



# 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 baisse démographique

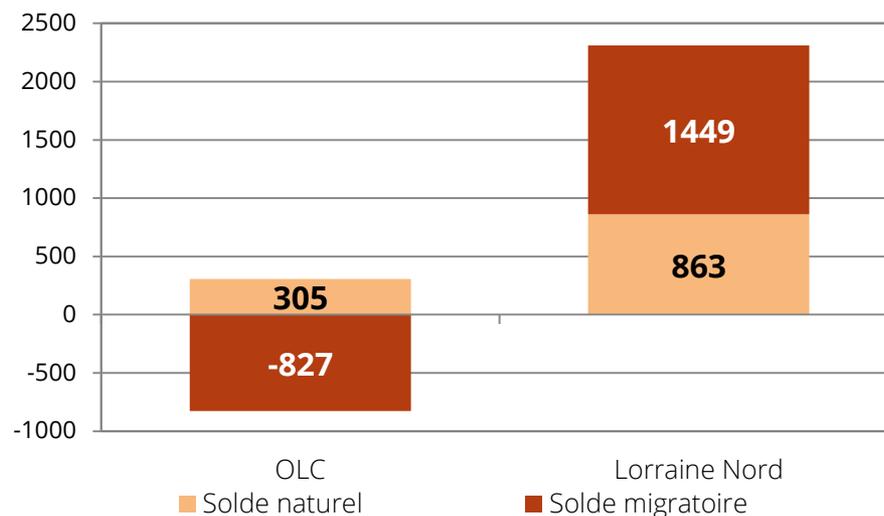
- -520 habitants en 5 ans
- Mais inégalement répartie :
  - -1100 habitants sur l'agglo de Jarny et du Val de l'Orne
  - +400 habitants sur Val de Briey

### » Une baisse liée à un déficit migratoire

- Le solde naturel positif ne compense que partiellement le déficit migratoire
- Un déficit d'attractivité sur une partie du territoire
  - Solde migratoire = -1100 sur l'agglo de Jarny et Val de l'Orne

EPCI	Population		Evolution		
	2010	2015	10-15	%	% annuel
OLC	53 353	52 832	-521	-1,0	-0,20
<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)



# Dynamique démographique



## • 2 – Structure par âge

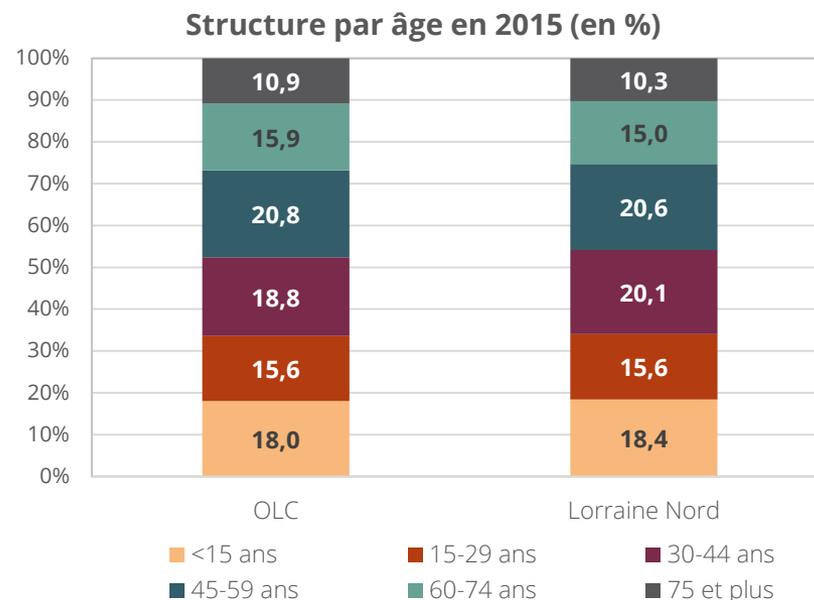
### » Un rajeunissement de la population

- Un indice de jeunesse qui progresse de 6 points
- Un rapport -20 ans/+60 ans proche de la moyenne nord-lorraine

### » Moins de jeunes actifs et davantage de personnes âgées

- Moins de 15 ans : 18%
- Plus de 75 ans : autour de 10-11%
- 34% de la population a moins de 30 ans (Lorraine Nord : 34%)
- 27% de la population a plus de 60 ans (Lorraine Nord : 25%)
- Un déficit sur les 30-44 ans : -1,3 point par rapport à la moyenne nord-lorraine

Indice de jeunesse		
EPCI	2010	2015
OLC	88	94
<b>Lorraine Nord</b>	<b>93</b>	<b>96</b>



# Dynamique démographique

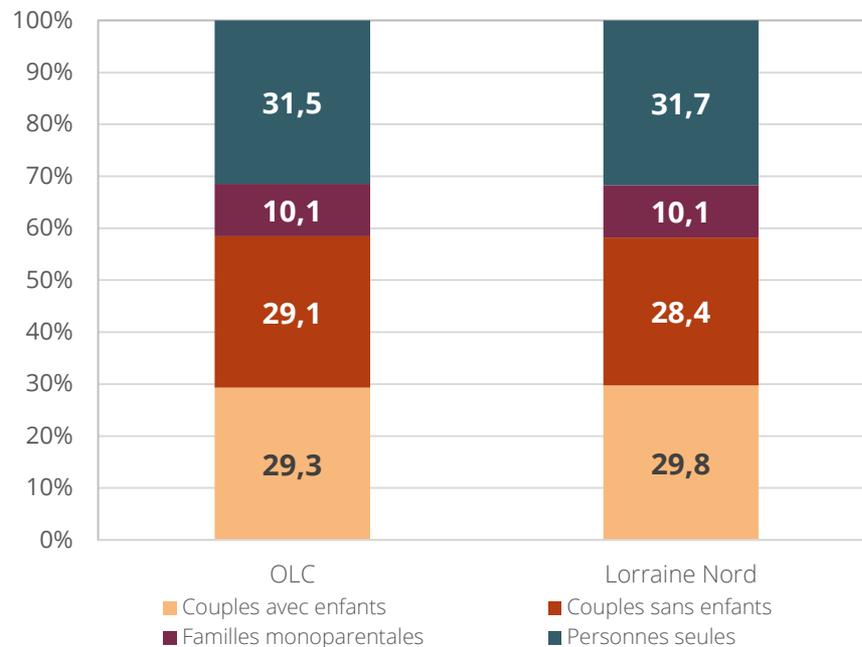


## 3 – Evolution et structure des ménages

- » Un desserrement des ménages sur le territoire
  - Des ménages plus nombreux (+6%), mais de plus en plus petits
  - Une évolution conforme à la Lorraine Nord
  
- » ... lié à l'évolution des modes de vie
  - Près d'1 ménage sur 3 est une personne seule (séparations, veuvage, décohabitation des jeunes)
  
- » Un desserrement des ménages qui accroît les besoins en logements et donc la pression sur le foncier

EPCI	Ménages			Taille des ménages	
	2010	2015	Evol. (%)	2010	2015
OLC	22 063	23 308	+5,6	2,29	2,25
<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

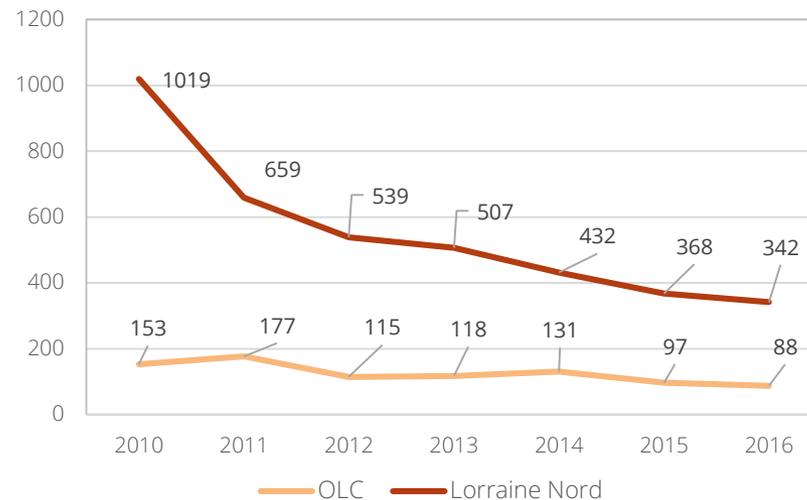
# Dynamique du parc de logements



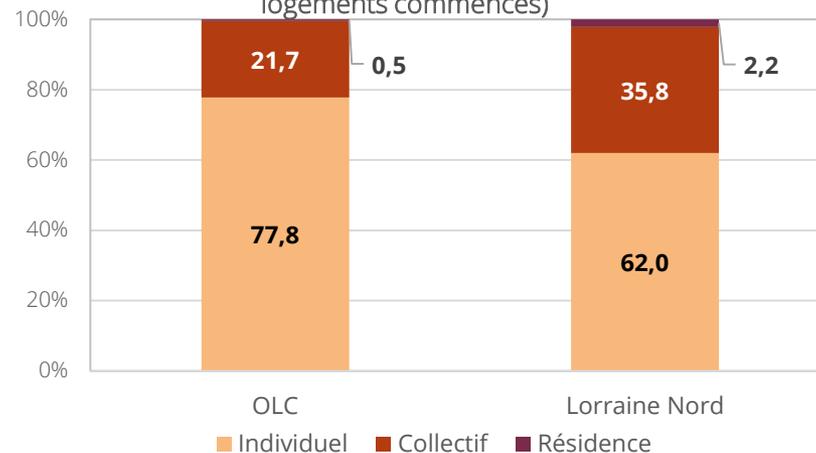
## • 4 – Construction neuve

- » Une stabilité après une baisse
  - Depuis 2012, entre 90 et 120 logements neufs
- » Une dynamique de construction neuve qui résiste au regard de la dynamique en Lorraine Nord
- » Une construction neuve majoritairement orientée vers l'habitat individuel
  - Près de 80% de la construction neuve sur OLC, contre 62% à l'échelle de la Lorraine Nord
  - Malgré 61% des logements neufs sur les zones urbaines (agglo Jarny, Val de l'Orne, Val de Briey)

Nombre de logements commencés



Typologie de la construction neuve (en % des logements commencés)

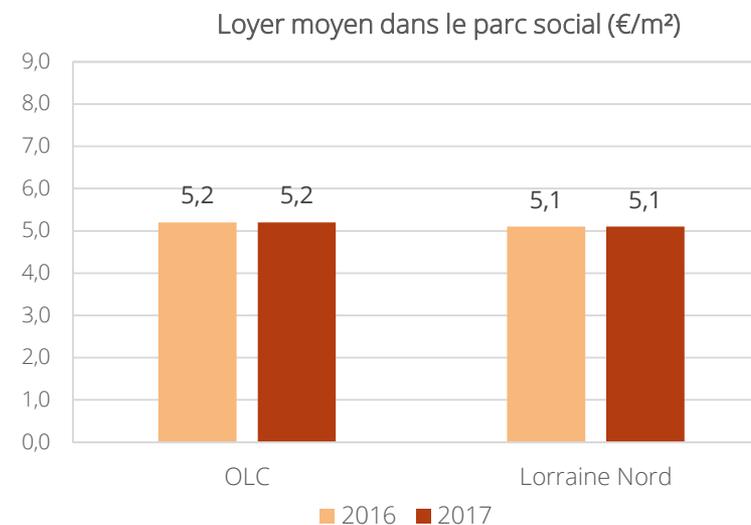
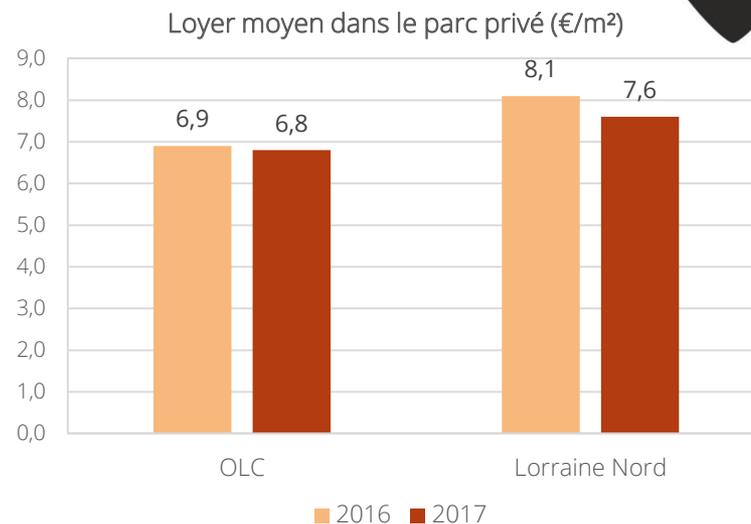


# Dynamique du parc de logements



## • 5 – Evolution des loyers

- » Loyers privés : stable sur 1 an
  - Environ 7€/m<sup>2</sup>, inférieurs à la moyenne Lorraine Nord (7,6)
- » Loyers dans le parc social : stable sur 1 an
  - Dans la moyenne nord-lorraine
- » Un faible écart entre le parc privé et le parc social
  - loyer social = 76% du loyer privé
  - Un atout pour produire du logement social dans le parc privé (conventionnement ANAH)



Source : AtHome et RPLS

# Dynamique du parc de logements



## • 6 – Prix des biens immobiliers

### » Une baisse des prix sur les maisons

- -14% sur le prix médian
- Une baisse du prix qui facilite l'accèsion à la propriété

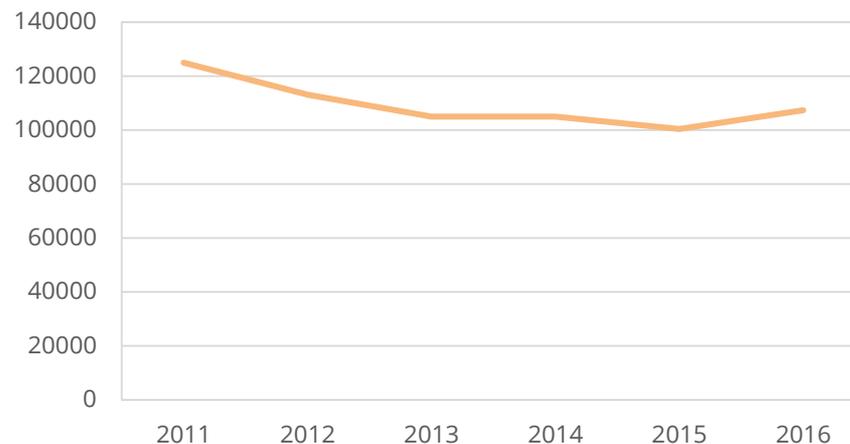
### » Une forte baisse sur les appartements

- -26% sur le prix médian/m<sup>2</sup>
- Un marché plus fragile que la maison

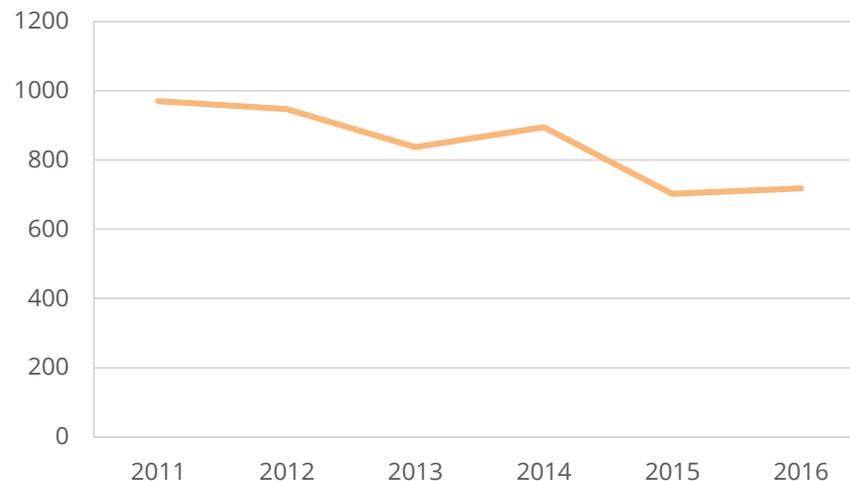
### » La baisse des prix, une fausse-bonne nouvelle ?

- Une bonne nouvelle pour les acquéreurs...
- ... mais qui souligne une fragilité du marché :
  - Perte d'attractivité
  - Repli sur des biens plus petits compte tenu du contexte économique

Prix médian d'une maison dans l'ancien



Prix médian/m<sup>2</sup> d'un appartement dans l'ancien



Source : DGFIP, fichier DVF

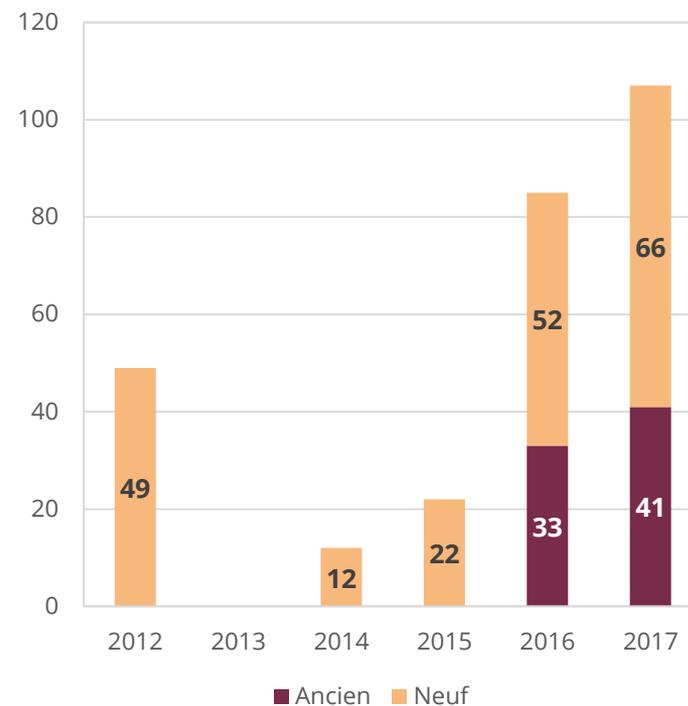
# Dynamique du parc de logements



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

- » 2012-2017 : 275 PTZ sur OLC
  - 40% des PTZ en Lorraine Nord sur la période
  - Une hausse des PTZ depuis 2014
- » 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 2012 et 2015, secret statistique en 2013
- » 2016 : Retour de l'ancien dans le dispositif
  - Des effets qui ne se font pas attendre : forte hausse des PTZ en 2016 et 2017
- » Un dispositif propice à la primo-accession
  - Un poids élevé dans les prêts : 35% des prêts en 2016 et 2017

PTZ accordés sur la période récente  
(2012-2017)



# Dynamique du parc de logements

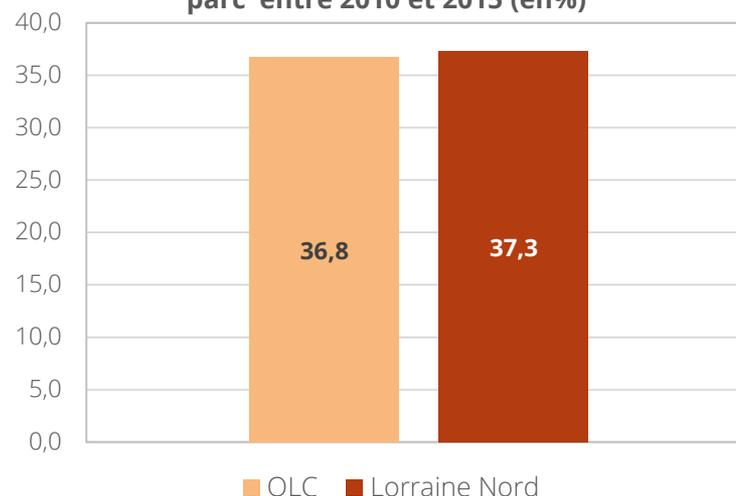


## 8 – Evolution du parc de logements

- » Un parc qui se développe plus rapidement que la Lorraine Nord
  - +8,5% depuis 2010
- » Un marché qui se détend entre 2010 et 2015
  - Une hausse de la vacance plus marquée qu'en Lorraine Nord
    - Taux de vacance : +2,2 points (Lorraine Nord : +1,7)
    - Stock : +37% (Lorraine Nord : +29%)
- » Un délaissement du parc ancien
  - La vacance représente 37% de l'accroissement du parc sur OLC
    - Effet de transfert de population du parc ancien vers le parc neuf
    - Dans la moyenne Lorraine Nord (37%)

	Logements		Taux de vacance (%)		Variation (%)	
	2010	2015	2010	2015	Parc	Vacance
OLC	24 263	26 314	8,3	10,5	+8,5	+37,4
<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%)



Source : INSEE

# Dynamique du parc de logements



## 9 – Fragilité du parc de logements

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

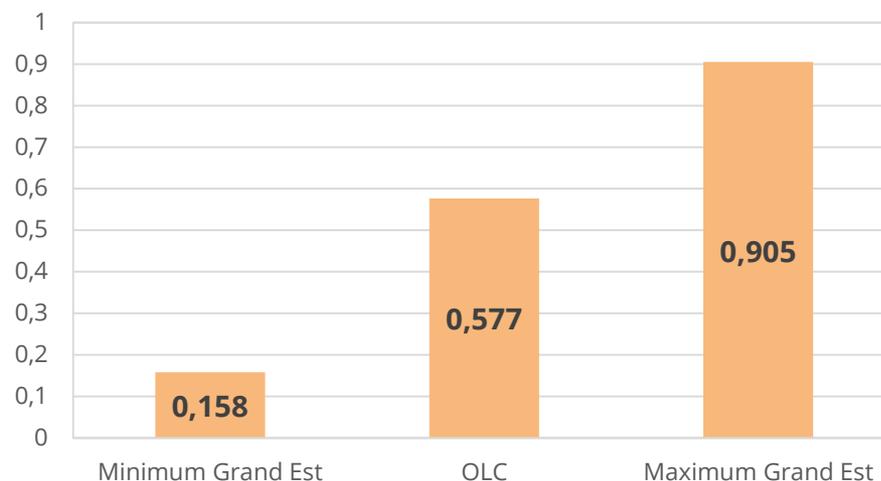
- Une situation globalement conforme à celle de la Lorraine Nord

» 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 CPH dans la moyenne haute de la région
- Une fragilité qui tient principalement à la vacance

EPCI	Tx de vacance (%)	Tx de log. avant 1946 (%)	Tx de log. ss salle de bain (%)	Tx de log. ss chauff. central (%)
OLC	10,5	31,9	3,1	9,5
<b>Lorraine Nord</b>	<b>10,0</b>	<b>31,8</b>	<b>3,6</b>	<b>8,2</b>

Indice de fragilité comparé



Source : INSEE



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

# Offre et demande en logements à loyer maîtrisé



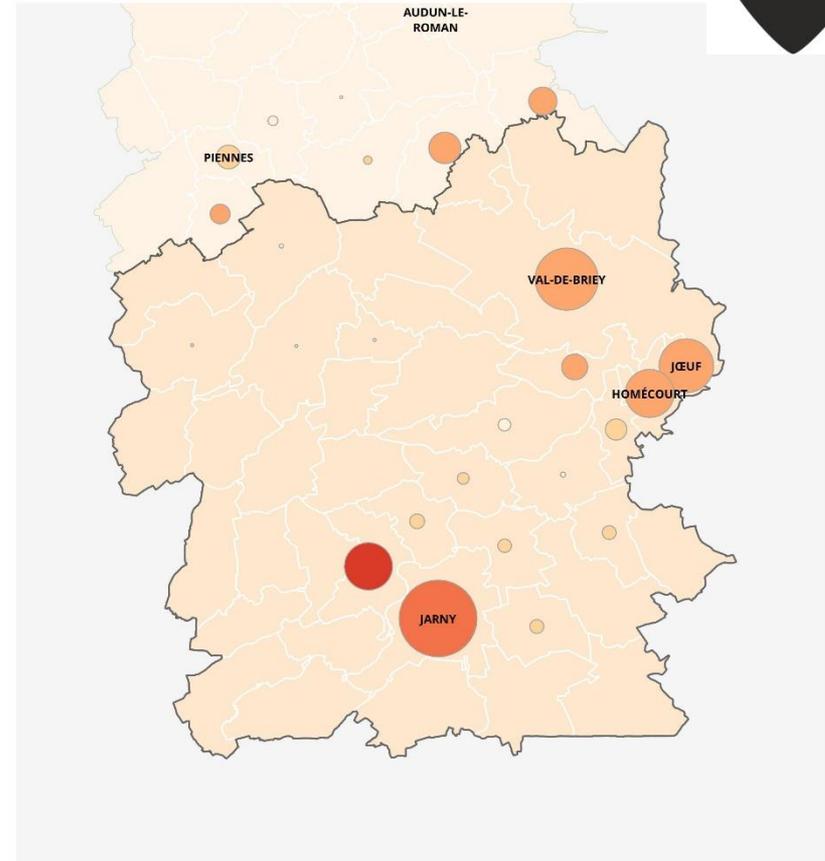
## 10 – Evolution du parc locatif social

### » Une légère baisse du parc social

- -2%, à contre-courant de la Lorraine Nord
- Des sorties du parc (démolition, vente aux occupants,...)

### » Une offre encore peu développée

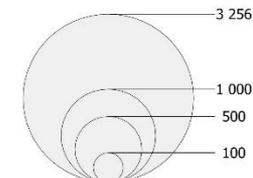
- Seules les communes de Conflans, Jarny et Val de Briey dépassent les 10%
- Une offre qui augmente sur la période très récente (2016-2017)
  - Développement urbain à Homécourt (Bois de la Sarre)



Part des logements sociaux



Nombre de logements



	LLS au 1 <sup>er</sup> janvier		Evol.	Taux de LLS	
	2012	2017		2012	2017
OLC	2 312	2 265	-2,0	8,7	8,3
<b>Lorraine Nord</b>	<b>10 518</b>	<b>10 721</b>	<b>+1,9</b>	<b>12,0</b>	<b>11,7</b>

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

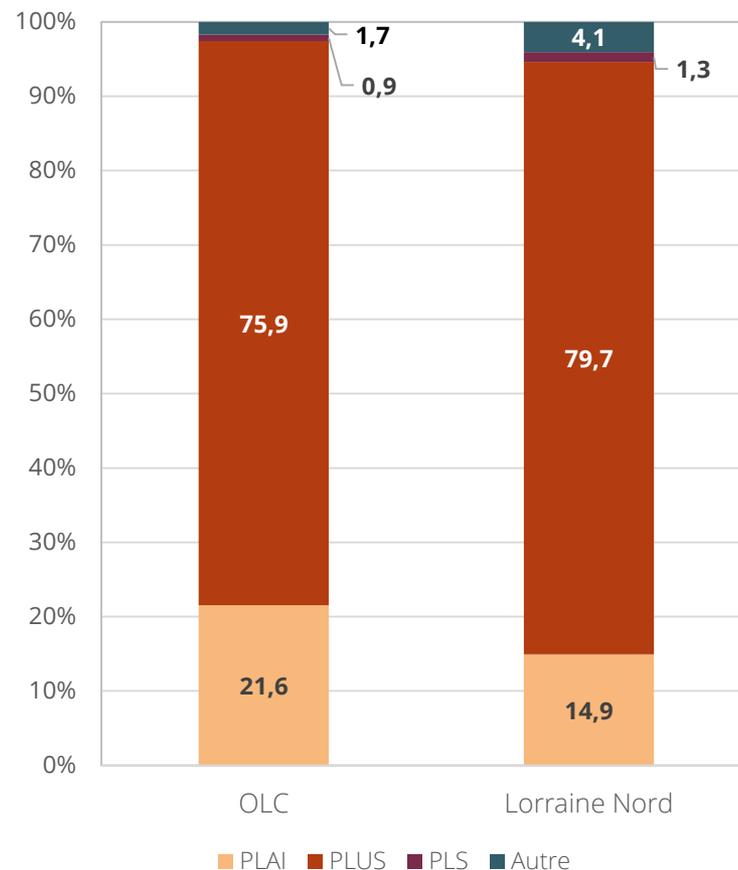
# Offre et demande en logements à loyer maîtrisé



## • 11 – Production de LLS

- » 116 logements financés en 5 ans
  - 12% de la production de LLS en Lorraine Nord
- » 3 principaux types de financements
  - PLA/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 »
  - 76% des logements financés sur OLC, 80% en Lorraine Nord
- » Le logement « très social », second type de LLS financés
  - 22% de l'offre locative sociale sur OLC
  - Le taux de PLA le plus élevé en Lorraine Nord
  - Un taux qui s'approche du seuil de 30% demandé par l'Etat

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



Source : RPLS

# Offre et demande en logements à loyer maîtrisé



## • 12 – Profil des occupants du parc social

### » Une pression modérée sur le parc social d'OLC

- Une ancienneté d'emménagement dans la moyenne Lorraine Nord
- Une ancienneté qui stagne, signe d'une faible mobilité dans le parc social

Parc locatif social	Ancienneté dans le logement		Taille moyenne des ménages	
	2010	2015	2010	2015
OLC	13,6	13,8	2,2	2,2
<b>Lorraine Nord</b>	<b>14,8</b>	<b>13,6</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>

### » Une difficulté à quitter le parc social

- Une ancienneté 2 fois plus importante dans le parc social que dans le parc privé
- Une difficulté à quitter le logement social
  - Offre insuffisante pour une mobilité interne au parc
  - Revenus insuffisants pour accéder à la propriété/location privée

Parc locatif privé	Ancienneté dans le logement		Taille moyenne des ménages	
	2010	2015	2010	2015
OLC	7,5	7,2	2,0	2,0
<b>Lorraine Nord</b>	<b>7,3</b>	<b>7,2</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>

# Offre et demande en logements à loyer maîtrisé

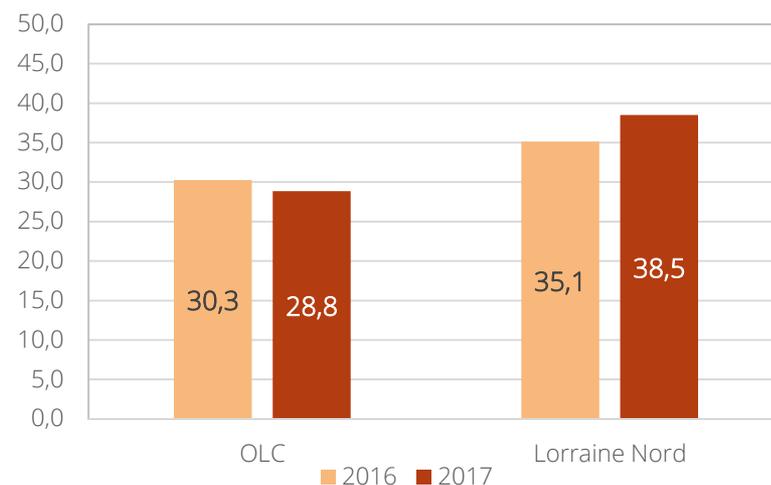


## 13 – Satisfaction de la demande locative sociale

- » Près de 720 demandes de logement social sur OLC en 2017
  - Une demande en baisse de 10%, liée à une forte baisse de la demande sur Homécourt (-60 demandes)
  - L'essentiel de la demande émane de ménages très modestes (revenus inf. aux plafonds PLAI)
  
- » Des attributions en recul, en lien avec une baisse de la demande
  - 217 attributions en 2016, 186 en 2017 (-14%)
  - Un taux d'attribution (29%) inférieur de 10 points à la moyenne Lorraine Nord
  - Variable selon les communes :
    - De 22% à Jarny à 46% sur Val de Briey
    - Près de la moitié des attributions sont faites sur la commune du Val de Briey
  
- » Une dynamique de la demande qui n'incite pas au développement de l'offre

	Demandes actives auprès des bailleurs sociaux		
Niveau de ressources des demandeurs	2016	2017	Variation (%)
< PLAI	360	334	-7,3
Entre PLAI et PLUS	125	109	-12,8
Entre PLUS et PLS	21	19	-9,5
> PLS	7	12	+71,4
Non renseigné	204	171	-16,2
<b>OLC</b>	<b>717</b>	<b>645</b>	<b>-10,0</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
  - Dispositif régional, données harmonisées sur le territoire de l'ex-région Lorraine
- L'outil d'ARELOR peut être déployé gratuitement :
  - Sur demande d'OLC
  - 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 stabilité du parc de petits logements sur OLC

- Alors que ce parc progresse en Lorraine Nord
- Plus de 60% de l'offre sur 3 communes
  - Val de Briey, Jarny, Joeuf

Logements	T1-T2		
EPCI	2010	2015	Evo. (%)
OLC	2 116	2 121	+0,2
<b>Lorraine Nord</b>	<b>6 647</b>	<b>7 163</b>	<b>+7,8</b>

### » Un décalage entre l'évolution de l'offre en T1-T2 et celle du public cible

- Public cible du T1-T2 : personne seule et couples sans enfants
- Une inadéquation sur OLC, où le parc de T1-T2 ne suit pas l'évolution démographique du public cible (+7%)

Ménages	Pers. seules et couples sans enf.		
EPCI	2010	2015	Evo. (%)
OLC	13 204	14 126	+7,0
<b>Lorraine Nord</b>	<b>45 095</b>	<b>47 109</b>	<b>+4,5</b>

### » Des besoins en petits logements à prendre en compte dans la politique du logement intercommunale

# Offre en logements adaptés aux besoins des publics spécifiques



## • 16 – Offre de logements très sociaux

### » Une production proche des objectifs

- Objectif demandé par l'Etat : 30%
- 50% de l'objectif atteint ces 5 dernières années en Lorraine Nord...
- ... mais 71% sur OLC

	Logements en PLAI/ PLA social sur les 5 dernières années		
EPCI	PLAI / PLA social	Total LLS financés	Part offre très sociale (%)
OLC	25	116	21,6
<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
  - Une aire à réaliser
  
- » Une pression faible sur le territoire
  - Un taux d'occupation stable à Jarny
  
- » La question de la sédentarisation encore peu appréhendée
  - Pas de projet de terrain familial identifié
  - Des besoins mal connus
  - Un recensement des besoins à réaliser dans le cadre du PLUi H

Aire d'accueil	2014	2015	2016	2017	2018
Jarny	56,6	56,0	53,5	56,0	54,0
Val-de-Briey/ Homécourt/ Joeuf	1 aire de 19 places à créer				

EPCI	Terrains familiaux		Logement adapté	
	Projet	Réalisé	Projet	Réalisé
OLC	0	0	0	0
Lorraine Nord	5	1	0	0



## 5. Dynamique foncière



# 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
- Plusieurs communes du territoire, 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, compte tenu de l'élaboration en cours d'un PLUiH

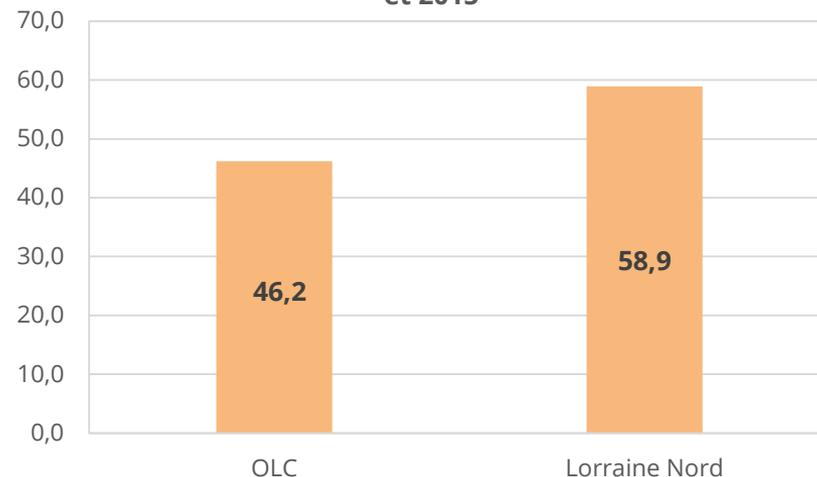
# Dynamique foncière



- **19 – Evolution de l'occupation du sol**
  - » Une artificialisation déconnectée de la dynamique démographique
    - Légèrement inférieure au rythme Lorraine Nord
  - » L'habitat n'est pas le principal vecteur de consommation d'espace
    - L'habitat représente moins de la moitié des espaces artificialisés
    - Une part de l'habitat dans l'artificialisation nettement inférieur à la moyenne Lorraine Nord

Espaces artificialisés (ha)	2009	2015	Evol. 2009-2015		Evo. ann. pop. 10-15 (%)
			Abs.	Ann. (%)	
OLC	2781,6	2871,7	+90,1	+0,53	-0,14
<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 hausse de +14% en 5 ans en Lorraine Nord
- Tendances comparable sur OLC (+10%)

### » Un prix de l'are stable

- Alors qu'il augmente en Lorraine Nord
- Un foncier plus abordable sur OLC qu'en Lorraine Nord

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

	2012	2013	2014	2015	2016	Evol. 2012-2016 (%)
OLC	695	700	Ns	Ns	762	+9,6
<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 (%)
COLC	7570	7740	Ns	Ns	7550	-0,3
<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



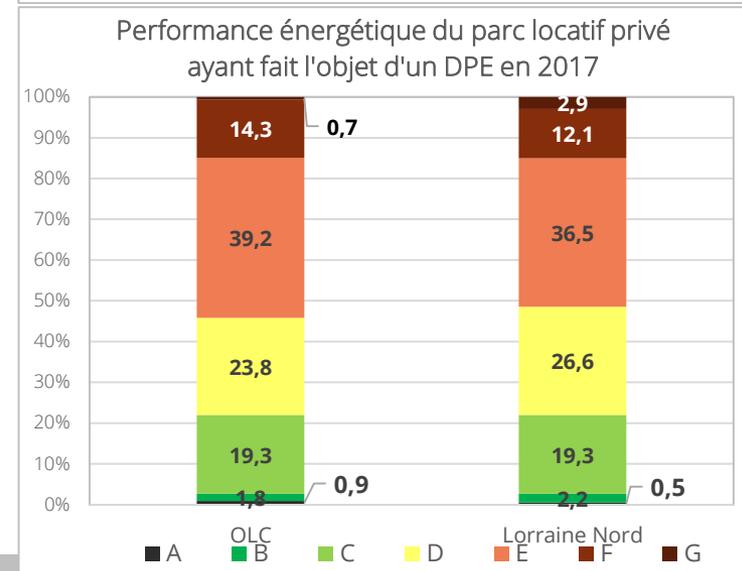
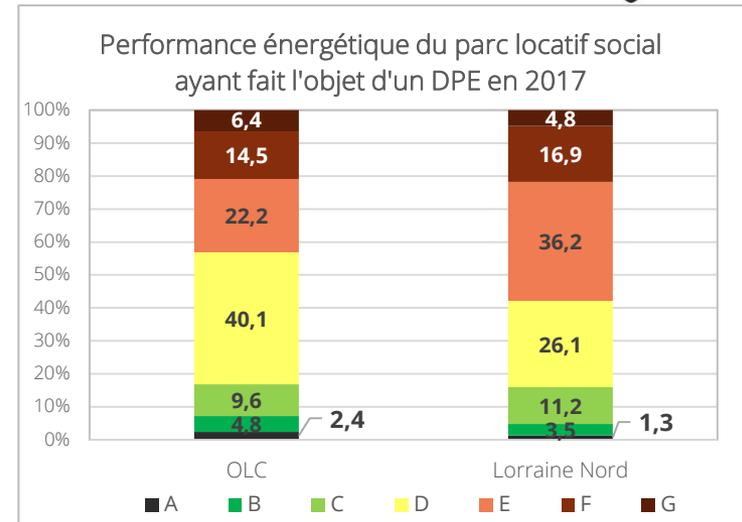
## • 21 – Performance énergétique du parc

### » Sur le parc locatif social :

- Un parc social moins énergivore sur OLC qu'en Lorraine Nord
  - 43% des LLS en DPE E-F-G sur OLC
  - 58% en Lorraine Nord
- 700 logements concernés dont plus de 60% sur Val de Briey, Joeuf, Jarny

### » Sur le parc locatif privé :

- Une moins bonne performance énergétique sur les offres de location recensées
  - 54% des logements en DPE E-F-G sur OLC
  - 52% en Lorraine Nord
- Un enjeu de réhabilitation sur le parc privé : 240 logements énergivores proposés à la location, dont 42% sur Jarny (100 logements)



Source : AtHome et RPLS



# Synthèse

# Vue d'ensemble des indicateurs

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

# Bilan de la situation de l'habitat en 2018

- **Les points forts :**

- » Primo-accession (PTZ)
- » Développement du parc locatif social
- » Coût du foncier

- **Les points de vigilance :**

- » Dynamique démographique
- » Dynamique de développement du parc
- » Satisfaction de la demande locative sociale
- » Besoins spécifiques (petits logements)
- » Consommation foncière

Répartition des indicateurs

