



Observatoire Partenarial de l'Habitat Lorraine Nord

Indicateurs habitat Terre Lorraine du Longuyonnais 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

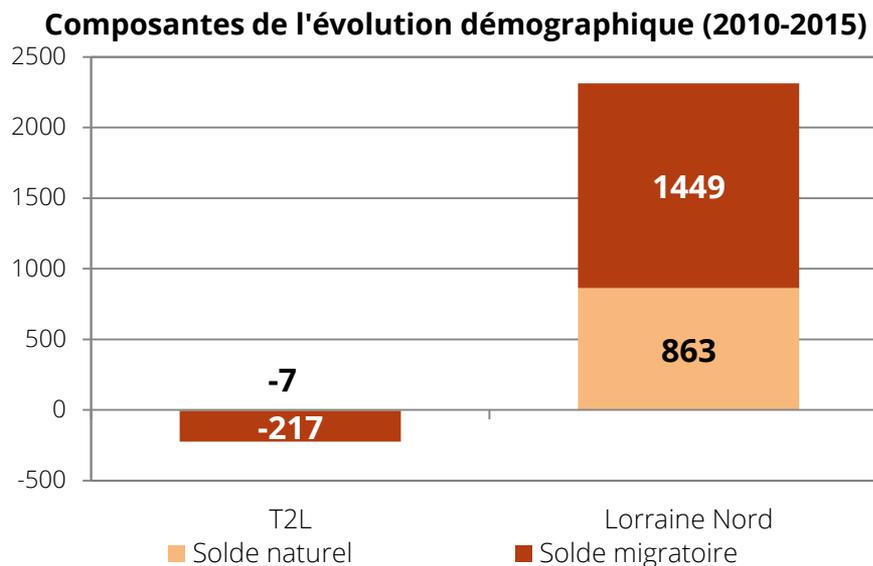
» Un contexte de baisse démographique

- -220 habitants en 5 ans
- Due principalement à l'affaiblissement de Longuyon
 - -180 habitants en 5 ans

» Une baisse due à un déficit migratoire

- Un déficit migratoire (-217) qui ne peut être compensé, même partiellement, par la dynamique naturelle (-7)
- Une dynamique naturelle pénalisée par celle de Longuyon (-98)
- Plus de 80% du déficit migratoire sur 3 communes :
 - Longuyon, Boismont, Pierrepont

EPCI	Population		Evolution		
	2010	2015	10-15	%	% annuel
T2L	15 810	15 586	-224	-1,4	-0,28
Lorraine Nord	178 296	180 608	+2 312	+1,3	+0,26



Source : INSEE

Dynamique démographique



• 2 – Structure par âge

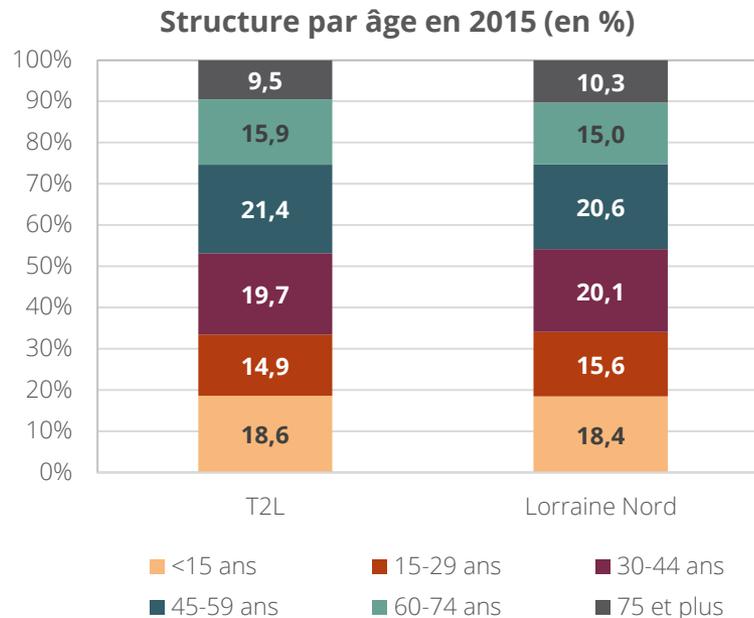
» Un rajeunissement de la population

- Un indice en forte progression (+10 points)
- Un retour à l'équilibre entre la population jeune et âgée

» Une structure de la population proche de la Lorraine Nord

- Moins de 15 ans : autour de 18-19%
- Plus de 75 ans : 10%
- 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
T2L	95	105
Lorraine Nord	93	96



Source : INSEE, recensements 2010 et 2015

Dynamique démographique



• 3 – Evolution et structure des ménages

» Une stabilité des ménages sur le territoire

- Une stabilité du nombre de ménages et de leur taille, autour de 2,4
- La plus grande taille de ménages de Lorraine Nord

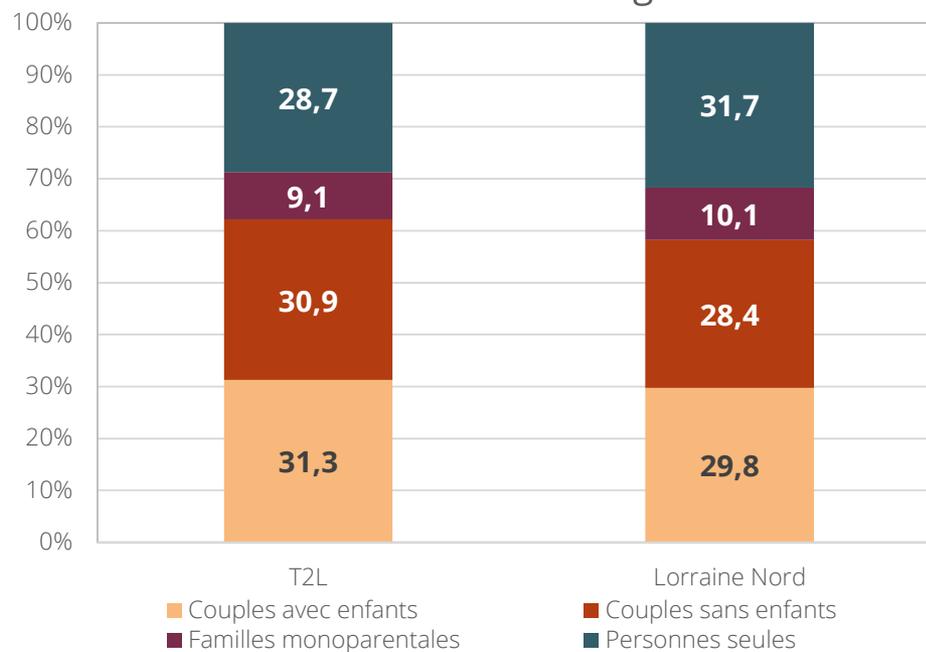
» ... lié à une structure atypique

- Une part de familles (62%) plus élevée qu'en Lorraine Nord (58%)
- Une part de personnes seules (29%) plus faible qu'en Lorraine Nord (32%)

» Une évolution des ménages qui permet de contenir les besoins en logement sur le territoire

EPCI	Ménages			Taille des ménages	
	2010	2015	Evol. (%)	2010	2015
T2L	6 610	6 623	+0,2	2,39	2,35
Lorraine Nord	75 178	78 471	+4,0	2,29	2,26

Structure familiale des ménages en 2015



Source : INSEE, recensements 2010 et 2015



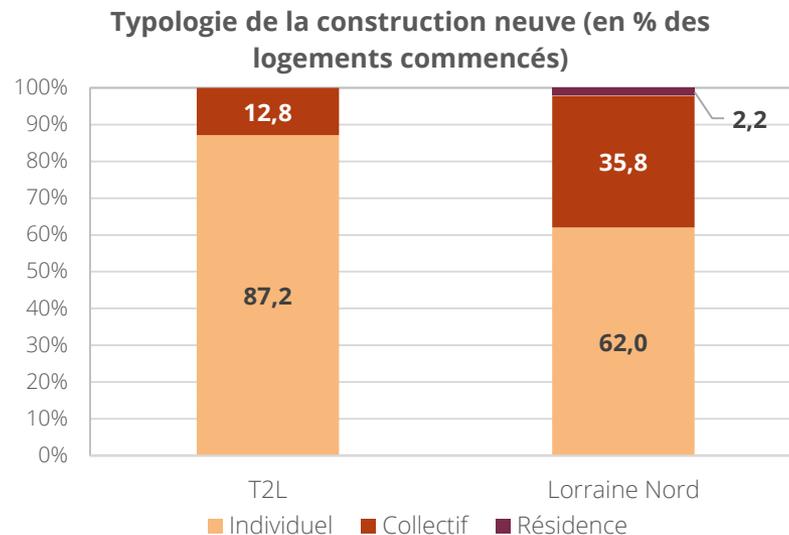
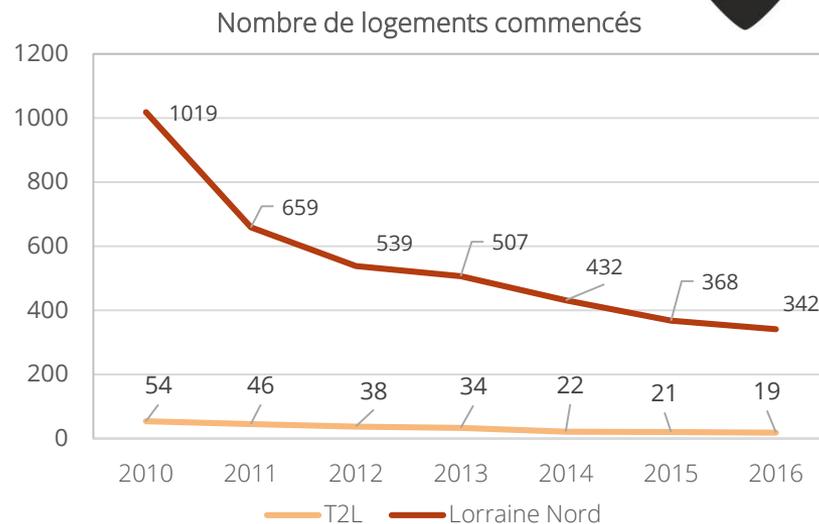
2. Dynamique du parc de logements

Dynamique du parc de logements



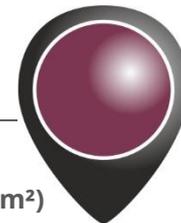
• 4 – Construction neuve

- » Une baisse régulière de la construction neuve depuis 2010
 - 54 logements neufs en 2010, 19 en 2016
- » Une stabilisation récente
 - Environ 20 logements/an depuis 2014
- » La construction neuve reste très largement orientée vers l'habitat individuel
 - Près de 90% de la construction neuve sur T2L
 - Un poids faible de la ville-centre : 22% des logements neufs à Longuyon
 - Un mode de construction qui favorise l'étalement urbain



Source : MEDDE, sit@del2 2008 à 2014

Dynamique du parc de logements



• 5 – Evolution des loyers

» Loyers privés : -12% sur 1 an

- Dû notamment à une baisse des loyers à Longuyon (-6%)
- Une baisse en trompe-l'œil :
 - Une paupérisation possible des locataires (accession à la propriété des revenus moyens)
 - Une réticence pour le propriétaire à réaliser des travaux

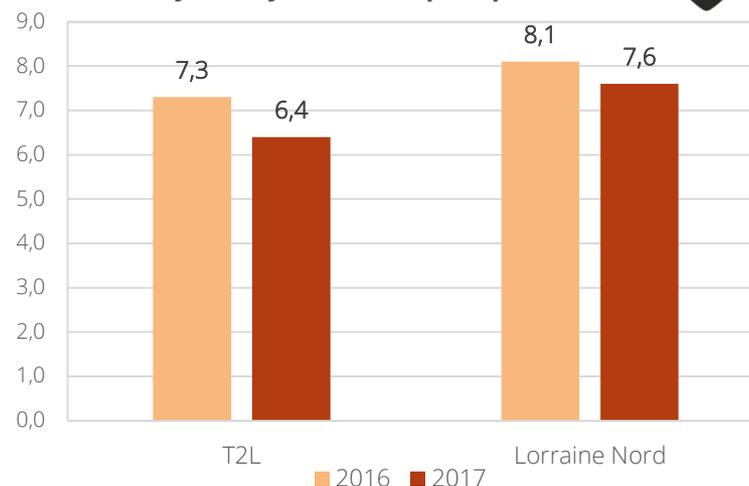
» Loyers dans le parc social : un niveau stable autour de 5€/m²

- Légèrement inférieur au loyer moyen en Lorraine Nord (5,1)
- Des loyers plus élevés sur Longuyon et Pierrepont (5€/m²) que le reste de T2L (4€/m²)

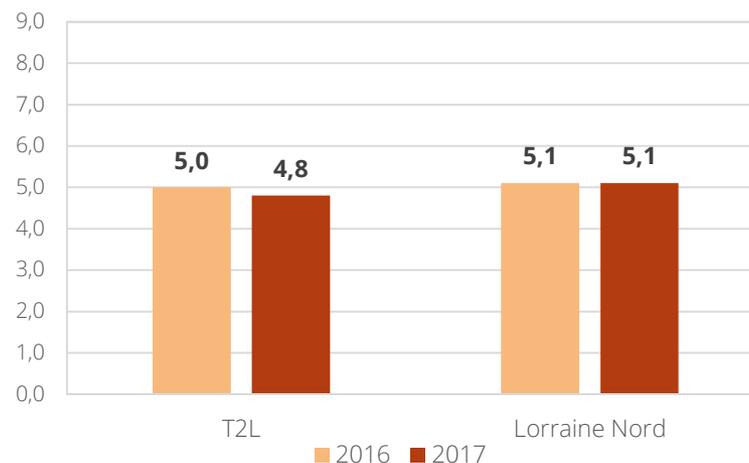
» Un écart faible entre parc privé et parc social

- Loyer social = 75% du loyer privé
- Un atout pour développer du logement social dans le parc locatif privé (conventionnement ANAH)

Loyer moyen dans le parc privé (€/m²)

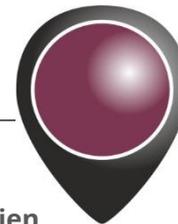


Loyer moyen dans le parc social (€/m²)



Source : AtHome et RPLS

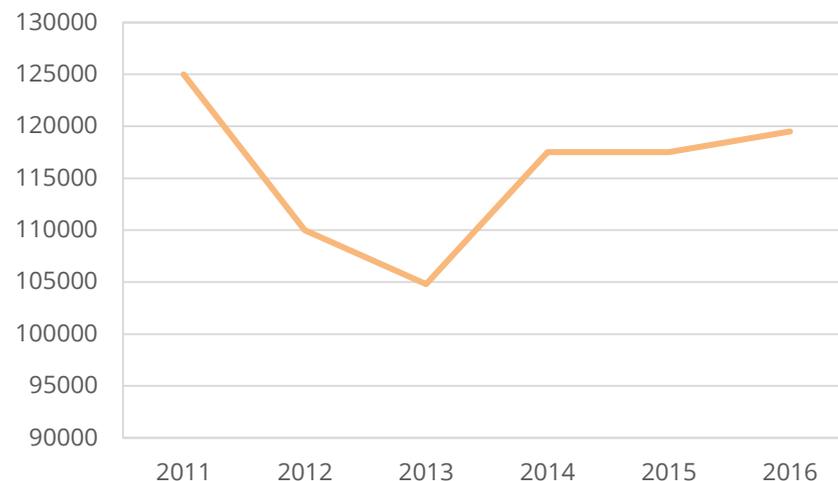
Dynamique du parc de logements



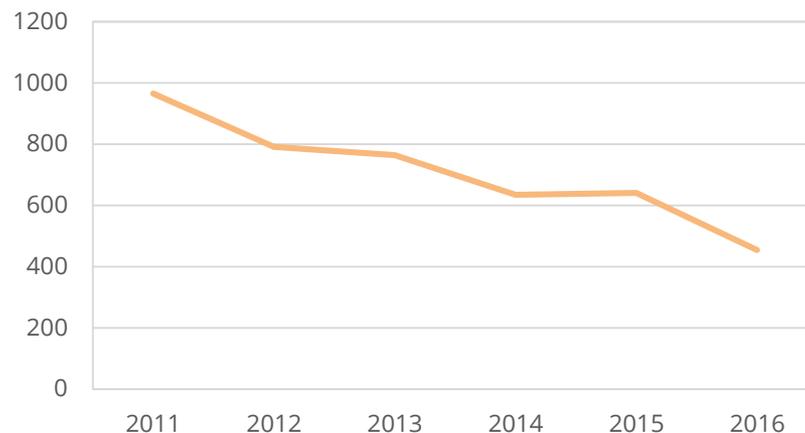
• 6 – Prix des biens immobiliers

- » Un marché de la maison qui résiste
 - Une baisse modérée des prix (-4%), due à une remontée depuis 2013
 - Des communes frontalières et proches de la CAL attractives
- » Un marché en chute libre sur les appartements
 - En 5 ans, le prix médian/m² a baissé de près de moitié
 - Un marché délaissé par les acquéreurs potentiels
- » 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 : DVF et Perval

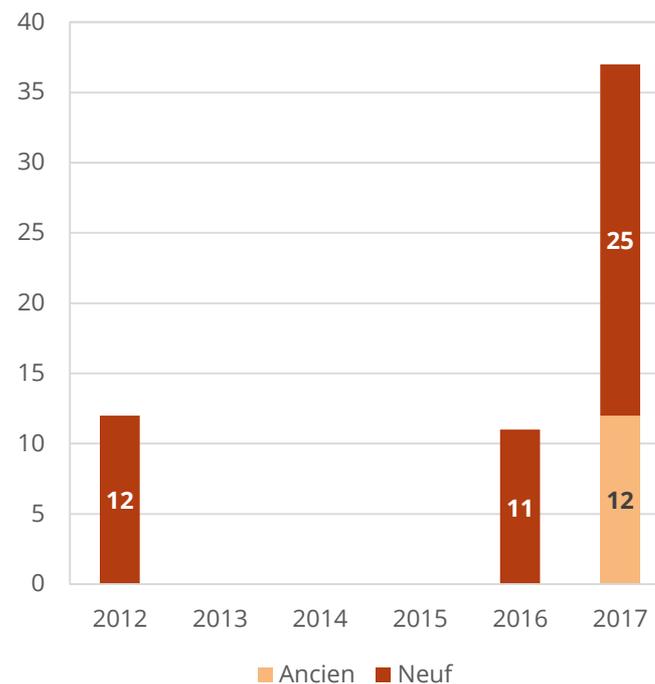
Dynamique du parc de logements



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

- » 2012-2017 : 60 PTZ sur T2L
 - 9% des PTZ en Lorraine Nord sur la période
 - Forte reprise 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, secret statistique entre 2013 et 2015
- » 2016 : Retour de l'ancien dans le dispositif
 - Des effets qui se font attendre : reprise seulement en 2017
- » Un dispositif propice à la primo-accession
 - Un poids élevé dans les prêts : 33% des prêts en 2017

PTZ accordés sur la période récente (2012-2017)



Source : DGALN

Dynamique du parc de logements

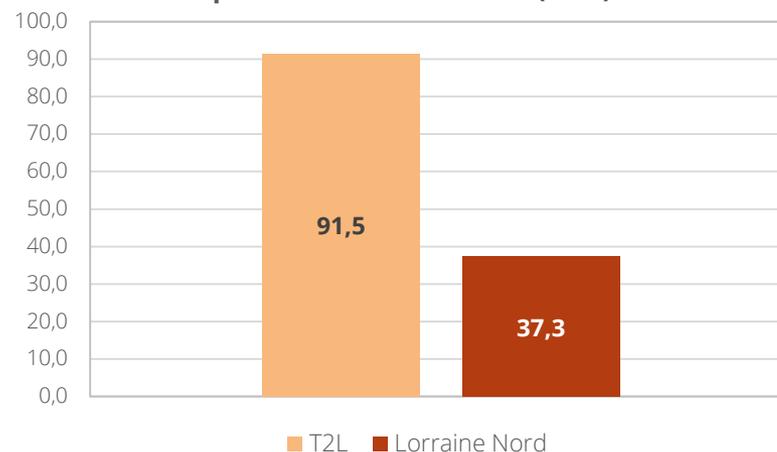


8 – Evolution du parc de logements

- » Un parc qui se développe moins vite qu'en Lorraine Nord
 - +4% 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 : +3,1 points (Lorraine Nord : +1,7)
 - Stock : +42% (Lorraine Nord : +29%)
- » Un délaissement du parc ancien
 - La vacance représente 92% de l'accroissement du parc sur T2L
 - Effet de transfert de population du parc ancien vers le parc neuf
 - Un territoire peu attractif : dans la moitié des communes, la vacance progresse plus vite que le parc de logements

	Logements		Taux de vacance (%)		Variation (%)	
	2010	2015	2010	2015	Parc	Vacance
T2L	7 352	7 638	8,4	11,5	+3,9	+42,4
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%)



Source : INSEE, RP 2010 et 2015

Dynamique du parc de logements

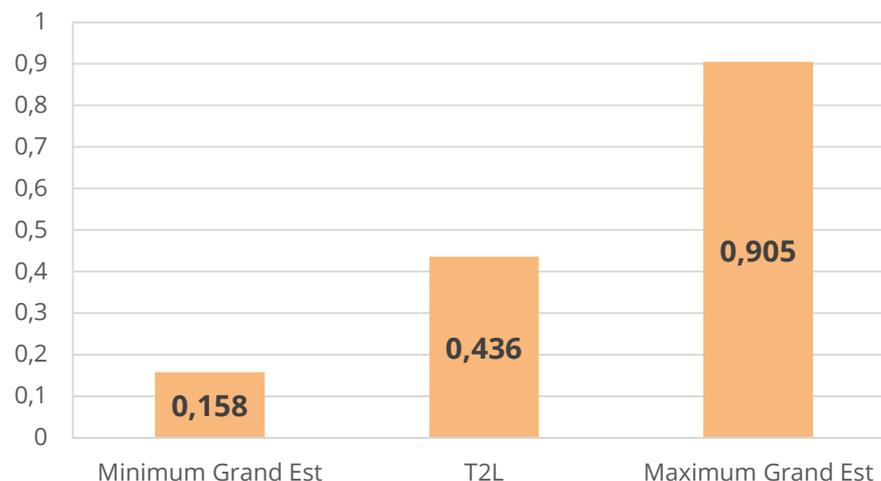


9 – Fragilité du parc de logements

- » 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 T2L dans la moyenne basse de la région
 - Une fragilité liée à l'ensemble des paramètres (vacance, âge, confort)

EPCI	Tx de vacance (%)	Tx de log. avant 1946 (%)	Tx de log. ss salle de bain (%)	Tx de log. ss chauff. central (%)
T2L	11,5	36,5	4,5	16,9
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



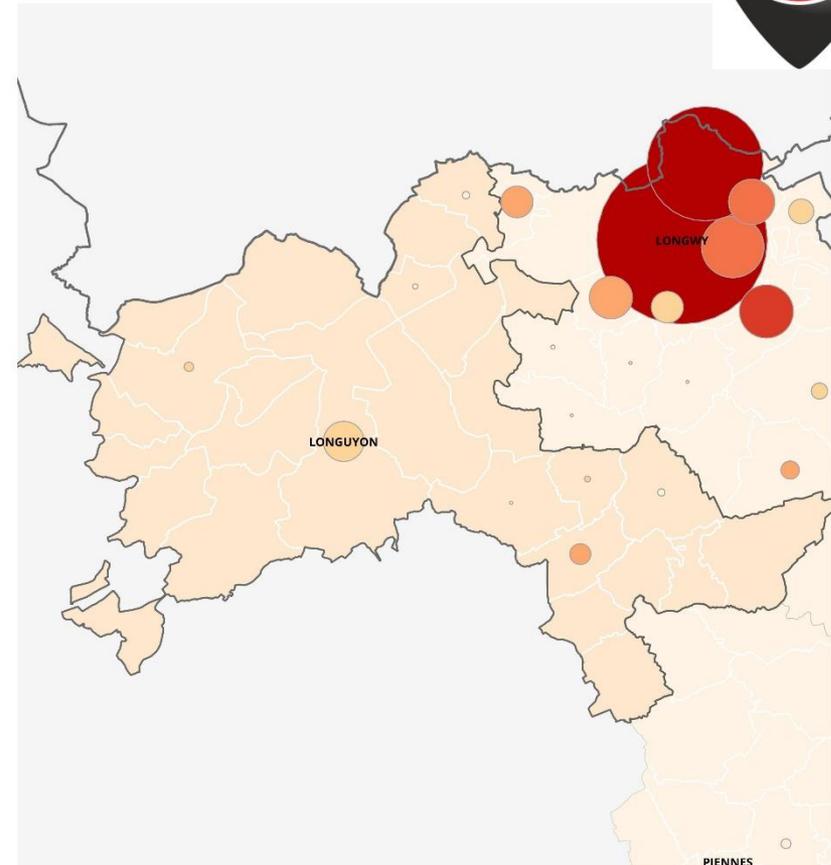
10 – Evolution du parc locatif social

» Un parc en recul

- Des sorties du parc à Longuyon, Pierrepont, Ville-Houdlémont

» Un parc locatif social faible sur la ville-centre

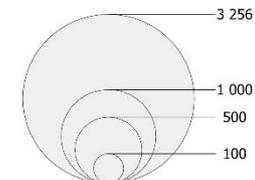
- Un parc géographiquement concentré : 70% de l'offre à Longuyon
- Mais un parc peu développé au vu du rôle de centralité que joue Longuyon
 - 6% des logements
 - 10% à Pierrepont



Part des logements sociaux



Nombre de logements



	LLS au 1 ^{er} janvier		Evol.	Taux de LLS	
	2012	2017		2012	2017
T2L	285	266	-6,7	3,7	3,4
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**
 - » Pas de logements financés en 5 ans

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 inférieure à la 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
T2L	11,2	12,0	2,0	2,1
Lorraine Nord	14,7	13,5	2,1	2,1

» Un faible écart d'ancienneté entre parc social et parc privé

- Moins de 5 ans en 2015
- 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
T2L	7,2	7,3	2,1	2,1
Lorraine Nord	7,3	7,2	2,0	2,1

Source : INSEE

Offre et demande en logements à loyer maîtrisé



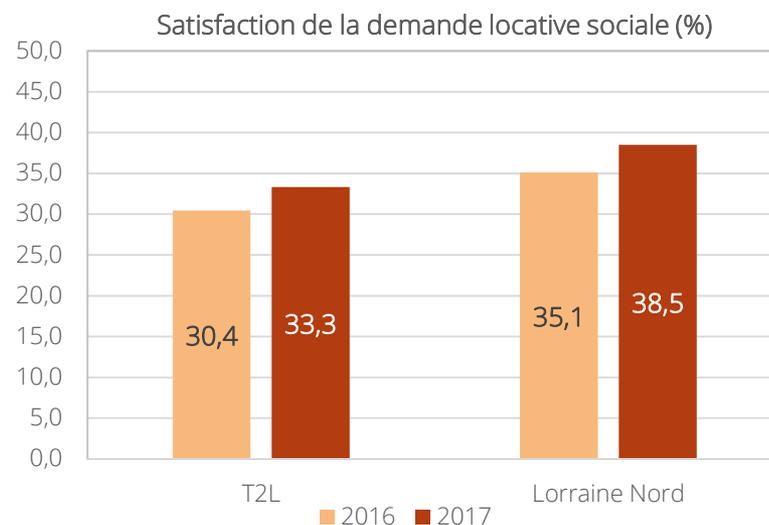
13 – Satisfaction de la demande locative sociale

- » Un peu moins de 50 demandes de logement social sur T2L en 2017
 - Un nombre de demandeurs stables
 - ... qui concerne principalement des demandeurs très modestes (revenus inf. aux plafonds PLAI)

- » Un taux de satisfaction de la demande en recul
 - Une quinzaine d'attributions en 2016 et 2017
 - Mais un taux de satisfaction (33%) légèrement inférieur à la moyenne Lorraine Nord (39%)

- » Un rôle essentiel de la ville-centre
 - Longuyon =
 - 80% des demandes en 2017
 - 88% des attributions

	Demandes actives auprès des bailleurs sociaux		
	2016	2017	Variation (%)
Niveau de ressources des demandeurs			
< PLAI	27	26	-3,7
Entre PLAI et PLUS	7	6	-14,3
Entre PLUS et PLS	0	0	0,0
> PLS	0	0	0,0
Non renseigné	12	16	+33,3
T2L	46	48	+4,3
Lorraine Nord	2 814	2 578	-8,4



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

» Une progression du parc de petits logements sur T2L

- Un peu moins élevée qu'en Lorraine Nord
- Plus de 70% de l'offre sur Longuyon

Logements	T1-T2		
	2010	2015	Evo. (%)
EPCI			
T2L	405	433	+6,9
Lorraine Nord	6 647	7 163	+7,8

» Une adéquation aux évolutions démographiques du public cible

- Public cible du T1-T2 : personne seule et couples sans enfants
- Une progression des T1-T2 conforme à l'évolution du public cible (+1,5%)

Ménages	Pers. seules et couples sans enf.		
	2010	2015	Evo. (%)
EPCI			
T2L	3 804	3 861	+1,5
Lorraine Nord	45 095	47 109	+4,5

Source : INSEE, RGP 2010 et 2015

Offre en logements adaptés aux besoins des publics spécifiques



• 16 – Offre de logements très sociaux

- » Aucune production de logements très sociaux ces 5 dernières années
- » Mais un niveau de loyer dans le parc social qui reste modéré et permet d'atténuer le manque de logements très sociaux
 - Rappel : 4,8 €/m²
 - Un niveau nettement inférieur aux plafonds PLAI en zone III
 - Près de 80% des logements sociaux ont un loyer moyen inférieur à 5,4€/m²

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

Offre en logements adaptés aux besoins des publics spécifiques



• 17 – Accueil des gens du voyage

» Les objectifs des SDAGV 54 sont atteints

- Aire d'accueil à Longuyon + aire de grand passage commune avec CAL et CCPHVA

Aire d'accueil	2014	2015	2016	2017	2018
Longuyon	87,3	91,4	90,3	99,0	85,6

» Une pression forte sur le territoire

- Un taux d'occupation élevé à Longuyon (>85% entre 2014 et 2018)

» La question de la sédentarisation encore peu appréhendée

- Pas de projet de sédentarisation identifié
- Pas d'information sur les besoins en matière de sédentarisation

EPCI	Terrains familiaux		Logement adapté	
	Projet	Réalisé	Projet	Réalisé
T2L	0	0	0	0
Lorraine Nord	10	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
 - 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
 - De la même façon, l'approbation des PLU va entraîner une hausse « artificielle » des potentialités foncières liée à la sortie des communes concernées du RNU
 - Un indicateur à différer

Dynamique foncière



• 19 – Evolution de l'occupation du sol

» Une artificialisation déconnectée de la dynamique démographique

- Légèrement inférieure au rythme Lorraine Nord
- Diamétralement opposée à la dynamique démographique

» L'habitat, 1^{er} vecteur de consommation d'espace

- L'habitat représente la quasi-totalité de l'artificialisation des sols
- Une dynamique du territoire essentiellement résidentielle, mais qui ne se traduit pas par une croissance démographique

Espaces artificialisés (ha)	2009	2015	Evol. 2009-2015		Evo. ann. pop. 10-15 (%)
			Abs.	Ann. (%)	
T2L	987,3	1014,4	+27,1	+0,45	-0,20
Lorraine Nord	8571,7	8888,7	+317,0	+0,61	+0,29

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



Source : MOS AGAPE, INSEE

Dynamique foncière



• 20 – Prix du foncier à bâtir

» Des terrains à bâtir plus grands

- Des terrains plus grands qu'en Lorraine Nord en 2012 et 2013
- Pas de données suffisantes depuis 2014

» Un prix de l'are en hausse en Lorraine Nord (+4% en 5 ans)

- Une disponibilité des données qui ne permet pas de calculer une tendance sur T2L

» Peu d'éléments à disposition pour analyser le marché des terrains pour le logement individuel depuis 2014

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

	2012	2013	2014	2015	2016	Evol. 2012-2016 (%)
T2L	1036	975	Ns	Ns	Ns	ND
Lorraine Nord	698	761	812	687	793	+13,6

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

	2012	2013	2014	2015	2016	Evol. 2012-2016 (%)
T2L	8310	10030	Ns	Ns	Ns	ND
Lorraine Nord	9230	9290	9450	8591	9580	+3,8



6. Performance énergétique des logements

Performance énergétique des logements



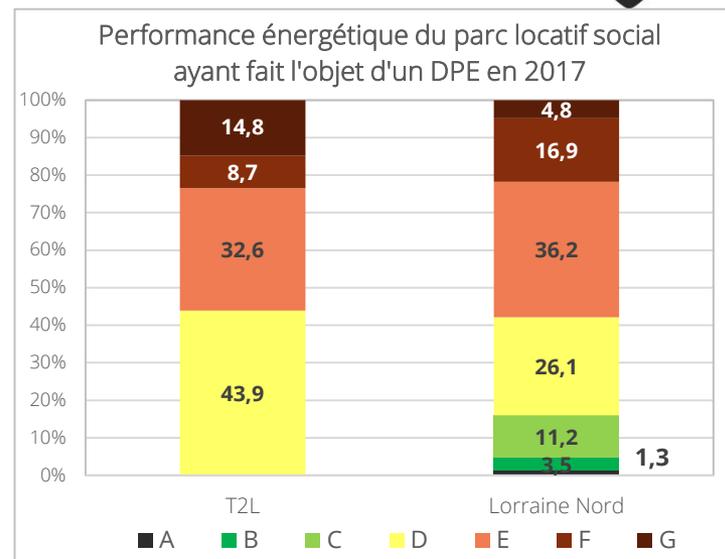
• 21 – Performance énergétique du parc

» Sur le parc locatif social :

- Un parc social plus énergivore sur T2L qu'en Lorraine Nord
 - 56% des LLS en DPE E-F-G sur T2L
 - 58% en Lorraine Nord
 - Mais une part de logement en G très élevée (15% du parc social)
- Une situation qui devrait évoluer avec les projets de réhabilitation sur le parc social (Pierrepont par ex.)

» Sur le parc locatif privé :

- Un nombre d'offres de location (<10) insuffisant pour être significatif





Synthèse

Vue d'ensemble des indicateurs

N°	Indicateur	Evaluation
1	Evolution de la population	Red
2	Structure par âge	Green
3	Evolution et structure des ménages	Green
4	Construction neuve	Red
5	Evolution des loyers	Purple
6	Prix des biens immobiliers	Purple
7	Evolution des Prêts à Taux Zéro (PTZ)	Green
8	Evolution du parc de logements	Red
9	Fragilité du parc de logements	Red
10	Evolution du parc locatif social	Red
11	Production de logement locatifs sociaux (LLS)	Grey
12	Profil des occupants du parc social	Orange
13	Satisfaction de la demande locative sociale	Orange
14	Offre en logements adaptés	Grey
15	Offre en petits logements	Green
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	Grey
21	Performance énergétique du parc	Red

Bilan de la situation de l'habitat en 2018

- **Les points forts :**

- » Primo-accession (PTZ)
- » Développement du parc locatif social
- » Besoins spécifiques (logements très sociaux, petits logements)

- **Les points de vigilance :**

- » Dynamique démographique
- » Dynamique de développement du parc
- » Consommation foncière
- » Performance énergétique

Répartition des indicateurs

