



Pays du Sel et du Vermois

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Azelot | Burthecourt-aux-Chênes | Coyviller | Crévic | Dombasle-sur-Meurthe | Ferrières | Hudiviller | Lupcourt | Manoncourt-en-Vermois |
Rosières-aux-Salines | Saffais | Saint-Nicolas-de-Port | Sommerviller | Tonnoy | Varangéville | Ville-en-Vermois

► Diagnostic & enjeux

M A R S
2 0 1 7

La Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois engage son premier Programme local de l'habitat (PLH) pour une durée de 6 ans, sur la période 2017-2022.

L'élaboration de ce PLH est le résultat de la volonté politique des élus. De par son niveau de population, 27 690 habitants, le territoire n'est en effet pas soumis à l'obligation de réaliser ce programme. La loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009, dite loi MLLE, n'impose l'élaboration de PLH qu'aux communautés de communes ayant pris la compétence habitat et disposant de plus de 30 000 habitants avec une ville centre d'au moins 10 000 habitants.

Néanmoins, la collaboration des élus aux échanges et travaux du SCoTSud54 et l'élaboration du Schéma d'aménagement et de développement durables (SADD) du territoire leur ont permis d'initier une réflexion mutuelle sur l'avenir de leur territoire et la mise en place d'une politique de l'habitat volontariste.

Par ce document, la Communauté de communes souhaite ainsi mettre en place un cadre renouvelé pour sa politique de l'habitat, lui permettant de poursuivre et de renforcer les efforts qu'elle a initiés depuis plusieurs années, ainsi que de rassembler les acteurs de l'habitat autour d'un projet commun visant à organiser des réponses concrètes aux besoins et attentes des ménages. Elle a confié la réalisation du PLH et l'animation des travaux à l'Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne (Aduan).

LES VOLETS QUI COMPOSENT LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le PLH est le document de programmation de la politique du logement d'une intercommunalité. Il définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logement et en hébergement. Il vise notamment à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Il doit en outre assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (CCH - Articles L 302-1 et R 302-1).

Les objectifs du PLH doivent en outre tenir compte des autres documents d'aménagement du territoire, de son évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

Le PLH du Pays du Sel et du Vermois est constitué de quatre parties.

Le diagnostic et les enjeux présentent le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'hébergement observées sur le territoire. À cette fin, il repose sur une analyse des différents segments de l'offre de logements et d'hébergement (privés et sociaux), ainsi que de l'offre foncière. L'objectif est de mesurer l'adéquation entre l'offre et la demande en logements, en tenant compte de ses évolutions et des enjeux liés aux transports.

Le document d'orientations stratégiques énonce les grands principes du PLH. Identifiés sur la base des dysfonctionnements mis en avant dans le diagnostic, ces principes doivent permettre de produire une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire, afin de :

- > Répondre aux besoins en logements, notamment ceux des personnes mal logées ou défavorisées, ainsi que ceux des publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes, étudiants, etc.)
- > Orienter la politique à mettre en œuvre en matière de requalification du parc existant
- > Guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.

Les principes de territorialisation de l'offre nouvelle de logements indiquent les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements et d'hébergement. Ce document vise à anticiper et faciliter la traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme en cours d'élaboration sur le territoire.

Le programme d'actions définit chaque action nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle des orientations retenues. Il indique notamment les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants et les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme. Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH y sont également précisées.

Sommaire

FICHE D'IDENTITÉ DES PAYS DU SEL ET DU VERMOIS LES CHIFFRES CLÉS DU PLH

p. 8

p. 10

INTRODUCTION

Le contexte du PLH

- > **Un premier PLH volontaire** p. 14
 - Qu'est-ce qu'un PLH ?
 - Les objectifs du 1^{er} PLH des Pays du Sel et du Vermois
 - Le PLH, le volet habitat du projet de territoire des Pays du Sel et du Vermois
 - > **Un contexte territorial en évolution** p. 19
 - La réforme territoriale
 - La transition énergétique
 - L'émergence de nouveaux modes de vie et d'habitat
 - Les évolutions du cadre législatif et réglementaires
 - > **La portée juridique du PLH** p. 24
 - Le PLH, un cadre de référence pour l'ensemble des acteurs de l'habitat
 - Le regard et les attentes de l'État
 - L'articulation du PLH avec les documents d'urbanisme et de planification
 - > **La démarche d'élaboration du PLH** p. 29
 - Une procédure encadrée par la loi
 - Le diagnostic, la 1^{re} phase du PLH
 - Le processus d'élaboration : un diagnostic partagé
 - Les différentes échelles d'analyse
-

PARTIE 1

Le portrait du territoire : une attractivité à conforter

- > **Un territoire dans l'attraction de l'agglomération nancéienne** p. 38
 - Un pôle urbain d'équilibre au Sud Est de l'agglomération de Nancy
 - Un territoire d'accueil attractif pour les ménages du Grand Nancy
 - Un territoire qui attire les familles et les classes moyennes,
 - Mais qui peine à garder les jeunes adultes et les étudiants
- > **Un dynamisme démographique qui se stabilise** p. 43
 - Un redressement démographique engagé entre 1999 et 2012
 - Une reprise qui a bénéficié principalement aux communes rurales
 - Mais un recul marqué du solde migratoire depuis 2007
 - Une périurbanisation de plus en plus lointaine

- | | |
|--|--------------|
| <p>> Un bassin d'emploi dynamique spécialisé dans l'industrie de la chimie et du sel</p> <p>L'un des berceaux de l'industrie du sel depuis la moitié du 19^e siècle</p> <p>Une activité industrielle toujours structurante et innovante</p> <p>Un territoire également marqué par l'emploi tertiaire</p> <p>Une offre d'emplois en hausse et concentrée dans la vallée de la Meurthe</p> <p>Une forte polarisation de l'emploi par l'agglomération nancéienne</p> <p>Des déplacements domicile travail nombreux avec l'agglomération nancéienne et les territoires voisins</p> | <p>p. 49</p> |
| <p>> Un cadre de vie attractif et de qualité</p> <p>Un socle naturel et paysager structurant</p> <p>Un territoire pluriel, entre ruralité et urbanité</p> <p>Un territoire soumis à différents risques (notamment naturels)</p> <p>Un territoire accessible, doté d'une offre de transports collectifs efficace</p> <p>Une offre en équipement et de services concentrée sur les communes urbaines</p> | <p>p. 61</p> |

PARTIE 2

- | | |
|--|--------------|
| <p>> Une évolution du profil des ménages</p> <p>Des ménages plus nombreux et plus petits</p> <p>Plus de personnes seules et de retraités, et moins de couples avec enfants</p> <p>Un territoire jeune, mais dont la population vieillit fortement</p> <p>Un vieillissement inégal selon les communes</p> | <p>p. 76</p> |
| <p>> Des déséquilibres sociaux et territoriaux croissants</p> <p>Des ménages aux revenus moyens</p> <p>Mais qui cachent d'importantes disparités territoriales</p> <p>Les jeunes, les plus touchés par la pauvreté et le chômage</p> <p>De nombreux ménages aidés</p> | <p>p. 81</p> |
| <p>> Des modes de vie et des aspirations en évolution</p> <p>Des trajectoires résidentielles plus complexes</p> <p>Des usages et attentes vis-à-vis du logement en évolution</p> <p>De nouvelles cohabitations et formes d'habitat</p> | <p>p. 88</p> |

PARTIE 3

- | | |
|---|---------------|
| <p>> Photographie du parc existant</p> <p>Repères</p> <p>Un développement résidentiel caractéristique d'un territoire périurbain</p> <p>Un parc constitué de grands logements sous occupés</p> <p>Un taux de vacance en forte progression</p> <p>Un potentiel de friches à valoriser</p> | <p>p. 94</p> |
| <p>> Un parc privé ancien qui présente d'importants besoins de réhabilitation</p> <p>Un important stock de logements anciens et énergivores</p> <p>Un parc marqué par des problématiques d'habitat indigne et de copropriétés fragiles</p> <p>Des politiques de réhabilitation mises en œuvre depuis 2006</p> | <p>p. 101</p> |
| <p>> Un parc locatif social concentré dans les communes urbaines</p> <p>Définition et repères</p> <p>Un parc concentré dans les communes urbaines</p> | <p>p. 111</p> |

Des efforts à poursuivre en matière d'adaptation du parc HLM
La demande de logements HLM
Zoom sur les logements communaux

- > **Des marchés immobiliers en recomposition depuis la crise immobilière** p. 121
 - Des transactions dans l'ancien qui dominent l'ensemble des marchés
 - Une construction neuve ralentie, portée par les particuliers du territoire
 - Un marché des terrains à bâtir actif
 - Un marché locatif privé accessible jouant un rôle social
- > **Le logement et l'hébergement des publics aux besoins spécifiques** p. 134
 - L'habitat des jeunes adultes
 - L'habitat des personnes âgées
 - L'habitat des personnes handicapées
 - Le logement d'urgence et d'insertion
 - Les réponses aux besoins exprimés par des publics prioritaires
 - L'accueil des gens du voyage et des nomades sédentaires
- > **Synthèse des enjeux habitat** p. 149

PARTIE 4

Les besoins futurs en logements au regard de l'évolution de la population

- > **L'évaluation des besoins en logements à l'horizon 2022** p. 152
 - L'ambition démographique du territoire
 - Les besoins nécessaires à la stabilité de la population
 - Synthèse des besoins en logements
- > **Le potentiel foncier pour répondre aux besoins en logements** p. 155
 - La consommation foncière
 - Un important potentiel foncier mobilisable à court terme
 - Les périmètres à enjeux pour les opérations de renouvellement urbain
- > **Les principes de répartition de la production de logements** p. 158
 - Les principes de répartition
 - La réparation de l'offre nouvelle
 - Tableau détaillé par commune

ANNEXES

- > **Glossaire des sigles et des abréviations** p. 164
- > **Sources statistiques** p. 166

Fiche d'identité

LE TERRITOIRE



27 651 habitants
12 405 logements
71 % de maisons
7 050 emplois

4 communes urbaines

Dombasle-sur-Meurthe
Rosières-aux-Salines
Saint-Nicolas-de-Port
Varangéville

qui représentent

93 % de l'emploi
88 % de la population
89 % des logements
89 % des équipements
100 % du parc locatif social

9 communes rurales

12 % de la population
11 % des logements

Source : Insee, 2012

HISTORIQUE

La Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois est le fruit d'une histoire intercommunale ancienne, née en 1964. Au cours de ces 50 années, son périmètre s'est progressivement étendu pour former aujourd'hui un ensemble de 13 communes, identifié comme « Pôle d'équilibre » dans l'armature territoriale établie par le SCoT du Sud Meurthe-et-Moselle.

- Le 9 décembre 1964** Les 4 communes de Dombasle-sur-Meurthe, Rosières-aux-Salines, Saint-Nicolas-de-Port et Varangéville créent le District urbain de l'agglomération de Saint-Nicolas-de-Port.
- Le 29 décembre 1995** Les communes d'Azelot, Coyviller et Manoncourt-en-Vermois adhèrent au District.
- Le 19 août 1998** La commune de Burthecourt-aux-Chênes intègre le District.
- Le 21 décembre 1998** La commune de Sommerviller rejoint le District.
- Le 13 juillet 2001** Le District urbain de Port est transformé en la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois.
- Le 5 avril 2002** La commune d'Hudiviller adhère à la Communauté de communes, portant celle-ci à 10 communes.
- Le 1^{er} janvier 2014** La Communauté de communes est étendue aux communes de Lupcourt, Saffais et Ville-en-Vermois, qui précédemment appartenaient à la Communauté de communes du Saintois au Vermois, désormais dissoute.
- Le 1^{er} janvier 2017** Avec l'entrée en vigueur du Schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI), le périmètre de la Communauté de communes devrait connaître un nouvel élargissement (Ferrières, Tonnoy et Crévic).

LES COMMUNES



SUPERFICIE EN KM² POPULATION EN 2012 DENSITÉ DE POPULATION

Azelot	Burthecourt-aux-Chênes	Coyviller
4,8 km² 419 hab. 88 hab./km²	5,6 km² 96 hab. 17 hab./km²	4,5 km² 144 hab. 32 hab./km²
Dombasle-sur-Meurthe	Hudiviller	Lupcourt
11,2 km² 9 889 hab. 883 hab./km²	3 km² 321 hab. 107 hab./km²	6,9 km² 432 hab. 62 hab./km²
Manoncourt-en-Vermois	Rosières-aux-Salines	Saffais
6,7 km² 336 hab. 50 hab./km²	27 km² 2 874 hab. 106 hab./km²	4 km² 130 hab. 32 hab./km²
Saint-Nicolas-de-Port	Sommerviller	Varangéville
8,2 km² 7 633 hab. 931 hab./km²	3,8 km² 922 hab. 242 hab./km²	12 km² 3 861 hab. 322 hab./km²
Ville-en-Vermois	TOTAL	
10,5 km² 594 hab. 56 hab./km²	108 km² 27 651 habitants 256 habitants / km²	

Source : Insee, RP 2012

Chiffres clés du PLH

POPULATION



27 651 

habitants en 2012
dont 88 % dans
les 4 communes urbaines



↗ 4 %

d'habitants entre 1999 et 2012,
mais une baisse de population
enregistrée en 2013

Un solde migratoire négatif
[- 0,1 % entre 2007 et 2012]

24 %

de moins de 20 ans

25 %

de plus de 60 ans

↗ 10 %

d'habitants entre 1999 et 2012,
dans les communes rurales
du territoire

22 %

ont au moins un diplôme de
l'enseignement supérieur

MÉNAGES



11 332

ménages en 2012
soit + 12 %
par rapport à 1999



0,8

personne par ménage

29 %

de couples sans enfant



31 %

de couples avec enfant(s)



9 %

de familles monoparentales



28 %

de personnes seules



EMPLOIS & ACTIFS

7 050

emplois en 2012
dont 93 % dans
les 4 communes urbaines



4 % d'emploi
depuis 2007

Un territoire marqué par
l'emploi industriel et public

72 %



des emplois
dans le
tertiaire

20 %



dans
l'industrie

40 %

d'emplois publics & parapublics

12 900

actifs en 2012

35 %

d'actifs
occupés

35 %

de cadres et
de professions
intermédiaires

60 %

d'ouvriers et
d'employés

307

emplois de cadres des fonctions
métropolitaines

1 actif sur 2

travaille dans le Grand Nancy

80 %

utilisent leur voiture pour
aller travailler



8 %

utilisent les transports en
commun pour aller travailler



12 405

logements en 2012
dont 89 % dans
les 4 communes urbaines

16 %

de logements depuis 1999



LOGEMENTS

1/3

de locataires

+ 85 %

de logements vacants
entre 1999 et 2012

10 %

de logements HLM

73 %

de maisons

73 %

de 4 pièces et plus

2/3

des logements ont été
construits avant 1975

370

logements sans confort
sanitaire et 246 logements
potentiellement indignes





Introduction _____

LE CONTEXTE DU PLH

UN PREMIER PLH VOLONTAIRE

Par délibération en date du 11 décembre 2014, le Conseil communautaire de la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois a décidé d'engager la démarche d'élaboration d'un Programme local de l'habitat (PLH) pour une durée de 6 ans, sur la période 2017-2022. Cette démarche est le résultat de la volonté politique des élus, le territoire n'étant pas dans l'obligation d'élaborer ce document. Le PLH des Pays du Sel et du Vermois constitue le volet habitat du projet de territoire défini en 2014 par l'intercommunalité dans le cadre de son Schéma d'aménagement et de développement durables (SADD). Et il s'inscrit en cohérence avec les orientations du Schéma de cohérence territoriale du Sud Meurthe-et-Moselle (SCoTSud54).

QU'EST-CE QU'UN PLH ?

Créé par la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, le PLH est **l'instrument de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'habitat**. Il « définit pour 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en assurant entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement » (extrait de l'Art L.302.1 du Code de la construction et de l'habitation). Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou l'établissement public de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

Le PLH constitue ainsi :

- > **Un outil d'observation**, à travers la mise en place obligatoire d'un observatoire de l'habitat et de la mise en œuvre d'une évaluation à mi-parcours (au bout de 3 ans) et au terme de l'application du PLH.
- > **Un outil de programmation** pour la production de logements, et de mixité territoriale et sociale
- > **Un cadre intégrateur de coordination de l'ensemble des politiques locales de l'habitat**, qu'elles soient nationales, régionales, départementales ou communales.
- > **Un outil au service de la mise en cohérence urbanisme-habitat**, qui s'impose aux Plans locaux d'urbanisme (PLU) et qui doit être compatible avec les orientations définies par le SCoTSud54.
- > **Un espace de dialogue et d'animation** pour l'ensemble des acteurs locaux.
- > **Le support d'un dialogue renforcé avec l'État**, le PLH étant un pré-requis pour l'éventuelle obtention de la convention de délégation des aides à la pierre.

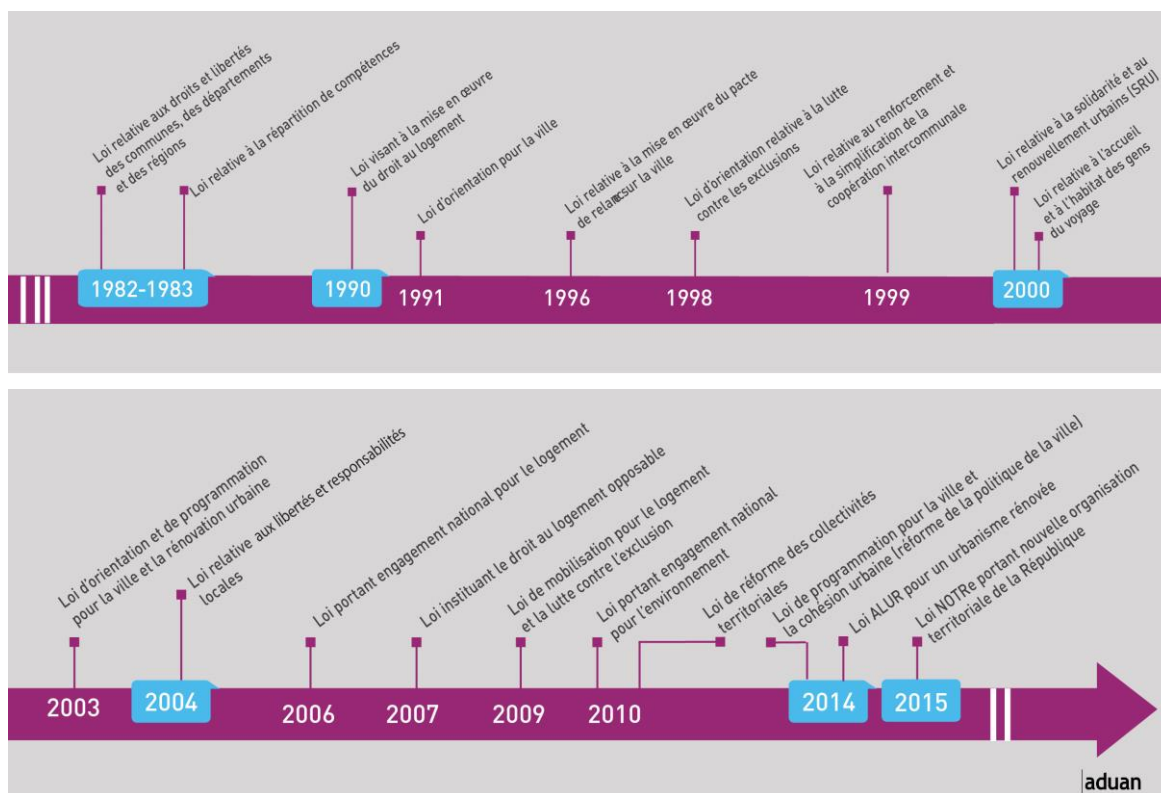
Depuis sa création en 1983 comme un outil incitatif d'étude et de mobilisation locale sur l'habitat, le PLH a ainsi vu son sens et sa portée se renforcer au fil des législations et de la pratique. Prenant appui sur un double mouvement de décentralisation de la politique du logement et de la montée en régime de l'intercommunalité, il s'est progressivement imposé comme l'outil majeur de définition et de conduite des politiques locales de l'habitat. En faisant du PLH le support de la délégation de gestion et d'attribution des aides à la pierre de l'État aux intercommunalités volontaires, la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales consacre en particulier le PLH comme un outil opérationnel, en interaction croissante avec les documents d'urbanisme et les documents cadres des différentes politiques locales.

Au total, le PLH repose désormais sur :

- > Une conception intercommunale et globale de la politique de l'habitat Une politique de l'habitat articulée au projet de territoire
- > Une approche territorialisée et une recherche d'opérationnalité.



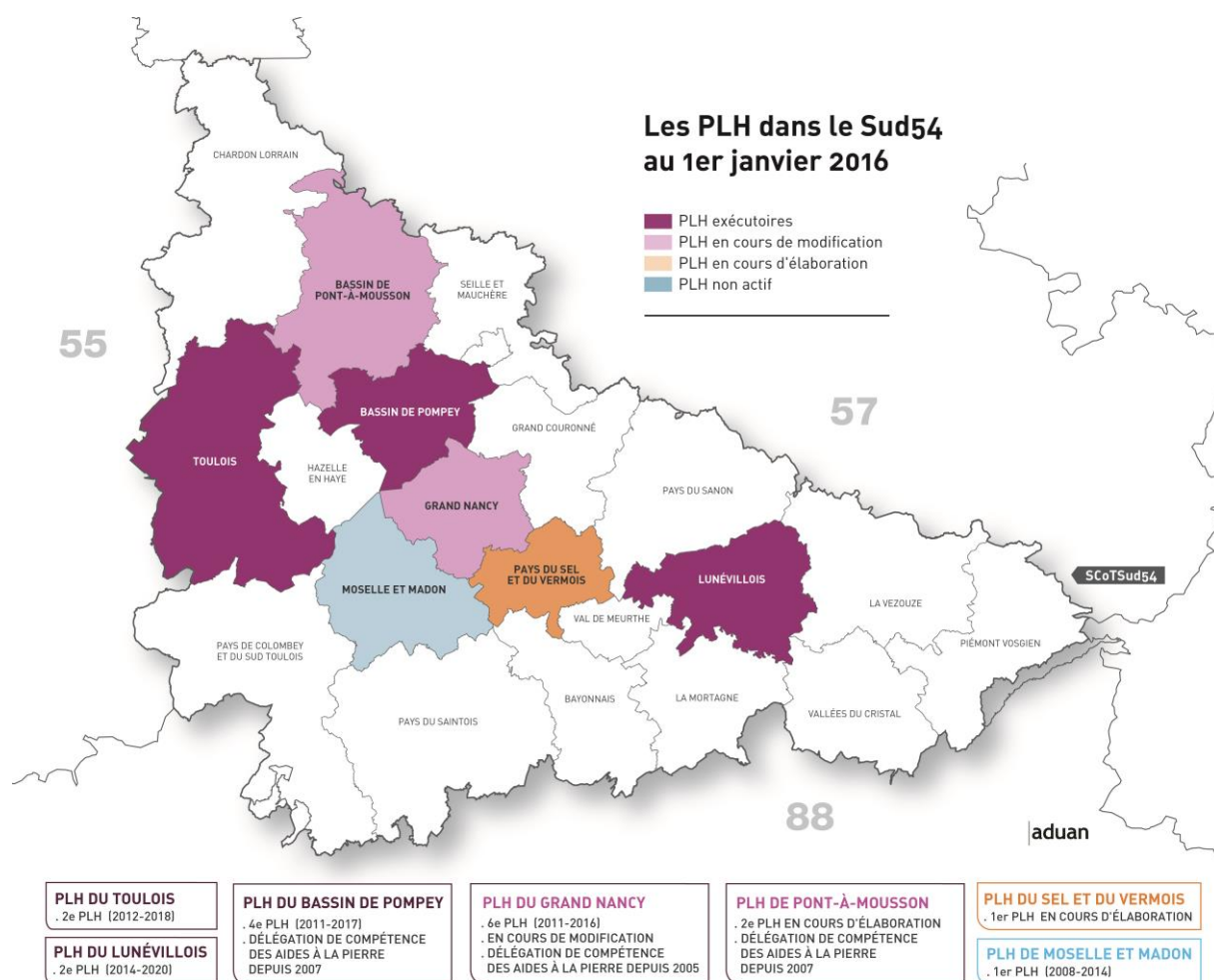
REPÈRES - Les grandes lois fondatrices du PLH



LES OBJECTIFS DU 1^{ER} PLH DES PAYS DU SEL ET DU VERMOIS

La démarche engagée par les élus des Pays du Sel et Du Vermois est le résultat de fruit d'une démarche volontaire. De par son niveau de population, 27 651 habitants en 2012, le territoire n'est en effet pas soumis à l'obligation de réaliser ce programme. La loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009, dite loi MLLE, n'impose en effet l'élaboration de PLH qu'aux communautés de communes ayant pris la compétence habitat et disposant de plus de 30 000 habitants avec une ville centre d'au moins 10 000 habitants. Néanmoins, la collaboration des élus aux échanges et travaux du Schéma de cohérence territoriale du Sud Meurthe-et-Moselle (SCoTSud54) et l'élaboration du Schéma d'aménagement et de développement durables (SADD) du territoire leur ont permis d'initier une réflexion mutuelle sur l'avenir de leur territoire et la mise en place d'une politique de l'habitat volontariste. Par ce document, la Communauté de communes souhaite mettre en place un cadre renforcé pour sa politique de l'habitat, lui permettant de :

- > **Poursuivre et amplifier les efforts initiés depuis plusieurs années**, notamment à travers la mise en œuvre de deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).
- > **Rassembler les acteurs de l'habitat** (notamment les bailleurs sociaux) autour de son projet de territoire formalisé dans le cadre de son SADD.
- > **Réaffirmer son rôle de « Pôle urbain d'équilibre »** à l'échelle de la Multipole Sud Lorraine, établi par le SCoTSud54.



LE PLH, LE VOLET HABITAT DU PROJET DE TERRITOIRE DES PAYS DU SEL ET DU VERMOIS

Le PLH est l'expression de la stratégie de développement du territoire, et est un outil au service de l'attractivité et de la convergence des politiques publiques. Afin d'intégrer les grands enjeux et orientations du SCoTSud54 sur son territoire, notamment en termes de croissance démographique et de production de logements, la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois a en effet réalisé **un Schéma d'aménagement et de développement durables (SADD)** en 2014. Ce fut pour cette intercommunalité l'occasion de traduire les attentes des communes membres et d'intégrer les grands enjeux de développement durable. Le SADD prévoit ainsi un gain de 1 625 habitants, une production de 1 958 logements et une consommation foncière de 53 ha pour le développement urbain à l'horizon 2026, en compatibilité aux objectifs du SCoTSud54. Le SADD définit également quatre orientations prioritaires :

> Affirmer un développement urbain maîtrisé

Ce 1^{er} axe se décline en trois objectifs :

- *Densifier les zones urbaines existantes pour une gestion économe de l'espace tout en maintenant les populations en place et en attirant de nouvelles* : il s'agit prioritairement de contenir l'urbanisation par un recentrage, de se réappropriier les centres anciens, de mener une politique foncière d'anticipation et de privilégier le désenclavement des quartiers.

- *Diversifier l'offre de logements conformément aux principes de mixité et du Grenelle de l'Environnement* : l'intercommunalité souhaite favoriser une mixité de l'offre en logements, promouvoir des espaces partagés et mieux prendre en compte les territoires vulnérables.
- *Tenir compte de la bipolarité du territoire* : il s'agit de conforter et de dynamiser l'organisation territoriale marquée par la conurbation Dombasle / Saint-Nicolas-de-Port / Varangéville / Rosières-aux-Salines, de requalifier les entrées de ville et de maintenir le niveau de services et d'équipements.

> **Conforter les filières économiques existantes ou émergentes et permettre le développement des pôles d'excellence**

Ce 2^e axe se décline en trois objectifs :

- *Préserver le potentiel et l'attractivité de l'économie locale par la mise en place de pôles d'excellence* : les élus et les acteurs locaux souhaitent vivement préserver le socle économique du territoire, à savoir l'économie du bassin salifère, développer un pôle d'excellence de la chimie du sel, doter la filière équine lorraine d'un outil moderne à vocation économique, sportive, touristique et culturelle, et de conforter et davantage structurer le pôle santé.
- *Valoriser le savoir-faire autour de la recherche et de la formation* : il s'agit de s'appuyer sur un tissu partenarial public-privé et de développer de nouvelles filières de formation autour du sel avec la conception d'une pépinière d'entreprises innovantes du sel.
- *Maintenir et développer des zones d'activités économiques et une offre commerciale attractive* : la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois souhaite favoriser l'implantation d'activités économiques sur les zones existantes et hiérarchiser ces dernières afin de créer des complémentarités économiques entre elles. Elle désire également conforter les pôles commerciaux existants et rechercher une complémentarité commerciale au sein de son territoire et avec le Grand Nancy. Concernant l'agriculture, l'objectif est de pérenniser et de valoriser l'ensemble des activités agricoles, notamment les filières spécifiques.

> **Intégrer les valeurs paysagères structurantes et gérer les risques naturels**

Ce 3^e axe comporte trois objectifs :

- *Harmoniser les composantes urbaines et naturelles* : les élus de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois souhaitent préserver et valoriser les coupures, la présence des espaces naturels urbains et le patrimoine bâti et naturel. Ils désirent aussi développer les potentialités du canal pour développer l'éco-tourisme et s'appuyer sur la Meurthe comme un élément fédérateur du territoire.
- *Préserver les espaces naturels périphériques en préservant les espaces agricoles*, en conservant des espaces « ouverts » de qualité en lien avec les activités d'extraction et en se dotant d'une trame verte communautaire pour renforcer les liens entre l'urbain et le rural.
- *Limiter l'exposition aux risques* en luttant contre les inondations et en réévaluant les risques miniers.

> **La mobilité durable**

Ce dernier axe comprend trois objectifs :

- *Optimiser les transports à l'échelle du bassin de vi* : il s'agit de définir une offre de transport structurante en développant une offre globale privilégiant les transports collectifs, en organisant et hiérarchisant les infrastructures de déplacement pour faciliter la circulation des personnes et des marchandises. Les élus souhaitent également renforcer la lisibilité de l'offre pour les usagers.
- *Créer de véritables pôles d'échanges à partir des haltes ferroviaires* : l'objectif est de développer l'intermodalité à partir du ferroviaire, créer de véritables pôles d'échange et instaurer une tarification unique.
- *Utiliser l'outil stationnement et les modes doux comme des leviers* en matière de mobilité en organisant mieux le stationnement dans les centralités urbaines, en réalisant des parcs relais et en organisant l'urbain en faveur des modes doux.

La Communauté de communes s'est également dotée d'un **Programme d'actions foncières (PAF)**. Élaboré avec l'EPFL, il constitue une feuille de route évolutive pour les 3 à 6 prochaines années. Le PAF se base sur les potentiels fonciers identifiés comme « à enjeux » et prioritaires pour la mise en œuvre de projets d'intérêt commun. Il propose la mise en place d'outils pour la réalisation du potentiel foncier

identifié dans les échéances souhaitées. Le PLH s'inscrit en complémentarité avec ces deux documents structurants de la Communauté de communes.



REPÈRES - L'enjeu de l'articulation des enjeux du logement avec ceux de l'aménagement et du développement



L'habitat, au même titre que l'emploi ou les déplacements, constitue un facteur d'attractivité et de maintien de la population, et permet de pérenniser les équipements (écoles, transports, services, etc.). dans une logique visant à une meilleure articulation de la politique du logement et de l'habitat avec les autres politiques publiques locales. Le PLH, tout en approfondissant de manière opérationnelle les problématiques en matière de logement et d'hébergement, doit appréhender de manière globale le fonctionnement du territoire afin d'améliorer les parcours résidentiels des habitants.

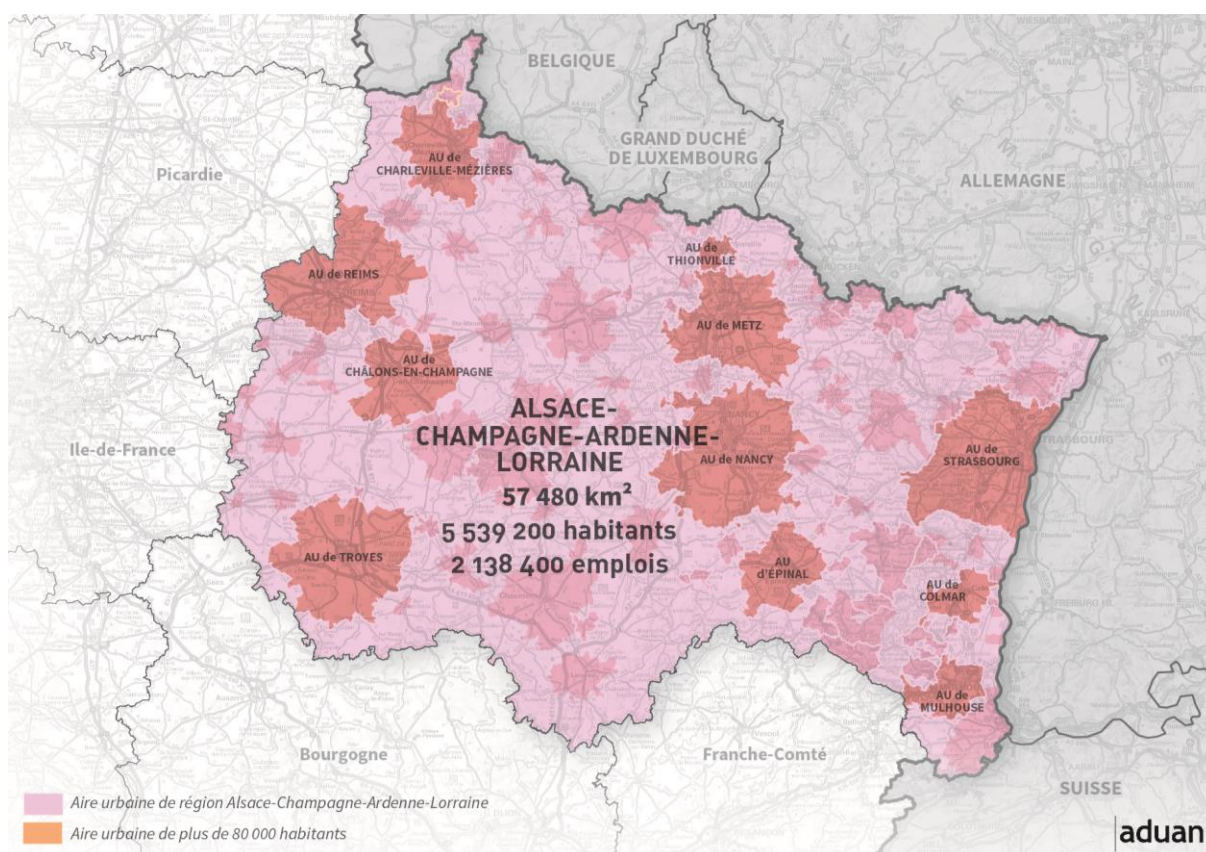
UN CONTEXTE TERRITORIAL EN ÉVOLUTION

L'élaboration de ce premier PLH des Pays du Sel et du Vermois s'inscrit dans un contexte en évolution rapide, marqué par la réforme territoriale, un rythme accéléré de lois et de réforme, l'installation dans la durée de la crise économique et immobilière, une dynamique d'investissement plus faible des collectivités locales, ainsi que l'essoufflement de la croissance démographique de la Lorraine. Ces évolutions questionnent les stratégies de développement des territoires et les modes d'aménagement de l'urbain. Par ailleurs, l'essor de nouveaux modes de vie s'accompagne d'une évolution des besoins des citoyens en matière de logement : accélération du vieillissement de la population, émergence de nouvelles précarités (énergie/mobilité), nouvelles attentes en matière de logement (santé, bien-être, nature)...

LA RÉFORME TERRITORIALE

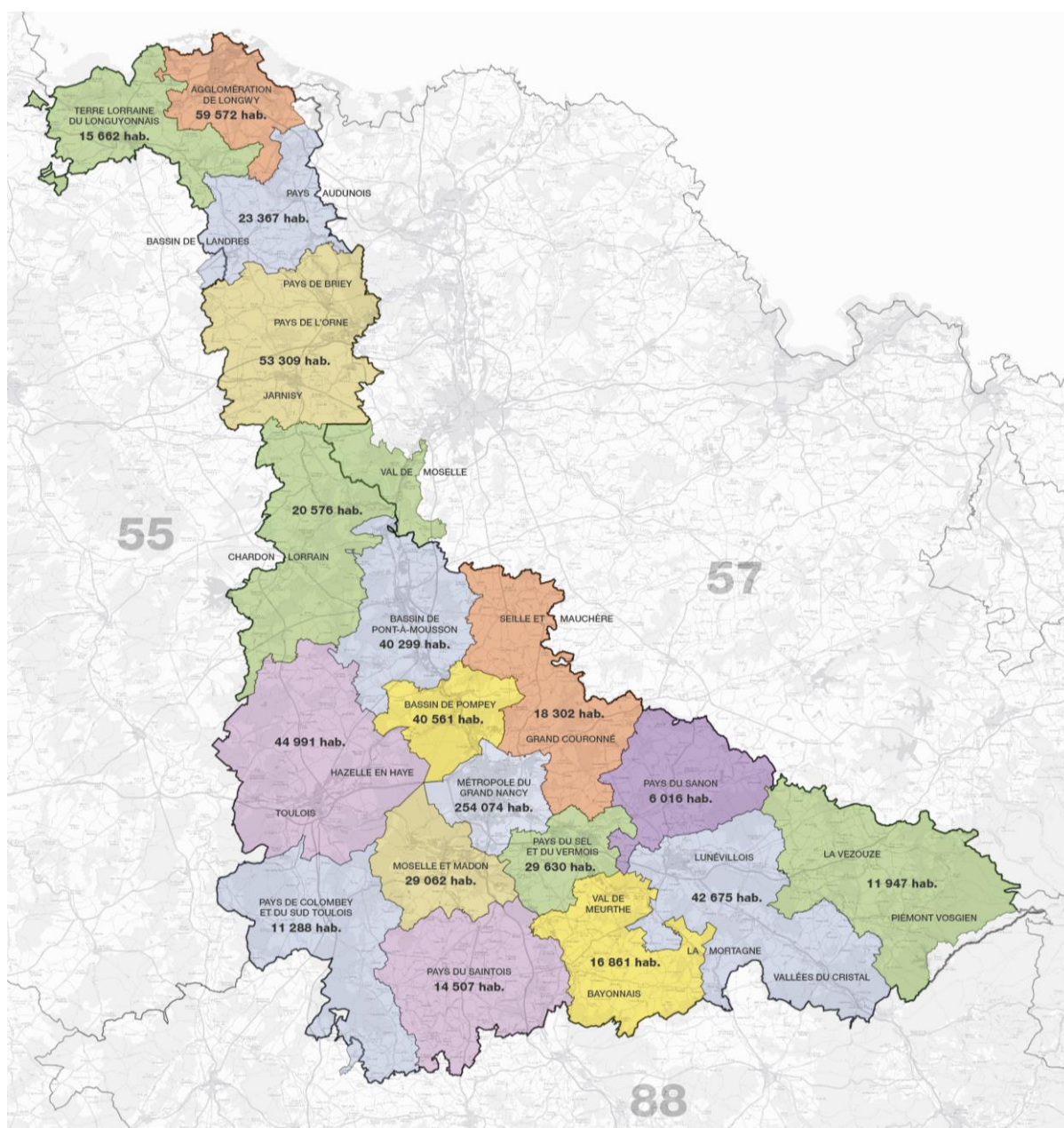
Depuis 2014, trois lois se sont succédé pour réformer l'organisation administrative en place sur les territoires. La loi MAPTAM du 27 janvier 2014 a renforcé le statut de « métropole », la loi de délimitation des régions du 16 janvier 2015 a dessiné une nouvelle carte de la France métropolitaine, tandis que la loi NOTRe du 7 août 2015 a redéfini les compétences des collectivités locales. L'élaboration du PLH s'inscrit ainsi dans la mise en place progressive de cette nouvelle organisation institutionnelle :

> **La naissance de la nouvelle région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine** au 1^{er} janvier 2016, et le renforcement de son rôle en matière de développement économique et d'aménagement du territoire avec les Schémas régionaux de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).



- > **La création de la métropole du Grand Nancy**: le 1^{er} juillet 2016, la communauté urbaine du Grand Nancy deviendra la 15^e métropole de l'Hexagone, après Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Montpellier, Nantes, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Nice, ainsi que le Grand Paris, Aix-Marseille et Lyon (collectivité unique). Obtenu par dérogation, alors que l'agglomération ne franchit pas le seuil obligatoire des 400 000 habitants, ce statut lui permet notamment de renforcer ses compétences économiques.
- > **La redéfinition des compétences entre les différents échelons de collectivités locales**: les compétences des EPCI sont notamment renforcées. Outre les compétences eau et assainissement en 2020, les EPCI se voient attribuer la compétence urbanisme (et notamment celle de l'élaboration des PLUi) ainsi que dans le domaine de l'habitat la compétence de création, gestion et entretien des aires d'accueil des gens du voyage. Ce transfert sera opéré pour le 1^{er} janvier 2017.
- > **L'entrée en vigueur d'une nouvelle organisation intercommunale** à partir du 1^{er} janvier 2017.

Hypothèse d'évolution des intercommunalités de Meurthe et Moselle d'ici 2017



Dans le Schéma départemental de coopération intercommunale arrêté par le Préfet le 31 mars 2016, la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois intègre 3 nouvelles communes : au Sud-Ouest, Tonnoy et Ferrières et à l'Est, Crévic.

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le succès de la COP21 fin 2015 et les débats autour de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TEPCV) du 17 août 2015 ont propulsé la transition écologique comme l'un des objectifs prioritaires de la France. Mais, plus globalement, les changements climatiques, le renchérissement des énergies fossiles et la protection de la biodiversité obligent les territoires à porter un autre regard sur leurs ressources, à reconsidérer leurs modèles d'aménagement ainsi qu'à accompagner les modes de vie. Or ces derniers ont été longtemps conditionnés par une énergie disponible, à coût relativement faible. Ils se sont fondés sur un modèle d'organisation de la vie quotidienne particulièrement énergétivore, l'habitat constituant le 1^{er} secteur de dépense énergétique.

La loi met ainsi l'accent sur la rénovation énergétique des bâtiments existants, avec comme objectifs :

- > **La rénovation de 500 000 logements** par an en France, à compter de 2017
- > **La mise aux normes BBC avant 2050** de l'ensemble du parc immobilier (public et privé, résidentiel et tertiaire)
- > **L'obligation de rénover d'ici 2025 tous les logements privés en étiquette énergétique F et G** en fonction des normes BBC.
- > **La baisse de 15 % de la précarité énergétique** d'ici 2020.

La loi clarifie également **les responsabilités des collectivités en matière de planification énergétique**. Les nouvelles Régions sont ainsi identifiées comme les chefs de file en matière d'efficacité énergétique. Elles doivent notamment organiser un service public de l'efficacité énergétique. À cette fin, elles endossent le rôle de coordination des plateformes territoriales de la rénovation énergétique. Les intercommunalités ont, quant à elles, un rôle de coordination des actions de transition énergétique à travers les PCET qui deviennent des Plans climat air énergie territoriaux (PCAET). Ces derniers relèveront dorénavant exclusivement de l'échelon communautaire et seront obligatoires pour les EPCI de plus de 20 000 habitants. En outre, les collectivités territoriales dotées de réseaux de chaleur ou de froid doivent réaliser avant le 31 décembre 2018 un « Schéma directeur de leur réseau de chaleur ou de froid ».

La transition énergétique représente en conséquence un défi considérable en termes de solidarité sociale et territoriale, ainsi que de mobilisation d'investissements additionnels, dans un contexte marqué par des marges de manœuvre budgétaires des collectivités davantage limitées. Les territoires devront se montrer innovants et faire appel à des mécanismes inédits.

LES ÉVOLUTIONS DU CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Les secteurs de l'urbanisme et de l'habitat sont des leviers forts du développement territorial, se situant à l'interface des domaines économiques, sociaux, environnementaux. Les réformes et apports réglementaires sont donc fréquents. Depuis 2014, plusieurs textes de lois sont intervenus modifiant les politiques locales de l'habitat et le contenu d'un PLH. Parmi ces réformes, on peut citer :

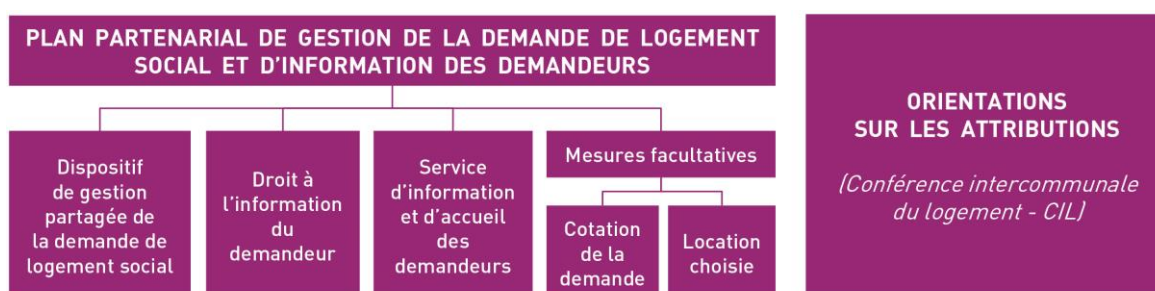
- > **La réforme de la gestion de la demande de logement social** (cf. encart ci-après)
- > **L'intégration de la question de l'âge dans toutes les politiques urbaines, notamment de l'habitat** avec l'obligation de prendre en compte l'habitat des âgés dans les outils de programmation en matière de logement (dont le PLH). Le PLH doit indiquer les moyens à mettre en œuvre pour « le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants » (par la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016).
- > **Le renforcement des pouvoirs du préfet en matière de lutte contre l'insalubrité des logements et l'amiante**, qui peut notamment faire exécuter d'office certains travaux, ou encore à suspendre l'accès aux locaux dont les propriétaires n'ont pas pris des mesures nécessaires de détection de l'amiante (par la loi de modernisation du système de santé promulguée le 26 janvier 2016).

- > **Le renforcement de l'inconstructibilité en zones agricole et naturelle** (par la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi LAAAF du 13 octobre 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015).
- > **L'instauration du PTZ rural dans l'ancien** (par la loi de finances pour 2015 du 29 décembre 2014).
- > **La création d'un nouveau dispositif de sécurisation des loyers dans le parc privé**, baptisé de VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi), en remplacement de la Garantie du Risque des Loyers (GRL) et la Garantie Universelle des Loyers (GUL) depuis le 20 janvier 2016.
- > **La mise en œuvre par le Gouvernement d'un Plan pour le rural et le périurbain**, dévoilé début janvier 2016.
- > **Le projet de loi relatif à l'égalité et à la citoyenneté**, dont l'examen a débuté au printemps 2016 et qui comportera un chapitre portant sur « une politique de mixité sociale dans le logement » : réforme des critères d'attribution des logements sociaux, renforcement du dispositif SRU et nouvelles sanctions des communes qui ne construisent de logements sociaux, etc.



REPÈRES - La réforme de la gestion de la demande de logement social

L'article 97 de la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014) réforme la gestion de la demande de logement social, avec pour objectif de rendre le système d'attribution plus transparent, équitable et efficace. Elle confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat, qu'ils sont eux-mêmes amenés à définir sur leur territoire. Pour ce faire, les EPCI doté d'un PLH exécutoire doivent élaborer un Plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID), mettre en place un dispositif de connaissance et de gestion partagée de la demande de logement social entre les acteurs et créer un guichet d'accueil unique au niveau intercommunal. La loi ALUR introduit également la possibilité pour tout EPCI doté d'un PLH exécutoire de créer une conférence intercommunale du logement (CIL), afin de déterminer les orientations sur l'attribution des logements sociaux au sein de son territoire.



Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est un document cadre qui fixe :

- Les modalités locales d'enregistrement de la demande et la répartition territoriale des guichets,
- Le dispositif de gestion partagée de la demande (pilotage, calendrier, convention de gestion partagée)
- Les indicateurs retenus pour estimer le délai moyen d'attente d'une attribution
- Les conditions de création-fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs : convention d'application du service
- Les moyens pour favoriser les mutations internes au sein du parc social

aduan

L'EPCI a la possibilité de définir / proposer :

- Les orientations pour les attributions, dans un but de mixité sociale
- La création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes
- Les modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires de droit de réservation
- La convention de mixité sociale (à annexer au contrat de ville)

LA PORTÉE JURIDIQUE DU PLH

Le PLH est un document de programmation sans caractère opposable aux tiers. Sa mise en œuvre repose sur deux leviers principaux : d'une part, l'articulation sur le territoire de l'ensemble des dispositifs et des politiques mis en place par les différents acteurs de l'habitat (État, Conseil régional de Lorraine, Conseil général de Meurthe-et-Moselle, bailleurs sociaux, etc.) ; d'autre part, la mise en cohérence des documents d'urbanisme (PLU et PLUi principalement) avec les orientations du PLH.

LE PLH : UN CADRE DE RÉFÉRENCE POUR L'ENSEMBLE DES ACTEURS DE L'HABITAT

L'habitat est une compétence partagée par différents niveaux de collectivités (État, Région, Département, EPCI, communes) et mobilise une multitude d'acteurs. Les stratégies et les compétences des différentes collectivités évoluent, donnant au PLH le rôle de fédérateur/coordonnateur au niveau intercommunal de l'ensemble de ces interventions.

La portée du document de PLH concerne :

- > **La mise en œuvre du droit au logement** (loi du 31 mai 1990 loi Besson).
- > **Le principe général de l'équilibre de l'habitat** dans les communes et les quartiers, et de diversité de l'habitat avec l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales dans les communes de plus 3 500 habitants (loi LOV et article 55 de la loi SRU), appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.
- > **La lutte contre l'exclusion et la précarité dans le logement** (loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable).
- > **La mise en place d'un observatoire local de l'habitat** et la territorialisation du programme d'actions par communes ou secteurs géographiques. Le PLH doit notamment indiquer les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- > **La compatibilité avec les politiques sectorielles du Département**, notamment :
 - **Le PDALPD** : le 5^e Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de Meurthe et Moselle (2010-2012),
 - **Le SDAHI** : le Schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile de Meurthe et Moselle (2008-2012)
 - **Le SDAGV** : le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Meurthe et Moselle (2012-2017)
 - **Le PDLHI** : le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne de Meurthe et Moselle (2009-2013)
 - **Le Schéma départemental gérontologique** de Meurthe et Moselle (2009-2013)
 - **La politique départementale en faveur des personnes en situation de handicap.**
- > **La possibilité de prendre la délégation des aides à la pierre** pour les EPCI disposant d'un PLH adopté par signature d'une convention avec l'État.



REPÈRES - Qui fait quoi en matière de politique de l'habitat ?

La politique de l'habitat mise en œuvre à l'échelle locale est le fruit d'une responsabilité publique partagée. En effet, les collectivités territoriales, chacune à leur niveau, possèdent de multiples leviers d'action mais qu'elles ne peuvent actionner que de manière croisée. Le tableau ci-dessous synthétise de manière simplifiée le partage de responsabilité publique en matière d'habitat ainsi que le rôle et les principaux outils de l'État, des collectivités territoriales et des EPCI.

Le partage de la responsabilité publique en matière d'habitat

	Rôle	Outils principaux
État	Garantir les grands équilibres sociaux et territoriaux Assurer le droit au logement, gérer les situations de crise, Producteur de normes, Garant du DALO Soutenir l'économie de la construction et le secteur du bâtiment	Aides à la pierre et à la personne Plan de cohésion sociale, NPRU, DALO, PAC Normes de construction et environnementales, Art. 55 de la loi SRU (logements HLM), PIG Aides fiscales, Baisse de la TVA, etc.
Région	Financement des grands équipements structurants Participation au financement du logement social Collectivité chef de file de l'efficacité énergétique	SRADDET - CPER (Contrat de plan État-Région) Subventions, prêts, appels à projets Plateformes territoriales de la rénovation énergétique
Département	Intervention catégorielle (publics défavorisés, personnes âgées, handicapées...) Mise en cohérence des politiques locales à l'échelle départementale	FSL, SDOSM PDALPD et SDAGDV (en co-pilotage avec l'État) PDH Aides à la pierre
EPCI	Définition d'une stratégie en matière d'habitat sur le territoire intercommunal Équilibre social de l'habitat ou Politique du logement et du cadre de vie	PLH / PLUi / PCAET Délégation des aides à la pierre OPAH, etc.
Commune	Urbanisme et droit des sols Politiques de peuplement Politique de la ville et rénovation urbaine	PLU et permis de construire Attribution de logements sociaux Projets de rénovation urbaine, Politique de la ville, Lutte contre l'habitat indigne, OPAH

Sigles

DALO	Droit au logement opposable	PLU	Plan local d'urbanisme
FSL	Fonds de solidarité au logement	SDAGDV	Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
NPRU	Nouveau programme de rénovation urbaine (ANRU 2)	SDOSM	Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat	SCoT	Schéma de cohérence territoriale
PCAET	Plan climat air énergie territorial	SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées		
PDH	Plan départemental de l'habitat		
PLH	Programme local de l'habitat		

aduan

LE REGARD ET LES ATTENTES DE L'ÉTAT

L'État est un partenaire privilégié des collectivités élaborant un PLH. Dans le cadre de son Porter à connaissance (PAC) en date du 1^{er} septembre 2015, il identifie 5 enjeux pour le PLH de la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois, enjeux qui constituent le cadre général des politiques de l'habitat qu'il soutient. Il s'agit :

- > **Développer une offre suffisante et diversifiée en logements** correspondant aux attentes des ménages, au regard de la démographie du territoire, du profil de cette population, de la typologie et du statut du parc de logements, de la prédominance de la construction neuve individuelle privée, du nombre encore insuffisants de logements locatifs.

- > **Inscrire la politique de l'habitat dans une démarche de développement durable**, notamment en agissant au niveau de la réhabilitation thermique du parc de logements.
- > **Lutter contre l'habitat indigne et non décent**, notamment dans le cadre des copropriétés dégradées.
- > **Participer à la lutte contre l'étalement urbain**, la régression des surfaces agricoles et naturelles, et la gestion économe des ressources et des espaces, notamment par le biais de la politique foncière.
- > **Répondre aux besoins en logement des populations spécifiques**, notamment à l'égard des personnes âgées et des jeunes.

L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

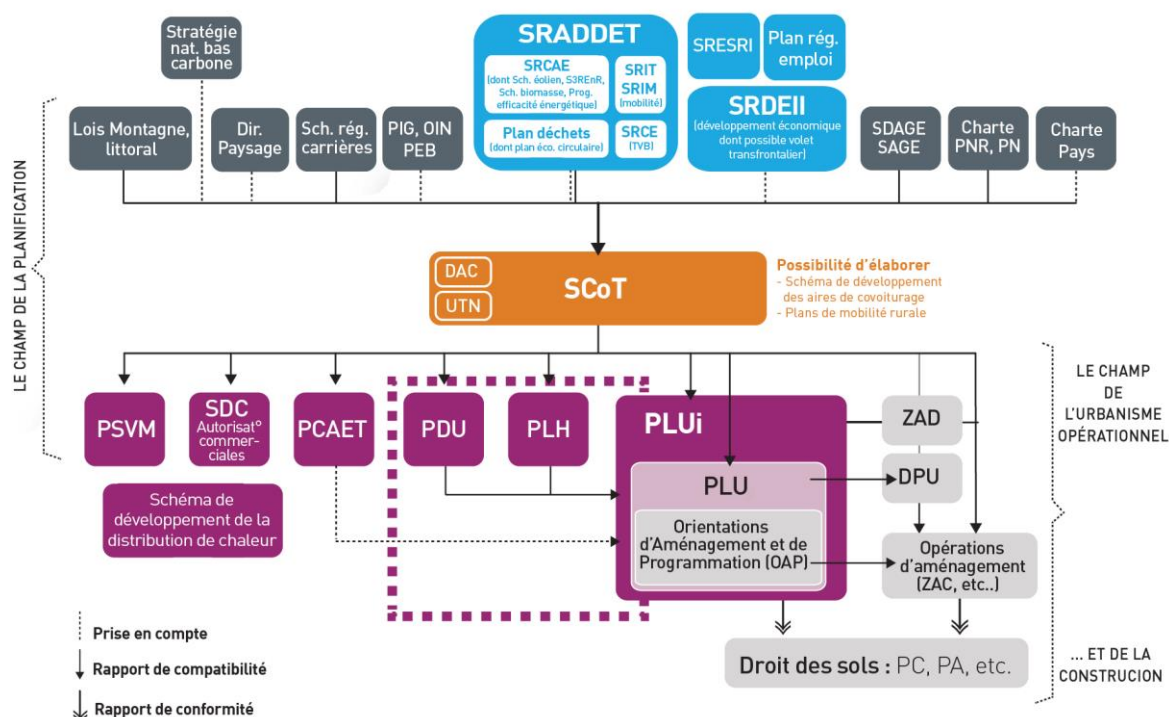
Le PLH dans la hiérarchie des documents de planification et d'urbanisme

Le PLH est à la fois un document d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat ayant pour objectif d'orienter d'articuler les politiques des collectivités locales, et un document de programmation de l'offre nouvelle en matière de logements. À ce titre, il s'inscrit dans une hiérarchie de documents de planification et s'impose aux documents d'urbanisme des communes. Le PLH doit ainsi être élaboré en cohérence avec les orientations du SCoT (schéma de cohérence territoriale), tandis que les PLU (plan locaux d'urbanisme) doivent entrer en compatibilité avec le PLH dans les 3 ans suivant son adoption.

À cet égard, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les EPCI ont désormais la possibilité d'élaborer un PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal). Il peut s'agir soit de :

- > Un PLUi (c'est-à-dire un PLU mais établi à l'échelle d'une intercommunalité)
- > Un PLUi-H, tenant également lieu de PLH (et donc intégrant une programmation de l'offre de logements)
- > Un PLUi-D, tenant également lieu de PDU (Plan de déplacement urbain)
- > Un PLUi-HD, tenant lieu de PLH et de PDU.

Hiérarchie des documents en 2016



aduan // Schéma réalisé en janvier 2016, dont le contenu est susceptible d'évoluer ou d'être précisé dans les prochains mois

Par ailleurs, il est à signaler que les lois NOTRe relative à la nouvelle organisation territoriale du 7 août 2015 et la loi TEPCV relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 ont introduit de nouveaux schémas dans la hiérarchie des documents de planification, notamment à l'échelle régionale. Il s'agit en particulier du SRADET (schéma régional de développement durable et d'égalité des territoires) et du SRDEII (schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation). En outre, la Région est désormais identifiée comme collectivité chef de file en matière d'efficacité énergétique, et est chargée d'élaborer un Plan de déploiement des plateformes territoriales de la rénovation. La portée du PLH n'a cependant pas été directement modifiée par ces différentes lois.

Le Schéma de cohérence territoriale du Sud Meurthe-et-Moselle (SCoTSud54)

Approuvé en décembre 2013, le SCoTSud54, fixe un objectif de 29 000 habitants et 38 000 logements supplémentaires à l'horizon 2026 (+ 60 000 et + 80 000 à l'horizon 2038) sur son territoire. À cet effet, il attribue des enveloppes de logements à chaque EPCI auxquels il revient de traduire géographiquement ces objectifs à l'échelle communale, par l'intermédiaire de leurs PLH, documents d'urbanisme intercommunaux ou schémas de secteur. Cette répartition vise notamment à renforcer le maillage territorial en favorisant le développement dans les polarités en limitant les phénomènes de périurbanisation en milieu rural. À cet effet, il attribue au territoire des Pays du Sel et du Vermois une enveloppe de 1 958 logements à produire à l'horizon 2026, et 1 977 de plus entre 2026 et 2038.

Ces objectifs doivent être traduits géographiquement dans le PLH (qui doit être compatible avec le SCoTSud54) et les documents d'urbanisme communaux (qui doivent être compatibles avec le PLH). La temporalité de ces différents documents est cependant différente, un PLH étant valable pour 6 ans et un PLU ayant une durée de vie moyenne de 10 ans. Une évaluation des besoins en logements à l'échelle intercommunale a donc été réalisée dans le PLH, ainsi que la définition d'une clé de répartition de la production de logements supplémentaire à l'échelle communale (cf. la dernière partie du diagnostic).

Les objectifs du SCoTSud54 pour 2013-2026 et 2016-2028*

	2013-2026 (objectifs)		2026-2038 (indication)		TOTAL 2013-2038	
	Total logements	Dont stabilité**	Total logements	Dont stabilité**	Total logements	Dont stabilité**
Pays du Sel et du Vermois	1 958 log.	1 220 log.	1 977 log.	1 248 log.	3 935 log.	2 468 log.

* Ces objectifs peuvent cependant être affinés en s'appuyant sur des données plus précises (vacance, parc, taille des ménages, etc.).

** La production de logements nécessaire au maintien d'une population pour maintenir une population stable, en tenant compte du desserrement des ménages et du renouvellement du parc ancien, s'élève à près de 63 %. L'accueil de nouveaux ménages concerne 35 % de la production, soit près de 685 logements à l'horizon 2026.

Des documents d'urbanisme communaux en révision

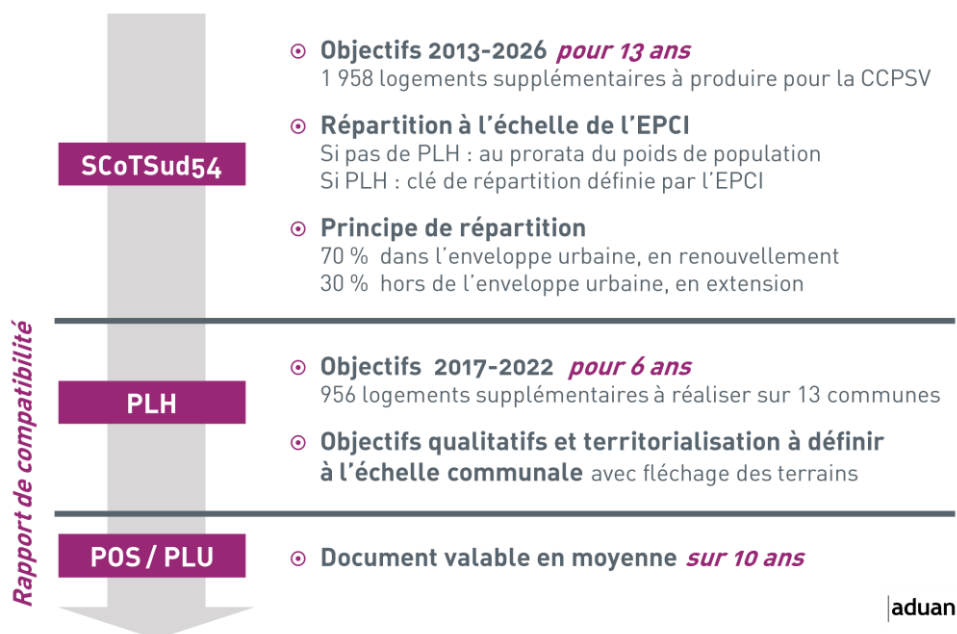
Toutes les communes du territoire sont aujourd'hui soit couvertes par un document d'urbanisme de dernière génération, soit en cours d'élaboration d'un tel document :

- > 4 communes disposent d'un PLU et ont engagé sa révision : Rosières-aux-Salines, Dombasle-sur-Meurthe, Sommerviller et Burthecourt-aux-Chênes.
- > La commune de Saffais dispose d'une carte communale depuis septembre 2002.
- > Les 8 autres communes, couvertes par des POS, ont engagé leurs transformations en PLU. Ces derniers devront être approuvés avant le 31 mars 2017, les POS devenant caducs à cette date et le RNU s'appliquant.

Les objectifs du PLH pourront donc être rapidement intégrés dans les objectifs de développement communal inscrits de ces documents. Afin de faciliter cette mise en compatibilité et articuler les calendriers des différentes démarches d'élaboration, un livrable du PLH spécifique a été élaboré à destination des communes.



REPÈRES - L'articulation des temporalités et des objectifs entre le SCoT, le PLH et les PLU



LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLH

L'élaboration du PLH doit suivre une procédure particulière définie par l'article L-302- 2 du Code de la construction et de l'habitation. Trois phases successives guident l'élaboration d'un PLH. Chacune de ces phases se traduit par un document. La 1^{re} étape consiste à élaborer un diagnostic partagé. Ce dernier nécessite la mise en place d'une démarche partenariale permettant de croiser les analyses et par la suite, de coordonner les acteurs et les projets dans un cadre de contractualisation ou de partenariats.

UNE PROCÉDURE ENCADRÉE PAR LA LOI

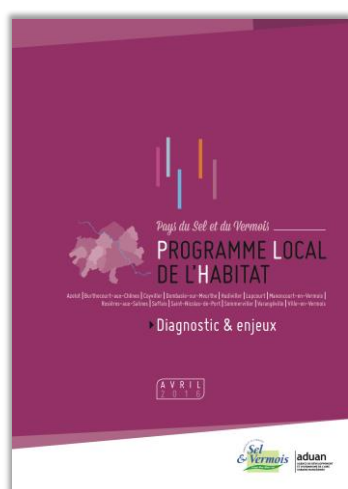
Le lancement de la démarche

L'EPCI engage la procédure d'élaboration du PLH par délibération du conseil communautaire. Le Préfet lui transmet le porter à connaissance de l'État dans un délai de 3 mois à compter de la transmission de la délibération. L'EPCI associe à l'élaboration du PLH les communes et les EPCI compétents en matière de PLU directement concernés. Il indique dans sa délibération les personnes morales qu'il juge utile d'associer et les modalités de cette association, et leur notifie cette délibération. Les bailleurs sociaux sont généralement associés par les collectivités (sans que cela soit précisé par la loi).

L'élaboration technique du PLH

Le contenu du PLH édicté par la loi conduit à suivre 3 étapes pour son élaboration :

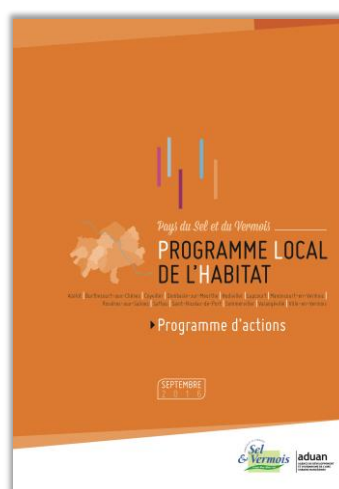
- > Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique
- > Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme
- > Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.



Quels sont les enjeux et besoins en matière d'offre de logements et d'hébergement ?



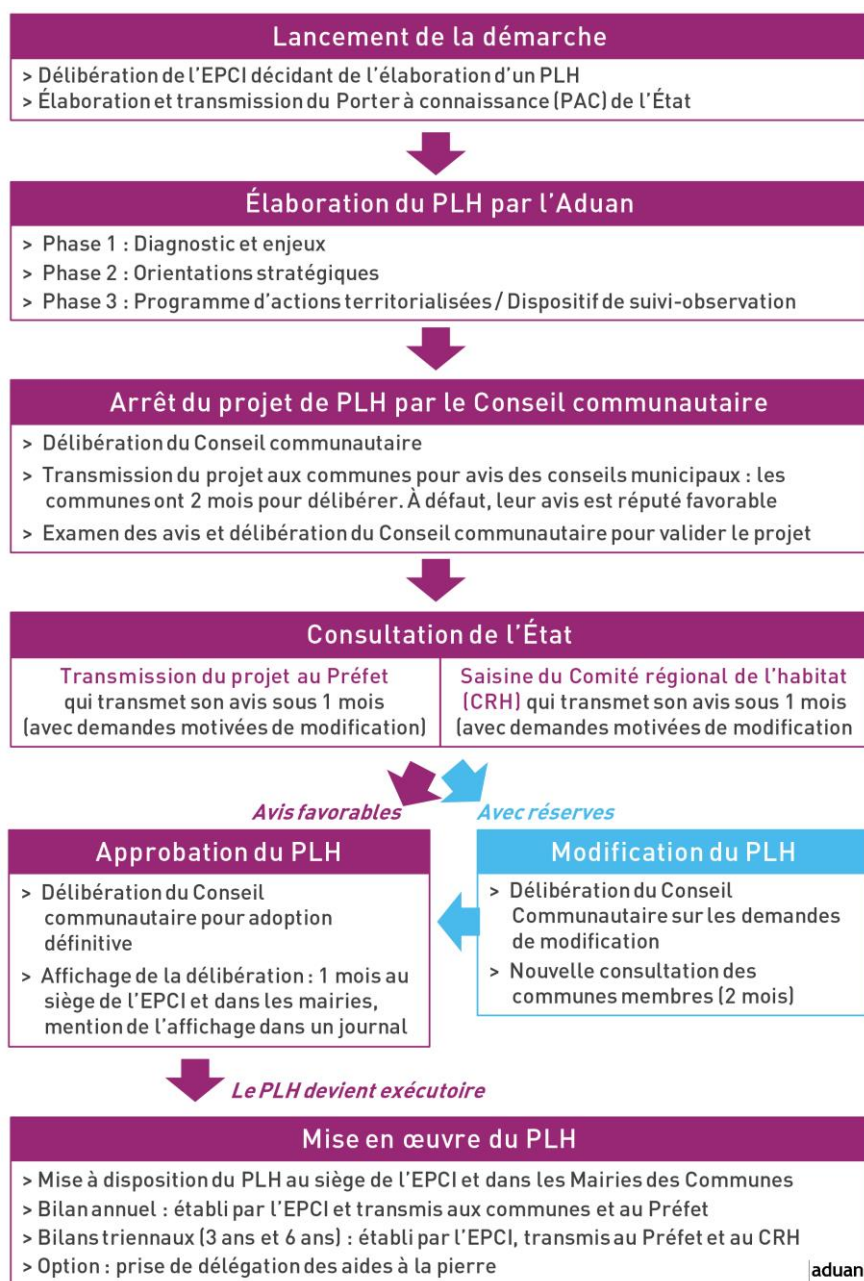
*Quelles priorités et principes ?
Combien de logements construire et/ou rénover ?
Sur quels segments de marché agir ?*



*Comment atteindre les objectifs ? Avec qui ?
Qui fait quoi ? Où ? Quand ?
Avec quels moyens ?*

L'arrêt et l'adoption du projet de PLH

- > **L'arrêt du projet** : le Conseil communautaire délibère sur le projet de PLH : il « arrête » le projet de PLH. Puis, le projet de PLH est transmis aux communes pour avis, qui ont 2 mois pour délibérer « notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives... ». À défaut, leur avis est réputé favorable. Le projet de PLH est également transmis aux organes chargés du SCoT. Le Conseil communautaire délibère une 2^e fois au vu de l'avis des communes.
- > **La consultation de l'État** : le projet de PLH est transmis au Préfet. « S'il estime que le projet de PLH ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires », le préfet peut adresser à l'EPCI des « demandes motivées de modification » du projet de PLH (délai 1 mois). Le Préfet (de région) saisit le CRH sur le projet de PLH (avis sous 2 mois). En cas d'avis défavorable, le préfet demande des modifications (délai 1 mois). Le PLH n'est exécutoire que si les modifications demandées par l'Etat sont apportées.
- > **L'adoption du PLH** : la délibération approuvant le programme est publiée et devient exécutoire 2 mois après sa transmission au représentant de l'État.



LE DIAGNOSTIC, PREMIÈRE PHASE DU PLH

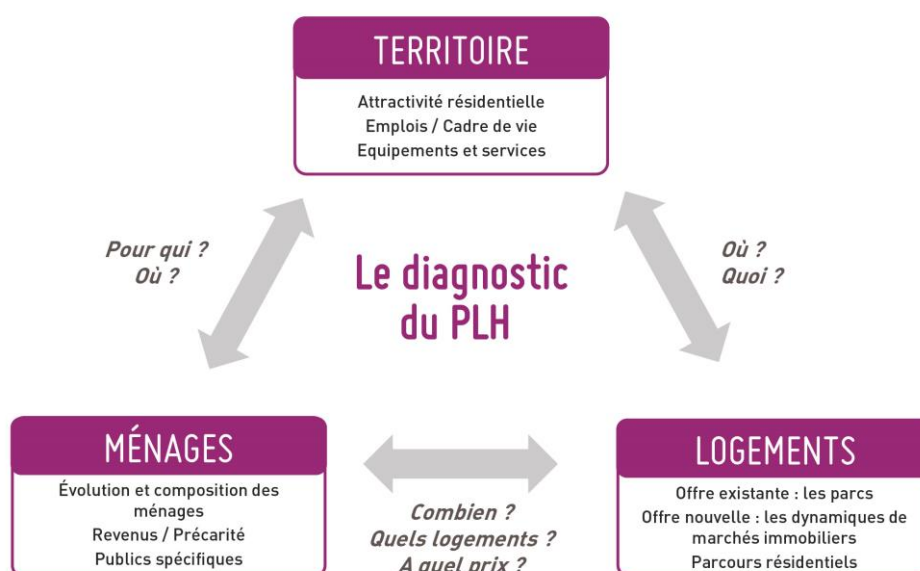
Le diagnostic, un outil de connaissance des besoins des habitants

L'élaboration du PLH s'appuie sur un important travail d'analyse des conditions de logement et d'hébergement des habitants des Pays du Sel et du Vermois. Ce diagnostic, élaboré avec l'appui de l'Aduan (Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne), a pour objet de préciser les besoins des ménages du territoire et d'analyser leurs parcours résidentiels. Il s'agit de décrire en quoi l'offre entre ou non en adéquation avec la demande des ménages et d'identifier les besoins ne trouvant pas satisfaction dans la situation actuelle. À cette fin, trois axes d'analyse ont servi de guide à l'élaboration du diagnostic du PLH.

Les trois axes d'analyse

Le diagnostic vise à permettre de qualifier les trois composantes du marché local de l'habitat que sont le territoire (son attractivité), la demande (les ménages, leurs moyens et la diversité de leurs besoins) et l'offre de logements (sa qualité et sa quantité), afin de mettre en évidence les dysfonctionnements et inadéquations existants.

- > **Le portrait du territoire** : il s'agit d'analyser le contexte territorial dans lequel s'inscrit la communauté de communes, ainsi que d'examiner ses dynamiques récentes ainsi que la qualité de son cadre de vie et de son offre d'équipements et de services.
- > **La population et les ménages** : le diagnostic identifie les grandes caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques des populations logées sur le territoire : caractéristiques de la population et des ménages, évolution de la pauvreté et de la précarité... Il s'agit d'apprécier la demande dans sa diversité, notamment à travers la mise en évidence des publics spécifiques.
- > **L'offre résidentielle**, c'est-à-dire les logements disponibles et des conditions de son développement : l'objectif est de comprendre la manière dont l'offre, existante et nouvelle, répond ou non à travers ses différentes composantes aux besoins des habitants du territoire des Pays du Sel et du Vermois. Cette partie du diagnostic vise à quantifier et à qualifier l'offre de logements disponibles, le nombre de logements produits, l'accessibilité économique de l'offre existante, mais aussi le type de logements offerts.



LE PROCESSUS D'ÉLABORATION : UN DIAGNOSTIC PARTAGÉ

Une démarche de co-construction

Le PLH fixe un cadre d'action qui s'imposera aux acteurs publics et privés de l'habitat (bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs-constructeurs, etc.). La politique locale du logement est en effet caractérisée par l'intervention d'une multitude d'acteurs et de financeurs qu'il convient de mieux connaître et de coordonner leur action. C'est pourquoi une concertation large a été mise en place dès l'élaboration du diagnostic du PLH dans le but de faciliter leur mobilisation dans une démarche et d'accompagner le territoire dans la définition d'un programme d'actions co-construit, opérationnel et réaliste.

- > **Les élus au cœur du dispositif** : le PLH relève de la compétence de la Communauté de communes. Mais, les moyens nécessaires à la réalisation de ses objectifs relèvent pour partie de l'intérêt communautaire et pour partie des communes. D'où la nécessité et la volonté d'associer en permanence les communes et leurs élus à la démarche d'élaboration.
- > **La collaboration avec les partenaires institutionnels** : aux côtés des élus, sont mobilisés les partenaires institutionnels, au premier desquels figure l'État (Dreal / DDT / Préfecture). Le Département et la Région, avec leurs compétences respectives, sont également des partenaires privilégiés de la co-construction d'une politique de l'habitat forte, que ce soit dans les domaines de l'action sociale ou des compétences économique et environnementale. L'Anah, la CAF et le Syndicat mixte du SCoTSud54 font également partis des partenaires du PLH.
- > **La concertation avec les opérateurs locaux de l'habitat et les professionnels de l'immobilier** : les principaux opérateurs locaux de l'habitat sont également associés : les bailleurs sociaux (Batigère Nord Est, mmH et l'Arelor), un office de notaires, des agences immobilières, un promoteur-constructeur, l'opérateur chargé d'animer l'OPAH (Camel).

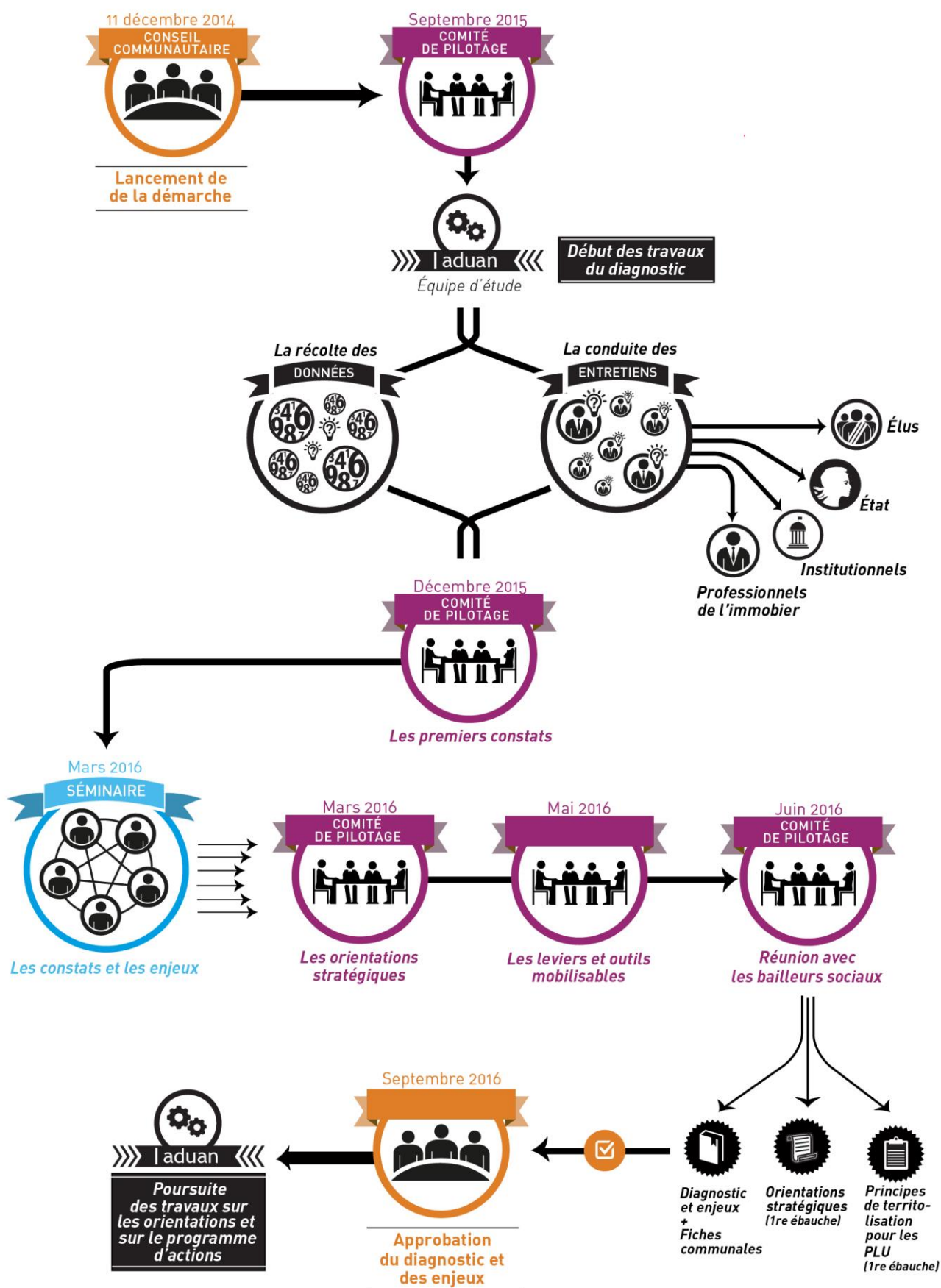
La concertation mise en place

Différents moyens d'investigation ont été mobilisés pour établir l'état des lieux présenté dans le diagnostic, ainsi que définir les orientations stratégiques du PLH :

- > **L'actualisation des indicateurs statistiques** relatifs à la situation locale en matière de logement et aux évolutions du marché local de l'habitat.
- > **Une rencontre individuelle avec les 13 communes de l'intercommunalité**, afin de :
 - Recueillir leurs préoccupations et leurs attentes vis-à-vis du prochain PLH
 - Connaître leur ambition en matière de développement résidentiel,
 - Recenser les projets et les opérations connus en matière de logement, à court, moyen et long termes sur chaque commune.
 - Initier le travail de repérage des fonciers disponibles ou mutables dans le tissu urbain existant, de façon à dégager des capacités constructives nouvelles en faveur de la production de logements pour les prochaines années.
- > **Une série d'entretiens avec les partenaires du PLH**
 - Des entretiens de cadrage avec les principaux partenaires institutionnels
 - Des rencontres avec les principaux acteurs et opérateurs des marchés de l'habitat, notamment les bailleurs sociaux sur leurs stratégies patrimoniales
- > **Un séminaire de co-production**, ouvert à l'ensemble des partenaires et consacré aux grands enjeux du diagnostic du PLH (un 2nd séminaire étant organisé sur le programme d'actions).
- > **Des séances de travail en comités de pilotage**, réunissant les élus des communes et les principaux partenaires institutionnels (État, Syndicat mixte du SCoTSud54, etc.)

Le schéma ci-dessous illustre les différentes étapes d'élaboration du diagnostic et des orientations du PLH des Pays du Sel et du Vermois.

Le processus d'élaboration du diagnostic et des orientations du PLH

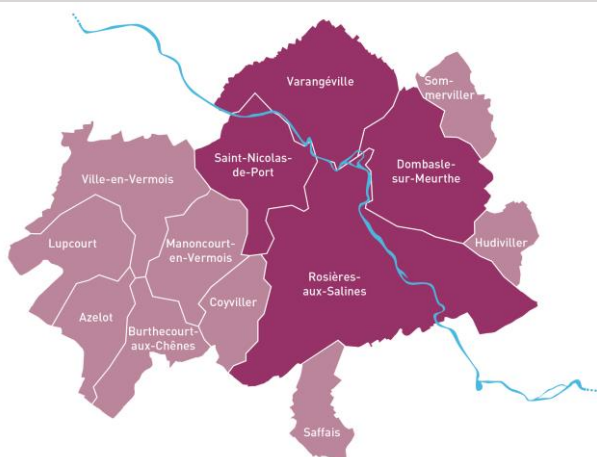


Septembre 2016 | aduan

LES DIFFÉRENTES ÉCHELLES D'ANALYSE

En fonction des thématiques et de la disponibilité des données, les analyses du diagnostic sont réalisées à différentes échelles :

- > **Les communes urbaines et rurales** : pour tenir compte de la spécificité de l'organisation du territoire caractérisée par la conurbation formée par les 4 communes Dombasle-sur-Meurthe, Saint-Nicolas-de-Port, Varangéville et Rosières-aux-Salines (qui forment une unité urbaine, au sens de l'Insee).
- > **Le bassin de vie nancéien** : pour appréhender les dynamiques des marchés immobiliers.
- > **L'aire urbaine nancéienne** : pour rendre compte des interactions entre la communauté de communes et ses territoires limitrophes, en particulier l'agglomération nancéienne.
- > **Le SCoTSud54 et les 2 autres pôles urbains d'équilibre** : pour replacer les tendances constatées du territoire dans un contexte plus large et comparaison avec les bassins de Neuves Maisons et de Pompey.



LES 4 COMMUNES URBAINES

24 257 habitants et 9 988 ménages
10 986 logements et 6 584 emplois
Une unité urbaine au sens de l'Insee

LES 13 COMMUNES RURALES

3 394 habitants et 1 345 ménages
1 419 logements et 467 emplois

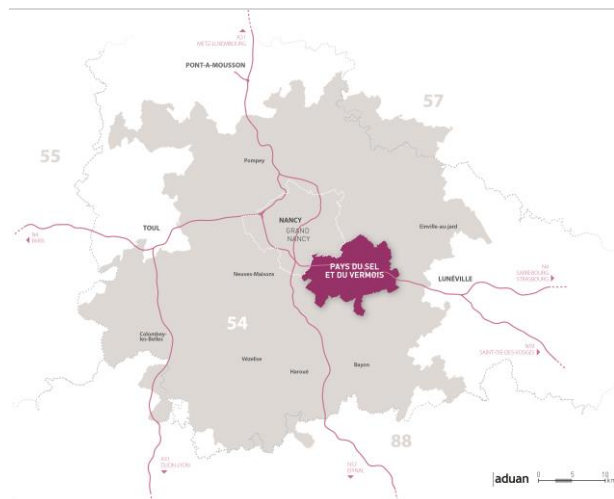


LE BASSIN DE VIE NANCÉIEN

764 km²
78 communes
364 783 habitants
169 437 emplois

Le bassin de vie nancéien est un périmètre statistique constitué des territoires limitrophes de l'agglomération. Les 78 communes qui le composent, forment un espace homogène de vie quotidienne, au sein duquel les habitants travaillent et habitent. Ce périmètre de proximité correspond à l'échelle des migrations domicile-travail denses ainsi qu'aux pratiques en matière de déplacements, de loisirs, de consommation... Il englobe à quelques communes près les intercommunalités situés autour de Nancy.

aduan



L'aire urbaine NANCÉIENNE

2 367 km²

285 communes

434 479 habitants

182 085 emplois

La plus importante de la Lorraine

L'aire urbaine est un périmètre statistique établi par l'Insee qui regroupe un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



LE SCOT SUD 54

4 200 km²

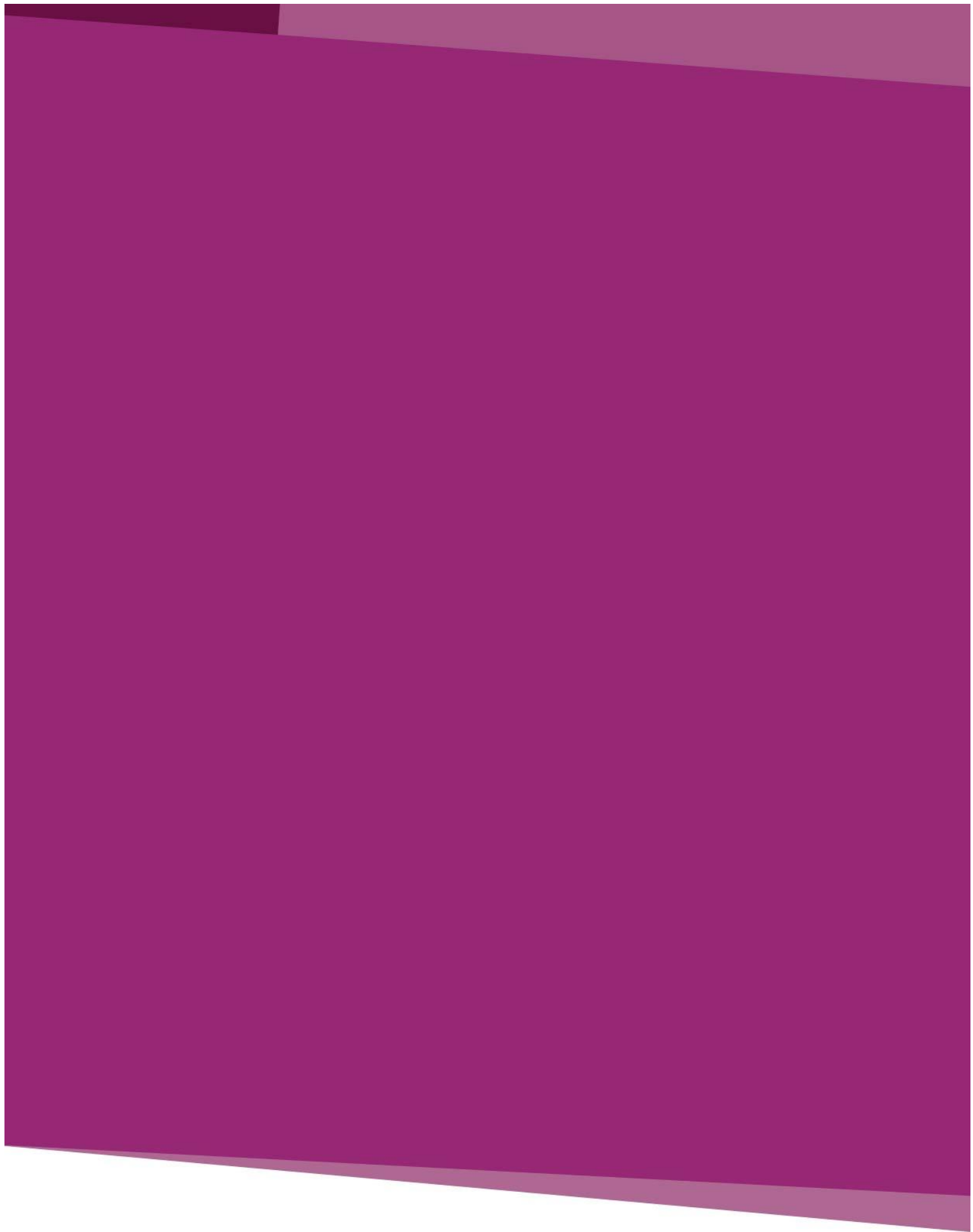
476 communes et 20 EPCI

570 000 habitants

L'un des plus importants de France

Le SCOT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Les SCOT ont remplacé les schémas directeurs, en application de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 déc. 2000.

À compter du 1^{er} janvier 2017, le périmètre du SCOT et le nombre d'EPCI membres sont appelés à évoluer avec l'entrée en vigueur de la nouvelle carte intercommunale.





Partie 1

LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

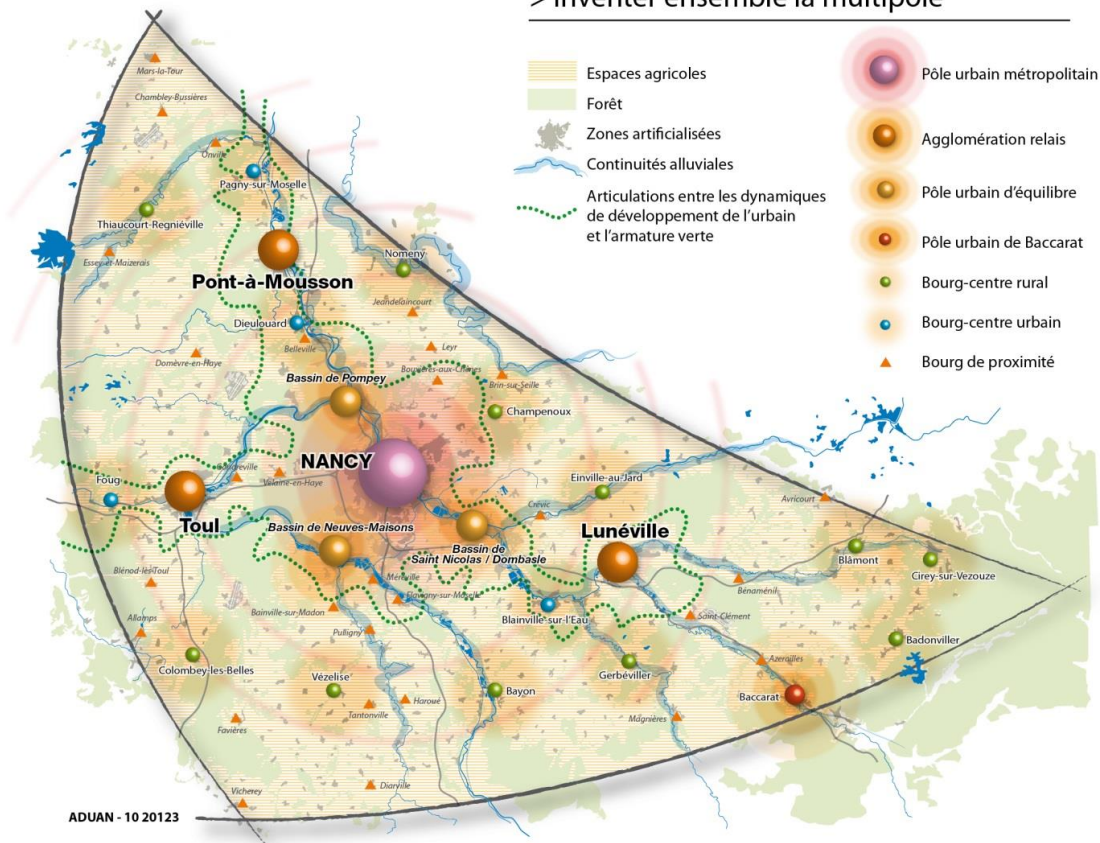
UN TERRITOIRE DANS L'ATTRACTION DE L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

UN PÔLE URBAIN D'ÉQUILIBRE AU SUD-EST DE L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

Un pôle structurant de l'armature territoriale du SCoTSud54

Regroupant 13 communes et totalisant 27 651 habitants en 2012, la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois s'inscrit entre les agglomérations de Nancy et de Lunéville, comme un territoire rayonnant localement, par ses densités de population, son offre d'emplois, ses commerces, ses services et ses équipements et constituant un bassin de vie. À ce titre, ses communes urbaines (Dombasle-sur-Meurthe, Varangéville, Saint-Nicolas-de-Port et Rosières-aux-Salines) sont identifiées comme l'un des trois pôles d'équilibre situés en trépied autour de l'agglomération nancéienne de l'armature territoriale du SCoTSud54. Avec les bassins de Pompey / Frouard et de Neuves-Maisons, Saint-Nicolas-de-Port / Dombasle-sur-Meurthe et leurs communes voisines forment une polarité au contact de l'agglomération nancéienne. Issus du développement industriel de la première partie du XX^e siècle, ces trois bassins partagent une histoire urbaine commune : d'anciens villages, ils se sont progressivement transformés en cité industrielle. Puis, avec l'urbanisation des espaces, les noyaux villageois se sont rejoints pour former des agglomérations et dessiner des continuités urbaines avec l'agglomération nancéienne le long des axes de transport. Offrant équipements et services, ils constituent aujourd'hui des polarités structurantes de l'armature urbaine sur laquelle repose le projet de territoire du SCoTSud54.

> Inventer ensemble la multipole



Source : SCoTSud54



REPÈRES - Qu'est-ce que le Pacte de la Multipole Sud Lorraine ?

Approuvé le 14 décembre 2013, le SCoTSud54 définit dans le cadre de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) un projet de territoire. Désigné par le terme « Multipole Sud Lorraine », ce projet vise à promouvoir un développement équilibré et durable. Pour le mettre en œuvre, le Syndicat Mixte du SCoT s'appuie sur les principes d'aménagement et d'urbanisme définis dans le SCoT, ainsi que sur une démarche partenariale innovante : le « Pacte de la Multipole ». Établi en partenariat avec les intercommunalités, l'État et de nombreuses institutions et collectivités territoriales (notamment le Conseil régional de Lorraine, le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle et les Chambres consulaires), ce pacte identifie, au-delà de l'exercice de planification, des perspectives de travail autour de deux axes : le renforcement de la coopération infra et supra territoriale et la convergence des politiques de planification et des politiques publiques.

UN TERRITOIRE D'ACCUEIL ATTRACTIF POUR LES MÉNAGES DU GRAND NANCY

41 % des nouveaux habitants proviennent de l'agglomération nancéienne

L'analyse des migrations résidentielles du territoire 2003-2008 (seules données disponibles à l'heure actuelle) met en lumière les interactions renforcées entre le Pays du Sel et du Vermois, et l'agglomération nancéienne. Le Grand Nancy est ainsi le premier territoire d'origine des nouveaux arrivants sur le territoire entre 2003 et 2008. Ils représentent à eux seuls 41 % des nouveaux arrivants du territoire. De par leur proximité géographique avec l'agglomération nancéienne, les communes périurbaines des Pays du Sel et du Vermois attirent de nombreux couples d'actifs âgés de 25/39 ans accédants à la propriété. 2 579 personnes ont ainsi quitté le Grand Nancy pour s'installer sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois, tandis que 1 187 personnes ont quitté la communauté de communes pour l'agglomération nancéienne, soit un excédent migratoire de 1 392 personnes.

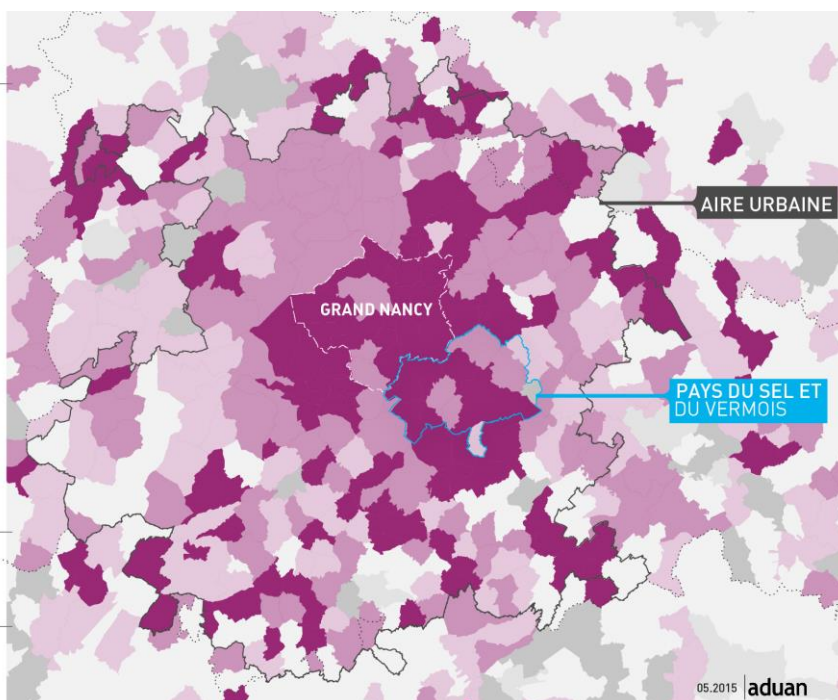
MIGRATIONS RESIDENTIELLES DANS L'AIRE URBAINE DE NANCY ENTRE 2003 ET 2008

Nombre de nouveaux habitants
arrivés du Grand Nancy
pour 1 000 habitants en 2008



..... Département
— Aire urbaine

Source : Insee, Fichier des migrations résidentielles



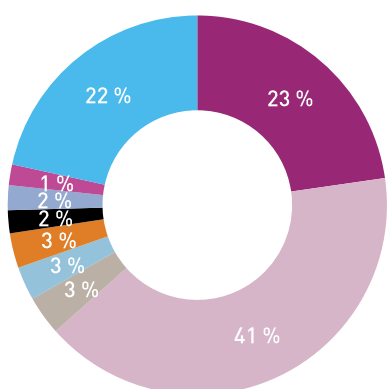
05.2015 | aduan

Des mobilités résidentielles internes au territoire également importantes

Le deuxième lieu d'origine est le territoire des Pays du Sel et du Vermois lui-même : 22 % des arrivées sont constituées par des déménagements internes entre les communes de l'EPCI. Lorsqu'ils déménagent, les ménages des Pays du Sel et du Vermois choisissent en effet en premier lieu une autre commune du territoire. Par ailleurs, les arrivées de ménages issus d'EPCI voisins autre que le Grand Nancy restent comparativement peu nombreuses, n'excédant pas les 3 % par EPCI. Au total, les quatre communes de l'unité urbaine captent à elles seules 89 % des arrivées sur le territoire, dont 35 % à Dombasle-sur-Meurthe et 30 % à Rosières-aux-Salines.

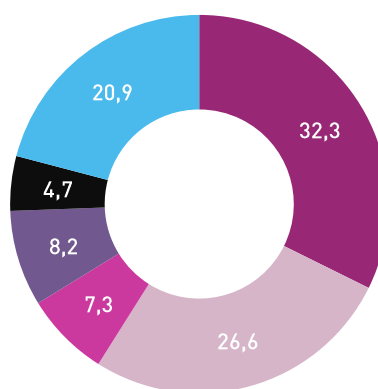
Migrations résidentielles entre 2003 - 2008

Origine des nouveaux arrivants



- CC des Pays du Sel et du Vermois
- CU du Grand Nancy
- CC du Bassin de Pompey
- CC du Lunévillois
- CC Moselle et Madon
- CC du Pays du Sanon
- CC du Val de Meurthe
- CC du Grand Couronné
- Autres EPCI du SCoTSud54

Destination des sortants



- CC des Pays du Sel et du Vermois
- CU du Grand Nancy
- CC du Lunévillois
- CC du Val de Meurthe
- CC du Pays du Sanon
- Autres EPCI du SCoTSud54

Source : Insee, RP 2012



REPÈRES - Les migrations résidentielles

Un lieu pour la vie ? C'est fini ? Dans les Pays du Sel et du Vermois, un territoire situé à proximité d'une agglomération de la taille de celle de Nancy, en tout cas, on arrive, on repart, on emménage et ré-éménage...

La migration résidentielle consiste à changer de logement, que ce soit au sein d'une même agglomération, du département, de la région, de la France ou à l'étranger... Son observation est essentielle pour comprendre les évolutions de son territoire. Mais, changer de logements peut être choisi ou subi. Quand le changement est subi, il est parfois douloureux (divorce, perte d'emploi, vieillissement, handicap) et peut engendrer un sentiment de déracinement. Il peut aussi être heureux : mise en couple, agrandissement de la famille, décohabitation des jeunes...

Techniquement, les migrations résidentielles sont les changements de lieu de résidence. La résidence antérieure est celle déclarée par l'enquête au 1^{er} janvier cinq ans auparavant. Ne sont pas prises en compte les migrations intermédiaires, tels qu'un changement de domicile à l'intérieur de la même commune, ni un ou plusieurs changements de domicile dans cette période de cinq ans. Les enfants de moins de cinq ans n'étant pas nés à la date de référence antérieure sont exclus de la population susceptible d'avoir migré. En revanche, les migrations internes à une intercommunalité (changement de commune) sont prises en compte.

UN TERRITOIRE QUI ATTIRE LES FAMILLES ET LES CLASSES MOYENNES MAIS QUI PEINE À GARDER LES JEUNES ADULTES ET LES ÉTUDIANTS

2 500 personnes appartenant à un ménage « couple avec enfant(s) » se sont installées sur le territoire entre 2003 et 2008, contre 2 000 sortants

Ainsi, le territoire est excédentaire de plus de 600 personnes appartenant à ce type de ménage, représentant un gain de 120 personnes par an en moyenne. Ces couples sont originaires pour la plupart de l'agglomération nancéenne. Seule la catégorie des personnes seules est déficitaire sur le territoire (- 215 personnes) et concerne principalement les jeunes partant à l'extérieur pour étudier. Les 25-39 ans représentent la catégorie de population la plus mobile sur le territoire, soit 51 % des flux sur le territoire alors qu'ils ne composent que 18 % de la population. Le solde de leurs départs et arrivées est excédentaire de 606 personnes. Ils sont suivis par les 40-54 ans, qui ont effectué 27 % des déplacements sur le territoire, soit près de 2 500 mouvements. Les autres catégories d'âge ont effectué moins de déplacements.

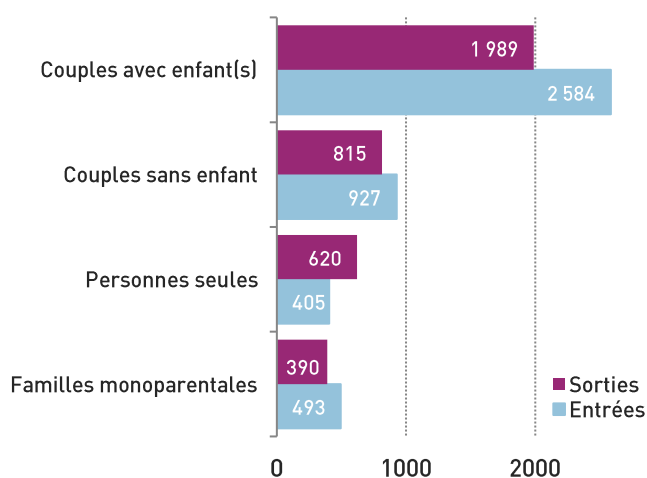
61 % des entrants appartiennent à la classe moyenne

Au jeu des échanges, l'excédent migratoire (les entrants moins les sortants) observé sur le territoire profite à chaque catégorie socioprofessionnelle, mais dans des proportions différentes. Les inactifs constituent à cet égard la catégorie de personnes effectuant le plus de mouvements migratoires, et sont excédentaires de 136 personnes (plus d'entrants que de sortants). Ce sont cependant les professions intermédiaires (20 % des mouvements) qui ont l'excédent le plus élevé, avec + 186 personnes. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont quant à eux peu mobiles et possèdent l'excédent le plus faible avec + 20 personnes.

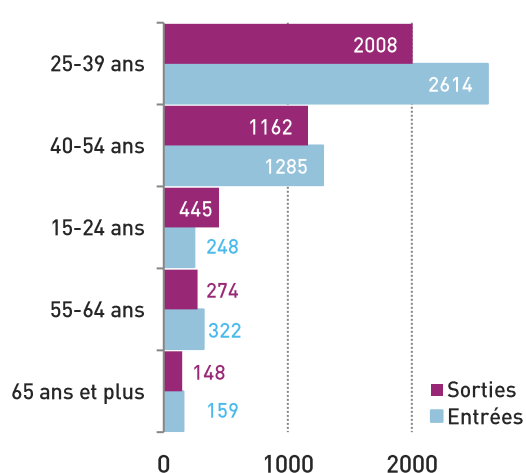
Le seul pôle urbain d'équilibre du SCoT enregistrant une perte de ses 15 à 24 ans

Parmi l'ensemble des catégories, seule celle des 15-24 ans est déficitaire (- 200 personnes). Les jeunes quittent le territoire dans le cadre de leurs études en direction notamment de l'agglomération nancéenne qui dispose de nombreuses écoles supérieures et d'une université de rang régionale.

**Migrations résidentielles entre 2003 - 2008
selon la composition familiale**

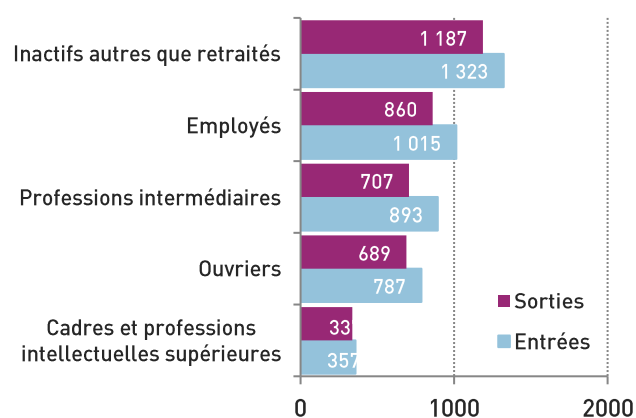


Selon l'âge

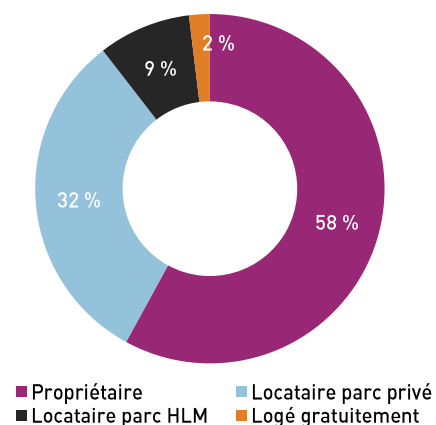


Source : Insee, fichier des migrations résidentielles 2003-2008

**Les nouveaux arrivants et les sortants
selon la catégorie socioprofessionnelle**



**Statut d'occupation des nouveaux
arrivants entre 2003 et 2008**



Source : Insee, fichier des migrations résidentielles 2003-2008

UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE QUI SE STABILISE

UN REDRESSEMENT DÉMOGRAPHIQUE ENGAGÉ ENTRE 1999 ET 2012

Plus 4 % d'habitants entre 1999 et 2012

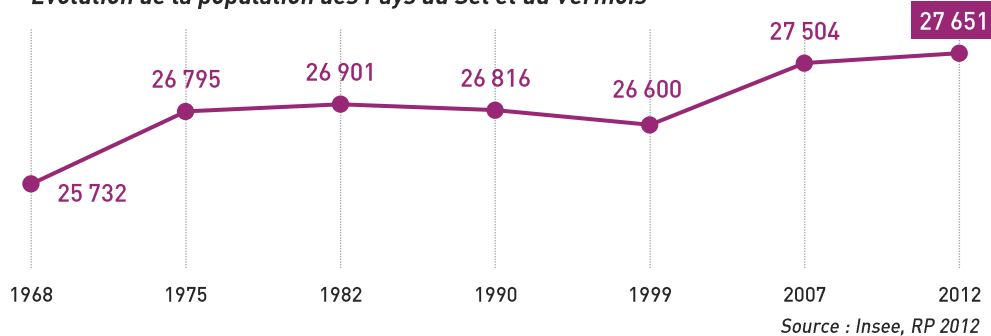
En 2012, le territoire des Pays du Sel et du Vermois compte 27 651 habitants. La vallée urbaine, composée des 4 communes de Dombasle-sur-Meurthe, Rosières-aux-Salines, Saint-Nicolas-de-Port et Varangéville concentre 88 % de la population intercommunale, soit 24 257 habitants. Les 12 % restants sont répartis entre les 9 communes rurales et représentent 3 394 habitants. Après deux décennies de stagnation, liée notamment à la désindustrialisation, la population a progressé de + 4 % sur la période 1999-2012, soit une hausse de 1 051 habitants qui a majoritairement profité à trois communes : Dombasle-sur-Meurthe (+ 939 habitants), Lupcourt (+ 154 habitants) et Saint-Nicolas-de-Port (+ 128 habitants). Malgré ce dynamisme, l'accroissement démographique constaté dans les Pays du Sel et du Vermois est comparativement moindre à celui observé au sein des autres territoires du bassin de vie nancéen et du SCoTSud54. Tout d'abord, la population a connu une hausse moins rapide que sur les deux territoires de comparaison entre 1968 et 1975. Puis entre 1975 et 1999, un décrochage s'effectue : le territoire connaît une stagnation suivie d'une légère baisse de population, tandis que les gains démographiques se poursuivent sur les deux autres territoires à la même période. Depuis 1999, le taux d'évolution de la communauté de communes est supérieur aux deux autres territoires malgré un ralentissement entre 2007 et 2012.

Évolution des soldes naturel et migratoire par commune

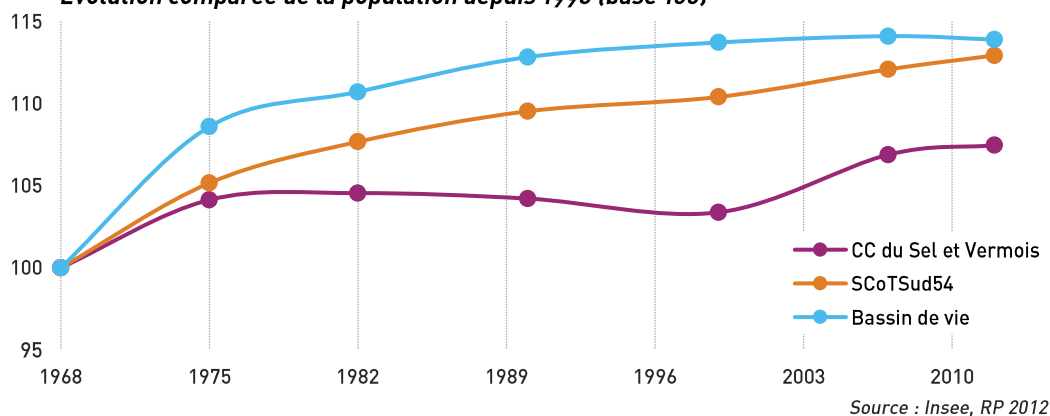
	Population en 1999	Population en 2012	Part dans la CCPSV en 2012	Evolution 1999-2012
Azelot	360	419	1,4%	16,4%
Burthecourt-aux-Chênes	101	96	0,3%	-5,0%
Coyviller	130	144	0,5%	10,8%
Dombasle-sur-Meurthe	8950	9889	33,4%	10,5%
Hudiviller	293	321	1,1%	9,6%
Lupcourt	278	432	1,5%	55,4%
Manoncourt-en-Vermois	248	336	1,1%	35,5%
Rosières-aux-Salines	2839	2874	9,7%	1,2%
Saffais	95	130	0,4%	36,8%
Saint-Nicolas-de-Port	7505	7633	25,8%	1,7%
Sommerviller	954	922	3,1%	-3,4%
Varangéville	4241	3861	13,0%	-9,0%
Ville-en-Vermois	606	594	2,0%	-2,0%
Pays du Sel et du Vermois	26600	27651	93,4%	158,6%

Source : Insee, RP 2012 et 1999

Évolution de la population des Pays du Sel et du Vermois

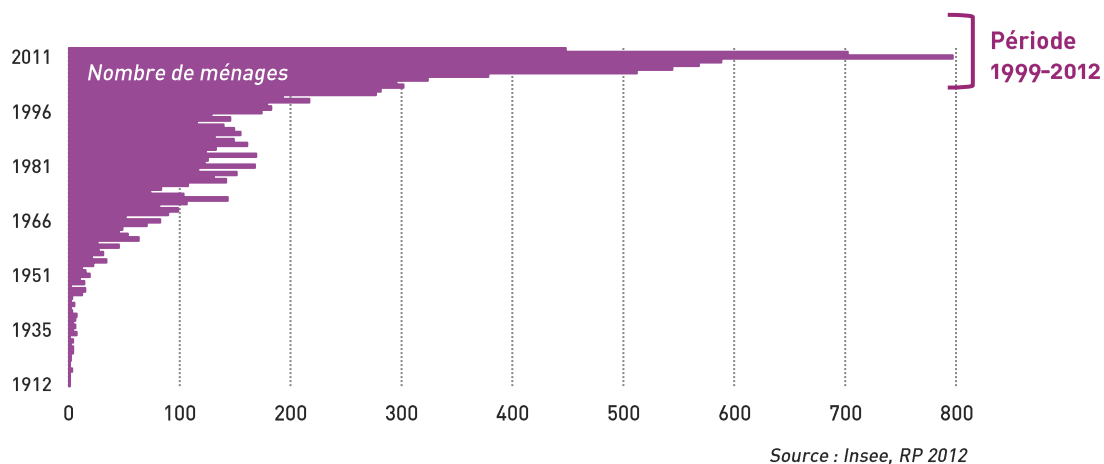


Évolution comparée de la population depuis 1998 (base 100)



Cette attractivité résidentielle des Pays du Sel et du Vermois s'observe également par l'année d'emménagement des ménages. En effet, 1 477 ménages vivant sur le territoire en 2012 ont emménagé sur la période 2010-2012, représentant 17 % du total. Leur part est ainsi plus importante que celles des ménages ayant emménagé sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois lors des années 1990 (14 %) et des années 1980 (13 %). Elle reste malgré tout plus faible que celle des ménages arrivés lors des années 2000 (36 %). Cette part élevée est due à l'arrivée massive de ménages en 2010 (797 ménages) et 2011 (702 ménages) qui représentent les deux années où l'immigration a été la plus forte sur le territoire.

Année d'emménagement des ménages



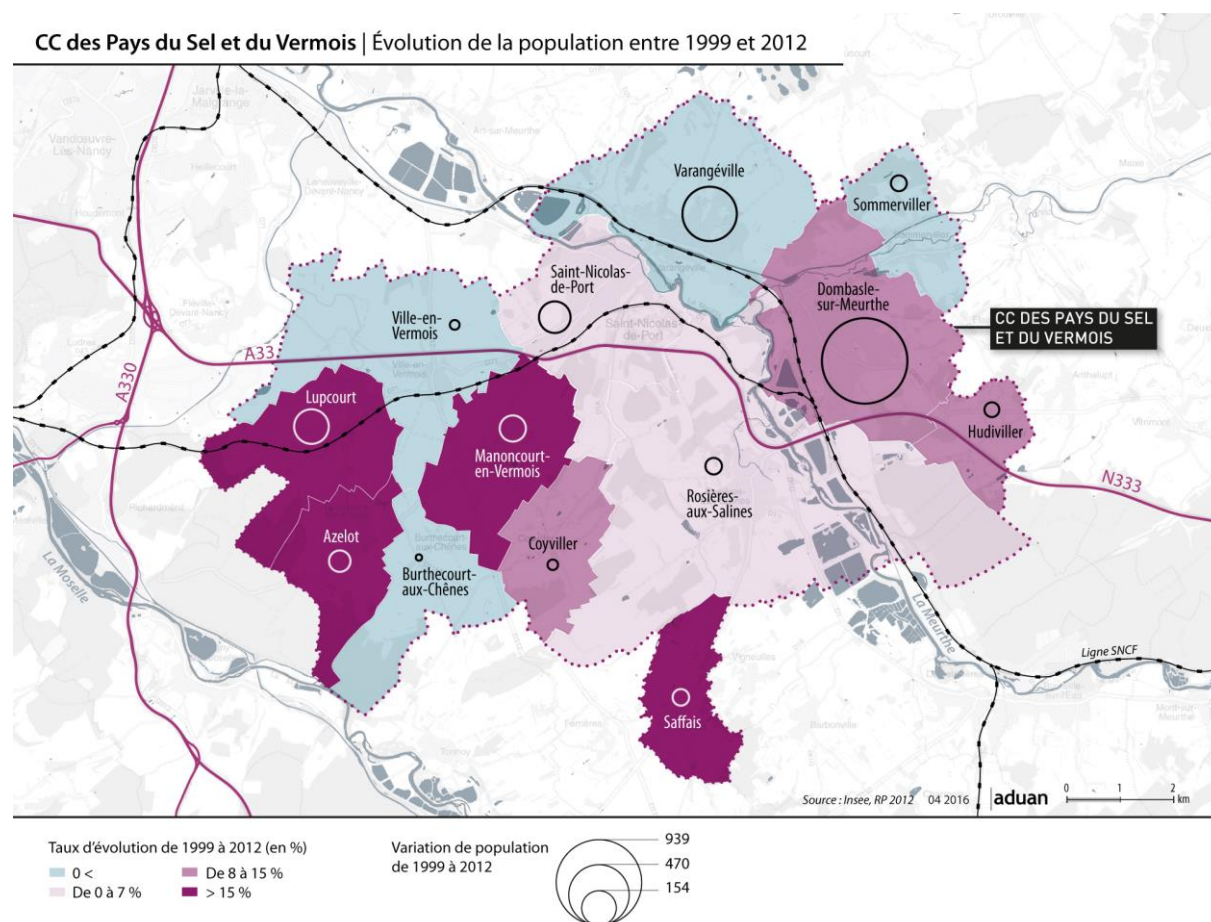
UNE REPRISE QUI A BÉNÉFICIÉ PRINCIPALEMENT AUX COMMUNES RURALES

Plus 10,7 % d'habitants entre 1999 et 2012

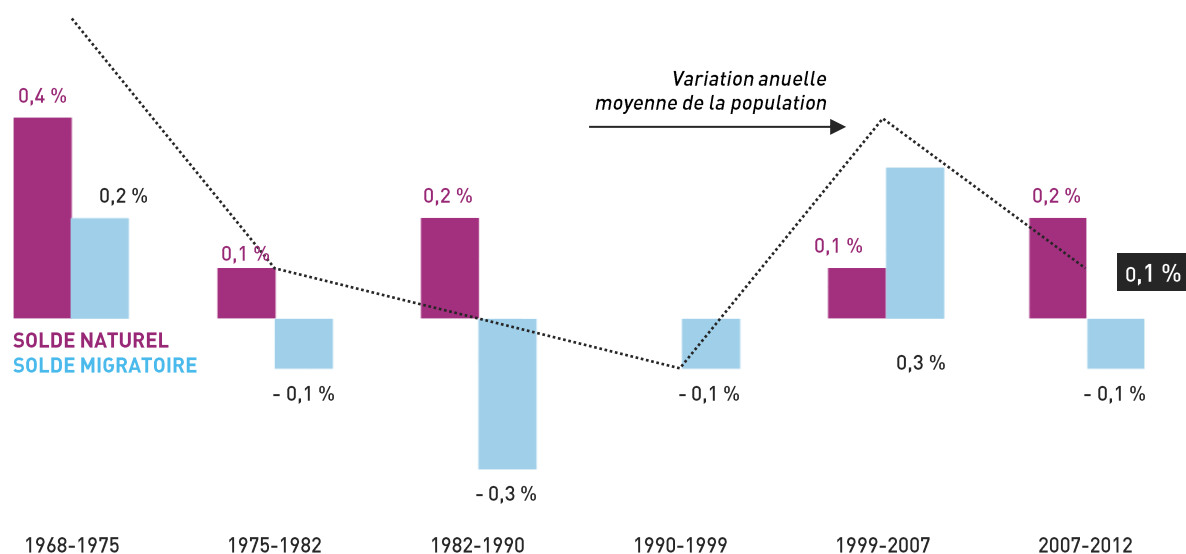
Ce sont principalement les communes rurales qui ont connu les croissances les plus importantes, bénéficiant de l'accueil des accédants à la propriété originaires de l'unité urbaine de la vallée et de l'agglomération nancéienne. Sur la même période, les communes urbaines progressent à un rythme moins soutenu (+ 3,1 %) et connaissent des situations contrastées : tandis que Dombasle-sur-Meurthe enregistre un fort taux d'évolution (+ 10,5 %), les communes de Rosières-aux-Salines et Saint-Nicolas-de-Port connaissent une évolution moins rapide et Varangéville enregistre une perte démographique, avec une accentuation du recul entre 2007 et 2012.

Mais un recul marqué du solde migratoire depuis 2007

Le dynamisme démographique du territoire observé entre 1999 et 2007 a été porté grâce à des soldes naturel (naissance - décès) et migratoire (arrivants - sortants) positifs. Depuis, le territoire enregistre cependant un solde migratoire à nouveau négatif, qui demeure compensé par un solde naturel en nette hausse. Ce dernier est notamment élevé sur Dombasle-sur-Meurthe avec + 132 personnes, ce qui représente plus de la moitié de l'excédent naturel de l'intercommunalité. Au contraire, Saint-Nicolas-de-Port est la seule commune sur la période à enregistrer plus de décès que de naissances (- 70 personnes). Le déficit migratoire tient principalement aux pertes enregistrées par Varangéville entre 2007 et 2012, qui représentent - 332 personnes.



Évolution des soldes naturels et migratoires des Pays du Sel et du Vermois



Source : Insee, RP 2012

Évolution des soldes naturel et migratoire par commune

	Taux de variation annuel dû au solde naturel 2007-2012	Taux de variation annuel dû au solde migratoire 2007-2012	Taux de variation annuel moyen 2007-2012
Azelot	0,9 %	- 0,5 %	0,4 %
Burthecourt-aux-Chênes	0,4 %	- 0,4 %	0 %
Coyviller	0,5 %	2,6 %	3 %
Dombasle-sur-Meurthe	0,3 %	0,1 %	0,3 %
Hudiviller	0,6 %	0,3 %	0,8 %
Lupcourt	0,7 %	2,5 %	3,2 %
Manoncourt-en-Vermois	0,8 %	- 0,1 %	0,7 %
Rosières-aux-Salines	0,1 %	0,2 %	0,3 %
Saffais	0,3 %	2,9 %	3,2 %
Saint-Nicolas-de-Port	- 0,2 %	0,3 %	0,1 %
Sommerviller	0,4 %	- 0,3 %	0,1 %
Varangéville	0,4 %	- 1,7 %	- 1,2 %
Ville-en-Vermois	0,2 %	- 0,2 %	- 0,03 %
Pays du Sel et du Vermois	0,2 %	- 0,1	0,1 %

Source : Insee, RP 2012



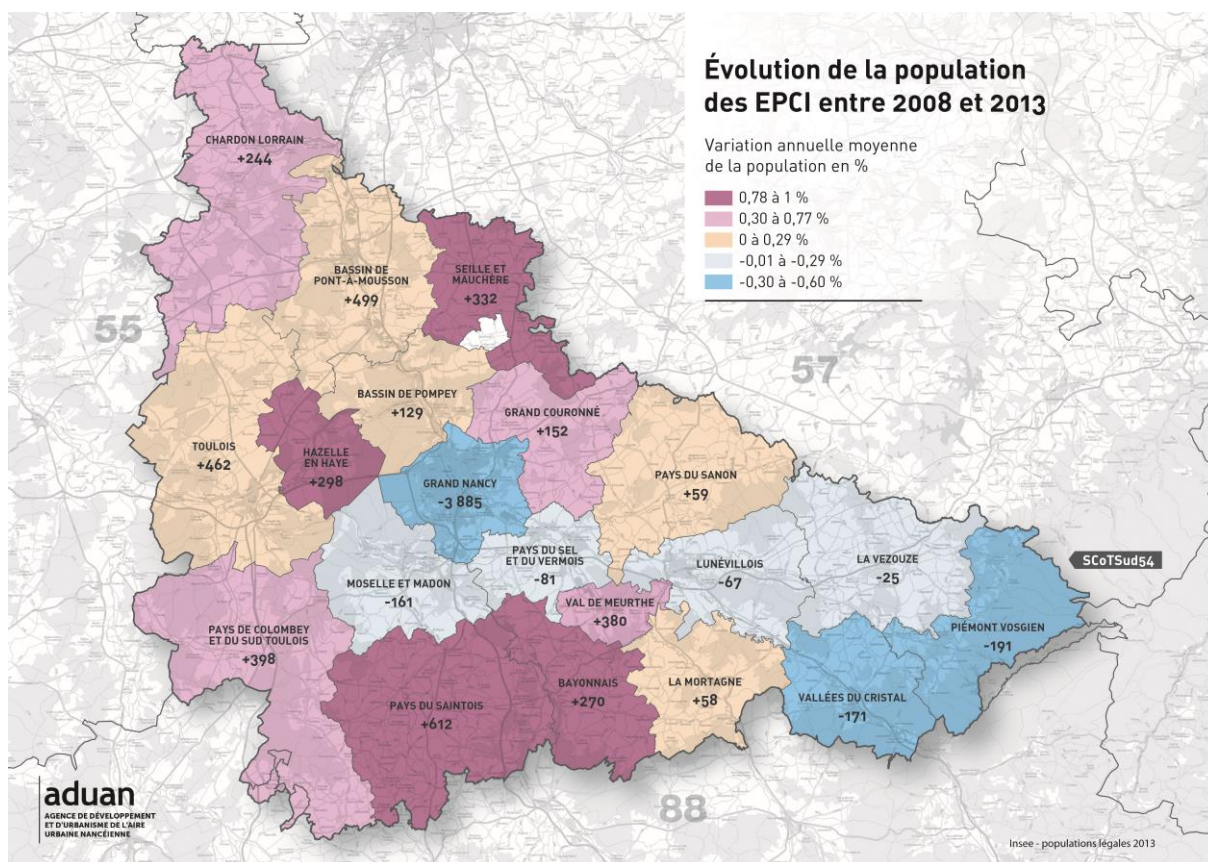
REPÈRES - Le solde migratoire est le solde naturel de demain !

Les soldes migratoires et naturels entretiennent des liens mécaniques dans le temps : un ménage s'installant au sein d'un territoire à une période donnée alimente le solde migratoire ; puis une fois installé, il s'agrandit et consolide le solde naturel. Il est donc essentiel pour un territoire d'être vigilant à l'évolution de son solde migratoire : un solde négatif érodera les années suivantes le solde naturel et conduira à un recul de la population et à une baisse de l'attractivité du territoire.

UNE PÉRIURBANISATION DE PLUS EN PLUS LOINTAINE

Vers un recul de la population ?

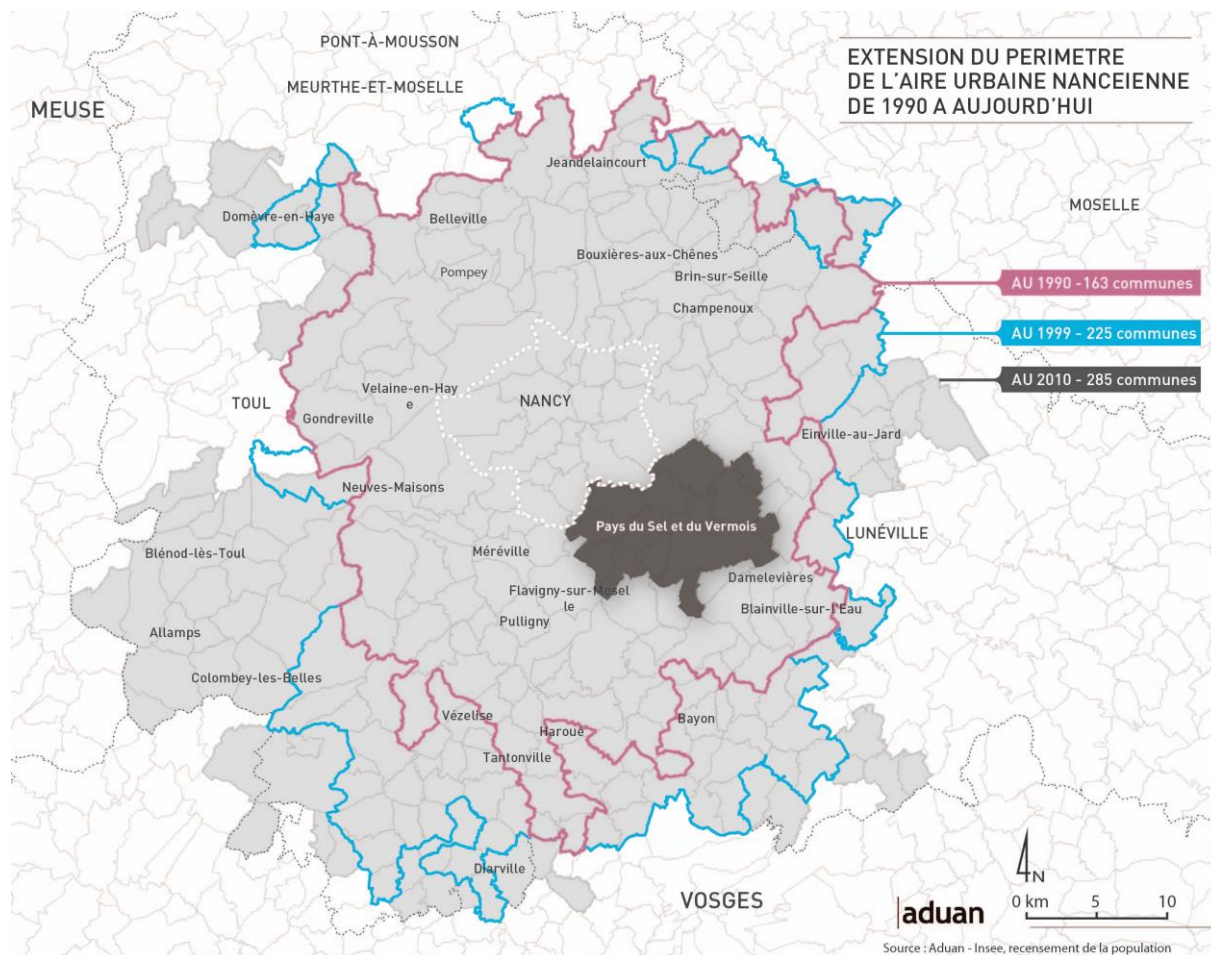
Au total, si jusqu'en 2012 le territoire enregistrait une croissance démographique modérée (+ 0,1 %), un changement de dynamique semble s'amorcer. En effet, les premiers résultats de l'Insee disponibles pour 2013 indiquent une baisse modérée de sa population : moins 81 habitants par rapport à 2008. Si cette baisse se confirme, le territoire serait à une période charnière de son développement. Un des facteurs pouvant expliquer ces résultats réside dans la poursuite du desserrement résidentiel de l'agglomération nancéenne vers des communes toujours plus éloignées, comme en témoigne les chiffres positifs enregistrés par les intercommunalités situées au Sud-Ouest du territoire, ainsi que l'élargissement continu du périmètre de l'aire urbaine nancéenne (au sens de l'Insee) depuis 1990.



Une extension continue de l'aire urbaine depuis les années 1990

Observés dès les années 1980, les phénomènes de périurbanisation se sont en effet développés avec l'évolution des modes de vie des habitants. Leur émergence est en effet inhérente à la généralisation de l'usage de l'automobile qui a rendu possibles des stratégies résidentielles privilégiant, pour un prix abordable, la maison individuelle avec jardin dans un cadre de vie considéré comme plus agréable qu'en ville. Ainsi, cet étalement urbain prend, le plus souvent, la forme de développement pavillonnaire, avec un mode d'habiter qui n'est pas sans conséquences : uniformité des paysages, mitage des terres agricoles et des milieux écologiques, coût d'équipement et d'aménagement de ces territoires peu denses, faible mixité sociale... Il est, en outre, souvent source de conflits d'usage entre les différents acteurs de cet espace (agriculteurs, anciens habitants, nouveaux habitants, etc.). Cependant, ce phénomène qui, au début des années 1990, ne concernait que les communes proches du Grand Nancy, touche désormais des communes de plus en plus éloignées, comme l'atteste l'élargissement du périmètre de l'aire urbaine de Nancy entre 1990 et 2010. Aujourd'hui, l'aire urbaine de Nancy compte 285 communes. Par rapport à sa situation en

1999, l'aire urbaine s'est étendue et a gagné 60 communes supplémentaires. Cette extension s'est principalement faite vers le Sud du département de la Meurthe-et-Moselle dont elle épouse presque les limites. Territoire initial du desserrement résidentiel du Grand Nancy, la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois voit ainsi les ménages de l'agglomération s'installaient au-delà de son territoire où le foncier et l'immobilier affichent des prix plus modérés.



UN BASSIN D'EMPLOI DYNAMIQUE SPÉCIALISÉ DANS L'INDUSTRIE DE LA CHIMIE ET DU SEL

L'UN DES BERCEAUX DE L'INDUSTRIE DU SEL DEPUIS LA MOITIÉ DU 19^e SIÈCLE

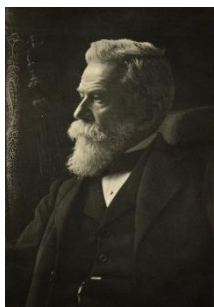
Une industrie du sel qui a façonné l'économie locale et les paysages

Grâce à la richesse des gisements naturels de son sous-sol, une activité d'extraction du sel est relevée dès l'antiquité sur le territoire. Mais, c'est avec l'avènement de l'ère industrielle au 19^e siècle que le territoire développe une industrie du sel prospère. C'est la découverte des couches de sel gemme en 1820, lors d'un forage à Rosières-aux-Salines qui marque le début de l'implantation d'une industrie salifère moderne. Cette découverte est à l'origine de l'ouverture de la mine de Varangéville en 1855 ainsi que de l'installation de nombreuses salines entre Einville-au-Jard, Rosières et Varangéville. Une 2^e étape correspond à la mise au point de procédés industriels de fabrication de carbonate de sodium, en particulier le procédé à l'ammoniaque par Ernest Solvay à partir du sel gemme et du calcaire. C'est ainsi qu'il installa sa 1^{re} usine française sur le site de Dombasle-sur-Meurthe en 1873. La voie ferrée et la route nationale 4 Paris-Strasbourg, ainsi que le canal de la Marne au Rhin (construit en 1852), facilitent, outre le transport du sel produit sur place, celui des autres matières premières : craie calcaire du Bajocien de la côte de Moselle toute proche et le coke nécessaires à la fabrication de la chaux pour les soudières. Ainsi, les conditions géologiques favorables (absence de dissolution en surface et faible profondeur), associées à la situation géographique expliquent le choix d'un tel site pour ces implantations industrielles. Aujourd'hui, alors que l'exploitation du fer a cessé en 1993, et celle du charbon en 2005 en Lorraine, le territoire conserve quatre sites industriels de dimension internationale ainsi qu'une saline (sur une vingtaine autrefois).



REPÈRES - La naissance de l'usine de Dombasle-sur-Meurthe

1859 - Le belge Ernest Solvay découvre un procédé révolutionnaire de fabrication de la soude. Pour le mettre en œuvre à grande échelle, il installe son usine à Dombasle 14 ans plus tard. C'est tout un empire industriel et commercial qui est alors créé, actuel leader de la chimie mondiale. Pour mettre en œuvre son célèbre procédé, E. Solvay doit en effet implanter son usine à proximité d'un gisement de sel et d'une mine de calcaire. Le site de Dombasle réunit ces deux conditions. Il devient rapidement le principal centre de production mondial de carbonate de sodium. Un système de wagonnets aériens (le TP Max) traversait l'agglomération et assurait le transport du calcaire extrait des carrières de Maxéville jusqu'à l'usine de Dombasle qui exploitait le sel de la mine Saint-Nicolas à Varangéville.



Portrait d'Ernest Solvay / L'usine Solvay en 1910 / Le TP Max reliant les carrières de Maxéville à l'usine de Dombasle (source : Atelier de Mémoire de Maxéville)



REPÈRES - Un patrimoine bâti industriel riche et varié



LE HARAS NATIONAL, À ROSIÈRES-AUX-SALINES

La commune de Rosières-aux-Salines dispose de sa saline depuis le 12^e siècle. Appartenant d'abord à la famille de Lenoncourt, elle fut vendue au 13^e siècle au duc de Lorraine à qui elle procura d'importants revenus. Son site, séparé de la ville et entouré d'un bras de la Meurthe, était défendu par des remparts et comprenait un château fortifié. Le sel était alors « l'or blanc » de l'Ancien Régime. L'exploitation de la saline cesse cependant en 1760, sa rentabilité ayant chuté. Elle a été remplacée sur le même site par un haras créé par Louis XV en 1767. Il subsiste la porte monumentale des anciennes salines.

Photo : commune de Rosières-aux-Salines

L'HABITAT OUVRIER DE L'USINE SOLVAY, À DOMBASLE-SUR-MEURTHE

Dès l'ouverture de sa soudière en 1873, Ernest Solvay lance un vaste programme de construction de logements pour son personnel. Une briqueterie est même construite, pour fabriquer les briques rouges nécessaires aux chantiers de construction. Plusieurs bâtiments et « cités » sortent de terre entre la N4 (devenue D400) et la voie ferrée, dont la cité Hanrez (du nom d'un directeur) destinée héberger le personnel d'astreinte). Pour les employés, sont construits le lotissement du Rucher, la cité du Maroc (pour les soudiers), ou encore les quartiers Transvaal et la Mandchourie (États où l'entreprise Solvay a des usines). Pour les cadres, des villas et des maisons bourgeoises sont édifiées, notamment rue Laennec, rue Pierre Breton ou encore (pour les douaniers ferroviaires et fluviaux). Patron à la fibre paternaliste et sociale, Ernest Solvay prévoit également des écoles, un centre de formation, des édifices religieux, une bibliothèque, une cantine, un casino, un hôpital (devenu la clinique Saint Don)... En outre, il met en place bien avant que la loi ne l'impose, un système de retraite pour ses employés (dès 1878), la limitation du temps de travail à 8 heures (en 1897), ou encore les congés payés (en 1913).

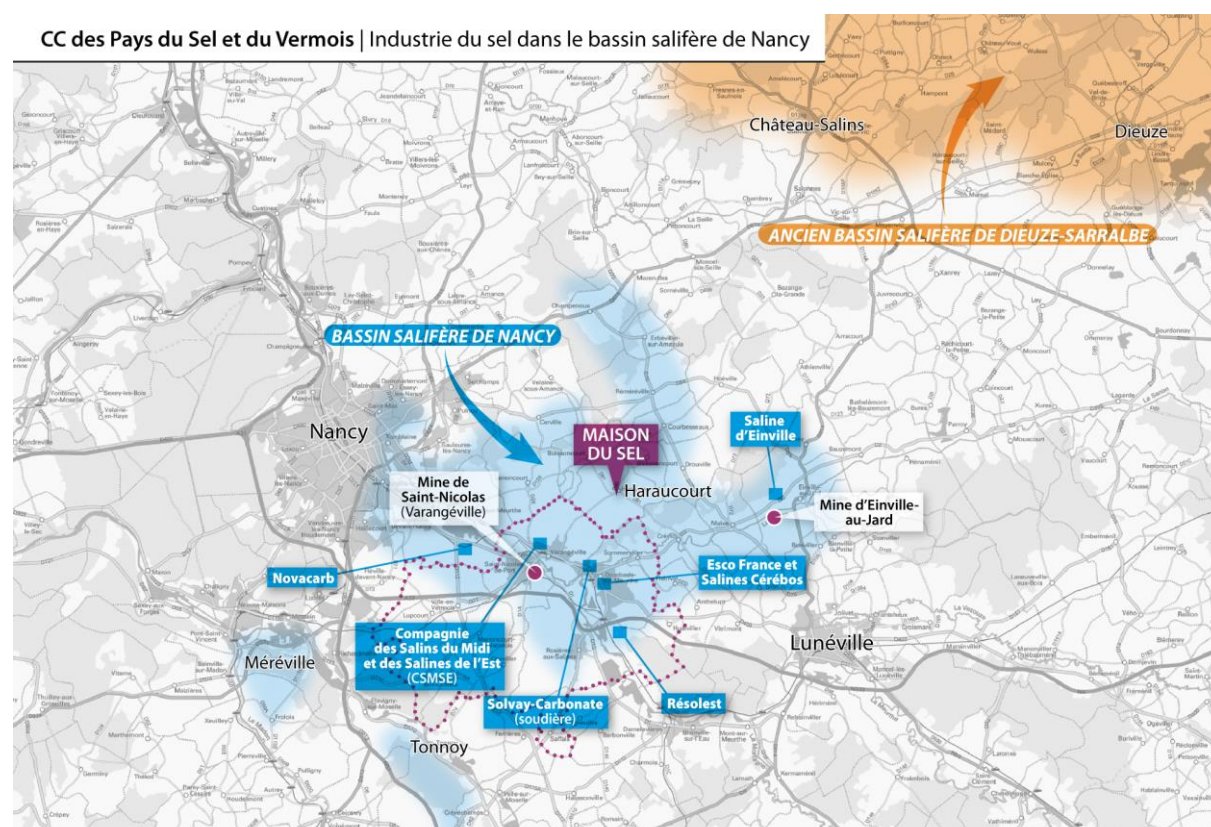


Cité Hanrez (avant démolition) / Cité du Maroc / Maisons rue Armand Solvay / Centre de formation Solvay [rue Estienne d'Orves / Parc du casino Solvay / École Solvay (actuel collège Julianne Farenc) / Photos : alexiandrin via ipernity

UNE ACTIVITÉ INDUSTRIELLE TOUJOURS STRUCTURANTE ET INNOVANTE

20 % d'emplois industriels

L'industrie du sel demeure encore aujourd'hui une activité structurante du tissu économique de la Communauté de communes du Pays du Sel et du Vermois. Les activités liées au sel représentent ainsi 41 % des emplois de l'économie non présentielle (et 12 % de ses emplois totaux). Si les activités minières sont aujourd'hui arrêtées en Lorraine, les exploitations de sel assises sur le gisement salifère du Keuper sont en effet toujours en activité à l'aval de la vallée de la Meurthe, à sa confluence avec le Sânon. S'étendant de Rosières-aux-Salines à Laneuveville-devant-Nancy, le bassin salifère dit de Nancy abrite ainsi toujours les deux premières soudières d'Europe, et la dernière mine de sel gemme d'Europe (les Salins du Midi et Salines de l'Est) à Varangéville.



Mine : extraction souterraine du sel
Saline : installation industrielle servant à l'exploitation du sel obtenue soit par évaporation, soit par séchage
Soudière : usine de transformation où l'on fabrique la soude à partir du sel

09 2016 | aduan

Source du périmètre du bassin de Nancy : DREAL

Les deux premières soudières d'Europe en activité

Cinq entreprises emblématiques de la chimie minérale sont implantées sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois, à savoir :

> Solvay-Carbonate, à Dombasle-sur-Meurthe (300 salariés)

L'usine de Dombasle est l'une des plus anciennes soudières du Groupe Solvay, fondée en 1873. Avec un chiffre d'affaires de 140 millions €, elle produit chaque année près de 700 000 tonnes de carbonate et 120 000 tonnes de bicarbonate de soude. C'est aussi un laboratoire de recherche et de développement à dimension internationale (environ 80 personnes) disposant d'équipements performants et d'équipes hautement qualifiées et conduisant des activités de R&D pour l'ensemble de l'activité carbonate, bicarbonate et dérivés du Groupe Solvay.

> Esco et les Salines Cérébos, à Dombasle-sur-Meurthe (150 salariés)

La marque Cérébos appartient au groupe ESCO - European Salt Company, n°1 européen du sel et n°2 français (en parts de marché). ESCO est spécialisé dans la production et conditionnement en gros de sel, et les Salines Cerebos dans le conditionnement de sel de table (80 %) et de sel pour lave-vaisselle et dérivés (20 %). Avec un chiffre d'affaires de 10 millions d'euros, le site dombaslois (créé site en 1865) comporte une saline et une unité de conditionnement de 30 000 tonnes de sel (régénérant pour lave-vaisselle) par an soit environ 35 à 40 millions d'unités (démarche d'éco-conception).

> La Compagnie des Salins du Midi et Salines de l'Est, à Varangéville (250 salariés)

Seule mine encore en exploitation en France, le site de Varangéville a développé depuis 1855 une double activité : l'une liée au sel gemme (utilisé essentiellement pour le déneigement des routes en hiver) et l'autre au sel igné (sel de très haute pureté, recommandé pour le traitement de l'eau). Concernant cette 2^{de} activité, le site varangévillois a inauguré en 2012 une nouvelle unité de production, pour un investissement de plus de 26 millions d'euros. Cette machine « nouvelle génération » est l'une des plus grandes unités au monde et produit plus de 40 tonnes de sel par heure (350 000 tonnes par an).

> **Resolest, à Rosières-aux-Salines**

Filiaire des groupes Solvay (groupe chimique et pharmaceutique) et Suez (actif dans la collecte, le traitement et la valorisation des déchets), l'entreprise Resolest est implantée depuis 2003 sur la ZI des Sables à Rosières-aux-Salines. Elle a su devenir un véritable pionnier en matière de valorisation des résidus provenant de l'épuration des fumées industrielles (notamment celles des incinérateurs d'ordures ménagères). Le procédé Neutrec permet en effet de récupérer le sel de ces résidus lorsque l'épuration des fumées s'effectue au bicarbonate de sodium. Le sel obtenu sous la forme d'une saumure purifiée est recyclé dans un procédé industriel et remplace une partie des matières premières pour la fabrication de constituants du verre.





Photos : mapio.net, cartes-france.fr, varangeville.free.fr, lejournaldesentreprises.com, vivrelespaysages.cg54.fr, Cérébos.fr / Dernière photo : © Matthieu Colin Corbis

////////////////////////////////////

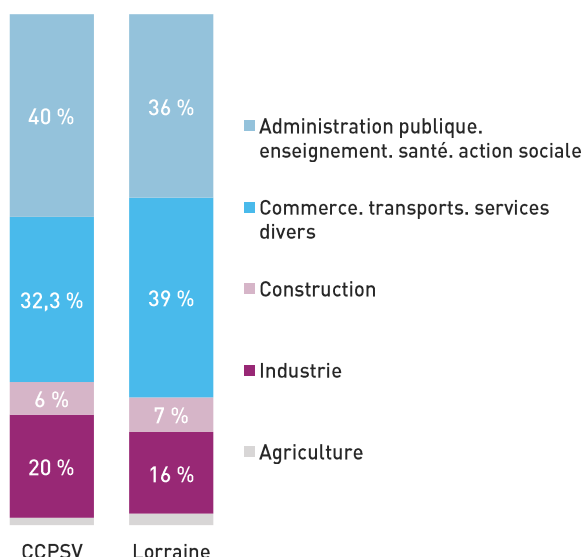
UN TERRITOIRE ÉGALEMENT MARQUÉ PAR L'EMPLOI TERTIAIRE

72 % d'emplois tertiaires et 40 % d'emplois publics

Outre le poids de son secteur industriel, la structure de l'emploi du territoire présente en effet quelques différences avec la structure régionale :

- > **Le secteur tertiaire** représente 72 % de l'emploi total, contre 75 % sur la Lorraine. La sphère publique est la plus représentée avec 40 % de l'emploi total contre 32 % pour les services et le commerce.
- > **Le secteur industriel** est plus représenté qu'à l'échelle lorraine, avec l'industrie saline et chimique qui joue un rôle important dans l'emploi local. Le secteur s'est renforcé depuis 2007 avec une hausse d'un point (+ 193 emplois), tandis qu'il diminue sur la région (- 2 points sur la période).
- > **La part du secteur de la construction et du BTP** s'élève à 6 %, et est proche de la moyenne régionale. Elle recule toutefois de 1 point depuis 2007.
- > **Les emplois du secteur agricole** ont un poids plus faible que la Lorraine (une différence de 0,8 point). Leur part est en augmentation depuis 2007 (+ 0,4 point) alors que la situation reste stable pour la Lorraine à la même période.

Emplois selon le secteur d'activité en 2012



Emplois selon le secteur d'activité en 2012

	Effectifs
Azelot	20
Burthecourt-aux-Chênes	14
Coyviller	22
Dombasle-sur-Meurthe	2816
Hudiviller	43
Lupcourt	34
Manoncourt-en-Vermois	22
Rosières-aux-Salines	976
Saffais	7
Saint-Nicolas-de-Port	1990
Sommerviller	57
Varangéville	802
Ville-en-Vermois	247
CCPSV	7051

Source: Insee, RP 2012

Principaux employeurs du territoire des Pays du Sel et du Vermois en 2015

	Salariés	Activité principale
DOMBASLE-SUR-MEURTHE		
Lycée métiers entre Meurthe Sanon	1 200	Enseignement secondaire technique ou professionnel
Solvay Carbonate France	300	Fabrication d'autres produits chimiques inorganiques de base
Commune de Dombasle	150	Administration publique générale
Établissements Vauconsant	150	Fabrication de machines pour l'industrie agro-alimentaire
SA Launoy Tourisme	75	Autres transports routiers de voyageurs
Saline Cérébos	75	Fabrication de condiments et assaisonnements
Supermarchés Match	75	Hypermarchés
Esco France	75	Production de sel

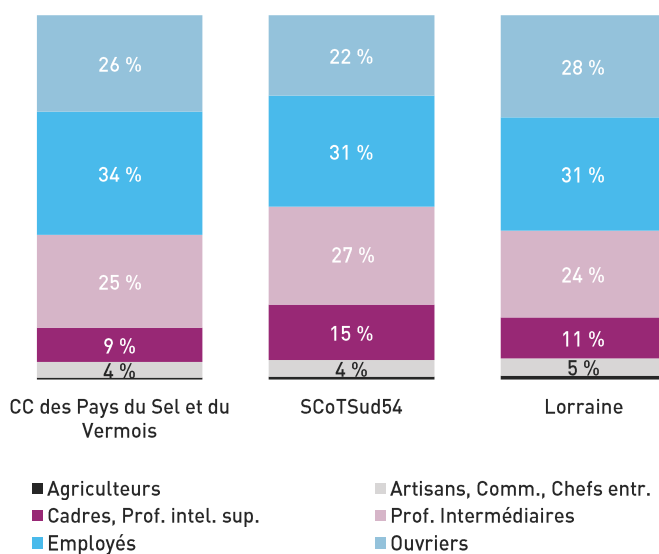
ROSIÈRES-AUX-SALINES		
Carrefour accompagnement pub. social*	> 100	Hébergement social pour handicapés et malades mentaux
Norbert Dentressangle Distribution	150	Transports routiers de fret interurbains
Association d'aide à domicile rural	75	Aide à domicile
Maison de retraite	75	Hébergement médicalisé
SAINT-NICOLAS-DE-PORT		
Centre hospitalier spécialisé	400	Activités hospitalières
Adultes enfants inadaptés mentaux	150	Aide par le travail
Adultes enfants inadaptés mentaux	150	Hébergement médicalisé
Commune se Saint-Nicolas de Port	75	Administration publique générale
Fédération ADMR 54	75	Aide à domicile
Adultes enfants inadaptés mentaux	75	Hébergement social
Association service loisirs vacances	75	Hébergement touristique
VARANGÉVILLE		
Cie Salins du Midi et Salines de l'Est	250	Fabrication de condiments et assaisonnements
Commune de Varangéville	75	Administration publique générale
GDF Suez Énergie Services	75	Production et distribution de vapeur et d'air conditionné

Source : Insee, Sirène 2014

Des ouvriers et des employés sur-représentés, mais en recul au profit des professions intermédiaires et des cadres

Compte tenu des spécificités de son tissu économique, les ouvriers et employés représentent logiquement 60 % du total contre 53 % sur le territoire du Sud54. Les professions intermédiaires, les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont en revanche sous représentés en comparaison du SCoTSud54 avec respectivement un différentiel de 1,3 point et 5,8 points. Les parts d'agriculteurs et des artisans, commerçants et chefs d'entreprises restent quant à elles similaires entre les deux territoires. Néanmoins, le poids des professions intermédiaires (+ 5,2 %) des cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 5,4 %), des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (+ 9,4 %) et des agriculteurs (+ 25,5 %), s'est accentué entre 2007 et 2012, tandis que celui des ouvriers (- 4,4 %) et des employés (- 1 %) constituent les seules catégories en diminution sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois. Ces évolutions reflètent les mutations du tissu économique du territoire qui tend à se tertiariser ainsi que la part croissante des habitants ne travaillant pas sur le territoire. Par ailleurs, le territoire des Pays du Sel et du Vermois compte en 2012, 307 emplois de cadres des fonctions métropolitaines. Après une baisse entre 1999 et 2007 le territoire enregistre une forte progression du nombre de ces emplois (+ 23 % entre 2007 et 2012) pour représenter 4,4 % des emplois du territoire. Malgré cette hausse rapide, cette part demeure en dessous de la moyenne du SCoTSud54 (8 %) ou de la Lorraine (6 %) indiquant une moins forte intégration du territoire dans l'économie de la connaissance et des réseaux que les deux autres.

**Population active de 15 à 64 ans
selon la catégorie socioprofessionnelle en 2012**



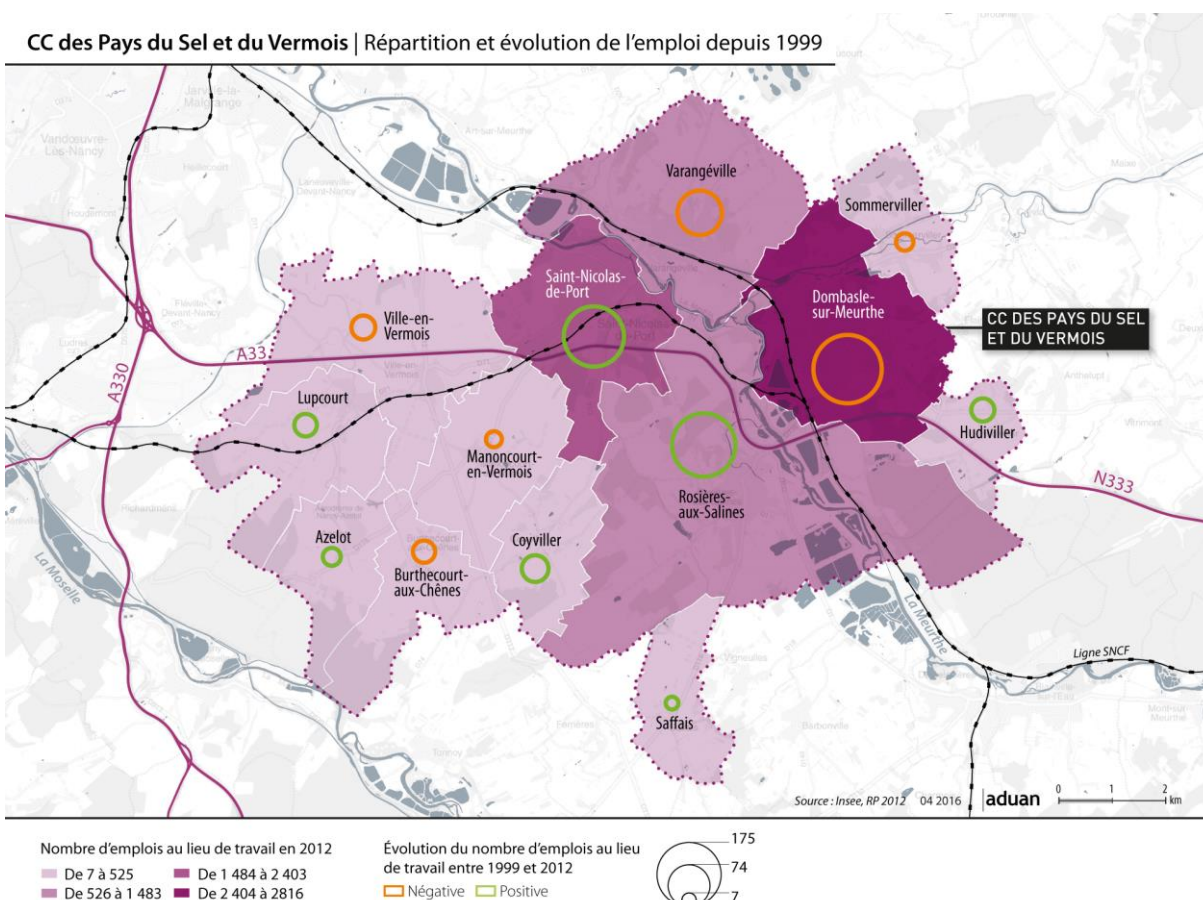
Source : Insee, RP 2012

Part des différents secteurs d'activités dans l'emploi total

	2012			Évolution 1999-2012		
	CCPSV	Sud54	Lorraine	CCPSV	Sud54	Lorraine
Administration publique	7 %	12 %	11 %	0,7 %	0,5 %	0,9 %
Agriculture	2 %	1 %	2 %	- 0,3 %	- 0,3 %	- 0,6 %
Bâtiment-Travaux Publics	8 %	6 %	7 %	0,5 %	- 0,1 %	0,1 %
Commerce interentreprises	4 %	4 %	3,0 %	0,5 %	0 %	0,1 %
Conception, Recherche	1 %	2 %	2 %	- 0,7 %	0 %	0,0 %
Culture, Loisirs	1,1 %	2 %	1 %	0,2 %	0,3 %	0,4 %
Distribution	6 %	7 %	8 %	0,6 %	0,6 %	0,7 %
Éducation, Formation	5 %	6 %	5 %	- 0,5 %	- 0,9 %	- 0,7 %
Entretien, Réparation	12 %	8 %	8 %	0 %	- 1,4 %	- 1,2 %
Fabrication	12 %	8 %	11 %	- 5,1 %	- 2,6 %	- 4,4 %
Gestion	8 %	12 %	11 %	- 0,8 %	0,9 %	0,7 %
Transports, Logistique	9 %	8 %	8 %	0,1 %	- 0,8 %	- 0,6 %
Prestations Intellectuelles	2 %	3 %	2 %	1,2 %	1,1 %	0,9 %
Santé, Action Sociale	13 %	12 %	10 %	0,5 %	2,1 %	2,4 %
Services de Proximité	10 %	9 %	10 %	3,1 %	0,7 %	1,4 %

Source : Insee, RP 2012

UNE OFFRE D'EMPLOIS EN HAUSSE ET CONCENTRÉE DANS LA VALLÉE INDUSTRIALISÉE DE LA MEURTHE



Plus 4 % d'emplois depuis 2007

Situé entre les pôles d'emploi du Grand Nancy et du Lunévillois, le territoire des Pays du Sel et du Vermois concentre 7 051 emplois en 2012. Après une perte de 186 emplois sur la période 1999-2007, une reprise s'observe entre 2007 et 2012, se traduisant par une hausse de 244 emplois, soit + 4 %.

Plus de 90 % des emplois localisés dans les 4 communes urbaines

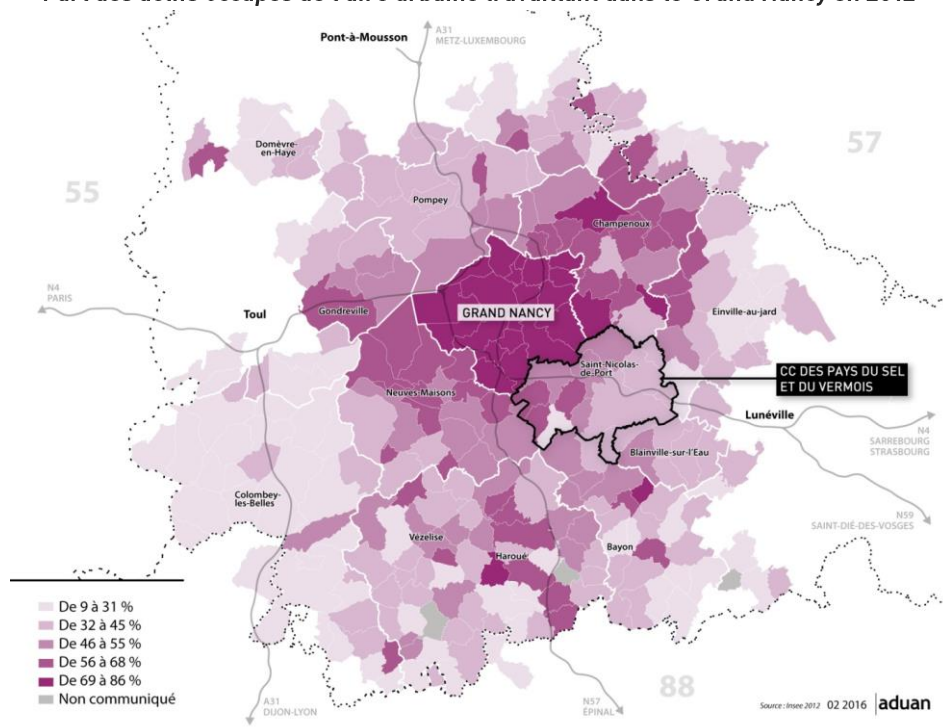
L'emploi intercommunal est concentré sur les quatre communes de l'unité urbaine qui offrent 93 % de l'emploi total. Dombasle-sur-Meurthe constitue le premier pôle de l'EPCI avec 2 816 emplois en 2012, suivent Saint-Nicolas-de-Port avec 1 990 emplois, Rosières-aux-Salines avec 976 emplois et Varangéville avec 802 emplois. Le nombre d'emplois est en recul sur Dombasle (- 175 emplois depuis 1999) et Varangéville (- 69 emplois). Au contraire, Rosières-aux-Salines (+ 149 emplois) et Saint-Nicolas-de-Port (+ 134 emplois) enregistrent les hausses les plus importantes du territoire sur la même période.

UNE FORTE POLARISATION DE L'EMPLOI PAR L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE

Près d'un actif sur deux travaille dans le Grand Nancy

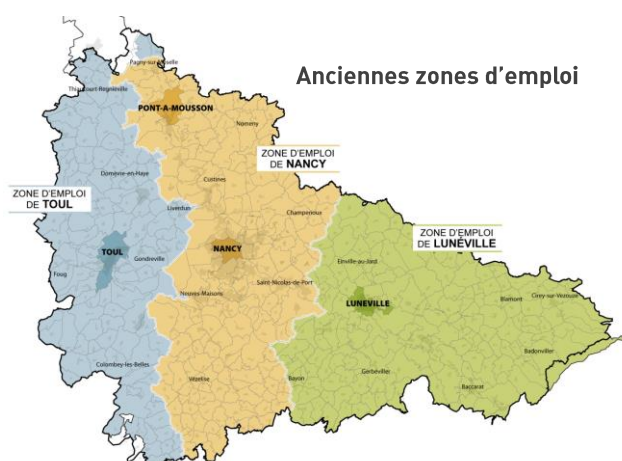
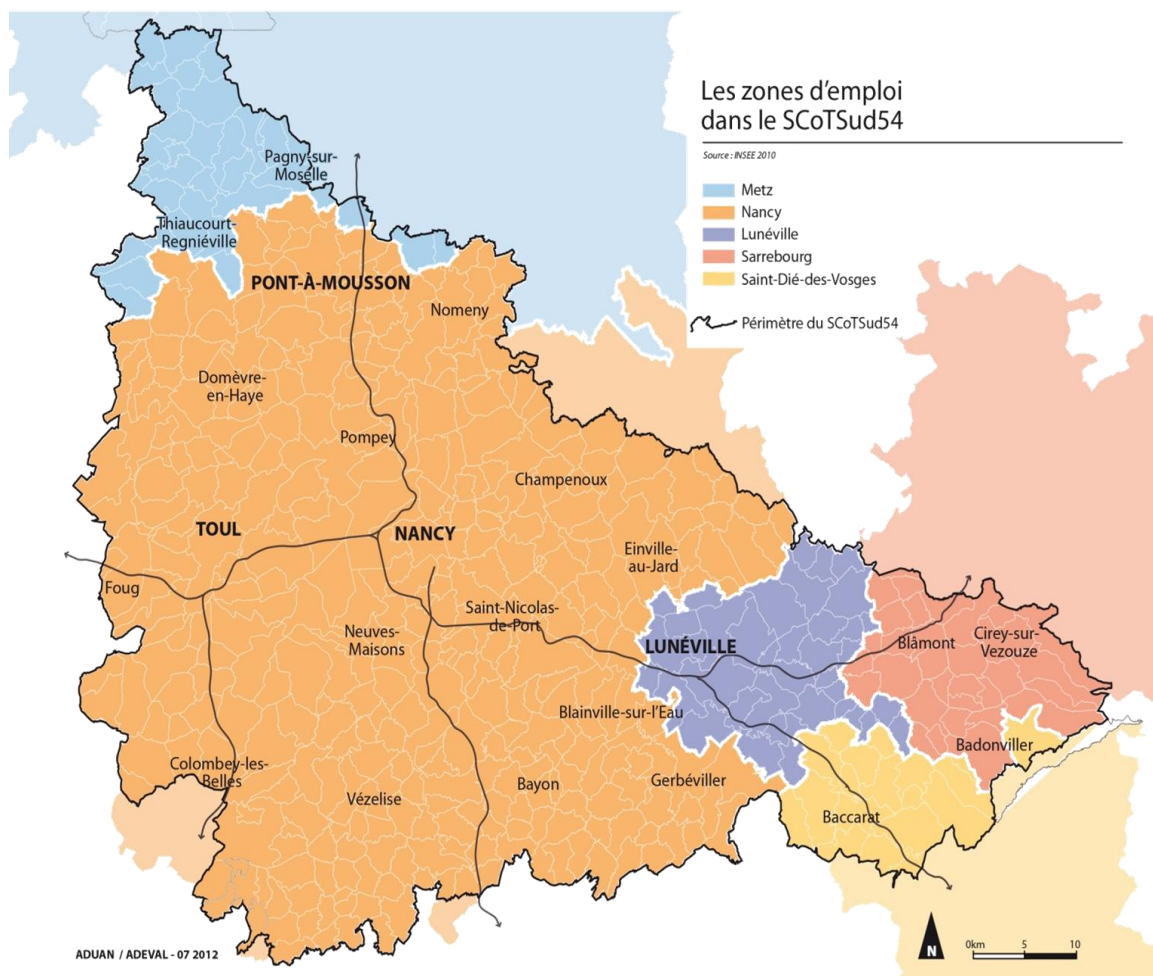
Malgré le dynamisme de son tissu économique, le territoire reste en partie dépendant de l'agglomération nancéienne pour fournir à ses habitants des emplois. Le rapport emplois/population active du territoire s'élève ainsi à 0,55 emplois pour un actif, contre 0,86 sur le SCoTSud54, témoignant de la polarisation du territoire par l'agglomération nancéienne et dans une moindre mesure du Lunévillois : près d'un actif occupé sur deux travaille dans le Grand Nancy. Une grande disparité existe entre les communes urbaines de la vallée et les communes « rurales » à dominante résidentielle des plateaux, avec un taux s'échelonnant entre 0,10 à Azelot et 0,73 à Rosières-aux-Salines. L'impact de l'autoroute A33 et de la localisation de l'emploi aux abords des échangeurs est très visible à Ville-en-Vermois qui présente un rapport de 0,85 emplois pour un actif, du fait de la zone d'activités du Vermois.

Part des actifs occupés de l'aire urbaine travaillant dans le Grand Nancy en 2012





REPÈRES - L'extension de la zone d'emploi de Nancy



Depuis juin 2011, de nouvelles zones d'emploi ont été définies par le ministère du Travail, de l'Emploi et de la Santé. Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs vivent et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Ce nouveau découpage se substitue au zonage élaboré en 1983 et vise à prendre en compte les grandes évolutions qui ont redessiné la géographie des marchés du travail locaux depuis une vingtaine d'années. Suite à cette redéfinition, le Sud54 compte désormais 5 zones d'emploi, contre 3 auparavant. Cette

nouvelle partition souligne le rayonnement croissant de l'agglomération nancéenne ainsi que de l'allongement des déplacements domicile-travail. On observe notamment la disparition de la zone d'emploi de Toul au profit de l'agrandissement de celle de l'agglomération nancéenne, la rétraction de la zone de Lunéville et sa dislocation face aux influences des territoires extérieurs (Saint Dié des Vosges et Sarrebouurg) et l'extension de la zone d'emploi de Metz qui désormais empiète sur le Nord du Sud54.

DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL NOMBREUX AVEC L'AGGLOMÉRATION ET LES TERRITOIRES VOISINS

5 620 actifs du territoire se déplacent quotidiennement sur l'agglomération nancéienne

Le maintien d'une grande polarisation de l'emploi sur le Grand Nancy et la dichotomie entre lieu de travail/lieu de résidence génère de nombreux flux quotidiens de déplacements. Le territoire est ainsi caractérisé par de nombreux flux entre le lieu de travail et de résidence, eux-mêmes renforcés par le caractère périurbain du territoire. Sur les Pays du Sel et du Vermois, seuls 20 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence contre 29 % à l'échelle régionale. Sur les 11 483 actifs occupés de la communauté de communes, 7 584 travaillent à l'extérieur, soit les deux tiers. La principale destination est le Grand Nancy avec 5 620 actifs y travaillant (source : Insee Mobpro 2012). Nancy est la commune la plus attractive (2 206 actifs y travaillent), suivie par Vandœuvre-lès-Nancy (805 actifs), Ludres (525 actifs) et Lunéville (366 actifs). Les territoires du Lunévillois (446 actifs) ainsi que Moselle et Madon (259 actifs) constituent les autres destinations des actifs originaires du territoire des Pays du Sel et du Vermois après l'agglomération nancéienne.

Dans le sens inverse, le territoire des Pays du Sel et du Vermois exerce également une attractivité locale en termes d'emploi. Sur les 7 300 emplois au lieu de travail que compte la communauté de communes, 3 900 sont occupés par des actifs originaires du territoire, soit 53 % du total. Les actifs extérieurs au territoire et venant y travailler sont ainsi issus principalement du Grand Nancy (1 117 actifs), du Lunévillois (455 actifs), du Val de Meurthe (391 actifs) et du Pays du Sânon (301 actifs). L'influence de la communauté de communes en matière d'emploi demeure malgré tout assez faible sur les territoires limitrophes : le Pays du Sânon et le Val de Meurthe ont les parts les plus élevées du nombre d'actifs locaux travaillant sur le territoire avec respectivement 10 % et 9,2 %. Dombasle-sur-Meurthe est la commune la plus attractive de l'intercommunalité, recevant 1 267 actifs originaires d'un territoire autre que la communauté de communes. Avec les trois autres communes urbaines, le total s'élève à 3 185 actifs, soit 94 % du total d'actifs ne résidant pas sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois.

Les déplacements domicile-travail des Pays du Sel et du Vermois en 2012

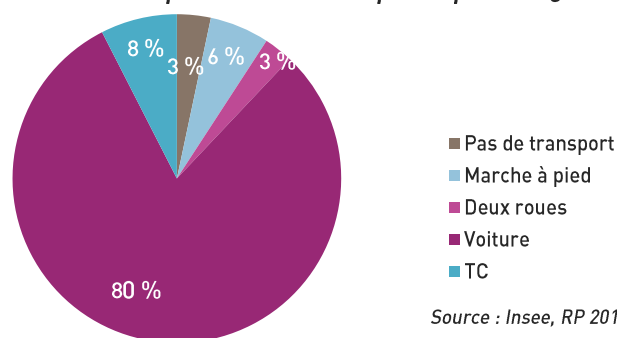


NB : les flux inférieurs à 100 ne sont pas représentés

80 % des déplacements s'effectuent en voiture

Les déplacements professionnels des actifs résidant dans le territoire sont effectués à 80 % en voiture, ce qui est supérieur à l'échelle du SCoTSud54 (74 %). Selon les communes, le pourcentage varie de 77 % (Rosières-aux-Salines) à 95 % (Azélot), les communes urbaines ayant les parts les moins élevées en raison de la proximité entre les emplois et le domicile et des services de transports qu'elles proposent. Les transports en commun représentent le second mode de déplacement sur l'intercommunalité avec 8 %, mais restent moins utilisés que dans le SCoTSud54 (11 % des déplacements domicile-travail). Varangéville (10 %) et Dombasle-sur-Meurthe (9 %) ont les taux les plus élevés. Les autres modes de déplacements sont plus occasionnels. À noter qu'à Rosières-aux-Salines, la marche à pied tient une place importante dans les déplacements professionnels avec une part atteignant 11 % du total. Il en est de même à Coyviller où, sur les 68 actifs occupés de 15 ans ou plus, 8 habitants se déplacent à pied (soit 12,3 % de la population).

Mode de transport des actifs occupés de plus de 15 ans



UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET DE QUALITÉ

UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER STRUCTURANT

Trois entités paysagères structurent le territoire

Traversé par la vallée de la Meurthe, le territoire s'articule autour de trois espaces différenciés :

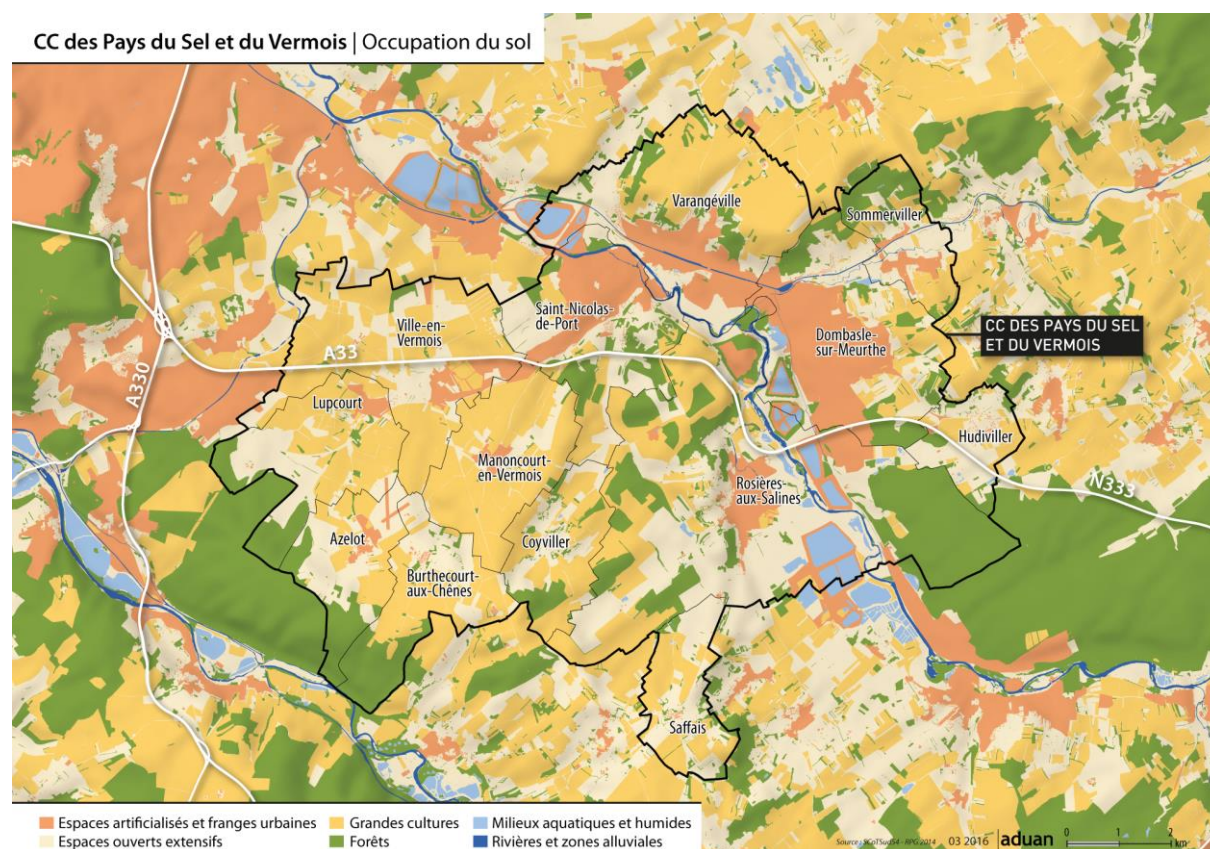
- > **Le plateau du Vermois**, enserré entre les vallées de la Moselle et de la Meurthe, culmine à près de 300 m. Il s'agit d'un territoire historiquement rural gagné par une forte influence urbaine exacerbée par des axes routiers de qualité (A33 et D115 Nancy-Bayon), qui lui a imprimé une dominante résidentielle. Sept des 13 communes du territoire des Pays du Sel et du Vermois y sont dispersées (Azelot, Burthecourt-aux-Chênes, Coyviller, Lupcourt, Manoncourt-en-Vermois, Saffais et Ville-en-Vermois), leurs populations sont comprises entre 100 et 593 habitants.
- > **La vallée de la Meurthe**, surplombée par des coteaux, constitue l'axe de développement urbain historique du territoire. Il s'agit d'un territoire urbain et industriel fondé autour des activités de l'extraction du sel, puis de la chimie (soudières) formant une conurbation de quatre villes (Dombasle-sur-Meurthe, Rosières-aux-Salines, Saint-Nicolas-de-Port et Varangéville) comptant 24 260 habitants et concentrant la très grande majorité des habitants, des emplois, des services et des équipements du territoire.
- > **La plaine du Lunévillois** forme avec les communes de Hudiviller et de Sommerviller l'extrémité orientale du territoire. Comme celles du Vermois, ces communes historiquement rurales se sont développées au cours de la période récente (phénomène de rurbanisation). Elles comptent respectivement 321 et 922 habitants, faisant de Sommerviller la plus grande des communes « rurales ».



UN TERRITOIRE PLURIEL, ENTRE RURALITÉ ET URBANITÉ

Une organisation territoriale contrastée

Le territoire s'inscrit dans une organisation territoriale* articulant espaces urbains et ruraux, ainsi que des terres agricoles, ponctuées de petits boisements et des plateaux boisés avec notamment au Sud-Est la forêt de Vitrimont (en rive droite de la Meurthe sur la commune de Rosières-aux-Salines). La présence de la Meurthe au cœur du territoire explique en outre la présence de nombreux milieux humides en fond de vallée : des prairies humides, des zones de mares permanentes ou temporaires, et des bassins artificiels issus de l'exploitation des granulats. En effet, la Meurthe est un cours d'eau dynamique qui évolue dans le temps et dans l'espace, induisant des modifications de son tracé. Ainsi, il en résulte des milieux humides annexes et diversifiés comme les prairies humides, les bras morts, etc. qui forment des habitats variés propices à l'installation de nombreuses espèces. La Meurthe, ses milieux humides associés ainsi que la végétation qui les accompagne (ripisylve, haies, bosquets), constituent une composante naturelle majeure du territoire : outre leur richesse écologique, ils dessinent des trames structurant le paysage et dégagent des sites de détente et de loisirs.



* Les grandes occupations du sol en 2006 étaient les suivantes : 15 % d'espaces artificialisés (+ 7,5 % depuis 2000), 71 % de terres agricoles (- 2,2 %) et 14 % de forêts et milieux semi-naturels (+ 4,2 %) [source : UE Soes Corine Land Cover]. Entre 1999 et 2009, l'habitat a consommé 43,7 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Aucune extension résidentielle n'a été réalisée depuis 2009. 46 % de cette consommation s'est faite à Dombasle-sur-Meurthe (20,2 ha consommés) et 21 % à Saint-Nicolas-de-Port (9,3 ha).

Des milieux naturels fragiles et protégés

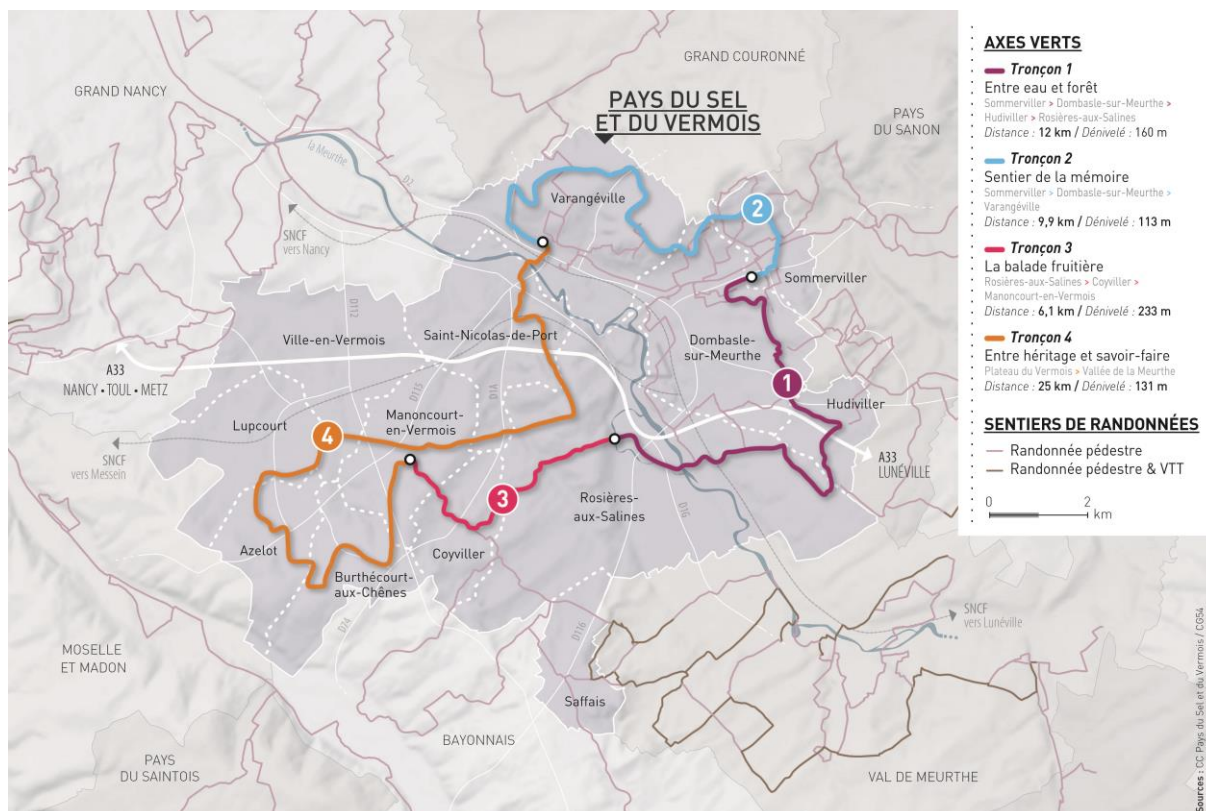
Compte-tenu de la diversité de ses milieux naturels, le territoire comporte plusieurs réservoirs de biodiversité inscrits dans la Trame verte et bleue définie à l'échelle régionale et à l'échelle du SCOTsud54. Parmi les réservoirs de biodiversité d'intérêt national et régional, figurent notamment : des Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), plusieurs Espaces naturels sensibles (ENS), des zones humides remarquables surfaciques du SDAGE, et la Meurthe (sa zone de mobilité et ses milieux humides associés). Parmi les réservoirs de biodiversité d'intérêt SCOT, figurent des vergers, des petites zones humides (étangs, mares permanentes ou temporaires, etc.) et des corridors d'intérêt SCOT de type milieux forestiers et des corridors d'intérêt local à l'interface des milieux forestiers, des vergers et des prairies.



**PORTFOLIO - Une alternance de séquences naturelles et rurales,
et de séquences urbaines et industrielles**





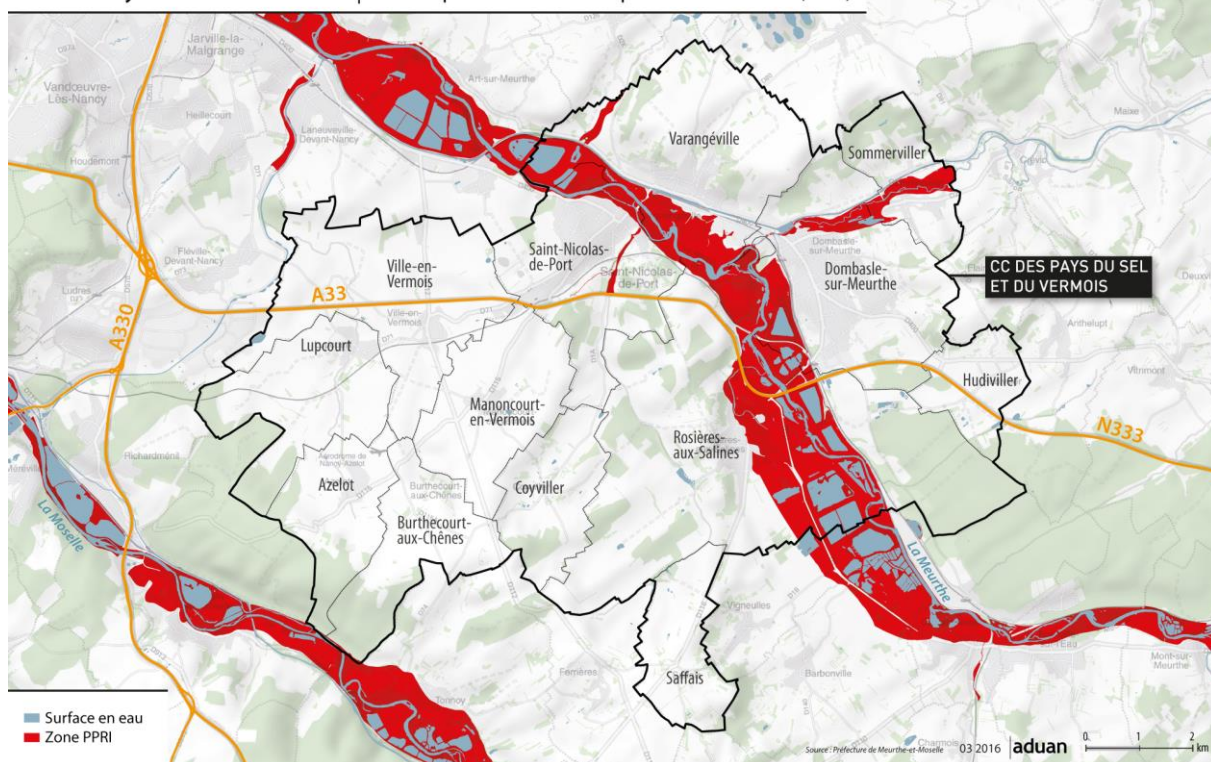


UN TERRITOIRE SOUMIS À DIFFÉRENTS RISQUES

Le risque d'inondation

De par sa géologie, son hydrographie mais aussi les activités humaines présentes sur le territoire, les Pays du Sel et du Vermois sont concernés à des degrés divers par plusieurs risques, et ayant des impacts sur son urbanisation future. Il s'agit en particulier du risque d'inondation (lié à la présence de la Meurthe) et des risques liés à l'exploitation du sel.

Le territoire est traversé par la Meurthe, principal affluent de la Moselle, concernant un bassin versant de 2960 km². Elle est à l'origine du risque d'inondation. La Meurthe a connu des crues importantes (1947, 1982-1983 et 2006) qui rappellent la nécessité de gérer ce risque d'inondations. La crue de 1947 reste la crue de référence. À cette fin, un Plan de prévention du risque (PPR) de la Meurthe et de ses affluents a été prescrit par arrêté préfectoral du 19 juillet 2007. Révisé le 10 juillet 2009, ce plan concerne les communes d'Art-sur-Meurthe, de Barbonville, de Blainville-sur-l'Eau, de Damelevières, de Dombasle-sur-Meurthe, de Laneuveville-devant-Nancy, de Rosières-aux-Salines, de Saint-Nicolas de Port, de Sommerviller, de Varangéville et de Vigneulles. Il a pour objectif d'adapter l'occupation future du sol à l'aléa inondation présent sur le territoire communal et de diminuer la vulnérabilité des biens existants. Le but est de minimiser au maximum l'impact des crues à venir. Il est également à relever que les Pays du Sel et du Vermois appartiennent au territoire du PAPI d'intention Meurthe. Mis en place dans le cadre de la politique de la réforme des inondations engagées par l'État en 2002, les PAPI (Programme d'actions et de prévention des risques liés aux Inondations) ont pour objectif de mettre en œuvre des actions de prévention du risque inondations, intégrées dans le cadre d'une politique de gestion équilibrée de la ressource en eau. Géré par un établissement public territorial de bassin (EPTB), le périmètre couvert par les PAPI Meurthe Madon comprend au total 504 communes. Le territoire est également protégé par le Plan de gestion des risques inondation du district Rhin (PGRI 2015-2021). Enfin, les communes des Pays du Sel et du Vermois qui seraient en outre menacées par l'onde de submersion qui résulterait de la rupture du barrage de Pierre-Percée selon une étude ancienne à caractère non scientifique.



Le risque minier lié à l'exploitation du sel

Le secteur du territoire compris entre Laneuveville-devant-Nancy et Einville-au-Jard, puis, Réméréviller et Rosières-aux-Salines, est affecté par de multiples sensibilités aux mouvements de sol liés à l'exploitation des mines du bassin salifère. Outre les zones d'influence des sondages en cours d'exploitation (rayon de 400 m), des risques d'affaissements et de mouvements de surface sont recensés sur la partie ancienne de la mine de Varangéville et sur plusieurs zones susceptibles d'être impactées en cas d'ennoyage de la mine d'Einville-au-Jard.

Ces différents aléas génèrent de fortes contraintes urbanistiques, notamment dans le secteur de Varangéville-Dombasle-sur-Meurthe. Leur présence représente une inconnue pour le développement urbain futur du territoire dans son ensemble. Ce questionnement concerne également les communes de la vallée de la Meurthe, soumises aux risques d'inondation. Impactée à la fois par des risques miniers et d'inondation, Varangéville voit son développement urbain particulièrement contraint.

Le risque d'affaissements dû à la dissolution du sel par la nappe souterraine

Outre les risques liés à l'exploitation des mines du sel, le territoire des Pays du Sel et du Vermois est concerné des risques d'affaissements dû à la dissolution du sel par la nappe souterraine. La circulation des eaux dans le sol dissout en effet le sel qui y est présent et provoque des affaissements et des déformations en surface. Neuf communes au Sud-Est de Nancy, dont 5 situées dans les la Communauté de communes, sont concernées par ce risque : Crévic, Dombasle-sur-Meurthe, Haraucourt, Laneuveville-devant-Nancy, Lenoncourt, Rosières-aux-Salines, Saint-Nicolas-de-Port, Sommerviller et Varangéville. Une délimitation de ces zones a été approuvée par arrêté préfectoral en mars 1991, en application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme. Ce document réglementaire vaut PPR (Plan de prévention des risques). Ces phénomènes engendrant des dégâts pouvant être importants aux constructions, ces dernières sont donc interdites ou subordonnées à des conditions spéciales.

UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, DOTÉ D'UNE OFFRE EN TRANSPORTS COLLECTIFS EFFICACE

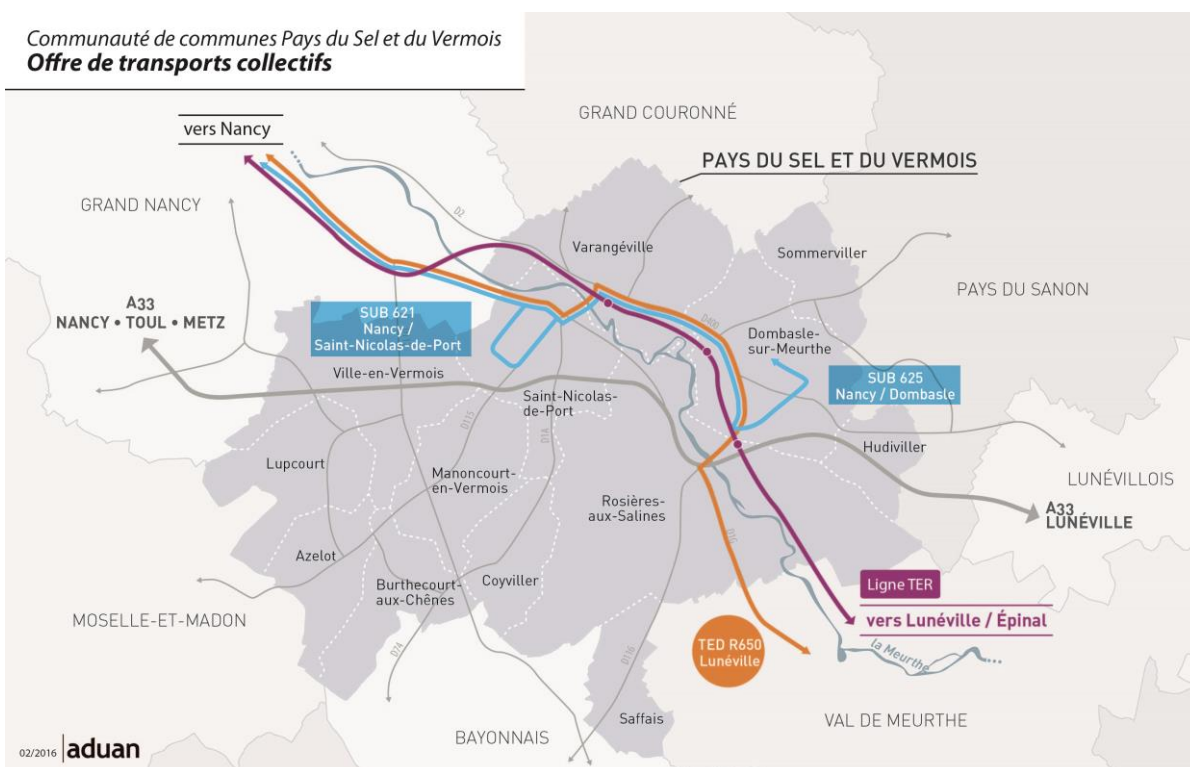
Une desserte multimodale de qualité

Le territoire est traversé par le faisceau d'infrastructures multimodales de la vallée de la Meurthe, comprenant : la voie ferrée, le canal de la Marne au Rhin, un ensemble routier (les D400 et D2) et l'autoroute A33. Reliant Nancy et Lunéville, cette dernière constitue un axe majeur, irriguant les plateaux du Vermois et du Lunévillois via 4 échangeurs (situés à Ville-en-Vermois, Rosières, Dombasle et Hudiviller). À cette bonne accessibilité routière s'ajoute une desserte ferroviaire de qualité. Deux sillons se partagent la voie ferrée traversant la vallée de la : les lignes Nancy-Épinal et Nancy-Lunéville. Ces infrastructures de transport relient efficacement le territoire des Pays du Sel et du Vermois aux agglomérations voisines de Nancy et de Lunéville.

7 % des déplacements quotidiens sont réalisés en transports collectifs

N'étant pas Autorité organisatrice de transports (AOT), la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois ne dispose pas de réseau de transports collectifs urbains mais bénéficie de plusieurs offres d'autres AOT proposées sur son territoire :

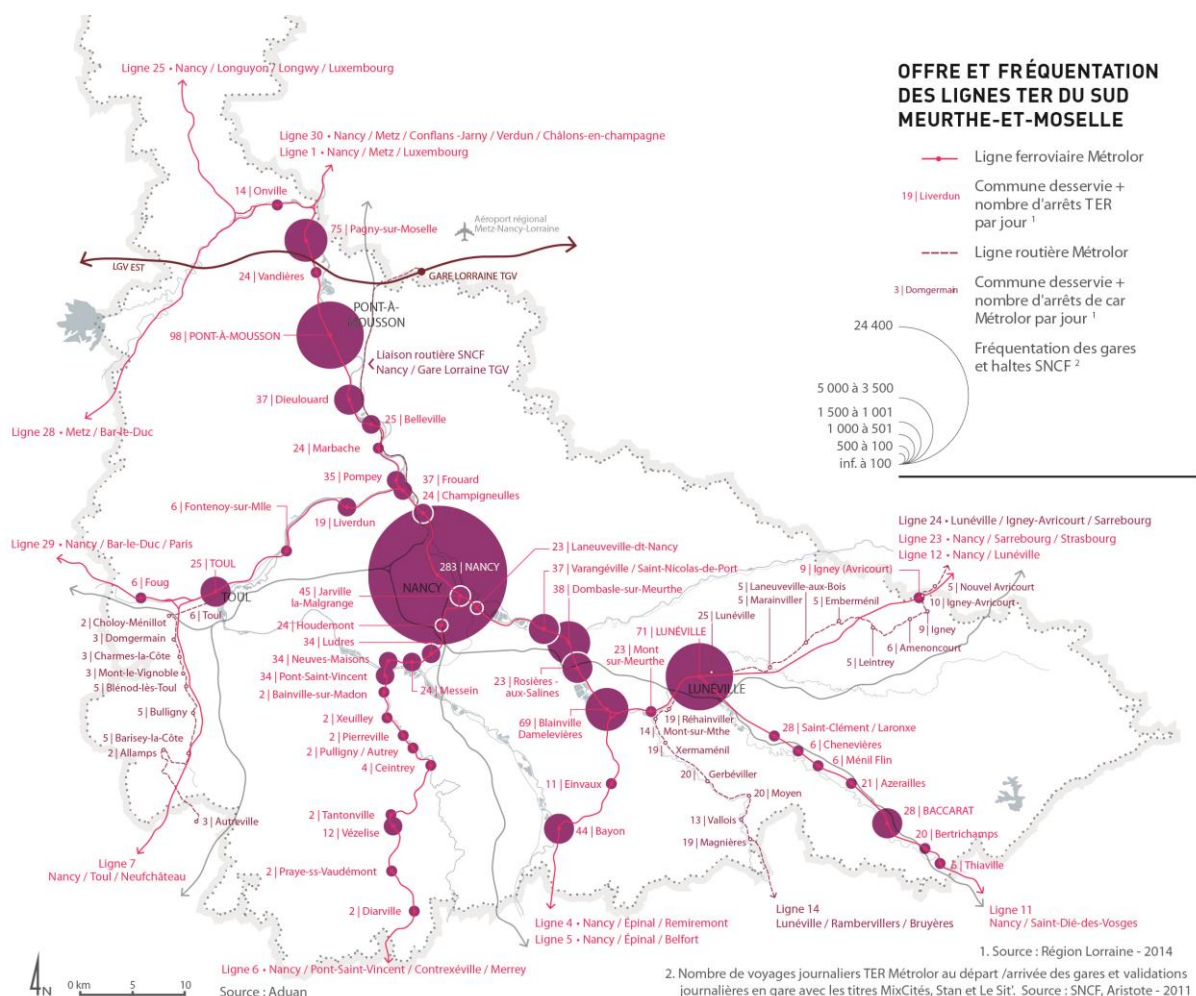
- > **Les lignes de train TER** Nancy / Lunéville / Saint-Dié et Nancy / Épinal : 20 arrêts quotidiens dans chaque sens à Varangéville / Saint-Nicolas et à Dombasle, 15 à Rosières-aux-Salines.
- > **Les lignes de bus SUB** 625 (Dombasle / Nancy) et 621 (Saint-Nicolas-de-Port / Nancy) du Syndicat mixte des transports suburbains de Nancy (SMTSN) : 25 allers-retours quotidiens vers Nancy et 40 vers Jarville-la-Malgrange où s'effectue une correspondance avec la ligne 2 du réseau Stan.
- > **La ligne de bus TED** régulière R650 Nancy / Lunéville du réseau départemental : 9 arrêts quotidiens dans chaque sens à Varangéville, Dombasle-sur-Meurthe, Saint-Nicolas-de-Port et Rosières-aux-Salines.



Si ces réseaux facilitent les déplacements vers l'agglomération nancéenne, la circulation à l'intérieur du territoire demeure compliquée, notamment pour les 9 communes rurales qui ne disposent d'aucune offre de transport collectif. Par ailleurs, l'usage du réseau SUB est préféré au TER, limité par la configuration urbaine des gares, situées en fond de vallée industriel, à l'écart des principales zones résidentielles et ne dialoguant souvent qu'avec une seule rive du fait des coupures à l'urbanisation (Meurthe, canal, fond de vallée) et du nombre restreint de franchissements. La fréquentation actuelle des gares se situe donc en dessous de son potentiel. Toutefois, il faut noter que la branche Sud-Est du réseau TER est celle qui fonctionne le mieux, avec 1 100 montées/descentes par jour en gare de Dombasle-sur-Meurthe, 914 montées/descentes par jour en gare de Varangéville et 684 montées/descentes par jour en gare de Rosières-aux-Salines. Un projet d'aménagement communautaire de l'espace public des 3 haltes-gares est en passe d'être lancé pour améliorer l'accueil et permettre le développement des connexions intermodales.

Malgré ces difficultés, l'usage des transports collectifs reste important : 7 % des déplacements quotidiens des habitants sont réalisés en transports collectifs, soit autant que pour la Communauté de communes de Moselle et Madon disposant quant à elle d'un réseau urbain (le TMM) et légèrement moins que la Communauté de communes du Bassin de Pompey (8 %). Cette part modale se compose de 3 % de déplacements réalisés sur le réseau TED (scolaires compris), 2 % sur les lignes SUB, 1 % en train et 1 % sur le réseau Stan. Cette offre de transport collectif est amenée à évoluer dans un avenir proche :

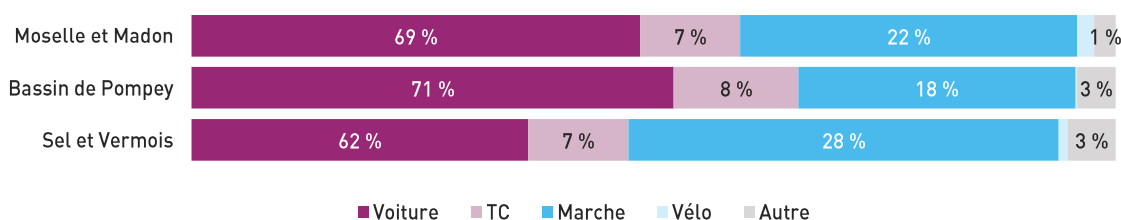
- > Le cadencement horaire des TER mis en place depuis 2016, avec l'augmentation de la fréquence et du nombre de TER en gares de Varangéville / Saint Nicolas (10 de plus dans chaque sens) et de Dombasle (5 de plus).
- > La disparition du Syndicat mixte des transports suburbains de Nancy (SMTSN - réseau SUB) dans sa forme actuelle en 2017, soulevant aujourd'hui plusieurs questions d'ordre juridique sur ses modalités de fonctionnement.
- > Le transfert de la compétence transports du département à la nouvelle région, avec une meilleure adéquation de l'offre TED / TER ou la suppression des itinéraires doublons.



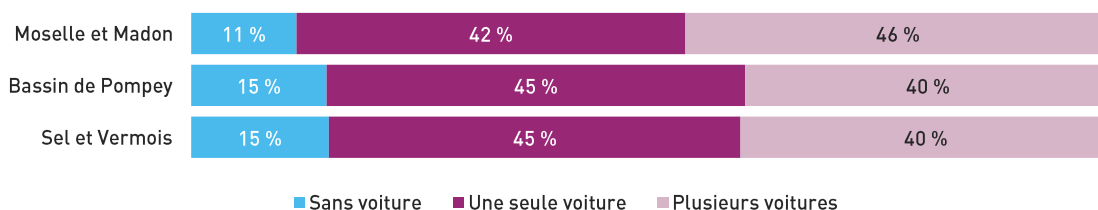
Des ménages plus motorisés, mais un usage relativement modéré de la voiture

Avec 62 %, la part modale de la voiture dans les déplacements des habitants des Pays du Sel et du Vermois est plus faible que dans les autres pôles urbains d'équilibre : 69 % pour le territoire de Moselle et Madon et 71 % pour le Bassin de Pompey. Cette différence s'explique par la part plus importante des déplacements effectués à pied par les habitants (28 % des déplacements contre 22 % pour Moselle et Madon et 18 % pour le Bassin de Pompey). Le taux de motorisation des ménages du territoire des Pays du Sel et du Vermois est quant à lui semblable à celui des autres pôles urbains d'équilibre : 85 % des ménages sont motorisés, 45 % ne possèdent qu'une seule voiture et 40 % en possèdent plusieurs. Le taux de motorisation est en légère progression depuis 2007 (de 83 à 85 %), soutenue par la hausse importante du nombre de ménages multi-motorisés (+ 12 %) alors que le nombre de ménages ayant une seule voiture a reculé (- 1 %). Dans le même temps, le nombre de ménages sans voiture diminue de 10 %.

Parts modales habitants des 3 pôles urbains d'équilibre du SCoTSud54



Motorisation des ménages des 3 pôles urbains d'équilibre du SCoTSud54



Source : Insee, RP 2012

UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

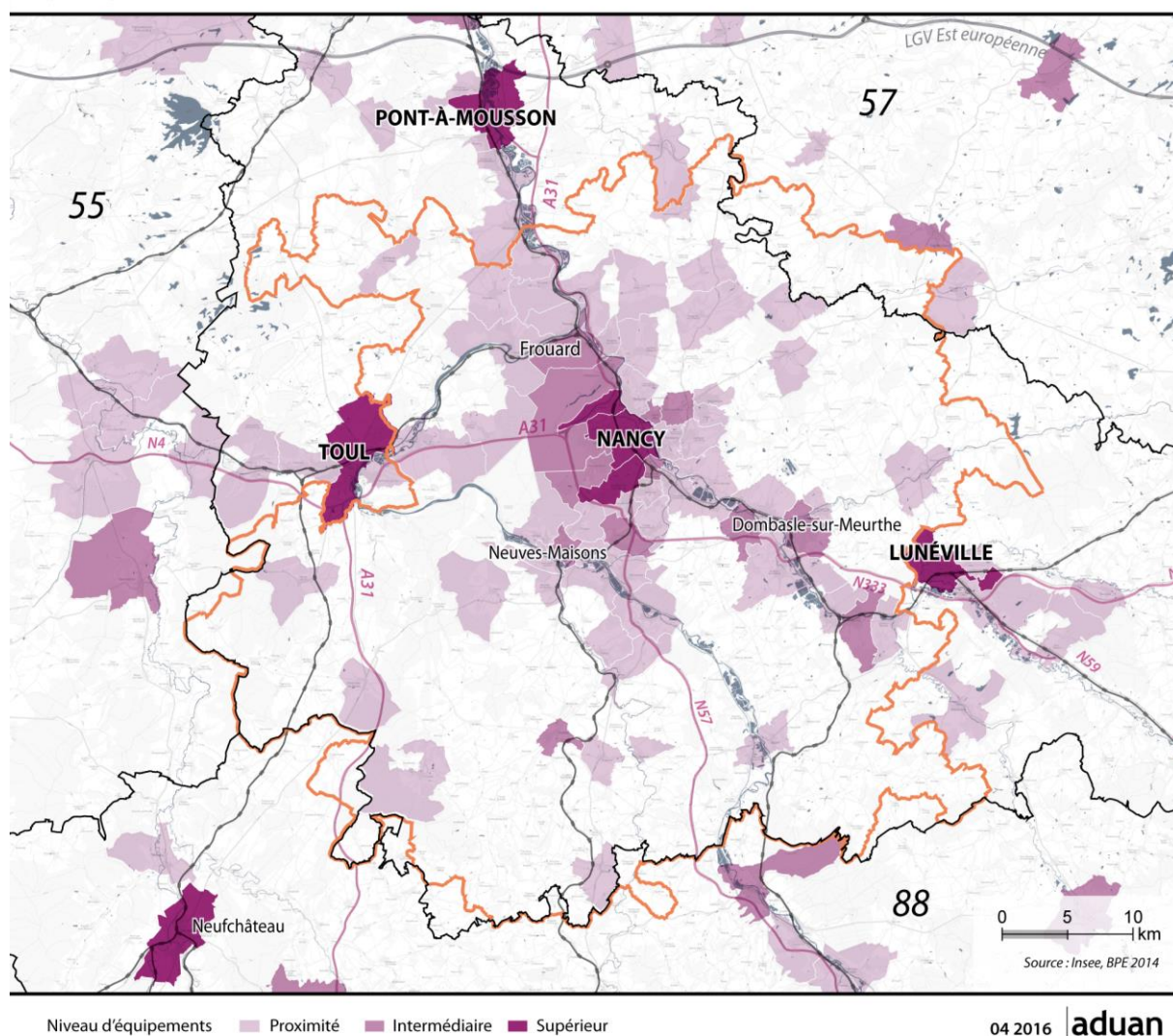
PRINCIPALEMENT CONCENTRÉE SUR LES COMMUNES URAINES

89 % de l'offre localisée dans les communes urbaines

Plus de 750 équipements sont présents sur le territoire en 2014. De par sa proximité géographique avec les agglomérations nancéienne et lunévilloise dont les aires de chalandise s'étendent sur son périmètre, le taux d'équipement de la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois est de bon niveau avec un taux de 27 pour 1 000 habitants (28 pour 1 000 habitants en Meurthe-et-Moselle). La présence de l'A33 permet par ailleurs d'accéder rapidement aux services et équipements présents sur les deux agglomérations voisines de Nancy et de Lunéville. Les communes urbaines concentrent 89 % des équipements du territoire, leurs poids devenant plus important à chaque échelon de gamme. Elles regroupent en effet 88 % des équipements de proximité, 95 % des équipements intermédiaires et 100 % des équipements supérieurs. Dans le détail, 3 pôles de proximité (Rosières-aux-Salines, Varangéville et Sommerviller) et 2 pôles intermédiaires (Saint-Nicolas-de-Port et Dombasle-sur-Meurthe) se détachent. Aucune commune ne constitue cependant un pôle supérieur malgré la présence de nombreux équipements de cette gamme sur le territoire. En effet, ces équipements, majoritairement spécialisés dans le domaine de la santé, n'offrent pas une diversité suffisante pour répondre à cette catégorie.

CC des Pays du Sel et du Vermois

Typologie des communes de l'aire urbaine selon leur niveau d'équipements en 2014



Typologie des communes selon leur niveau d'équipements en 2014

	Équipements de proximité	Équipements intermédiaires	Équipements supérieurs	Équipements hors gamme	Total général	Taux d'équipement / 1 000 habitants
Azelot	4				4	9,5
Burthecourt-aux-Chênes				1	1	10,4
Coyviller	3				3	20,8
Dombasle-sur-Meurthe	205	55	6	3	269	27,2
Hudiviller	8	1			9	28,0
Lupcourt	7			1	8	18,5
Manoncourt-en-Vermois	4	2			6	17,9
Rosières-aux-Salines	54	9	6	1	70	24,4
Saffais	3				3	23,1

Saint-Nicolas-de-Port	174	41	20	5	240	31,4
Sommerviller	21				21	22,8
Varangéville	85	5	2		92	23,8
Ville-en-Vermois	22	3			25	42,1
Pays du Sel et du Vermois	590	116	34	11	751	27,2

Source : Insee, BPE 2014 et RP 2012

LA GAMME DE PROXIMITÉ : elle rassemble les services les plus présents sur le territoire comme les écoles maternelles, les boulangeries, la pharmacie, le bureau de Poste, les médecins généralistes. **LA GAMME INTERMÉDIAIRE** : elle comprend des équipements un peu moins fréquents comme les collèges, les supermarchés, la gendarmerie ou la police. **LA GAMME SUPÉRIEURE** : elle regroupe des équipements plus rares comme les lycées, les hôpitaux, les hypermarchés, les médecins spécialistes, une agence du pôle Emploi

Un pôle santé important rayonnant au-delà de l'intercommunalité

Avec 177 équipements spécialisés dans le domaine de la santé, le territoire se distingue. Les deux tiers d'entre eux relèvent de la gamme de proximité : sont ainsi recensés 18 chirurgiens dentistes, 28 infirmiers, 21 masseurs kinésithérapeutes, 11 pharmaciens et 39 médecins généralistes. Parmi eux, seuls 4 médecins pratiquent leur activité sur une commune rurale, 3 à Sommerviller et 1 à Ville-en-Vermois. Les établissements spécifiques pour personnes âgées et personnes handicapées, localisés principalement à Saint-Nicolas-de-Port, ont quant à eux, un rayonnement dépassant les limites intercommunales. Ils constituent la quasi-totalité des équipements de gamme supérieure du territoire tout domaine confondu (30 équipements sur 34), affirmant la spécialisation du territoire dans le domaine de la santé.

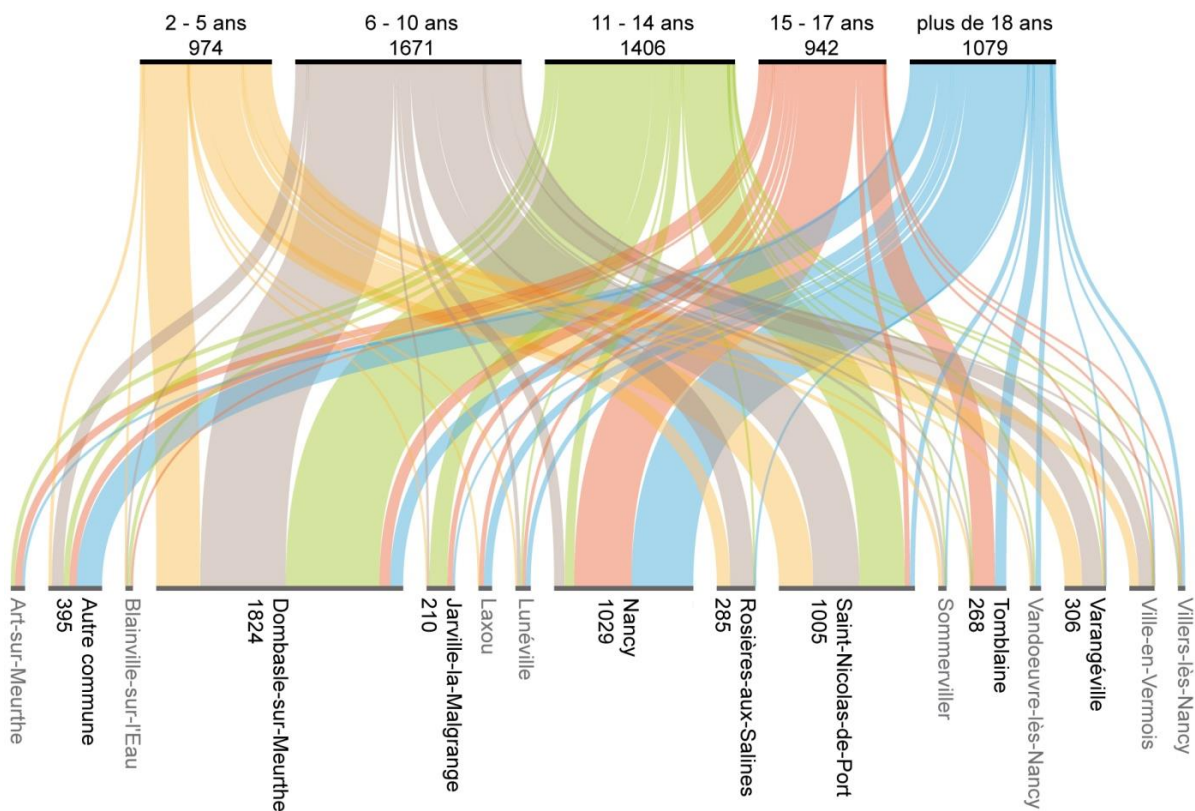
L'offre en équipements scolaires

Le territoire des Pays du Sel et du Vermois dispose d'une offre d'enseignement primaire et secondaire presque complète avec 21 établissements, assurant l'enseignement de la maternelle au lycée :

- > **Sept écoles maternelles** : 3 à Dombasle-sur-Meurthe, 1 à Rosières-aux-Salines, 2 à Saint-Nicolas-de-Port et 1 à Varangéville.
- > **Neuf écoles élémentaires** : 3 à Dombasle-sur-Meurthe, 1 à Hudiviller, 1 à Rosières-aux-Salines, 2 à Saint-Nicolas-de-Port, 1 à Sommerviller, 1 à Varangéville et 1 à Ville-en-Vermois.
- > **Trois collèges** : 2 à Dombasle-sur-Meurthe et 1 à Saint-Nicolas-de-Port.
- > **Un lycée** : le lycée d'enseignement professionnel « Entre Meurthe et Sânon » à Dombasle-sur-Meurthe, qui accueille plus de 500 élèves et qui constitue un équipement de gamme supérieure.

En 2012, 6 072 enfants et jeunes adultes résidant dans le territoire des Pays du Sel et du Vermois sont scolarisés ou suivent une formation. Plus de 61 % (3 674) sont inscrites dans un établissement situé dans le territoire et 48 % (2 941) dans leur commune de résidence. 1 824 enfants et adolescents se rendent quotidiennement dans les trois écoles maternelles et élémentaires, les deux collèges et le lycée professionnel de Dombasle-sur-Meurthe. Avec son collège et ses deux écoles maternelles et élémentaires, Saint-Nicolas-de-Port en totalise 1 005. Les écoles primaires de Varangéville, Rosières-aux-Salines et Ville-en-Vermois totalisent respectivement 306, 285 et 185 élèves. Les 39 % de sortants (soit 2 398 personnes) sont scolarisés dans un établissement situé hors de la communauté de communes. Il s'agit en majorité de lycéens et d'étudiants : 34 % de 15-17 ans et 39 % de plus de 18 ans. La plupart d'entre eux effectuent leurs études dans une commune du Grand Nancy (81 % des sortants, soit 1 943 personnes).

Commune de scolarisation et tranche d'âge des habitants de la CCPSV en 2012



Source : Insee, Mobsco 2012





Partie 2

LES MÉNAGES

UNE ÉVOLUTION DU PROFIL DES MÉNAGES

DES MÉNAGES PLUS NOMBREUX ET PLUS PETITS

Plus 12 % de ménages et 0,8 personne par ménage

En 2012, 11 335 ménages vivent sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois, soit 1 210 supplémentaires par rapport à 1999, représentant une augmentation de 12 % (alors que la population n'a augmenté que de 4 % sur la même période). Les communes rurales, qui enregistrent les hausses démographiques les plus élevées sur la période 1999-2012, ont également les plus fortes progressions du nombre de ménages : Lupcourt, Manoncourt-en-Vermois, Saffais et Coyviller ont les taux d'évolution les plus élevés, confirmant l'attractivité résidentielle entrevue précédemment. Dombasle-sur-Meurthe, Saint-Nicolas-de-Port et Rosières-aux-Salines enregistrent des hausses comprises entre 10 et 15 % et représentent à elles trois 78 % de la hausse des ménages dans le territoire des Pays du Sel et du Vermois. La hausse du nombre de ménages n'est pas seulement due à la croissance démographique, elle est également le résultat de l'évolution de la structure par âge de la population et des changements de comportements de cohabitation.

Typologie des communes selon leur niveau d'équipements en 2014

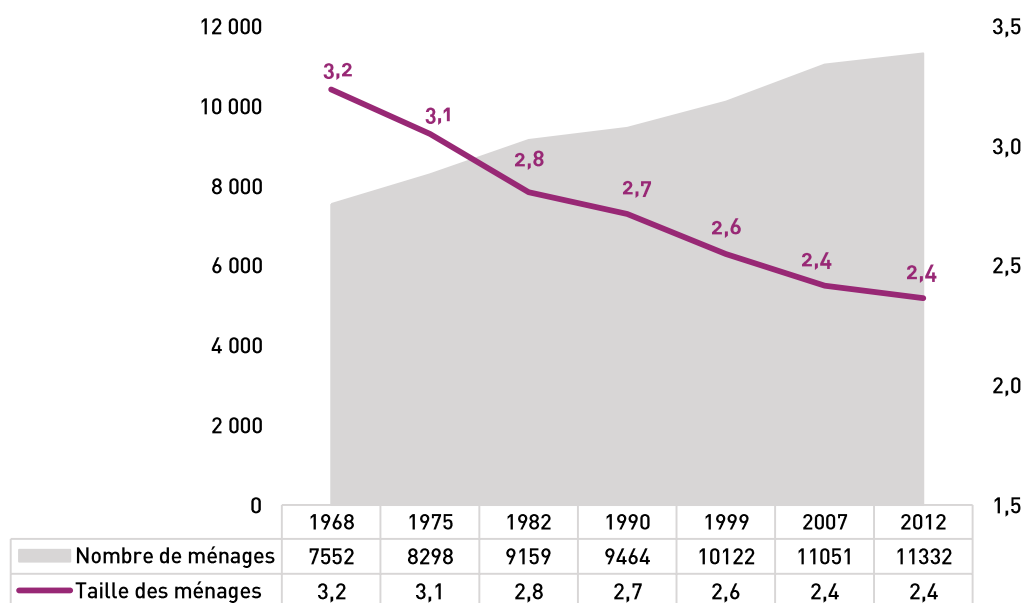
	Ménages 1 personne	Ménages Autres	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monopare ntale	Total ménages	
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Evolution 1999-2012
Azelot	24	4	56	64	16	163	27,5%
Burthecourt-aux-Chênes	23	0	14	9	0	46	3,9%
Coyviller	8	0	17	21	8	54	23,3%
Dombasle-sur-Meurthe	1160	100	1112	1316	368	4056	13,9%
Hudiviller	28	0	48	52	4	133	28,1%
Lupcourt	29	0	68	64	0	161	55,1%
Manoncourt-en-Vermois	29	0	35	56	10	131	41,9%
Rosières-aux-Salines	288	16	341	372	64	1081	15,0%
Saffais	4	0	16	20	4	45	39,6%
Saint-Nicolas-de-Port	981	72	885	922	318	3179	11,1%
Sommerviller	75	4	135	131	32	376	6,9%
Varangéville	514	13	496	481	173	1678	2,8%
Ville-en-Vermois	32	0	100	80	20	232	9,6%
CCPSV	3197	209	3324	3588	1017	11335	12,2%

Source : Insee, BPE 2014 et RP 2012

Avec l'avancée en âge des générations nombreuses du baby-boom, le départ des enfants puis du veuvage, la taille des ménages diminue. Les évolutions sociologiques qui se traduisent par la décohabitation des jeunes et l'augmentation du nombre de ruptures conjugales conduisent à la constitution de ménages monoparentaux ou d'une seule personne, augmentant ainsi le nombre de ménages. Depuis 1968, la taille des ménages a diminué de 0,8 personne par ménage en moyenne sur la communauté de communes. Si la même tendance est observable aux échelles du SCoTSud54 et de la Lorraine, la taille des ménages sur le territoire demeure plus élevée en 2012 avec 2,4 personnes en moyenne contre 2,2 pour les deux autres territoires. Cet écart est principalement dû à une proportion moindre des ménages de personnes seules

sur les Pays du Sel et du Vermois que sur le SCoTSud54 et la Lorraine (respectivement 28 % contre 37 % et 34 %).

Évolution de la taille et du nombre de ménages



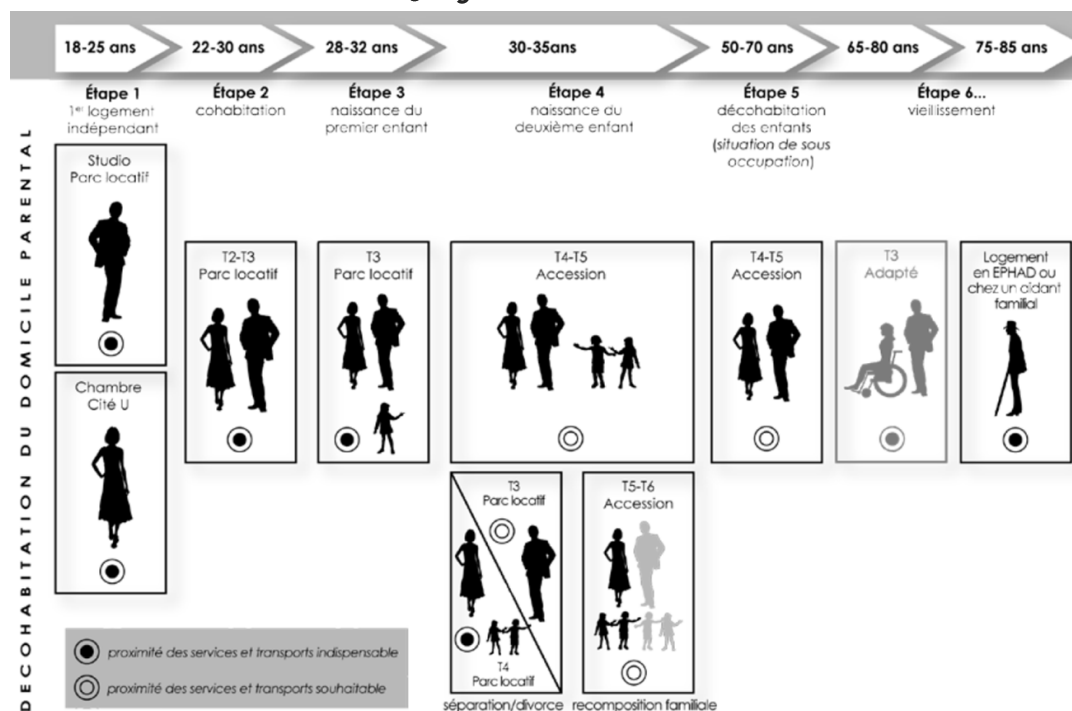
Source : Insee, RP 2012



REPÈRES - Qu'est-ce que le desserrement résidentiel ?

Décohabitation des jeunes, mise en ménage, naissance des enfants, séparation, recomposition familiale, décès du conjoint, perte d'autonomie... Les étapes de la vie familiale, combinées avec celles de la vie professionnelle (entrée dans le monde du travail, mutation, retraite), rythment et bousculent la trajectoire résidentielle 'type'. La représentation d'un parcours résidentiel dit « ascendant » menant de la location en appartement à la propriété d'un pavillon est ainsi, bien que très fortement enracinée, remise en cause. Les questions entourant l'accession précaire, les recompositions familiales, qui peuvent entraîner un retour dans le locatif, l'allongement de la durée de la vie et les politiques de maintien à domicile des personnes âgées, qui exigent l'adaptabilité des logements, remettent en cause un modèle traditionnel et plaident pour une offre diversifiée corrélée aux ressources des ménages. Les trajectoires résidentielles restent fortement conditionnées par la structure du parc de logements et la présence des aménités urbaines (services, équipements, transports en commun, etc). Une offre trop orientée s'avèrera génératrice de grippages dans les parcours.

10 à 15 logements dans une vie

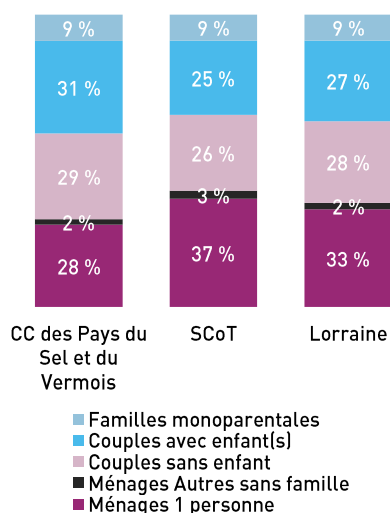


PLUS DE PERSONNES SEULES ET DE RETRAITÉS MOINS DE COUPLES AVEC ENFANTS

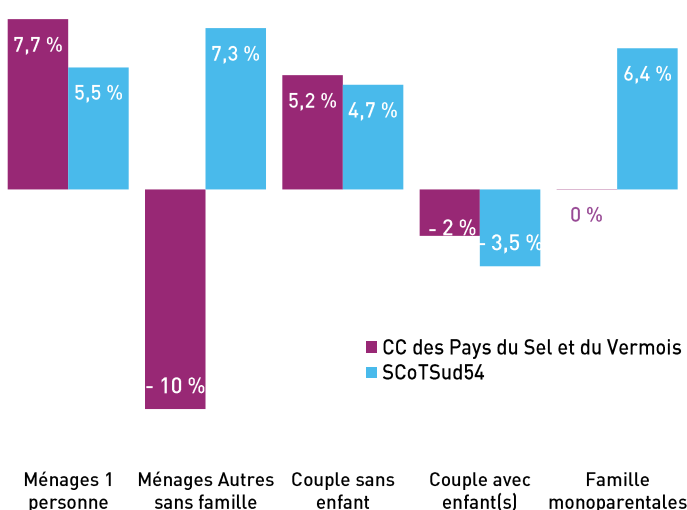
60 % de couples avec ou sans enfant, mais une forte évolution des personnes seules

Si elle reste prédominante, la part des couples avec enfant(s) recule depuis 2007 (- 2,1 %) suivant la tendance régionale (- 4 %). Parmi cette catégorie de ménage, le nombre de couples avec trois enfants ou plus diminue tandis que les couples d'un ou deux enfants sont en légère augmentation. Les couples dont les enfants ne sont plus à charge ont connu quant à eux une augmentation de + 11 % en 5 ans. À l'échelle de la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois, seules trois communes voient la part des couples avec enfant(s) augmenter : Saffais (+ 5,5 points), Burthecourt-aux-Chênes (+ 1,8 point) et Rosières-aux-Salines (+ 0,5 point). Parmi les autres ménages, ce sont ceux d'une personne et les couples sans enfant qui connaissent les augmentations les plus marquées avec respectivement + 8 % et + 5 %. L'augmentation des personnes seules est la plus forte sur la commune de Burthecourt-aux-Chênes avec + 14 % tandis que celle des couples sans enfant l'est sur la commune d'Hudiviller avec + 8 %. Le nombre de familles monoparentales reste quant à lui stable depuis 2007, contrastant avec l'augmentation régionale de + 7 % et du SCoTSud54 de + 6 %.

Composition des ménages



Variation de la composition des ménages entre 2007 et 2012



Source : Insee, RP 2012

UN TERRITOIRE JEUNE, MAIS DONT LA POPULATION VIEILLIT

Autant de moins de 20 ans que de plus 60 ans

La structure par âge de la population de la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois révèle une population plus âgée que celle du SCoTSud54. En 2012, l'âge moyen des habitants de la communauté de communes est de 41,3 ans contre 39,9 ans à l'échelle du SCoT. La population âgée de moins de 20 ans, bien qu'importante sur le territoire, est équivalente à celle âgée de plus de 60 ans, 6 763 personnes contre 6 850 personnes, représentant respectivement 24,5 % et 24,8 % de la population intercommunale. Au total, on observe :

- > Un effectif important et en augmentation depuis 1990 des moins de 15 ans sont nombreux (du fait d'un solde naturel positif).
- > Un déficit des 15-29 ans lié au départ des jeunes pour leurs études et leur premier emploi. Ces départs sont essentiellement tournés vers l'agglomération nancéienne.
- > Une population active âgée avec une surreprésentation des 45-65 ans en comparaison du SCoTSu54.
- > Un vieillissement plus marqué, avec un poids important des 75 ans et plus.

Répartition de la population de 60 ans et plus au sein de l'intercommunalité en 2012

	Nombre	60-74 ans		Pop 75 ans ou plus en 2012		
		Part dans la CCPSV	Evolution 1999-2012	Nombre	Part dans la CCPSV	Evolution 1999-2012
Azelot	91	22%	132%	20	5%	232%
Burthecourt-aux-Chênes	13	13%	-36%	10	10%	26%
Coyviller	28	20%	28%	13	9%	109%
Dombasle-sur-Meurthe	1371	14%	-5%	1026	10%	37%
Hudiviller	43	14%	-8%	35	11%	152%
Lupcourt	71	17%	88%	24	6%	104%
Manoncourt-en-Vermois	49	14%	131%	18	5%	21%
Rosières-aux-Salines	455	16%	36%	247	9%	55%
Saffais	29	23%	636%	7	5%	-11%

Saint-Nicolas-de-Port	1131	15%	5%	834	11%	32%
Sommerviller	178	19%	29%	78	8%	78%
Varangéville	593	15%	1%	323	8%	61%
Ville-en-Vermois	128	22%	91%	33	6%	57%
CCPSV	4485	15%	10%	2803	9%	43%

Source : Insee, RP 2012

Les jeunes et les seniors dans les Pays du Sel et du Vermois en 2012

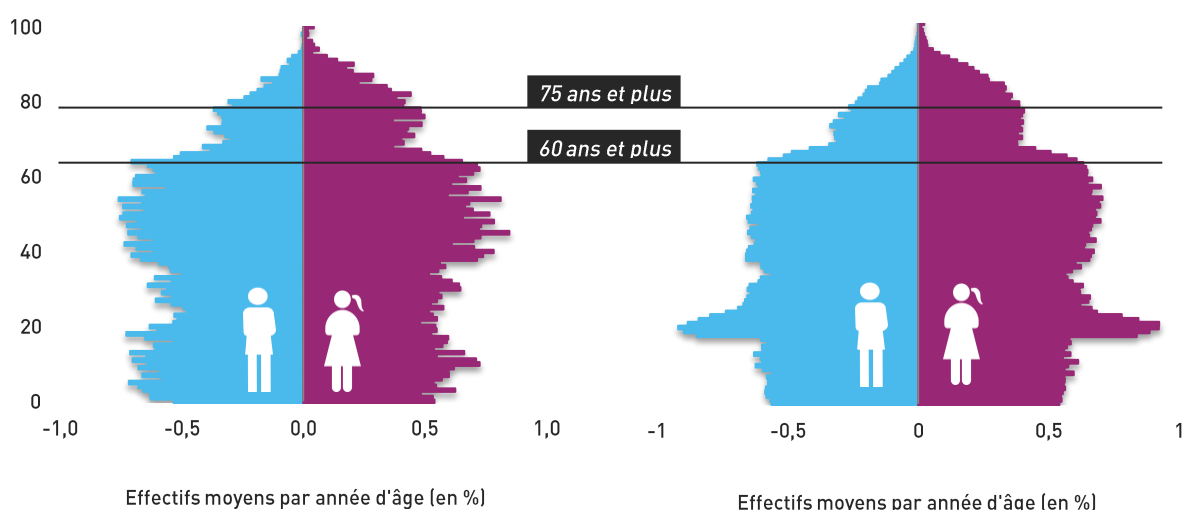
	Âge moyen	Moins de 20 ans	60 ans et plus	Part des moins de 20 ans	Part des 60 ans et plus	Indice de jeunesse
Pays du Sel et du Vermois	41,3	6 763	6 850	24 %	25 %	0,99
SCoTSud54	39,9	138 962	129 093	24 %	22 %	1,08
Lorraine	41,1	551 775	559 726	23 %	24 %	0,99

Source : Insee, RP 2012

Pyramides des âges

Pays du Sel et du Vermois

SCoTSud54



Source : Insee, RP 2012

UN VIEILLISSEMENT DU TERRITOIRE ET INÉGAL SELON LES COMMUNES

Les 60 ans et plus : une hausse de 20 % en 13 ans

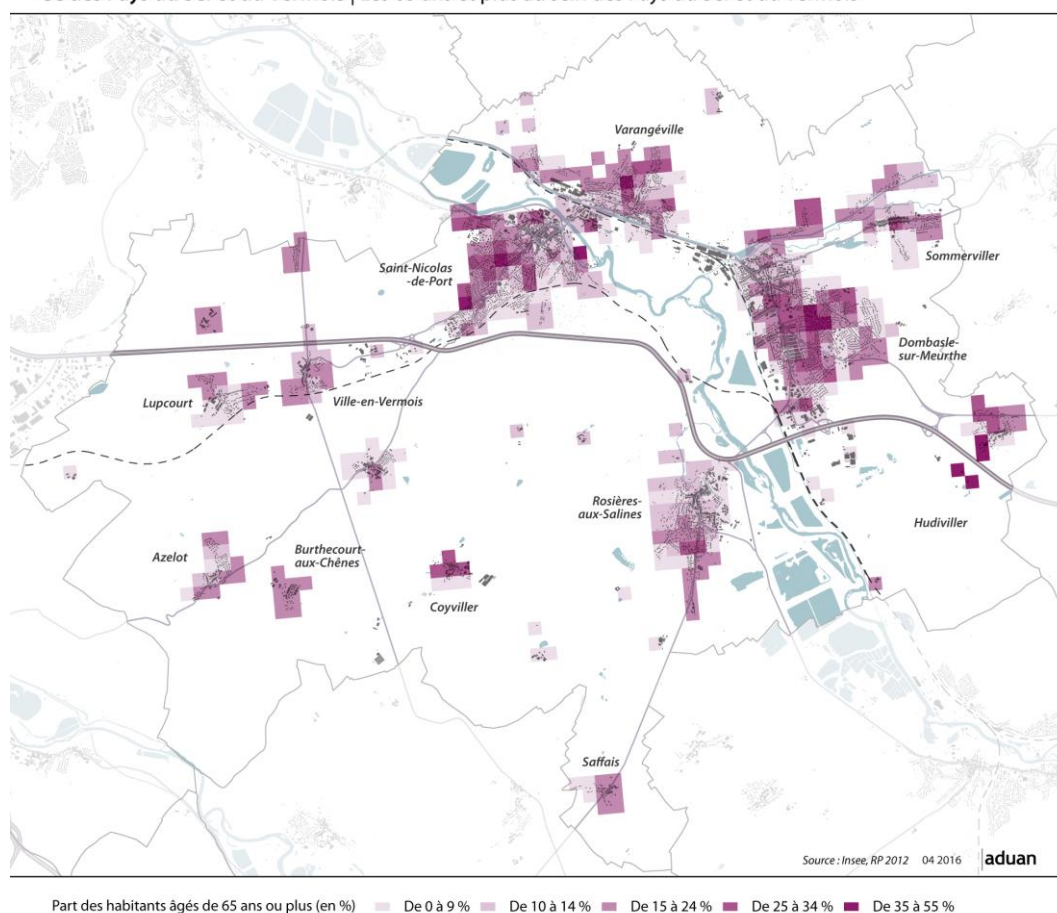
À l'instar de l'ensemble du territoire français, la population des Pays du Sel et du Vermois est caractérisée par les phénomènes de gérontocroissance et de vieillissement. Les personnes âgées de 60 ans et plus sont 1 140 de plus qu'en 1999 sur le territoire, représentant une hausse de 20 %. L'avancée en âge des générations nombreuses du baby-boom, l'augmentation de l'espérance de vie et la faible natalité sont les principales explications de cette évolution. La diminution des populations âgées de moins de 45 ans, conjuguée au phénomène de vieillissement entraîne une augmentation de l'âge moyen et un recul de l'indicateur de jeunesse sur le territoire (1,16 en 1999 contre 0,99 en 2012). Sur la période 2007-2012, seule la commune de Burthecourt-aux-Chênes connaît un rajeunissement de sa population, avec

une baisse conjuguée du nombre et de la part de personnes âgées de plus de 60 ans dans la population totale. Toutes les autres communes connaissent un vieillissement pur de la population se traduisant par une augmentation de la population de 60 ans et plus, et une part plus élevée de cette catégorie d'âge dans la population totale. Saffais, Azelot et Manoncourt-en-Vermois connaissent les augmentations les plus élevées avec respectivement + 11 %, + 9 % et + 8 %.

Les 75 ans et plus : + 42 % depuis 1999

La population âgée de plus de 75 ans est également en forte croissance sur le territoire intercommunal, avec 794 personnes supplémentaires entre 1999 et 2012, soit une augmentation de plus de 42 %. Au total, 2 669 personnes âgées de 75 ans et plus vivent sur la Communauté de communes en 2012, représentant 10 % de la population du territoire. Ces évolutions soulèvent de nombreux enjeux pour le territoire notamment en matière d'habitat et d'hébergement adapté.

CC des Pays du Sel et du Vermois | Les 65 ans et plus au sein des Pays du Sel et du Vermois



Source : Insee, RP 2012

GUIDE DE LECTURE

Les données apparaissant sur cette carte proviennent d'une exploitation spécifique du Recensement de la population (RP) de l'Insee, effectuée à l'échelle du carreau (200 m sur 200 m). Pour mieux appréhender la répartition dans l'espace de la population d'une commune, l'Insee a établi une grille s'appuyant sur la distribution de la population à l'intérieur de la commune.

DÉFINITIONS

Vieillissement : augmentation de la part des 60 ans et plus dans la population totale

Gérontocroissance : augmentation du nombre des 60 ans et plus dans la population

Indicateur de jeunesse : rapport entre le nombre de moins de 20 ans et les 60 ans et plus

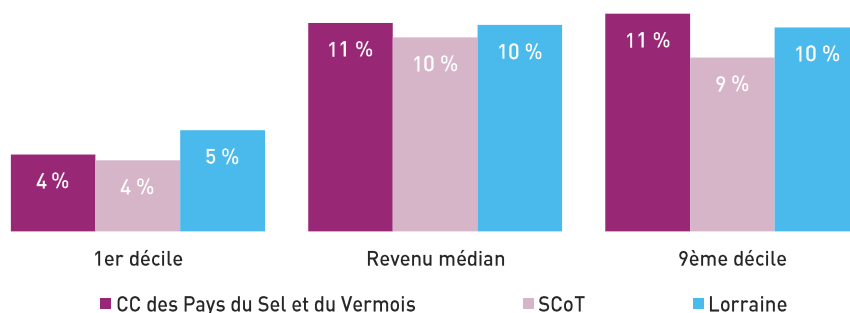
DES DÉSÉQUILIBRES SOCIAUX ET TERRITORIAUX CROISSANTS

DES MÉNAGES AUX REVENUS MOYENS

Un revenu annuel médian de 19 900 € en hausse de 10 % depuis 2007

Le niveau de revenus des habitants du Sel et du Vermois se situe dans les moyennes du Sud54. La moitié des ménages fiscaux ont en effet en 2012 un revenu inférieur à 19 900 € par an, soit un peu plus de 1 600 € par mois. Il dépasse légèrement celui de la Meurthe-et-Moselle (19 619 €) et de Lorraine (19 249 €). La distribution par décile met cependant en évidence une plus grande homogénéité du niveau de revenus des ménages sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois que sur les deux autres échelles. Le revenu des ménages les plus aisés est en effet 2,7 fois plus élevé que celui des plus défavorisés, contre 3,3 fois pour les deux territoires de comparaison. Cette différence s'explique par une plus grande concentration sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois de ménages à revenus moyens et aisés accédant à la propriété, qu'en milieu urbain où sont concentrés à la fois ménages vivant dans le parc HLM et les cadres. En termes d'évolution, le revenu médian de la communauté de communes a augmenté entre 2007 et 2011 de 10,5 %. Chaque décile de la distribution a connu une hausse similaire à l'exception du premier où la hausse n'atteint que 3,9 % (contre 5,1 % en Lorraine). Les écarts de revenus se sont donc creusés sur la période entre les ménages les plus riches et les plus pauvres. La situation n'est pas propre au territoire, le même phénomène étant observable sur le SCoTSud54 et à l'échelle Lorraine. En comparaison avec le Sud54, le territoire connaît même une augmentation plus rapide des niveaux de revenus, quel que soit le décile.

Évolution des revenus des ménages entre 2007 et 2012



Répartition des revenus annuels des ménages par décile

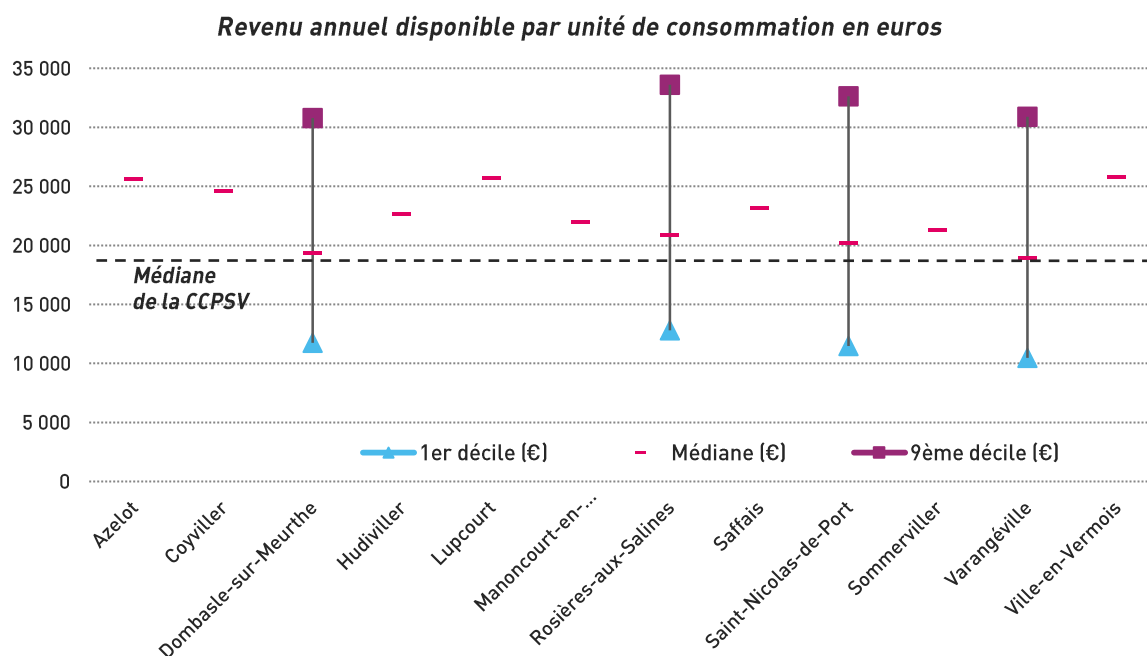
	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	9 ^e décile	Rapport interdécile
Pays du Sel et du Vermois	11 677 €	15 551 €	19 903 €	25 137 €	32 028 €	2,7
Meurthe-et-Moselle	10 516 €	14 500 €	19 619 €	26 243 €	35 003 €	3,3
Lorraine	10 462 €	14 310 €	19 249 €	25 715 €	34 463 €	3,3

Le revenu fiscal correspond aux ressources déclarées avant abattement. Pour permettre la comparaison des niveaux de vie de ménages de tailles différentes, il est pondéré par un coefficient attribué à chaque membre du ménage. Le nombre de personnes est ainsi ramené à un nombre « d'unités de consommation ». / **Les déciles** sont les valeurs qui partagent la distribution des revenus en dix parties égales tandis que les quartiles la partagent en quatre parties égales (la médiane représente le deuxième quartile). Le 1^{er} décile correspond à 10 % des revenus les plus faibles et le 9^e décile à 10 % des revenus les plus élevés. / Source : Insee, RP 2012

MAIS QUI CACHENT D'IMPORTANTES DISPARITÉS TERRITORIALES

Dombasle-sur-Meurthe et Varangéville accueillent les ménages les plus modestes

Le territoire des Pays du Sel et du Vermois présente une grande hétérogénéité de situations sociales comme en atteste la dispersion des revenus entre les 13 communes. Dombasle-sur-Meurthe et Varangéville présentent ainsi un revenu annuel disponible inférieur à la moyenne du territoire. Ces communes accueillent les ménages les plus défavorisés : à Varangéville, les 10 % des ménages les plus pauvres ont un revenu annuel disponible inférieur à 10 500 € soit l'équivalent de 875 €/mois. Ensuite, six communes ont un niveau de revenu proche ou légèrement supérieur à la moyenne : Hudiviller, Manoncourt-en-Vermois, Rosières-aux-Salines, Saffais, Saint-Nicolas-de-Port, Sommerviller. Enfin, quatre communes possèdent un revenu médian plus élevé, avoisinant les 25 000 €. Il s'agit d'Azelot, Coyviller, Lupcourt et Ville-en-Vermois. Ces communes « rurales », de par leur proximité avec l'agglomération nancéienne, bénéficient de l'installation de nombreux ménages accédants à la propriété, caractérisés par une homogénéité des revenus. (La commune de Burthecourt-aux-Chênes est soumise au secret statistique).



Si les ménages les plus aisés se situent majoritairement en périphérie, les populations les plus fragilisées se concentrent dans les 4 communes urbaines. Ces dernières accueillent en effet l'intégralité des personnes sous le seuil de pauvreté : 47 % d'entre elles résident à Dombasle-sur-Meurthe (soit 1 000 personnes), 29 % à Saint-Nicolas-de-Port (soit 798 personnes), 22 % à Varangéville (soit 594 personnes) et 8 % à Rosières-aux-Salines (soit 215 personnes).

La pauvreté dans le Sel et le Vermois

Nbre de personnes sous le seuil de pauvreté	Population sous le seuil de pauvreté	Ménages fiscaux sous le seuil de pauvreté
2 714	9,8 %	10,5 %

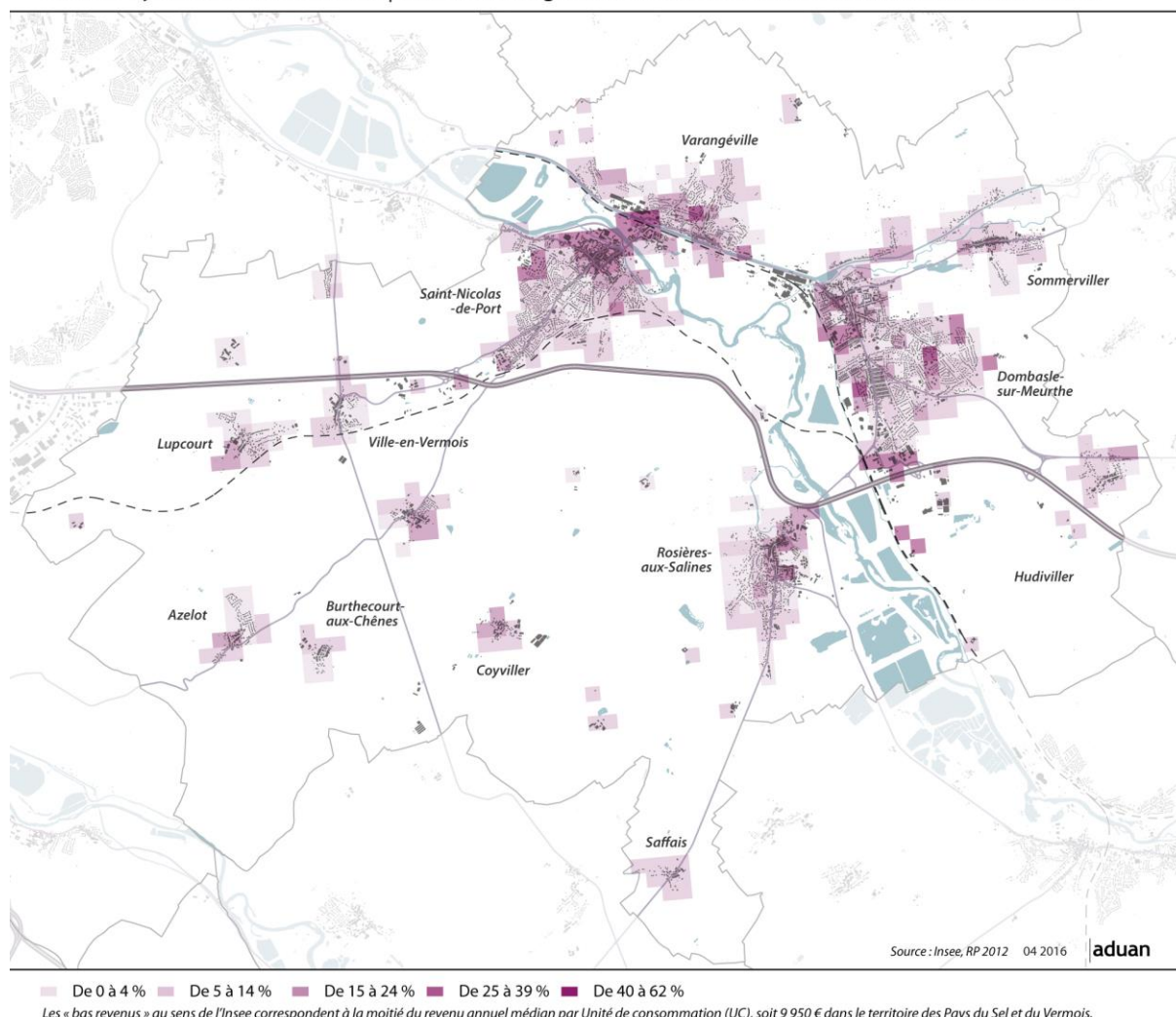
Source : CAF, Insee, RP 2012

Une précarisation plus marquée dans les centres anciens des communes urbaines

Cette hétérogénéité de situations sociales s'observe également à l'échelle des communes, la précarité se concentrant dans les centres anciens des communes urbaines. Ces espaces se caractérisent en effet par une multiplicité de fonctions qui coexistent plus ou moins bien les unes avec les autres :

- > Une fonction d'accueil et d'intégration de populations marginalisées et/ou primo-arrivantes dans l'intercommunalité,
- > Une fonction de passage et de centralité du territoire,
- > Une fonction résidentielle où se côtoient plusieurs catégories de populations dans un environnement dense.

CC des Pays du Sel et du Vermois | Part des ménages dont le revenu est inférieur au seuil des bas revenus



LES JEUNES, LES PLUS TOUCHÉS PAR LA PAUVRETÉ ET LE CHÔMAGE

Des jeunes ménages aux revenus plus modestes

Si le revenu annuel médian varie d'une commune à l'autre, il varie également selon l'âge du référent du ménage. Ce sont les moins de 30 ans qui se révèlent être les plus précaires avec un revenu médian de 17 181 €. Ce niveau de revenu équivaut à 86 % du revenu médian tout âge confondu et rend l'accès au logement difficile pour ces jeunes ménages.

Avec l'avancée en âge, le revenu médian progresse jusqu'à atteindre 21 670 € entre 50 et 59 ans, soit 109 % du revenu médian du territoire. Aux premiers âges de la retraite, le revenu médian diminue légèrement, mais reste à un niveau supérieur à la moyenne. À partir de 75 ans, le niveau de vie en revanche se dégrade plus rapidement avec le veuvage, pouvant entraîner des difficultés financières pour des travaux d'adaptation du logement.

	1 ^{er} décile	Médiane	9 ^e décile
Moins de 30 ans	9 216 €	17 181 €	24 987 €
30 à 39 ans	10 846 €	19 422 €	29 361 €
40 à 49 ans	11 094 €	19 369 €	30 582 €
50 à 59 ans	12 203 €	21 670 €	36 215 €
60 à 74 ans	13 665 €	21 420 €	35 803 €
75 ans ou plus	13 364 €	19 195 €	30 239 €
Pays du Sel et du Vermois	11 677 €	19 903 €	32 028 €

Source : Insee, RP 2012

Des jeunes ménages davantage touchés par la pauvreté

En 2012, plus de 2 700 personnes résidant dans le territoire des Pays du Sel et du Vermois vivent sous le seuil de pauvreté, représentant 10,5 % de la population. Alors que le niveau de vie médian des ménages atteint 1 659 € mensuels, la population la plus précaire vit avec moins de 995 €. Ce taux de pauvreté correspond au niveau moyen des espaces périurbains de Lorraine. Il est en outre moins élevé qu'au niveau départemental où il s'élève à 14,2 %. Il touche cependant plus sévèrement les jeunes qui ont des difficultés accrues pour accéder à l'emploi (19,1 % pour les moins de 30 ans). Parmi les communes de l'unité urbaine, le taux de pauvreté s'échelonne entre 8 % (Saint-Nicolas-de-Port) et 15,4 % (Varangéville).

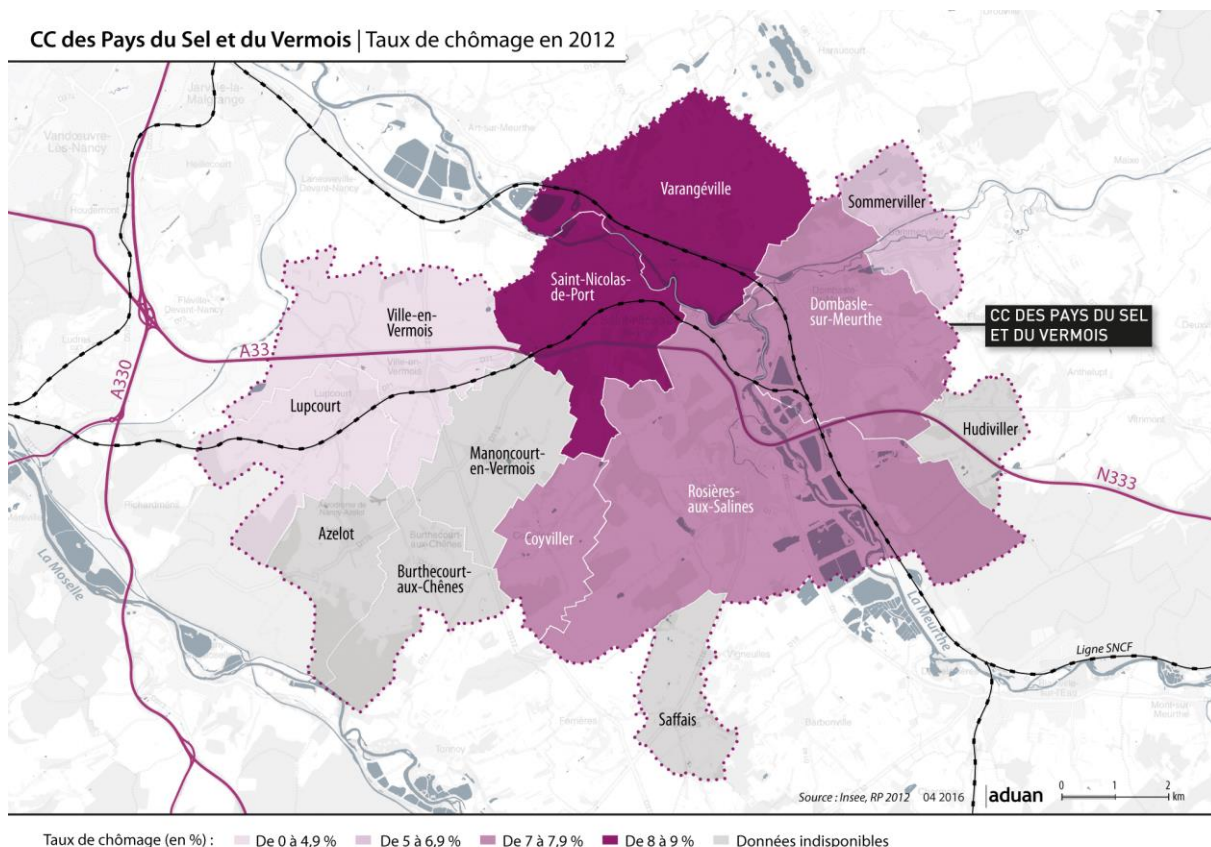
	TAUX DE PAUVRETÉ					
	Ensemble des hab.	Les moins de 30 ans	Les 60 à 74 ans	Les 75 ans et plus	Propriétaires	Locataires
Dombasle-sur-Meurthe	10 %	24 %	5 %	4 %	4 %	23 %
Rosières-aux-Salines	8 %	s	4 %	s	4 %	20 %
Saint-Nicolas-de-Port	11 %	14 %	7 %	6 %	4 %	24 %
Varangéville	15 %	25 %	6 %	7 %	7 %	36 %
Pays du Sel et du Vermois	10 %	19 %	6 %	5 %	5 %	25 %
Meurthe-et-Moselle	14 %	25 %	9 %	8 %	6 %	29 %
Lorraine	15 %	24 %	9 %	9 %	7 %	28 %

S = secret statistique / Source : Insee, RP 2012

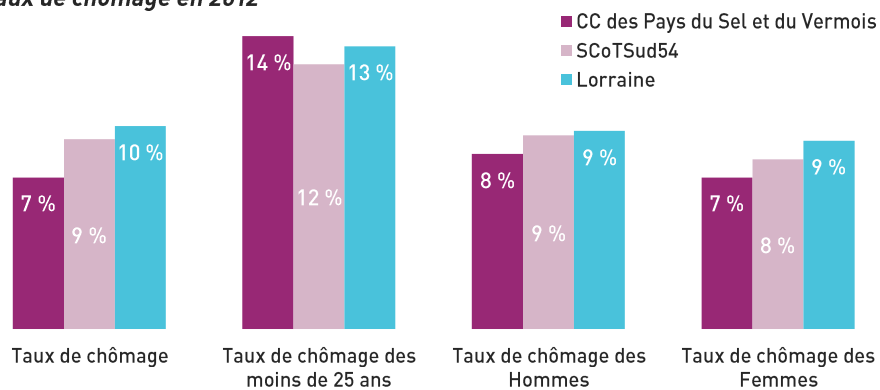
Un taux de chômage des jeunes supérieur aux moyennes

Au 31 décembre 2011, le territoire des Pays du Sel et du Vermois comptait 945 demandeurs d'emploi de catégorie A. Les quatre communes de l'unité urbaine regroupent 95 % des demandeurs d'emploi dont 68 % uniquement concentrés sur les communes de Dombasle-sur-Meurthe (332 demandeurs d'emploi) et Saint-Nicolas-de-Port (309 demandeurs d'emploi). Le taux de chômage s'élève à 7,3 % et est moins élevé qu'aux échelles du SCoTSud54 (9,2 %) et de la Lorraine (9,8 %). Les communes de Saint-Nicolas-de-Port et de Varangéville ont le taux le plus élevé avec 8,7 % tandis que Ville-en-Vermois possède le taux le plus faible de l'EPCI avec 1,7 %. En 2007, les Pays du Sel et du Vermois comptaient 748 demandeurs d'emploi. Avec la crise économique, leur nombre est passé de 702 en 2008 à 1 011 en 2011, représentant ainsi une hausse de 44 % sur la période. Alors que la hausse se poursuit aux échelles du SCoTSud54 et de la Lorraine en 2012, une inversion de cette tendance s'observe sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois, avec une baisse de 66 demandeurs d'emploi en 2012 (soit - 7 %). La catégorie des moins de 25 ans est plus touchée par le chômage que le reste de la population avec un taux s'élevant à 14,2 % en 2012, soit un taux supérieur à ceux observés sur le SCoTSud54 (12,8 %) ou la Lorraine (13,7 %).

CC des Pays du Sel et du Vermois | Taux de chômage en 2012



Taux de chômage en 2012



Source : Insee, RP 2012

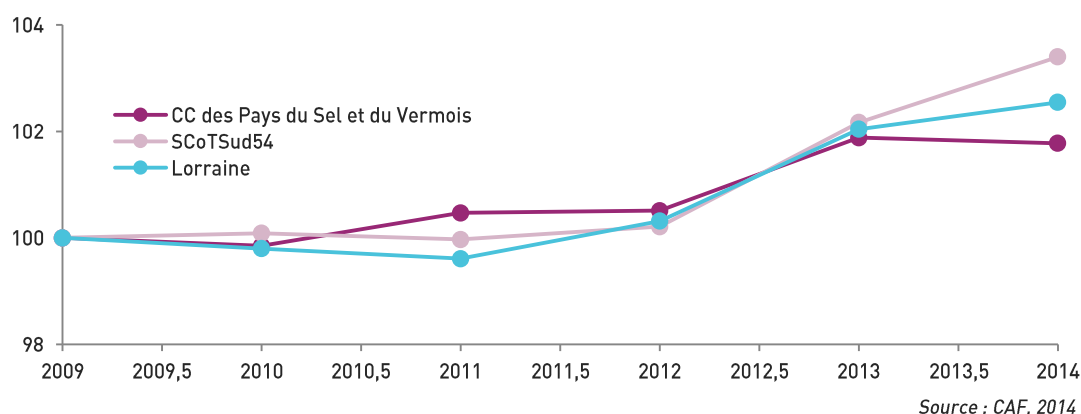
DES DISPOSITIFS D'AIDE DE PLUS EN PLUS SOLLICITÉS

42 % des ménages bénéficient d'une aide de la CAF

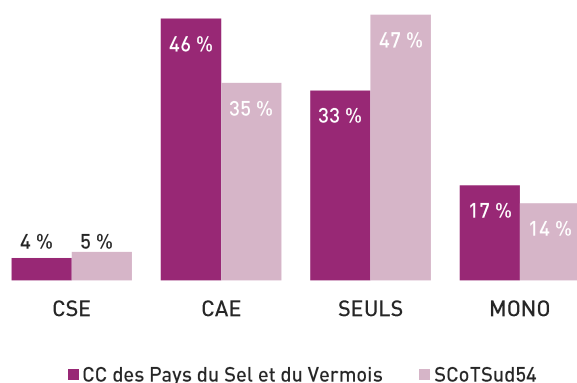
En 2014, 4 753 ménages des Pays du Sel et du Vermois bénéficient d'une aide versée par la Caisse d'allocations familiales (CAF 54). Leur nombre est en faible augmentation depuis 2009 (+83 foyers) et stagne entre 2013 et 2014 contrairement au SCoTSud54 et à la Lorraine. Les principaux bénéficiaires de ces aides sont les couples avec enfants. Si l'augmentation du nombre d'allocataires augmente peu entre 1999 et 2014 (toutes aides confondues), la situation diffère pour les allocataires du Revenu de solidarité active (RSA) avec une augmentation de 49 % entre 2009 et 2014 (soit + 306 ménages en 5 ans) pour atteindre 931 ménages en 2014.

Le nombre d'allocataires de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH) est également en augmentation mais dans une moindre mesure (+ 11 %), elle profite à 566 allocataires en 2014. À l'inverse, le nombre d'allocataires de la Prestation d'accueil du jeune enfant (PAJE) chute de 8 % et ne concerne plus que 1 032 ménages en 2014 contre 1 117 en 2009. En 2014, 2 254 ménages du territoire bénéficient d'une aide au logement, couvrant 4 900 personnes au total, soit 18 % de la population du territoire. L'Aide personnalisée au logement (APL) constitue la 1^{re} aide au logement avec 40,5 % du total. Elle profite à 2 174 personnes vivant à 95 % dans le parc locatif. L'aide moyenne au logement par allocataire s'élève à 230 €. La somme versée est équilibrée entre les bénéficiaires issus des communes rurales et urbaines avec une différence de 6 €. Le montant de ces aides permet de couvrir jusqu'à 54 % des loyers à Varangéville et constitue un apport important pour les ménages bénéficiaires.

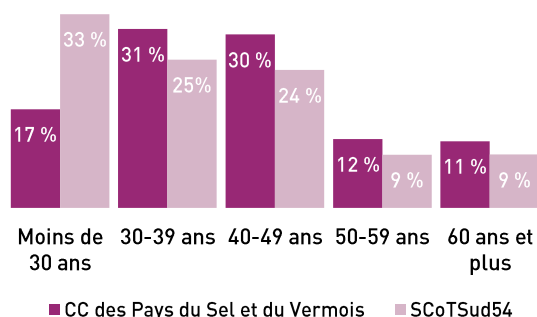
Évolution du nombre de foyers allocataires (base 100)



Répartition des foyers allocataires par type de ménages en 2014



Répartition des foyers allocataires par âge du référent du ménage en 2014



Source : CAF, 2014

Les ménages et les foyers allocataires d'une aide de la CAF, dans les Pays du Sel et du Vermois

	2009	2014	Évolution
Les aides à la personne			
Nombre de ménages bénéficiaires du RSA	625	931	+ 49 %
Nombre de ménages bénéficiaires de l'AAH	509	566	+ 11 %
Nombre de ménages bénéficiaires de la PAJE	1 117	1 032	- 7,6 %
Les aides au logement			
Nombre de foyers allocataires logement	2 314	2 254	- 2,6 %
Dont nombre de foyers allocataires APL	904	912	+ 0,8 %
Toutes aides confondues	4 670	4 753	+ 1,7 %

Source : CAF, 2014

Montant moyen de l'aide au logement versée par la CAF, par commune

	Montant moyen de l'aide au logement	Part du loyer couvert par l'allocation logement
Dombasle-sur-Meurthe	230 €	42 %
Rosières-aux-Salines	204 €	11 %
Saint-Nicolas-de-Port	233 €	40 %
Varangéville	246 €	54 %
Communes rurales	224 €	39 %
Pays du Sel et Vermois	230 €	31 %
Meurthe-et-Moselle	223 €	55 %

Source : CAF, 2014



REPÈRES - Les différentes aides au logement

Les aides au logement de la CAF, pour payer son loyer ou son prêt

- > **L'Aide personnalisée au logement (APL)** s'adresse aux ménages modestes dont le logement est conventionné (HLM, foyer, logement étudiant, maison de retraite, etc.) ou ayant bénéficié d'un prêt aidé (PAS, PAP, PC) pour acquérir sa résidence principale.
- > **L'Allocation de logement familiale (ALF)** s'adresse aux personnes modestes avec charge de famille.
- > **L'Allocation de logement sociale (ALS)** est destinée principalement pour les jeunes, les étudiants, les couples sans enfants, les personnes âgées ou handicapées.

Les aides au paiement des dettes de loyer et les cautions

- > **La garantie Loca-Pass** est une garantie de paiement du loyer et des charges en cas d'impayés du locataire pour un logement appartenant à une personne morale (un organisme HLM par exemple). Cette aide versée par Action Logement doit être différenciée de **l'avance Loca-Pass** qui consiste en l'avance gratuite du dépôt de garantie exigé à l'entrée dans les lieux, pour un logement locatif à usage de résidence principale.
- > **La garantie Visale** (Visa pour le logement et l'emploi) est une caution accordée au locataire pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale, dans le parc privé, en cas de défaillance. Elle a été mise en place le 20 février 2016 et remplace la GRL (garantie des risques locatifs) et la GUL (garantie universelle des loyers).
- > **Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL)**, dispositif du Conseil départemental, intervient en accordant son cautionnement aux ménages en grande difficulté, sous forme de prêt sans intérêt ou de subvention. Sur l'ensemble du territoire Nancy et Couronne, ce sont 2 636 demandes d'aide qui ont été traitées dans le cadre du FSL en 2014, soit une baisse de 9% par rapport à 2013 (après 3 années de hausse successive s'élevant entre 10 et 15%). Le profil des ménages sollicitant une aide du FSL tant pour se maintenir dans son logement que pour y accéder correspond à 80% à des personnes seules et souvent isolées.

Les aides aux revenus versées par la CAF

- > **Le Revenu de solidarité active (RSA)** est versé, sous certaines conditions, aux personnes sans ressource (ou à des faibles ressources variant selon la composition du foyer) âgées d'au moins 25 ans.
- > **L'Allocation pour adulte handicapé (AAH)** s'adresse aux personnes en situation de handicap.

DES MODES DE VIE ET DES ASPIRATIONS EN ÉVOLUTION

DES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES PLUS COMPLEXES

Une évolution des modes de vie qui génère des besoins en habitat plus variés et fluctuants

Conjuguée au vieillissement de la population, l'évolution des modes de vie a une incidence sur la demande en logement. Le modèle traditionnel du couple évolue et la cellule familiale se recompose. Les personnes seules augmentent. Les familles nombreuses de 3 enfants et plus sont de moins en moins présentes. Au modèle hégémonique du noyau familial composé du couple parental et des enfants, auquel correspondait un modèle de logement relativement standardisé, sont ainsi venus s'ajouter des ménages composés de personnes seules, de familles séparées-recomposées et marquées par une diversité accrue des parcours de vie ou des trajectoires résidentielles. On assiste également à un phénomène d'aller-retour entre l'accession et le parc locatif et dans certains cas à un rapprochement des ménages auprès des équipements et des services.

Les ménages, selon leur composition et leur profil, ont ainsi des demandes en habitat de plus en plus spécifiques, liées à des trajectoires moins traditionnelles :

- > Les trajectoires ascendantes, traditionnelles qui concernent moins de ménages,
- > Les trajectoires descendantes de ménages confrontés à des logiques de subsistance au même titre que les populations les plus modestes : séparation de couple, perte d'emploi, maladie, précarité familiale...
- > Les trajectoires bloquées, notamment des personnes pauvres.

Il en résulte ainsi une diversification des besoins de logements en termes de modularité, d'accessibilité financière et de mobilité. En outre, le ménage et ses besoins en logement doivent de plus en plus être appréhendés que situés dans son « réseau de parenté ». Son fonctionnement déborde désormais largement le cadre du ménage résidant dans son logement : qu'il s'agisse de jeunes familles avec enfants bénéficiant de l'appui de leurs parents ou de familles atypiques (couples semi-cohabitant, familles recomposées, enfants de parents divorcés). Au sein de ce réseau familial, les générations des 50 à 70 ans, jouent souvent un rôle pivot en occupant la place de grands-parents et en même temps de soutien à leurs propres parents.

Des aspirations à la propriété bridées par des ressources financières contraintes

La crise économique fragilisant les emplois et les revenus, il est de plus en plus difficile pour les ménages de trouver un logement correspondant à leurs ressources, notamment au moment du 1^{er} achat, avec pour conséquences : le blocage des trajectoires résidentielles, une mobilité plus faible dans le parc locatif social, un report des classes moyennes vers des territoires toujours plus éloignés des équipements et des services... Les conditions d'accès à un parcours résidentiel se sont notamment particulièrement durcies pour les ménages disposant d'un seul revenu : jeunes en quête de décohabitation, famille monoparentale, personnes âgées isolées... De fait, une diminution généralisée du pouvoir d'achat immobilier des ménages s'observe. Même si les marchés immobiliers ont enregistré une baisse des prix, l'élévation des valeurs foncières et immobilières a été forte depuis les deux dernières décennies, et s'est déconnectée de façon inédite de l'évolution des revenus des ménages. À l'échelle nationale, les logements anciens, principal segment de l'offre en accession, ont ainsi vu leurs prix doubler entre 2000 et 2010. Si la modération des taux d'intérêt, l'allongement des durées d'emprunt et les mesures incitatives (type PTZ) ont permis de solvabiliser la demande. Cela a été d'un fort endettement.

DES USAGES ET DES ATTENTES VIS-À-VIS DU LOGEMENT EN ÉVOLUTION

De nouvelles exigences et attentes des habitants vis-à-vis du logement se développent, notamment en lien avec les nouvelles facettes de la famille (recomposée, monoparentale, concubine, etc.) et le vieillissement de la population.

La modularité du logement

Le logement doit désormais s'adapter pour accueillir une plus grande diversité d'occupants, d'usages et de modes de vie. Des ménages à géométrie variable, ce sont en effet des besoins d'espaces supplémentaires, tandis que des ménages plus âgés impliquent l'aménagement de logements adaptés au vieillissement, à proximité des services, ainsi que suffisamment spacieux pour accueillir enfants et petits-enfants. Plus globalement, la façon d'investir le logement et ses différentes pièces, est en pleine évolution, les besoins et les pratiques évoluant. Entre usages collectifs et individuels, privés et professionnels (cf. travail à domicile), le logement doit ainsi s'adapter aux différents besoins d'intimité, l'exemple le plus marqué étant celui des ménages non familiaux en colocation ou toute autre forme d'habitat partagé.

Le « toujours plus » : d'espace, de confort, de santé et de sécurité...

La tendance lourde de la demande d'habitat, c'est également le « toujours plus, pour moins cher » (ou au même prix) : toujours plus de confort, d'espace, de sécurité, de tranquillité... La demande d'espace, de volumes, de prolongements du logement en reste une composante clé. Après s'être focalisée sur le salon et les prolongements extérieurs du logement (balcon, jardin), l'attention se porte à présent sur la salle de bains toujours trop petite et sans lumière naturelle, les chambres (cf. suites parentales) et les annexes. Cette recherche d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie investit également les champs du développement durable (performance énergétique), de la santé (bruit, non nocivité des matériaux) et du confort numérique (habitat connecté).

L'espace extérieur, une composante indispensable du logement contemporain

Une autre facette de l'aspiration à une meilleure qualité du cadre de vie est la valorisation du rapport à la nature. Le jardin, le balcon ou la loggia font ainsi partie intégrante du logement, et sont perçus par les ménages comme essentiels dans le bien-être de l'habiter. Bien plus qu'un simple bout de terrain, ces espaces sont considérés comme des prolongements de l'habitat intérieur où l'on peut se distraire et recevoir.

DE NOUVELLES COHABITATIONS ET FORMES D'HÉBERGEMENT

De nouvelles façons d'habiter et pratiques émergent

De nouvelles façons d'habiter et formes d'hébergement se développent, notamment en lien avec l'évolution de la famille, l'émergence de la société participative (initiative citoyenne), ou encore l'incitation à un mode de vie décroissant (société « bas carbone »). Subies ou choisies, et encore marginales, ces pratiques de partage de logement témoignent moins de l'aspiration à une vie en commun que de stratégies d'adaptation devenues nécessaires pour certains publics faute de pouvoir accéder seuls à un logement adapté. On constate ainsi :

- > **L'essor de nouvelles formes de co-hébergement**, par et pour de nouveaux publics : colocation étudiante, colocation entre jeunes actifs ou parents isolés, sous-location entre particuliers d'une pièce (habitat intergénérationnel) ou d'un logement (airbnb), prêt et partage de logement temporaire (couchsurfing, plateformes d'échanges de logements pour familles recomposées)...
- > **L'expérimentation de nouveaux modes de co-habitation** : habitat participatif, coopératives d'habitants, béguinage, nouvelle offre des promoteurs immobiliers, etc.

En parallèle, se développent également des pratiques liées à la tendance de la débrouille et au DIY (do it yourself), comme l'auto-réhabilitation (cf. Servapro à Vandœuvre-lès-Nancy, Clairlieu Éco Défi à Villers-lès-Nancy) ou encore la densification pavillonnaire qui consiste pour un propriétaire en quête de rentabilité à vendre une partie de son terrain pour construire et accueillir de nouveaux voisins (cf. Bimby : build in my back yard).

Zoom sur l'habitat participatif

L'habitat participatif peut se définir comme l'implication d'un groupe d'habitants dans la conception, la construction et la gestion de leur logement. Il s'agit de mutualiser leurs ressources grâce à une démarche innovante qui permet l'adaptation des logements aux besoins réels, une réflexion collective sur les usages des lieux de vie et les liens à développer avec le quartier, la mutualisation d'espaces et de services, la solidarité financière entre les membres, la recherche d'un habitat sain et écologique, une meilleure prise en compte de la gestion future...

Connaissant un renouveau en France, L'habitat participatif tente aujourd'hui de s'imposer comme une 3^e voie de production entre le parc social et la promotion immobilière classique. En instaurant un cadre légal aux pratiques d'habitat participatif, la loi ALUR (2014) a comblé un vide juridique, fixant des statuts précis et facilitant l'accès des porteurs de projets aux financements et assurances.

L'intérêt des promoteurs immobiliers envers les logements « partageables » témoigne de cette ouverture vers l'habitat partagé. Des ensembles collectifs sont en effet imaginés dans lesquels chaque ménage bénéficie d'un logement indépendant, mais a aussi accès à différents espaces partagés. Le concept des logements individuels avec espaces mutualisés se développe notamment pour les résidences destinées aux seniors en perte d'autonomie.

Tableau de synthèse des tendances

TENDANCES	RÉPERCUSSIONS SUR LE LOGEMENT
<i>Une stabilisation plus tardive des jeunes et des ménages en général</i>	> Décohabitation plus tardive > Instabilité résidentielle : dynamiques d'entrées/sorties répétées, phénomènes de « double résidence »... > Moindre mobilité résidentielle des parents, sous-occupation de logements familiaux > Etc.
<i>Davantage de personnes vivant seules à tout âge</i>	> Demande globale de logements plus importante > Complexification des besoins : les personnes vivant seules ne le sont pas forcément tout le temps, comme les parents divorcés en situation de garde alternée > Taux d'effort plus important > Moindre « circulation / fluidité » sur le marché des logements familiaux occupés par certains seniors > Inadaptation partielle du parc ancien pour les personnes âgées (absence d'ascenseur, par exemple) > Etc.
<i>Une cellule familiale « traditionnelle » qui perdure, tout en se transformant</i>	> Moindre pérennité des nouvelles formes d'union > Moindre « stabilisation » dans le logement qu'apportait le mariage dans le passé > Nombre d'enfants par ménage moins important : accroissement de la demande de plus petits logements sous l'effet de la réduction générale de la taille des ménages > Etc.
<i>Des séparations et recompositions qui s'accroissent et se complexifient</i>	> Vente, souvent urgente, du bien commun > Taux d'effort plus important > Living Together Apart : personnes séparées continuant à vivre sous le même toit pour des raisons essentiellement économiques > Living Apart Together : couples non-cohabitants > Complexification des besoins (garde alternée) > Difficultés socioéconomiques aiguës des familles monoparentales





Partie 3

L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

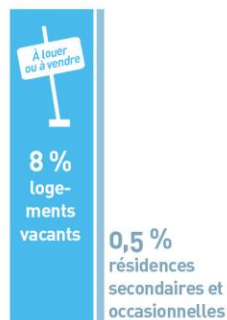
PHOTOGRAPHIE DU PARC EXISTANT

REPÈRES

PARC OCCUPÉ



PARC INOCCUPÉ



HABITAT ET HÉBERGEMENT SPÉCIFIQUE



Personnes âgées

3 EHPAD (372 lits)
3 résidences-autonomie (158 places)



Personnes handicapées

630 places en établissements
160 places en services de maintien à domicile



Gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV 2012-2017) prévoit la réalisation d'une aire de grand passage mutualisée sur le secteur nancéien (Grand Nancy, Moselle et Madon et Pays du Sel et du Vermois).

Sources : Insee, ARS
Lorraine et DREES - 2012

aduan

UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RÉCENT CARACTÉRISTIQUE D'UN TERRITOIRE PÉRIURBAIN

Une croissance récente du parc portée par l'essor démographique des communes rurales

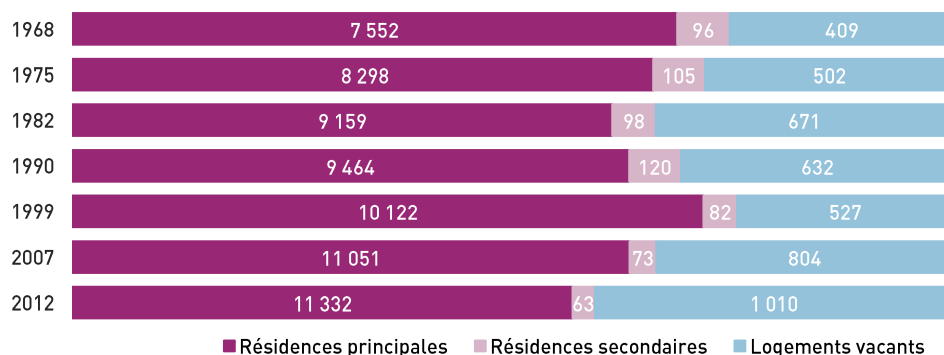
Depuis 1999, le nombre de logements est en hausse de 16 %. Cette évolution est plus rapide qu'aux échelles du bassin de vie nancéien ou du SCoTSud54 (respectivement + 10 % et + 12 %). Si le parc se concentre essentiellement parmi les communes urbaines qui regroupent 89 % des logements du territoire, dont 36 % à Dombasle-sur-Meurthe et 29 % à Saint-Nicolas-de-Port, c'est au sein des communes rurales que l'augmentation du parc de résidences principales a été la plus forte avec + 20 %, contre + 11 % dans les communes urbaines. Les communes ayant connu les plus fortes progressions sont celles qui ont enregistré les plus fortes hausses démographiques sur la période : Lupcourt (+ 53 %), Manoncourt-en-Vermois (+ 38 %), Saffais (+ 36 %) ou encore Coyviller (+ 36 %).

Répartition de la population de 60 ans et plus au sein de l'intercommunalité en 2012

	Logements	Dont résidences principales		Dont résidences secondaires		Dont logements vacants	
	Nombre	Nombre	Evolution 1999-2012	Nombre	Evolution 1999-2012	Nombre	Evolution 1999-2012
Azelot	170	161	29%	3	234%	5	401%
Burthecourt-aux-Chênes	54	48	8%	2	-49%	4	-19%
Coyviller	58	58	36%	0	-100%	0	-100%
Dombasle-sur-Meurthe	4424	4056	14%	15	-42%	353	99%
Hudiviller	139	128	20%	2	2%	9	84%
Lupcourt	172	162	53%	0	-	10	67%
Manoncourt-en-Vermois	134	125	38%	1	-8%	7	84%
Rosières-aux-Salines	1162	1082	15%	12	20%	68	19%
Saffais	48	48	36%	0	-	0	-100%
Saint-Nicolas-de-Port	3549	3175	11%	11	-15%	364	95%
Sommerviller	399	377	7%	1	-69%	21	60%
Varangéville	1851	1675	2%	13	0%	163	114%
Ville-en-Vermois	245	236	11%	3	-7%	6	-20%
CCPSV	12405	11332	12%	63	-20%	1010	85%
<i>Dont communes urbaines</i>	<i>10986</i>	<i>9988</i>	<i>11%</i>	<i>51</i>	<i>-18%</i>	<i>948</i>	<i>91%</i>
<i>Dont communes rurales</i>	<i>1419</i>	<i>1345</i>	<i>20%</i>	<i>12</i>	<i>-27%</i>	<i>62</i>	<i>27%</i>

Source : Insee, RP 2012

Occupation du parc de logements



Source : Insee, RP 2012

7 habitants sur 10 propriétaires de son logement

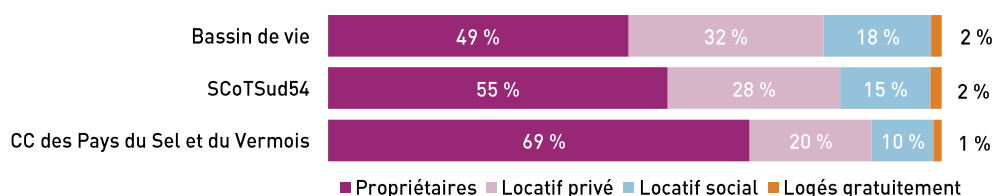
Le parc des résidences principales est dominé par la propriété privée. En effet, près de 7 800 ménages sont propriétaires de leur logement, représentant 69 % des résidences principales du territoire. Leur part est plus élevée qu'aux échelles du bassin de vie nancéien et du SCoTSud54, impactées toutes deux par le poids de l'agglomération nancéienne où le parc locatif domine. La part des propriétaires diffère cependant d'une commune à l'autre, atteignant 91 % dans les communes rurales contre 67 % dans les communes urbaines. Pour les 1^{ères}, le reste du parc de résidences principales est quasi-exclusivement composé de locations du parc privé, le parc locatif social étant constitué d'un seul logement situé sur la commune de Coyviller. Pour les communes urbaines, le parc locatif représente le tiers des résidences principales, les locataires du parc privé étant plus nombreux que ceux du parc social (2 139 contre 1 141 ménages).

Répartition des résidences principales par statut en 2012

	Résidences principales occupées par des propriétaires	Résidences principales occupées par des locataires)	Dont résidences principales HLM louées vides
Azelot	153	5	0
Burthecourt-aux-Chênes	43	4	0
Coyviller	47	10	1
Dombasle-sur-Meurthe	2687	1313	643
Hudiviller	118	10	0
Lupcourt	143	19	0
Manoncourt-en-Vermois	103	21	0
Rosières-aux-Salines	781	287	30
Saffais	45	3	0
Saint-Nicolas-de-Port	1965	1168	350
Sommerviller	341	32	0
Varangéville	1140	511	118
Ville-en-Vermois	220	14	0
CCPSV	7786	3397	1142
Dont communes urbaines	6573	3280	1141
Dont communes rurales	1213	118	1

Source : Insee, RP 2012

Statut d'occupation des résidences principales

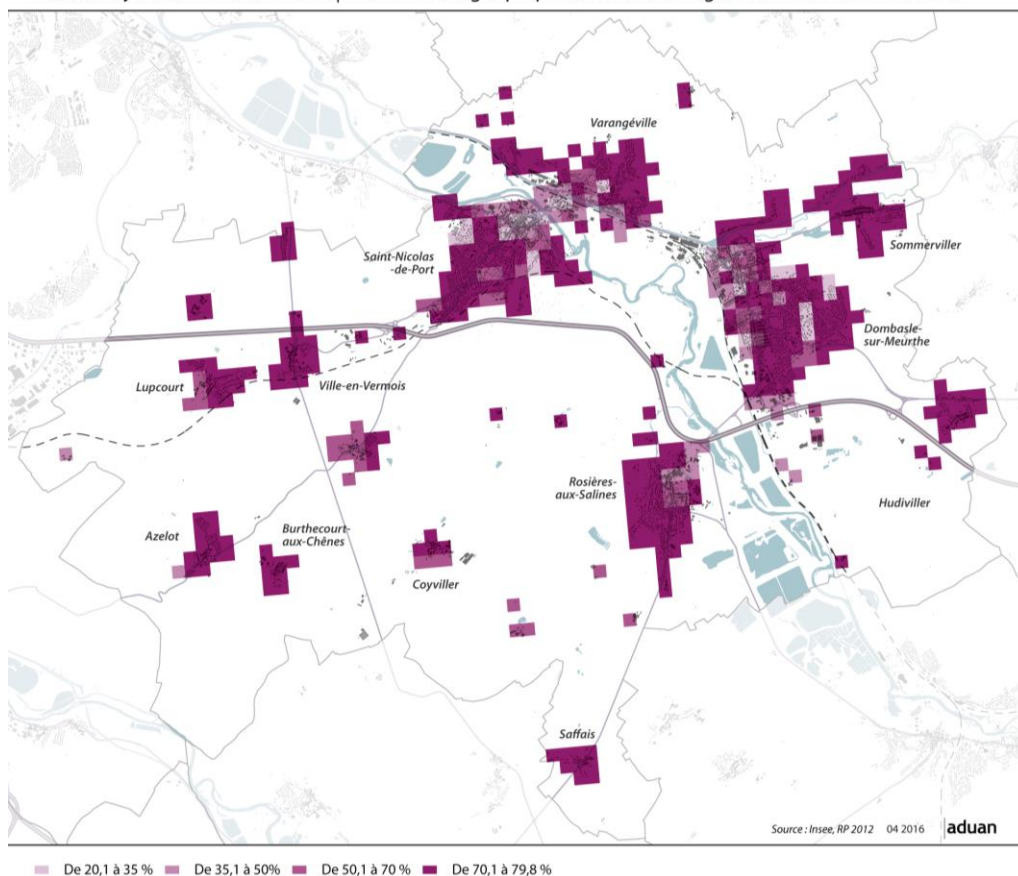


Source : Insee, RP 2012

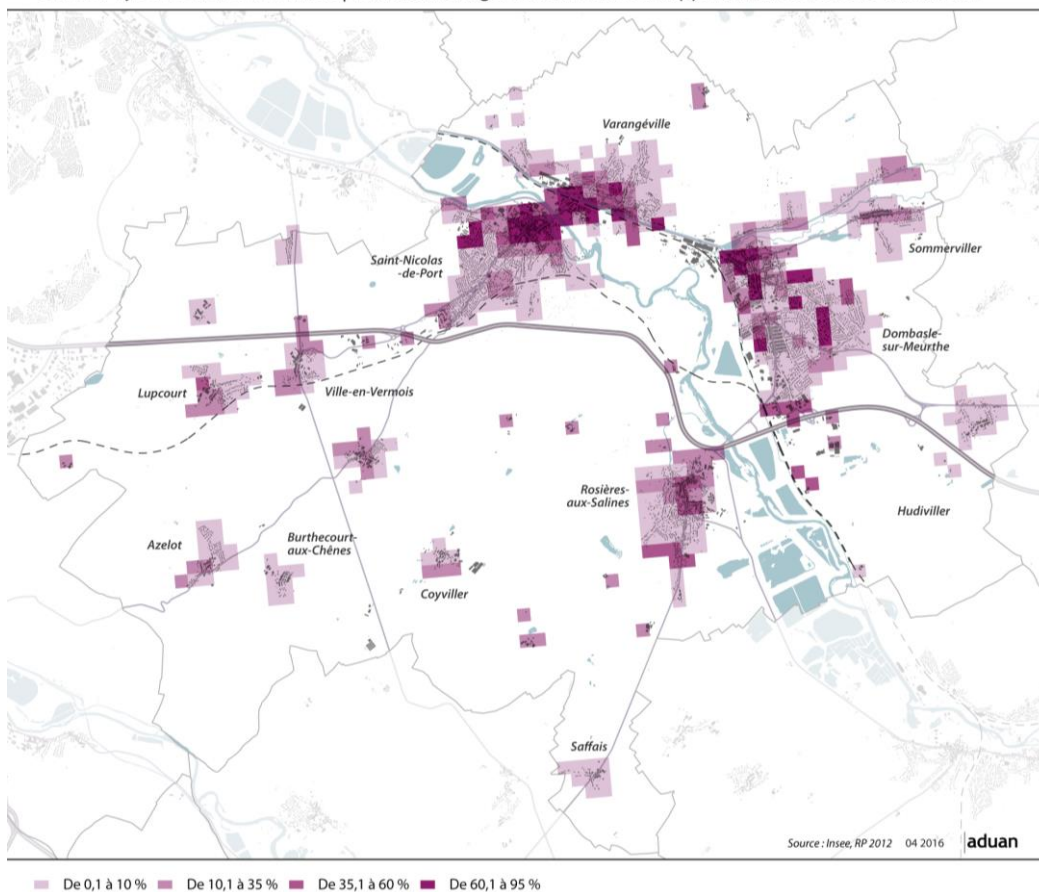
Une grande majorité de maisons

Sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois, les résidences principales sont principalement composées de maisons. La part s'élève à 70 %, soit un taux plus élevé que la moyenne du SCoTSud54 (52 %). Plus la période de construction est récente, plus ce type de logement est représenté. En effet, 78 % des résidences principales en 2012 ayant été construites entre 1991 et 2009 sont des maisons contre 71 % sur la période avant 1946.

CC des Pays du Sel et du Vermois | Part des ménages propriétaires de leur logement à l'échelle du carreau



CC des Pays du Sel et du Vermois | Part des ménages résidant dans un appartement à l'échelle du carreau



Répartition des résidences principales par type de construction et par taille de logement en 2012

	Type de construction		Taille de logement				
	Maison	Appartement	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Azelot	163	7	0	2	8	27	124
Burthecourt-aux-Chênes	53	1	0	0	1	16	30
Coyviller	56	2	0	0	4	13	42
Dombasle-sur-Meurthe	3093	1247	129	215	675	1142	1895
Hudiviller	131	8	0	2	7	33	86
Lupcourt	158	15	0	2	15	26	119
Manoncourt-en-Vermois	124	10	0	3	5	30	87
Rosières-aux-Salines	861	298	9	67	156	321	530
Saffais	48	0	0	0	3	7	38
Saint-Nicolas-de-Port	2156	1389	63	311	608	838	1354
Sommerviller	370	26	1	6	43	111	217
Varangéville	1221	618	49	125	329	467	706
Ville-en-Vermois	240	5	0	1	12	51	172
CCPSV	8674	3626	251	733	1865	3083	5400
<i>Dont communes urbaines</i>	7331	3553	250	717	1768	2768	4485
<i>Dont communes rurales</i>	1342	74	1	16	97	315	915

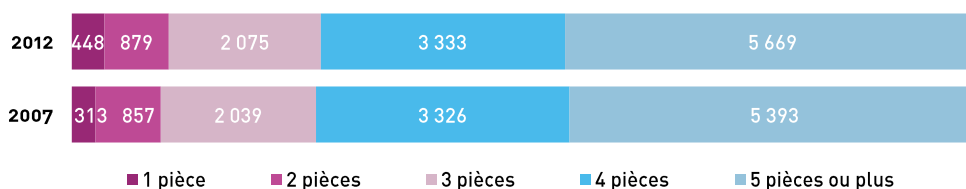
Source : Insee, RP 2012

UN PARC CONSTITUÉ DE GRANDS LOGEMENTS SOUS OCCUPÉS

Plus de 48 % des logements sont des T5 et plus

La hausse du parc total de logements masque cependant des tendances de fond moins favorables, comme la sous occupation des logements. Le parc immobilier du territoire se caractérise par une offre importante de grands logements avec 48 % de T5 et plus (cette part s'élève à 68 % dans les communes rurales, contre 45 % dans les communes urbaines). Plus de 90 % de ces grands logements sont des maisons et 88 % de leurs occupants sont propriétaires. Il s'agit de l'une des catégories de logements qui a connu la plus importante progression : + 276 logements entre 2007 et 2012, soit une augmentation de 5 %. Les T3 ont quant à eux légèrement augmenté (+ 3 %, soit + 37 logements) et les T4 stagné (+ 0,2 %, soit + 7 logements).

Logements selon leur taille

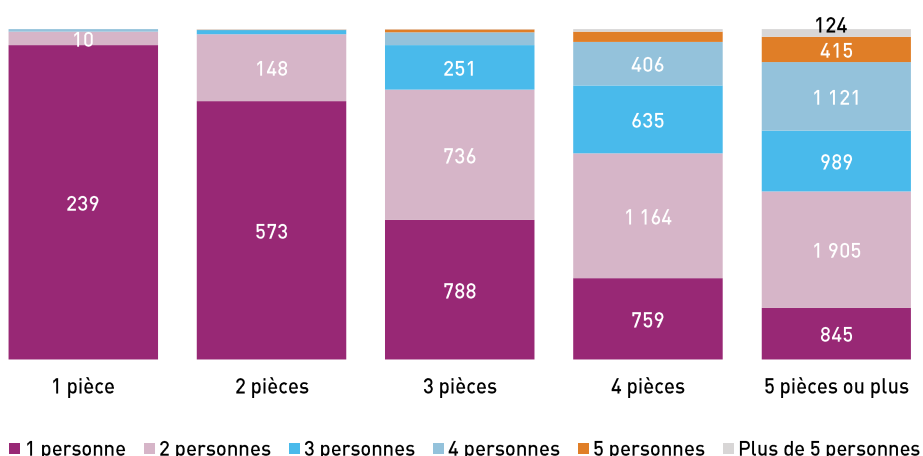


Source : Insee, RP 2012

La moitié des T5 occupés par moins de 2 personnes

Les grands logements sont occupés pour une moitié par des couples avec enfants (49 % des ménages occupants comptent 3 personnes ou plus) et pour l'autre, par des ménages de deux personnes (35 %, soit 1 905 logements) et des personnes seules (16 %). Cette répartition révèle une sous occupation des grands logements, en légère augmentation depuis 2007 : 47 % des grands logements étaient occupés par de petits ménages en 2007 contre 51 % en 2012. Cette situation résulte à la fois du départ des enfants du foyer familial, que les parents continuent d'occuper, et du veuvage : 501 logements T5 ou plus sont occupés par des personnes veuves, dont 385 femmes. Ce premier phénomène touche plus fortement les communes rurales ayant accueilli une importante population d'un âge comparable par des opérations de lotissement au cours des années 1970 ou 1980 : la part des grands logements occupés par des couples sans enfants à charge est notamment de 45 % à Ville-en-Vermois et de 42 % à Sommerviller et Azelot.

Nombre d'occupants par taille de logements



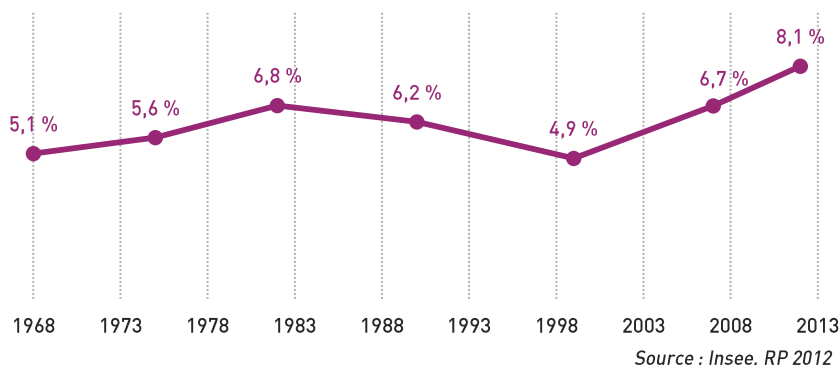
Source : Insee, RP 2012

UN TAUX DE VACANCE EN FORTE PROGRESSION

Une hausse de 85 % de la vacance entre 1999 et 2012

Le parc de logements du territoire intercommunal comprend 1 010 logements vacants en 2012, soit un taux de vacance historiquement haut, s'élevant à 8,1 %. Alors qu'il oscillait entre 5 % et 7 % depuis 1968, avec un minimum atteint en 1999, le taux de vacance a connu une forte augmentation entre 1999 et 2012 : 465 logements supplémentaires entre, représentant une hausse de 85 %. Cette hausse peut être mise en relation avec l'augmentation des résidences principales : de nouveaux logements qui ne sont pas encore occupés arrivent sur le marché et déclassent l'offre ancienne, moins attractive ou vétuste. De manière générale, un taux de vacance trop bas (< 5 %) est le résultat d'un marché tendu avec une demande supérieure à l'offre. Au contraire, un taux de vacance trop élevé (> 10 %) reflète une anomalie du marché du logement. Le taux de vacance, qui s'élève à 8 % en 2012, se situe à un seuil raisonnable qui permet à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Évolution du taux de vacance



Une vacance concentrée dans trois communes urbaines

Cet essor de la vacance concerne plus particulièrement les communes urbaines (à l'exception de Rosières-aux-Salines) qui ont vu doubler leur nombre de logements vacants depuis 1999. Saint-Nicolas-de-Port (+ 178 logements), Dombasle-sur-Meurthe (+ 176 logements) et Varangéville (+ 87 logements). En 2012, elles regroupent à elles trois 880 logements vacants, soit 87 % des logements vacants de l'EPCI. En raison des contraintes qui limitent son développement urbain (risque d'effondrement dû aux mines de sel), Varangéville présente à la fois la plus forte augmentation de la vacance (+ 114 %) et la plus faible augmentation des résidences principales (+ 2 %) parmi les communes urbaines. Cependant, cette vacance relève d'un phénomène conjoncturel.

Une vacance de longue durée dans les communes rurales

Près de 45 % des logements vacants du territoire des Pays du Sel et du Vermois le sont depuis une période inférieure à un an. Ainsi, près de la moitié du stock relève d'une vacance normale dite de marché (ou vacance conjoncturelle), qui correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. Les 55 % restants s'inscrivent dans une vacance dite structurelle (ou hors marché, ou de longue durée). Cette vacance peut traduire un dysfonctionnement des marchés immobiliers, l'existence d'un parc ancien dégradé, vétuste et potentiellement indigne, une inadaptation du parc de logements existants aux besoins en logement des ménages sur le plan qualitatif (typologie, isolation, etc.) et/ou financier (trop cher)... Des problèmes de succession peuvent également expliquer la vacance structurelle d'un logement. Les communes rurales sont en moyenne plus touchées par la vacance de longue durée : près de 66 % des logements vacants le sont depuis plus d'un an et 34 % depuis plus 4 ans, contre respectivement 54 % et 23 % dans l'unité urbaine. Il s'agit surtout de logements anciens situés dans les centres-villages. La situation devient préoccupante lorsque des phénomènes de ruine s'ajoutent à la vacance, comme à Burthecourt-aux-Chênes (rue de l'église). Dans les communes urbaines, la vacance de longue durée constitue cependant un stock important : 237 logements sont vacants depuis 4 ans ou plus.

Durée de la vacance au sein des communes des Pays du Sel et du Vermois

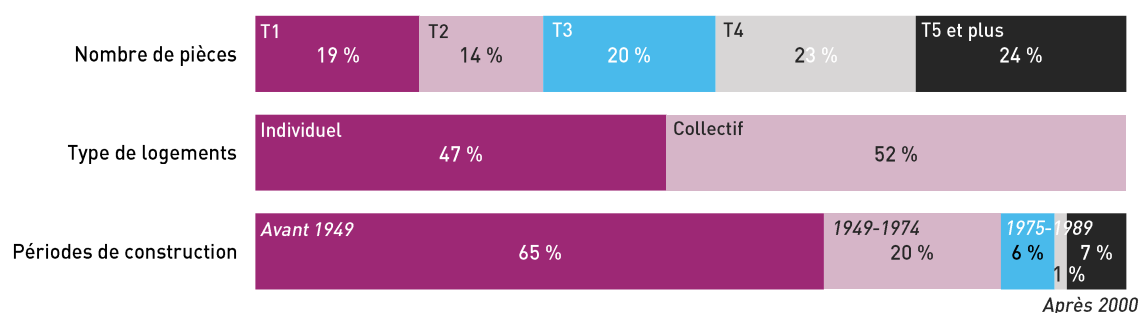
	Moins d'un an	Entre 1 à 2 ans	Entre 2 à 4 ans	4 ans et plus
Communes urbaines	475 logements (46 %)	162 logements (16 %)	154 logements (15 %)	237 logements (23 %)
Communes rurales	25 logements (34 %)	13 logements (18 %)	10 logements (14 %)	25 logements (34 %)
Pays du Sel et du Vermois	500 logements (45 %)	175 logements (16 %)	164 logements (15 %)	262 logements (24 %)

Source : Insee, RP 2012

Une vacance qui touche des logements anciens, de faible qualité et inadaptés aux besoins et attentes des ménages

La plus forte concentration de logements vacants au sein des communes urbaines (hors Rosières) peut s'expliquer par l'obsolescence d'une partie de l'habitat ancien des centres-bourgs. Ce type d'habitat de faible qualité et inadapté aux besoins actuels (8 % des logements vacants ne disposent pas d'une salle de bain) est délaissé par les ménages qui se tournent vers d'autres types de biens. Les bâtiments existants, souvent étroits, peu ensoleillés, sans espace extérieur ni stationnement, peinent en effet à concurrencer les nouvelles constructions qui apparaissent comme étant une solution moins risquée et moins coûteuse que la réhabilitation. Les logements les plus touchés par la vacance sont les logements construits avant 1949 avec les deux tiers du total. Le reste est principalement issu du parc construit entre 1949 et 1974 (20%). En effet, seuls 8 % des logements vacants sont issus de la période post 1990. Par ailleurs, la vacance est équitablement répartie entre les différentes tailles de logements. Mais au regard de la répartition totale du parc de logements, les logements vacants de petite taille (T1 et T2) sont surreprésentés. En effet, 334 logements T1 et T2 sont inoccupés sur le territoire, soit un tiers des logements vacants alors qu'ils ne représentent que 9 % des résidences principales. À l'inverse, les T5 et plus constituent 24 % des logements vacants tandis que leur part s'élève à 48 % dans le parc des résidences principales.

Caractéristiques des logements vacants



Source : Insee, RP 2012

Évolution de la vacance au sein des communes des Pays du Sel et du Vermois

	Logements vacants en 2012	Taux vacance en 2012	Évolution nette 1999-2012	Évolution (%) 1999-2012
Azelot	5	3 %	4	401 %
Burthecourt-aux-Chênes	4	7,6 %	- 1	-19 %
Coyviller	0	0 %	- 7	- 100 %
Dombasle-sur-Meurthe	353	8 %	176	99 %
Hudiviller	9	6,6 %	4	84 %
Lupcourt	10	5,8 %	4	67 %
Manoncourt-en-Vermois	7	5,5 %	3	s
Rosières-aux-Salines	68	5,9 %	11	19 %
Saffais	0	0,0 %	- 1	- 100 %
Saint-Nicolas-de-Port	364	10,2 %	178	95 %
Sommerviller	21	5,2 %	8	60 %
Varangéville	163	8,8 %	87	114 %
Ville-en-Vermois	6	2,3 %	-1	-20 %
Pays du Sel et du Vermois	1010	8,1 %	465	85 %

S = secret statistique - Source : Insee, RP 2012

UN POTENTIEL DE FRICHES À VALORISER

Comme beaucoup de territoires lorrains, la Communauté de Communes des pays du Sel et du Vermois est concernée par la problématique des friches urbaines et par les enjeux environnementaux, économiques et sociaux de leur transformation. Le traitement des friches pose la question de la redynamisation des territoires, mais engage les collectivités locales dans des démarches complexes et longues. Au sein de la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois, les friches urbaines sont insérées dans le tissu urbain des communes urbaines, mais aussi des plus rurales. Elles sont diverses et chacune d'entre elles reste unique par sa situation, sa superficie, son état, son propriétaire et les enjeux qu'elles représentent pour les communes ou l'intercommunalité.

> ***Les friches d'activités ou industrielles***

Le nombre des friches d'activités ou industrielles a fortement augmenté à partir de la fin des années 1970, devenant une problématique stratégique dans la région Lorraine. Le territoire des Pays du Sel et du Vermois en dénombre quelques-unes. Des initiatives en vue de leur valorisation sont en réflexion ou en cours. La commune de Saint-Nicolas de Port développe ainsi sur une partie du secteur du Champy le long du canal un pôle artistique et culturel ainsi qu'un pôle tennis et un espace sportif mutualisé.

> ***Les friches commerciales***

En France, les friches commerciales apparaissent de plus en plus nombreuses ces dernières années et font l'objet d'opérations de renouvellement urbain. Au sein des Pays du Sel et du Vermois, le site de l'ancien supermarché Match situé sur les franges de la commune de Saint-Nicolas de Port (face aux brasseries) accueillera ainsi une nouvelle zone de développement résidentiel.

> ***Les friches d'habitat***

L'habitat insalubre, délabré et abandonné constitue sur le long terme, en l'absence de l'intervention des propriétaires privés ou de l'action publique, des friches d'habitat. Parfois ponctuel comme dans les villages de Burthecourt-aux-Chênes, Azelet ou Manoncourt-en-Vermois, ce problème peut s'étendre sur un quartier entier comme par exemple dans le cœur ancien de Saint-Nicolas-de-Port autour de la basilique, à Dombasle-sur-Meurthe, ou bien encore dans le cœur historique de Rosières-aux-Salines.

> ***Les friches d'équipement***

Cette catégorie de friche peut être très diverse. Au sein de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois, la plus importante est celle présente sur le ban communal de Saint-Nicolas de Port, avenue du Général de Gaulle. Il s'agit d'une friche bâtie occupée actuellement par une association.

> ***Les friches ferroviaires***

Les emprises ferroviaires non ou sous exploitées par RFF constituent des potentiels de développement pour les collectivités. Dans les Pays du Sel et du Vermois, la commune de Varangéville est concernée par cet enjeu. Présente en cœur de ville, cette vaste emprise constitue un gisement foncier intéressant pour le développement de la commune.

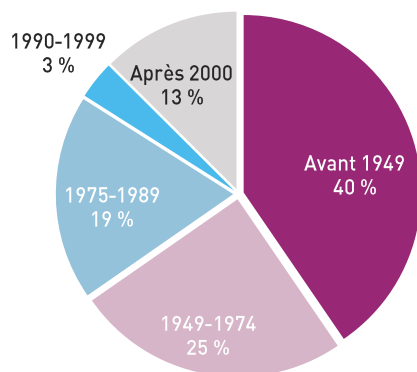
UN PARC PRIVÉ ANCIEN QUI PRÉSENTE D'IMPORTANTES BESOINS DE RÉHABILITATION

UN IMPORTANT STOCK DE LOGEMENTS ANCIENS ET ÉNERGIVORES

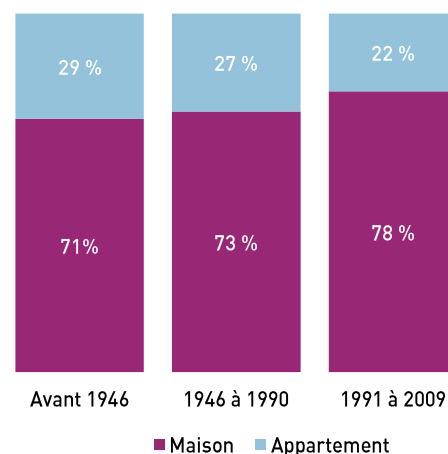
2/3 des logements construits avant 1975

Le territoire des Pays du Sel et du Vermois compte 6 750 logements construits avant 1975, représentant les deux tiers du parc privé ancien. On retrouve la même proportion de logements anciens à l'échelle du bassin de vie de Nancy, mais avec une plus faible part de logements construits avant 1949 que sur la communauté de communes, ces derniers représentant 40 % de la totalité du parc (soit 5 200 logements). Les communes urbaines concentrent à la fois des parts importantes de logements construits avant 1949 et durant la période 1949-1974 : jusqu'à 35 % du parc a été construit à Varangéville entre 1949 et 1974, 32 % à Dombasle-sur-Meurthe. Ce parc, représentant 3 200 logements, construit majoritairement à une période sans réglementation thermique nécessite aujourd'hui une mise aux normes thermiques. Les communes rurales ont de manière générale un parc de logements plus récent, du fait de la croissance démographique plus tardive de ces communes entre 1975 et 1982 et après 2000. Les constructions récentes ont un pourcentage particulièrement élevé sur les communes de Lupcourt et Saffais avec une part de la construction après 2000 dépassant les 30 % du parc.

Périodes d'achèvement des logements



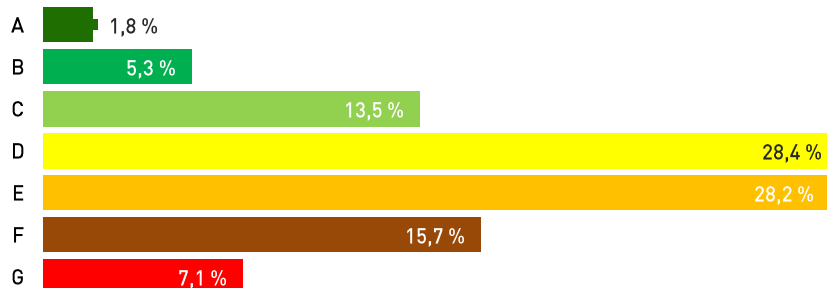
Type de construction par époque



51 % des logements estimés énergivores

Le parc de logements des années 1949-1974 représente en particulier un enjeu énergétique important en vue des objectifs de réduction des consommations en énergie primaire des logements. En effet, ce parc concentre la part la plus importante de logements énergivores (équivalent aux classes énergétiques E, F et G) du fait de leur ancienneté et de l'absence de réglementation thermique avant 1975. C'est le cas essentiellement des maisons construites avant 1975, qui fournissent proportionnellement à leur poids le plus fort contingent de logements énergivores.

Répartition du parc de logements par étiquette énergétique



Source : Cerema / Ademe, 2015

Une part importante de propriétaires éligibles aux aides de l'Anah

En 2013, 2 846 propriétaires aux faibles revenus peuvent bénéficier des aides de l'Anah pour des travaux de rénovation thermique. Parmi eux, 53 % sont répertoriés comme « prioritaires » et 47 % comme « modestes ». Depuis 2011, les tendances sont à la baisse avec un recul de 213 ménages (- 7 %).

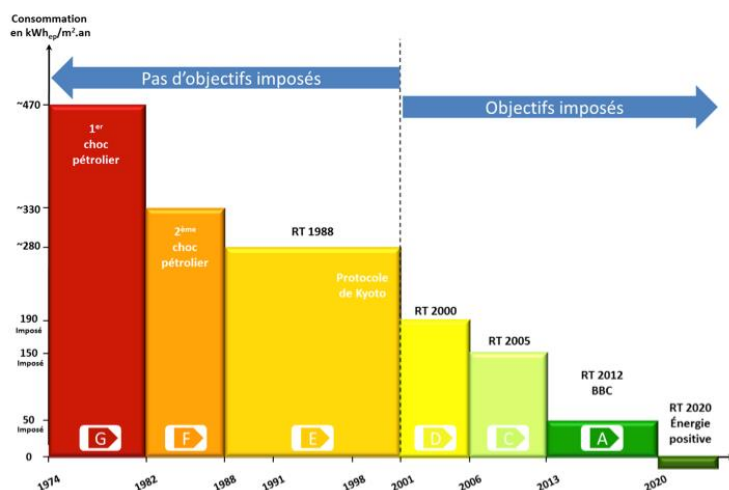
Nombre de propriétaires éligibles aux aides de l'Anah

		Prioritaires	Modestes	Ensemble
2011	Nombre de propriétaires occupants éligibles	1 741	1 318	3 059
	Part des propriétaires éligibles	15 %	11 %	27 %
2013	Nombre de propriétaires occupants éligibles	1 508	1 338	2 846
	Part des propriétaires éligibles	13 %	12 %	25 %

Source : Anah



REPÈRES - Les réglementations thermiques : de la RT 2012 à la RBR 2020



Le parc immobilier résidentiel et tertiaire est régulé depuis les années 1970 par des réglementations thermiques (RT) visant à encadrer les constructions de bâtiments neufs. C'est en 1974, à la suite du choc pétrolier que la France adopte sa première RT. Cette stratégie, née dans l'urgence suite au renchérissement brutal du prix des hydrocarbures, sera réévaluée à intervalle de temps régulier. Sept RT se sont depuis succédées, la RT 2012 s'appliquant actuellement à tous les permis de construire.

Cette réglementation est une étape pour atteindre les résultats fixés par le Grenelle de l'Environnement d'une réduction par 4 des émissions de CO₂ du secteur du bâtiment à 2050. Elle correspond à une performance BBC (bâtiment à basse consommation). La prochaine réglementation est actuellement à l'étude. Baptisée « RBR 2020 » (Réglementation Bâtiment Responsable), elle exigera une performance permettant d'atteindre le bâtiment à énergie positive ou BEPOS. Elle ne sera cependant pas uniquement thermique, puisqu'elle prendra en compte le bien-être des habitants...



REPÈRES - Qu'est-ce que la précarité énergétique ?

En France, plus de 8 millions de personnes, soit un Français sur 5, peinent à se chauffer ou à régler leur facture de gaz, d'électricité ou de fioul, selon le 1er rapport de l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE - 2014). Et 22 % des ménages sont en situation de "vulnérabilité énergétique", c'est-à-dire exposés à la précarité en cas d'une hausse durable du coût de l'énergie.

PLUS DE 10 % DES REVENUS CONSACRÉS AUX DEPENSES D'ÉNERGIE

Inspiré du travail mené par les Britanniques depuis 20 ans, le concept de précarité énergétique a émergé lentement en France. Il faudra attendre 2010 pour que ce phénomène ait une existence juridique (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (dite Loi Grenelle II)). En pratique, le taux d'effort énergétique sert de critère communément admis : autrement dit, est considéré précaire un ménage qui consacre plus de 10 % de ses revenus à payer ses factures d'énergie domestique.

LES PLUS TOUCHÉS : LES PERSONNES SEULES, LES MOINS DE 30 ANS ET LES RETRAITÉS

La précarité énergétique constitue une forme de "double peine" : les 20 % de ménages les plus pauvres consacrent à l'énergie une part de budget 2,5 fois plus élevée que les 20 % les plus riches (source : Ademe). En cause, l'état des logements dont la performance thermique est généralement mauvaise. Outre la localisation des logements et de leurs performances énergétiques, les caractéristiques des ménages jouent un rôle déterminant. Ainsi, selon une étude de l'Insee, les personnes seules apparaissent les plus exposées. C'est pour les ménages dont la personne de référence est âgée moins de 30 ans que les cas de vulnérabilité sont les plus fréquents (43,1 %). Toutefois, la catégorie la plus nombreuse est celle des retraités, avec 1,8 million de ménages exposés.

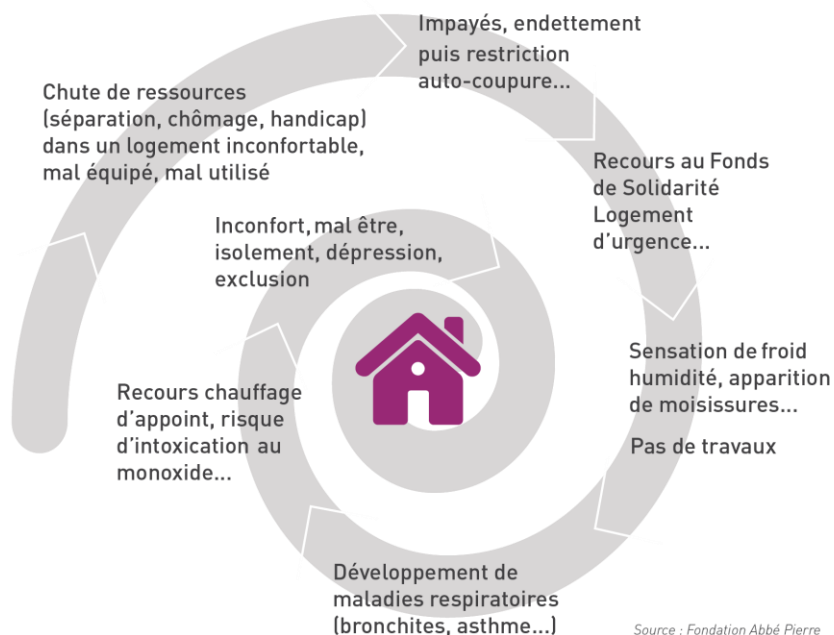
UN PHÉNOMÈNE COMPLEXE AUX EFFETS CUMULATIFS ET EN CHAÎNE

La précarité énergétique est à la confluence de problèmes de pauvreté, de mal-logement et de prix élevés de l'énergie. Ses effets peuvent aller au-delà du seul manque en énergie. Le rapport Pelletier indique ainsi qu'il s'agit d'une spirale qui impacte à la fois les personnes et le parc de logement concernés.

Pour la collectivité, la difficulté réside dans la nécessité de mobiliser 3 types de compétences :

- > Sociale pour repérage et l'accompagnement des ménages vulnérables et précaires
- > Technique pour améliorer la performance énergétique des logements
- > Financières pour accompagner le financement des travaux et la solvabilisation des ménages.

La spirale de la précarité énergétique



Source : Fondation Abbé Pierre

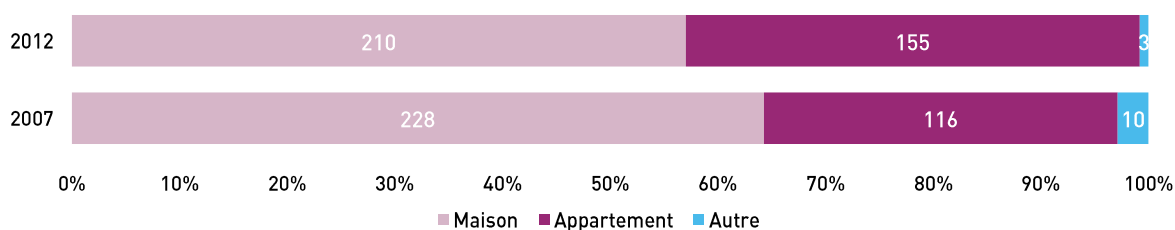
UN PARC MARQUÉ PAR DES PROBLÉMATIQUES D'HABITAT INDIGNE ET DE COPROPRIÉTÉS FRAGILES

3 % de logements sans confort sanitaire

Selon l'INSEE, un logement est jugé confortable s'il dispose d'une baignoire ou d'une douche, de toilettes et du chauffage central. En l'absence de données sur la présence ou non d'un chauffage central dans le logement, le confort sera abordé sous l'unique angle du confort sanitaire. Un logement possédant une baignoire ou une douche dans une pièce réservée ainsi que des toilettes sera alors jugé confortable. En 2012, 369 logements sont jugés inconfortables sur l'intercommunalité. Si leur nombre a légèrement progressé depuis 2007 avec 15 logements supplémentaires, il s'avère qu'ils sont moins occupés : 76 % de ces logements sont des résidences principales en 2012 contre 88 % en 2007. Cette diminution de l'occupation n'a cependant concerné que les propriétaires puisque le nombre de logements inconfortables occupés par des locataires est resté stable sur la période (de 127 à 125, soit 36 % des logements inconfortables). Par ailleurs, la diminution du nombre de maisons inconfortables (- 18) s'est accompagnée d'une augmentation du nombre d'appartements inconfortables (+ 39). Cette tendance à la diminution de l'occupation des logements inconfortables est cependant à nuancer car leur vacance n'est pas irréversible et particulièrement en ville où le parc locatif favorise le renouvellement de ses occupants.

Ceci se vérifie à Saint-Nicolas-de-Port où 51 logements T1 inconfortables et vacants en 2012 se retrouvent potentiellement occupés en 2013 (la vacance des T1 étant passée de 70 % à 30 %). Les communes Dombasle-sur-Meurthe et de Saint-Nicolas-de-Port regroupent 64 % des logements mais 74 % des logements inconfortables (143 à Saint-Nicolas et 129 à Dombasle). Ils ne constituent qu'une faible part du parc des communes (respectivement 4 % et 3 % des logements). Inversement, certaines communes rurales présentent une part élevée de logements inconfortables (entre 5 et 7 % de leur parc), notamment Manoncourt-en-Vermois (9 logements), Hudiviller (7 logements) et Burthecourt-aux-Chênes (4 logements). Ces logements qui se concentrent dans les périmètres réduits des centres-villages peuvent, à défaut de rénovation, mener à leur dévitalisation. L'inconfort des logements est lié à l'ancienneté du parc. Plus il est ancien, plus la proportion de logements sans confort sanitaire est importante. Ainsi, 4,2 % des logements antérieurs à 1946 sur l'EPCI ne possèdent pas les éléments sanitaires minimum pour être considérés comme confortables, ils ne sont que 2,6 % pour les logements datant de 1946 à 1990 et 1,9 % pour ceux ultérieurs à 1990. Ces parts sont inférieures à celles du SCoTSud54et de la Lorraine.

Type des logements inconfortables (inconfort sanitaire)



Source : Insee, 2012

	INCONFORT SANITAIRE EN 2012		
	Parc datant d'avant 1946	Parc datant de 1946 à 1990	Parc datant d'après 1990
Nombre de logements	159	169	41
Part dans le parc	4,2 %	2,6 %	1,9 %

Source : Insee, 2012

2,4 % de logements potentiellement indignes

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) correspond aux résidences principales privées de qualité médiocre (catégories cadastrales 6, 7 et 8) légalement occupées par des ménages à faibles ressources. En 2013, d'après le fichier Filocom, le PPPI s'élève à 246 logements (dont 18 se situent sur les communes rurales) et représente 2,4 % des résidences principales du parc privé. Cela représente 550 personnes vivant dans un tel logement. Sur les 246 logements recensés, 18 du territoire. Le nombre de PPPI est en diminution par rapport à 2005, où 300 logements indignes étaient recensés, représentant 54 logements de moins, soit - 22 % en 8 ans.

Parmi les communes urbaines, où subsistent 228 logements indignes, les taux varient entre 1,9 % et 3 % des résidences principales du parc privé : Saint-Nicolas-de-Port et Rosières-aux-Salines avec respectivement 85 et 33 logements indignes (soit 3 %), Varangéville avec 45 logements indignes (soit 2,9 %), et Dombasle-sur-Meurthe, avec 65 logements indignes (soit 1,9 %). Les baisses les plus significatives ont eu lieu sur les communes de Varangéville (- 29 %) et Dombasle-sur-Meurthe (- 32 %). Le parc potentiellement indigne présente plusieurs caractéristiques :

- > La quasi-totalité des logements (89 %) sont des logements construits avant 1949.
- > La moitié du parc est occupé par des ménages d'une personne.
- > Les ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans représentent 39 % des occupants de logements indignes. Les moins de 25 ans n'en représentent que 7 %.

Le parc potentiellement indigne en 2013

	2005	2013	Évolution		Part 2013
			Nombre	%	
Dombasle-sur-Meurthe	86	65	-21	-32	26
Rosières-aux-Salines	34	33	-1	-3	13
Saint-Nicolas-de-Port	95	85	-10	-12	35
Varangéville	58	45	-13	-29	18
Pays du Sel et du Vermois	300	246	-54	-22	100

L'ensemble des communes rurales sont soumises au secret statistique. Source : DGFIP, Filocom, 2013

Les données du parc potentiellement indigne peuvent être complétées par des informations plus récentes issues du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non-décent (PDLHIND). Ces informations indicatives sont constituées à partir des signalements faits à la CAF ou à l'ARS par les ménages, les partenaires du pôle, les travailleurs sociaux, les opérateurs, les élus etc. D'après cette base, 158 signalements ont été effectués sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois depuis la constitution de la base de données, répartis sur 7 communes. Par arrêté préfectoral du 1er juillet 2013, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent (PDLHIND) a été créé. Le pôle est constitué de 3 instances regroupant services de l'État, procureur, CAF, ARS, Conseil départemental, Agence départementale d'information sur le logement (ADIL), associations de défenses des locataires, bailleurs, collectivités, etc. Il s'appuie sur le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2002-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Définition : « Un logement non décent est un logement ne garantissant pas la sécurité physique et la santé des occupants et/ou ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité (équipements, surface, volume). » Après un premier contrôle, 79 logements ont été validés comme non décents soit 50 % du total. L'autre moitié regroupe les logements vacants, les logements dont l'état est en cours de détermination et ceux validés comme décents. Pour un certain nombre de logements non décents, des travaux ont été effectués après le premier contrôle, bénéficiant à 24 logements. Au final, seuls 55 logements non décents subsistent sur le territoire de la communauté de communes au 9 février 2016.

Les logements non décents dans le territoire des Pays du Sel et du Vermois

	Nombre de signalements	Nombre de logements non décents	Part des logements non décents (%)
Dombasle-sur-Meurthe	34	19	56%
Lupcourt	2	1	50 %
Manoncourt-en-Vermois	1	0	0 %
Rosières-aux-Salines	17	5	29 %
Sommerviller	1	1	100 %
Saint-Nicolas-de-Port	77	34	44 %
Varangéville	26	19	73 %
Pays du Sel et du Vermois	158	79	50 %

Source : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non-décent

Ces logements non décents se trouvent essentiellement dans trois communes :

> **Dombasle-sur-Meurthe avec 14 logements**

Le centre ancien est plus particulièrement concerné. Il s'agit le plus souvent de logements en front de rue avec jardin en cœur d'îlot. Les problèmes les plus récurrents sont la présence de moisissures et une humidité importante des logements, du fait de problèmes d'isolation.

> **Saint-Nicolas-de-Port avec 26 logements**

Le cœur historique médiéval autour de la basilique est le principal secteur touché. Les difficultés de stationnement, l'étroitesse de certaines rues et parcelles ainsi que les restrictions dues au patrimoine architectural ont contribué au délaissement du centre-ville en tant que zone d'habitat, participant au déclassement du secteur.

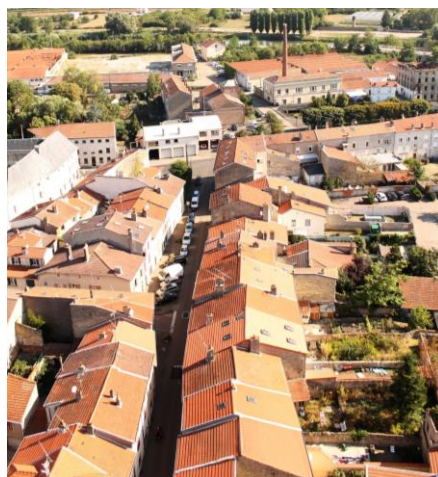
Les principaux dysfonctionnements contrôlés sont les suivants :

Présence de moisissures avec une humidité trop importante du logement.

Installations électriques dangereuses.

Gros œuvre (toiture, murs) dégradé.

Vétusté des parties communes.



Ruelles du cœur historique de Saint-Nicolas-de-Port / Source : Aduan, juin 2015

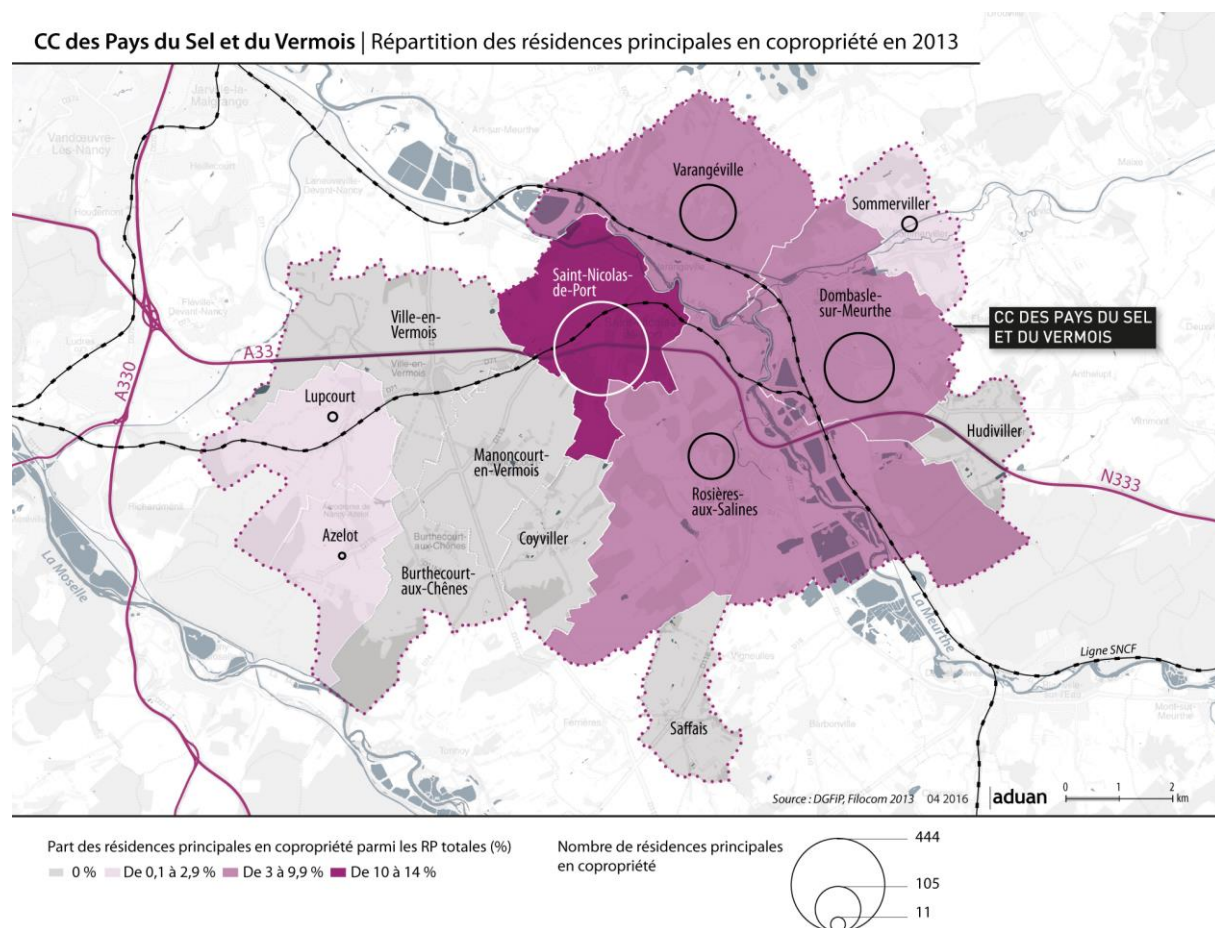
> **Varangéville avec 9 logements**

Le nombre de logements non décents a diminué de moitié sur la commune au cours des dernières années grâce à la réalisation de nombreux travaux de la part des propriétaires.

Le phénomène est malgré tout encore présent, notamment sur Varangéville Basse. Le développement du secteur est limité par les infrastructures au Nord et la Meurthe au Sud. Le quartier a ainsi conservé la trame du village lorrain avec un bâti de faible hauteur et la présence d'anciennes fermes ou dépendances peu ou pas entretenues. Les principaux problèmes rencontrés sont là encore l'humidité trop importante du logement et la présence de moisissures.

Un potentiel de copropriétés fragiles important

Le territoire des Pays du Sel et du Vermois accueille un parc de copropriétés de 1 136 logements collectifs, concentrés à 98 % dans les communes urbaines. Avec 444 résidences principales en copropriété, Saint-Nicolas-de-Port concentre près de la moitié du total de la communauté de communes. Suivent Dombasle-sur-Meurthe (242 résidences principales), Varangéville (156) et Rosières-aux-Salines (105). Seules 3 communes rurales comptent des logements en copropriété : Sommerviller (11 résidences principales), Lupcourt (4 résidences principales) et Azelot (2 résidences principales). En 2013, 22 logements en copropriété appartiennent au parc privé potentiellement indigne (2 % du total).



À partir de données issues des services fiscaux, l'ANAH a développé un outil permettant de classer les copropriétés selon divers critères réunis en cinq familles : la situation socio-économique des occupants, l'état du bâti, le positionnement sur le marché, la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien et la présomption de présence de marchand de sommeil. Une note est attribuée à chaque copropriété en fonction de sa situation, permettant de les classer et d'identifier celles présentant le plus de critères défavorables. Selon cet outil de repérage développé par l'Anah, sur les 165 copropriétés que compte le territoire des Pays du Sel et du Vermois, 38 relèvent de la catégorie « D » (23 %), soit 3 points de moins par rapport à la moyenne du SCoTSud54 (27 %).

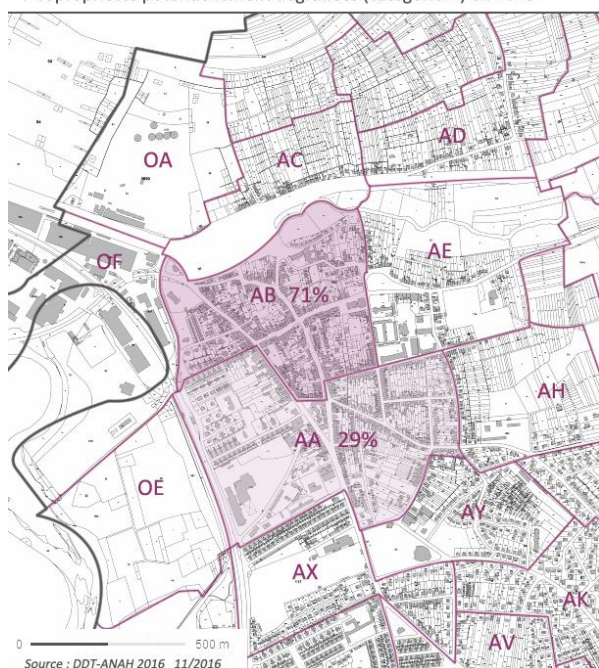
Elles sont principalement localisées dans les communes urbaines et à Sommerviller. Une analyse plus fine à l'échelle des sections cadastrales révèle que l'essentiel des copropriétés dégradées sont localisées dans les centres anciens des communes urbaines : Rosières-aux-Salines (60 %), Dombasle-sur-Meurthe (71 %) et Saint-Nicolas-de-Port (89 %). Elles sont réparties de manière diffuse sur le ban communal de Varangéville.

Il s'agit en effet de secteurs déjà identifiés dans les communes urbaines, qui cumulent la plupart des dysfonctionnements de l'habitat : taux de vacance élevé, concentration de bâti en mauvais état, présence d'habitat indigne ou très dégradé, populations paupérisées...

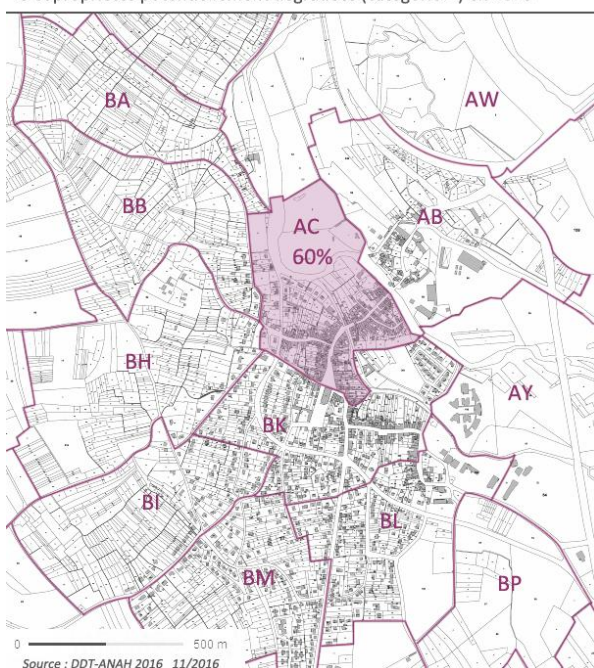
	Nombre de copropriétés potentiellement fragiles	Nombre de copropriétés dans les centres	Part de copropriétés dans les centres
Sommerviller	1	1	100 %
Rosières-aux-Salines	5	3	60 %
Varangéville	6	1	17 %
Dombasle-sur-Meurthe	7	5	71 %
Saint-Nicolas-de-Port	19	17	89 %
Pays du Sel et du Vermois	38	27	71 %

Source : DDT / ANAH 2016

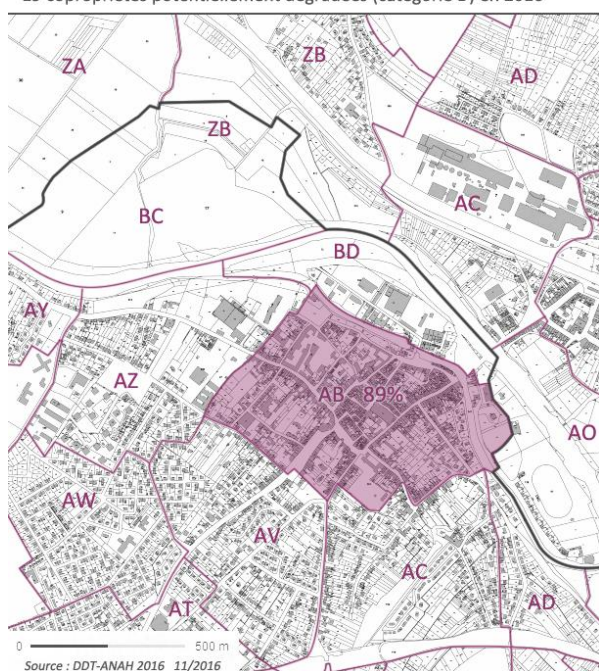
Dombasle-sur-Meurthe
7 copropriétés potentiellement dégradées (catégorie D) en 2016



Rosières-aux-Salines
5 copropriétés potentiellement dégradées (catégorie D) en 2016



Saint-Nicolas-de-Port
19 copropriétés potentiellement dégradées (catégorie D) en 2016



Compte tenu de leur localisation dans les centres anciens, les copropriétés potentiellement fragiles se caractérisent bien évidemment par leur ancienneté et leur petite taille. En effet, sur les 38 copropriétés repérées :

- 32 ont été construites avant 1949 (84 %),
- 34 sont composées de 2 à 11 logements (89 %),

On recense également dans les centres, quelques copropriétés potentiellement fragiles de plus grande taille :

- 1 compte entre 26 à 50 logements sur la commune de Dombasle-sur-Meurthe.
- 3 regroupent de 12 à 25 logements dans les communes de Rosières-aux-Salines et Saint-Nicolas-de-Port.

Les actions opérationnelles qui seraient menées dans le cadre de ce PLH devront nécessairement tenir compte des problématiques de ces copropriétés (OPAH, OPAH-RU).

DES POLITIQUES DE RÉHABILITATION MISES EN ŒUVRE DEPUIS 2006

Une mobilisation de la Communauté de communes depuis 2006

Consciente des enjeux de réhabilitation présents sur son territoire, la Communauté de communes a mis en place depuis 2006 une politique en faveur de l'habitat : une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de 2006 à 2009, une campagne de ravalement de façades, un dispositif précarité énergétique constituant la déclinaison au niveau local du CLE du département de Meurthe-et-Moselle et définissant les modalités de mise en œuvre du programme « Habiter mieux » de 2011 à 2013. Malgré les bons résultats des opérations entreprises, des besoins persistent. C'est pourquoi elle a lancé une 2^e OPAH le 26 août 2014 pour une durée de 3 ans, en partenariat avec l'État et l'Anah et le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle. Elle porte sur l'ensemble des communes du territoire et intègre le programme « Habiter Mieux ». L'association CAMEL en assure l'ingénierie sociale, financière et technique. À cela s'ajoute une convention spécifique entre le département et la Communauté de communes portant sur l'isolation thermique de l'habitat par l'extérieur, ciblant des propriétaires occupants.

270 logements réhabilités entre 2007 à 2012

Dans le cadre de la résorption de l'habitat indigne et très dégradé, 269 logements de la communauté de communes ont bénéficié d'une aide de l'Anah entre 2007 et 2012. Ces aides sont corrélées aux programmes de réhabilitation dont a bénéficié l'intercommunalité sur la période avec une OPAH entre 2006 et 2009 et le programme « Habiter Mieux » depuis 2011. Ils ciblent notamment le parc locatif et les propriétaires occupants sur la question de la précarité énergétique. La majorité des aides ont été délivrées entre 2007 et 2009, correspondant à la période effective de l'OPAH. En effet, 201 logements ont fait l'objet d'une aide représentant 74 % du total. Celles-ci ont porté principalement sur les logements locatifs avec 118 aides, contre 83 pour les propriétaires occupants. À partir de 2010, le nombre d'aides annuelles a diminué et a concerné davantage les propriétaires occupant (78 %).

Au final, le nombre de logements subventionnés est équilibré entre résidences principales (136 logements) et logements locatifs (133 logements). L'ensemble des subventions allouées dans le cadre des dispositifs de réhabilitation atteint les 2,6 millions €. L'aide versée dans le cadre de l'OPAH est la plus importante avec plus de 2,1 millions € (soit 81 % des aides). L'ensemble des travaux ont permis de générer près de 5,2 millions € pour l'économie locale. Sur les 269 logements concernés par les aides, seuls 25 se situent dans les communes rurales (soit 9 %). La commune de Saint-Nicolas-de-Port apparaît comme la commune avec le plus de logements ayant bénéficié d'une aide de l'Anah avec 103 logements (38 %), suivie de Dombasle avec 58 logements (22 %), de Rosières-aux-Salines avec 48 logements (18 %) et Varangéville avec 35 logements (13 %).

Nombre de logements subventionnés par commune entre 2007 et 2012

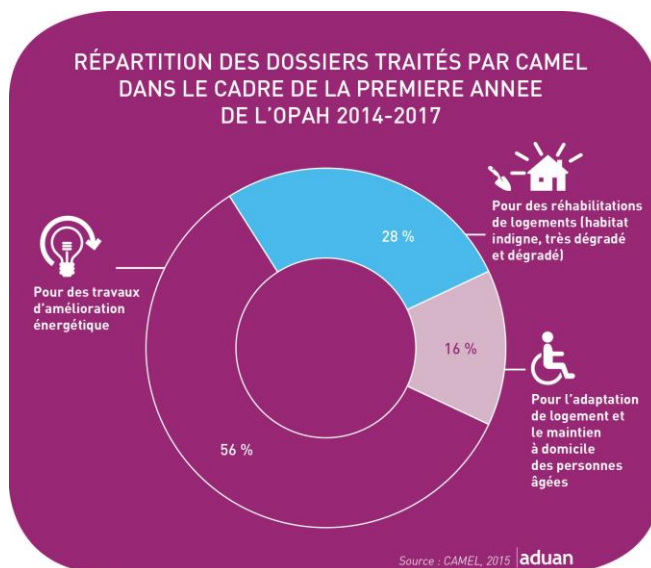
	Logements locatifs	Propriétaires occupants
Azelot	0	1
Coyviller	1	2
Dombasle-sur-Meurthe	19	39
Hudiviller	0	3
Manoncourt-en-Vermois	1	2
Rosières-aux-Salines	39	9
Saint-Nicolas-de-Port	54	49
Sommerviller	4	11
Varangéville	15	20
Pays du Sel et du Vermois	133	136

Sources : DGFIP - Anah 2012

Une 2^e OPAH en cours de mise en œuvre qui a déjà dépassé ses objectifs

Lancée en août 2014 pour une durée de 3 ans, la 2^e OPAH mise en place par la Communauté de communes poursuit les objectifs suivants :

- > **Améliorer 120 logements occupés par leur propriétaire**, soit 90 ménages entrant dans le dispositif Habiter Mieux pour l'amélioration des performances énergétiques de leur logement, 24 ménages âgés ou handicapés pour des travaux visant à l'autonomie de la personne et 6 ménages relevant de l'habitat indigne ou très dégradé pour des travaux d'alignement aux normes et d'amélioration des performances énergétiques.
- > **Réhabiliter 60 logements locatifs conventionnés à loyer social** : 3 logements à traiter prioritairement au titre de la lutte contre l'habitat indigne, 21 logements très dégradés, 27 logements dégradés ou nécessitant des travaux limités de sécurité ou de salubrité et 9 logements peu ou pas dégradés à traiter au titre des économies d'énergie.



Le bilan de la mise en œuvre de la 1^{re} année de l'opération indique un dépassement des objectifs sur les deux cibles identifiées (70 dossiers traités).

Bilan détaillé de la 1^{re} année de mise en œuvre de l'OPAH 2014-2017 des Pays du Sel et du Vermois

	ANNÉE 1		BILAN FINANCIER	
	Résultats	Objectifs	Montant total des travaux (HT)	Montant des subventions
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS				
Total des logements	47	40		
Dont logements indignes	0	2		
Dont logements très dégradés	2	0	796 416 €	640 150 €
Dont aide pour l'autonomie	11	8		
Dont travaux d'amélioration énergétique	36	30		
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS				
Total des logements	20	20		
Dont logements indignes	1	1		
Dont logements très dégradés	7	8	595 913 €	162 123 €
Dont logements dégradés	9	8		
Dont travaux d'amélioration énergétique	3	3		

Source : CAMEL, bilan 2015

UN PARC LOCATIF SOCIAL CONCENTRÉ DANS LES COMMUNES URBAINES

DÉFINITION ET REPÈRES

Le parc social public

Souvent réduit aux appellations « parc public » ou « parc social » ou « parc HLM », le parc locatif public regroupe l'offre de logements des organismes à but non lucratif - ou à lucrativité limitée - du mouvement HLM : offices publics de l'habitat, entreprises sociales de l'habitat, coopératives HLM, sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif. Il s'agit principalement de logements locatifs sociaux, mais aussi, dans une moindre ampleur de logements en accession sociale à la propriété. Ces logements, pour être à « prix abordable », font l'objet d'aides publiques et sociales : subventions, prêts à taux réduit, allocations logement... Ces soutiens publics sont regroupés sous la double appellation d'aides à la pierre (aides à la « production » de logement, via les prêts locatifs aidés) et d'aides à la personne (aides à « l'occupation », via les allocations logement de la CAF et de la MSA). Pour être éligibles à un logement social à coût réduit, les ménages ne doivent pas dépasser un certain plafond de ressources qui varie selon leur composition.

Le seuil des 20 % des logements sociaux

L'article 55 de la loi SRU « Solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 instaure un seuil minimal de 20 % de logements sociaux à atteindre dans certaines communes. Sont concernées, les communes qui comptent au moins 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France), et qui sont situées dans un EPCI d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants. La loi du 18 janvier 2013 a étendu cette obligation aux communes dites « isolées », c'est à dire n'appartenant pas aux EPCI définis ci-dessus, mais qui ont plus de 15 000 habitants et qui sont en croissance démographique. Le décret du 1^{er} août 2014 fixe la liste des EPCI et des communes isolées, assujettis. Cette même loi a par ailleurs porté le taux légal de 20 à 25 % dans les secteurs qui nécessitent une production de logements sociaux supplémentaires. Ce taux doit être atteint en 2025.

Aucune commune des Pays du Sel et du Vermois n'est concernée par ces obligations.

Les 3 grands types de logements locatifs publics

En fonction du prêt (issu des subventions de l'État) qui les finance, on distingue :

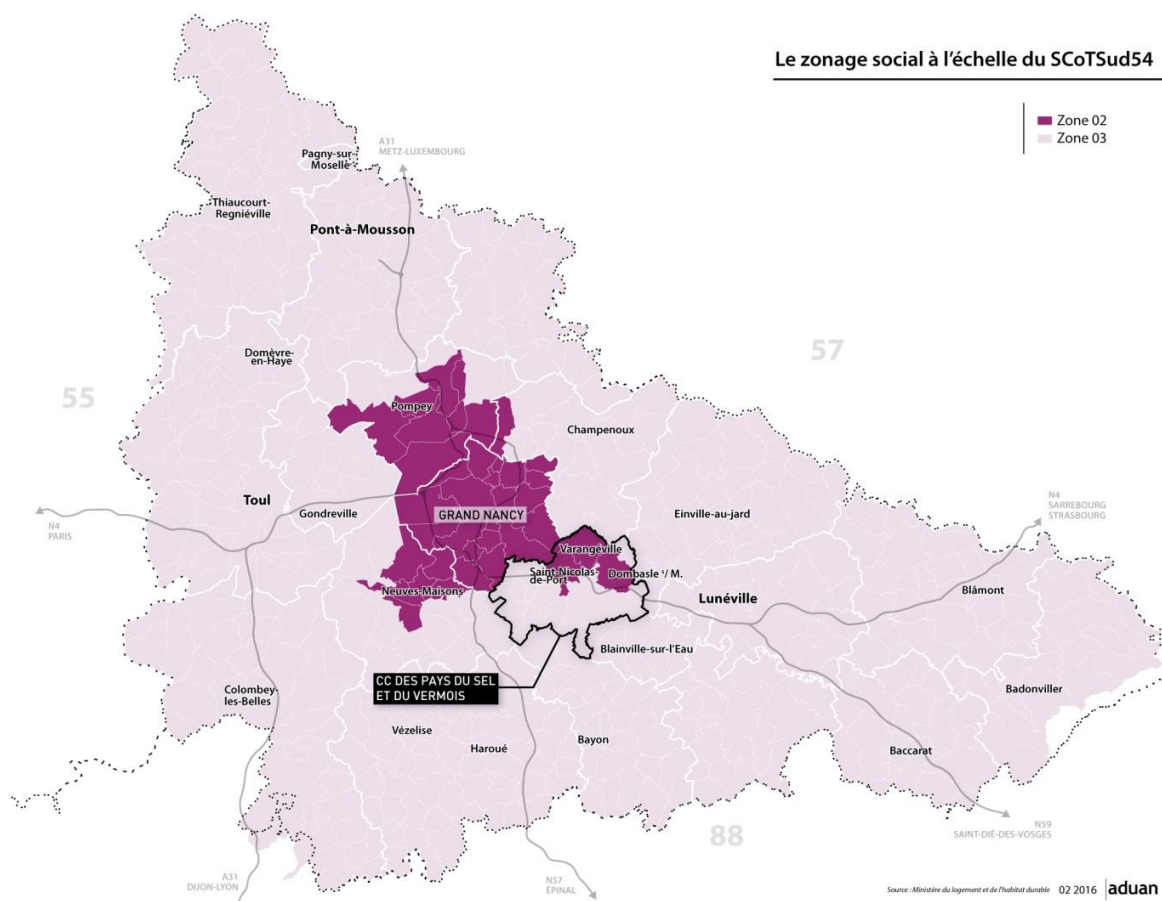
- > **PLS** : le Prêt locatif social, qui ne relève pas du logement social car les ressources des ménages sont supérieures de 30 % à celles du logement social classique.
- > **PLUS** : le Prêt locatif à usage social qui finance la création des logements sociaux classiques.
- > **PLAI** : le Prêt locatif d'aide à l'intégration qui crée des logements destinés aux personnes en difficulté, dont les ressources sont inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS.

La délégation des aides à la pierre

Depuis 2004, sur demande et après examen, il est possible pour un EPCI disposant d'un PLH de gérer et attribuer, par délégation de l'État pour une durée de 6 ans renouvelable, les aides à la pierre, à savoir les aides financières destinées d'une part, à la production (construction et acquisition), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de place d'hébergement et d'autre part, l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'Anah.

Le zonage 1, 2 et 3 (dit social)

Créé en 1978, ce zonage est utilisé pour le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL) ainsi que des plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). C'est un paramètre important, les bailleurs sociaux développant une offre nouvelle dans les zones 1 et 2 préférentiellement. Une opération de construction de logements sociaux se finance en effet à partir de subventions de l'État (notamment les prêts), d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation (PLUS, PLAI et Foncier) sur des durées de 40 à 50 ans, de fonds propres du bailleur et dans certains cas, de subvention de l'intercommunalité. Sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois, trois communes sont classées en zone 02 : Dombasle-sur-Meurthe, Saint-Nicolas-de-Port et Varangéville. Il est à noter que Rosières-aux-Salines est classée en zone 03, bien que la commune présente un profil urbain et qu'elle soit intégrée au « Pôle urbain d'équilibre » défini par le SCoTSud54.

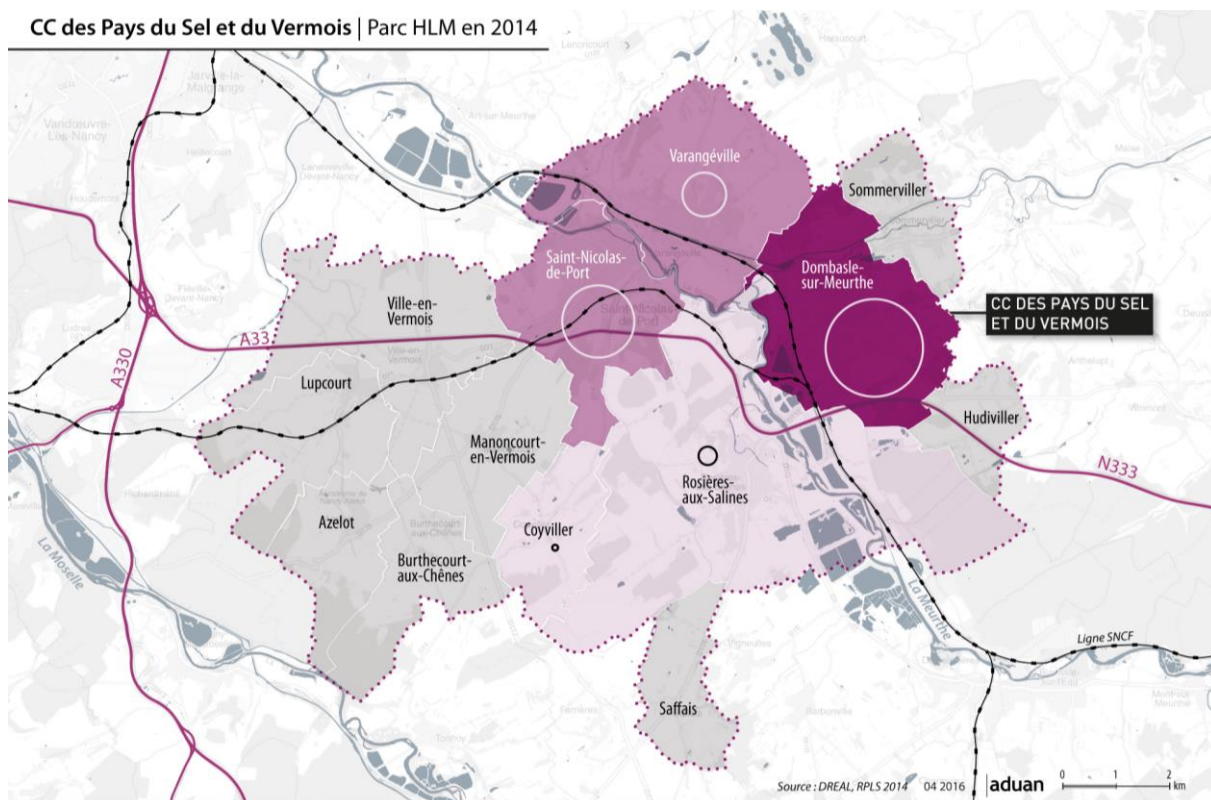


UN PARC CONCENTRÉ DANS LES COMMUNES URBAINES

Un parc pour moitié situé à Dombasle-sur-Meurthe

En 2014, 1 268 logements du parc HLM sont recensés sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois. À l'exception d'un logement sur la commune de Coyviller, l'ensemble du parc est réparti entre les communes urbaines de l'EPCI :

- > 710 logements à Dombasle-sur-Meurthe (56 % du parc)
- > 389 logements à Saint-Nicolas-de-Port (31 % du parc),
- > 143 logements à Varangéville (11 % du parc)
- > 25 logements à Rosières-aux-Salines (2 % du parc)



Part du parc HLM (en %)

- 0 %
- De 0,1 à 4,8 %
- De 4,9 à 13,3 %
- De 13,4 à 17,5 %

Nombre de logements HLM



Un parc détenu à 90 % par deux bailleurs sociaux

Six bailleurs sociaux se partagent ce volume de logements :

- > **Batigère Nord-Est** avec 698 logements (soit 55 % du parc), principalement sur Dombasle-sur-Meurthe et Saint-Nicolas-de-Port
- > **Meurthe-et-Moselle Habitat** (mmH), avec 422 logements (soit 33 % du parc), localisés sur Dombasle-sur-Meurthe et Varangéville
- > **La Société Lorraine d'Habitat** (SLH), avec 79 logements (soit 6 % du parc) à Dombasle-sur-Meurthe
- > **Vilogia-Maisons familiales lorraines** (MFL), avec 50 logements (soit 4 % du parc) à Saint-Nicolas-de-Port.
- > **Présence Habitat**, avec 14 logements à Dombasle, Saint-Nicolas-de-Port et Varangéville
- > **Le Nouveau Logis de l'Est**, avec 5 logements à Saint-Nicolas-de-Port et Varangéville

Tableau détaillé des logements locatifs publics par commune

	Batigère Nord-Est	MMH	SLH	Vilogia MFL	Présence Habitat	Nouveau Logis de l'Est	Total
Coyviller	-	1	-	-	-	-	1
Dombasle-sur-Meurthe	315	308	79	-	6	2	710
Rosières-aux-Salines	25	-	-	-	-	-	25
Saint-Nicolas-de-Port	328	4	-	50	6	1	389
Varangéville	30	109	-	-	2	2	143
Pays du Sel et du Vermois	698	422	79	50	14	5	1 268

Source : DREAL, Répertoire du parc locatif social, 2014



PORTFOLIO - Le parc locatif social dans les Pays du Sel et du Vermois



Sources des photos : mmH et Batigère Nord Est

Un parc stable en légère hausse depuis 2011

Entre 2011 et 2014, le parc HLM s'est étoffé de 90 logements supplémentaires, avec une hausse de 15 % du parc de Saint-Nicolas-de-Port (50 logements supplémentaires avec la rue du petit Rhône), de 6 % pour Dombasle-sur-Meurthe (43 logements avec des opérations comme le Clos de Mathieu ou les Jardins du rucher) et de 4 % pour Varangéville (+ 5 logements). Dans le même temps, le parc HLM de Rosières-aux-Salines a diminué de 5 logements suite à leur mise en vente. Cependant, les dernières opérations de logements sociaux neufs datent de 2010 pour mmH (2 opérations réalisées à Dombasle-sur-Meurthe) et de 2005 pour Batigère Nord Est. En outre, il convient de relever que le bailleur social Batigère Nord Est a mis en vente certains de ces biens à Dombasle-sur-Meurthe (2 immeubles de 15 et 13 logements dans le quartier Mermoz / Bert) et à Rosières-aux-Salines (5 immeubles totalisant 8 logements, rue de Sous Bermont).

Selon les es travailleurs sociaux, dans le parc HLM du territoire certains logements ont été financés dans le cadre du PDALPD par le conseil département (PLAi plan). Cependant, il n'existe pas de recensement exhaustif de cette offre dans le département. De même, il n'existe pas de suivi des publics entrés dans ce parc ni de l'état de ces logements.

Évolution du parc locatif social entre 2011 et 2014

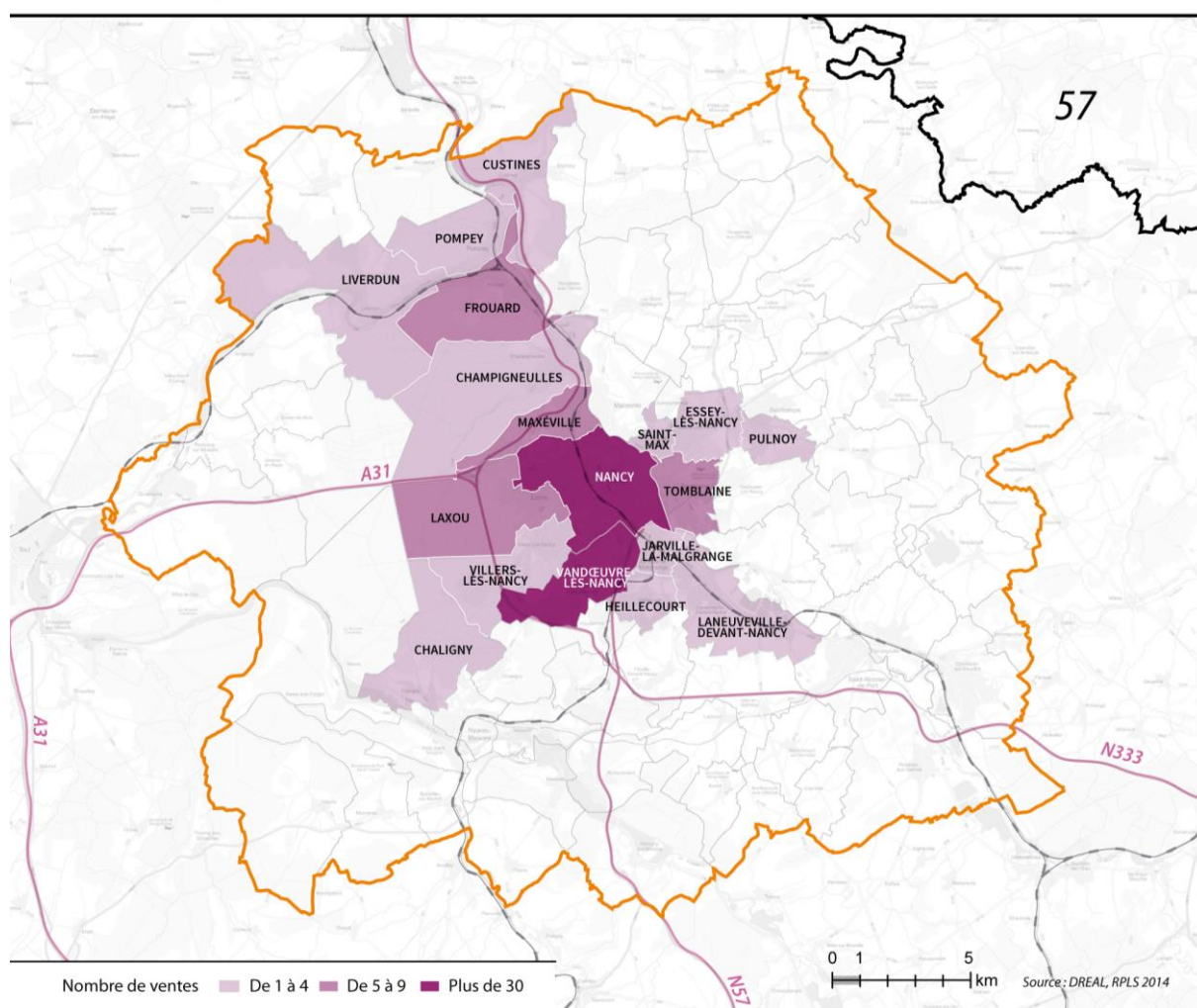
	2011	2014	Évolution 2011-2014
Coyviller	1	1	-
Dombasle-sur-Meurthe	667	710	6,4 %
Rosières-aux-Salines	33	25	- 24,2 %
Saint-Nicolas-de-Port	339	389	14,7 %
Varangéville	138	143	3,6 %
Pays du Sel et du Vermois	1 178	1 268	7,6 %

Source : DREAL, Répertoire du parc locatif social 2014

CC des Pays du Sel et du Vermois

Les ventes de logements HLM en 2014 à l'échelle du bassin de vie nancéien

04 2016 | aduan



Une vacance commerciale en augmentation

La part de logements vacants, qui était de 3,9 % en 2011 a augmenté, passant à 5,6 % en 2014. Elle surpasse désormais celle des échelles départementale et régionale qui s'élèvent respectivement à 3,7 % et 4,4 %. En novembre 2015, mmH enregistre par exemple une vacance de plus de trois mois uniquement sur son parc ancien. Ce phénomène peut notamment s'expliquer par la vétusté des bâtiments les plus anciens (lesquels font l'objet de travaux d'amélioration en cours ou programmés à l'horizon 2017), l'inadéquation de l'offre disponible à la demande (ex : surface demandée non disponible), ou encore l'inadaptation de certains immeubles aux modes de vie (ex : immeubles sans ascenseur).

Évolution de la vacance dans le parc locatif public

	Au 1 ^{er} janvier 2011			Au 1 ^{er} janvier 2014		
	CCPSV	Département	Lorraine	CCPSV	Département	Lorraine
Taux de logements vacants	3,9 %	3,3 %	4,3 %	5,6 %	3,7 %	4,4 %
Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement l'année précédente	15,1 %	12,2 %	11,7 %	10,3 %	11,5 %	11,3 %

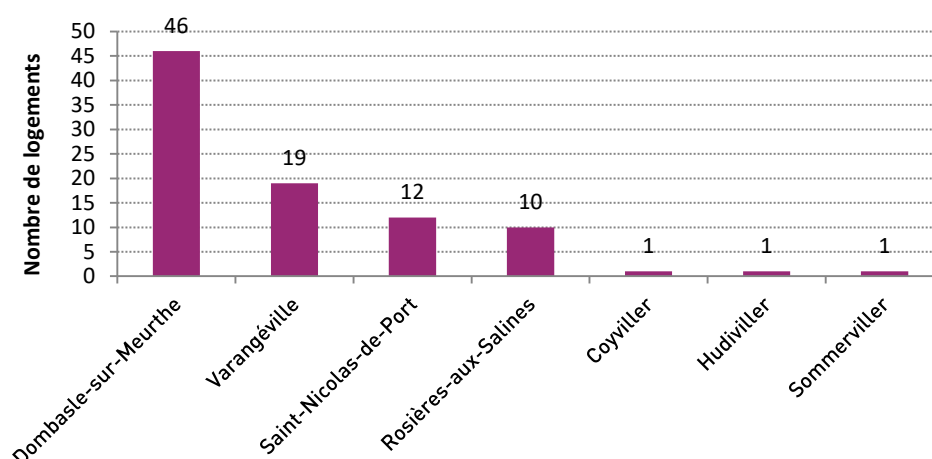
Source : DREAL, Répertoire du parc locatif social 2014

Zoom sur les logements communaux

Les logements communaux sont des logements destinés à la location, appartenant au domaine de la commune. Bien que référencés au sein du parc locatif privé (dans les statistiques de l'Insee), ils s'apparentent au logement social avec un niveau de loyer fixé selon des plafonds de ressources. En 2013, 90 logements communaux étaient recensés sur le territoire (périmètre de 2013 avec 10 communes). La quasi-totalité se trouve sur les quatre communes urbaines dont la moitié sur la seule commune de Dombasle-sur-Meurthe. Seules trois communes rurales disposent d'un logement communal : Coyviller, Hudiviller et Sommerviller.

Ces logements communaux sont en moyenne plus grands que ceux du parc locatif privé. En effet, la proportion de T4 et T5 et plus est plus importante avec respectivement 33 % et 20 % du parc contre 24 % et 18 % pour le parc locatif privé général. Les T1 et T2 ne représentent quant à eux que 19 % du parc contre 28 % pour le parc locatif privé. Ils se trouvent principalement sur les communes de Dombasle-sur-Meurthe (26 logements) et Varangéville (11 logements). Avec une taille moyenne plus grande que celle du parc locatif privé général et des prix en dessous des loyers de marché, ce parc de logements est attractif : la vacance observée n'est pas due à un manque de demande mais le plus souvent à des travaux de remise en état et le taux de rotation observé par les communes est faible.

Répartition des logements communaux sur la CCPSV



Source : CAL54 2013

DES EFFORTS À POURSUIVRE EN MATIÈRE D'ADAPTATION DU PARC HLM

Une occupation plus longue des logements liée au vieillissement des locataires

Les locataires du parc HLM occupent en moyenne plus longtemps leur logement que les locataires du parc locatif privé. En effet, 27 % des locataires HLM habitent un même logement depuis plus de 10 ans contre 20 % pour ceux issus du parc locatif privé. Les emménagés depuis moins de 2 ans ont une part similaire entre les deux parcs (28 %). Alors qu'il s'établissait à 15 % en 2011, le taux de rotation a diminué en 2014 pour atteindre 10 %. Ce taux est inférieur à celui observé à l'échelle régionale (11 %). Cette diminution de la mobilité peut s'expliquer par un vieillissement des locataires avec une augmentation des occupations comprises entre 5 et 9 ans dont la part augmente de 2 points.

Une majorité d'appartements constitués de T3 et T4

En 2014, la majorité des logements du parc HLM ont une taille intermédiaire, les T3 et T4 représentant 60 % du parc. Cette proportion est plus élevée que celle observée dans le parc locatif privé (55 %). La part des T5 et plus est en revanche plus faible avec 13 % contre 18 % dans le parc locatif privé. Cette part importante de logements de taille intermédiaire explique en partie la vacance observée au sein du parc locatif social, la demande se portant davantage sur des petites surfaces. Elle traduit également une inadéquation du parc aux besoins des ménages. À titre d'exemple, sur le quartier Jeanne d'Arc à Dombasle, 46 % des ménages sont constitués d'une seule personne tandis que l'offre est composée à 66 % de T3 (source : diagnostic participatif réalisé en 2015 par le Conseil départemental 54).

Un parc construit entre les années 1970 et 1980

Le parc HLM se compose dans sa grande majorité d'immeubles d'habitat collectif construits entre la moitié des années 1970 et le début des années 1990. La morphologie de ces constructions a évolué au cours de la période, passant des longues barres de quatre étages des années 1960 (rue Victor Hugo à Varangéville ou rues Jeanne d'Arc, Fanny Bert/Mermoz à Dombasle) à de petits immeubles plus compacts

La dispersion de ces immeubles a, par ailleurs, permis d'éviter l'effet massif généralement propre aux quartiers de grands ensembles et a favorisé leur intégration dans le bâti des communes au cours de leur développement. Les logements HLM récents prennent majoritairement la forme de maisons individuelles, jumelées ou en bande (rue Jean Jaurès et jardins du rucher à Dombasle, rue du petit Rhône à Saint-Nicolas) ou de petits immeubles (rue Sous Bermonet à Rosières, le clos de Mathieu à Dombasle). Ces logements plus récents et plus confortables répondant mieux aux attentes des locataires que les immeubles collectifs. Enfin, une partie du parc HLM se compose d'une vingtaine de logements individuels anciens (antérieurs à 1946) dont la plupart se situent dans la cité du Maroc à Dombasle-sur-Meurthe.

The image contains two horizontal stacked bar charts. The top chart, titled 'Typologie', shows the distribution of housing types: T1 (10%), T2 (18%), T3 (34%), T4 (26%), T5 (11%), and T6+ (1%). The bottom chart, titled 'Date de construction', shows the distribution by construction period: Avant 1949 (2%), 1949-1974 (33%), 1975-1989 (46%), 1990-1999 (1%), and Après 1999 (18%).

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6 +
Proportion	10 %	18 %	34 %	26 %	11 %	1 %

Date de construction	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-1999	Après 1999
Proportion	2 %	33 %	46 %	1 %	18 %

Une requalification du parc engagée

Des travaux de requalification ont été menés dans les quartiers HLM anciens au début des années 1990 (destruction d'une barre d'immeuble dans le quartier Jeanne d'Arc à Dombasle), à la fin des années 2000, notamment à Varangéville (réhabilitation des bâtiments anciens) et se poursuivent actuellement. MMH prévoit notamment la réhabilitation énergétique des bâtiments du quartier Jeanne d'Arc de Dombasle en 2017, visant à passer en niveau étiquette énergétique C au lieu de E ou F aujourd'hui, mais également l'amélioration du confort et de la sécurité : traitement des parties communes, mise en accessibilité PMR. Dans la même commune, Batigère a prévu une mise à niveau des logements de l'avenue de Gaulle/Kléber.

- Dombasle-sur-Meurthe : 229 logements du groupe « La Caserne » (livraison des travaux prévue en 2018)
- Saint Nicolas de Port : immeuble Haut de Bras composé de 52 logements (livraison des travaux prévue en 2019/2020)
- Varangéville : immeuble ECONOR composé de 30 logements (livraison des travaux prévue en 2019)



////////////////////////////////////

LA DEMANDE DE LOGEMENTS HLM

Une relative stabilité des demandes de logements HLM

Fin 2015, 224 demandes de logements HLM sont recensées sur le territoire, soit une baisse de 10 demandes par rapport à fin 2014. Cette baisse des stocks s'explique principalement par un apurement du fichier avec 148 demandes radiées pour non renouvellement,

En 2014 comme en 2015, les attributions restent stables autour de 138 logements et le volume des nouvelles demandes enregistrées s'établit autour de 270 dossiers (soit 279 en 2015 contre 269 en 2014, soit un écart de 10).

La demande de logements HLM en 2014 et 2015

	Année 2014	Année 2015
Stock en début d'année	263	231
Nouvelles demandes	269	279
Attributions	- 137	- 138
Radiations	- 161	- 286
Stock en fin d'année	234	224

Source : SNE, 2014-2015

Une demande portant majoritairement sur des petites surfaces, émanant de ménages modestes, dont 22 % est issu du parc privé (analyse des données de 2014)

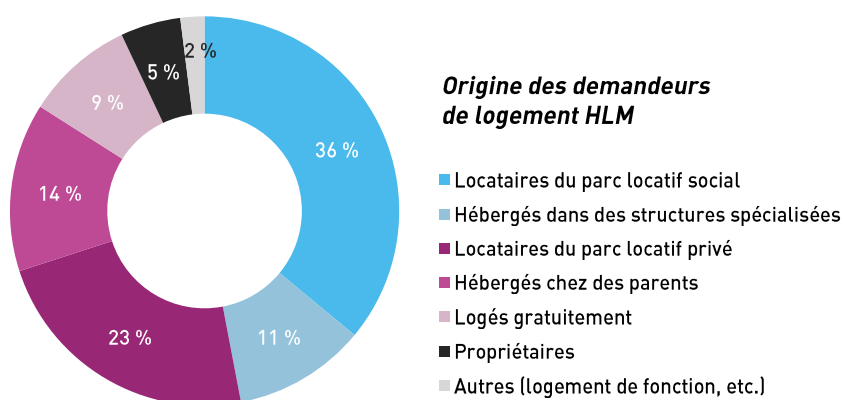
L'analyse des demandes de logement HLM en fin d'année 2014 permet de dégager un profil du demandeur de logement HLM :

- > *La composition du ménage* : les ménages demandeurs les plus nombreux sont composés d'une personne, suivis des ménages de deux personnes : ensemble ils représentent 68 % des demandes.
- > *Les revenus* : avec un revenu mensuel moyen de 1 184 €, les demandeurs de logement HLM du territoire sont plus défavorisés en moyenne qu'aux échelles départementale et régionale (respectivement 1 326 € et 1 293 €). Près de 18 % des demandeurs ont un revenu inférieur à 500 €/mois.
- > *Le parc d'origine* : près de 36 % des demandeurs sont issus du parc locatif social. Le parc locatif privé représente la 2^e source de demandeurs avec 22 % du total.
- > *L'âge du demandeur* : les demandeurs sont un peu moins âgés qu'aux échelles départementale et régionale. Leur âge moyen est de 40 ans contre 41 ans en Meurthe-et-Moselle et 42 ans en Lorraine. De plus, les personnes âgées de plus de 60 ans constituent 12,8 % des demandeurs contre 13,7 % sur l'ensemble de la Meurthe-et-Moselle.
- > *La date de la demande* : la majorité des demandes sont récentes avec 74 % d'entre elles réalisées dans l'année. Le pourcentage atteint 93 % pour une période inférieure à 2 ans.
- > *Le motif de la demande* : le 1^{er} motif de la demande est le coût et la qualité inadaptée du logement actuel (58 %). Les autres raisons évoquées sont liées à la famille (13 %), à la santé (10 %), aux mobilités (9,5 %), au voisinage (6,5 %) et diverses (3 %).

Synthèse des caractéristiques des demandeurs de logement HLM (année 2014)

68 % des demandes portent sur des T1 - T2 - T3	22 % des demandeurs issus du parc privé	1 184 € Revenu mensuel moyen du ménage
2,2 personnes Taille moyenne des ménages demandeurs	74 % des demandes datent de moins d'un an (93 % moins de 2 ans)	58 % des demandes dues à la qualité inadaptée du logement actuel

Source : SNE

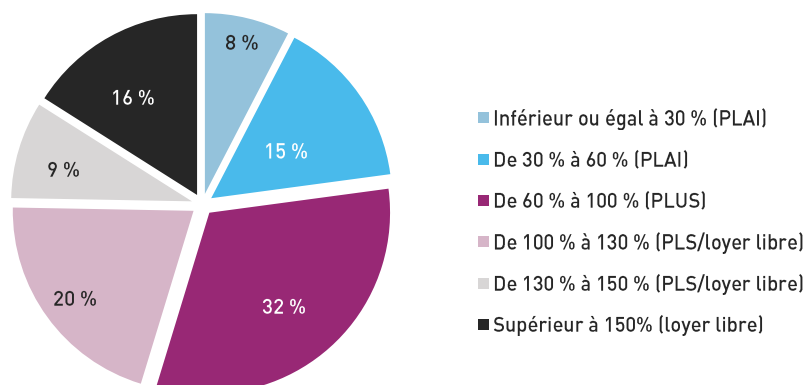


Source : SNE 2014

La demande potentielle - 55 % des ménages sont éligibles à un logement HLM

En 2013, 6 295 ménages ont des revenus inférieurs à 100 % des plafonds HLM, soit 55 % du total des ménages du territoire. Parmi eux, 2 632 ménages sont éligibles aux logements HLM type PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. Les plafonds HLM type PLUS et PLS concernent quant à eux respectivement 3 663 et 3 368 ménages. La réforme des plafonds de ressources introduite par la loi MOLLE en 2009 a diminué le plafond pour l'accès aux logements sociaux. Cela se traduit par une diminution importante du nombre et de la part de ménages susceptibles d'accéder à un logement HLM. Alors que 70 % des ménages avaient des revenus inférieurs au plafond HLM en 2007 à l'échelle nationale, seuls 55 % sont dans le même cas en 2013. Ces chiffres confirment les analyses précédentes. La part des ménages potentiellement éligibles au parc HLM est bien évidemment plus importante dans les communes aux faibles revenus.

Répartition des ménages selon les plafonds HLM



Source : DGFIP, Filocom 2013

Un potentiel de besoin en logements locatifs à coûts intermédiaires

Si ces chiffres traduisent l'état de la demande actuelle, une demande potentielle de logements HLM est à relever parmi les locataires du parc locatif privé. Les 3/4 des ménages y résidant ont en effet des niveaux de ressources inférieurs au plafond PLUS du logement HLM. Ne souhaitant pas ou ne parvenant pas à accéder au parc locatif social, ces 1 700 ménages occupent souvent des logements de qualité médiocre (notamment dans le parc locatif potentiellement indigne), et pourraient donc être accueillis au sein du parc HLM.

Répartition des ménages des Pays du Sel et du Vermois par type de parc et niveau de ressources

		PARC LOCATIF PUBLIC		PARC LOCATIF PRIVÉ		PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	
		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
PLAI	Inférieur ou égal à 30 %	308	26 %	384	17 %	155	2 %
PLAI	De 30 % à 60 %	412	35 %	522	23 %	789	10 %
PLUS	De 60 % à 100 %	339	28 %	801	36 %	2 454	31 %
PLS loyer libre	De 100 % à 150 %	123	10 %	415	19 %	2 804	35 %
PLS loyer libre	Supérieur à 150 %	14	1 %	105	5 %	1 711	22 %
Total		1 196	100 %	2 227	100 %	7 913	100 %

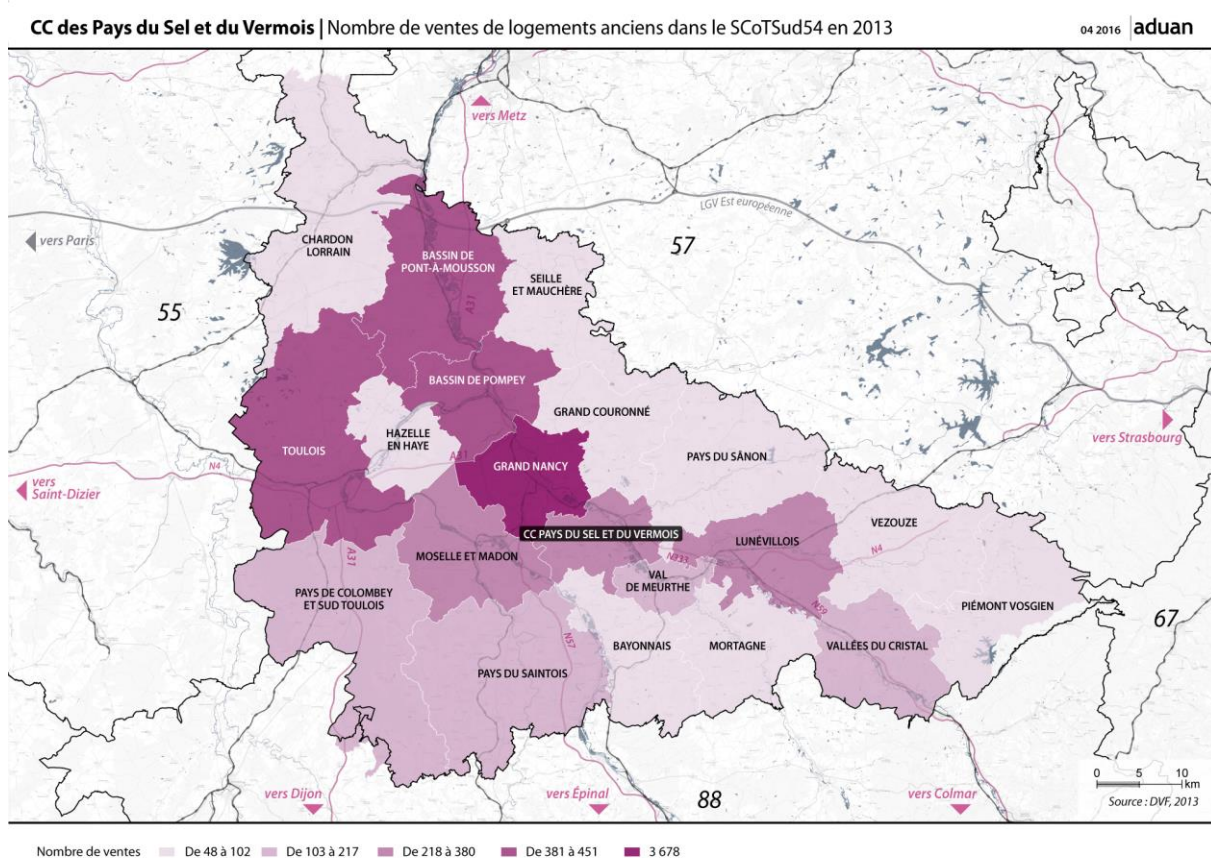
Source : DGFIP, Filocom 2013

DES MARCHÉS IMMOBILIERS EN RECOMPOSITION DEPUIS LA CRISE IMMOBILIÈRE

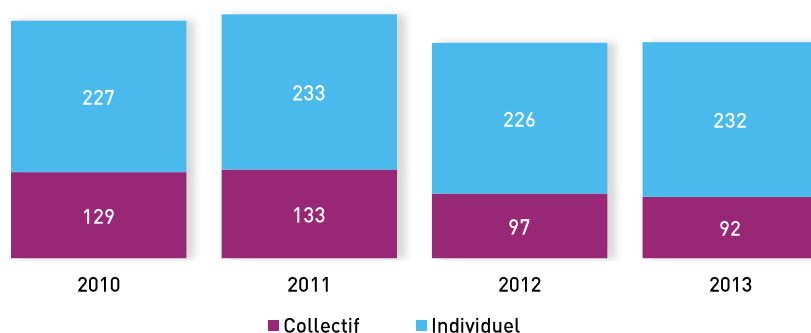
DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN QUI DOMINENT L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

Une stabilisation du volume des transactions depuis 2010, entre 320 et 360 ventes par an

Le marché de l'ancien est prépondérant par rapport au marché du neuf sur le territoire. En 2013, 324 logements anciens ont été vendus sur le territoire, contre trois logements neufs. Après une chute marquée des transactions en 2008 suite à la crise, le marché est en phase de stabilisation avec des ventes annuelles s'échelonnant entre 320 et 370 logements sur la période 2010-2013. En 2013, les maisons individuelles constituent 72 % des transactions. Avec 324 ventes en 2013, le marché de l'ancien est le 4^e plus actif du SCoTSud54 après celui du Grand Nancy (3 678 ventes) et des Communautés de communes du Toullois, du Bassin de Pompey et de Pont-à-Mousson (450 ventes environ pour chacune). Le nombre de transactions surpasse celui des territoires de Moselle et Madon et du Lunévillois avec 286 ventes pour les deux territoires.



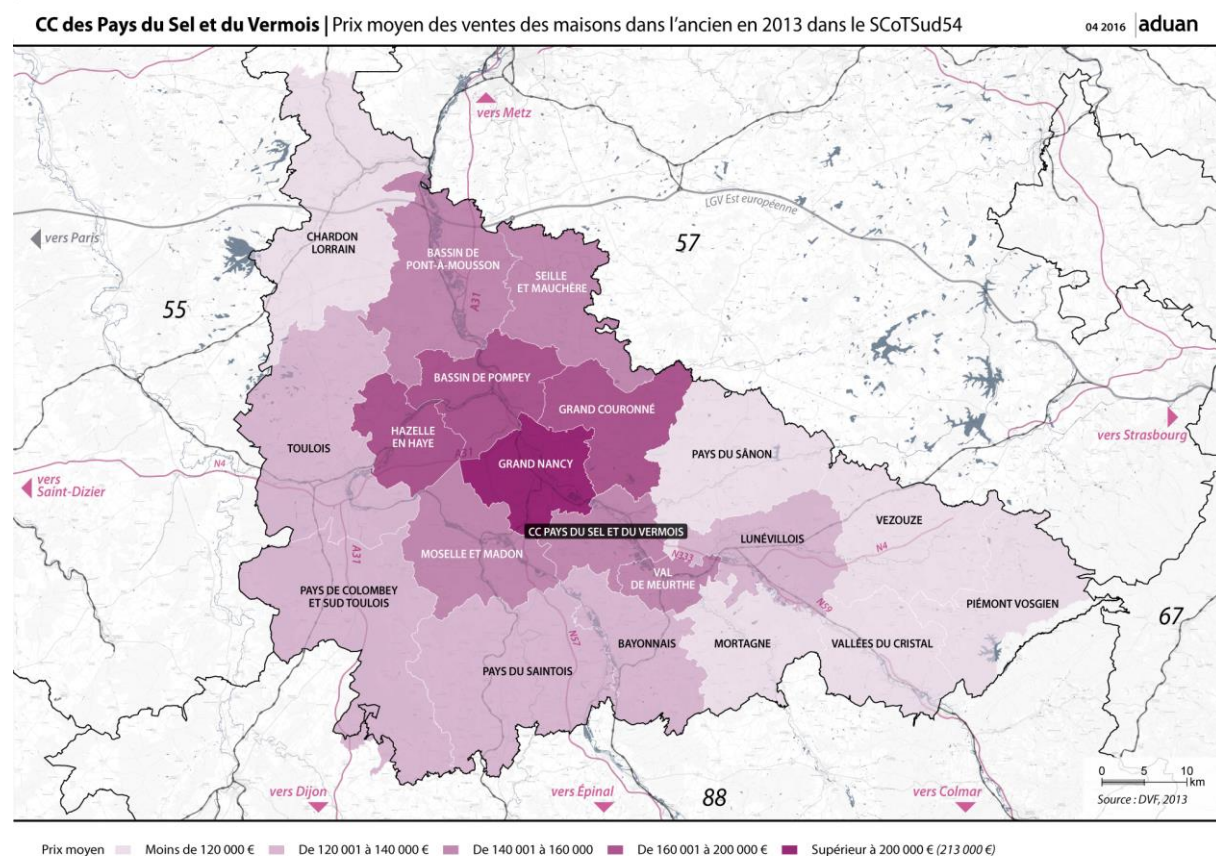
Nombre de logements anciens vendus entre 2010 et 2013



Source : DVF, 2013

Des niveaux de prix accessibles

En 2013, une maison se négocie en moyenne à 146 300 €. Ce niveau de prix est similaire à celui constaté sur les territoires de Pont-à-Mousson, de Seille et Mauchère ou encore du Val de Meurthe. Il reste toutefois moins élevé que les prix appliqués dans les EPCI périurbains du Nord de l'agglomération nancéienne qui s'échelonnent entre 161 000 € pour le Bassin de Pompey et 195 000 € à Hazelle en Haye. En 2013, il faut compter un budget de 100 000 € pour acquérir un appartement ancien sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois. Si l'on raisonne au coût au m², le prix s'élève à 1 245 €. Le niveau de prix est relativement proche de celui du Bassin de Pont-à-Mousson (1 264 €/m²). Il demeure toutefois moins élevé que sur les Communautés de Communes de Moselle et Madon (1 402 €/m²) et du Bassin de Pompey (1 470 €/m²).

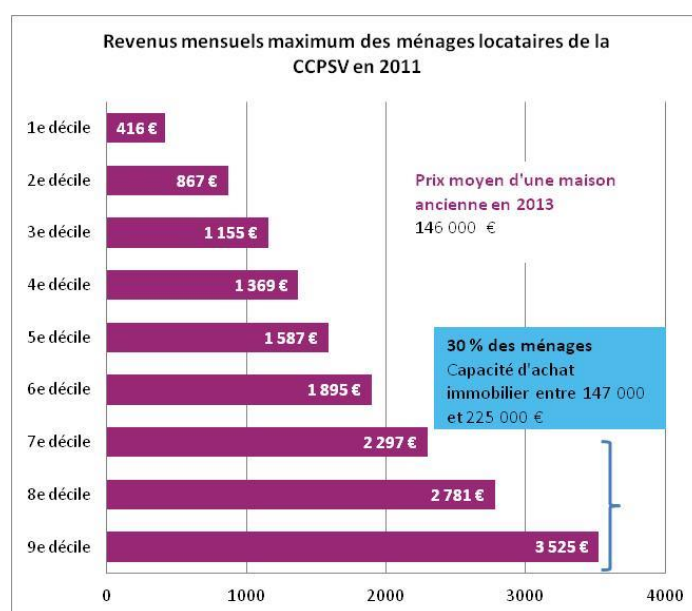


Un marché attirant les seniors du territoire et les familles à revenus modestes accédantes du Grand Nancy

Selon les professionnels de l'immobilier de Pays du Sel et du Vermois, il existe des différences entre communes urbaines et rurales, ces dernières ayant vu leur marché plus dopé sous l'effet de la construction neuve que par les ventes dans le parc existant. En outre, deux profils de clients caractériseraient la demande sur le territoire :

- > **Les habitants du territoire (notamment âgés)** disposant d'un apport et qui sont attachés à leur commune et qui souhaitent vieillir sur le territoire. Pour ces ménages qui recherchent principalement des maisons de plain-pied dans le cadre de leurs parcours résidentiels, la localisation et la proximité des services sont importantes, de même que la qualité du bien.
- > **Les primo-accédants de l'agglomération nancéienne** : la demande de ces ménages porte davantage sur les prix que sur un type de maison en particulier, même si la proximité des transports en commun et des groupes scolaires (notamment pour les familles avec enfant(s)) sont des critères de plus en plus pris en compte. De même, l'absence d'assainissement collectif constitue également un frein majeur à la vente.

L'analyse du pouvoir d'achat immobilier des accédants potentiels (locataires du parc locatif privé, soit 20 % des ménages) résidant dans le Pays du Sel et du Vermois confirme l'analyse des professionnels locaux. En effet, au regard de leurs revenus, seuls 30 % de ces ménages ont une capacité financière leur permettant d'acquérir une maison ancienne ayant une valeur supérieure à 147 000 € sur le territoire (avec un taux d'effort calculé à 30 % et un apport de 10 %). Rappelons que sur le territoire 70 % des ménages sont propriétaires de leurs résidences principales. Avec la revente de leurs biens ces ménages disposent de moyens financiers pour l'acquisition d'un autre logement.



Source : simulation aduan d'après les données Insee, RP 2012

Au total, le marché de l'ancien des Pays du Sel et du Vermois s'organiserait en trois sous-marchés plus ou moins actifs :

- > **Le marché actif des pavillons de taille moyenne (80 % du marché)** : selon les professionnels, ce marché est celui qui a le **moins** souffert au cours de ces dernières années de crise immobilière. Le bien doit cependant être au juste prix et ne pas dépasser un seuil de 150 000 euros. Les maisons des anciennes cités ouvrières constituent en particulier des produits attractifs : entre 125 et 130 000 euros, 70 000 euros à rénover.
- > **Le marché en repli des grandes maisons bourgeoises (20 %)** : ce marché a fortement souffert. Alors qu'avant 2008 ces produits étaient vendus dans des délais courts, ils peinent aujourd'hui à trouver des preneurs.
- > **Le marché de l'investissement locatif** (acheter un logement pour louer) et de l'investissement immobilier (acheter pour revendre) : il n'a pas complètement disparu, mais c'est un marché de niche.

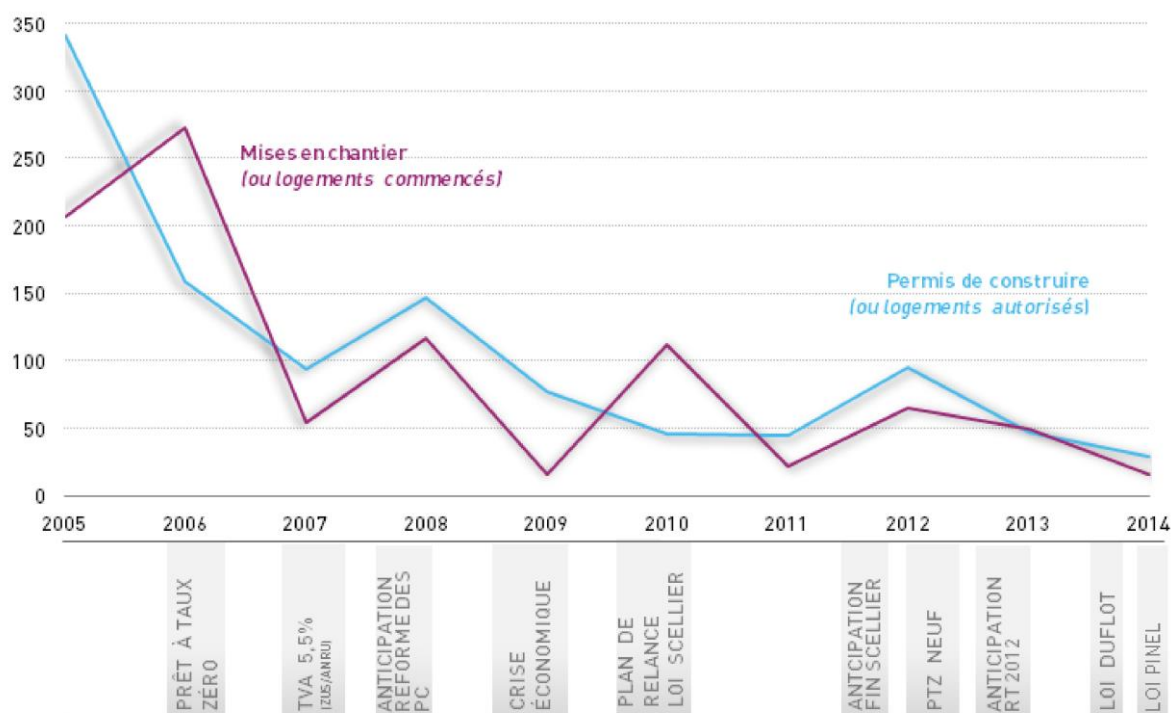
UNE CONSTRUCTION NEUVE RALENTIE, PORTÉE PAR LES PARTICULIERS DU TERRITOIRE

Un marché en recul et en dents de scie depuis 2006

Dans un contexte national de la construction et de l'immobilier morose, le marché de l'immobilier neuf enregistre sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois un net ralentissement de ses volumes depuis 2011. Si au cours de la décennie 2005-2014, 933 logements ont été mis en chantier sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois, le rythme de construction est à la baisse, 2014 constituant une année record avec seulement 16 logements commencés. Néanmoins, les mises en chantier sur le territoire suivent les tendances nationales et régionales avec une baisse du niveau de production. Cette dernière est toutefois plus significative sur l'intercommunalité : - 92 % entre 2005 et 2014 contre - 52 % en Lorraine et - 34 % en France métropolitaine à la même période. Au total, 3 périodes peuvent être distinguées au cours de la décennie :

- > **Les années 2005-2006** se caractérisent par un rythme de construction élevé où la production est 2,5 fois plus élevée que la moyenne avec 240 logements produits annuellement. La moitié de la production du territoire est assurée par Dombasle-sur-Meurthe. l'année 2006 avec une production maximale de 273 logements représente un pic de la construction neuve qui ne sera depuis jamais à nouveau atteint.
- > **La période 2007-2010**, où la production est en nette baisse avec 75 nouveaux logements construits annuellement en moyenne. La part de la construction sur Dombasle-sur-Meurthe demeure toutefois importante (46 % sur la période).
- > **La période 2011-2014** caractérisée par une très faible production de logements (6 fois moins élevée qu'en 2005-2006) avec 38 mises en chantier annuelles en moyenne. La production localisée sur Dombasle-sur-Meurthe est quasiment absente, seuls 7 nouveaux logements y ont été construits en 4 ans. Le plus fort de la production a été réalisé sur les communes de Saint-Nicolas-de-Port (49 logements) et Sommerviller (34 logements).

Les dynamiques immobilières sur les Pays du Sel et du Vermois

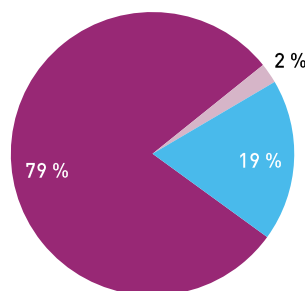


Une production soutenue par les habitants des Pays du Sel et du Vermois, et dominée par l'individuel

La production de logements neufs entre 2011 et 2014 est principalement à l'initiative de particuliers : ces derniers sont en effet à l'origine de près de 80 % des dépôts de permis de construire. Les Sociétés civiles immobilières (SCI) représentent la majorité des permis de construire restant avec 19 %, la part des bailleurs HLM n'étant que de 2 %. À noter qu'aucun permis de construire n'a été déposé par un promoteur sur la période. Les particuliers à l'origine des mises en chantier sur le territoire sont avant tout des résidents des Pays du Sel et du Vermois. En effet, 48 % des nouveaux permis ont été déposés par des particuliers vivant déjà dans le territoire des Pays du Sel et du Vermois. Les particuliers originaires du Grand Nancy représentent le contingent le plus important (hors CCPSV) avec 37 % des nouveaux permis déposés. Leur part est l'une des plus importantes parmi les EPCI du SCoTSud54. Les plus élevées concernent les territoires de Hazelle en Haye (57 %), du Bayonnais (45 %) et du Grand Couronné (42 %). Les permis de construire déposés par des particuliers originaires des autres EPCI limitrophes restent quant à eux marginaux : 9 % sont issus du Lunévillois, du Saintois ou de Moselle et Madon. Compte-tenu de ces éléments, il en résulte une offre principalement orientée vers l'individuel : les 2/3 des nouvelles constructions concernent ainsi des logements individuels depuis 2005 (soit 622 logements). Leur construction est plus homogène au fil des années que celle des logements collectifs dont 70 % ont été livrés sur deux années (2006 et 2010). Près de 85 % des logements collectifs commencés sur la période l'ont été à dans deux communes urbaines : 40 % à Dombasle-sur-Meurthe (les jardins de Tivoli, le clos de Mathieu) et 45 % Saint-Nicolas-de-Port (ancien site Vauconsant).

Répartition des logements commencés entre 2011 et 2014 selon les maîtres d'ouvrage

■ Particulier
■ HLM
■ SCI

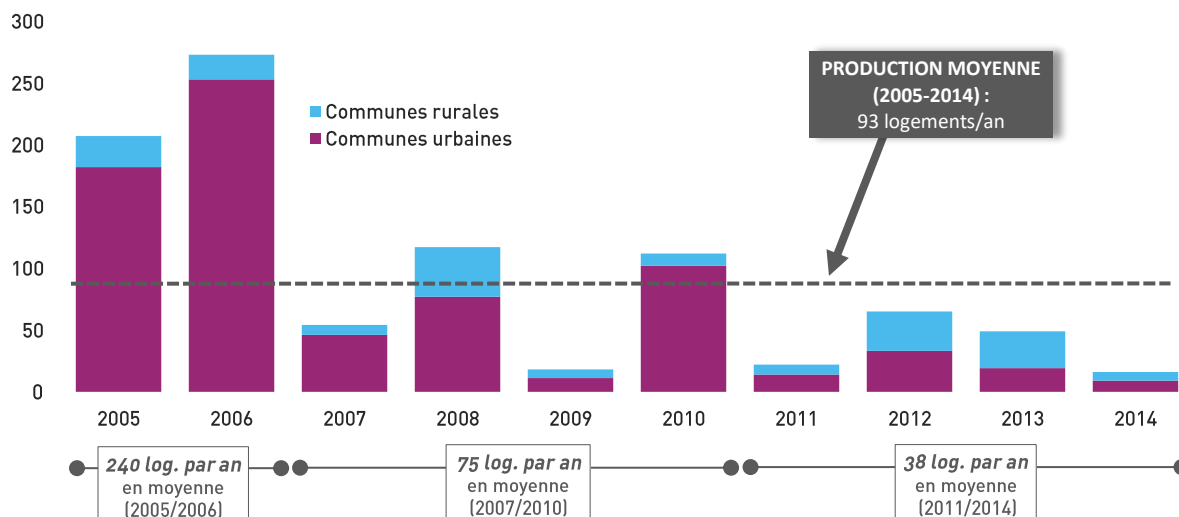


Source: DREAL, Sitadel 2

Une offre de logements neufs en net recul dans les communes urbaines depuis 2010

Au sein des Pays du Sel et du Vermois, ce sont les communes urbaines qui enregistrent un recul marqué du rythme de la construction neuve. Si elles totalisent 80 % de la construction neuve de l'EPCI entre 2005 et 2014, on observe depuis 2011 une baisse sensible des volumes. Entre 2011 et 2014, plus de la moitié des permis déposés sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois ont été déposés à Sommerviller (29 %) et Saint-Nicolas-de-Port (24 %).

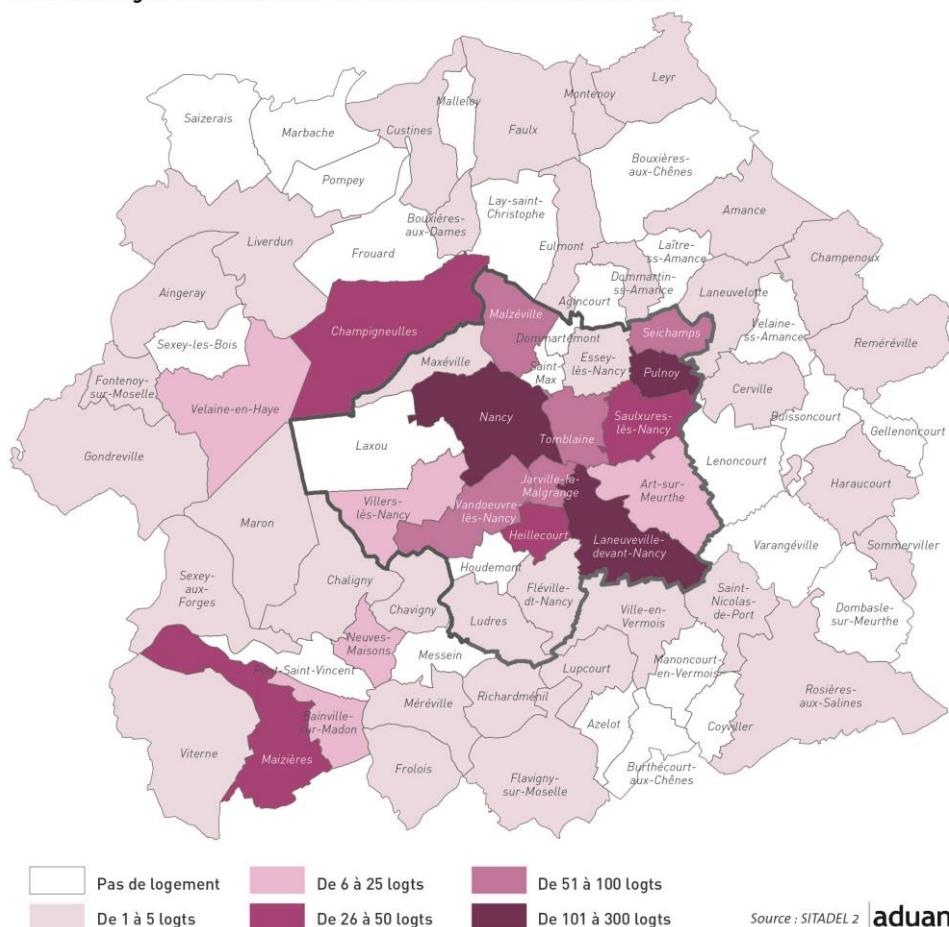
Les mises en chantier dans les Pays du Sel et du Vermois



Un repli de l'activité qui s'explique par le recentrage de la promotion immobilière privée sur l'agglomération nancéienne

Cette baisse s'explique par le retrait des promoteurs immobiliers sur les marchés du collectif et de la maison clé en main. Ils laissent place à d'autres opérateurs orientés vers l'accession individuelle en lot libre (aménageurs-lotisseurs et constructeurs de maison) (cf. point suivant sur le marché foncier). La promotion immobilière en collectif qui a connu un développement ponctuel à l'échelle du bassin de vie durant la période 2004-2008, s'est en effet retirée en se reportant sur le marché de l'agglomération nancéienne. La réforme du zonage de l'investissement locatif intervenue en 2014 ne devrait pas favoriser le retour des promoteurs sur ce territoire. Les communes du bassin de vie hors Grand Nancy, qui localisaient 46 % de la production de logement du bassin durant la période 2005-2008, n'accueillent désormais plus que 32 % des constructions entre 2009 et 2014. Pour plusieurs experts locaux, il s'agit d'un retour à la normale.

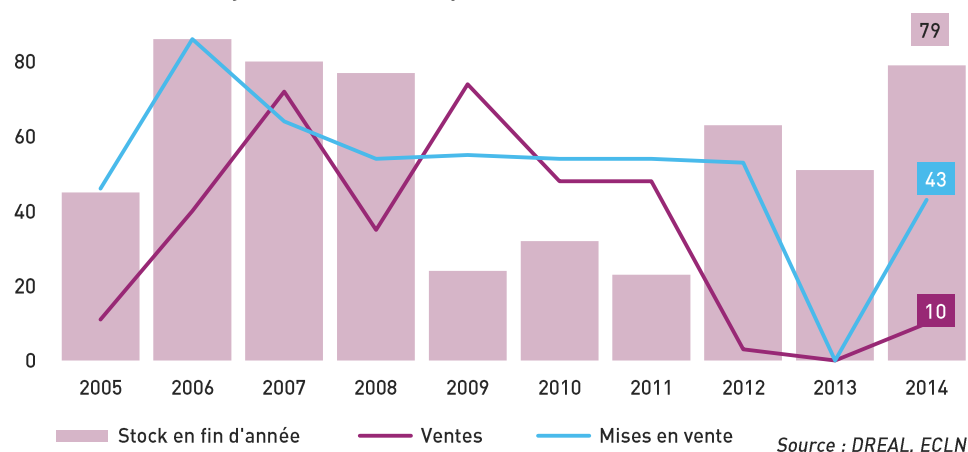
Nombre de logements commencés en 2014 dans le bassin de vie nancéen



Aucune vente de logements neufs depuis 2010

Ce recentrage de la construction sur l'agglomération nancéienne s'accompagne d'une détérioration de l'activité de promotion immobilière sur la période 2005-2014. Depuis 2010, aucune vente de logement neuf n'a ainsi été enregistrée sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois. Ce phénomène, qui n'est pas propre à la Communauté de communes, s'observe à l'échelle du bassin de vie (hors Grand Nancy). En effet, alors que le nombre annuel moyen de ventes s'établissait à 47 logements entre 2005 et 2011, il s'élève depuis 2012 à seulement 4 logements par an. Les ventes de logements ont principalement eu lieu dans les Communautés de communes de Moselle et Madon et du Bassin de Pompey. Au total, sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois, seuls 38 logements ont été mis en vente depuis 10 ans. Il s'agit d'un lot de 20 appartements mis en vente à Saint-Nicolas-de-Port en 2006 (comprenant 2 T2, 7 T3 et 11 T4) et d'un lot de 18 maisons de type T5 et plus, mises en vente à Dombasle-sur-Meurthe en 2010.

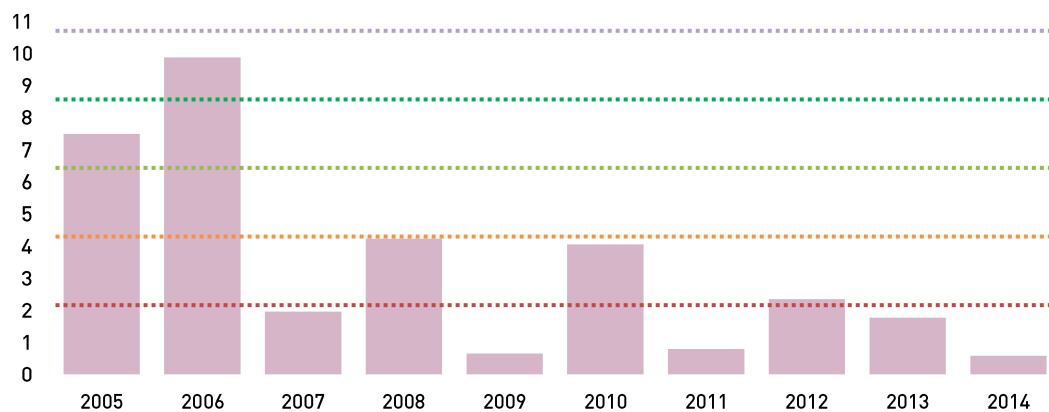
**La commercialisation des logements neufs dans le bassin de vie nancéien
(hors du Grand Nancy / avec la CC des Pays du Sel et du Vermois)**



Une situation de sous production

Selon les ratios admis en France permettant de faire le lien entre la production de logements et les besoins de la population, le territoire des Pays du Sel et du Vermois est en situation de sous production sur la période 2005-2014 avec 3,4 logements neufs pour 1 000 habitants. Cette situation est due notamment à la crise économique de 2008 qui a fortement ralenti la production neuve. En effet, le ratio entre 2009 et 2014 ne s'élève qu'à 1,7 logement pour 1 000 habitants contre 5,9 entre 2005 et 2008.

**Ratio de production de logements neufs pour 1 000 habitants par an
dans les Pays du Sel et du vermois**



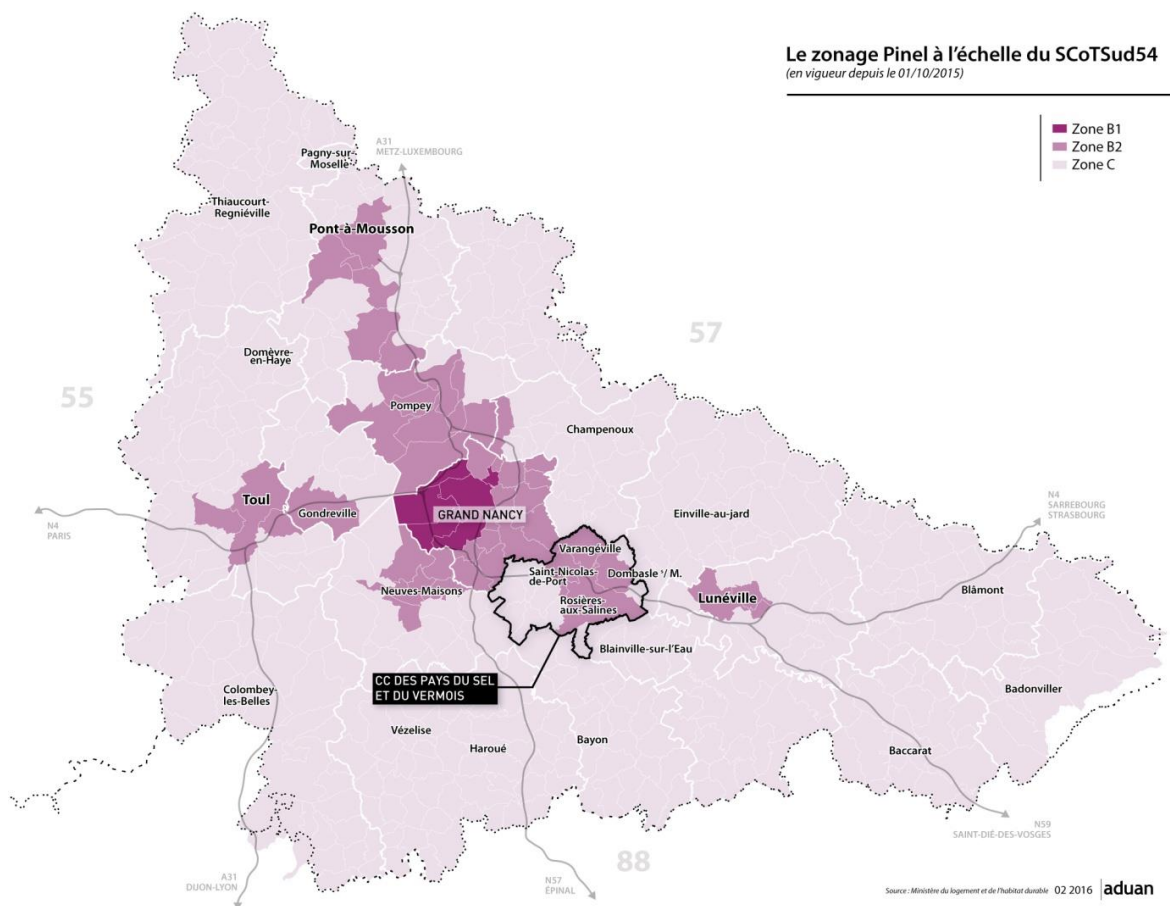
Légende

- 0-2** Pénurie, décroissance démographique corrélée à une désaffection du marché
- 2-4** Sous production et décroissance démographique
- 4-6** Production minimale pour stabilité démographique
- 6-8** Équilibre à légère croissance démographique
- 8-12** Croissance raisonnée à forte
- > 12** Croissance forte à risque de surproduction

Source : DREAL, Sitadel 2



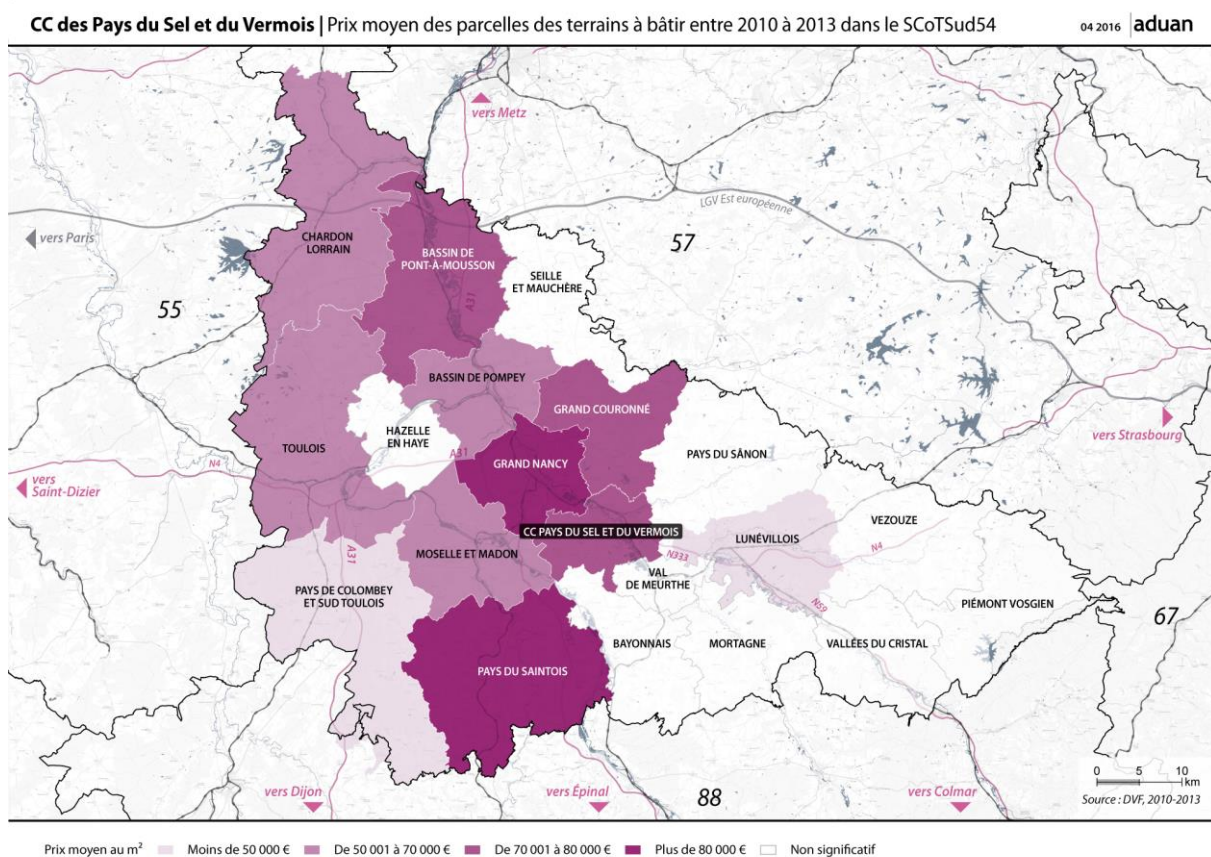
REPÈRES - La réforme Duflot-Pinel et le nouveau zonage de l'investissement locatif



Le marché immobilier neuf français se caractérise par des évolutions cycliques, en grande partie dépendantes de la mise en place d'incitations fiscales. Depuis le début des années 1980, les pouvoirs publics soutiennent en effet indirectement l'activité de la construction neuve et de la promotion immobilière par le biais de dispositifs dits d'investissement locatif. Encadrés par la loi, ces dispositifs permettent à un particulier souhaitant investir dans un logement, de déduire fiscalement une partie du montant de son investissement, à condition de le louer pendant une durée déterminée et sous certaines conditions. Depuis 1984, huit dispositifs de défiscalisation ont ainsi été successivement instaurés, puis remplacés : Quilès et Méhaignerie (1986-1996), Périssol (1996-1999), Besson (1999-2002), Robien (2003-2005), Borloo et Robien recentré (2006-2009), Scellier (2009-2012), Duflot (2013) et Pinel (2014). Outre l'introduction d'un nouveau dispositif, la réforme de 2014 a été marquée par la définition d'un nouveau zonage. Créé en 2003 et révisé en 2006 et 2009, ce zonage dit « A / B / C » (pour le distinguer du zonage « 1, 2 et 3 » s'appliquant au logement social) s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales, à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix. Outre les dispositifs d'investissement locatif, il sert de référence territoriale à de multiples dispositifs créés par l'État notamment **le Prêt à Taux Zéro (PTZ)**. Cinq zones sont définies en fonction de leur caractère prioritaire : les zones A et Abis (région Île de France), les zones B1 et B2 et la zone C (reste du territoire).

UN MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR ACTIF

Sur la période 2010-2013, le prix moyen d'une parcelle de terrain à bâtir s'élève à 74 500 € sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois. Ce prix est inférieur à la moyenne du Sud54 qui s'élève à 87 000 €. Toutefois, d'importantes disparités de prix existent entre les secteurs les plus chers que sont le Grand Nancy (102 000 €) et le Pays du Saintois (91 000 €) et les secteurs les plus abordables que sont le Pays de Colombey et du Sud Toulais (44 000 €) et le Lunévillois (47 000 €). En 2^e couronne du Grand Nancy, il faut compter entre 50 000 et 80 000 € pour une parcelle, ce qui est conforme à la moyenne relevée sur la communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois. La surface moyenne d'une parcelle vendue atteint 897 m², soit une surface supérieure à la moyenne du Sud54 (652 m²). Le prix varie selon la surface de la parcelle vendue : une parcelle d'une taille comprise entre 700 et 1 000 m² se vend en moyenne à 64 000 € tandis qu'une parcelle de taille supérieure (entre 1 000 et 1 500 m²) se vend à un prix plus élevé (85 000 € environ). Lorsque l'on prend comme référence le prix du m², le budget moyen s'élève à 88 €/m² sur le territoire. Le prix moyen d'une parcelle à bâtir varie selon la localisation et l'opérateur de 60 €/m² à 120 €/m². Pour les autres EPCI hors Grand Nancy, les valeurs s'échelonnent selon les secteurs de 40 à 130 €/m². Les prix les plus élevés se trouvent dans les bassins de Pompey et de Pont-à-Mousson.



UN MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ ACCESSIBLE JOUANT UN RÔLE SOCIAL

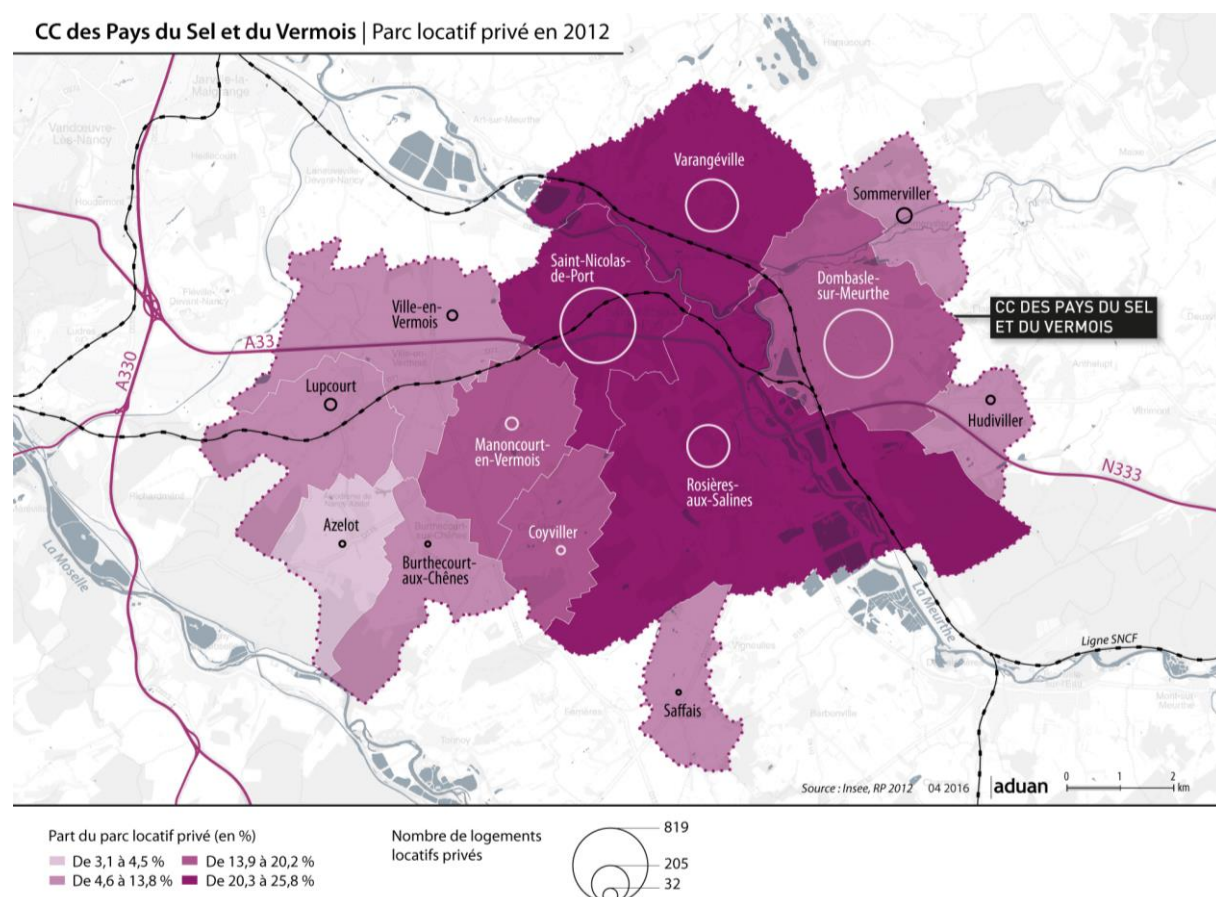
Un parc essentiel dans l'équilibre des marchés et la diversification des parcours résidentiels

Le parc locatif privé joue un rôle essentiel dans l'accueil des ménages en mobilité, dont la stabilité professionnelle et/ou familiale n'est pas acquise, et qui ne souhaitent, ou ne peuvent, accéder ni à la propriété ni au parc social. Cette fonction prend une importance singulière compte-tenu de la hausse du nombre de personnes seules (+ 8 % entre 2007 et 2012) et de petits ménages notamment dans les centres urbains, tandis que les familles et grands ménages se logent plutôt en périphérie. Par ailleurs, l'évolution des modes de vie et le recul du modèle familial « traditionnel » (familles monoparentales, couples sans enfant) engendrent des parcours résidentiels non linéaires, avec la mise à mal du modèle du logement comme « achat d'une vie » et une évolution de la demande plus complexe : besoins de logement pour des familles séparées et l'accueil ponctuel des enfants, décohabitations et arrivées de jeunes et d'étudiant, etc. Dans ce contexte, le parc locatif privé joue dès lors un rôle de transition et de tremplin :

- > Il a vocation à satisfaire les besoins de différents types de ménages, avec une rotation régulière.
- > Il permet en particulier aux jeunes de démarrer leur parcours résidentiel.
- > Il permet de répondre aux besoins de familles séparées.
- > Il assure le renouvellement de la population dans les parcs immobiliers et, favorise ainsi le maintien des populations ainsi que des effectifs scolaires.

Un marché locatif privé concentré à 95 % dans les communes urbaines

En 2012, le territoire des Pays du Sel et du Vermois compte 2 255 résidences principales occupées par des locataires du parc privé, représentant 20 % des résidences principales du territoire. Le pourcentage est moins élevé qu'aux échelles du bassin de vie nancéien et du SCoTSud54, où elles représentent respectivement 32 % et 28 % du total.



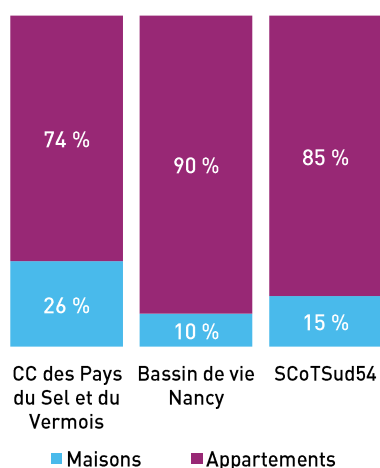
Les communes urbaines ont les taux les plus élevés de résidences principales occupées par des locataires du parc privé : 26 % à Saint-Nicolas-de-Port, 24 % à Rosières-aux-Salines et 23 % à Varangéville. La présence du parc locatif privé est légèrement moindre à Dombasle-sur-Meurthe (17 %) où le parc locatif social est en revanche plus développé. Près de 95 % des locataires du parc privé de l'intercommunalité habitent l'une de ces quatre communes. Les communes rurales ont quant à elles des taux moins élevés, s'échelonnant de 3 % à 17 %. À l'exception de Coyviller et Manoncourt, l'offre locative privée y tient une faible place, le marché dans ces communes étant globalement étroit et dépendant de la politique patrimoniale de quelques propriétaires. L'offre y est principalement constituée de maisons. En raison de la faiblesse de l'offre, la demande semble difficile à cerner car peu exprimée ; les candidats à la location se font connaître par le jeu du bouche à oreille, quand ils ont connaissance du départ d'un locataire ou de la réhabilitation d'un logement. Néanmoins, toutes les communes rurales font état de besoins latents, qu'elles évaluent entre 1 à 4 demandes mensuelles.

Un développement récent (+ 16 %), en partie initié par la division de grands logements

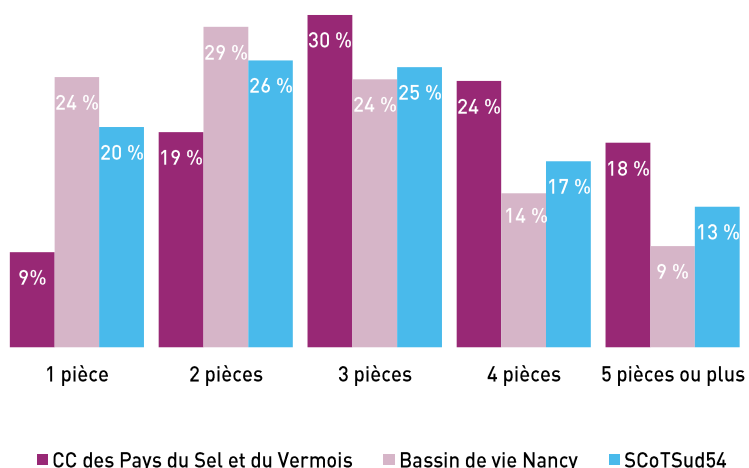
Depuis 2007, le nombre de locations du parc privé est en augmentation avec 136 logements supplémentaires (+ 6 %). L'offre locative s'est développée essentiellement dans deux communes : Dombasle-sur-Meurthe (+ 99 logements) et Rosières-aux-Salines (+ 41 logements). L'offre locative a en revanche diminué sur Saint-Nicolas-de-Port (- 26 logements depuis 2007). Cependant, la commune de Saint-Nicolas-de-Port enregistre une croissance importante de son parc de T1, gagnant 142 logements en 5 ans. Ce cas particulier s'explique principalement par la création de nombreux petits logements locatifs privés issus du découpage d'appartements plus vastes dans des immeubles anciens du centre-ville, comme en atteste la diminution du nombre d'appartements T3 et T4 construits avant les années 1950 entre 2007 et 2012. Les locataires de ces logements sont en majorité des personnes qui, disposent de faibles et qui sont potentiellement éligibles à un logement HLM mais qui se tournent vers un parc locatif privé ancien et dont les normes sanitaires et de confort se situent souvent en deçà des exigences actuelles (14 % des T1 de Saint-Nicolas n'ont ni baignoire ni douche et 16 % en possèdent une en dehors de la pièce réservée, soit 67 logements T1 sans salle de bain en 2012 contre seulement 3 en 2007).

	1999		2012		Évolution 1999-2012	
Parc privé	8 649	85 %	10 041	89 %	1 392	16 %
<i>dont propriétaires occupants</i>	6 748	67 %	7 786	69 %	1 038	15 %
<i>dont locatif privé</i>	1 901	19 %	2 255	20 %	354	19 %
Résidences principales	10 118	100 %	11 332	100 %	1 214	12 %

Le parc locatif privé selon le type de logement



Le parc locatif privé selon le nombre de pièces



Une offre composée au 3/4 d'appartements

Sur le territoire, 74 % du parc locatif privé est constitué d'appartements. Le taux est moins élevé que ceux observés aux échelles du bassin de vie nancéien (90 %) et du SCoTSud54 (85 %). C'est à Varangéville que le taux est le plus élevé (84 % de logements collectifs), tandis que tout le parc locatif privé sur les communes de Burthecourt-aux-Chênes et Saffais est constitué de maisons individuelles. La prédominance de l'habitat collectif se ressent sur la taille des logements en matière de nombre de pièces. Les T1 et T2 représentent 28 % de l'offre tandis qu'ils ne représentent que 20 % dans le parc locatif social et 1,5 % au sein des propriétaires occupants. Malgré cela, comparativement au bassin de vie nancéien (53 %) et au SCoTSud54 (46 %), les logements de petite taille restent sous représentés sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois. Les parts des T1 et T2 sont plus élevées parmi les communes urbaines avec 34 % à Dombasle-sur-Meurthe et 32 % à Varangéville. Les communes rurales, avec une plus forte proportion de maisons individuelles dans le parc locatif privé, concentrent davantage des T4 et T5 et plus.

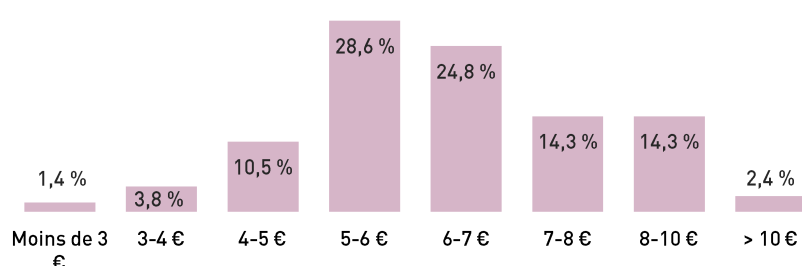
Un territoire aux loyers abordables, équivalents à ceux du parc HLM

En 2015, les données de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) font état d'un prix moyen au m² de 6,2 € pour les logements collectifs du parc locatif privé. Par comparaison, au 1er janvier 2015, le loyer moyen de l'agglomération nancéienne s'élève à 8,5 €/m² pour l'ensemble des logements du parc privé (avec une progression de + 0,2 % sur une décennie). A l'échelle du territoire, les prix les plus élevés concernent les logements récents et de petite surface avec un prix pouvant excéder les 10 €/m² pour certains. Au total, 44 % des loyers du parc sont inférieurs à 6 €/m², soit un niveau équivalent aux logements HLM financés en PLAI ou PLUS. Avec un loyer maximum de 8,26 €/m² pour les logements financés en PLS en zone B2 en 2014, ce sont au total plus de 80 % des loyers du parc locatif privé qui ont un niveau équivalent à ceux du parc social. Seuls 2 % de loyers exercent un prix supérieur à 10 €/m².

**Loyers constatés
au 1^{er} janvier 2015**

T1	8,2 € / m ²
T2	6,9 € / m ²
T3	6 € / m ²
T4	5,7 € / m ²
T5	5,4 € / m ²
Prix moyens	6,2 € / m ²

**Répartition des loyers en fonction de leur montant (€/m²)
dans les Pays du Sel et du Vermois**



Un parc qui accueille principalement des ouvriers, des retraités et des employés

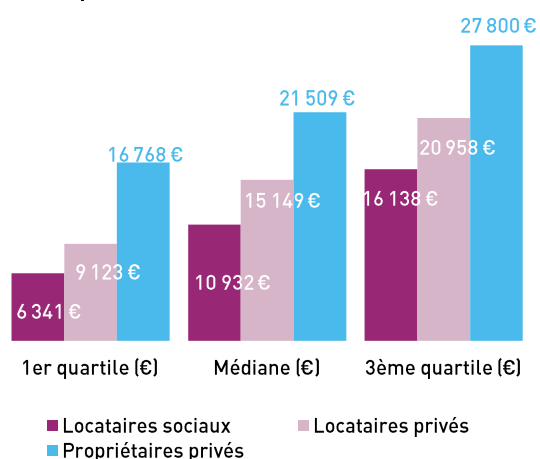
Traditionnellement, le parc locatif privé se spécialise dans l'accueil des jeunes ménages, notamment des étudiants. Tel n'est pas le cas sur les Pays du Sel du Vermois, le parc locatif privé accueillant à 71 % des ménages d'ouvriers, de retraités et d'employés. La composition du parc diffère donc des échelles du bassin de vie nancéien et du Sud54 où les autres personnes sans activité professionnelle (c'est-à-dire les étudiants) constituent le type de ménage principal (respectivement 26 % et 21 %). Il en résulte notamment une durée d'occupation plus importante. En effet, 40 % des ménages y vivent depuis 5 ans ou plus contre respectivement 28 % dans le bassin de vie de Nancy et 30 % dans le SCoTSud54.



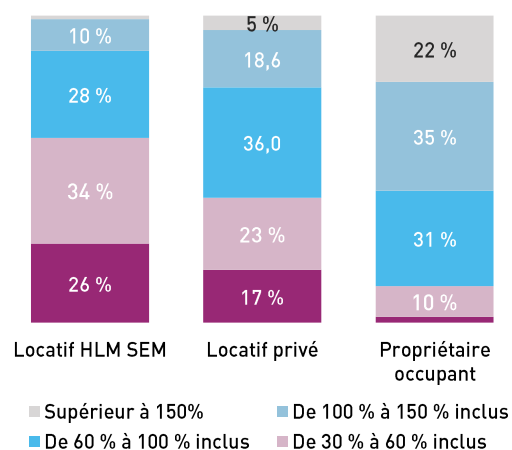
Un rôle social d'accueil des ménages modestes

Le parc locatif privé joue, enfin, un rôle essentiel dans l'accueil de ménages modestes qui ne souhaitent pas ou ne parviennent pas à accéder au parc locatif social. Sur le territoire, les ménages du parc locatif privé ont en effet un revenu médian par unité de consommation inférieur à celui de l'ensemble des ménages de l'intercommunalité (15 149 €, contre 19 592 €). En outre, en 2013, plus de 77 % des ménages du parc locatif privé ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM. Si ce pourcentage est inférieur à celui du parc locatif social (89 %), il est supérieur à celui des propriétaires occupants (43 %). En outre, parmi les ménages aux revenus les plus faibles (inférieurs à 60 % du plafond HLM) vivant sur le territoire, 35 % vivent en location privée, soit plus qu'en locatif social (28 %).

Revenus par UC selon le statut d'occupation



Revenus des ménages selon le parc et les plafonds HLM



Source : Insee, RP 2012

LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

L'HABITAT DES JEUNES ADULTES

Les jeunes adultes, un public hétérogène aux besoins divers

Apprentis, stagiaires, en formation professionnelle, salariés, chômeurs, en rupture sociale ou familiale, Le public «jeunes adultes» ne forme pas un groupe homogène. Les situations sont hétérogènes et l'entrée dans la vie active devient un parcours long et complexe du fait de l'allongement de la durée des études, du recul de l'âge de l'autonomie et de la multiplication des étapes dans la stabilisation tant professionnelle que familiale (recul de l'âge du premier emploi stable, de la mise en couple ou du premier enfant, etc.). On observe une porosité plus forte entre le temps des études et celui de l'emploi, le passage par une succession d'emplois précaires et de courte durée avant l'obtention d'un CDI. Une multitude de situations se dessinent qui ne recouvrent pas les mêmes besoins en logements. Dans un contexte économique et social peu favorable, le logement des jeunes doit être adapté à leurs modes de vie souvent caractérisés par la précarité de l'emploi, une situation financière instable, et la mobilité géographique.

Une population jeune qui diminue et polarisée dans les centres urbains

En 2012, le territoire des Pays du Sel et du Vermois compte 3 117 jeunes âgés de 15 à 24 ans. Ils représentent 11 % de la population totale. Leur nombre est en recul depuis 2007, puisque 3 512 jeunes habitaient le territoire, soit une diminution de - 8 % (274 personnes). Elle concerne aussi bien les 15-19 ans, que les 20-24 ans avec des baisses respectives de 158 et 116 personnes. Ces évolutions s'expliquent par le phénomène généralisé du vieillissement de la population qui s'accompagne d'une diminution des familles avec enfants. La part des jeunes parmi la population totale est plus élevée dans les 4 communes urbaines du territoire, que dans les communes rurales (11,5 % contre 9,6 % en 2012). La présence d'un plus grand nombre d'équipements et services, d'emplois ainsi qu'une offre en logements plus diversifiée explique cette meilleure représentation des jeunes dans la population.

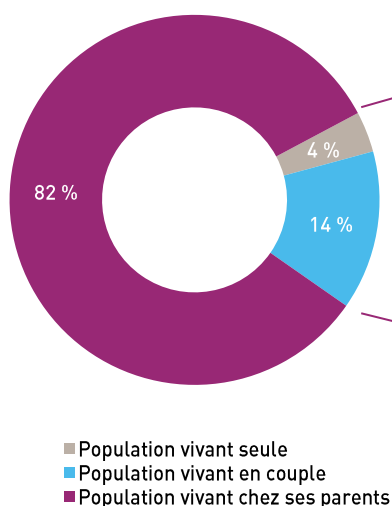
	Les 15-24 ans en 2012	Les 15-24 ans en 2007	Part des 15-24 ans en 2012	Évolution 2007/2012
Azelot	31	40	7 %	- 24 %
Burthecourt-aux-Chênes	3	8	3 %	- 67 %
Coyviller	14	12	9 %	13 %
Dombasle-sur-Meurthe	1 134	1 234	11 %	- 8 %
Hudiviller	31	41	10 %	- 24 %
Lupcourt	33	38	8 %	- 13 %
Manoncourt-en-Vermois	40	27	12 %	51 %
Rosières-aux-Salines	306	350	11 %	- 12 %
Saffais	14	13	11 %	8 %
Saint-Nicolas-de-Port	849	996	11 %	- 15 %
Sommerviller	101	118	11 %	- 14 %
Varangéville	501	567	13 %	- 12 %
Ville-en-Vermois	59	68	10 %	- 13 %
Pays du Sel et du Vermois	3 117	3 512	11 %	- 11 %

Source : Insee, RP 2012

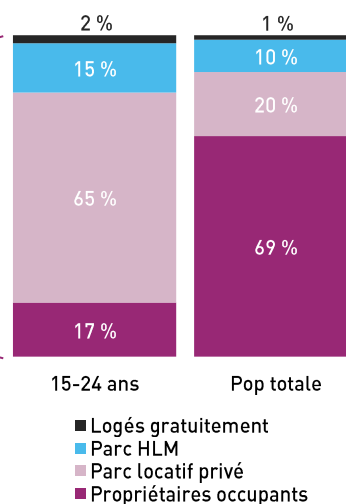
4 jeunes sur 5 des Pays du Sel et du Vermois habitent chez leurs parents

Ce taux est supérieur à la moyenne du SCoT qui s'élève à 2/3 des jeunes. La proximité géographique de l'agglomération nancéienne permet aux étudiants du territoire de réaliser leurs études tout en restant au domicile familial. En 2012, 85 % des étudiants du territoire vivent en effet chez un parent. Il existe donc un important potentiel de décohabitation dans les années à venir et ces chiffres peuvent masquer des situations de cohabitation prolongée des jeunes adultes au domicile parental, l'âge de la décohabitation reculant. L'allongement de la durée des études, comme la difficulté d'accès à un emploi stable y contribuent, de même que des évolutions sociétales (le phénomène « Tanguy »).

Mode d'habitation des 15-24 ans en 2012



Le statut d'occupation des jeunes de 15-24 ans



Source : Insee, RP 2012

2 jeunes indépendants sur 3 sont locataires du parc privé

On compte 327 ménages dont la personne de référence est âgée de 15 à 24 ans sur la communauté de communes. Ces ménages sont peuplés de 545 personnes et concernent près de 18 % des jeunes du territoire. Près de 2 jeunes indépendants sur 3 sont locataires du parc privé et 15 % sont locataires du parc HLM. Le parc privé joue donc un rôle d'accueil majeur, à un coût de moins en moins soutenable. Plus souvent mobiles, les jeunes ménages font de plus face à des loyers réactualisés tandis que les aides au logement n'ont pas toujours l'effet solvabilisateur escompté. Le parc de logements occupé par ces jeunes indépendants est constitué principalement de T2 et T3 (62 % du total). Ces deux catégories de logements répondent en effet aux besoins des jeunes qui sont le plus souvent composés d'une ou deux personnes avec un budget limité.

Par ailleurs, le territoire ne dispose pas d'une offre d'hébergement spécialisé dans l'accueil des jeunes adultes, qu'il s'agisse de structures d'urgence ou d'insertion (foyer de jeunes travailleurs, résidences sociales, CHRS, etc.).

Une tendance à la précarisation des jeunes adultes indépendants

La précarité est difficile à cerner chez les jeunes : elle peut être transitoire ou récurrente. Elle tend cependant à devenir plus prégnante et prend différentes formes.

> Les jeunes sortis du système scolaire et sans diplôme

Sur le 3 117 jeunes âgés de 15 à 24 ans sur le territoire, 1 906 sont scolarisés (soit 61 % des effectifs). Le pourcentage est en recul depuis 2007 où 63 % des 15-24 ans étaient scolarisés. 39 % des 15-24 ans (11 793) sont par conséquent sortis du système scolaire. Ils vivent, pour la majorité, chez leurs parents. Les autres sont autonomes connaissent des conditions de vie diverses et peuvent être logés en foyers ou résidences sociales.

> Les jeunes sans emploi

En 2012, près de 200 demandeurs d'emploi de catégorie A âgés de moins de 25 ans sont recensés sur le territoire. Leur nombre est en augmentation depuis 2007 où 173 demandeurs en fin de mois étaient inscrits. Le taux de chômage passe de 12 % en 2007 à 14 % en 2012.

> Jeunes aux revenus modestes

Sur les 3 117 jeunes de 15-24 ans du territoire, on compte 1 480 actifs dont 1 030 ont un emploi. Parmi ces derniers, 8 sur 10 sont employés ou ouvriers. Le revenu médian disponible par UC des moins de 30 ans est inférieur à la moyenne de l'ensemble de la population. En 2012, il s'établit à 17 181 € et représente 86 % du revenu médian de la communauté de communes.

> Jeunes et pauvreté

Dans les Pays du Sel et du Vermois, la pauvreté affecte une part significative des moins de 30 ans avec un taux de pauvreté de (19,1 % -DGI 2012) deux fois plus élevé que celui de l'ensemble des ménages qui s'élève 10,5 %, mais demeure plus faible que celui observé sur la Meurthe-et-Moselle pour la même catégorie d'âge (25 %).

L'activité des 15-24 ans dans les Pays du sel et du Vermois

	Les 15-24 ans en 2012	Les 15-24 ans ayant un emploi	Taux d'activité des 15-24 ans	DEFM*	Taux de chômage
Azelot	31	9	42 %		
Burthecourt-aux-Chênes	3	2	67 %		
Coyviller	14	4	46 %		
Dombasle-sur-Meurthe	1 134	361	45 %	71	14 %
Hudiviller	31	8	29 %		
Lupcourt	33	12	38 %		
Manoncourt-en-Vermois	40	10	30 %		
Rosières-aux-Salines	306	112	48 %	21	14 %
Saffais	14	2	43 %		
Saint-Nicolas-de-Port	849	289	52 %	67	15 %
Sommerviller	101	35	50 %	8	16 %
Varangéville	501	174	50 %	31	12 %
Ville-en-Vermois	59	13	36 %		
Pays du Sel et du Vermois	3 117	1 030	47 %	198	14 %

* DEFM : demandeur d'emploi en fin de mois

Source : Insee, RP 2012 / Pôle emploi, 2012

Zoom sur le public accueilli par la mission locale

La mission locale accueille les jeunes déscolarisés depuis plus de 6 mois, âgés de 16 à 25 ans, habitant le territoire. Ils sollicitent la mission locale pour différentes raisons : besoin de formation, recherche d'emploi, accompagnement de projet professionnel....

La mobilité constitue la principale problématique de ce public car rares sont ceux qui disposent d'un permis de conduire. Or les transports en communs ne suffisent pas. C'est notamment le cas des personnes qui ont des besoins spécifiques, en dehors des heures de bureau (ex : formation ou emploi en restauration, en boulangerie, etc.). Plusieurs aides existent sur le territoire pour solutionner ce problème: le fond d'aide aux jeunes, le permis citoyen, la bourse au permis.

Les questions de logement se posent en second lieu car les jeunes sont en majorité hébergés chez leur famille. Les autres louent des logements dans le parc HLM ou privé. Certains jeunes suivis occupent des logements insalubres dans le parc privé.

Quelques cas de jeunes en rupture sociale ou familiale qui nécessitent un hébergement d'urgence sont évoqués (2/3 par an).

L'HABITAT DES PERSONNES ÂGÉES

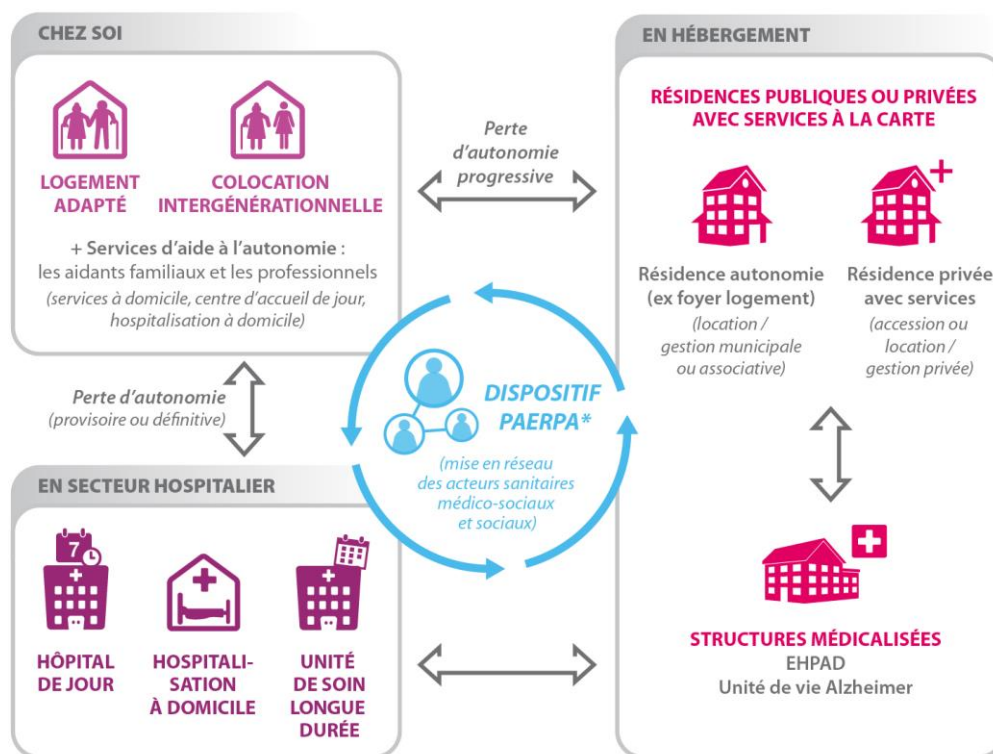
Des besoins en habitat et en services variés

Les seniors ne constituent nullement une population homogène. Les profils sont multiples et les besoins varient en fonction de la situation familiale, l'état de santé, la présence d'enfants et petits-enfants, la forme physique et mentale, l'activité quotidienne... Les acteurs de la gérontologie s'accordent généralement sur trois "types" de vieillesse :

- > Les personnes âgées autonomes, vivant à domicile mais ayant besoin à plus ou moins court terme d'une aide extérieure plus ou moins importante.
- > Les personnes d'un plus grand âge, certes toujours valides et autonomes, mais ayant besoin d'une aide extérieure plus ou moins importante.
- > Les personnes âgées dépendantes, qui nécessitent généralement une prise en charge médicalisée à domicile ou en structures spécialisées.

Aussi, au-delà de l'âge de la personne, c'est finalement le degré de dépendance qui détermine les besoins en logement et en services de la personne âgée. Même si le maintien à domicile constitue une tendance lourde, il existe cependant un éventail de "solutions logement" permettant au senior de concilier son projet de vie et son avancée en âge.

Le parcours résidentiel d'une personne âgée



aduan //02 2016

* PAERPA : Personnes âgées en risque de perte d'autonomie

Zoom sur le PAERPA, un dispositif expérimental : Le PAERPA (Personnes âgées en risque de perte d'autonomie) est un dispositif qui vise à améliorer le parcours de santé des seniors de 75 ans et plus, encore autonomes, mais dont l'état de santé est susceptible de se dégrader pour des raisons de santé et/ou sociales. L'objectif est d'améliorer le parcours de santé des patients et de leur faire bénéficier des bons soins, par les bons professionnels, dans les bonnes structures, au bon moment, et au meilleur coût. À cette fin, une coordination des professionnels sanitaires, médico-sociaux et sociaux est mise en place. Expérimenté depuis septembre 2014 par neuf Agences régionales de santé en France (dont l'ARS Lorraine sur le Grand Nancy), le PAERPA est appelé à se généraliser notamment sur le réseau gérontologique du Vermois et du Lunévillois.

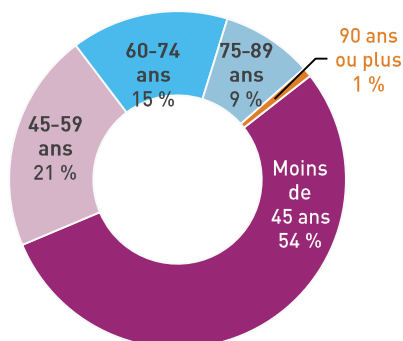
Des personnes âgées plus nombreuses et dépendantes, avec un niveau de vie plus élevé que la moyenne de la population

À l'instar de la Lorraine et plus globalement de la France, le territoire des Pays du Sel et du Vermois se caractérise par un vieillissement de sa population. Au 1^{er} janvier 2012, le territoire compte 6 850 personnes âgées de 60 ans ou plus, soit 25 % de la population totale. Cette proportion est en hausse (22 % en 2007). Ce phénomène devrait s'accroître à l'avenir, notamment avec l'augmentation des seniors très âgés (de plus de 75 ans). Ces derniers représentent actuellement 10 % de la population intercommunale, leur nombre ayant augmenté de + 14 % entre 2007 et 2012. La croissance de cette population soulève de nombreux enjeux pour le territoire, notamment celui de l'accompagnement de la dépendance. Au 31 décembre 2014, 337 personnes sont ainsi bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA - prestation financière délivrée par les conseils départementaux aux personnes de plus de 60 ans jugées dépendantes) à domicile et 18 en établissement. 84 % d'entre elles sont âgées de 75 ans et plus, avec un taux de bénéficiaires pour 100 personnes âgées de 75 ans et plus qui s'élève à de 21,6 (22,2 pour le département). La répartition des bénéficiaires par GIR montre que le GIR 4 regroupe le contingent de bénéficiaires le plus important avec 62 %. Seuls 2 % des bénéficiaires sont en GIR 1 (catégorie des seniors la plus dépendante). De ce fait, très peu sont encore présents à domicile et sont pris en charge en EHPAD.

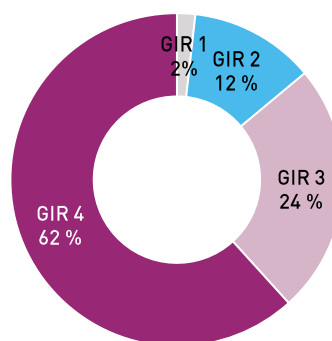
On observe également une tendance à l'isolement des seniors. Sur le territoire, 30 % des personnes âgées de 65 ans et plus vivent seules. L'isolement touche de manière plus importante les femmes avec 34 % d'entre elles vivant seules entre 65 et 79 ans et près des deux tiers d'entre elles après 80 ans. Sur la communauté de communes, on compte ainsi 76 hommes pour 100 femmes. Si l'isolement est une notion complexe à prendre en compte du fait que vivre seul n'est pas obligatoirement associé à l'isolement, il n'en reste pas moins que vivre seul favorise l'apparition de sentiments dépressifs, la perte d'autonomie et la précarité économique. De plus, les personnes seules sont celles le plus susceptibles d'entrer dans les institutions telles les maisons de retraite et représentent donc pour les communes un enjeu pour leur prise en charge (en institution ou à domicile).

Avec 21 420 €, le revenu annuel médian disponible par unité de consommation des ménages dont la personne de référence a 60-74 ans, est plus élevé que la moyenne de la population totale (19 903 €). Le niveau de vie est également plus élevé que la moyenne intercommunale pour les ménages les plus précaires ainsi que les ménages les plus aisés. Avec l'avancée en âge, le revenu médian cependant diminue et devient inférieur à la moyenne de la population totale. Pour les 75 ans et plus, il s'élève à 19 195 €. Au total, le taux de pauvreté des personnes âgées est près de deux fois inférieur à la moyenne du territoire. Il atteint en effet 5,7 % pour les 60-74 ans et 5,3 % pour les 75 ans et plus alors que 10,5 % des personnes sont sous le seuil de pauvreté toute catégorie d'âge confondue.

Répartition de la population par classe d'âge



Bénéficiaires de l'APA à domicile selon le GIR

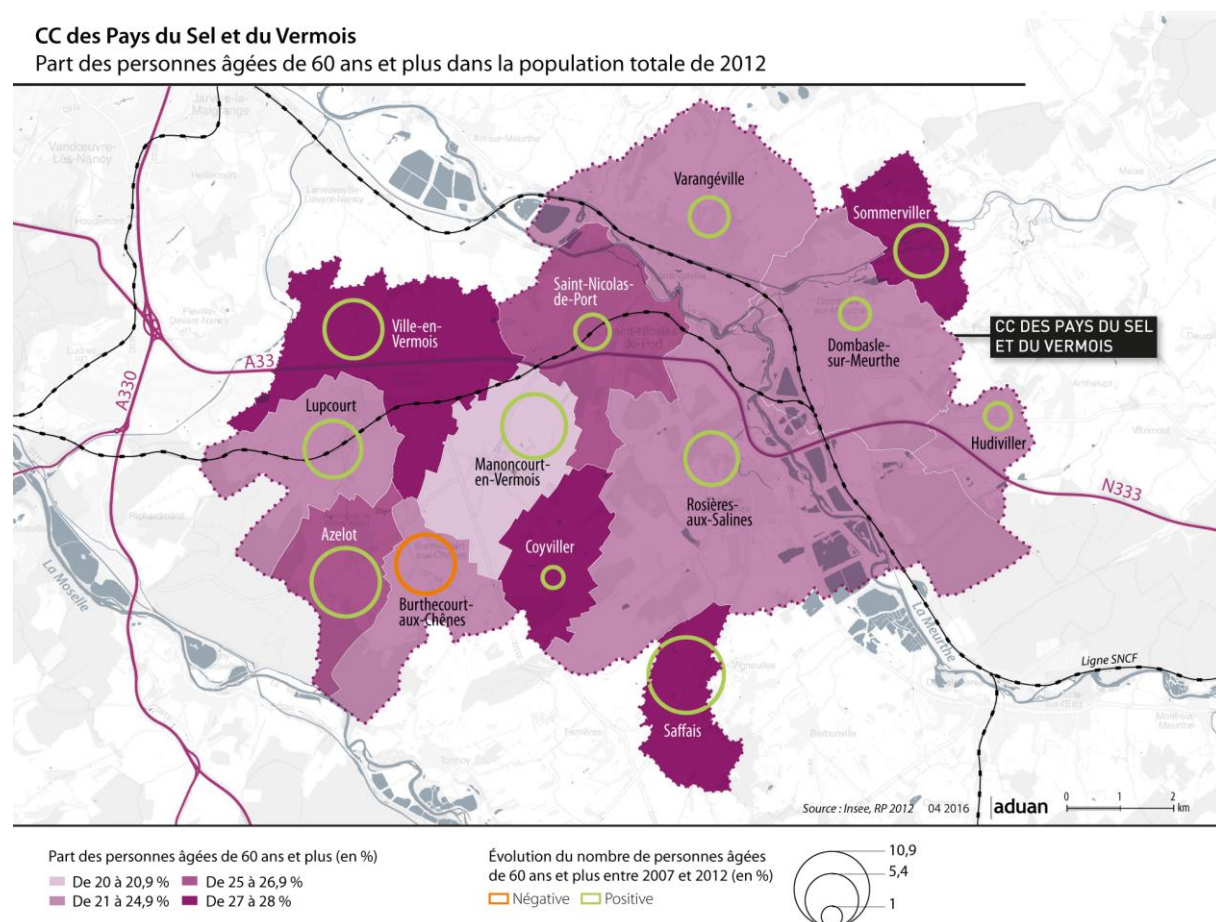


Sources : Insee, RP 2012 / Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, 2014

	1 ^{er} décile	Médiane	9 ^e décile	Taux de pauvreté
Les 60-74 ans	13 665 €	21 420 €	35 803 €	5,7 %
Les 75 ans et plus	13 365 €	19 195 €	30 239 €	5,3 %
Population totale	11 677 €	19 903 €	32 028 €	10,5 %

Des besoins attendus plus forts au sein des communes rurales

Toutes les communes (à l'exception de Burthecourt-aux-Chênes) sont concernées par cette tendance. Le phénomène est cependant plus intense sur les communes rurales avec une augmentation de 32 % de la population de 60 ans et plus, contre 11 % pour les communes urbaines. La hausse peut atteindre jusqu'à 91 % sur la commune de Saffais et 70 % à Manoncourt-en-Vermois. Les besoins liés à la perte d'autonomie des personnes âgées vont donc s'accroître davantage dans ces communes.



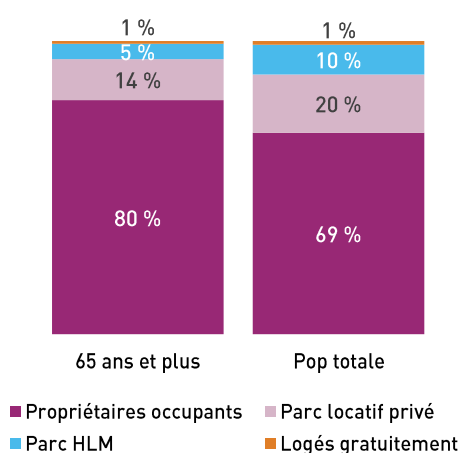
Des personnes âgées qui vieillissent majoritairement dans leur logement

Près de 4 personnes de 65 ans et plus sur 5 sont propriétaires de leur logement en 2012 contre 2/3 pour l'ensemble de la population. Les autres personnes âgées de 65 ans et plus vivent à 14 % dans le parc locatif privé, 5,3 % dans le parc HLM et 1 % sont logés gratuitement. Les seniors ont terminé leur parcours résidentiel en accédant à la propriété plus tôt dans leur vie, alors que les générations plus jeunes sont davantage confrontées à la location qu'elle soit du parc privé ou du parc social. Le taux de propriétaires se trouve être ainsi plus élevé comparativement à celui de l'ensemble de la population. Sur le territoire, près d'une personne âgée de 65 ans et plus sur deux dispose d'un T5 et plus (48 %) soit 4 points de plus que la moyenne de l'ensemble des ménages de l'EPCI. Avec les T4, la part des grands logements atteint les 3/4 du parc occupé. Ce pourcentage important s'explique par le fait que 81 % des 65 ans et plus vivent en maison individuelle. Aux âges où la dépendance s'accroît significativement (à partir de 75 ans d'après la DRESS), le fait d'habiter un tel logement laisse le choix aux personnes âgées entre rester à domicile ou entrer en institution. De plus, d'après l'INSEE, les personnes âgées ont tendance à rester à domicile et ce de plus en plus tard. Mais, les personnes âgées sont également davantage exposées au risque de vivre seul. Un logement trop grand peut constituer un frein au maintien à domicile. Tout cela joue dans la décision de ces personnes à partir en établissement ou rester dans leur logement.

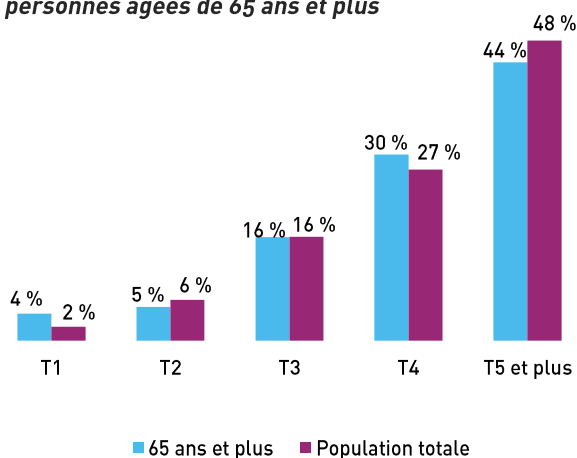
Ainsi, le vieillissement conjugué au maintien à domicile soulève la question des besoins en matière d'adaptation du logement pour les personnes âgées et de la programmation d'une offre de logements favorisant le vieillissement des personnes âgées, afin de faciliter leur parcours résidentiels sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois : petites maisons de plain pied ou immeubles avec ascenseur, en accession ou location, situés à proximité des aménités urbaines. Ces produits pourraient en particulier s'adresser :

- > Aux seniors occupant actuellement des grandes maisons dans des lotissements ou secteurs éloignés des commerces et des équipements. Leur logement libéré, celui-ci pourrait ainsi accueillir des familles extérieures au territoire.
- > Aux seniors aux ressources financières limitées : une part significative de personnes âgées des Pays du Sel et du Vermois occupent en effet des logements sans confort. Près de 40 % des logements recensés dans le parc privé potentiellement indigne (PPPI) sont occupés par des ménages de plus de 65 ans.

Le statut d'occupation des 65 ans



Type de logements occupés par les personnes âgées de 65 ans et plus

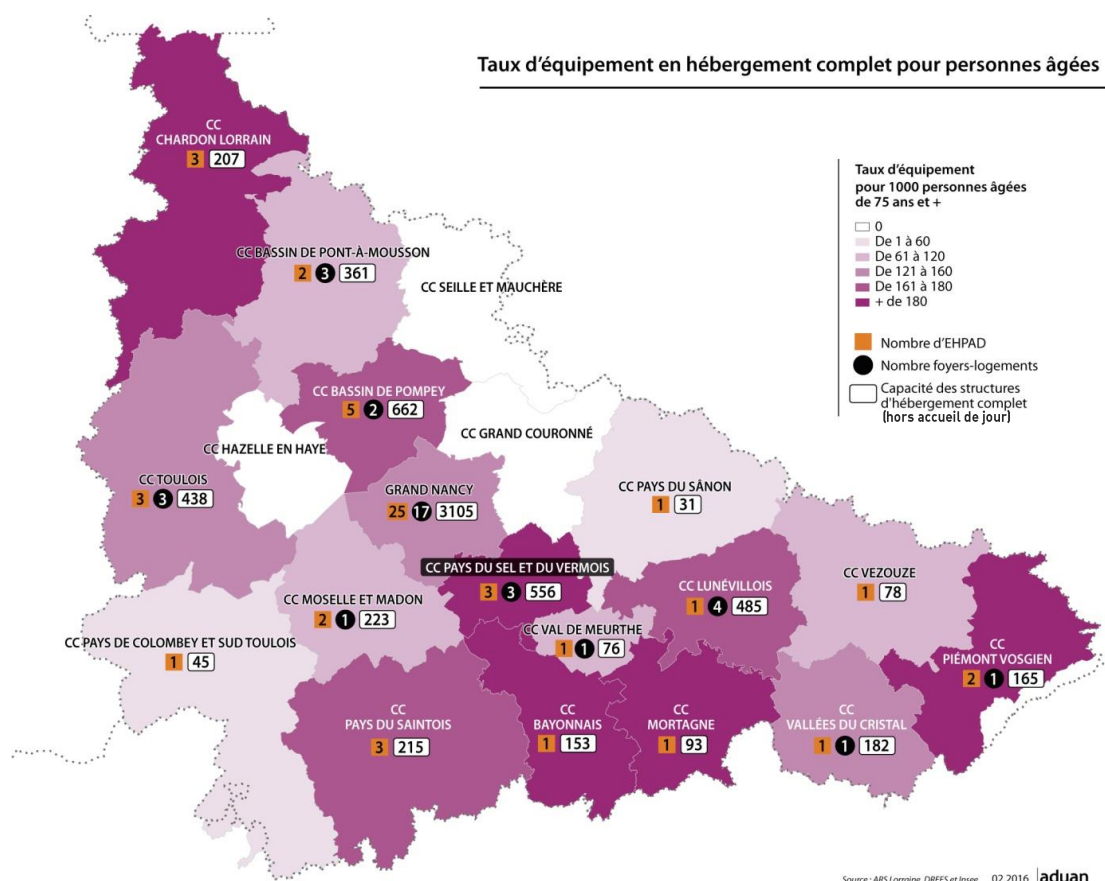


Source : Insee, RP 2012

Un bon niveau d'équipement en établissements spécifiques pour personnes âgées dépendantes

Au 1^{er} janvier 2014, le territoire des Pays du Sel et du Vermois compte 3 EHPAD localisés sur les communes de Saint-Nicolas-de-Port, Rosières-aux-Salines et Dombasle-sur-Meurthe. Ensemble, ils constituent une capacité d'accueil de 374 lits sur le territoire. La quasi-totalité (99 %) des lits en EHPAD sont en accueil permanent, c'est-à-dire pouvant proposer un accompagnement 24h/24h et 365 jours par an aux personnes âgées qui y vivent. Les places restantes (6 lits) concernent l'accueil de jour, aucune place en accueil temporaire existant sur le territoire. Une unité de soins de longue durée est également présente sur la commune de Saint-Nicolas-de-Port d'une capacité totale de 30 lits. Cet établissement sanitaire de type EHPAD est spécifiquement adapté et destiné aux personnes âgées ne disposant plus de leur propre autonomie et dont l'état de santé nécessite des soins quotidiens ou une surveillance constante.

Il existe également 3 résidences-autonomie (ex foyers-logements) sur le territoire intercommunal, dont 2 sont situés à Dombasle-sur-Meurthe et le troisième à Varangéville. Ensemble, ils offrent une capacité d'accueil de 158 places (39 à Varangéville, 119 à Dombasle-sur-Meurthe). Ces établissements sont destinés aux personnes âgées encore autonomes dans les gestes de la vie quotidienne. Ils constituent une solution intermédiaire entre le logement individuel et l'EHPAD. En additionnant les capacités d'accueil en hébergement complet pour personnes âgées (foyers-logements, EHPAD, unités de soins de longue durée et hébergement temporaire), le territoire des Pays du Sel et du Vermois dispose d'un taux d'équipement de 203 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, soit un taux nettement supérieur à la moyenne départementale (132 places).



Capacité des structures d'hébergement pour personnes âgées dans les Pays du Sel et du Vermois

	EHPAD		USLD Lits en unités de soins de longue durée	Hébergement temporaire (lits)	Résidences- autonomie (logements)	Taux d'équipement*
	Lits en accueil permanent	Lits en accueil de jour				
Dombasle-sur-Meurthe	70	-	-	-	119	-
Rosières-aux-Salines	84	6	-	-	-	-
Saint-Nicolas de Port	214	-	30	-	-	-
Varangéville	-	-	-	-	39	-
Pays du Sel et du Vermois	368	6	30	-	158	203
Meurthe-et-Moselle	5 740	212	433	403	2 420	132

Source : Atlas de Meurthe-et-Moselle 2015, ARS Lorraine et DREES (FINESS)

EHPAD - Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes : établissements médicalisés auparavant désignés sous le terme « maisons de retraite », ayant vocation à accueillir des personnes âgées de plus de 60 ans.

USLD - Unité de soins de longue durée : établissement sanitaire de type EHPAD spécifiquement adapté et destiné aux personnes âgées ne disposant plus de leur propre autonomie et dont l'état de santé nécessite des soins quotidiens ou une surveillance constante, selon le Code de la santé publique.

Taux d'équipement pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus : nombre de places d'hébergement complet au 1^{er} janvier pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus à la même date (estimations de population INSEE).

Zoom sur le fonctionnement des foyers logements (Résidences autonomie)

Varangéville - les chardonnerets rue Victor Hugo

Gestion : C.C.A.S. Varangéville

Capacité d'accueil : 60 logements T1 et T2

Capacité adaptée aux besoins recensés

Fonctionnement : bâtiment des années 70 et aux normes de sécurité depuis 7-8 ans

taux de remplissage en 2016 : 99 %

absence de vacance.

Travaux réalisés projet en cours d'extension du logement de fonction (gardienne) et réaménagement de l'aire d'accueil

Problématique plus forte demande de T2 que des T1 (faible turn over dans les T2)

Dombasle - Résidence Le couarail : rue de la Petite Embanie (propriété de Présence Habitat)

Entretien tél. le 09.12.2016 - CCAS de Dombasle

Gestion : CCAS de Dombasle

Capacité d'accueil : 60 logements T1 et T2

Fonctionnement : bâtiment des années 70

taux de remplissage en 2016 : 99 %

absence de vacance.

excentrée du cœur de ville

Travaux à réaliser démarrage des travaux de mise en accessibilité en 2017

Problématique plus forte demande de T2 que des T1 (faible turn over dans les T2)

Dombasle - Résidence Le rond caillou -

Entretien tél. le 09.12.2016 - CCAS de Dombasle

Propriétaire commune de Dombasle

Gestion : CCAS de Dombasle

59 logements T1 et T1bis

Située en cœur de ville

Fonctionnement : bâtiment des années 70

vacance en continu.

Travaux à réaliser démarrage des travaux de mise en accessibilité en 2017

Problématique vacances notamment liée à la petite taille des logements

Source : DGS de Varangéville et CCAS de Dombasle – décembre 2016

L'HABITAT DES PERSONNES HANDICAPÉES

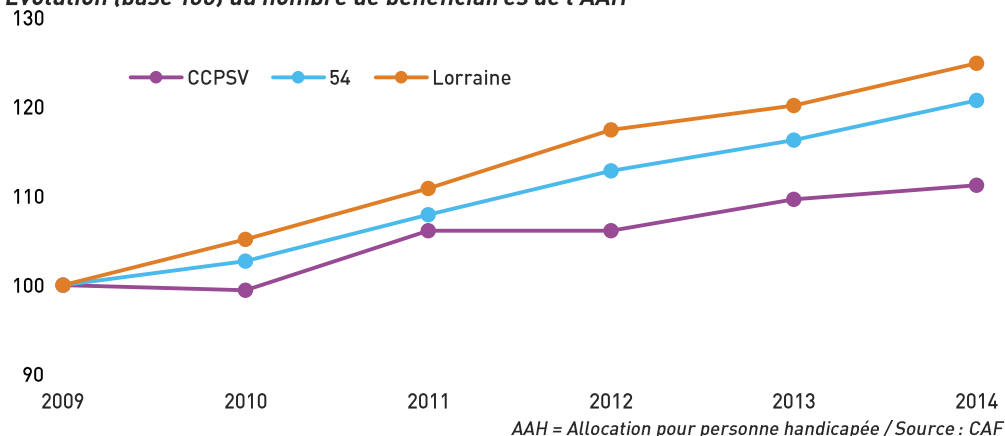
Les personnes handicapées : public prioritaire par la loi

La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005 a modifié en profondeur la manière d'appréhender le handicap, celui-ci ne se limitant plus à la prise en compte du seul handicap physique et s'appréhendant globalement dans toute la chaîne du déplacement (qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité). Dès lors, une personne âgée rencontrant des difficultés de déplacement ou encore un adulte à la jambe plâtrée... peut être considérés comme handicapés. Aussi, cette loi instaure de nouvelles normes de construction et crée l'obligation de mise en accessibilité des bâtiments dans un délai de 10 ans. Par ailleurs, la loi relative au droit au logement opposable (DALO) du 5 mars 2007 prévoit un recours amiable devant une commission de médiation et un recours contentieux contre le Préfet si le demandeur n'a pas reçu, dans un délai de six mois, une offre de logement adapté. La commission de médiation examine les recours au regard de plusieurs critères fixés par la loi. Un des publics prioritaires sont les ménages comportant un enfant mineur ou une personne handicapée, logés dans des locaux sur-occupés ou non décentes.

Une population handicapée importante en raison de la présence de nombreux établissements spécialisés sur le territoire

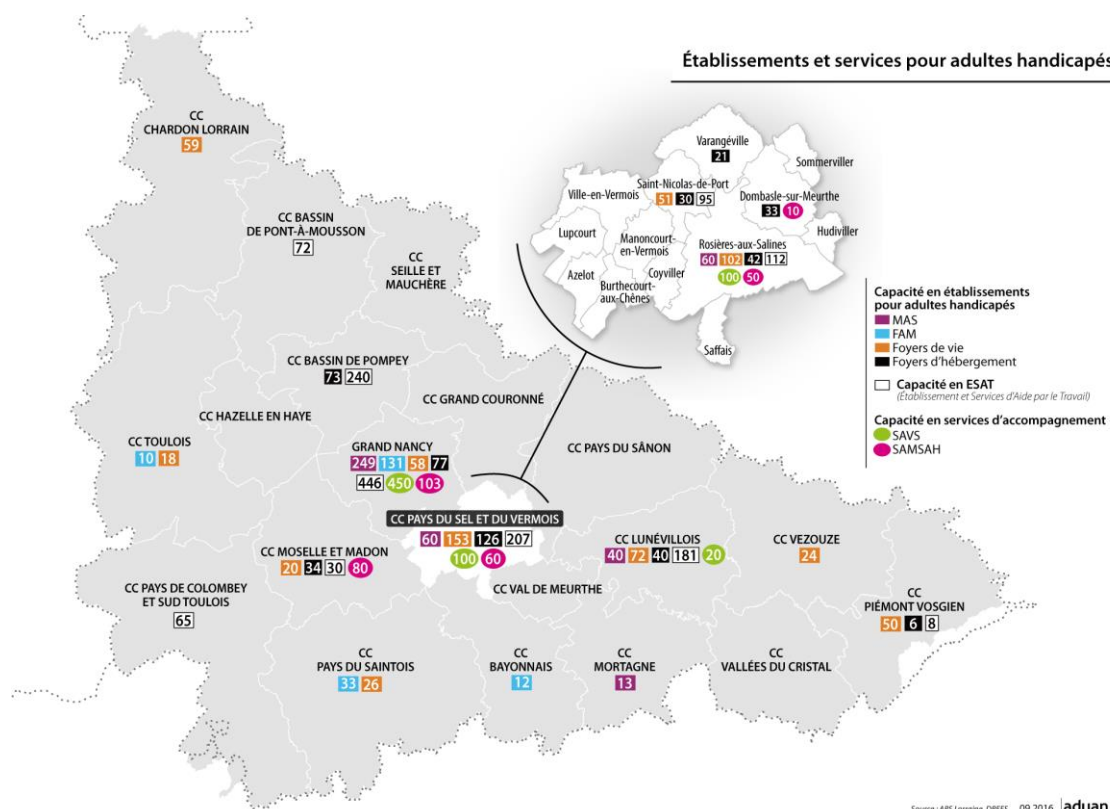
Il n'existe pas de source statistique permettant de connaître exhaustivement la population handicapée à l'échelle du territoire des Pays du Sel et du Vermois. Ce constat oblige à recourir à des données plus générales, provenant principalement des organismes versant des prestations liées au handicap (CAF). Ainsi, au 31 décembre 2014, 576 personnes résidant sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois bénéficient de l'AAH (Allocation aux adultes handicapés). Cela correspond à 3,6 % de la population totale des 20-64 ans. Ce taux est plus élevé que la moyenne départementale (2,4 %). Le nombre de bénéficiaires est en outre en augmentation depuis 2009, avec 57 personnes supplémentaires représentant une augmentation de 11 % en 5 ans. Selon l'Agence régionale de santé, ce rythme de croissance soutenu s'expliquerait par le gonflement de la population des 40 à 59 ans et les difficultés d'insertion sur le marché du travail accrues pour les personnes handicapées. Les bénéficiaires habitent principalement les quatre communes urbaines du territoire (97 %), là où sont implantés les établissements spécialisés. D'autres prestations sociales peuvent être versées aux personnes handicapées : la Prestation de compensation du handicap (PCH) et l'Allocation compensatrice pour tierce personne (ACTP), remplacée depuis 2006 par la première et qui ne concerne plus que les personnes ayant choisi de la conserver. Au 31 décembre 2014, 219 personnes bénéficient de ces deux aides, dont la majorité concerne la PCH. Leur nombre est en croissance depuis 2012 avec 23 personnes supplémentaires, soit + 12 % entre 2013 et 2014. Le taux de bénéficiaires s'établit à 7,9 pour 1 000 personnes, ce qui est supérieur à celui du département (établi à 6,9), lui-même supérieur à ceux de la Lorraine et de la France métropolitaine.

Évolution (base 100) du nombre de bénéficiaires de l'AAH

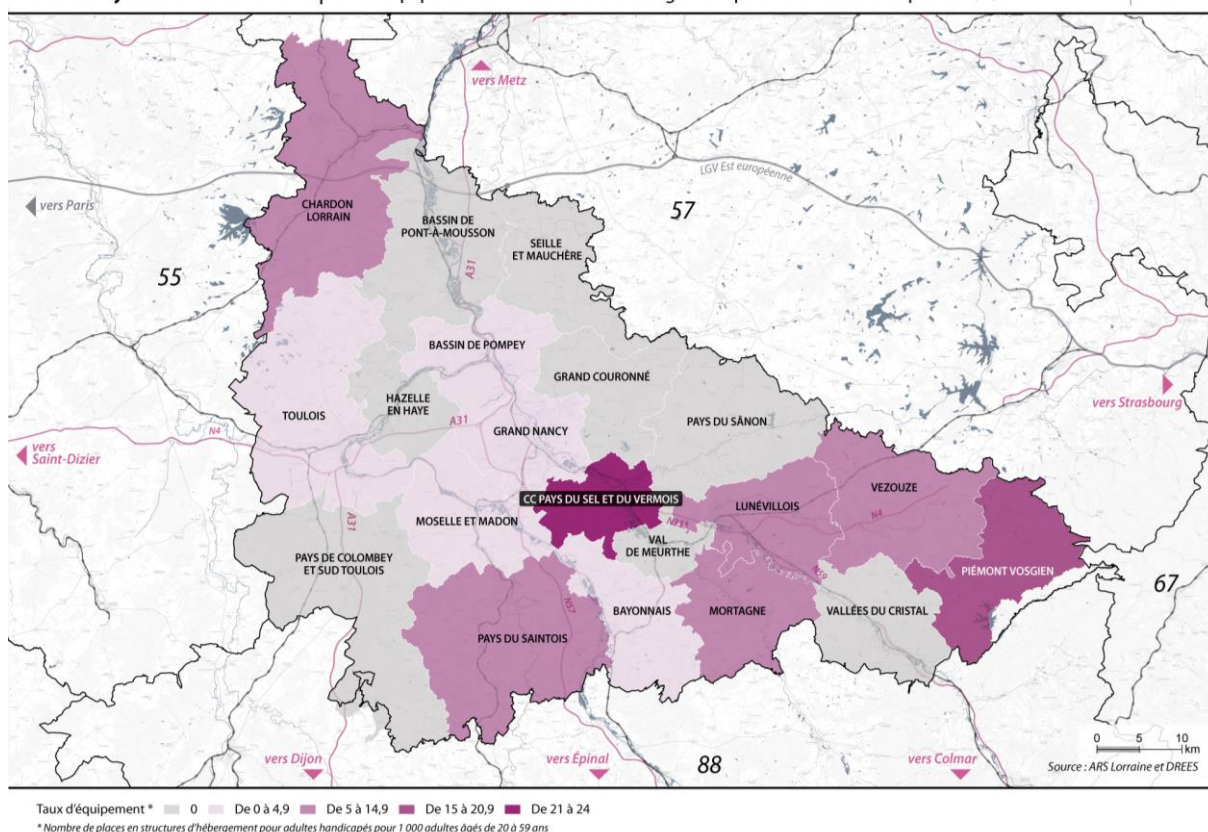


Une offre en structures d'accueil spécialisées développée et diversifiée

L'adulte handicapé peut, en fonction de ses besoins, de ses aspirations ou des réponses spécifiques que nécessite son handicap vivre à domicile en bénéficiant de services d'accompagnement adaptés, ou être hébergé dans des établissements spécialisés. Le territoire des Pays du Sel et du Vermois dispose d'une offre large et diversifiée pour l'accueil d'adultes et d'enfants handicapés : 546 places en établissements pour les adultes handicapés et 88 places pour les enfants handicapés. Les taux d'équipement d'accueil pour adultes handicapés sont les plus élevés du département avec 24 places en établissements pour 1 000 adultes handicapés de 20-59 ans (4 places en Meurthe-et-Moselle) et 11 places en services d'accompagnement pour 1 000 adultes handicapés de 20-59 ans (contre 2 places pour 1 000 en Meurthe-et-Moselle).



POUR LA POPULATION ADULTE HANDICAPÉE	Établissements (546 places) > <i>Maison d'accueil spécialisée (MAS)</i> : Rosières-aux-Salines (60 places) > <i>Foyers d'hébergement</i> : Varangéville (21 places), Saint-Nicolas-de-Port (30 places), Dombasle-sur-Meurthe (33 places) et Rosières-aux-Salines (42 places) > <i>Foyers de vie</i> : Saint-Nicolas-de-Port (51 places) et Rosières-aux-Salines (102 places) > <i>Établissements et services d'aide par le travail (ESAT)</i> : Saint-Nicolas-de-Port (95 places), Rosières-aux-Salines (112 places)
	Services de maintien à domicile (160 places) > <i>Services d'accompagnement à la Vie Sociale (SAVS)</i> : Rosières-aux-Salines (100 places) > <i>Services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH)</i> : Dombasle-sur-Meurthe (10 places) et Rosières-aux-Salines (50 places)
POUR LES ENFANTS HANDICAPÉS	Établissements (88 places) > <i>Institut médico-éducatif (IME)</i> : Saint-Nicolas-de-Port (76 places) > <i>Institut thérapeutique, éducatif et pédagogique (ITEP)</i> : Saint-Nicolas-de-Port (12 places)



Des efforts à poursuivre en matière d'adaptation des logements

L'offre en logements adaptés dans le parc privé est difficile à évaluer. Entre 2007 et 2012, près de 136 logements de propriétaires occupants ont cependant été réhabilités, dont une partie adaptée en fonction des handicaps. En outre, depuis 2014, 11 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation pour le maintien à domicile de personnes vieillissantes dans le cadre de la 1^{re} année de mise en œuvre de la nouvelle OPAH. La sensibilisation des propriétaires bailleurs reste cependant difficile. L'adaptation des logements au handicap physique et mental renvoie en effet à la spécialisation d'un bien et à la difficulté de sa remise sur le marché après le départ du locataire en place, ainsi qu'à l'échelle du bâtiment (mise en accessibilité des communs), aux décisions de la copropriété. Aujourd'hui, les principaux vecteurs entre offre et demande demeurent les associations représentatives des personnes handicapées et les Points d'accueil information service (PAIS - Conseil Départemental), lorsqu'ils sont sollicités pour traiter des difficultés d'accès au logement. À cet égard, il convient de citer le projet conduit par le Centre hospitalier de Saint Nicolas de Port et l'association ENSEMBLE, qui vise à faciliter l'accès au logement pour les personnes ayant un handicap psychique en développant des structures intermédiaires entre le parc privé et l'offre en établissements spécialisés.

Dans le parc public, des travaux de mise en accessibilité des immeubles ont été entrepris et se poursuivent. S'il n'existe pas de logement spécifiquement adapté aux personnes à mobilité réduite, les bailleurs étudient au cas par cas les demandes d'adaptation des logements déposées par les locataires afin de leur apporter les réponses les plus adaptées sur la base d'un diagnostic technique.

DÉFINITIONS - Les logements accessibles sont les logements respectant les nouvelles obligations du code de la construction et de l'habitation (articles R 111-18 et suivants), c'est-à-dire qu'un cheminement extérieur et intérieur accessible permet d'atteindre la porte d'entrée du logement et que la cuisine, le séjour, une chambre, un WC et une salle d'eau ont des caractéristiques dimensionnelles permettant leur utilisation ultérieure (moyennant des aménagements éventuels) par une personne handicapée. Des aménagements sont parfois nécessaires pour adapter le logement aux besoins singuliers de la personne handicapée. **Un logement est dit adapté** lorsqu'il y a adéquation entre les capacités de la personne handicapée et les caractéristiques du logement pour que la personne puisse y vivre en toute autonomie.

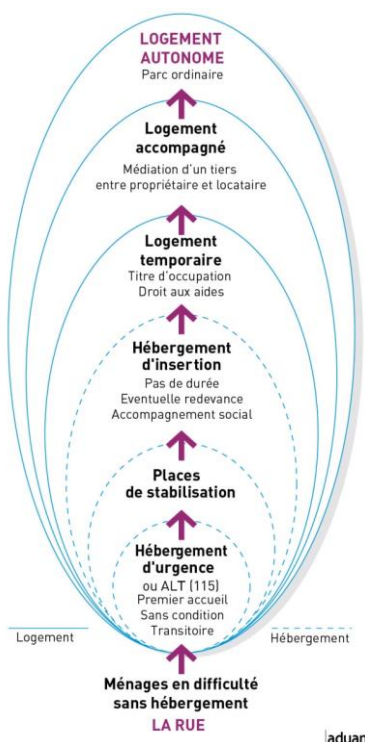
LE LOGEMENT D'URGENCE ET D'INSERTION

Les ménages modestes et en grande précarité, des ménages difficiles à recenser

Les logements d'urgence sont destinés aux personnes ou ménages défavorisés qui ne sont pas en situation d'avoir accès, à court terme, à un logement social. Si la notion d'hébergement d'urgence renvoie de prime abord à l'image des marginaux et des SDF, elle touche des publics de plus en plus hétérogènes, confrontés à la précarité professionnelle, à la faiblesse de leurs revenus, ou aux accidents de la vie. L'insuffisance de solvabilité de certains ménages n'est pas la seule limite à l'accès au logement des personnes défavorisées. Certains ménages cumulent précarité financière et problèmes sociaux ; d'autres sont confrontés à des situations particulières liées à la mobilité professionnelle (salariés précaires, stagiaires, apprentis,...). Quant à certaines personnes, en souffrance psychique ou en rupture sociale et familiale, il s'agit de pallier l'alternative de l'hospitalisation, ou de la rue. Ces ménages forment donc un public hétérogène, difficile à appréhender la notion de « ménages modestes » ne constituant pas une définition statistique précise.

Le cadre institutionnel

Les dispositifs d'hébergement d'urgence et de logement temporaire relèvent de la compétence de l'État et du Conseil départemental (notamment dans le cadre de la mise en œuvre des Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées - PDALPD). Il s'articule autour d'une série de lois qui ont contribué à la complexité, à l'enchevêtrement des dispositifs et des acteurs. Depuis 2007, le DALO se greffe à l'ensemble du dispositif en instaurant non seulement un droit opposable au logement mais aussi un droit à l'hébergement. Au-delà de l'accueil d'extrême urgence, l'organisation de l'hébergement temporaire et du logement d'insertion se déploie à travers une batterie de structures et de services qui s'adaptent à chaque situation familiale sociale sanitaire et financière, et en fonction des territoires.



REPÈRES - Les différents dispositifs d'accueil

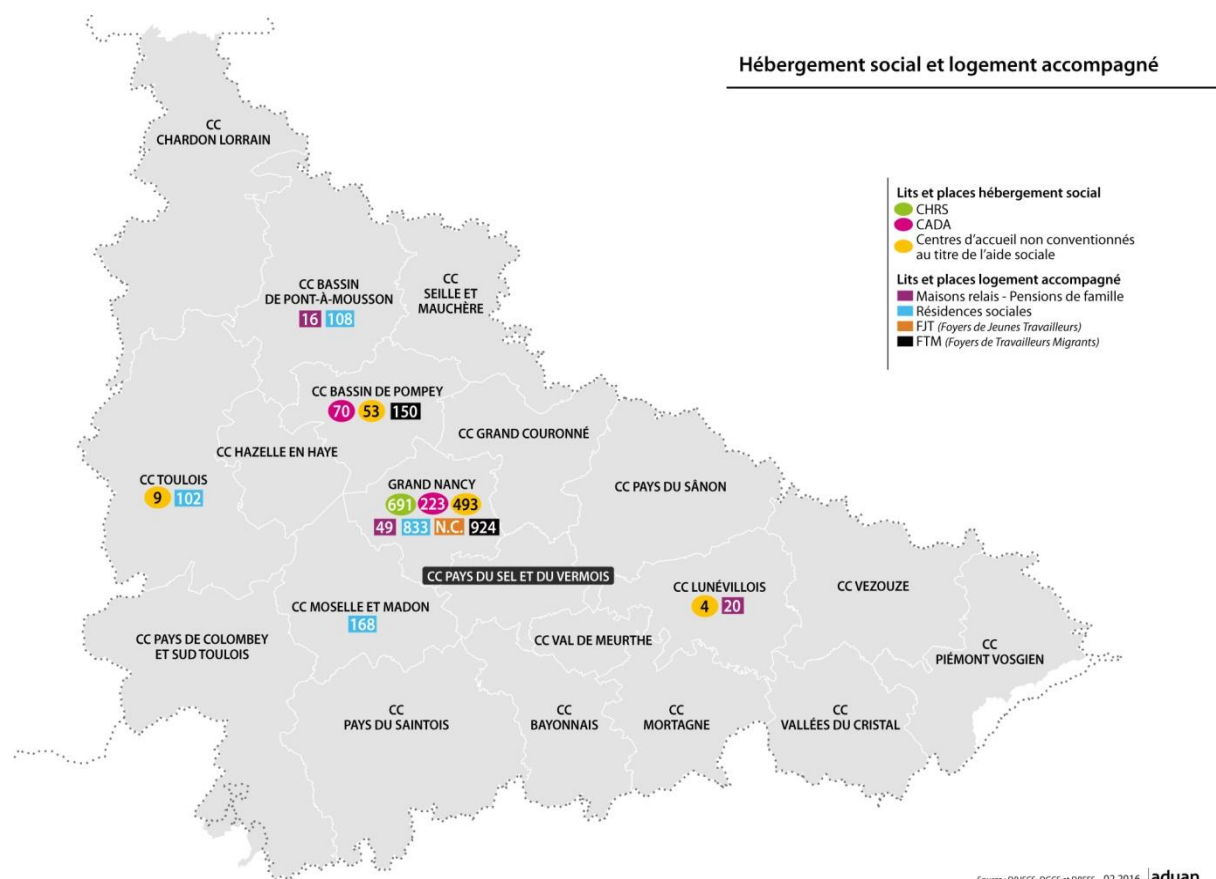
Les services de veille sociale : il s'agit notamment des centres d'appel "115", ou encore des équipes de maraude et d'accueils de jour.

L'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violence notamment), en situation de grande précarité. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. On distingue l'hébergement généraliste (CHRS, CHU, nuitées d'hôtel, logements conventionnés à l'ALT, etc.) et l'hébergement spécialisé (notamment pour les demandeurs d'asile).

Les logements temporaires et accompagnés permettent de bénéficier d'un véritable statut d'occupation : la personne est titulaire d'un bail ou d'un titre d'occupation, et bénéficie d'une garantie de maintien dans les lieux. Ce statut ouvre le droit aux aides personnelles au logement. On distingue également les logements-foyers (comme les maisons relais, les foyers de travailleurs migrants, les logements-foyers pour personnes âgées et handicapées) et les logements ordinaires (sous-location, intermédiation locative, logements conventionnés parc public / ANAH).

Une offre d'hébergement localisée sur le Grand Nancy et le Lunévillois

Le territoire des Pays du Sel et du Vermois n'accueille sur son territoire aucun établissement d'hébergement pour adultes et familles en difficulté sociale. Les ménages sont par conséquent réorientés vers l'offre sur le Grand Nancy ou encore la Communauté de communes du Lunévillois.



	HÉBERGEMENT SOCIAL			LOGEMENT ACCOMPAGNÉ				Places d'hébergement
	CHRS	CADA	Centres d'accueil*	Maisons relais / Pensions de famille	Résidences sociale	FJT	FTM	
Bassin de Pont-à-Mousson	0	0	0	16	108	0	0	0
Grand Nancy	691	223	493	49	833	0	924	1 184
Lunévillois	0	0	4	20	0	0	0	25
Moselle et Madon	-	-	-	-	168	-	-	
Toulois	0	0	9	0	102	0	0	9

Les réponses aux besoins exprimés par des publics prioritaires de la CCPSV

En Meurthe-et-Moselle, le publics prioritaires au titre de l'accès à un logement social sont définis au regard des trois axes suivants :

- **au regard des critères d'éligibilité fixés au titre de DALO** : personnes dépourvues de logement ou hébergées chez un tiers, logées dans les locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre, expulsées sans relogement, hébergées en structures sociales depuis plus de 6 mois ou en logement transitoire depuis plus de 18 mois, personnes handicapées ou ayant à charge une personne handicapée ou au moins un enfant mineur en situation de sur-occupation de logement ou encore des personnes n'ayant pas reçu de proposition de logement social adaptée à leur situation dans un délais anormalement long de 16 mois.

- **ou dans le cadre de PDALPD** : personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financière ou tenant à leurs conditions d'existence, personnes repérées comme cumulant des difficultés particulières d'accès à un logement : famille nombreuses, expulsion, violence aux femmes, famille monoparentale, manque d'autonomie, isolement, sans emploi...

- en dehors des critères qualitatifs précités qui constituent le cœur des publics prioritaires, il est également admis comme critère de priorité secondaire les ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond HLM.

Dans l'attribution de logement, 25% des sociaux peuvent être réservés au titre de la mobilisation du contingent préfectoral pour le relogement des publics défavorisés et prioritaires.

En 2015 sur les 139 logements sociaux attribués, le contingent préfectoral correspond donc à un volume théorique de 35 attributions. Cependant, sur critères prioritaires **seules 10 attributions ont été effectuées** réparties comme suit :

- personnes dépourvues de logements : 6
- personnes sortant d'hébergement ou de logement accompagné : 1
- personnes repérées par le PDALPD : 2
- personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux : 1

A ces effectifs s'ajoutent également 39 attributions sur critère complémentaire de ressources (< 30% du plafond HLM)

Le recours au Droit au Logement Opposable (DALO) a été également faible au cours des 5 dernières années. En effet, de 2010 à 2015, seuls 8 recours ont été enregistrés sur le territoire de la CCPSV (soit une moyenne de 2 par année). Parmi ces recours seuls 4 ont été éligibles. Les requérants DALO sont principalement des personnes résidant dans les communes urbaines. Les ménages bénéficiaires ont majoritairement été relogés dans les communes urbaines

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET DES NOMADES SÉDENTAIRES

Une population aux modes de vie évolutifs, entre itinérance et sédentarisation

L'appellation « Gens du voyage », d'origine administrative, a été retenue par le législateur pour désigner une catégorie de la population caractérisée par son mode de vie spécifique. Pourtant, les gens du voyage sont loin de constituer un groupe homogène, ce dernier réunissant une grande diversité de populations, tels que les Tsiganes (manouches, roms, gitans, etc.), les groupes itinérants non Tsiganes (yéniches, les populations précarisées habitant en caravane ou en voie de sédentarisation)... En pratique, les gens du voyage sont caractérisés par une grande diversité des modes de vie. Certains sont mobiles quelques mois dans l'année avec un territoire d'ancrage défini, d'autres vivent en habitat fixe mais se déplacent pour des raisons religieuses, économiques, familiales ou liées à la santé. D'un ménage à l'autre, la mobilité peut être volontaire ou subie. On distingue schématiquement quatre catégories :

- > **Les grands voyageurs** : ils se déplacent à échelle nationale et internationale et ceci tout au long de l'année et ne font ainsi que de courts passages.
- > **Les voyageurs** : ils s'installent durant l'automne et l'hiver (6 à 9 mois, sur un même terrain pour certains ou dans un secteur géographique restreint) et quittent le territoire en été.
- > **Les semi-sédentarisés** : majoritairement sédentaires au cours de l'année, ils voyagent ponctuellement à l'occasion de pèlerinage notamment.
- > **Les nomades sédentarisés** : ils sont installés de manière permanente, généralement sur un terrain dont ils sont propriétaires ou locataires. Ils ne se déplacent plus ou qu'exceptionnellement. Le nomadisme reste cependant pour la plupart des nomades sédentarisés, un élément culturel et traditionnel important, un "état d'esprit". Il arrive ainsi que certaines familles reprennent la route après une amélioration par exemple de leur situation financière.



REPÈRES - L'habitat des gens du voyage : des diversités de forme



AIRE D'ACCUEIL

Pour les voyageurs

L'aire de grand passage : équipement réservé à l'accueil des grands groupes de voyageurs qui convergent vers les lieux de grands rassemblements lors de la période estivale.

L'aire d'accueil : équipement de service public spécialement aménagé pour le stationnement des familles pratiquant l'itinérance. Le terrain, par sa configuration et sa localisation, permet l'installation de la caravane à proximité des commodités en dur : salle commune, cuisine et sanitaire... Les caravanes logent les familles.

[cf. le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage - SDAGV 54]



TERRAIN / HABITAT MIXTE OU ORDINAIRE

Pour les nomades sédentaires

Le terrain familial : terrain dont la disposition permet le maintien d'une vie à l'extérieur et l'installation pérenne de caravanes. La circulaire du 17 décembre 2003 prévoit des possibilités de financement par l'Etat de l'aménagement de ces terrains locatifs réalisés par les collectivités locales, sous réserve du respect des autorisations d'urbanisme.

Le logement ordinaire : logement bénéficiant d'un Prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I), avec un statut de propriétaire ou de locataire du parc social ou du parc privé. Les subventions et prêts sont octroyés sur la base d'un plan de financement qui comprend à la fois le foncier et le bâti.

[cf. le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées - PDALPD 54]

Des formes d'habitat variées

Tout comme leurs modes de vie, les formes d'habitat des gens du voyage sont variées : caravane, caravane-habitation en dur, terrain équipé de toilettes, plus ou moins viabilisé. Au total, on différencie deux types d'habitat : les aires d'accueil et les aires de grand passage (permettant aux gens du voyage en itinérance de s'arrêter) et l'habitat des sédentaires. Ce dernier peut prendre 2 formes : le terrain familial et le logement ordinaire. En 2010, l'association Amitiés Tsiganes avait recensé 69 ménages issus des gens du voyage en voie de sédentarisation et ayant formulé une demande d'aide, dont 10 sur le secteur de Neuves Maisons et de Saint-Nicolas de Port.

Les obligations du territoire en matière d'aire de grand passage et d'aire d'accueil

La loi du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, prévoit la mise en œuvre dans chaque département d'un dispositif d'accueil des gens du voyage formalisé par un schéma départemental, le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV). Ce schéma définit les obligations des communes en matière de réalisation ou de réhabilitation d'aires d'accueil, au vu d'une évaluation préalable des besoins, la loi obligeant les communes de plus de 5 000 habitants à participer à l'accueil des gens du voyage. Adopté le 16 mars 2012, le SDAGV de Meurthe-et-Moselle 2012-2017 prévoit ainsi sur le secteur nancéien la réalisation d'une nouvelle aire de grand passage, en remplacement de l'aire provisoire aménagée sur le parking du Zénith à Maxéville (ouverte jusqu'en 2015). D'une capacité totale de 150 places, cette future aire devra être aménagée sur un périmètre élargi à l'échelle du bassin de vie. Elle concerne le Grand Nancy et les deux communautés de communes de Moselle et Madon et des Pays du Sel et du Vermois. Après un 1^{er} recensement effectué en octobre 2015 n'ayant pas permis d'aboutir à l'identification d'un site satisfaisant, une nouvelle recherche élargie au foncier public a été lancée début 2016 avec pour objectif la sélection d'un site courant 2016.

Conformément au SDAGV alors en vigueur, la Communauté de communes a réalisé en 2006 une aire d'accueil de 14 places à Neuves Maisons, en partenariat avec l'intercommunalité de Moselle et Madon. Le SDAGV actuellement en vigueur ne prévoit aucune obligation pour le territoire des Pays du Sel et du Vermois en matière d'aire d'accueil.

Les besoins en habitat pour les gens du voyage sédentaires et semi-sédentaires

La réalisation de terrains familiaux constitue l'une des actions inscrites au PDALPD de Meurthe-et-Moselle, ce dernier mobilisant des financements et une ingénierie spécifique pour y parvenir en fonction des demandes. Le bilan 2014 de la mise en œuvre du PDALPD fait état d'aucun dépôt de demande de terrain familial sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois. À l'échelle du bassin de vie nancéien, une réflexion est en cours sur le Grand Nancy visant à accompagner le relogement des familles issues du voyage sédentarisées dans le secteur de la ZAC communautaire « Bois la Dame » à Tomblaine.

SYNTHÈSE DES ENJEUX HABITAT

Un enjeu de diversification et d'adaptation de l'offre aux parcours résidentiels et aux revenus des ménages

LE PARC EXISTANT

- > Poursuite des efforts en matière de réhabilitation du parc ancien.
- > Valorisation des centres urbains par une intervention urbaine globale et une offre d'habitat attractive.
- > Réalisation d'opérations d'aménagement de qualité.

LE PARC LOCATIF PUBLIC

- > Diversification de l'offre en logements sociaux notamment en termes de typologie proposées afin de fluidifier des parcours résidentiels.
- > Poursuite des efforts en matière de réhabilitation, d'adaptation aux besoins des ménages et d'accompagnement du vieillissement des locataires.

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

- > Développement d'une offre abordable et adaptée aux aspirations et revenus des ménages, tant en accession à la propriété qu'en locatif privé, à destination des familles, des personnes âgées, des jeunes et des ménages modestes.
- > Renforcement du dialogue avec les opérateurs privés pour favoriser leur retour sur le marché du neuf.

LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

- > **Jeunes adultes** : des besoins en termes de développement d'une offre de logements de petite taille adaptée aux jeunes en début de parcours résidentiel et à la précarité de leurs revenus.
- > **Personnes âgées** : des besoins en termes de logements adaptés (développement d'une offre nouvelle dans le neuf, adaptation du parc privé ancien et du parc locatif social) et de coordination des acteurs pour améliorer l'accompagnement de leur vieillissement.
- > **Logement d'urgence et d'insertion** : mise en place de coordination / recherche de nouvelles solutions.
- > **Gens du voyage** : mise en œuvre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

LA POLITIQUE FONCIÈRE

- > **Mobilisation des disponibilités foncières** à court et moyen terme pour permettre la mise en œuvre du PLH.





Partie 5

LES BESOINS FUTURS EN LOGEMENTS

L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2022

L'estimation des besoins en logements retenue par la CCPSV est fondée sur les projections du Scotsud54 qui fixent à 1958 les objectifs de production pour la période 2013-2026. Sur la durée du PLH (2017-2022) un objectif de 947 logements a été extrapolé.

Rappel du point mort entre 2006 et 2012

Le calcul du point mort permet de connaître le seuil minimal de logements à réaliser pour ne pas perdre des habitants au cours d'une période donnée. En effet, à niveau constant de population, les changements de modes de vie (séparations, décohabitations, etc.) et l'évolution du parc immobilier (disparition de logements anciens et vacance) génèrent une demande de nouveaux logements. Le point mort s'obtient en additionnant les besoins liés au desserrement des ménages, au renouvellement du parc de logements et à sa fluidité.

Entre 2006 et 2012, le desserrement des ménages se traduit par un besoin de 274 logements. Le renouvellement du parc a, quant à lui, créé un besoin de 14 logements et l'évolution de la vacance et des résidences secondaires, un excédent de 222 logements. Le nombre de logements nécessaires au maintien de la population de la CCPSV à son niveau de 2006 est donc de 509 entre 2006 et 2012, soit 85 logements par an. La construction de 596 logements a garanti la stabilité de la population (509 logements). Les 87 logements supplémentaires réalisés ont permis d'accueillir de nouveaux ménages : + 205 habitants entre 2006 et 2012.

	2006	2012	Évolution 2006-2012	Variation annuelle
Tendances récentes				
Parc de logements	11 823	12 405	582	97,1
Nombre de résidences principales	10 972	11 332	360	60,0
Nombre de résidences secondaires	68	63	- 5	- 0,8
Nombre de logements vacants	783	1 010	227	37,8
Population des résidences principales	26 598	26 803	205	34,2
Taux d'occupation des résidences principales	2,42	2,37	- 0,06	- 0,01
Logements construits*			596	99,3
Renouvellement (R)			14	2,3
Variation (V)			222	37,0
Desserrement (D)			274	45,6
Point mort (R+V+D)			509	84,9
Effet démographique (logements construits – point mort)			87	14,5

* Source : Sitadel2 : logements commencés entre le 01/01/2006 et le 31/12/2011

Un besoin annuel de 160 logements

La prise en compte des objectifs du Scotsud54 permet de retenir le chiffre de 947 logements à réaliser pour la période 2017-2022. Cette projection intègre les différentes composantes liées aux besoins en logements : accueil de nouveaux habitants, desserrement des ménages, logements nécessaires pour permettre le renouvellement du parc, nombre de résidences secondaires supplémentaires. Cependant, afin de résorber une partie de la vacance, le volume de production fixé par le Scot est minoré par le nombre de logements vacants à remettre sur le marché (149 sorties de vacance). Le nombre de logements neufs qui serait à construire s'élève donc à 798 unités, soit 133 par année.

	Logements prévus PLH (2017-2022)	Type de site		Nature de production	
		Renouvellement urbain	Extension	Construction neuve	Sorties de vacance
Communes urbaines (85 %)	809	463	346	667	142
Dombasle-sur-Meurthe	338	219	119	290	48
Rosières-aux-Salines	90	38	52	85	5
Saint-Nicolas-de-Port	276	136	140	237	39
Varangéville	105	70	35	55	50
Communes rurales (15 %)	138	71	67	131	7
Azelot	20	5	15	19	1
Burthecourt-aux-Chênes	10	0	10	10	0
Coyviller	5	3	2	5	0
Hudiviller	22	19	3	21	1
Lupcourt	20	9	11	17	3
Manoncourt-en-Vermois	20	20	0	18	2
Saffais	4	4	0	4	0
Sommerviller	29	3	26	29	0
Ville-en-Vermois	8	8	0	8	0
Total CCPSV	947	534	413	798	149
Soit par année	158	89	69	133	25
		56%	44%	84%	16%

La récupération de la vacance

Le SCoTSud54 fixe à 6 % le taux de vacance en 2030 et la CCPSV affiche la volonté de réduire la vacance de 15 % sur la période du PLH. A Dombasle-sur-Meurthe, Saint-Nicolas-de-Port, Rosières-aux-Salines et dans l'ensemble des communes rurales le taux actuel serait diminué d'un point. En revanche, à Varangéville où le foncier manque, le taux diminuerait de trois points. Au total, 133 logements vacants seraient remis sur le marché, soit 22 unités par an sur 6 ans. Le gisement de logements vacants se trouve

quasi exclusivement dans les communes urbaines (95 % du total) où le taux est compris entre 8 et 10 % en 2012.

Les incidences démographiques des logements à produire

En se fondant sur les objectifs du ScotSud54 qui fixent à 947 logements les besoins pour la période 2017-2022, il est possible d'extrapoler le nombre de logements pouvant induire une augmentation de population. Sur la période du PLH on estime à 650 le nombre de logements qui pourrait permettre de stabiliser la population du territoire en 2022 à son niveau de 2017 (point mort). Par différence, les 297 supplémentaires qui pourraient être produits permettraient d'accueillir près de 700 nouveaux habitants. (avec un taux d'occupation de 2,30 personnes par ménage en 2022

Soit sur la durée du PLH : +750 habitants à 0,49 % /an, + 640 à 0,42 % / an et + 500 habitants à 0,33 % / an.

Logements pouvant accueillir de nouveaux ménages

	2017-2022 (PLH)
Objectif de production Scot	947
Les besoins nécessaires pour stabiliser la population (desserrement, renouvellement, variation des résidences secondaires)	650
Logements supplémentaires pouvant induire une hausse de population	297

SYNTHÈSE DES BESOINS DE LOGEMENTS PROJETES

Le maintien d'un niveau de population stable et l'accueil de près de 700750 habitants supplémentaires induira une production de 947 logements entre 2017 et 2022. Le territoire devra donc être en mesure de produire 160 logements par an.

Total des logements à produire

	2017-2022 (PLH)	2013-2026 (SCoT)
Projections	947	1 958

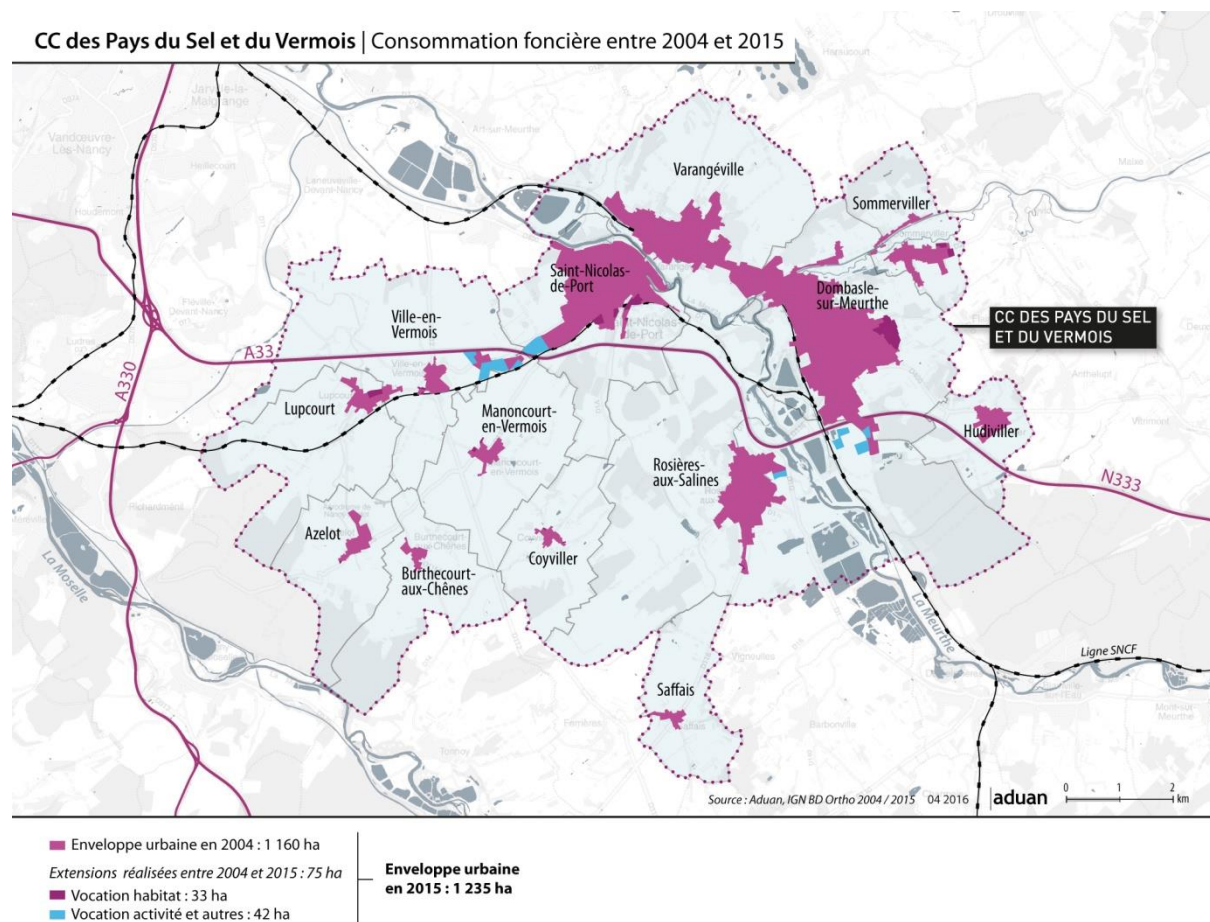
LE POTENTIEL FONCIER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Une consommation foncière en baisse au cours de la dernière décennie

Méthode :

L'enveloppe urbaine est définie par le ScotSud54 comme l'ensemble des espaces urbains agglomérés en dehors des espaces naturels, agricoles et forestiers. La consommation de tout espace situé en dehors de l'enveloppe est qualifiée d'extension urbaine. La surface des extensions urbaines réalisées au cours d'une période est mesurée en comparant les photographies aériennes prises au début et à la fin de cette période. Le périmètre de la dernière enveloppe urbaine est donc redessiné à chaque fin de période en y intégrant les dernières extensions urbaines réalisées. Les campagnes photographiques utilisées ici sont celles de 2004 et 2015.



Enveloppe urbaine en 2015 : 1235 ha			Logements isolés : /
Enveloppe en 2004 : 1160 ha 94 %	Extensions entre 2004 et 2015 : 75 ha 6 %		
	Habitat : 33 ha 44 %	Activité : 42 ha 56 %	

Entre 2004 et 2015, la surface totale des enveloppes urbaines des 13 communes du territoire s'est étendue de 75 hectares, passant de 1160 ha à 1235 ha. Au cours de cette période, l'activité économique a constitué le principal poste de consommation foncière, avec 56 % de la surface des extensions (42 ha), réparties principalement entre la zone du Vermois (Ville-en-Vermois), l'entrée sud-ouest de Saint-Nicolas-de-Port et la zones des Sables (Dombasle-sur-Meurthe / Rosières-aux-Salines).

Les extensions à vocation résidentielle ont, quant à elles, contribué à étendre l'enveloppe urbaine du territoire de 33 ha en 10 ans, soit un rythme moyen de 3,3 ha par an. Cependant, la grande majorité des extensions a été réalisée durant la première moitié de la période (2005-2009), dans les communes urbaines et dans la cadre d'opérations groupées. De ce fait, 48 % de ces extensions résidentielles (16 ha) ont été réalisées à Dombasle-sur-Meurthe entre 2006 et 2009 (les Jardins du Rucher, rues Verlaine, Rimbaud et Apollinaire) et 25 % (8,3 ha) à Saint-Nicolas-de-Port entre 2007 et 2009 (Pré Lallemand, rue du petit Rhône, rue Alba).

A partir de 2009, la consommation foncière vouée à l'habitat s'est fortement réduite et les extensions se sont concentrées dans les communes rurales. Celles-ci ont été principalement dues à de la construction de maisons individuelles. Seules les communes de Lupcourt et de Sommerviller ont enregistré des extensions significatives (3 ha pour chaque commune) liées à des opérations groupées.

Ainsi, 25 ha à vocation habitat (74 %) ont été consommés dans les communes urbaines et 8 ha (26 %) dans les communes rurales, au cours de la période.

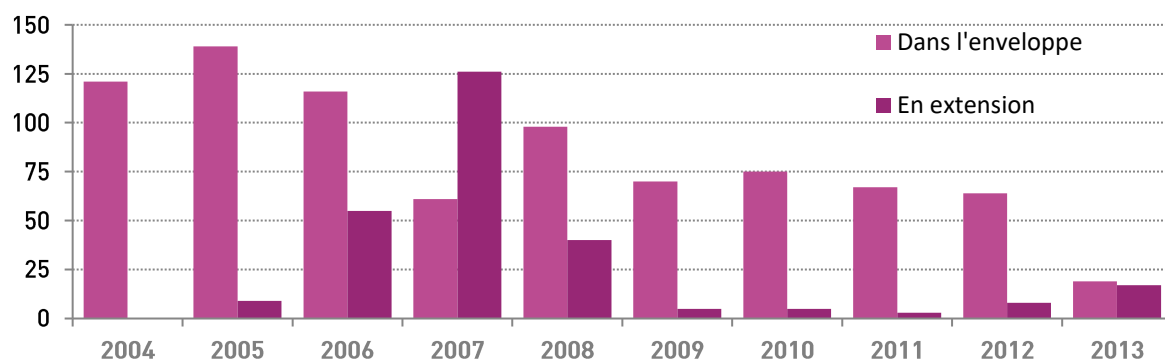
Une majorité de logements produits dans les enveloppes

Logements construits dans l'enveloppe urbaine de 2015 : 1098 lgts 99,7 %		Logements isolés : 3 lgts 0,3 %
Dans l'enveloppe de 2004 : 830 lgts 75,6 %	En extension de l'enveloppe de 2004 : 268 lgts 24,4 %	

Sur les 1101 logements produits entre 2004 et 2014¹, 830 (75 %) l'ont été dans l'enveloppe urbaine de 2004, 268 en extension de celle-ci et 3 en dehors de l'enveloppe de 2015 (fermes et autres logements isolés, n'ayant pas forcément entraîné une consommation foncière).

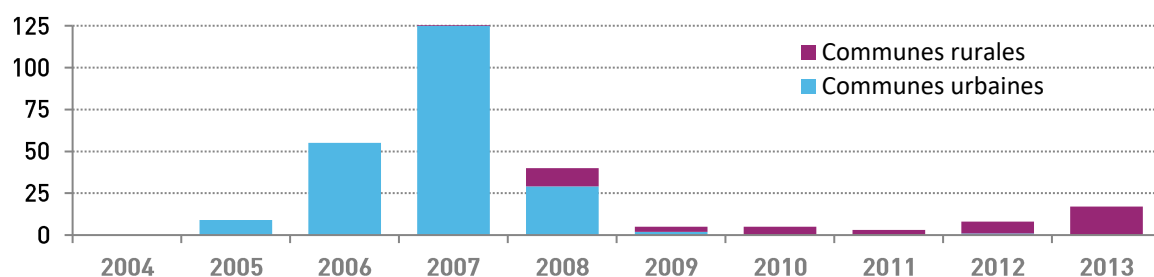
¹ Données MAJIC millésime 2014, sur le période (2004 – 2014)

Logements produits entre 2004 et 2014 par rapport à l'enveloppe urbaine de 2004 :



82% des logements réalisés en extension (221) ont été produits dans les communes urbaines du territoire.

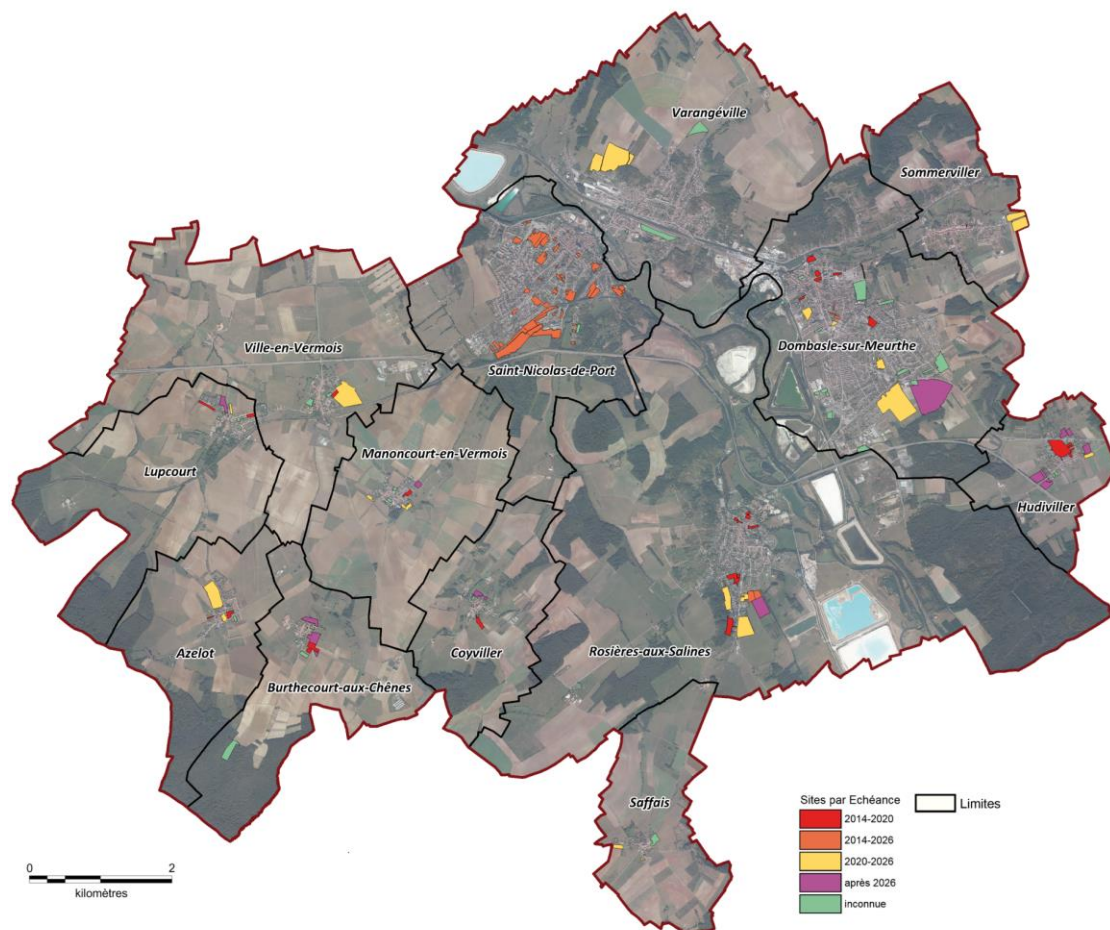
Logements produits en extension entre 2004 et 2014 :



UN IMPORTANT POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE À COURT TERME

Une étude EPFL menée entre 2014 et 2015 au cours de l'élaboration du Programme d'Action Foncière (PAF) de la CCPSV a identifié un potentiel de 187 ha répartis entre 145 sites. Plus de 171 ha sont destinés à l'habitat : 162 à vocation d'habitat pur et 9,3 à vocation mixte à dominante habitat. Ces sites présentent un potentiel constructible de 3 530 logements dont 2 056 réalisables à court et moyen termes (avant 2026), 1 078 à long terme (après 2026) et 396 à échéance inconnue. Ce potentiel est donc suffisant pour assurer la production de logements fixée à court terme par le SADD (1 958 logements). Ce potentiel se concentre à 70 % dans les communes urbaines du territoire : 56,2 ha à Dombasle-sur-Meurthe (30 %), 35,7 ha à Saint-Nicolas-de-Port (19 %), 20 ha à Rosières-aux-Salines et à Varangéville (11 %). La répartition entre les logements réalisables en renouvellement et en extension de l'enveloppe urbaine est cependant déséquilibrée, puisque seul un quart des 3 530 logements (soit 880) sont réalisables en renouvellement. L'augmentation de la constructibilité de certains sites en renouvellement pourrait rééquilibrer cette production en tendant davantage vers les objectifs du SCoTSud54 : 50 % de renouvellement *a minima*. Cette étude trouvera sa traduction dans le PLH.

Les potentiels fonciers à l'échelle des Pays du Sel et du Vermois

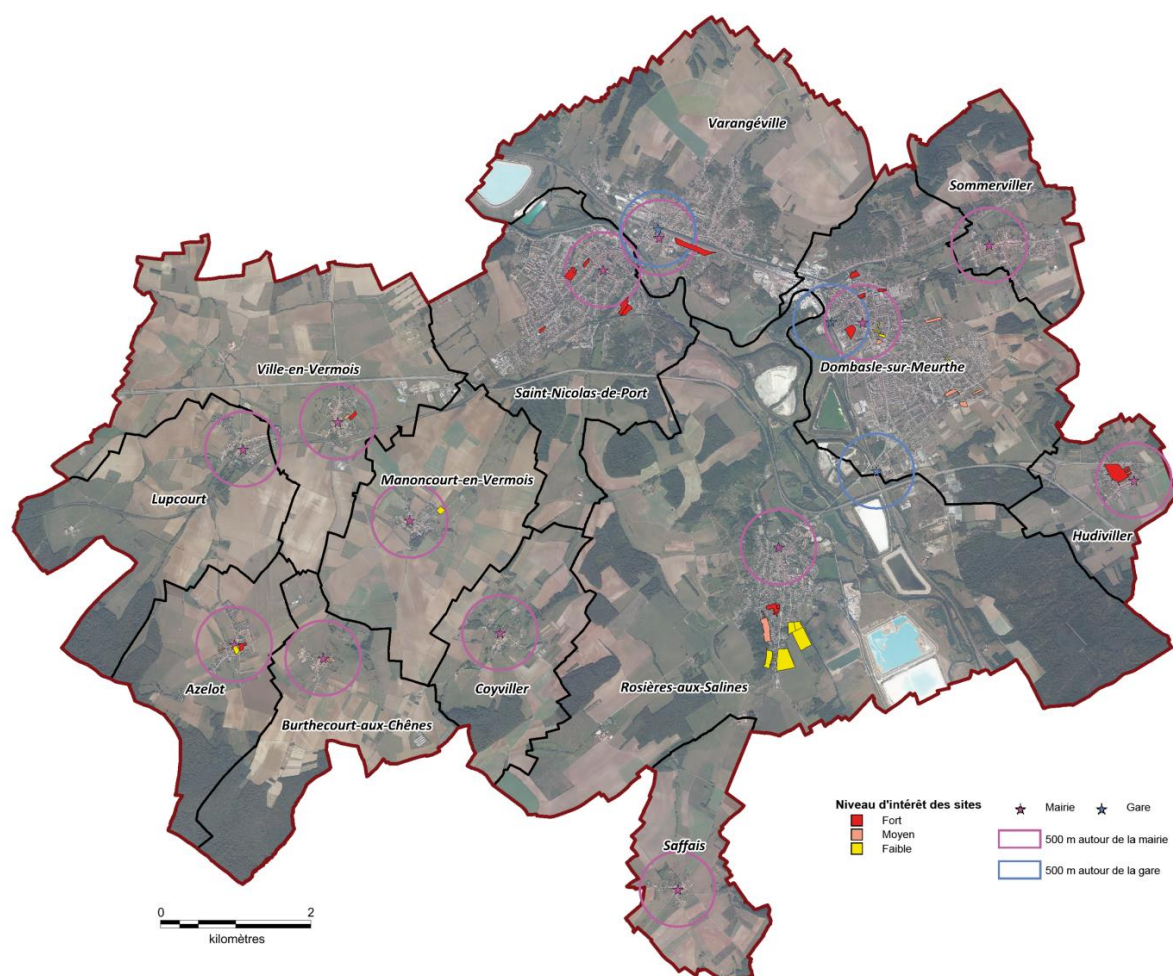


Source : EPFL 2015 – étude de stratégie foncière

LES PÉRIMÈTRES À ENJEUX POUR LES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Sur les 145 identifiés par l'étude foncière, 36 sites ont été proposés par les communes pour une intervention éventuelle de l'EPFL. Vingt d'entre eux ont été retenus dans le Programme d'actions foncières (PAF) comme sites à forts enjeux nécessitant une intervention foncière publique : sites complexes, d'intérêt communautaire, constructibilité importante... La réalisation des autres sites identifiés devra s'opérer via les outils offerts par le PLU. Toutes échéances confondues, ces 20 sites représentent un potentiel de plus de 392 logements sur une superficie totale de 20,5 ha. 15 sites totalisant une surface de 9 ha sont inscrits à court terme pour un potentiel de plus de 174 logements dont 78 situés à Dombasle-sur-Meurthe et 41 à Saint-Nicolas-de-Port.

Les sites à enjeux des Pays du Sel et du Vermois



Source : EPFL 2015 – étude de stratégie foncière

Tableau détaillé des sites à enjeux

	COMMUNE	NATURE	SITES	SURFACE	CONSTRUCTIBILITÉ
Avant 2020	Azelot	Renouvellement	1	6 163 m ²	11 logements
	Burthecourt-aux-Chênes	Renouvellement	1	1 955 m ²	4 logements
	Dombasle-sur-Meurthe	Renouvellement	5	21 768 m ²	78 logements
	Hudiviller	Renouvellement	1	6 200 m ²	11 logements
	Manoncourt-en-Vermois	Renouvellement	1	1 533 m ²	À définir
	Rosières-aux-Salines	Renouvellement	2	18 414 m ²	- de 24 logements
	Saint-Nicolas-de-Port	Renouvellement	3	28 673 m ²	41 logements
	Ville-en-Vermois	Renouvellement	1	4 998 m ²	6 logements
Total			15	91 478 m²	Plus de 175 log.
Après 2020	Dombasle-sur-Meurthe	Renouvellement	1	15 000 m ²	53 logements
	Rosières-aux-Salines	Extension	3	66 475 m ²	165 logements
	Varangéville	Renouvellement	1	33 378 m ²	À définir
Total			5	114 853 m²	Plus de 218 log.

Source : EPFL 2015 – étude de stratégie foncière

LES PRINCIPES DE RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

LES PRINCIPES DE RÉPARTITION

La répartition de la production de logements doit notamment contribuer à :

- > Consolider les villes et les bourgs dans leurs fonctions d'équipements et de services
- > Rapprocher l'habitat et l'emploi
- > Renforcer les secteurs desservis par les transports collectifs
- > Donner la priorité aux opportunités de renouvellement
- > Préserver l'armature verte, les ressources naturelles, la santé et le bien-être des habitants (prise en compte des risques et des nuisances, de la capacité en alimentation en eau potable et en assainissement)

À l'échelle intercommunale, la production de logements sur les polarités urbaines de la vallée, qui concentrent 89 % de la population et des logements, est privilégiée. Parmi celles-ci, les communes les mieux pourvues en équipements (Dombasle-sur-Meurthe et Saint-Nicolas-de-Port) sont favorisées. Il en va de même pour les communes des plateaux constituant de petits pôles de proximité, comme Sommerviller ou Ville-en-Vermois. À l'échelle infra-communale, la priorité est accordée au renouvellement du tissu urbain existant par la reconquête du parc vacant ou dégradé et la mobilisation du potentiel foncier présent au sein de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, les secteurs stratégiques comme les abords des gares sont optimisés en augmentant leurs densités résidentielles.

Pour ces différentes situations, des seuils de densités moyennes minimales sont fixés par le SCoTSud54.

	Renouvellement	Extension
Communes urbaines	35 lgts/ha	25 lgts/ha
À moins de 10 min d'une gare	52 lgts/ha	37 lgts/ha
Communes rurales	20 lgts/ha	15 lgts/ha

LA RÉPARTITION DE L'OFFRE NOUVELLE

La répartition actuelle de la population et des logements sur le territoire est aujourd'hui de 86 % pour les 4 communes urbaines et de 14 % pour les 9 communes rurales. La territorialisation des objectifs de production affichés dans le SADD s'est faite au prorata de la population en 2011. Cette répartition présente l'avantage de maintenir l'armature territoriale de la Communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois en favorisant mécaniquement les polarités.

En raison d'une part, du faible potentiel foncier mobilisable à court terme au sein des enveloppes urbaines et d'autre part, de la difficile résorption de la vacance due à des situations complexes face auxquelles la collectivité peut difficilement agir (concentration dans les centre-bourgs, risques naturels et miniers pour Varangéville, périmètre de monument historique à Saint-Nicolas-de-Port, précarité des propriétaires, etc.), les objectifs SCoT de 70 % de logements produits dans l'enveloppe urbaine ne peuvent pas être atteints. Le renouvellement se situe à 56% (534 logements) et l'extension à 44 % (413 logements) suscitant un besoin de 18,30 ha.

TABLEAU DÉTAILLÉ PAR COMMUNE

	Logements prévus		Stratégie de mobilisation PLH 2017-2022		Densités moyennes minimales		Besoin théorique de foncier en extension (ha)
	SADD / SCOT (2013-2026)	PLH (2017-2022)	Renouv.	Ext.	Renouv.	Ext.	
Communes urbaines (85 %)	1722	809	463	346	35**	25**	13,84
Dombasle-sur-Meurthe	703	338	219	119	35	25	4,76
Rosières-aux-Salines	203	90	38	52	35	25	2,08
Saint-Nicolas-de-Port	541	276	136	140	35	25	5,6
Varangéville	275	105	70	35	35	25	1,4
Communes rurales (15 %)	236	138	71	67	20	15	4,46
Azelot	29	20	5	15	20	15	1
Burthecourt-aux-Chênes	7	10	0	10	20	15	0,67
Coyviller	10	5	3	2	20	15	0,13
Hudiviller	22	22	19	3	20	15	0,2
Lupcourt	30	20	9	11	20	15	0,73
Manoncourt-en-Vermois	24	20	20	0	20	15	-
Saffais	8	4	4	0	20	15	-
Sommerviller	64	29	3	26	20	15	1,73
Ville-en-Vermois	42	8	8	0	20	15	-
Pays du Sel et du Vermois	1958	947	534	413	/	/	18,3
			56%	44%			

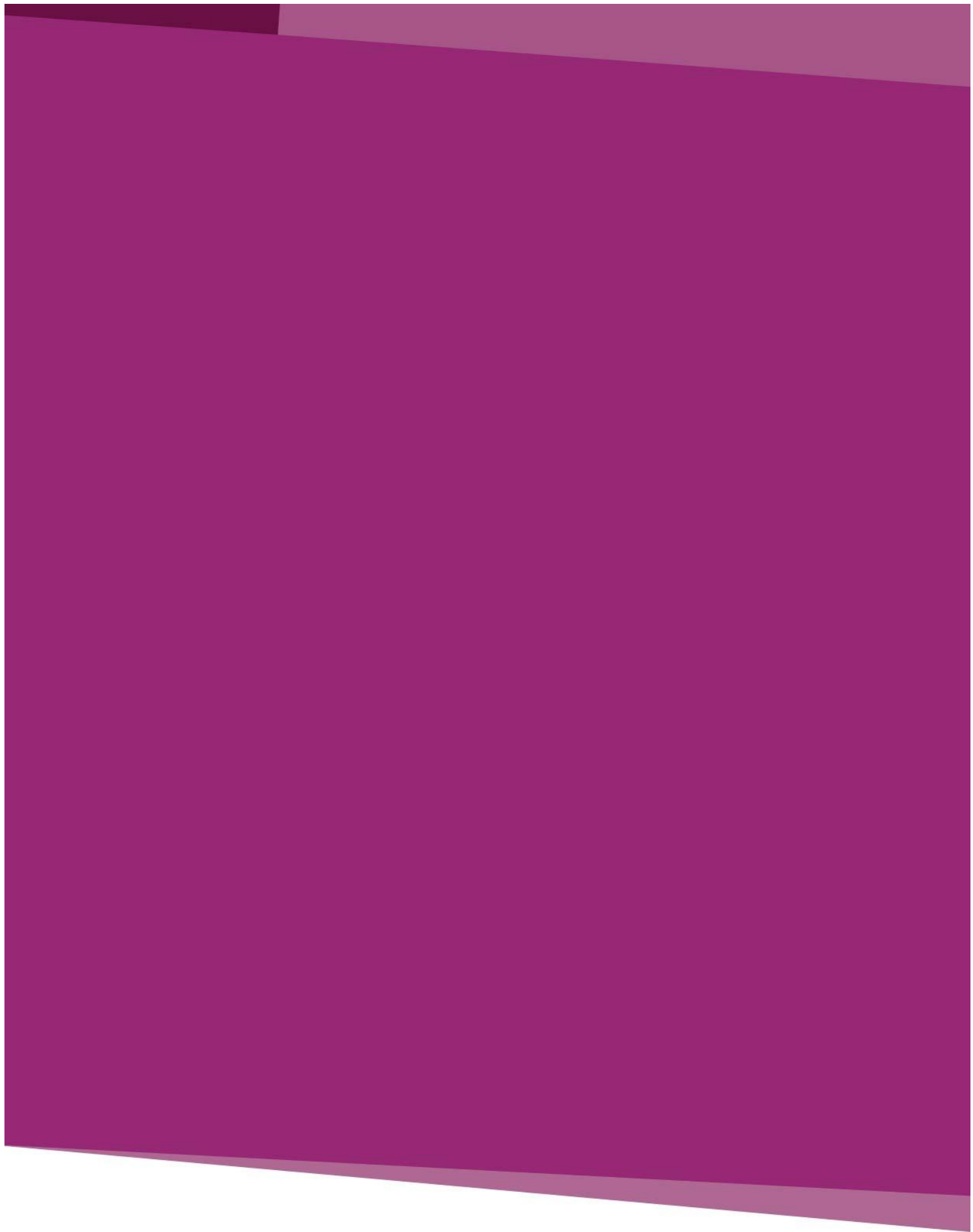
* Foncier mobilisable avant 2022

** Densités majorées à 37,5 et 52,5 lgts/ha à 10 min des gares



REPÈRES - Zones situées à moins de 800 m à vol d'oiseau des gares et haltes gares des Pays du Sel et du Vermois (10 minutes de marche)







Annexes _____

GLOSSAIRE DES ABRÉVIATIONS

AAH	Allocation Adulte Handicapé
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADUAN	Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Aire urbaine Nancéienne
AHI	Accueil - Hébergement - Insertion
AL	Allocation Logement
ALT	Aide au Logement Temporaire
ALUR	Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
AOT	Autorité Organisatrice des Transports
APL	Aide Personnalisée au Logement
ARELOR	Association Régionale des Organismes HLM de Lorraine
AU	Aire Urbaine
BBC	Bâtiment Basse Consommation
BPE	Base Permanente des Equipements
CC	Communauté de Communes
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CCPSV	Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois
CFA	Centre de Formation des Apprentis
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CIL	Conférence Intercommunale du Logement
CLC	Corine Land Cover
CPH	Centres Provisoires d'Hébergement
CO ₂	Dioxyde de carbone
CU	Code de l'Urbanisme
CUGN	Communauté Urbaine du Grand Nancy
DALO	Droit Au Logement Opposable
DDT	Direction Départementale des Territoires
DGI	Direction Générale des Impôts
DGFIP	Direction générale des Finances publiques
DREAL	Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)
DVF	Données sur les Valeurs Foncières
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EMD	Enquête Ménages Déplacements
ENS	Espace Naturel Sensible
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFL	Etablissement Public Foncier Local
FILOCOM	Fichier des LOGements par COMmunes

FINESS	Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux
FJT	Foyer des Jeunes Travailleurs
FSL	Fond de Solidarité Logement
Ha	Hectare
Hab.	Habitant
HLM	Habitation à Loyer Modéré
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
IRIS	Ilots Regroupés pour l'Information Statistique
Log.	Logement
LOV	Loi du 13 juillet 1991 d'Orientation pour la Ville
MMH	Meurthe-et-Moselle Habitat (bailleur social)
MOLLE	Loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
OPAH	Opération Programmée de d'Amélioration de l'Habitat
OPS	Occupation du Parc Social
PAC	Porter à Connaissance de l'Etat
PC	Permis de Construire
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDAHI	Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
PDLHI	Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PLAI	Prêt Locatifs Aidés d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS	Prêt Locatif d'Utilisation Sociale
PNRU	Programme National pour la Rénovation Urbaine
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRMT	Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrain
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PSLA	Prêt Social Location-Accession
RHVS	Résidences Hôtelières à Vocation Sociale
RP	Recensement de la Population
RPA	Résidences pour Personnes Agées
RPLS	Répertoire du Parc Locatif Social
SADD	Schéma d'Aménagement et de Développement Durables
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDALPD	Schéma Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
SDAGV	Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
SOeS	Service de l'Observation et des Statistiques
SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

SOURCES STATISTIQUES

Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH)

- > Parc privé potentiellement indigne (PPPI) : 2011
- > Données info centre Anah 2014

Caisse d'allocations familiales de Meurthe-et-Moselle (CAF 54)

CAMEL, opérateur en charge de l'animation de l'OPAH des Pays du Sel et du Vermois

Cerema

- > Chiffres relatifs aux surfaces NAF (espaces naturelles, agricoles et forestières) : 2013
- > Ademe/Cerema, étiquettes énergétiques du parc de logements : 2015

Direction générale des Finances publiques (DGFIP)

- > Fichier des logements à la commune (Filocom) : 2001, 2011, 2013
- > Fichiers fonciers (Majic) : 2013

Direction régionale de l'équipement de l'aménagement et du logement (DREAL)

- > Sitadel 2 : depuis 2005
- > Répertoire du parc locatif social (RPLS) : 2012, 2013, 2014

Insee

- > Recensement de la population (RP) : 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006 à 2012
- > Fichier des migrations résidentielles : 2003-2008
- > Répertoire Sirène : 2013, 2014

Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS)

- > Répertoire du parc locatif social (RPLS) : 2014

Pays du Sel et du Vermois

Azelot
Burthecourt-aux-Chênes
Coyviller
Crévic
Dombasle-sur-Meurthe
Ferrières
Hudiviller
Lupcourt
Manoncourt-en-Vermois
Rosières-aux-Salines
Saffais
Saint-Nicolas-de-Port
Sommerviller
Tonnoy
Varangéville
Ville-en-Vermois

M A R S
2 0 1 7