



# Observatoire Partenarial de l'Habitat Lorraine Nord

Indicateurs habitat  
CC Pays Haut Val d'Alzette  
Bilan 2018

# Vers une observation mutualisée de l'habitat en Lorraine Nord

---

- **Pourquoi ?**

- » Un besoin de connaissance sur l'habitat de l'ensemble des EPCI adhérents de l'AGAPE
  - Une obligation pour les EPCI engagés dans des démarches PLH / PLUi-H
  - Une compétence de l'ensemble des EPCI adhérents de l'AGAPE
  - Un besoin de connaissance sur le nord-lorrain pour certains partenaires

- **Comment ?**

- » Définition de 21 indicateurs de suivi, regroupés en 6 thèmes principaux
- » Appui technique de l'AGAPE, organisme reconnu en matière d'observation des dynamiques territoriales

# Vers une observation mutualisée de l'habitat en Lorraine Nord

- **Comment ?**

» Chaque indicateur fait l'objet d'une fiche comprenant :

- Une analyse de l'indicateur pour l'année en cours
- Des informations complémentaires selon le besoin/la disponibilité des données
- Un élément graphique permettant d'apprécier visuellement l'évolution de l'indicateur



Evolution non  
mesurable /  
donnée non  
disponible



Evolution  
défavorable



Pas  
d'évolution  
notable



Evolution  
mitigée



Evolution  
favorable



# 1. Dynamique démographique

# Dynamique démographique



## 1 – Evolution de la population

### » Un contexte de forte croissance démographique

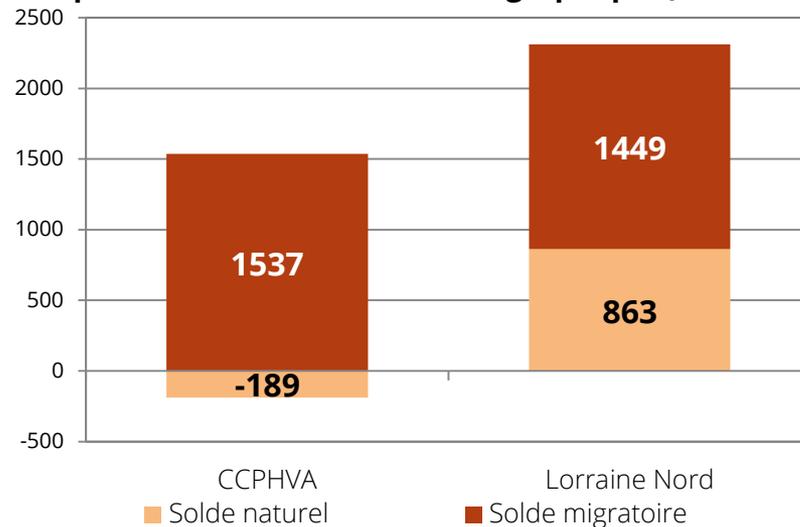
- +1 300 habitants en 5 ans
- Mais inégalement répartie : 71% de la croissance dans 3 communes
  - Audun-le-Tiche, Boulange, Ottange

### » Une croissance portée par le solde migratoire

- Moteur de la croissance démographique, compense le solde naturel déficitaire
- 70% du solde migratoire dans 3 communes
  - Audun-le-Tiche, Villerupt, Ottange

EPCI	Population		Evolution		
	2010	2015	10-15	%	% annuel
CCPHVA	26 631	27 979	+1 348	+5,1	+0,99
<b>Lorraine Nord</b>	<b>178 296</b>	<b>180 608</b>	<b>+2 312</b>	<b>+1,3</b>	<b>+0,26</b>

Composantes de l'évolution démographique (2010-2015)



Source : INSEE

# Dynamique démographique



## • 2 – Structure par âge

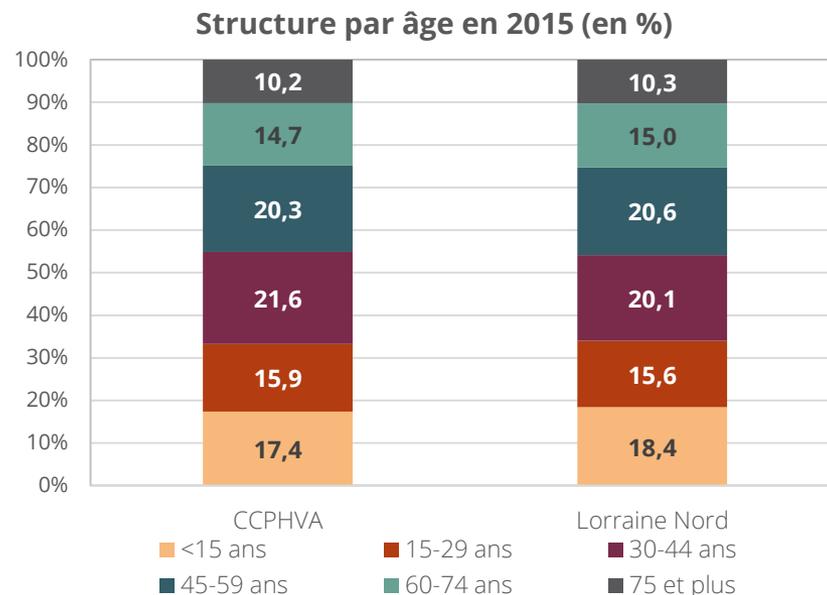
### » Un vieillissement qui s'amplifie

- Une population âgée déjà âgée en 2010 (IDJ <100) et qui continue de vieillir
- Un indice qui baisse alors qu'il s'améliore en Lorraine Nord
- Un solde migratoire qui ne permet pas d'enrayer le phénomène

### » Un déficit des plus jeunes au profit des actifs

- Part des <15 ans inférieure de 1,4 point à la moyenne Lorraine Nord
- Mais part des 30-44 ans supérieure : +1,5 point
- 33% de la population a moins de 30 ans (Lorraine Nord : 34%)
- 25% de la population a plus de 60 ans (Lorraine Nord : 25%)

Indice de jeunesse		
EPCI	2010	2015
CCPHVA	90	87
<b>Lorraine Nord</b>	<b>93</b>	<b>96</b>



Source : INSEE

# Dynamique démographique

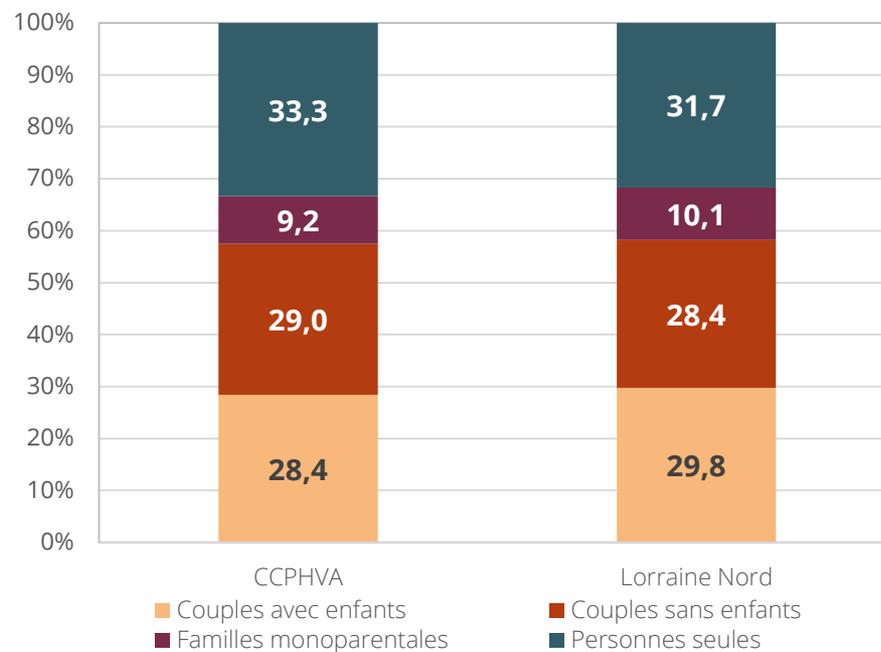


## 3 – Evolution et structure des ménages

- » Un desserrement des ménages contenu sur le territoire
  - Des ménages plus nombreux (+4%), avec une taille stable (2,2)
  - Une évolution plus favorable qu'en Lorraine Nord
- » ... malgré un taux de personnes seules élevé
  - 1 ménage sur 3 est une personne seule (séparations, veuvage, décohabitation des jeunes)
  - Une part de personnes seules (33,3%) plus élevée qu'en Lorraine Nord (31,7%)
- » Des besoins à intégrer dans la programmation de l'offre de logements
  - 62% des ménages = 1 ou 2 personnes

EPCI	Ménages			Taille des ménages	
	2010	2015	Evol. (%)	2010	2015
CCPHVA	11 992	12 445	+3,8	2,21	2,22
<b>Lorraine Nord</b>	<b>75 178</b>	<b>78 471</b>	<b>+4,0</b>	<b>2,29</b>	<b>2,26</b>

Structure familiale des ménages en 2015

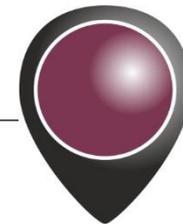


Source : INSEE



## 2. Dynamique du parc de logements

# Dynamique du parc de logements



## • 4 – Construction neuve

### » Une baisse de la construction neuve entre 2010 et 2016

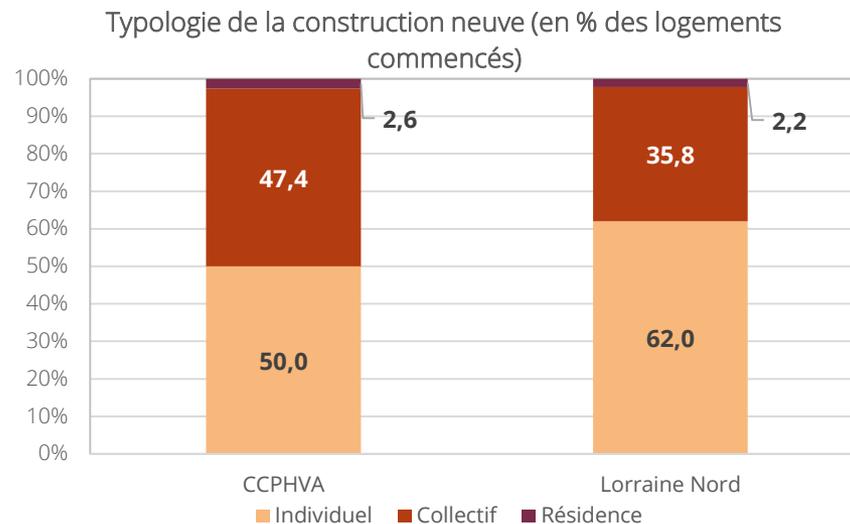
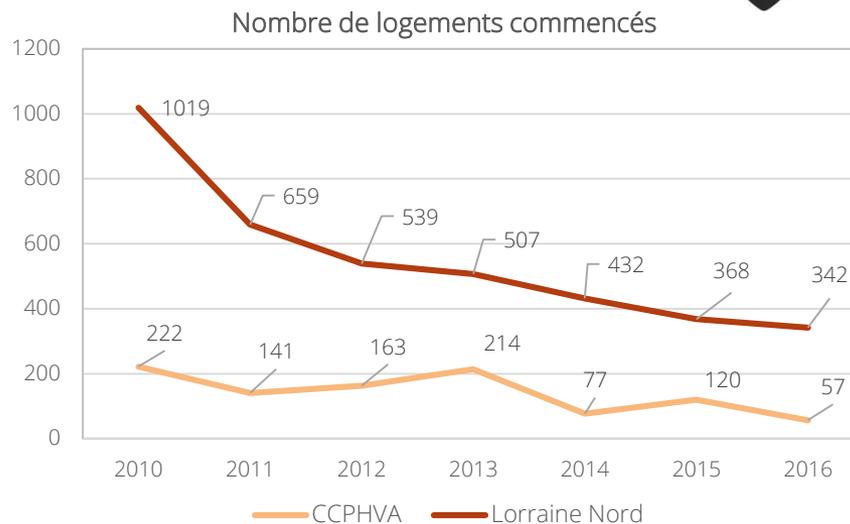
- Un volume divisé par 4 entre 2010 et 2016
- Une rupture dans la dynamique en 2014 :
  - 2010-2013 : 185 logements/an
  - 2014-2016 : 85 logements/an

### » Une situation qui va inévitablement évoluer avec l'OIN

- Rappel : 8 600 logements en 20 ans à produire

### » Une construction neuve équilibrée

- Lié au caractère urbain du territoire
- Alors que le logement individuel reste dominant en Lorraine Nord (62% de la construction neuve)



Source : MEDDE, sit@del2

# Dynamique du parc de logements



## 5 – Evolution des loyers

### » Loyers privés : stable sur 1 an

- Autour de 10€/m<sup>2</sup>
- Le loyer le plus élevé de toute la Lorraine Nord, dû à sa proximité immédiate avec le Luxembourg

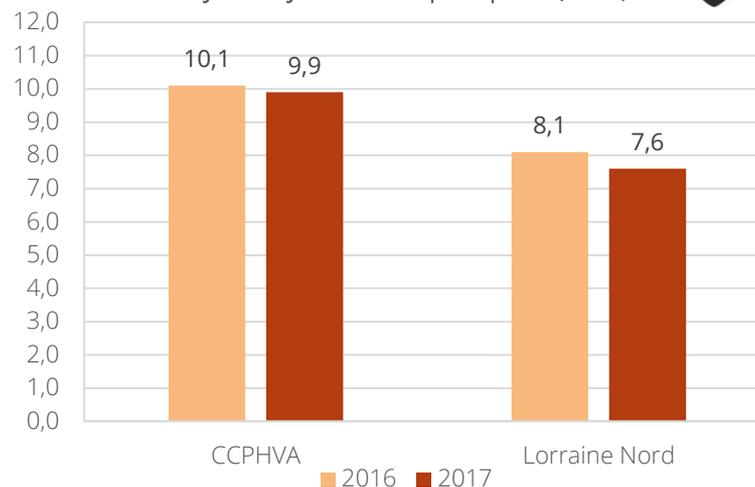
### » Loyers dans le parc social : stable sur 1 an

- Dans la moyenne nord-lorraine
- Pas d'effet frontière sur les niveaux de loyer dans le parc social

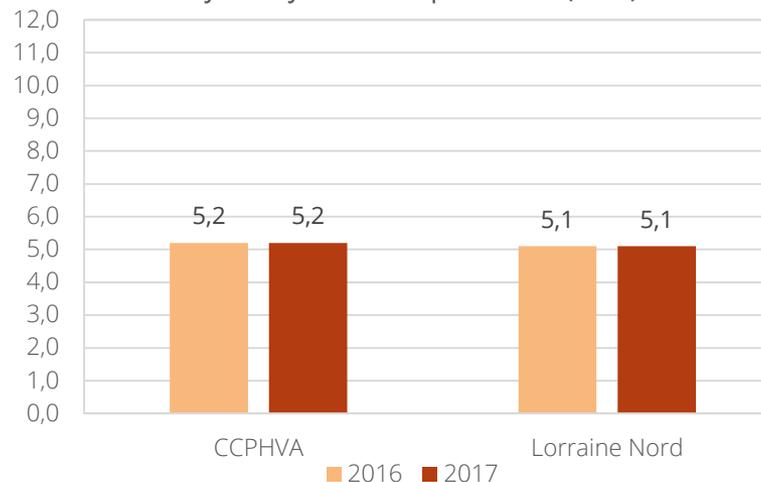
### » Un écart important entre le loyer privé et le loyer social

- Un rapport qui varie du simple au double
- Un écart qui réduit l'efficacité des outils incitatifs (OPAH) pour les propriétaires bailleurs

Loyer moyen dans le parc privé (€/m<sup>2</sup>)



Loyer moyen dans le parc social (€/m<sup>2</sup>)



# Dynamique du parc de logements



## • 6 – Prix des biens immobiliers

### » Un marché de la maison attractif

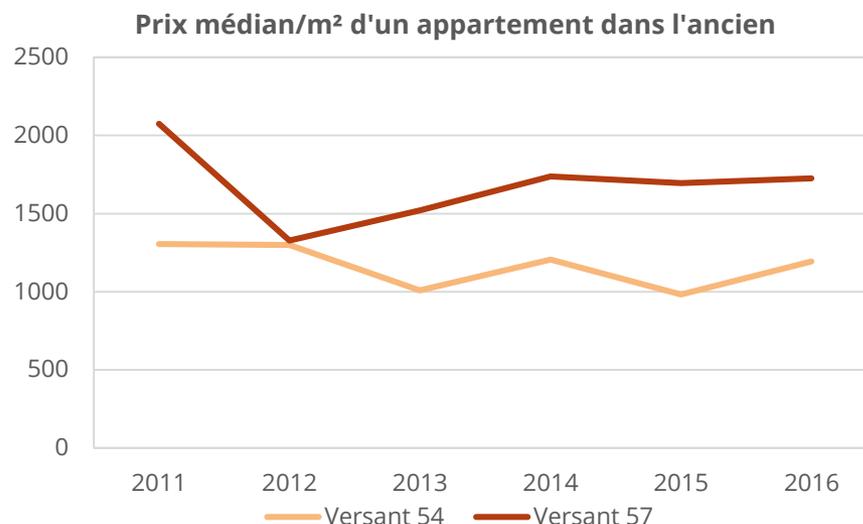
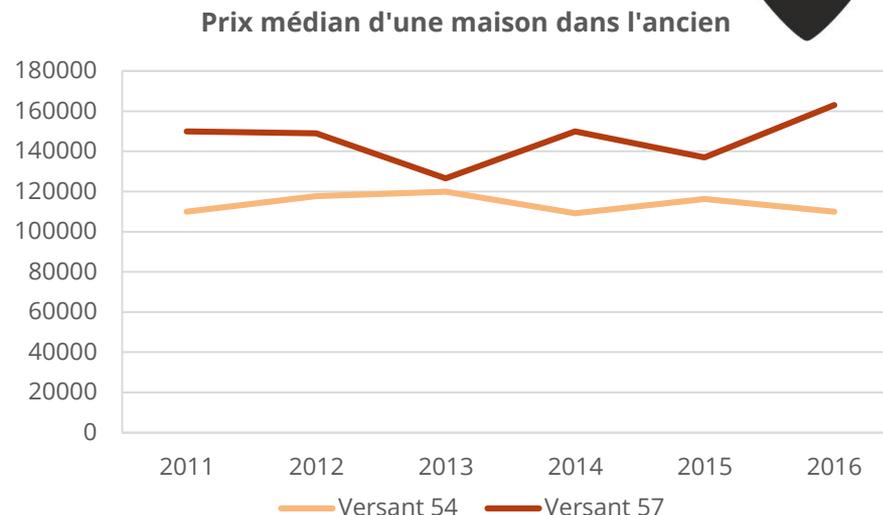
- Des prix stables sur le versant 54 et en hausse (+9%) dans un contexte global de baisse des prix
- Un territoire frontalier attractif

### » Un marché de l'appartement en perte de vitesse

- -9% sur le versant 54 et -17% sur le versant 57
- Une forte baisse sur le versant 57 mais une stabilité des prix depuis 2014

### » Un marché en demi-teinte : plus attractif sur la maison que sur les appartements

### » Un versant mosellan plus cher



Source : DGFIP, fichier DVF et Notaires de France, fichier Perval

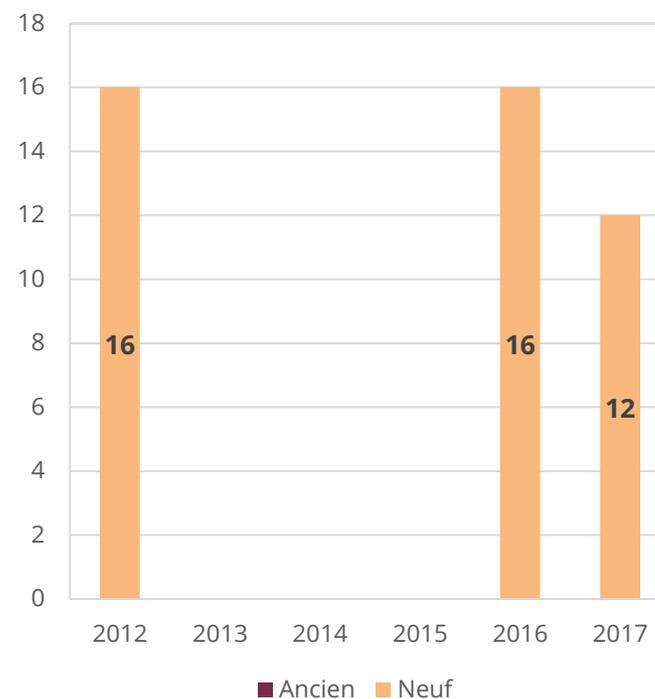
# Dynamique du parc de logements



## • 7 – Evolution des Prêts à Taux Zéros (PTZ)

- » 2012-2017 : 44 PTZ sur la CCPHVA
  - 6% des PTZ en Lorraine Nord sur la période
  - Une baisse des PTZ en 2017
- » 2012 : une réforme et un coup d'arrêt à la primo-accession des plus modestes
  - Exclusion du logement ancien des PTZ
  - Faiblesse des PTZ entre 2013 et 2015, secret statistique
- » 2016 : Retour de l'ancien dans le dispositif
  - Des effets qui ne se font pas attendre : pas d'info en 2015, 16 PTZ en 2016
- » Un territoire peu propice à la primo-accession aidée
  - Ménages hors plafonds PTZ (revenus frontaliers)
  - Coût élevé du logement qui exclut les ménages modestes de l'accession
  - 29% dans les prêts en 2016 et 2017

PTZ accordés sur la période récente  
(2012-2017)



Source : DGALN

# Dynamique du parc de logements

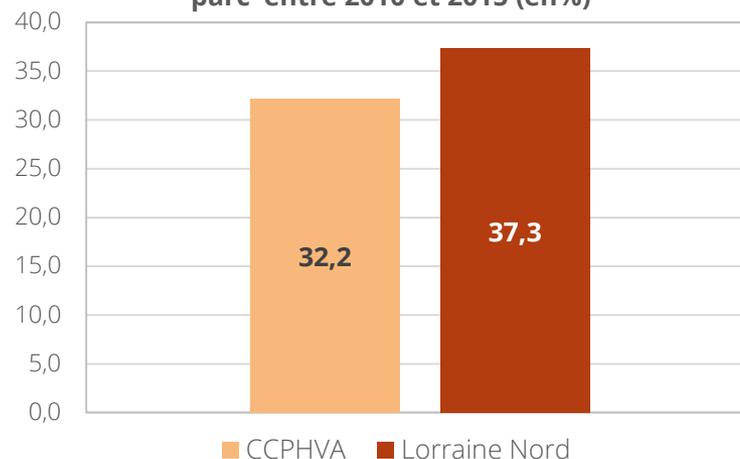


## 8 – Evolution du parc de logements

- » Un parc qui se développe au même rythme que la Lorraine Nord
  - +6,4% depuis 2010
- » Un marché qui se détend entre 2010 et 2015
  - Une hausse de la vacance dans la moyenne nord-lorraine
    - Taux de vacance : +1,5 points (Lorraine Nord : +1,7)
    - Stock : +27% (Lorraine Nord : +29%)
- » Un délaissement du parc ancien
  - La vacance représente 32% de l'accroissement du parc sur la CCPHVA
    - Effet de transfert de population du parc ancien vers le parc neuf
    - Moins marqué qu'en Lorraine Nord (37%)

	Logements		Taux de vacance (%)		Variation (%)	
	2010	2015	2010	2015	Parc	Vacance
CCPHVA	13 052	13 885	7,6	9,1	+6,4	+27,1
<b>Lorraine Nord</b>	<b>83 171</b>	<b>88 551</b>	<b>8,3</b>	<b>10,0</b>	<b>+6,5</b>	<b>+29,2</b>

Part de la vacance dans l'accroissement du parc entre 2010 et 2015 (en%)



# Dynamique du parc de logements



## 9 – Fragilité du parc de logements

» 3 composantes : vacance, âge du parc, confort (salle de bain / chauffage central)

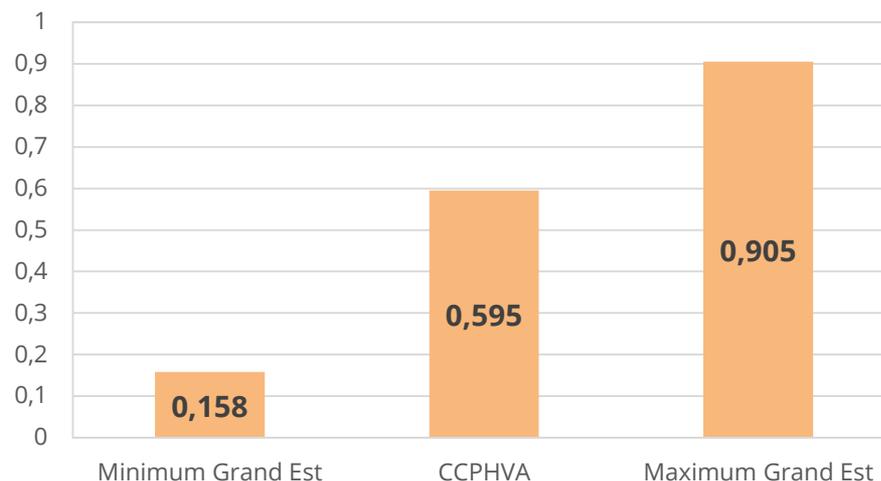
- Une situation meilleure qu'en Lorraine Nord sur quasiment tous les critères

» Un indice sur la fragilité du parc

- Un indice synthétisant la vacance, l'âge du parc, le confort
  - Entre 0 et 1
- Le parc de la CCPHVA dans la moyenne haute de la région
- Une fragilité qui tient autant à la vacance qu'au confort et à l'ancienneté du parc

EPCI	Tx de vacance (%)	Tx de log. avant 1946 (%)	Tx de log. ss salle de bain (%)	Tx de log. ss chauff. central (%)
CCPHVA	9,1	30,8	4,8	4,3
<b>Lorraine Nord</b>	<b>10,0</b>	<b>31,8</b>	<b>3,6</b>	<b>8,2</b>

Indice de fragilité comparé





### 3. Offre et demande en logements à loyer maîtrisé

# Offre et demande en logements à loyer maîtrisé



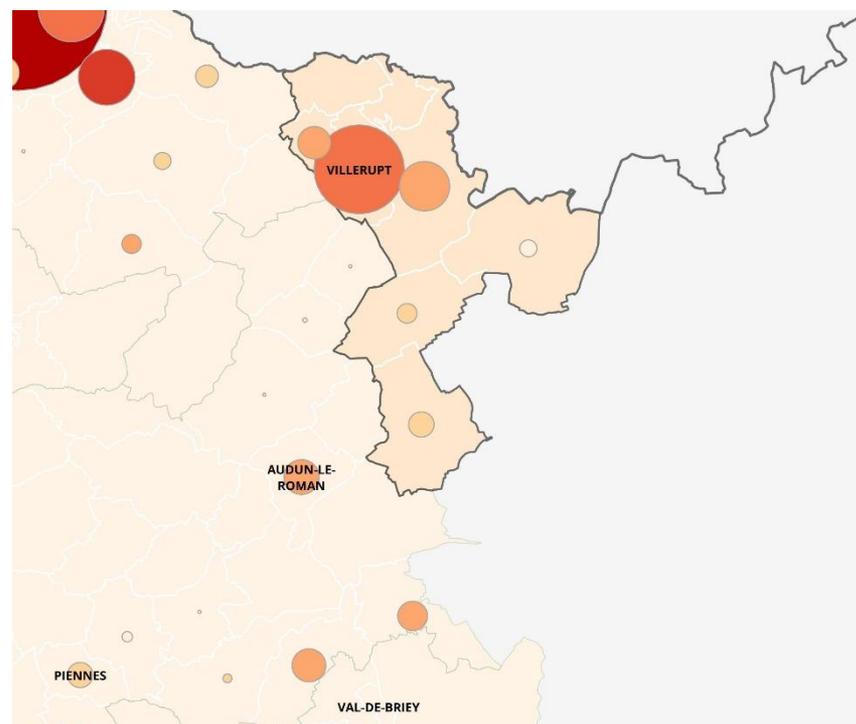
## 10 – Evolution du parc locatif social

### » Un parc en développement

- +7% sur les 5 dernières années
- Une production qui permet de maintenir le taux de LLS (9%)
- Un taux de LLS qui reste inférieur à la moyenne nord-lorraine

### » Une offre très concentrée

- 90% de l'offre sur 3 communes (Villerupt, Audun-le-Tiche, Thil)
- Seules Villerupt (16%) et Thil (11%) dépassent le taux de 10%

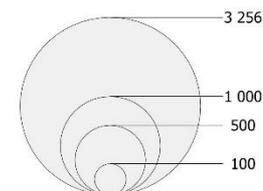


	LLS au 1 <sup>er</sup> janvier		Evol.	Taux de LLS	
	2012	2017		2012	2017
CCPHVA	1 238	1 324	+6,9	9,0	9,1
<b>Lorraine Nord</b>	<b>10 518</b>	<b>10 721</b>	<b>+1,9</b>	<b>12,0</b>	<b>11,7</b>

Part des logements sociaux



Nombre de logements



Source : DREAL (RPLS), INSEE (RP), calculs AGAPE

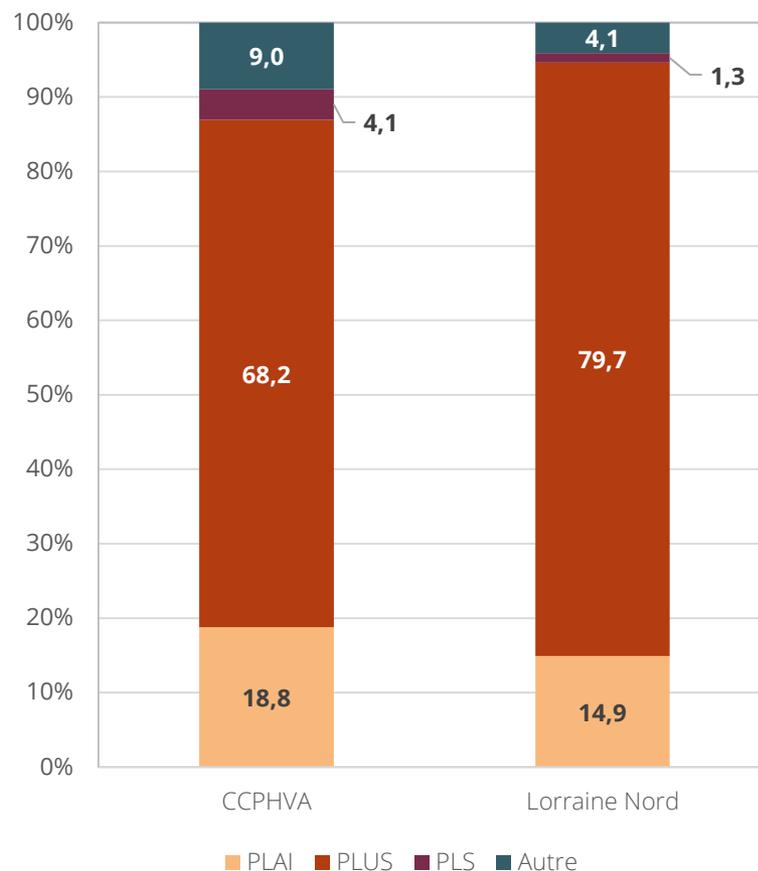
# Offre et demande en logements à loyer maîtrisé



## • 11 – Production de LLS

- » 245 logements financés en 5 ans
  - 26% de la production de LLS en Lorraine Nord
- » 3 principaux types de financements
  - PLAI/PLA social : très social
  - PLUS : logement social classique
  - PLS : logement social intermédiaire
- » Un développement de l'offre locative sociale qui repose principalement sur un financement « classique »
  - 68% des logements financés sur la CAL, 80% en Lorraine Nord
- » Le logement « très social », second type de LLS financés
  - 19% de l'offre locative sociale sur la CCPHVA
  - Un taux supérieur à la Lorraine Nord, mais en-deçà du seuil de 30% demandé par l'Etat

Typologie de l'offre locative sociale nouvelle par mode de financement (2013 à 2017)



Source : DREAL, fichier RPLS

# Offre et demande en logements à loyer maîtrisé



## • 12 – Profil des occupants du parc social

### » Une pression modérée sur le parc social de la CCPHVA

- Une ancienneté d'emménagement inférieure à la moyenne Lorraine Nord
- Une ancienneté en baisse, signe d'une plus grande rotation dans le parc

	Ancienneté dans le logement		Taille moyenne des ménages	
	2010	2015	2010	2015
CCPHVA	14,7	11,8	2,0	2,0
<b>Lorraine Nord</b>	<b>14,8</b>	<b>13,6</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>

### » Une ancienneté d'emménagement qui se réduit entre parc social et parc privé

- Ecart de 7 ans en 2010, 4,4 en 2015
- Développement de l'offre locative sociale sur le territoire
- Prix élevés dans le privé qui freinent les parcours résidentiels

Parc locatif privé	Ancienneté dans le logement		Taille moyenne des ménages	
	2010	2015	2010	2015
CCPHVA	7,8	7,4	2,0	2,1
<b>Lorraine Nord</b>	<b>7,3</b>	<b>7,2</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>

Source : INSEE

# Offre et demande en logements à loyer maîtrisé



## • 13 – Satisfaction de la demande locative sociale

### » Près de 520 demandes de logement social sur la CCPHVA en 2017

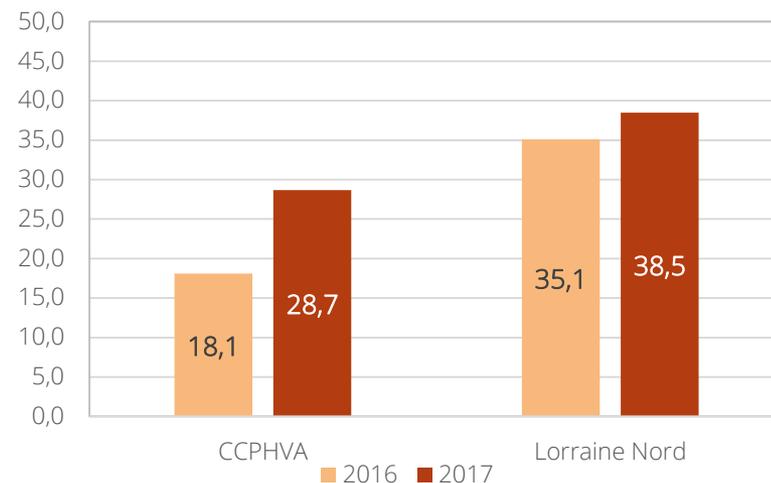
- Une demande en hausse de 3%
- ... qui concerne notamment des demandeurs très modestes (revenus inf. aux plafonds PLAI)

### » Un taux de satisfaction de la demande en forte hausse

- 91 attributions en 2016, 148 en 2017 (+68%)
- Mais un taux de satisfaction (29%) qui reste inférieure à la moyenne Lorraine Nord
- Un logement social qui reste difficile à obtenir
  - Un taux d'attribution maximal de 37% à Thil et 36% à Audun-le-Tiche

	Demandes actives auprès des bailleurs sociaux		
Niveau de ressources des demandeurs	2016	2017	Variation (%)
< PLAI	324	325	+0,3
Entre PLAI et PLUS	85	73	-14,1
Entre PLUS et PLS	11	23	+109,1
> PLS	10	10	0,0
Non renseigné	73	85	+16,4
<b>CCPHVA</b>	<b>503</b>	<b>516</b>	<b>+2,6</b>
<b>Lorraine Nord</b>	<b>2 814</b>	<b>2 578</b>	<b>-8,4</b>

Satisfaction de la demande locative sociale (%)



Source : SNE



## 4. Offre en logements adaptés aux besoins des publics spécifiques

# Offre en logements adaptés aux besoins des publics spécifiques



- **14 – Offre en logements adaptés**

- » Une connaissance de l'offre partielle

- Un travail de renseignement de l'offre via Loge'Adapt trop lourd à gérer pour les bailleurs sociaux
- Pas de mise à jour de l'offre depuis 2010

- » Un groupe de travail de l'Observatoire Partenarial de l'Habitat dédié à la question

- Existence d'un dispositif similaire développé par ARELOR, qui couvre déjà la Moselle
  - Dispositif régional, données harmonisées sur le territoire de l'ex-région Lorraine
- L'outil d'ARELOR peut être déployé gratuitement :
  - Sur demande de la CCPHVA
  - Sur demande du CD54 pour couvrir la partie non couverte actuellement
- En attente du positionnement du Département de Meurthe-et-Moselle

# Offre en logements adaptés aux besoins des publics spécifiques



## • 15 – Offre en petits logements

### » Une progression du parc de petits logements sur la CCPHVA

- Plus élevée qu'en Lorraine Nord
- Près de 75% de l'offre sur Audun-le-Tiche et Villerupt

Logements	T1-T2		
	2010	2015	Evo. (%)
EPCI			
CCPHVA	1 230	1 431	+16,3
<b>Lorraine Nord</b>	<b>6 647</b>	<b>7 163</b>	<b>+7,8</b>

### » Une adéquation aux évolutions démographiques du public cible qui varie d'un EPCI à l'autre

- Public cible du T1-T2 : personne seule et couples sans enfants
- Une adéquation sur la CCPHVA, où la progression des T1-T2 suit l'évolution démographique des ménages (progression des personnes seules notamment)

Ménages	Pers. seules et couples sans enf.		
	2010	2015	Evo. (%)
EPCI			
CCPHVA	7 418	7 657	+3,2
<b>Lorraine Nord</b>	<b>45 095</b>	<b>47 109</b>	<b>+4,5</b>

# Offre en logements adaptés aux besoins des publics spécifiques



## • 16 – Offre de logements très sociaux

- » Une production qui n'atteint pas les objectifs
  - Objectif demandé par l'Etat : 30%
  - 50% de l'objectif atteint ces 5 dernières années en Lorraine Nord
  - Un taux de réalisation meilleur sur la CCPHVA (62%) mais qui reste insuffisant

	Logements en PLAI/ PLA social sur les 5 dernières années		
EPCI	PLAI / PLA social	Total LLS financés	Part offre très sociale (%)
CCPHVA	46	245	18,8
<b>Lorraine Nord</b>	<b>139</b>	<b>931</b>	<b>14,9</b>

- » Mais un niveau de loyer dans le parc social qui reste modéré et permet d'atténuer le manque de logements très sociaux
  - Rappel : 5,2 €/m<sup>2</sup>
  - Un niveau inférieur aux plafonds PLAI en zone II/III

Plafonds de loyers 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Zone II/B2	Zone III/C
PLS (Zone B2/C)	8,82	8,82
PLUS (Zone II/III)	7,55	7,00
<b>PLAI (Zone II/III)</b>	<b>5,86</b>	<b>5,44</b>

Source : DREAL, fichier RPLS

# Offre en logements adaptés aux besoins des publics spécifiques



## • 17 – Accueil des gens du voyage

- » Les objectifs des SDAGV 54 et 57 pas encore atteints sur les aires d'accueil
  - 30 places en aires d'accueil à créer sur la CCPHVA
- » Une aire de grand passage commune CAL/T2L/CCPHVA (150 places)
- » La question de la sédentarisation est peu présente
  - Quelques familles sédentarisées sur des terrains en zone U et raccordées aux réseaux
  - Pas de projet recensé sur la CCPHVA

Aire d'accueil	2013	2014	2015	2016	2017
Villerupt/ Audun-le-Tiche	<b>Aire non réalisée</b>				

EPCI	Terrains familiaux		Logement adapté	
	Projet	Réalisé	Projet	Réalisé
CCPHVA	0	0	0	0
Lorraine Nord	9	1	0	0



## 5. Dynamique foncière



## • 18 – potentialités foncières des documents d'urbanisme en vigueur

### » Conséquences de l'application de la loi ALUR

- Caducité des POS non transformés en PLU et application du Règlement National d'Urbanisme à compter du 27 mars 2017
- Les communes dont le PLU est en cours d'élaboration, se retrouvent en RNU et ne disposent plus, de fait, de potentialités foncières pour l'urbanisation
- Mais situation provisoire le temps que les PLU soient approuvés

### » Un indicateur biaisé

- La prise en compte des documents en vigueur donnerait une vision biaisée des potentialités foncières, sous-estimées par l'application du RNU
- Un indicateur à différer du fait de l'élaboration d'un PLUi-H

# Dynamique foncière

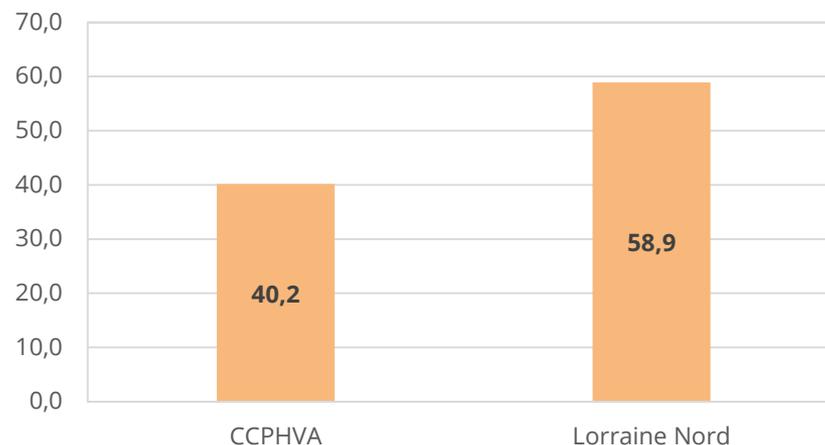


## • 19 – Evolution de l'occupation du sol

- » Une artificialisation supérieure à la croissance démographique
  - Et qui progresse à un rythme 2 fois supérieur à la moyenne nord-lorraine
- » Mais l'habitat représente moins de la moitié de l'artificialisation
  - 32ha artificialisés pour de l'habitat en 6 ans, soit 40% de l'artificialisation
  - Une consommation modeste au regard de la croissance démographique affichée
  - Une artificialisation importante à Audun-le-Tiche (+38ha) liée au crassier des Terres Rouges

Espaces artificialisés (ha)	2009	2015	Evol. 2009-2015		Evo. ann. pop. 10-15 (%)
			Abs.	Ann. (%)	
CCPHVA	913,4	993,9	+80,5	+1,42	+0,92
<b>Lorraine Nord</b>	<b>8573,3</b>	<b>8890,2</b>	<b>+317,0</b>	<b>+0,61</b>	<b>+0,29</b>

Part de l'habitat dans l'artificialisation entre 2009 et 2015



# Dynamique foncière



## • 20 – Prix du foncier à bâtir

### » Des terrains à bâtir plus grands

- Surface moyenne en baisse jusqu'en 2015, pas assez de transactions en 2016
- Des terrains en moyenne plus petits qu'en Lorraine Nord

### » Un prix de l'are en forte hausse

- Des prix en moyenne plus élevés qu'en Lorraine Nord, qui progressent
- Une pression foncière liée à la dynamique du travail frontalier
- Des risques pour les ménages non frontaliers de ne plus pouvoir accéder à la propriété en logement individuel sur la CCPHVA
- Pas assez de transactions en 2016

### Surface moyenne (m<sup>2</sup>) des terrains destinés à l'individuel

	2012	2013	2014	2015	2016	Evol. 2012-2016 (%)
CCPHVA	619	650	630	527	Ns	ND
<b>Lorraine Nord</b>	<b>698</b>	<b>761</b>	<b>812</b>	<b>687</b>	<b>793</b>	<b>+13,6</b>

### Prix moyen du terrain pour l'individuel (€/are)

	2012	2013	2014	2015	2016	Evol. 2012-2016 (%)
CCPHVA	12420	12110	13730	13280	Ns	ND
<b>Lorraine Nord</b>	<b>9230</b>	<b>9290</b>	<b>9450</b>	<b>8591</b>	<b>9580</b>	<b>+3,8</b>

Source : Notaires de France, fichier Perval

Ns : non significatif (<5 transactions)  
ND : évolution non disponible



## 6. Performance énergétique des logements

# Performance énergétique des logements



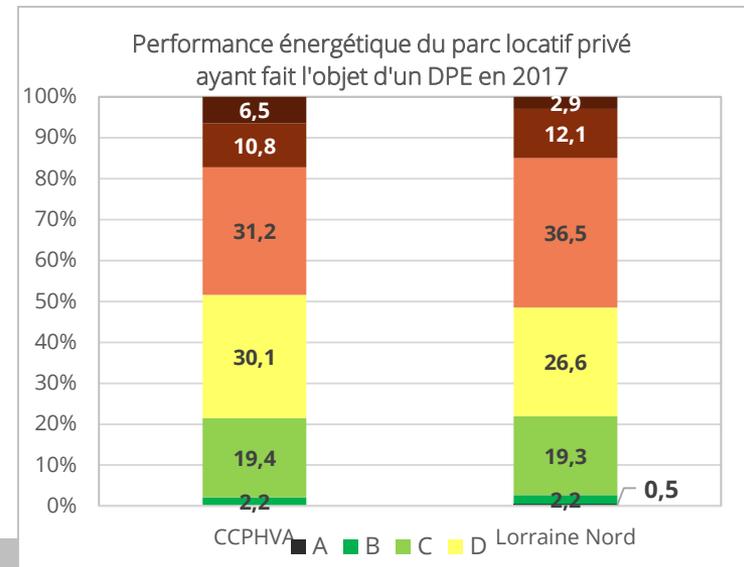
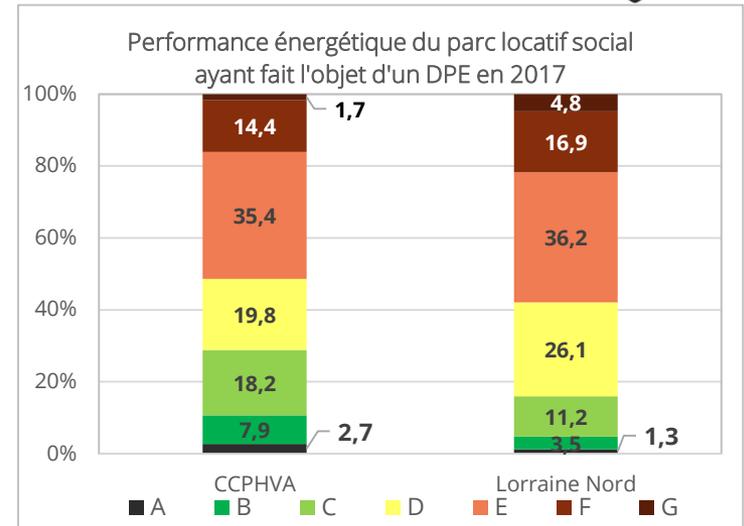
## • 21 – Performance énergétique du parc

### » Sur le parc locatif social :

- Un parc social moins énergivore sur la CCPHVA qu'en Lorraine Nord
  - 52% des LLS en DPE E-F-G sur la CCPHVA
  - 58% en Lorraine Nord
- Des réhabilitations récentes sur le parc social (Riesa) et des opérations neuves à venir (OIN)

### » Sur le parc locatif privé :

- Une meilleure performance énergétique sur les offres de location recensées
  - 49% des logements en DPE E-F-G sur la CAL
  - 52% en Lorraine Nord
- Un parc locatif privé un peu plus performant sur la CCPHVA qu'en Lorraine Nord
- Un effet des différentes politiques de la CCPHVA, notamment les OPAH et Habiter Mieux



Source : AtHome et RPLS



# Synthèse

# Vue d'ensemble des indicateurs

N°	Indicateur	Evaluation
1	Evolution de la population	Vert
2	Structure par âge	Rouge
3	Evolution et structure des ménages	Violet
4	Construction neuve	Violet
5	Evolution des loyers	Orange
6	Prix des biens immobiliers	Violet
7	Evolution des Prêts à Taux Zéro (PTZ)	Rouge
8	Evolution du parc de logements	Rouge
9	Fragilité du parc de logements	Vert
10	Evolution du parc locatif social	Vert
11	Production de logement locatifs sociaux (LLS)	Violet
12	Profil des occupants du parc social	Vert
13	Satisfaction de la demande locative sociale	Vert
14	Offre en logements adaptés	Gris
15	Offre en petits logements	Vert
16	Offre de logements très sociaux	Rouge
17	Accueil des gens du voyage	Rouge
18	Potentialités foncières des documents d'urbanisme en vigueur	Gris
19	Evolution de l'occupation du sol	Rouge
20	Prix du foncier à bâtir	Rouge
21	Performance énergétique du parc	Vert

# Bilan de la situation de l'habitat en 2018

- **Les points forts :**

- » Croissance démographique
- » Parc peu fragile
- » Offre locative sociale en développement
- » Bon fonctionnement du parc social (occupation/demande)
- » Offre en petits logements
- » Performance énergétique

- **Les points de vigilance :**

- » Population vieillissante
- » Peu de primo-accession aidée
- » Forte hausse de la vacance
- » Besoins spécifiques (LLS très sociaux, gens du voyage)
- » Consommation foncière
- » Coût du foncier

Répartition des indicateurs

