



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

► Complément de diagnostic

M A R S
2 0 1 7

Sommaire

INTRODUCTION

Le contexte et les chiffres clés

- > **Un complément de diagnostic pour tenir compte de l'élargissement de l'EPCI** p. 6
- > **Les principaux chiffres clés** p. 7

PARTIE 1

Analyse complémentaire

- > **Démographie et ménages** p. 9
L'intégration de Crévic, Ferrières et Tonnoy ne bouleverse pas les dynamiques démographiques
Les ménages des nouvelles communes ont des caractéristiques proches de ceux des autres communes rurales
- > **Offre résidentielle** p. 12
Un parc de logement comparable à celui des communes rurales
Une offre de logements neufs peu impactée par l'intégration des trois nouvelles communes
- > **Consommation foncière (complément 16 communes)** p. 16

PARTIE 2

Les besoins futurs en logements

- > **L'évaluation des besoins en logements à l'horizon 2022** p. 20
- > **Les principes de répartition de la production de logements** p. 23
Les principes de répartition
La répartition de l'offre nouvelle
Tableau détaillé par commune





Introduction _____

LE CONTEXTE ET LES CHIFFRES CLES

UN COMPLEMENT DE DIAGNOSTIC POUR TENIR COMPTE DE L'ÉLARGISSEMENT DE L'INTERCOMMUNALITÉ

La prise en compte dans le PLH de l'extension du périmètre de l'EPCI

La Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois a choisi de s'engager dans l'élaboration d'un PLH. L'Agence SCALEN a réalisé un diagnostic qui a été adopté lors du Conseil Communautaire du 13 octobre 2016. Le programme d'action est en cours de finalisation.

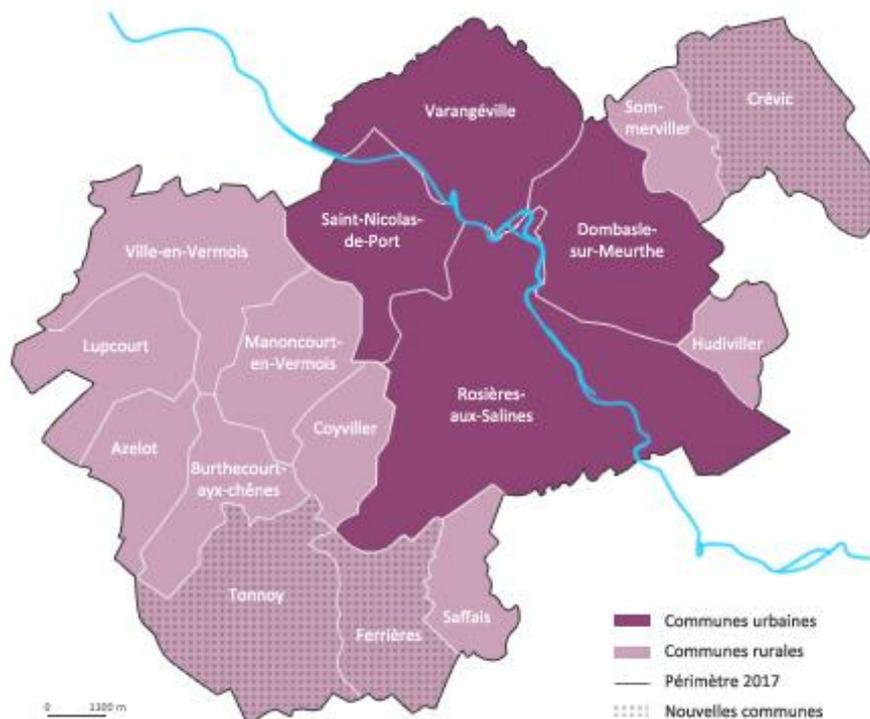
Dans le cadre du schéma départemental de coopération intercommunale entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017, la CCPSV s'est élargie aux communes de Crévic, Ferrières et Tonnoy.

Afin de vérifier si le fonctionnement du marché immobilier des trois nouvelles communes intégrant l'EPCI est susceptible de modifier les éléments clés du diagnostic réalisé ou d'influer sur le contenu de programme d'action en cours de finalisation, la CCPSV a décidé de réaliser un diagnostic complémentaire.

L'extension géographique de l'EPCI a également nécessité une actualisation des évaluations des besoins en logements et de la consommation foncière. Les fiches communales de Crévic, Ferrières et Tonnoy ont été conçues et celles des autres communes précédemment réalisées, elles-mêmes réactualisées.

L'analyse des principales données de cadrage révèle que Crévic, Ferrières et Tonnoy ont un profil similaire aux autres communes rurales et leur poids n'influe pas sur les grandes dynamiques du territoire mises en évidence dans le diagnostic.

Périmètre de l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2017



Grandes caractéristiques des trois nouvelles communes dans l'intercommunalité : les chiffres clés

	CCPSV Nouveau périmètre	3 nouvelles communes	Poids des 3 nouvelles communes
Démographie et données sociales			
Population en 2012	29 599	1 948	6,6 %
Evolution de la population 1999-2012	+ 4,3 %	+ 8,7 %	-
Ménages en 2012	12 116	784	6,9 %
Evolution des ménages 1999-2012	+ 12,6 %	+ 19,5 %	-
Taille moyenne des ménages en 2012	2,37	2,48	-
Indice de jeunesse	0,99	1,07	-
Evolution de la population de 60 ans et + entre 1999-2012	+ 10,3 %	+ 32,2 %	-
Evolution de la population de 75 ans et + entre 1999-2012	+ 43,2 %	+ 63,4 %	-
Équipements scolaires			
Ecoles, collèges et lycées en 2012	23	2	8,7 %
Parc de logements			
Logements en 2012	13 250	845	6,4 %
Résidences principales en 2012	12 116	784	6,4 %
Résidences secondaires en 2012	79	15	18,9 %
Logements vacants en 2012	1 055	45	4,2 %
Petits logements (T1-T2) en 2012	1001	17	1,7 %
Part des petits logements en 2012	8,2 %	2,1 %	-
Grands logements (T5 et +) en 2012	5936	536	9,0 %
Part des grands logements en 2012	48,9 %	68,3 %	-
Logements potentiellement indignes en 2012	*	*	*
Logements HLM en 2014	1 296	0	0 %
Construction neuve			
Constructions neuves entre 2005 et 2014	984	51	5,2 %
Part de l'individuel dans la construction entre 2005 et 2014	67,0 %	72,5 %	-

Source : Insee, Sitadet, PARME

* Données non disponibles

Partie 1

ANALYSE COMPLEMENTAIRE

L'INTEGRATION DE CRÉVIC, FÉRIÈRES ET TONNOY NE BOULEVERSE PAS LES GRANDES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Une évolution démographique des 3 nouvelles communes similaire à celle des autres communes rurales

Les trois nouvelles communes comptent 1 948 habitants en 2012, répartis de la manière suivante : 920 à Crévic, 733 à Tonnoy, 295 à Ferrières. Elles représentent 6,6 % de la population de la Communauté de communes élargie et 36,5 % de la population des communes rurales. L'analyse de l'évolution démographique de l'intercommunalité (nouveau périmètre) met en lumière trois grandes phases.

Un ralentissement démographique entre 1968 et 1982 : la perte de population des communes urbaines, est alors compensée par la forte croissance des communes rurales. A l'instar des autres communes rurales Crévic, Ferrières et Tonnoy enregistrent une forte hausse de population entre 1975 et 1982.

Une légère diminution de la population de la CCPSV entre 1982 et 1999 : la baisse des communes urbaines n'est plus compensée par les communes rurales qui connaissent une croissance plus modérée. Crévic, Ferrières et Tonnoy enregistrent toutefois un rythme supérieur à celui des autres communes rurales [+9 % entre 1982 et 1999 contre + 3 %].

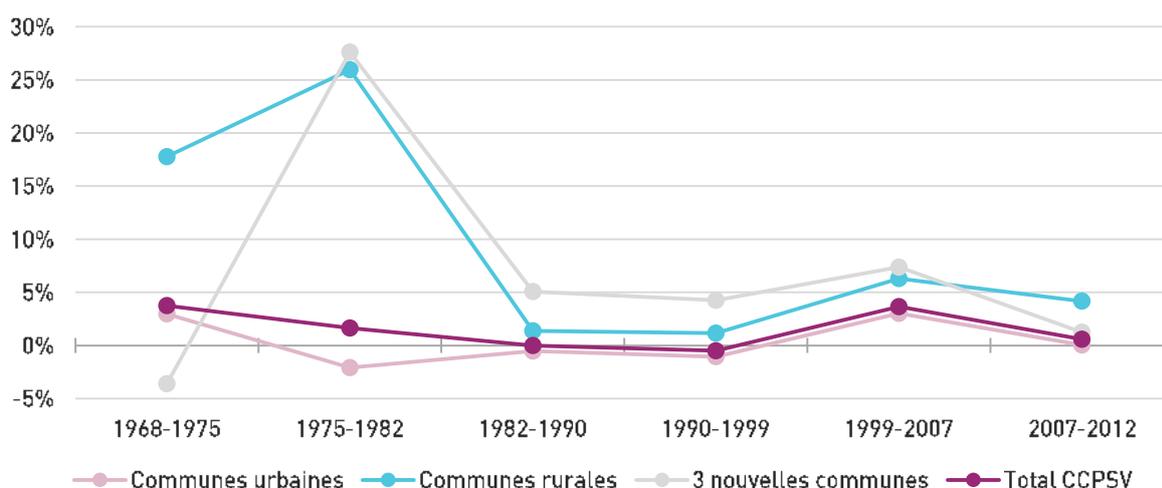
Un redressement démographique depuis 1999 qui s'explique par la progression conjointe des communes urbaines et rurales entre 1999-2007, avant de se stabiliser en 2007-2012. La croissance de population de l'EPCI reste positive grâce à une forte progression du solde naturel. En revanche le solde migratoire redevient légèrement négatif pour la première fois depuis 1999. Globalement, sur la période 1999-2012 les 3 nouvelles communes et les autres communes rurales connaissent des rythmes d'évolution similaires [+ 9 % contre + 11% dans les autres communes rurales].

Évolution de la population entre 1968 et 2012

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Communes urbaines	23717	24422	23912	23786	23535	24246	24257
Communes rurales	2015	2373	2989	3030	3065	3258	3394
3 nouvelles communes	1 330	1 282	1 636	1 719	1 792	1 924	1 948
Total CCPSV	27062	28077	28537	28535	28392	29428	29599

Source : Insee, RP 1968-2012

Variation de la population par période, entre 1968 et 2012



Source : Insee, RP 1968-2012

Une population un peu plus jeune dans les trois nouvelles communes

L'indice de jeunesse est de 0,99 dans l'intercommunalité en 2012. Cela signifie que les moins de 20 ans sont aussi nombreux que les 60 ans et plus sur le territoire. Cet équilibre existe dans les communes urbaines, tandis que le poids des 60 ans et plus reste majoritaire dans les communes rurales. En revanche une forte proportion de jeunes est constatée dans les trois nouvelles communes où l'indice est de 1,07.

Entre 1999 et 2012, la CCPSV voit les effectifs de la population de moins de 45 ans diminuer, à l'exception des 0-14 ans qui progressent dans les communes rurales et dans les 3 nouvelles communes grâce à un solde naturel qui se maintient. Corrélativement, les effectifs de toutes les classes d'âges de plus de 45 ans augmentent. Les 60-74 ans ont connu une hausse de + 10 % alors que les classes d'âge supérieures à 75 ans ont progressé de + 43 %. Le vieillissement est moins accentué à Crévic, Ferrières et Tonnoy que dans les autres communes rurales.

Le rythme de vieillissement de la population de l'intercommunalité est proche de celui du département [soit + 21 % contre + 20 % pour les plus de 60 ans entre 1999 et 2012].

Poids des jeunes et des seniors dans les Pays du Sel et du Vermois en 2012

	Moins de 20 ans	60 ans et plus	% des moins de 20 ans	% des plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Communes urbaines	5940	5980	24,5 %	24,7 %	0,99
Communes rurales	823	870	24,2 %	25,6 %	0,95
3 nouvelles communes	503	470	25,8 %	24,1 %	1,07
Total CCPSV	7266	7320	24,5 %	25,5 %	0,99

Source : Insee, RP 2012

Evolution des 60 ans et plus entre 1999 et 2012

	60 ans et plus	60-74 ans	75 ans et plus
Communes urbaines	+ 15,4 %	+ 3,2 %	+ 39,6 %
Communes rurales	+ 64,1 %	+ 59,3 %	+ 78,3 %
3 nouvelles communes	+ 40,4 %	+ 32,2 %	+ 63,4 %
Total CCPSV	+ 21,0 %	+ 10,3 %	+ 43,2 %
Meurthe-et-Moselle	+ 20,4 %	+ 8,4 %	+ 46,4 %

Source : Insee, RP 2012

LES MENAGES DES NOUVELLES COMMUNES ONT DES CARACTERISTIQUES PROCHES DE CEUX DES AUTRES COMMUNES RURALES

La légère surreprésentation des couples avec enfants dans les nouvelles communes ne modifie pas le constat de diminution de la taille des ménages

L'élargissement du périmètre de l'intercommunalité se traduit par 787 ménages supplémentaires, soit 6,9 % du total. La composition des ménages de Crévic, Ferrières est proche de celle des autres communes rurales, avec toutefois un poids plus important de personnes seules et une moindre représentation des couples sans enfants.

Composition des ménages des Pays du Sel et du Vermois en 2012

	Ménages 1 personne	Ménages Autres sans famille	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monoparentale
Communes urbaines	29 %	2 %	28 %	31 %	9 %
Communes rurales	19 %	1 %	36 %	37 %	7 %
3 nouvelles communes	25 %	2 %	31 %	36 %	7 %
Total CCPSV	28 %	2 %	29 %	32 %	9 %

Source : Insee, RP 2012

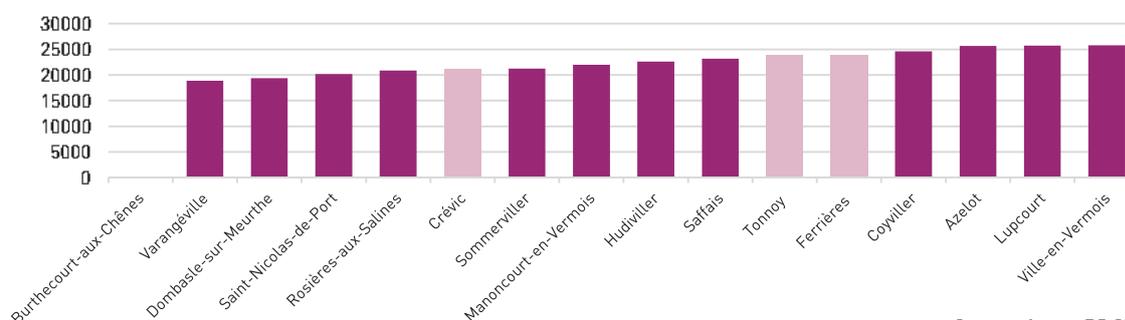
La diminution de la taille des ménages se poursuit : elle atteint 2,37 personnes en 2012 contre 2,57 en 1999. Les ménages des communes rurales ainsi que ceux des 3 nouvelles communes ont des tailles légèrement plus importantes que celles des communes urbaines (respectivement 2,52 et 2,48 contre 2,34 en 2012), mais cela ne permet pas d'inverser la tendance globale.

Les ménages de l'intercommunalité ont des niveaux de revenus homogènes

Le revenu annuel médian¹ de l'intercommunalité avant élargissement était de 19 902 € en 2012 : il dépasse légèrement celui de la Meurthe-et-Moselle (19 619 €) et de la Lorraine (19 249 €). Le revenu médian a progressé de 10 % depuis 2007.

On constate un écart de 6 900 € entre les deux valeurs extrêmes de Varangéville et Ville-en-Vermois. Les revenus des trois nouvelles communes se situent dans cet intervalle. La distribution des revenus médians s'avère relativement homogène entre communes de même type. Effectivement les ménages ayant les revenus les plus élevés vivent majoritairement dans les communes rurales tandis que les populations qui ont les revenus les plus faibles se concentrent dans les 4 communes urbaines.

Revenu médian par unité de consommation en 2012 (€/an)



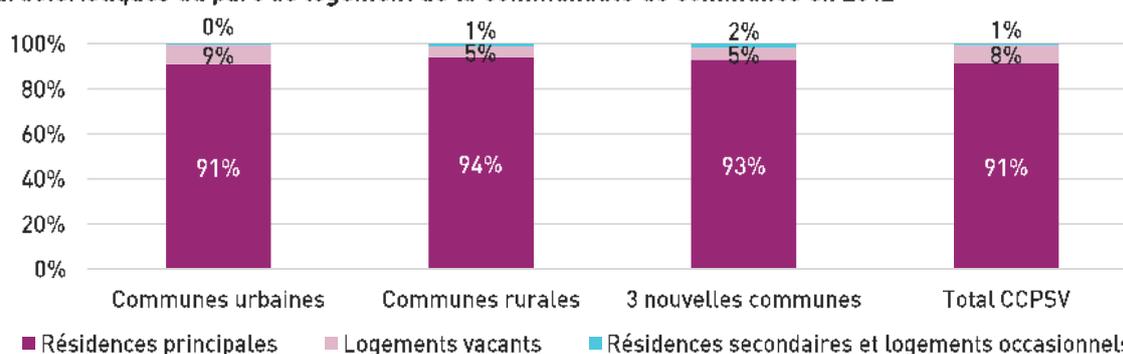
Source : Insee, RP 2012

¹ Les données sur les revenus sont soumises au secret statistique. Aucune statistique n'est diffusée sur les très petites zones (moins de 50 ménages et moins de 100 personnes). C'est le cas de Burthecourt-aux-chênes avec 96 habitants en 2012

UN PARC DE LOGEMENTS COMPARABLES A CELUI DES COMMUNES RURALES

En 2012, 13 250 logements sont recensés sur le territoire, dont 845 unités à Crévic, Ferrières et Tonnoy [soit 6,4 % de l'ensemble].

Caractéristiques du parc de logement de la Communauté de communes en 2012



Source : INSEE RP 2012

Résidences principales

12 116 résidences principales sont dénombrées. Elles sont réparties à 82,0 % dans les communes urbaines, 6,4 % dans les trois nouvelles communes, et 11,6 % dans les autres communes rurales.

Les communes connaissant les plus fortes augmentations de résidences principales sont celles qui ont les plus fortes hausses démographiques, à savoir les communes rurales et les trois nouvelles communes.

Résidences secondaires et logements occasionnels

La CCPSV compte 75 résidences secondaires ou occasionnelles. 15 sont localisés à Crévic, Ferrières et Tonnoy, [soit 20 % du total].

Logements vacants

L'INSEE recense 1 055 logements vacants en 2012, dont 45 logements à Crévic, Ferrières et Tonnoy [soit 4,2 % du total]. Le taux de vacance de la CCPSV n'a pas évolué par rapport à la situation de l'ancien périmètre de l'EPCI (8 %).

La vacance reste donc concentrée principalement sur les communes urbaines : Dombasle-sur-Meurthe, Saint-Nicolas-de-Port et Varangéville

Évolution de la vacance dans le parc de logements entre 1999 et 2012

Communes	Logements vacants en 1999	Taux de vacance en 1999	Logements vacants en 2012	Taux de vacance en 2012	Évolution 1990-2012
Dombasle-sur-Meurthe	177	5 %	353	8 %	99 %
Rosières-aux-Salines	57	6 %	68	6 %	19 %
Saint-Nicolas-de-Port	186	6 %	364	10 %	95 %
Varangéville	76	4 %	163	9 %	114 %
communes urbaines	496	5 %	948	9 %	91 %
Azelot	1	1 %	5	3 %	401 %
Burthecourt-aux-Chênes	5	9 %	4	8 %	-19 %
Coyviller	7	13 %	0	0 %	-100 %
Hudiviller	5	4 %	9	7 %	84 %
Lupcourt	6	5 %	10	6 %	67 %
Manoncourt-en-Vermois	4	4 %	7	6 %	84 %
Saffais	1	3 %	0	0 %	-100 %
Sommerviller	13	4 %	21	5 %	60 %
Ville-en-Vermois	7	3 %	6	2 %	-20 %
communes rurales	49	4 %	62	5 %	25 %
Crévic	15	4 %	25	6 %	70 %
Ferrières	0	0 %	4	3 %	-
Tonnoy	22	8 %	16	5 %	-27 %
3 nouvelles communes	37	5 %	45	5 %	22 %
Total CCPSV	582	5 %	1055	8 %	81 %

Source : Insee, RP 2012

Les dysfonctionnements du parc ancien restent concentrés sur les communes urbaines

On retrouve la même proportion de logements anciens construits avant 1946 dans le territoire du ScotSud54 que sur le CCPSV (30 %). Malgré un taux de résidences principales datant d'avant 1946 plus important dans les 3 nouvelles communes que la moyenne de la CCPSV (35 % contre 30%), la concentration du parc ancien reste urbaine.

En effet ce sont les quatre communes urbaines qui localisent la grande majorité des logements de cette époque (82%). Ce sont également ces communes qui cumulent tous les indicateurs de dysfonctionnements du parc ancien.

Ancienneté du parc de résidences principales

Communes	Résidences principales datant d'avant 1946		Résidences principales datant de 1946 à 1990		Résidences principales réalisées après 1991	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Dombasle-sur-Meurthe	1235	31 %	2078	52 %	657	17 %
Rosières-aux-Salines	354	33 %	551	51 %	169	16 %
Saint-Nicolas-de-Port	779	25 %	1804	58 %	534	17 %
Varangéville	593	36 %	909	54 %	169	10 %
Communes urbaines	2961	30%	5342	54%	1530	16%
Azelot	14	9 %	94	60 %	49	31 %
Burthecourt-aux-Chênes	22	50 %	17	40 %	5	10 %
Coyviller	26	46 %	22	38 %	9	16 %
Hudiviller	47	38 %	45	36 %	32	26 %
Lupcourt	23	16 %	67	45 %	59	39 %
Manoncourt-en-Vermois	24	20 %	53	43 %	46	37 %
Saffais	9	19 %	21	45 %	17	36 %
Sommerviller	156	43 %	154	42 %	58	16 %
Ville-en-Vermois	43	19 %	153	67 %	31	14 %
Communes rurales	366	28%	626	48%	306	24%
Crévic	159	43 %	143	39 %	67	18 %
Ferrières	33	30 %	48	44 %	30	27 %
Tonnoy	75	27 %	156	56 %	50	18 %
3 nouvelles communes	266	35%	347	46%	146	19%
Total CCPSV	3593	30 %	6315	53 %	1982	17 %

Le statut d'occupation des 3 nouvelles communes est identique à celle des autres communes rurales

En ce qui concerne le statut d'occupation des résidences principales, toutes les communes rurales y compris les trois nouvelles présentent un profil identique : 90% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Les communes urbaines sont celles qui comptent les plus grandes proportions de locataires du parc privé, et concentrent la totalité des logements HLM.

Répartition des statuts d'occupation des résidences principales en 2012

	Propriétaires	Locataires privés	HLM loués vides	Propriétaires	Locataires privés	HLM loués vides
Communes urbaines	6573	2139	1141	67%	22%	12%
Communes rurales	1213	117	1	91%	9%	0%
3 nouvelles communes	675	88	0	88%	12%	0%
Total CCPSV	8460	2344	1142	71%	20%	10%

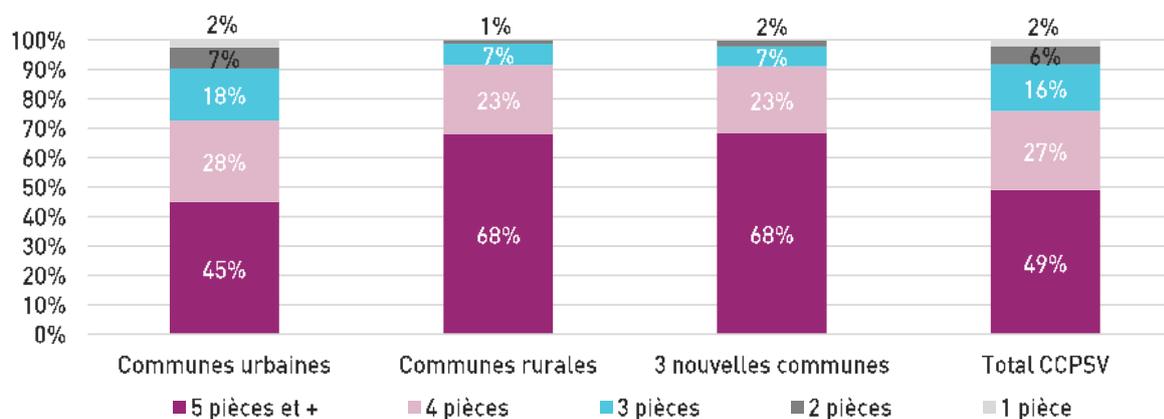
Source : Insee, RP 2012

La répartition des tailles des résidences principales des 3 nouvelles communes est identique à celle des autres communes rurales

Le parc immobilier du territoire se caractérise par une offre importante de grands logements (49 % de T5 et plus). Cette part s'élève à 68 % dans les communes rurales, mais aussi à Crévic, Ferrières et Tonnoy.

Répartition des résidences principales par taille en 2012

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Communes urbaines	250	717	1768	2768	4485
Communes rurales	1	16	97	315	915
3 nouvelles communes	1	16	53	178	536
Total CCPSV	252	749	1919	3260	5936



Source : Insee, RP 2012

UNE OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS PEU IMPACTÉE PAR L'INTEGRATION DES TROIS NOUVELLES COMMUNES

Une offre de logements neufs en net recul dans l'intercommunalité

Si au cours de la décennie 2005-2014, 983 logements ont été mis en chantier sur le territoire des Pays du Sel et du Vermois, le rythme de construction est à la baisse. Avec seulement 17 logements commencés, 2014 est l'année où le niveau de construction est le plus faible. 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.

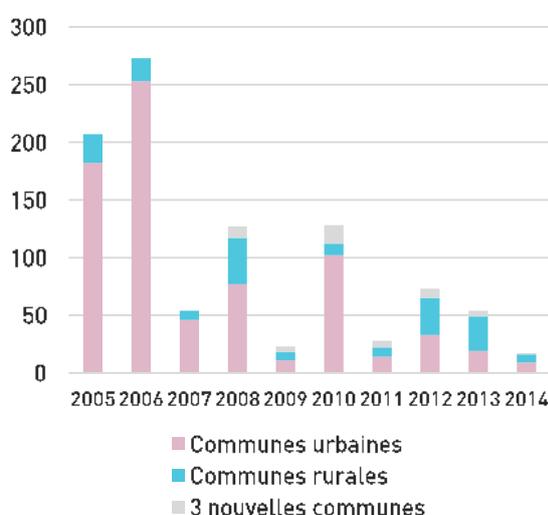
Au cours de la décennie, sur une moyenne annuelle de 98 logements mis en chantier sur le territoire, seuls 5 sont localisés sur les 3 nouvelles communes.

Évolution de la construction neuve dans la Communauté de communes entre 2005 et 2014

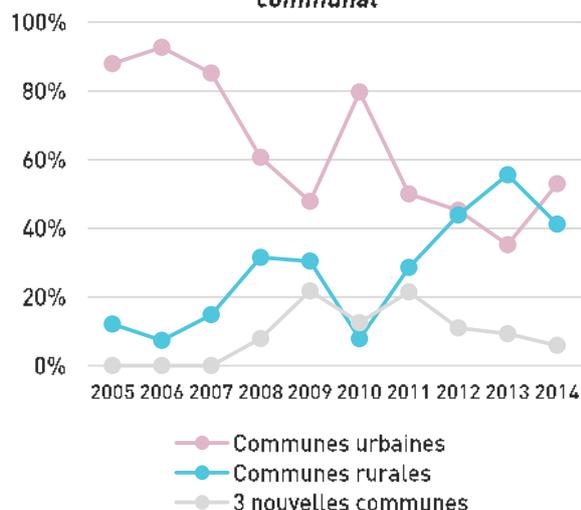
Communes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne
Dombasle-sur-Meurthe	90	147	25	44	1	70	3	3	1	0	38
Rosières-aux-Salines	15	2	5	19	2	13	3	3	2	4	7
Saint-Nicolas-de-Port	71	102	15	12	5	19	8	24	14	3	27
Varangéville	6	2	1	2	3	0	0	3	2	2	2
Communes urbaines	182	253	46	77	11	102	14	33	19	9	75
Azelot	14	0	1	0	0	0	0	3	1	0	2
Burthecourt-aux-Chênes	0	0	0	1	0	1	2	1	0	0	1
Coyviller	0	5	0	3	1	1	1	1	0	0	1
Hudiviller	0	0	0	7	0	1	3	1	2	0	1
Lupcourt	6	9	3	6	2	1	1	0	1	1	3
Manoncourt-en-Vermois	0	2	1	18	2	0	0	3	5	0	3
Saffais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sommerviller	3	0	2	0	1	1	0	19	13	2	4
Ville-en-Vermois	2	4	1	5	1	5	1	4	8	4	4
Communes rurales	25	20	8	50	12	26	14	40	35	8	24
Crévic	0	0	0	7	3	4	5	3	2	0	2
Ferrières	0	0	0	1	1	2	0	4	1	1	1
Tonnoy	0	0	0	2	1	10	1	1	2	0	2
3 nouvelles communes	0	0	0	10	5	16	6	8	5	1	5
Total CCPSV	207	273	54	127	23	128	28	73	54	17	98

Source : Sitadel 2005-2014

Evolution de la construction neuve



Part de la production neuve par profil communal



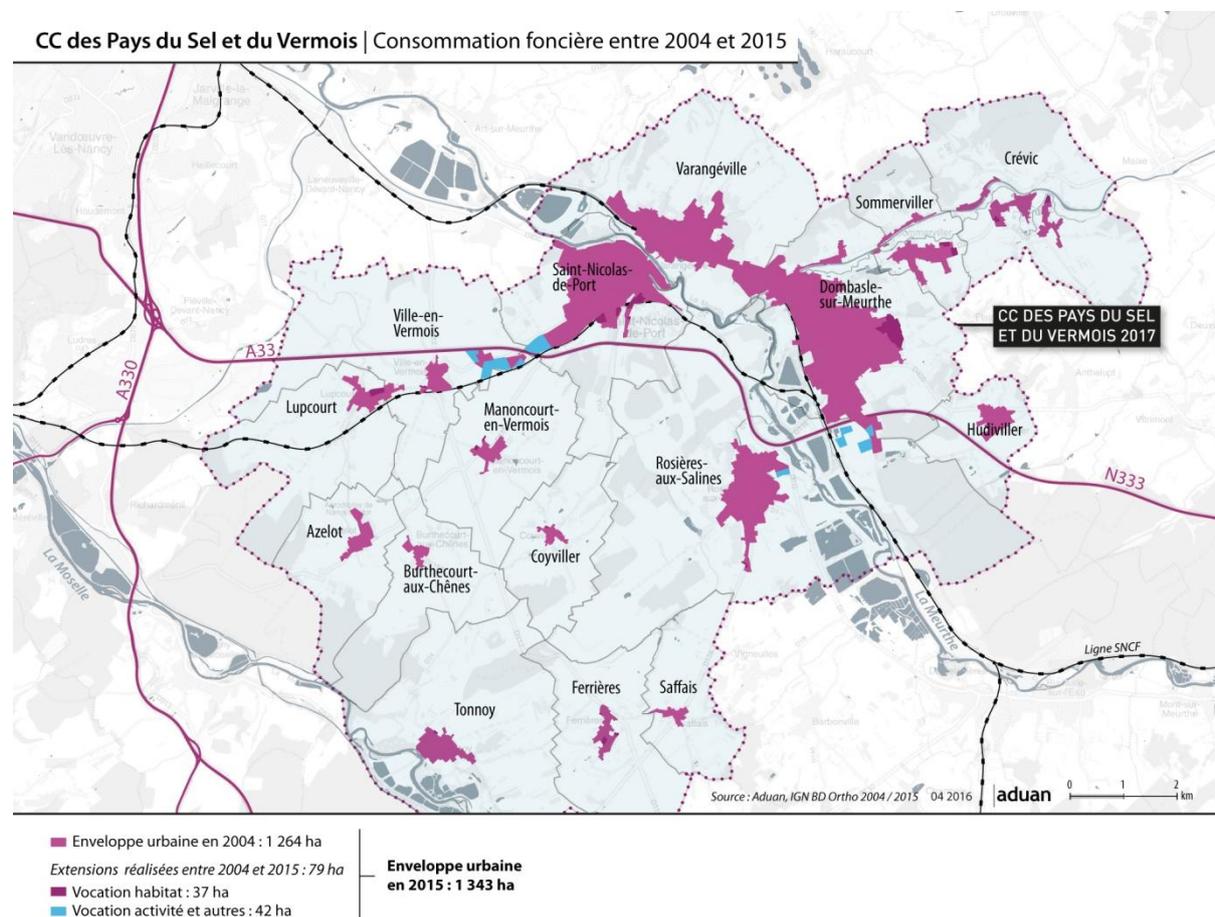
Source : Sitadel 2005-2014

LA CONSOMMATION FONCIERE (COMPLEMENT 16 COMMUNES)

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 : 1343 ha		Logements isolés : /
Enveloppe en 2004 : 1264 ha 94 %	Extensions entre 2004 et 2015 : 79 ha 6 %	
	Habitat : 37 ha 47 % Activité : 42 ha 53 %	

Entre 2004 et 2015, la surface totale des enveloppes urbaines des 16 communes du territoire s'est étendue de 79 hectares, passant de 1264 ha à 1343 ha. Au cours de cette période, l'activité économique a constitué le principal poste de consommation foncière, avec 53 % 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 37 ha en 10 ans, soit un rythme moyen de 3,7 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, 43 % 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 22 % (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.

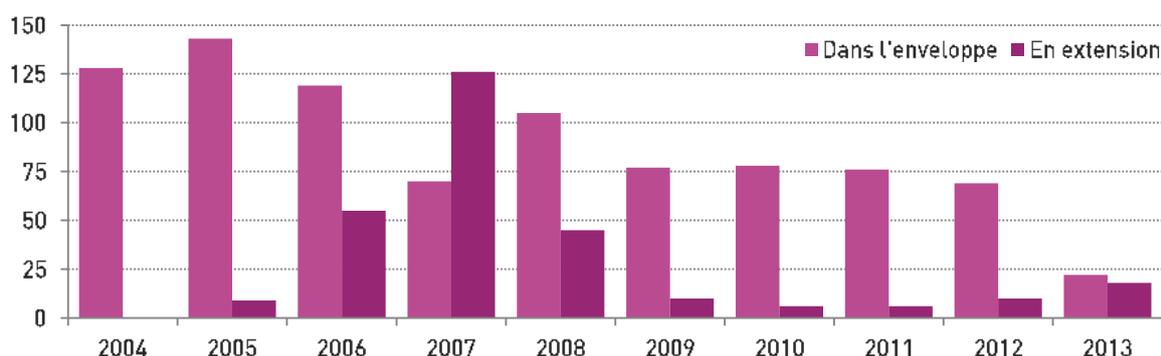
Ainsi, 25 ha à vocation habitat (68 %) ont été consommés dans les communes urbaines et 12 ha (32 %) dans les communes rurales, au cours de la période.

Une majorité de logements produits dans les enveloppes

Logements construits dans l'enveloppe urbaine de 2015 : 1172 lgts 99,6 %		Logements isolés : 5 lgts 0,4 %
Dans l'enveloppe de 2004 : 887 lgts 76 %	En extension de l'enveloppe de 2004 : 285 lgts 24 %	

Sur les 1177 logements livrés entre 2004 et 2014², 888 l'ont été dans l'enveloppe urbaine de 2004, 284 en extension de celle-ci et 5 en dehors de l'enveloppe de 2015 (fermes et autres logements isolés, n'ayant pas forcément entraîné une consommation foncière).

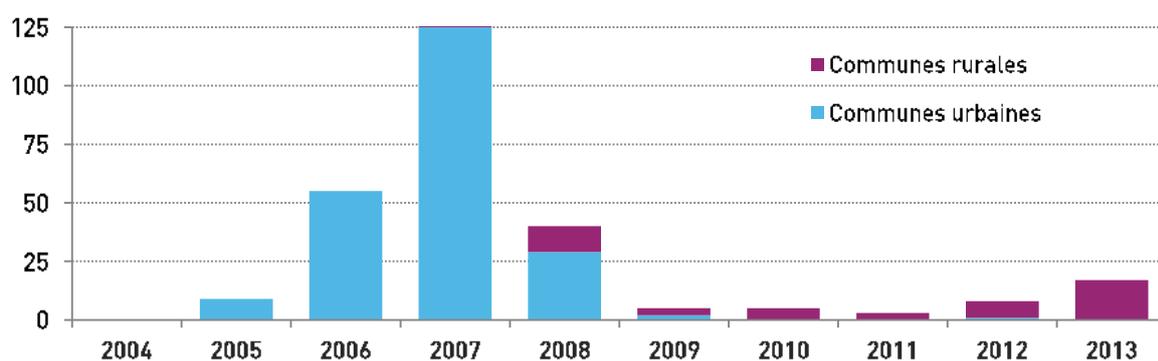
Logements produits entre 2004 et 2014 par rapport à l'enveloppe urbaine de 2004 :



78% des logements réalisés en extension (221) ont été produits dans les communes urbaines du territoire.

² Données MAJIC millésime 2014, sur le période (2004 – 2014).

Logements produits en extension entre 2004 et 2014 :



Une faible consommation foncière dans les trois nouvelles communes du territoire

Entre 2004 et 2015, 76 logements ont été produits dans les communes de Crévic, Ferrières et Tonnoy. 75 % d'entre eux ont été réalisés au sein des enveloppes urbaines, 22 % (17 logements) ont été produits en extension et ont contribué à étendre l'enveloppe urbaine de la CCPSV de 3,8 ha.

	Crévic	Ferrières	Tonnoy	Total
Logements produits entre 2004 et 2014 :	36	20	20	76
<i>dans l'enveloppe</i>	27 (75 %)	13 (65 %)	17 (85 %)	57 (75 %)
<i>en extension</i>	9 (25 %)	6 (30 %)	2 (10 %)	17 (22 %)
<i>Isolés</i>		1 (5 %)	1 (5 %)	2 (3 %)
Foncier consommé en extension de l'enveloppe de 2004 (en ha)	1,92	1,61	0,3	3,8



Partie 2

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 2 091 les objectifs de production pour la période 2013-2026. Sur la durée du PLH [2017-2022] un objectif de 1 017 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 d'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 318 logements. Le renouvellement du parc a quant à lui, créé un besoin de 30 logements. L'évolution de la vacance et des résidences secondaires a produit 235 logements. Le nombre de logements nécessaires au maintien de la population de la CCPSV à son niveau de 2006 est donc de 583 entre 2006 et 2012, soit 97 logements par an. Ainsi, sur un total de 676 logements qui ont été construits, les 93 logements supplémentaires ont permis d'accueillir de nouveaux ménages, soit 266 nouveaux habitants entre 2006 et 2012. On constate ainsi que 86 % de la production ont été nécessaire pour le maintien de la population à son niveau de 2006.

	2006	2012	Évolution 2006-2012	Variation annuelle
Tendances récentes				
Parc de logements	12 604	13 250	646	107,7
Nombre de résidences principales	11 705	11 116	411	68,5
Nombre de résidences secondaires	86	79	- 7	- 1,2
Nombre de logements vacants	813	1 055	242	40,3
Population des résidences principales	28 513	28 779	266	44,3
Taux d'occupation des résidences principales	2,44	2,38	- 0,06	- 0,01
Logements construits*			676	112,7
Renouvellement			30	5
Variation résidences secondaires et logements vacants			235	39,2
Desserrement			318	53,1
Point mort			583	97,2
Effet démographique (logements construits – point mort)			93	15,4

* Source : Sitaldel2 : logements commencés entre le 01/01/2006 et le 31/12/2011

Les besoins en logements entre 2017 et 2022

Un besoin annuel de 170 logements

La prise en compte des objectifs du Scotsud54 permet de retenir le chiffre de 1017 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 (151 sorties de vacance). Le nombre de logements neufs qui serait à construire s'élève donc à 866 unités, soit 144 par année.

	Logements prévus PLH (2017-2022)	Nature de production	
		Construction neuve	Sorties de vacance
Communes urbaines (80%)	809	667	142
Dombasle-sur-Meurthe	338	290	48
Rosières-aux-Salines	90	85	5
Saint-Nicolas-de-Port	276	237	39
Varangéville	105	55	50
Communes rurales (20%)	208	199	9
Azelot	20	19	1
Burthecourt-aux-Chênes	10	10	0
Coyviller	5	5	0
Crévic	30	30	0
Ferrières	20	20	0
Hudiviller	22	21	1
Lupcourt	20	17	3
Manoncourt-en-Vermois	20	18	2
Saffais	4	4	0
Sommerviller	29	29	0
Tonnoy	20	18	2
Ville-en-Vermois	8	8	0
Total CCPSV	1017	866	151
Soit par année	170	144	25
		85%	15%

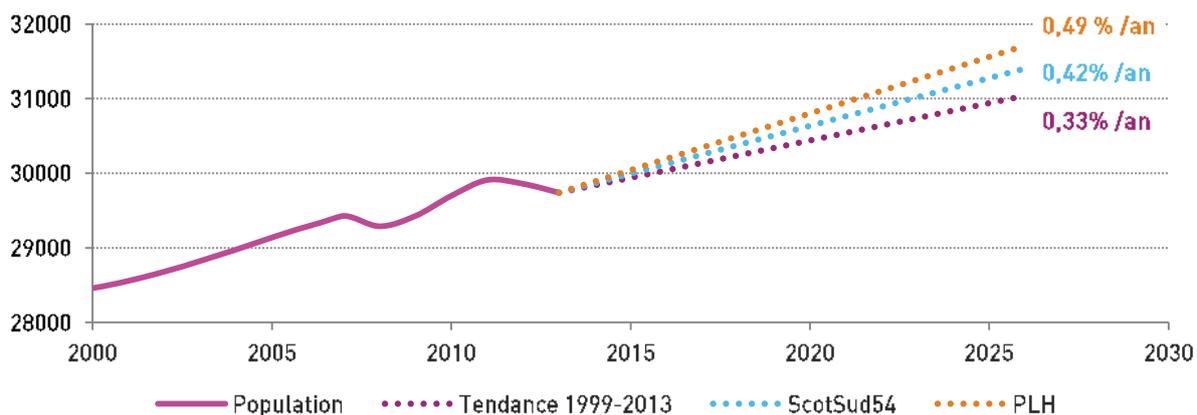
La récupération de la vacance

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, 151 logements vacants seraient remis sur le marché, soit 25 unités par an sur 6 ans. Le gisement de logements vacants se trouve quasi exclusivement dans les communes urbaines [94 % 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 1017 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 estimé à 691 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 326 supplémentaires qui pourraient être produits permettraient d'accueillir 750 nouveaux habitants (avec un taux d'occupation de 2,30 personnes par ménage en 2022). Une progression de 750 nouveaux habitants entre 2017 et 2022 correspond à une hausse annuelle de 0,49 %.

Projections démographiques comparées :



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	1017
Les besoins nécessaires pour stabiliser la population (dessalement, renouvellement, variation des résidences secondaires)	691
Logements supplémentaires pouvant induire une hausse de population	326

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 82 % 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 82 % pour les 4 communes urbaines et de 18 % pour les 12 communes rurales. La territorialisation des objectifs de production s'est faite au prorata de la population. 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% (572 logements) et l'extension à 44 % (445 logements) suscitant un besoin de 20,44 ha.

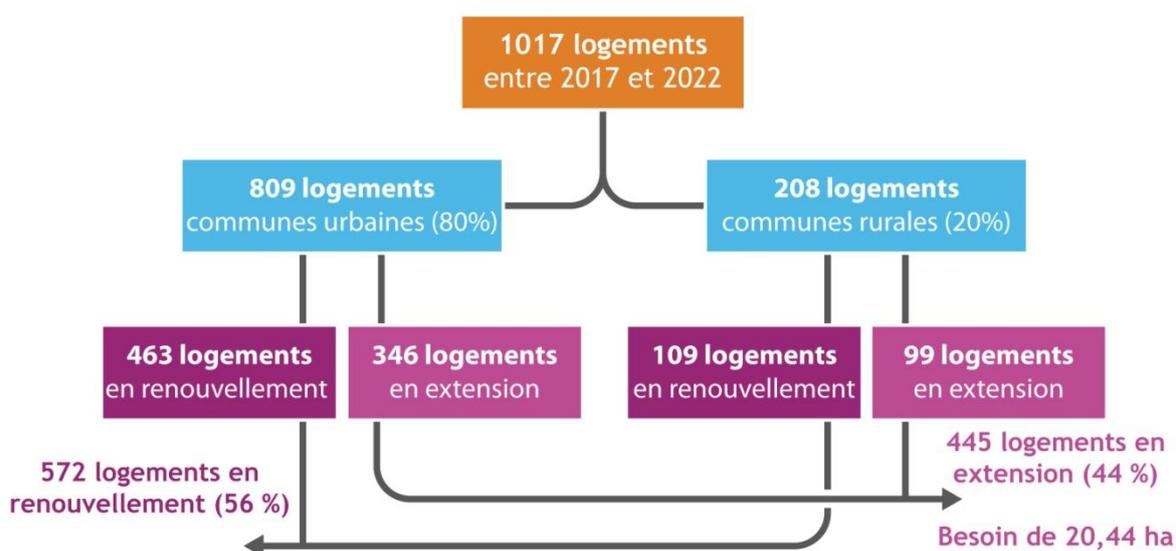


TABLEAU DÉTAILLÉ PAR COMMUNE

	Logements prévus		Stratégie de mobilisation PLH 2017-2022		Densités moyennes minimales		Besoin de foncier en extension (ha)
	SADD / SCOT (2013-2026)	PLH (2017-2022)	Renouv.	Ext.	Renouv.	Ext.	
Communes urbaines	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	5,60
Varangéville	275	105	70	35	35	25	1,40
Communes rurales	369	208	109	99	20	15	6,60
Azelot	29	20	5	15	20	15	1,00
Burthecourt-aux-Chênes	7	10	0	10	20	15	0,67
Coyviller	9	5	3	2	20	15	0,13
Crévic	65	30	6	24	20	15	1,60
Ferrières	20	20	18	2	20	15	0,13
Hudiviller	22	22	22	0	20	15	0,00
Lupcourt	30	20	9	11	20	15	0,73
Manoncourt-en-Vermois	24	20	20	0	20	15	0,00
Saffais	8	4	0	4	20	15	0,27
Sommerviller	64	29	3	26	20	15	1,73
Tonnoy	49	20	15	5	20	15	0,33
Ville-en-Vermois	42	8	8	0	20	15	0,0
Pays du Sel et du Vermois	2091	1017	572	445	/	/	20,44

M A R S
2 0 1 7

SCALÉN AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

49 Bld d'Austrasie • CS 20 516 • 54008 NANCY Cedex
Tél. : 03 83 17 42 00 • Fax : 03 83 17 42 10 • contact@agencescalen.fr

www.agencescalen.fr