

SOMMAIRE

Bilan d'étape du 4^{ème} PLH et
évolution des marchés
de l'habitat

2

Etat des lieux du parc social

4

Quelles réponses aux besoins
des populations vieillissantes ?

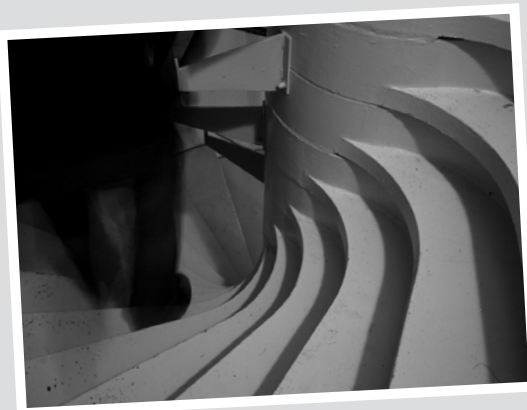
6

Lancement du nouveau
programme en faveur
de l'habitat privé

7

Actualités :
Les chantiers
de logements sociaux
La date clé

8



La politique de l'habitat :

Des effets sur le long terme

Depuis 1982, le Bassin de Pompey a connu une déprise globale de la démographie sur son territoire. Sur la dernière période d'observation 2006-2011, la tendance s'inverse.

Depuis maintenant plus d'une dizaine d'années, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey a impulsé et mis en œuvre une politique de l'habitat sur son territoire visant à favoriser le développement d'une offre diversifiée de logements (permettant de répondre aux besoins locaux et l'accueil de nouvelles populations) mais également à améliorer son parc existant. **Quels sont les effets de ces politiques ?**

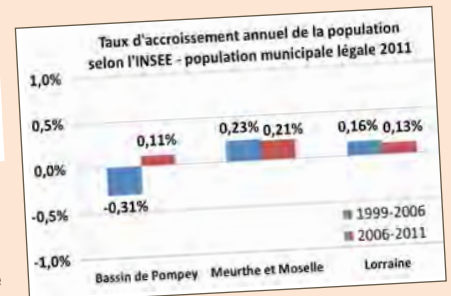


Certains effets sont visibles :

- requalification de quartiers par la démolition d'ensembles obsolètes ou la réhabilitation d'une partie des logements,
- diversification de l'offre par la construction de différentes typologies de logements sur le territoire (collectifs, individuels...).

D'autres effets sont plus difficilement perceptibles. Les politiques de l'habitat, à l'instar des politiques économiques, sont des politiques de longue haleine dont les inflexions, notamment en termes démographiques, prennent du temps.

Il est possible pour la première fois depuis la mise en place des nouvelles modalités de recensement d'estimer le rythme d'accroissement de la population entre 1999-2006 et 2006-2011. En 2011, selon l'INSEE, le Bassin de Pompey compte 40 723 habitants (population municipale). Il apparaît une légère reprise démographique sur la 2^{ème} partie des années 2000 portée par les communes de Bouxières-aux-Dames, Champigneulle et Liverdun. La poursuite en parallèle de la baisse des effectifs scolaires sur l'ensemble de cette période montre l'intérêt de maintenir les actions du Bassin de Pompey en matière d'habitat.



Le 4^{ème} PLH est exécutoire depuis le 2 juillet 2011. L'année 2014 sera l'occasion pour le Bassin de Pompey de réaliser un bilan triennal, qui permettra d'évaluer les objectifs et d'approfondir les inflexions démographiques constatées. Cela sera également l'occasion de présenter l'ensemble de la démarche aux nouvelles équipes municipales.



Bilan d'étape du PLH et évolution des marchés de l'habitat Poursuite des efforts de production de logements diversifiés

Afin de relancer la croissance démographique, le PLH vise la production de 245 logements par an. Si en 2011 cet objectif a été presque atteint, on constate un ralentissement du rythme de production en 2012-2013 non spécifique au territoire.

La dynamique de construction reste largement portée par les programmes de construction de logements sociaux. Signalons cependant un écart de 1 à 2 entre les logements sociaux financés et les logements mis en service, les opérations envisagées à un instant « T » n'aboutissant pas toujours. Il est surtout plus difficile de mobiliser sur le territoire la promotion privée, pourtant essentielle pour diversifier le parc de logements et renforcer l'attractivité du territoire.

L'ensemble des 13 communes s'est engagé dans le développement progressif de l'offre locative sociale, par-

Commune	Objectif annuel 4 ^{ème} PLH	Nombre de logements commencés en 2011	Nombre de logements commencés en 2012	Nombre de logements commencés en 2013 (23/01/2014)
Bouxières-aux-Dames	24	7	13	45
Champigneulles	40	98	10	12
Custines	18	105	8	43
Faulx	5		13	9
Frouard	49	1	22	2
Lay-saint-Christophe	16		2	6
Liverdun	27	2	8	18
Malleloy	11	4	8	
Marbache	4	12	14	3
Millery	3	3	5	6
Montenoy	2	1	4	2
Pompey	43		2	12
Saizerais	3		5	12
Bassin de Pompey	245	233	114	170

Source : Bassin de Pompey, Sitadel 2

ticulièrement les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU qui, si l'unité urbaine de Nancy retrouvait une croissance démographique, se devraient d'atteindre le taux réglementaire de 20% de locatif social rapidement, les modalités de rattrapage étant désormais plus strictes et les pénalités plus importantes.

Production de logements

Notons toutefois la nécessité d'impulser une dynamique d'investissement privé dans la perspective du développement de nouveaux quartiers sur le territoire, et cela malgré les évolutions en cours des dispositifs nationaux de défiscalisation pour les investisseurs privés.

La mise en œuvre d'outils d'aménagement nécessaires à la réussite des opérations

- Le Programme Intercommunal d'Action Foncière avec l'EPFL permet la maîtrise de près de 32 ha de terrains pour environ 5,5 millions d'euros d'engagement (dont 55% du Bassin de Pompey).
- La Société Publique Locale d'Aménagement du Bassin de Pompey, active depuis septembre 2012, travaille sur l'aménagement de la ZAC de la Croix des Hussards à Frouard (plus de 300 logements) et sur plusieurs études pré-opérationnelles pour le développement de quartiers d'habitat ou leur reconversion.
- Un service d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des communes a été mis en place pour favoriser l'adéquation des documents d'urbanisme et du SCOT Sud Meurthe et Mosellan.
- Un Plan Paysage est en cours d'élaboration et aboutira cette année sur une Charte Paysage.



Sites faisant l'objet d'interventions de la SPL

À terme:
plus de
1200
LOGEMENTS créés
sur les projets
de la SPL

Quelle évolution des marchés de l'habitat ?

L'observation du foncier et du marché de l'immobilier sur le territoire : un outil au service des politiques publiques de l'habitat

Le Bassin de Pompey appartient au secteur de Nancy. Quelque soit le segment, les données des notaires positionnent ce marché comme plus valorisé que les moyennes régionales et départementales. Nancy pèse fortement sur les résultats, ce qui ne permet pas de distinguer la part spécifique du Bassin de Pompey. L'étude de la base de Données des Valeurs Foncières depuis 2007

permet d'appréhender le marché local. Les prix médians dans l'ancien se situent en moyenne autour de 160 000€ pour une maison et de 100 000€ pour un appartement. Seules 71 transactions ont été enregistrées sur cette période sur les terrains à bâtir. Les prix de ventes pour les opérations d'habitat varient entre 105 et 110€/m² sur les terrains viabilisés.

Prix réel des transactions enregistrées du 01/09/2012 au 31/08/2013 Immoprix

	Maisons anciennes	Appartements anciens	Terrains à bâtir
Lorraine	140 000 €	1 530 €/m ²	52 000 €
Meurthe-et-Moselle	147 300 €	1 590 €/m ²	62 000 €
Secteur de Nancy	170 000 €	1 710 €/m ²	74 400 €

Source : immoprix

Base de données des valeurs foncières du Bassin de Pompey

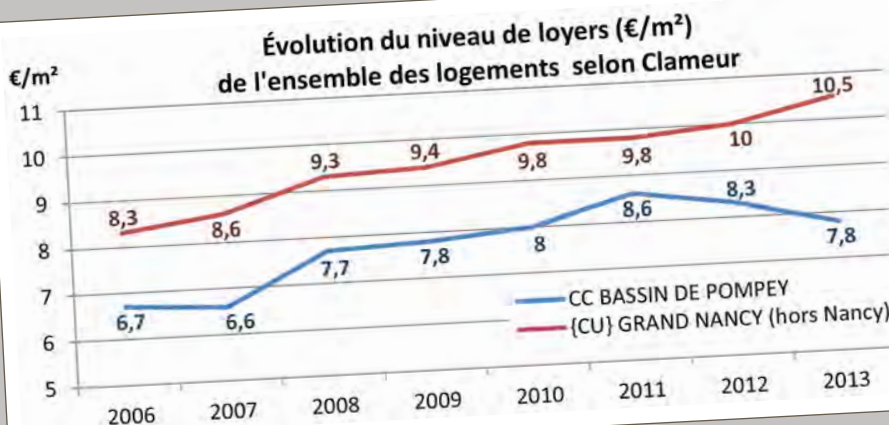
Vente de maisons anciennes	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Prix médians (en €)	169 000 €	165 000 €	153 646 €	159 000 €	160 000 €	155 000 €
Nombre de transactions	315	247	198	297	275	230

Vente d'appartements anciens	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Prix médians (en €)	90 000 €	110 000 €	91 600 €	105 050 €	98 000 €	99 500 €
Nombre de transactions	74	83	56	86	65	62

Source : Direction Générale des Finances Publiques - mise à jour 2013-2

Selon Clameur, en moyenne le marché de la location privée se situe sur le Bassin de Pompey en deçà de celui du Grand Nancy (hors Nancy). Les niveaux de loyers sont cependant très

proches sur les T2-T3. Le niveau de loyer moyen constaté dans les petites annonces (8,4€/m²) est légèrement supérieur à celui constaté par Clameur (7,8€/m²) en 2013.



La valorisation du logement social

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et afin de valoriser le logement dit social, le Bassin de Pompey a proposé du 30 mai au 30 septembre 2013 l'exposition « Art de vivre ». Présentée symboliquement en avant-première, à l'occasion de la signature de la délégation des aides à la pierre avec l'État et de la charte partenariale avec les bailleurs, cette exposition photographique proposait de porter un autre regard sur cet habitat et les projets réalisés sur le Bassin de Pompey par les bailleurs et les architectes.



Niveaux de loyers à la relocation constatés en 2013 sur le Bassin de Pompey

Typologie	Nombre d'annonces	Loyers médians
F1-F2	37	9,8 €/m ²
F3	26	8,1 €/m ²
F4-F5	24	7,4 €/m ²
Total	87	8,4 €/m ²

Source : enquêtes petites annonces, observatoire de l'habitat.



Quelles évolutions pour le parc social de l'habitat ?

Une augmentation légère du taux de logements sociaux depuis 2010

Au 1^{er} janvier 2013, le parc social du Bassin de Pompey représente 17,7% des logements. Sa part a légèrement augmenté depuis 2010 (17,5%). L'augmentation du nombre de logements sociaux sur les communes de Frouard et de Bouxières-aux-Dames a été compensée par la prise en compte au bout de 5 années dans le fichier SRU des démolitions réalisées sur Liverdun.

Commune	nb logis SRU 1 ^{er} janvier 2013	taux logis sociaux calculé à partir de la loi SRU 2012
Frouard	682	23,54%
Champigneulle	901	29,22%
Liverdun	402	17,06%
Pompey	428	20,89%
Bouxières-aux-Dames	148	8,69%
Custines	295	24,38%
Lay-Saint-Christophe	55	5,70%
Marbache	10	1,44%
Saizerais	17	2,98%
Faux	4	0,95%
Malleloy	4	1,13%
Millery	0	0,00%
Montenoy	4	2,74%
Bassin de Pompey	2 950	17,68%

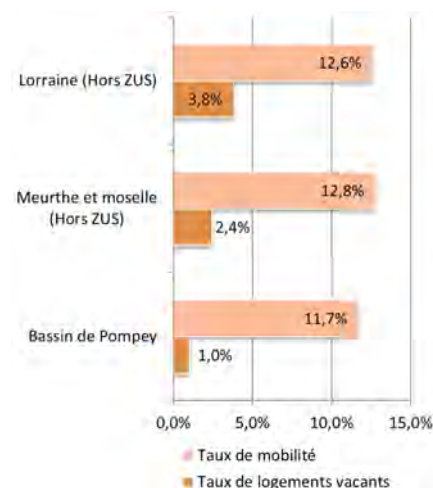
Malgré une augmentation sensible du nombre de logements locatifs sociaux sur le Bassin de Pompey, certaines communes restent déficitaires vis-à-vis de la demande constatée et de la loi SRU. La diversité de l'offre reste une nécessité pour le territoire.

Un parc de logements sociaux légèrement plus tendu

Les données du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) au 01-01-2012 permettent de faire l'état des lieux des logements sociaux ordinaires (hors résidences ou logements conventionnés du parc privé).

Il apparaît que le parc de logements sur le Bassin de Pompey est légèrement plus tendu que les moyennes de Meurthe-et-Moselle et Lorraine (hors ZUS). En effet le taux de vacance est très faible et la mobilité (rotation au sein du parc social) est de 1 point inférieure aux référents. Reste que le taux de mobilité montre des mouvements supérieurs à la moyenne de la France métropolitaine (10,1).

On constate enfin une pression un peu plus forte de la demande. On dénombre 1,5 demande en cours fin septembre 2013 pour une attribution contre 1,4 pour l'ensemble du département.



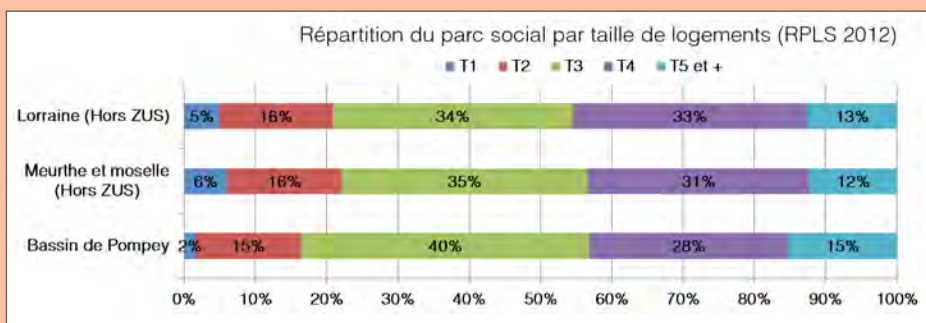
Les caractéristiques du parc social

Le parc de logement social se répartit entre 8 organismes, dont le principal (Meurthe et Moselle Habitat) gère 56% des logements du Bassin. Viennent ensuite la Société Lorraine d'Habitat (20%), Batigère (10%) et le groupe 3F - Est Habitat Construction (8% des logements)...

Avec 17% de T1-T2 contre 21 et 22% pour la Lorraine et la Meurthe et Moselle (hors ZUS), le parc de logements sociaux montre un déficit de petits logements. On constate également une surreprésentation des T5 et un poids plus modeste des T4.

Les niveaux de loyers (rapport entre le loyer et la surface habitable) sont en moyenne de 5 contre 5,3€/m² pour le département. Il convient de noter que les loyers accessoires augmentent en moyenne ces derniers de 0,5€/m².

Les loyers les plus élevés sont pratiqués dans les logements les plus récents (6€/m² pour les logements construits entre 2006 et 2012) qui bénéficient de normes de confort supérieures.



Source : DREAL Lorraine - RPLS 01/01/2012

L'occupation du parc social du Bassin de Pompey

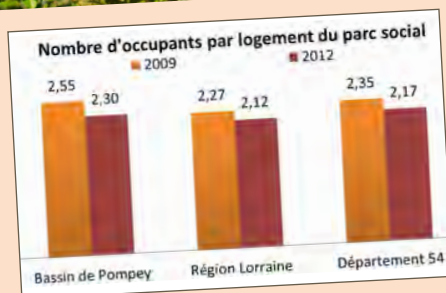
Les données sur l'occupation du parc social permettent d'observer l'évolution du peuplement.

Avec une taille moyenne des ménages de 2,3 occupants par logement en 2012 contre 2,1 et 2,2 pour la région et le département, les habitants du Bassin de Pompey ont conservé leur profil plutôt familial. Cette spécificité est en corrélation avec la structure du parc de logement qui propose une plus grande part de grands logements.

Notons qu'entre 2009 et 2012, la baisse de la taille moyenne des ménages a été plus rapide sur le Bassin de Pompey qu'en moyenne sur le département.

Avec respectivement 3 et 2,5 occupants par logement, les communes de Liverdun et de Bouxières-aux-Dames accueillent une population très familiale. A l'inverse sur les communes de Pompey et de Lay-Saint-Christophe, la taille moyenne des ménages dans le parc social est proche de 2.

6,4% des occupants ont plus de 75 ans en 2012, soit une part presque équivalente à la moyenne départementale (6,3). Depuis 2009, il semble que le nombre et la part des plus âgés ont eu tendance à se réduire comme dans le reste du département.



Source : OPS 2012

En 2012, 10% des locataires en titre ont moins de 30 ans. Leur part a augmenté deux fois plus vite depuis 2009 que dans l'ensemble du département. Ils représentent ainsi un quart des emménagés récents sur le Bassin de Pompey (12% dans le département).

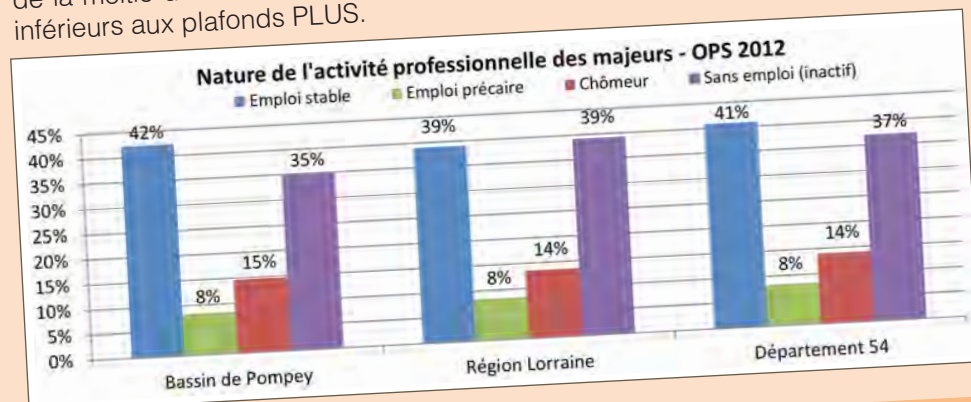
A l'image des situations départementales et régionales, 57% des locataires ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS et 10% ont des revenus supérieurs à ces mêmes plafonds. Il faut noter que la dizaine de ménages vivant en logements PLS ou assimilés sur le Bassin a pour plus de la moitié des niveaux de revenus inférieurs aux plafonds PLUS.

Profil des occupants

La situation sociale des occupants du parc social est semblable à celle du département et de la région.

La population majeure est un peu plus active avec seulement 35% d'inactifs contre 37 et 39% dans le département et la région. Le profil des actifs est par contre identique. Depuis 2009, le poids des chômeurs s'est renforcé passant de 9% à 15% environ sur le bassin de Pompey et l'ensemble des référents.

10% des ménages du parc social du Bassin de Pompey perçoivent au moins une allocation en 2012 (RSA, AAH et minimum vieillesse), contre 12% en moyenne dans le département et 14% en Lorraine. On peut cependant signaler qu'en 2009, la part des ménages percevant au moins une allocation était égale aux moyennes régionale et départementale.



Source : OPS 2012



Quelles réponses aux besoins des populations vieillissantes ?

Le 4^{ème} PLH du Bassin de Pompey inscrit l'adaptation des logements à la diversité des populations comme l'un de ses principaux enjeux.

Un vieillissement constaté de la population du Bassin de Pompey.

En 2010, selon l'INSEE un peu moins d'un quart de la population du Bassin de Pompey a plus de 60 ans soit presque autant que les moins de 20 ans. Si, dans le Bassin de Pompey, les plus de 60 ans ont un poids un peu plus fort qu'aux niveaux départemental et régional, la part des plus de 75 ans n'est par contre pas plus importante. Le rythme de vieillissement, à savoir, la progression du nombre de personnes de plus de 60-74 ans et des plus de 75 ans est toutefois un peu plus rapide.

Une population âgée qui vit majoritairement en autonomie.

Les pré-retraités et les retraités vivent en quasi-totalité dans un logement autonome avant 75 ans. A partir de 75 ans, 13% des habitants de cette

tranche d'âge vivent en maison de retraite ou dans un foyer logement. Cette part un peu plus importante que dans les territoires référents est à mettre en relation avec le fait que le territoire est plutôt bien équipé en structure d'hébergement (plus de 700 places en maisons de retraite ou logements foyers en 2013 selon FINESS).

Un poids plus important de propriétaires occupants parmi les plus âgés.

Les ménages composés d'au moins une personne de plus de 65 ans sont à 79% propriétaires de leurs logements contre 69% pour l'ensemble des ménages. On note le maintien d'une part importante de ces ménages au sein du parc social sur le Bassin de Pompey (12%).

À l'image du parc de logement du Bassin de Pompey, les propriétaires vivent dans leur quasi-totalité dans une maison alors que les locataires du parc privé et social sont majoritairement en collectif.

Les perspectives du Bassin de Pompey.

La Communauté de Communes s'inscrit pleinement dans cette démarche de prise en compte du vieillissement de sa population par l'accompagnement de projet, notamment de deux résidences accompagnées (Maison de Retraite de Faulx, Croix des Hussards à Frouard), et dans une perspective d'intégrer cette thématique dans les futurs projets de développement de quartiers sur le Bassin de Pompey.

Des propriétaires occupants âgés majoritairement dans le parc individuel construit avant 1975 et aux revenus modestes.

Selon les dernières données disponibles du recensement de l'INSEE sur l'ancienneté de la construction des logements (2008), les ménages propriétaires d'une maison et composés d'au moins d'une personne de plus de 65 ans habitent à 49% des logements construits entre 1949 et 1974 (avant les réformes thermiques) et à 29% des maisons construites avant guerre.

Des niveaux de revenus des plus âgés homogènes

50% des ménages de 75 ans et + ont des niveaux de revenus par unité de consommation (équivalent 1 personne) en 2011 inférieurs à 1500€ par mois, sans écart important entre les plus hauts et les plus bas revenus. À noter que des écarts sont constatés avec le Grand-Nancy et le département, ce qui n'est pas spécifique à cette tranche d'âge.

1479€ / mois
revenu médian
des ménages
de 75 ans et + en 2011
sur le Bassin de Pompey

Ménages composé au moins d'une personne de plus de 65 ans, propriétaire d'une maison construite...

	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	de 1990 à 1998	Après 1999
Bassin de Pompey	29%	49%	17%	3%	2%	1%

Source : DREAL Lorraine - RPLS 01/01/2012

Lancement du programme « Ma Maison, Mon Confort » en faveur de l'habitat privé et participation au programme « Habiter Mieux »

En continuité avec les politiques menées jusqu'à présent, le Bassin de Pompey relance en 2014 un Programme d'intérêt Général pour l'amélioration de l'habitat privé.

Dans le cadre de l'orientation n°3 du PLH qui vise à accélérer les processus d'amélioration et de valorisation du parc existant, la Communauté de Communes a décidé de poursuivre ses actions sur l'habitat privé par le lancement d'un nouveau programme d'intérêt général de trois ans. Ce programme, qui fait l'objet d'une convention avec l'ANAH, est effectif depuis le 1^{er} janvier 2014 sur l'ensemble du Bassin de Pompey.

Ce programme dénommé « Ma Maison, Mon Confort » se décline en trois objectifs principaux que sont la lutte contre la précarité énergétique, en s'inscrivant notamment dans le dispositif national « Habiter Mieux », l'autonomie des personnes à mobilité réduite et la lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Pour ce faire trois ensembles d'aides ont été instaurés pour aider les propriétaires dans la réalisation de leurs travaux :

- Ma solution énergie,
- Ma solution autonomie,
- Ma solution réhabilitation.

Des secteurs ont été priorités de par leurs typologies urbaines et leurs centralités. De fait, des animations particulières concernant la requalification de l'offre locative privée et du parc vacant, l'amélioration de la qualité architecturale et paysagère de ces sites ou encore par la valorisation du foncier mutable pourront être mises en oeuvre.

Afin d'animer ce dispositif d'aide, le Bassin de Pompey mettra à disposition du public un Guichet Unique permettant de répondre à l'ensemble des sollicitations en matière d'habitat sur le



Source : Exploitation Lorraine Rist, Urbanis

territoire. Il sera constitué des équipes de la Communauté de Communes qui assureront l'information du public notamment sur l'ensemble des dispositifs d'aide existants en matière d'amélioration de l'habitat. Un opérateur de suivi animation du programme aura à sa charge l'accompagnement technique et administratif du montage des dossiers des propriétaires.

Cette assistance à maîtrise d'ouvrage se chargera également de la commu-

nication du dispositif et d'animation particulières par secteur du territoire confronté à des thématiques spécifiques communes d'amélioration de l'habitat.



Sur le Bassin de Pompey :

- **34 % des ménages** du parc privé occupent un logement économe,
- **3 400 ménages** du parc privé sont en situation de précarité énergétique,
- **une soixantaine de logements** sont indignes ou très dégradés,
- **730 propriétaires occupants** ont été identifiés pour l'amélioration du confort de leur logement.



L'actualité

Les opérations de logements sociaux

CHAMPIGNEULLES, les mouettes

Résidences Florence Arthaud et Alain Colas
28 logements sociaux livrés.
Meurthe & Moselle Habitat



POMPEY, rue Gambetta

Résidence Gambetta
10 logements sociaux livrés.
Groupe 3F - Est Habitat Construction



La date clé

30 mai 2013 : signature avec le Préfet
de la délégation des aides à la pierre
et de la Charte partenariale du Bassin
de Pompey avec les bailleurs.



CUSTINES, rue Fould

Construction de
96 logements sociaux
Société Lorraine d'Habitat
1^{ère} tranche livrée
2^{ème} tranche en travaux

