



Observatoire Partenarial de l'Habitat Lorraine Nord

Indicateurs habitat
Cœur du Pays-Haut
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



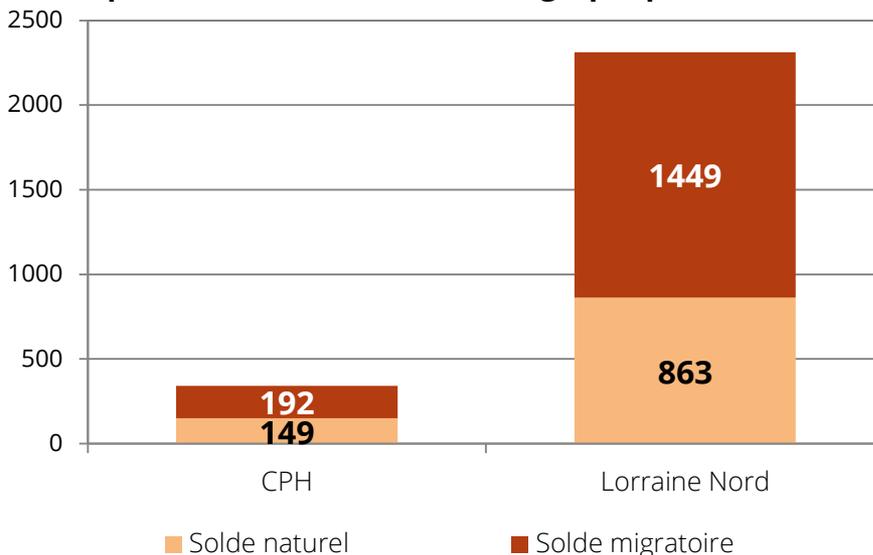
1 – Evolution de la population

- » Un contexte de croissance démographique
 - +340 habitants en 5 ans
 - Portée par Trieux : +456 habitants

EPCI	Population		Evolution		
	2010	2015	10-15	%	% annuel
CPH	23 026	23 367	+341	+1,5	+0,29
Lorraine Nord	178 296	180 608	+2 312	+1,3	+0,26

- » Une croissance portée par une double dynamique
 - Naturelle : 44% de la croissance
 - Migratoire : 56% de la croissance
 - Un solde migratoire plus faible qu'en Lorraine Nord (62% de la croissance)
 - 1 commune particulièrement attractive : Trieux
 - Solde naturel : +85
 - Solde migratoire : +371

Composantes de l'évolution démographique (2010-2015)



Source : INSEE

Dynamique démographique



• 2 – Structure par âge

» Un rajeunissement de la population

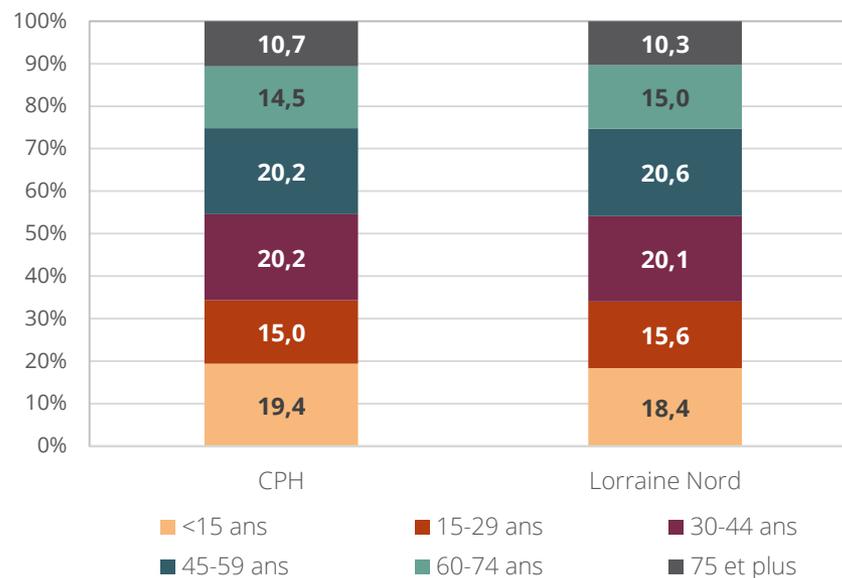
- Une tendance qui suit celle de la Lorraine Nord
- Un rajeunissement qui ramène un équilibre entre population jeune et population âgée

» Une structure de la population proche de la Lorraine Nord

- Moins de 15 ans : autour de 18-19%
- Plus de 75 ans : autour de 10-11%
- 34% 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
CPH	97	101
Lorraine Nord	93	96

Structure par âge en 2015 (en %)



Dynamique démographique

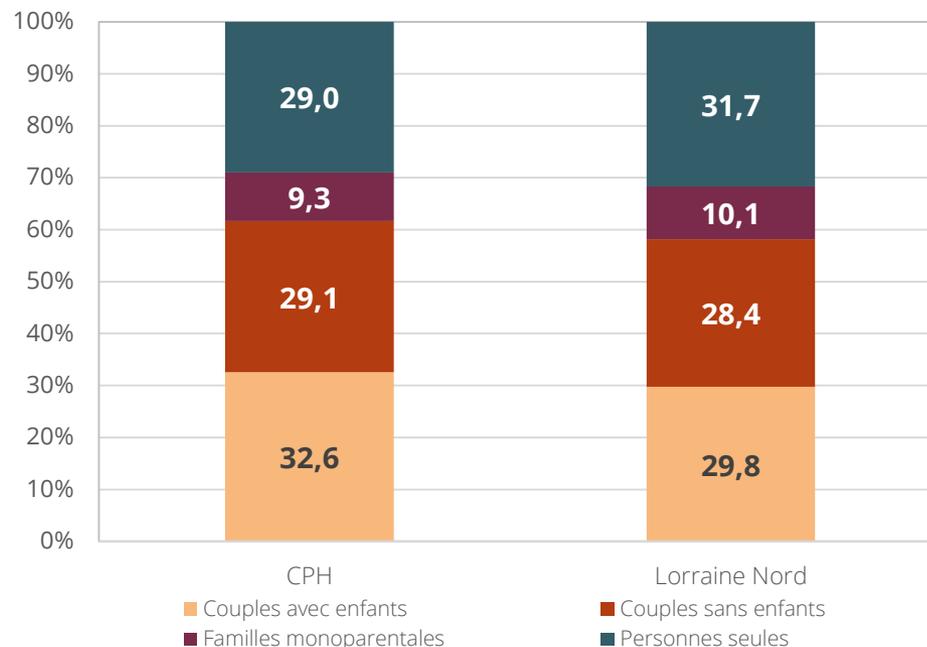


3 – Evolution et structure des ménages

- » Pas de desserrement des ménages sur le territoire
 - Des ménages plus nombreux (+3%)
 - Une taille de ménage qui se maintient autour de 2,4
- » Un territoire attractif pour les familles
 - La part de couples avec enfants est supérieure de 3 points à celle de la Lorraine Nord
 - La part de personnes seules (29%) est inférieure à celle de la Lorraine Nord (32%)
- » Un territoire sur lequel le desserrement des ménages exerce peu de pression sur les besoins en logements

EPCI	Ménages			Taille des ménages	
	2010	2015	Evol. (%)	2010	2015
CPH	9 607	9 874	+2,8%	2,38	2,35
Lorraine Nord	75 178	78 471	+4,0	2,29	2,26

Structure familiale des ménages en 2015



Source : INSEE



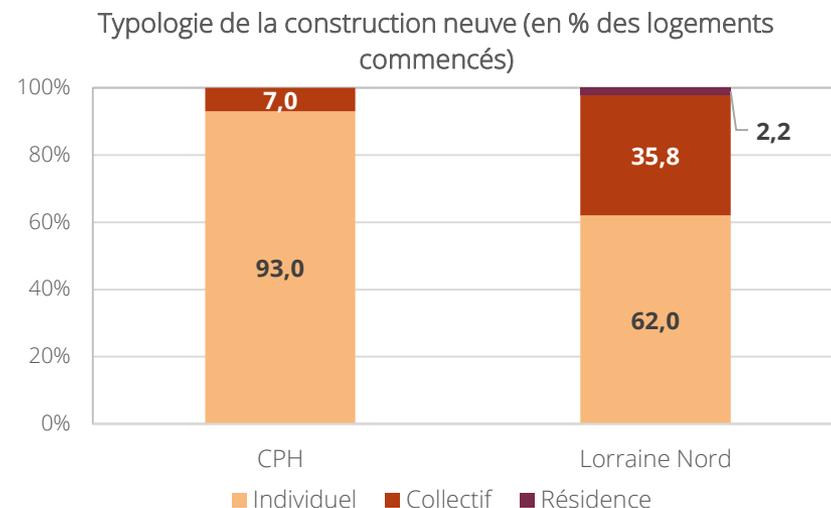
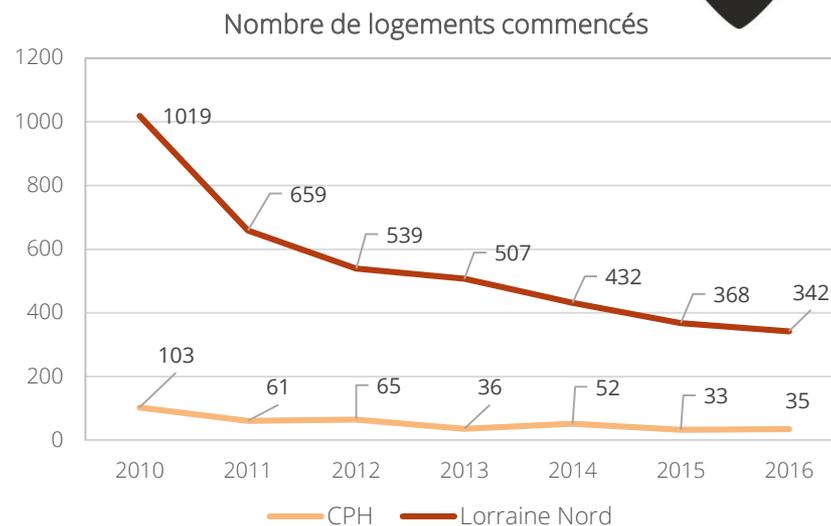
2. Dynamique du parc de logements

Dynamique du parc de logements



• 4 – Construction neuve

- » Une baisse de la construction neuve entre 2010 et 2016
 - Un volume divisé par 3 entre 2010 et 2016
- » Une reprise qui se fait attendre
 - 35 à 50 logements neufs par an depuis 2013
- » La construction neuve reste largement orientée vers l'habitat individuel
 - 93% des logements neufs
 - Une part d'individuel nettement supérieure à la moyenne Lorraine Nord (62%)
- » Un mode de construction qui favorise l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles



Source : MEDDE, sit@del2

Dynamique du parc de logements



• 5 – Evolution des loyers

» Loyers privés : +8% sur 1 an

- Malgré la hausse, un loyer moyen qui reste inférieur à la moyenne nord-lorraine (7,6)
- De fortes disparités :
 - De 6,3€/m² à Piennes...
 - ... à 8,3€/m² à Audun-le-Roman

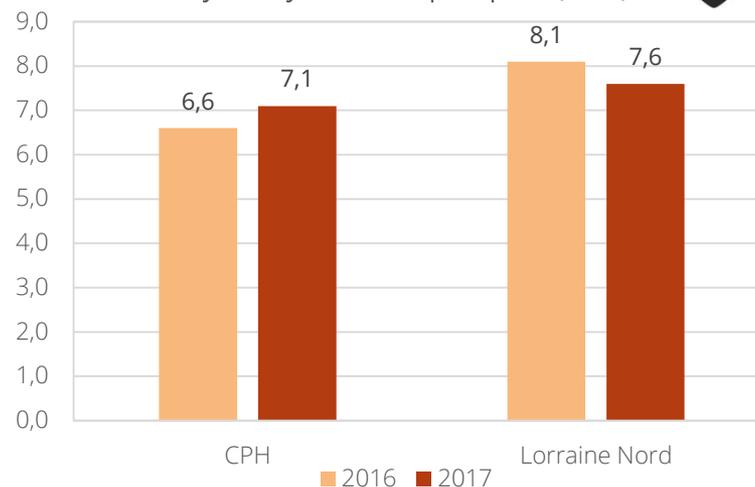
» Loyers dans le parc social : stables sur 1 an

- Un loyer qui reste inférieur à 5€/m²

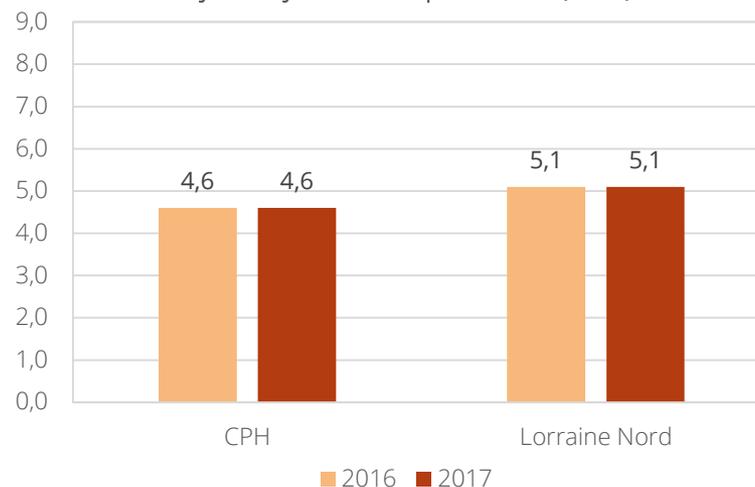
» Un écart loyer social/loyer privé qui s'accroît à mesure qu'on se rapproche de la frontière

- Piennes : le loyer social représente 67% du loyer privé
- Audun-le-Roman : le loyer social représente 57% du loyer privé
- Une pression plus importante sur l'Audunois du fait de sa proximité avec le Luxembourg

Loyer moyen dans le parc privé (€/m²)



Loyer moyen dans le parc social (€/m²)



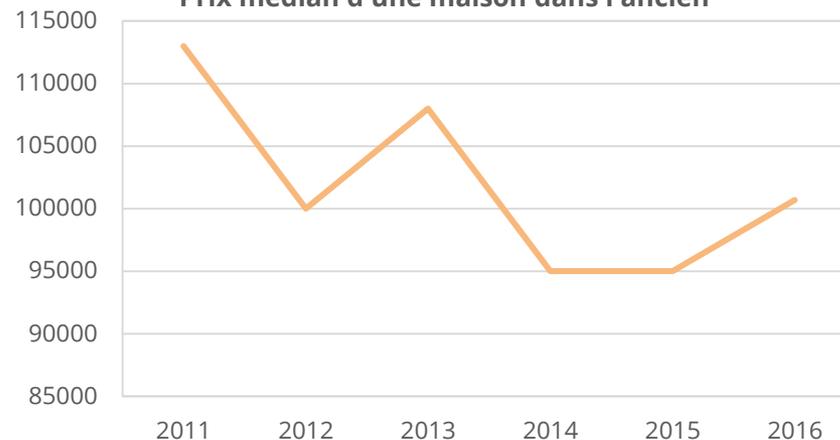
Dynamique du parc de logements



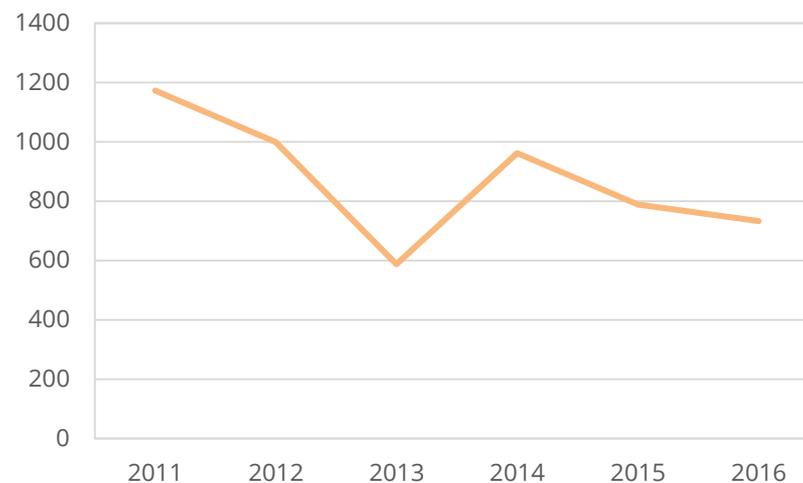
• 6 – Prix des biens immobiliers

- » Une baisse des prix sur les maisons
 - -11% sur le prix médian
 - Une baisse du prix qui facilite l'accession à la propriété
- » Une forte baisse sur les appartements
 - Malgré un rebond en 2014, une baisse sur les 5 dernières années
 - -38% sur le prix médian/m²
 - 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/m² d'un appartement dans l'ancien



Source : DGFIP, fichier DVF

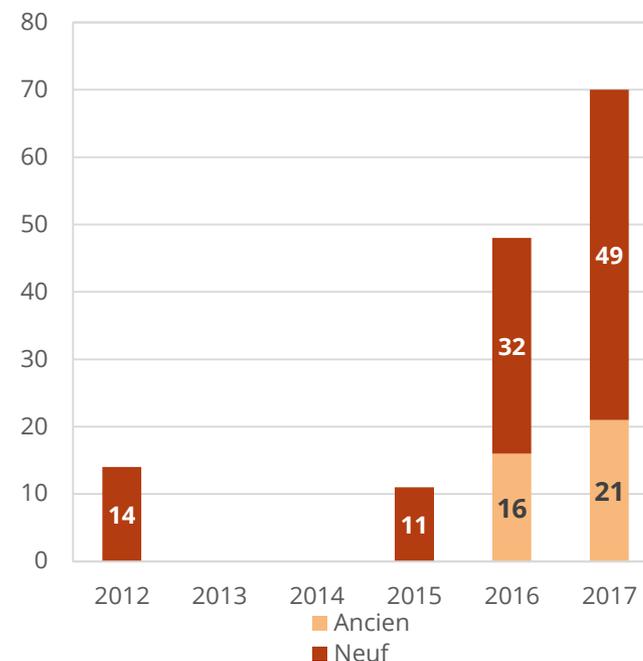
Dynamique du parc de logements



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

- » 2012-2017 : 70 PTZ sur CPH
 - 10% des PTZ en Lorraine Nord sur la période
 - Une hausse des PTZ depuis 2015
- » 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
- » 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

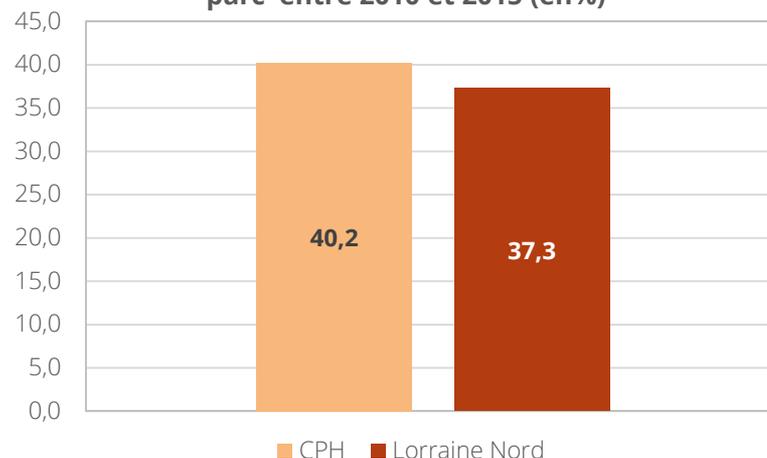


8 – Evolution du parc de logements

- » Un parc qui se développe moins vite qu'en Lorraine Nord
 - +5% depuis 2010
- » Un marché qui se détend entre 2010 et 2015
 - Une hausse de la vacance, mais moins marquée qu'en Lorraine Nord
 - Taux de vacance : +1,3 points (Lorraine Nord : +1,7)
 - Stock : +20% (Lorraine Nord : +29%)
- » Un délaissement du parc ancien
 - La vacance représente 40% de l'accroissement du parc sur CPH
 - Effet de transfert de population du parc ancien vers le parc neuf
 - Plus marqué qu'en Lorraine Nord (37%)

	Logements		Taux de vacance (%)		Variation (%)	
	2010	2015	2010	2015	Parc	Vacance
CPH	10 699	11 206	9,5	10,8	+4,7	+20,1
Lorraine Nord	83 171	88 551	8,3	10,0	+6,5	+29,2

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)

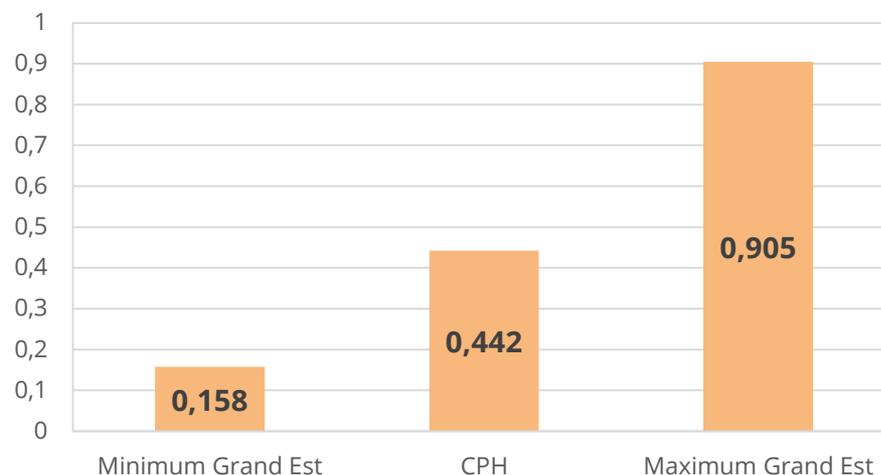
- Une situation globalement moins favorable qu'en Lorraine Nord

» 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 basse de la région
- Une fragilité qui tient principalement à l'ancienneté du parc et la vacance

EPCI	Tx de vacance (%)	Tx de log. avant 1946 (%)	Tx de log. ss salle de bain (%)	Tx de log. ss chauff. central (%)
CPH	10,8	47,6	3,0	13,3
Lorraine Nord	10,0	31,8	3,6	8,2

Indice de fragilité comparé



Source : INSEE



3. Offre et demande en logements à loyer maîtrisé

Offre et demande en logements à loyer maîtrisé



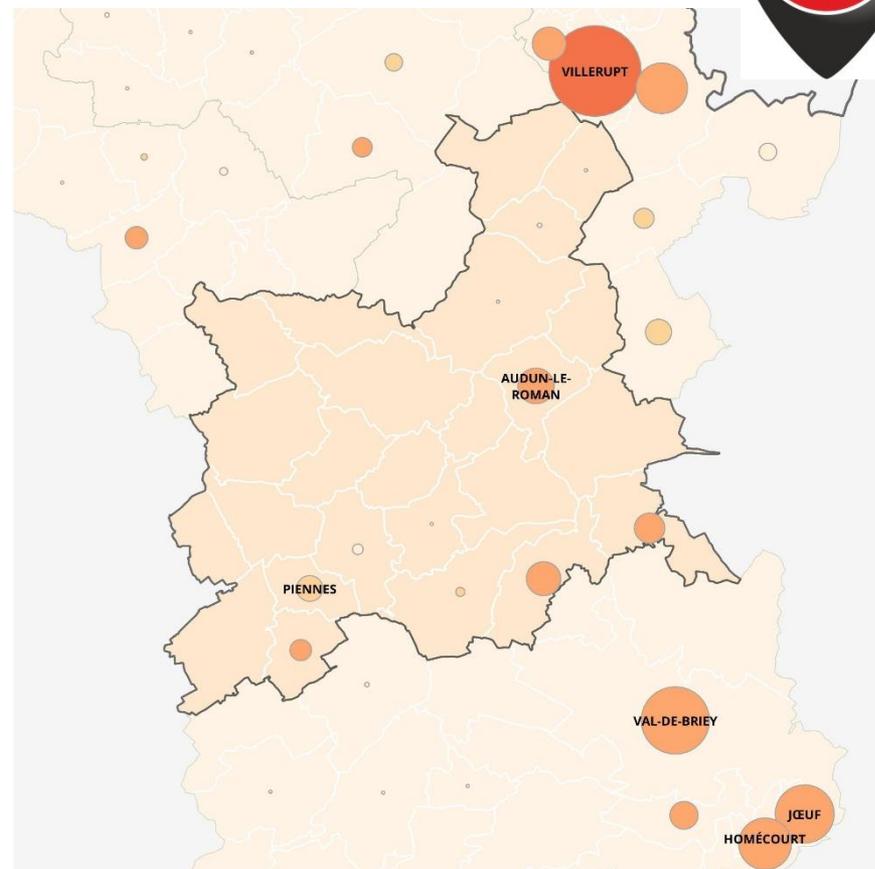
• 10 – Evolution du parc locatif social

» Le parc social de CPH

- Un parc en recul (-6%)
- Des sorties du parc à Landres et Tucquegnieux
- Un développement de l'offre à Audun-le-Roman
- Un taux de logements sociaux qui reste stable, autour de 4%

» Un parc très concentré

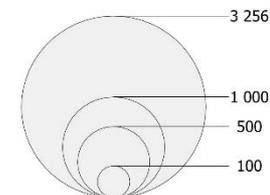
- 70% de l'offre sur 3 communes (Tucquegnieux, Trieux, Audun-le-Roman)



Part des logements sociaux



Nombre de logements



	LLS au 1 ^{er} janvier		Evol.	Taux de LLS	
	2012	2017		%	2012
CPH	499	467	-6,4	4,4	4,0
Lorraine Nord	10 518	10 721	+1,9	12,0	11,7

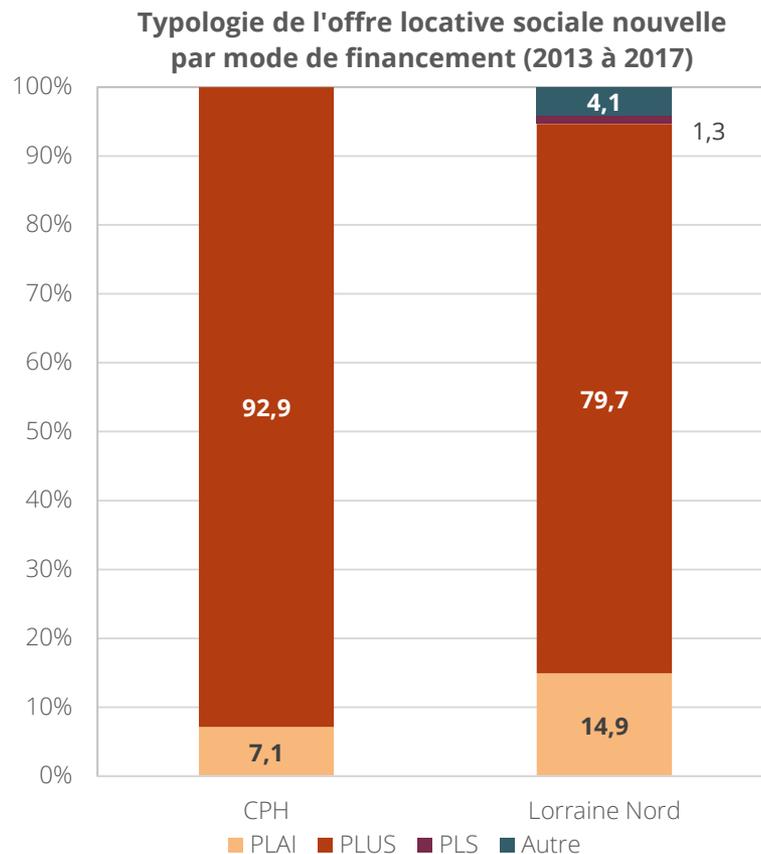
Source : DREAL (RPLS), INSEE (RP), calculs AGAPE

Offre et demande en logements à loyer maîtrisé



• 11 – Production de LLS

- » 28 logements financés en 5 ans
 - 3% de la production de LLS en Lorraine Nord, exclusivement à Trieux
- » 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 essentiellement sur un financement « classique »
 - 93% des logements financés sur CPH, 80% en Lorraine Nord
- » Le logement « très social », second type de LLS financés
 - 7% de l'offre locative sociale sur CPH
 - Un taux très en-deçà du seuil de 30% demandé par l'Etat



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 CPH
 - Une ancienneté d'emménagement dans la moyenne Lorraine Nord
 - Une ancienneté en forte baisse, signe d'une plus grande rotation dans le parc
- » Une ancienneté d'emménagement qui se réduit entre parc social et parc privé
 - Ecart >10 ans en 2010, 6 en 2015
 - Prix élevés dans le privé qui freinent les parcours résidentiels
- » Une difficulté à quitter le parc social
 - Une ancienneté 2 fois plus importante dans le parc social que dans le parc privé

Parc locatif social	Ancienneté dans le logement		Taille moyenne des ménages	
	2010	2015	2010	2015
CPH	18,9	13,6	2,0	2,1
Lorraine Nord	14,8	13,6	2,1	2,1

Parc locatif privé	Ancienneté dans le logement		Taille moyenne des ménages	
	2010	2015	2010	2015
CPH	7,8	7,4	2,0	2,1
Lorraine Nord	7,3	7,2	2,0	2,1

Source : INSEE

Offre et demande en logements à loyer maîtrisé

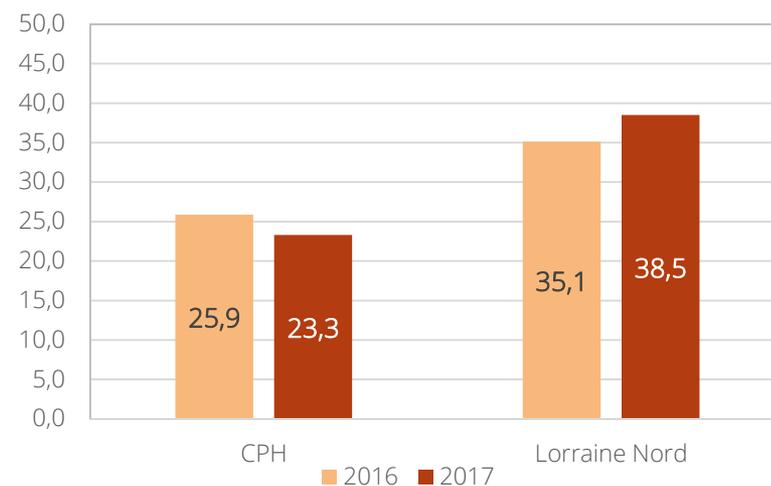


• 13 – Satisfaction de la demande locative sociale

- » Plus de 130 demandes de logement social sur CPH en 2017
 - Une demande en hausse de près de 20%
 - ... qui concerne notamment des demandeurs très modestes (revenus inf. aux plafonds PLAI)
- » Un taux de satisfaction de la demande en recul
 - Des attributions stables (env. 30 en 2016 et 2017)
 - Un taux de satisfaction (23%) en recul
 - En 2017, 1/3 des attributions concernent la commune de Trieux

	Demandes actives auprès des bailleurs sociaux		
Niveau de ressources des demandeurs	2016	2017	Variation (%)
< PLAI	51	57	+11,8
Entre PLAI et PLUS	14	15	+7,1
Entre PLUS et PLS	3	4	+33,3
> PLS	1	6	+500,0
Non renseigné	43	51	+18,6
CPH	112	133	+18,8
Lorraine Nord	2 814	2 578	-8,4

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 de la CAL
 - 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

» Un parc de petits logements en recul

- Une évolution contraire à la tendance en Lorraine Nord
- 70% de l'offre dans 6 communes
 - Audun-le-Roman, Piennes, Boulogny, Trieux, Tucquegnieux, Serrouville

Logements	T1-T2		
	2010	2015	Evo. (%)
EPCI			
CPH	470	439	-6,7
Lorraine Nord	6 647	7 163	+7,8

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

- Public cible du T1-T2 : personnes seules et couples sans enfants, en faible progression (+2%)
- Dans un territoire qui attire principalement des familles, des besoins en petits logements à prendre en compte

Ménages	Pers. seules et couples sans enf.		
	2010	2015	Evo. (%)
EPCI			
CPH	5 592	5 690	+1,8
Lorraine Nord	45 095	47 109	+4,5

Offre en logements adaptés aux besoins des publics spécifiques



• 16 – Offre de logements très sociaux

» Une production très loin d'atteindre les objectifs

- Objectif demandé par l'Etat : 30%
- 50% de l'objectif atteint ces 5 dernières années en Lorraine Nord...
- ... mais seulement 25% sur CPH

	Logements en PLAI/ PLA social sur les 5 dernières années		
EPCI	PLAI / PLA social	Total LLS financés	Part offre très sociale (%)
CPH	2	28	7,1
Lorraine Nord	139	931	14,9

» Mais un niveau de loyer dans le parc social qui reste modéré et permet d'atténuer le manque de logements très sociaux

- Rappel : 4,6 €/m²
- Un niveau nettement inférieur aux plafonds PLAI en zone II/III

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

Source : DREAL, fichier RPLS

Offre en logements adaptés aux besoins des publics spécifiques



• 17 – Accueil des gens du voyage

» Pas d'aire d'accueil à réaliser

- Aucune commune >5 000 hab. sur le territoire

Aire d'accueil	2013	2014	2015	2016	2017
Pas d'obligation réglementaire de créer une aire d'accueil					

» Pour autant, la question de la sédentarisation n'est pas oubliée

- 4 terrains familiaux en projet
- Le PLUi de l'ex-EPCI du Bassin de Landres intègre des secteurs spécifiques pour permettre la sédentarisation de familles déjà présentes
- Pas d'autres demandes recensées à l'heure actuelle

EPCI	Terrains familiaux		Logement adapté	
	Projet	Réalisé	Projet	Réalisé
CPH	4	0	0	0
Lorraine Nord	9	1	0	0

Source : DDT54



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 : PLUi sur l'ex-Bassin de Landres et PLUi à venir sur l'ensemble du territoire de CPH

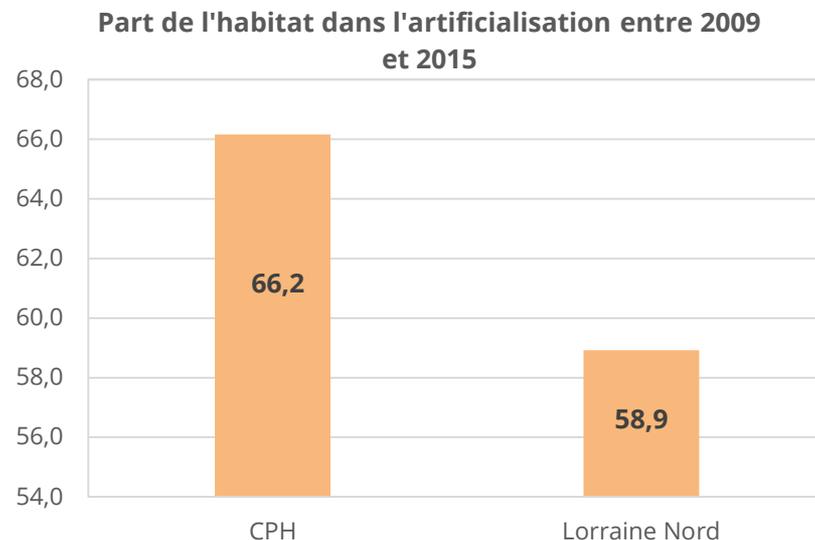
Dynamique foncière



• 19 – Evolution de l'occupation du sol

- » Une artificialisation un peu plus rapide que la croissance démographique
 - Alors qu'elle progresse 2 fois plus vite à l'échelle de la Lorraine Nord
- » L'habitat, 1^{er} vecteur de consommation d'espace
 - 59% de l'artificialisation entre 2009 et 2015 en Lorraine Nord
 - 66% sur CPH
 - En lien avec une forte dynamique résidentielle sur certaines communes durant la période (Trieux, Audun le Roman)

Espaces artificialisés (ha)	2009	2015	Evol. 2009-2015		Evo. ann. pop. 10-15 (%)
			Abs.	Ann. (%)	
CPH	1313,3	1352,5	+39,2	+0,49	+0,32
Lorraine Nord	8573,3	8890,24	+317,0	+0,61	+0,29



Dynamique foncière



• 20 – Prix du foncier à bâtir

» Des terrains à bâtir plus grands

- Des terrains en moyenne plus grands qu'en Lorraine Nord
- Une tendance à la hausse jusqu'en 2014
- Mais des données insuffisantes depuis 2015

Surface moyenne (m²) des terrains destinés à l'individuel

	2012	2013	2014	2015	2016	Evol. 2012-2016 (%)
CPH	857	770	1107	Ns	Ns	ND
Lorraine Nord	698	761	812	687	793	+13,6

» Des terrains à bâtir moins cher

- Un prix de l'are en moyenne inférieur à la moyenne en Lorraine Nord
- Pas de données suffisantes pour mesurer une évolution significative depuis 2014

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

	2012	2013	2014	2015	2016	Evol. 2012-2016 (%)
CPH	6340	8630	6410	Ns	Ns	ND
Lorraine Nord	9230	9290	9450	8591	9580	+3,8

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

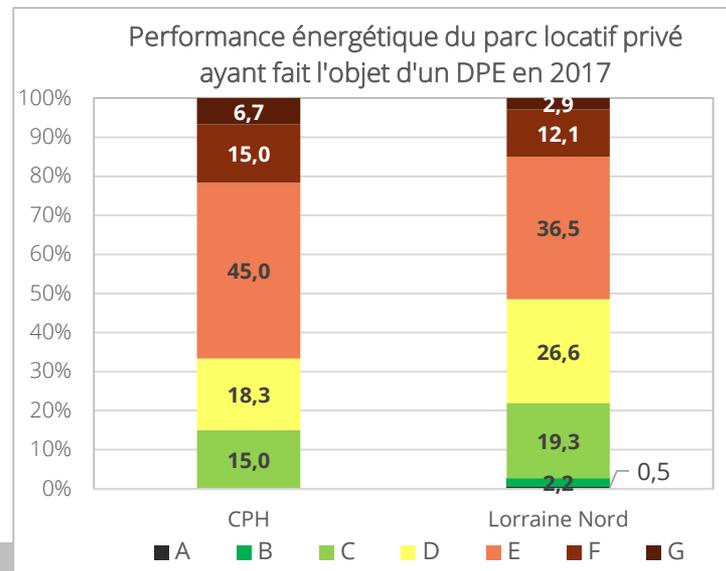
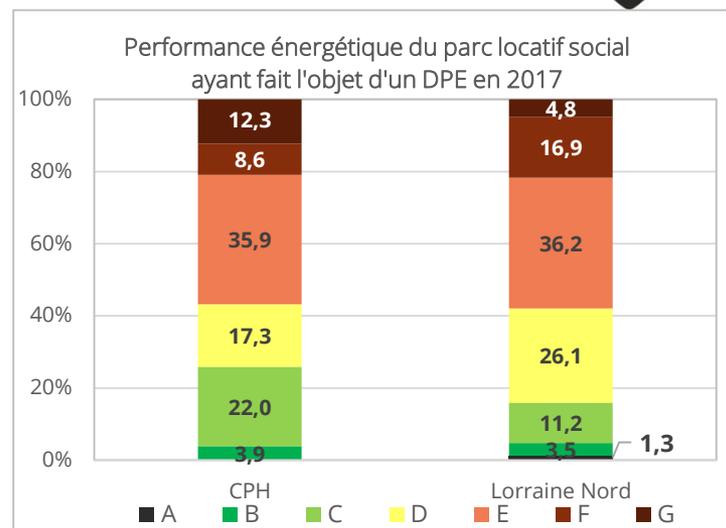
» Sur le parc locatif social :

- Un parc social plus énergivore sur CPH qu'en Lorraine Nord
 - 57% des LLS en DPE E-F-G sur la CAL
 - 58% en Lorraine Nord
 - Mais 12% du parc en catégorie G
- Un parc en catégorie G (47 logements) essentiellement localisé à Joudreville (40 logements)

» Sur le parc locatif privé :

- Une moins bonne performance énergétique sur les offres de location recensées
 - 67% des logements en DPE E-F-G sur CPH
 - 52% en Lorraine Nord

» Un enjeu de réhabilitation de l'ensemble du parc sur le territoire



Source : AtHome et RPLS



Synthèse

Vue d'ensemble des indicateurs

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

Bilan de la situation de l'habitat en 2018

- **Les points forts :**

- » Dynamique démographique
- » Coût du loyer
- » Primo-accession (PTZ)
- » Turn over parc social
- » Prise en compte des besoins des gens du voyage sédentarisés

- **Les points de vigilance :**

- » Dynamique de production de logement
- » Fragilités sur le parc (vacance, âge, confort)
- » Satisfaction de la demande locative sociale
- » Besoins spécifiques (logements très sociaux, petits logements)
- » Performance énergétique du parc

Répartition des indicateurs

