre de résidences secondaires / parc total de logements (*100).

Taux de vacance : Nombre de logements vacants / parc total de logements (*100).

Taux d'HLM : Nombre de logements locatifs sociaux (Enquête HLM/DRE ou recensement) / nombre total de résidences principales (*100).

HLMO : HLM "Ordinaire", la plupart des logements HLM construits avant la réforme de 1977.

FSL : Fonds Solidarité Logement.

PLUS : Logements HLM récents dont les loyers sont plafonnés à 90 % du loyer plafond antérieur.

PLA I : PLA d'intégration au loyer réduit attribué aux ménages ayant besoin d'une action d'insertion et dont les logements sont accessibles aux ménages dont les revenus ne dépassent pas 60 % des plafonds.

Logements inconfortables : Logements qui n'ont pas au moins un des équipements de base : baignoire ou douche, WC à l'intérieur.

PALULOS : Prime à l'Amélioration de logements à usage locatif et à Occupation Sociale (financement de la réhabilitation des logements locatifs sociaux). Financement en voie de disparition.

PALULOS communale : Aide à la réalisation de logements conventionnés propriété des communes.

Taux de locatifs : Nombre de résidences principales occupées par un locataire ou sous-locataire / nombre total de résidences principales (*100).

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Taux de rotation : Nombre d'emménagements observés au cours d'une année dans un patrimoine donné (hors constructions neuves) / nombre de logements de ce patrimoine en début d'année.

Nombre de logements commencés : Moyenne triennale glissante → les données de l'année n correspondent aux données des 3 années [(n-1) + (n) +(n+1)] /3. Source : SITADEL

Taux de construction : Nombre de logements construits sur la période / moyenne de la population en 1982 et 1990 / nombre d'années (8) (*1000) = nombre de logements construits par an et pour 1000 habitants.

Notion de point mort : la construction de logements n'est pas liée au seul développement démographique. En effet, un logement terminé peut répondre à 4 types de besoins :

- Compenser l'accroissement du parc de résidences secondaires et de logements vacants.
- Remplacer les logements détruits ou désaffectés (l'importance du **renouvellement** dépend de la vétusté du parc, des opérations de réhabilitation engagées).
- Compenser la réduction du nombre moyen d'habitants par résidence principale. **Le desserrement** est notamment le résultat d'un phénomène de décohabitation des

jeunes, du vieillissement de la population, de la modification des structures familiales.

- Répondre à la croissance démographique.
- Le point-mort est égal à la somme des trois premiers besoins ci-dessus. Il correspond au nombre de logements à réaliser dans l'hypothèse d'une stabilité démographique. Une croissance démographique suppose nécessairement une production de logements supérieure au point-mort et, inversement, une diminution de population correspond à une production neuve inférieure au point-mort.

ECONOMIE

Taux d'activité : Population active (hors militaires du contingent, mais y compris chômeurs) / population totale x 100.

Taux de chômage : Nombre de chômeurs / population totale active au lieu de résidence x 100.

Taux d'emploi : Nombre d'emplois proposés sur la commune / population active ayant un emploi.

Répartition de la population active par CSP : Nombre d'actifs de la CSP considérée / nombre total d'actifs dont on connaît la CSP (*100).

Revenus moyens par foyer : Montant des revenus fiscaux déclarés après abattement / nombre total de foyers fiscaux. (Les revenus fiscaux doivent en général être divisés par 0.9 pour aboutir au revenu réel).

PROCEDURES

P.L.H. : Programme Local de l'Habitat. Ne peut être réalisé que par des structures qui en ont compétence (Communauté d'Agglomération ou Communauté de Communes).

O.P.A.H. ou P.I.G. : Opérations d'organisation de la réhabilitation du parc privé permettant d'accroître les aides publiques, surtout s'il y a conventionnement (loyers et revenus des locataires plafonnés).

Accord collectif : Accord signé par l'Etat et les bailleurs qui formalise les engagements d'hébergement des ménages en grande difficulté.