

Le chef du service études et diffusion de l'INSEE Lorraine



Bertrand Kauffmann

A quoi servent observation et analyse statistique?

Tous deux sont indispensables pour connaître l'état de la société française (du point de vue démographique et économique) et ses évolutions. Cela permet de mettre en corrélation certains phénomènes à une réalité chiffrée.

Par exemple, la taille des ménages diminue. Tout le monde le voit, car l'on constate que les couples ont moins d'enfants. Ce que l'on sait moins, c'est qu'il y a de plus en plus de célibataires aux âges avancés et aux jeunes âges de la vie. Ces phénomènes ont des impacts sur le logement, et sans données précises, on ne peut en définir les conséquences telles que le nombre de logements supplémentaires, ou encore l'adaptation de la taille des logements...etc. Les évolutions sociétales sont de plus en plus rapides, il est donc crucial de réactualiser ses connaissances. De plus, il est indispensable de confronter les données statistiques à la vision du terrain. Les deux ne peuvent être dissociés.

Les tendances de la CCMM sont-elles similaires aux communautés de communes avoisinantes ?

Non, car la CCMM connaît une dynamique démographique plus importante que les autres communautés de communes ainsi que la moyenne départementale ou régionale. Cela s'explique tout d'abord par un phénomène de périurbanisation très recherché par les ménages sur la CCMM. Ensuite, le phénomène de décohabitation des ménages est plus important qu'ailleurs. Il y a donc un besoin en services et en logements plus fort dans la CCMM que dans les villes moyennes comme Toul ou Lunéville.

Pour plus de renseignements vous pouvez contacter l'INSEE : 09 72 72 40 00 / www.insee.fr

Zoom sur...

Le repérage de l'habitat indigne et non décent

Depuis 2014, la CCMM se met aux côtés des maires pour lutter contre l'habitat indigne et non décent et trouver les moyens de le résorber.

Le mal logement peut concerner autant un locataire qu'un propriétaire occupant et recouvre diverses formes : le péril, les dangers pour la santé, la non-conformité au règlement sanitaire départemental, la non-décence ...

Exemple : absence de rampe dans l'escalier, moisissures, absence ou manque de ventilation, absence ou insuffisance de chauffage, eau coupée ou pression trop faible, absence de salle de bain ou de WC, l'accumulation de déchets dans le logement ou à son pourtour, la forte présence de nuisibles (rongeurs, insectes,...)...

Concrètement, la CCMM dispose d'un technicien habitat et énergie qui peut :

- mener une visite chez un habitant (locataire ou propriétaire) sur simple demande,
- établir un état des lieux identifiant précisément les problèmes,
- assurer le lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent pour qualifier les désordres et mettre en place le suivi adéquat,
- conseiller sur les travaux à réaliser, sur les aides financières mobilisables et accompagner dans le montage des dossiers.

Si vous avez connaissance d'une telle situation, n'hésitez pas à contacter notre technicien habitat et énergie.

Contact : Alexandre BADIÉ au 03 54 95 65 84

En cours :

PLH :

- Restitution du diagnostic en mai 2015
- Réflexion sur les orientations et préparation du programme d'actions de juin à septembre 2015

OPAH :

- Convention OPAH opérationnelle
- Pour les habitants : OPAH engagée avec de nouvelles aides

Glossaire

ANAH : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat

CC : Communauté de Communes

CUGN : Communauté Urbaine du Grand Nancy

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PLH : Programme Local de l'Habitat

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

TTC : Toutes Taxes Comprises

Lettre de l'observatoire de l'habitat et du foncier

Directeur de publication : Filipe Pinho
Coordination et conception graphique : service communication
Crédit photo : CCMM
Rédaction : service espace et habitat
Imprimeur : Rapidflyer

Prochain numéro : Les actions du PLH 2015-2020

Observatoire de l'habitat

La lettre d'information en Moselle et Madon

n°2

Edito

Quels types de logements développer dans la CCMM? Comment faire correspondre l'offre de logements avec les besoins de la population?

Voilà l'enjeu du futur Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020. Il s'agit de comprendre de comprendre, d'adapter et d'ajuster au mieux le parc de logements aux besoins de la population, ainsi que d'anticiper un éventuel renouvellement.

L'analyse du parc ainsi que l'étude des données sociodémographiques sont les composantes essentielles du diagnostic du territoire qui a permis de dégager plusieurs tendances. Ces dernières alimenteront les réflexions lors de l'élaboration du programme d'actions du 2ème PLH.

Cette deuxième lettre d'information de l'observatoire est pour nous l'occasion de vous faire part des principales caractéristiques de la CCMM. Ces chiffres clefs seront, je l'espère, l'opportunité d'échanger et de mieux appréhender votre cadre de vie. Bonne lecture à tous !

Filipe Pinho, président et Patrick Potts, vice-président en charge de l'habitat



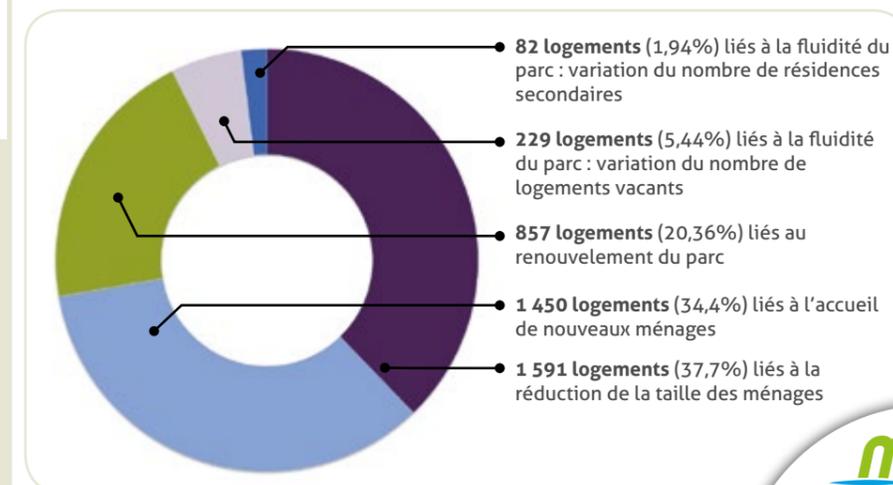
La Filature : un nouveau quartier en plein essor - source : Cirmad

Comment calculer les besoins en logement ?

La mise en couple plus tardive des jeunes, la remise en couple moins fréquente après une rupture, les personnes âgées vivant seules : tous ces phénomènes tendent au desserrement et à accroître le nombre de ménages et donc aussi la demande potentielle en logements. En effet, il existe un rapport très étroit entre le nombre de logements et le nombre de ménages.

Pour connaître le nombre de logements nécessaires, le SCOTSud54, a fait une estimation d'après les besoins de la population actuelle et ceux des nouveaux habitants. D'ici 2038, il prévoit la production de 80 000 logements supplémentaires. A l'échelle de la CCMM, le SCOTSud54 estime qu'il est nécessaire de réaliser d'ici cette même période 4 209 logements. Pour mieux comprendre ce chiffre, en voici le détail (c.f. graphique).

Le PLH sera le document stratégique pour décliner ces objectifs dans chaque commune et spécifier les typologies de logement nécessaires au territoire (taille, location, accession à la propriété...).



Sommaire

- p1** • Edito
 - Comment calculer les besoins en logement ?
- p2** • Dossier : Les enjeux du PLH 2015-2020
- p4** • Rencontre avec Bertrand Kauffmann
 - Zoom sur le repérage de l'habitat indigne et non décent

Les enjeux du PLH 2015-2020

En bref :

- 29 620 hab. en 2012
- 2,4 personnes / résidence principale
- 15% de plus de 66 ans
- 12 647 logements en 2011
- 38,5% des logements ont 5 pièces et +
- 80% de propriétaires
- 86,5% de maisons individuelles
- 712 logements sociaux
- 107 114€ TTC : prix moyen de vente d'un appartement dans la CCMM entre 2008 et 2014
- 159 819€ TTC : prix moyen de vente d'une maison dans la CCMM entre 2008 et 2014
- 49 639€ TTC : prix moyen de vente d'un terrain dans la CCMM entre 2008 et 2014

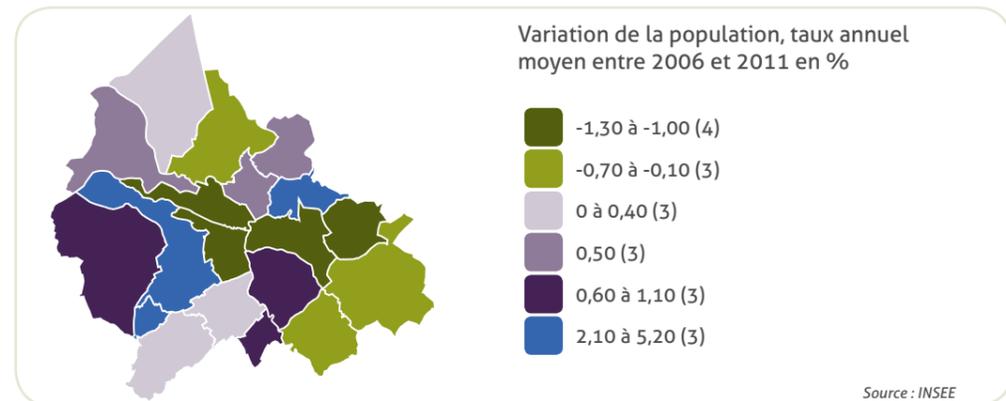
Sources : INSEE, RPLS 2014

Après avoir réalisé un diagnostic de la CCMM, des tendances se profilent et appuieront la réflexion pour déterminer les futurs axes de travail du 2ème PLH.

Pour affiner ces constats, les communes membres ont été réparties en 4 groupes en fonction de dynamiques urbaines similaires :

| Communes du pôle urbain d'équilibre : secteur 1 | Bourgs relais / rôle de proximité : secteur 2 | Communes rurales avec commerces et écoles sur place, ≥ 700 habitants : secteur 3 | Communes rurales sans commerce et avec une ou sans école sur place, ≤ 700 habitants : secteur 4 |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Chaligny • Chavigny • Neuves-Maisons • Messein • Pont-Saint-Vincent | <ul style="list-style-type: none"> • Bainville-sur-Madon • Flavigny-sur-Moselle • Richardmémil • Pulligny | <ul style="list-style-type: none"> • Méréville • Frolois • Maron • Xeulley • Maizières | <ul style="list-style-type: none"> • Thélod • Viterne • Marthemont • Pierreville • Sezey-aux-Forges |

Enjeu 1 : Vitesse d'évolution de la population



La CCMM est passée d'une population de 28 789 habitants en 2006 à 29 122 en 2011. Les derniers chiffres INSEE de 2013 évoquent 29 620 habitants. Ce rythme de croissance de 2,88% est supérieur à l'évolution régionale (0,1%). Cependant les bourgs relais ont une évolution démographique négative (-0,15% par an entre 1999 et 2011). De plus, le solde migratoire est négatif depuis 1999.

Dans le futur PLH :

Quelle(s) action(s) mettre en place pour soutenir la croissance démographique ?

Enjeu 2 : Desserrement des ménages

Le nombre de ménages est en constante évolution sur la CCMM, mais la taille de ces derniers est en diminution.

Ce phénomène de desserrement s'explique notamment par la

diminution des couples avec enfants et l'augmentation des familles monoparentales.

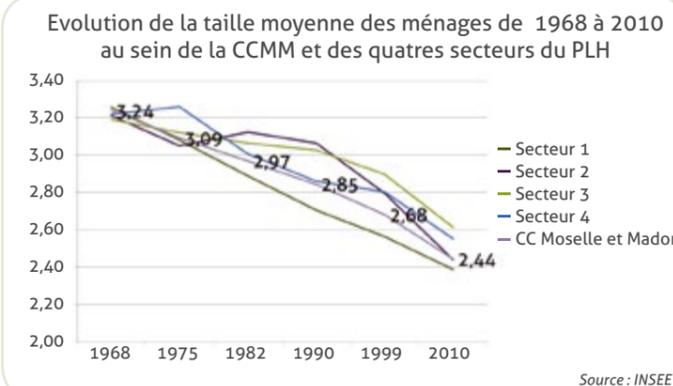
Avec une moyenne de 2,43 personnes par ménage, cette tendance est supérieure à la

moyenne départementale (2,20 personnes par ménage).

En général, au sein de la CCMM, les plus petits ménages résident dans le pôle urbain d'équilibre.

Dans le futur PLH :

Comment encourager l'arrivée de jeunes ménages et de familles avec enfants sur l'ensemble du territoire ?



Enjeu 3 : Vieillesse de la population

La population sur le territoire est encore jeune même s'il existe un vieillissement croissant. La part des personnes âgées est similaire à la moyenne départementale. Les personnes âgées de plus de 75 ans résident majoritairement dans les communes urbaines.

Dans le futur PLH :

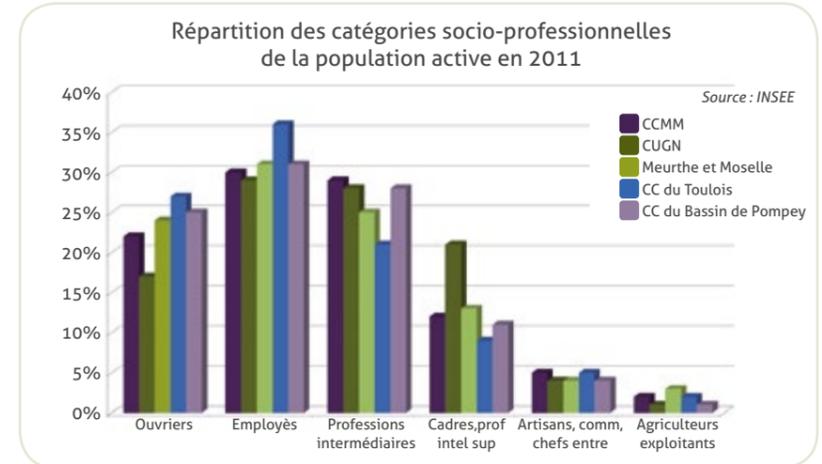
Quelle(s) offre(s) de logement(s) mettre en place pour accompagner les ménages vieillissants ?

Enjeu 4 : Mixité sociale

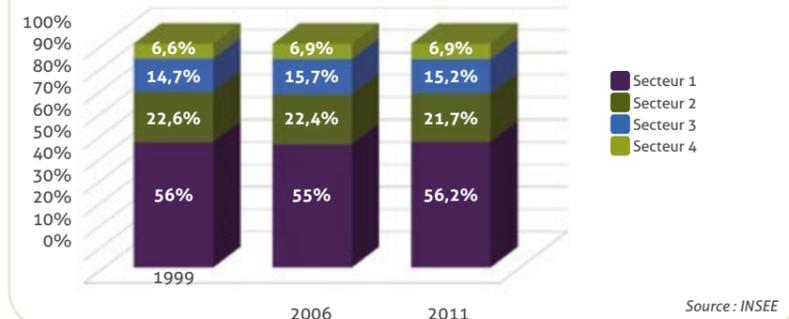
Arrivée d'une nouvelle population (cadres et professions intellectuelles supérieures) cherchant un territoire périurbain. Cette part (41%) est supérieure à celle des CC du Toulinois et du Bassin de Pompey.

Dans le futur PLH :

En prenant en compte les constats du diagnostic, comment répondre au mieux aux besoins d'une population diversifiée ?



Répartition du poids des logements par secteurs du PLH 1999, 2006, 2011



Plus de la moitié des 12 647 logements de la CCMM est concentrée en secteur 1.

Enjeu 6 : Accession à la propriété

4 ménages sur 5 de la CCMM sont propriétaires de maisons individuelles. Ce phénomène est typique des communes rurales, et accompagne généralement le phénomène de périurbanisation des villes. Au sein de la CCMM, les prix des acquisitions sont les plus élevés dans les communes rurales avec commerces et écoles.

Dans le futur PLH :

Quelle(s) action(s) mettre en place pour développer une offre adaptée aux primo-accédants ?

Ces enjeux seront étayés dans le diagnostic et permettront de définir les orientations puis le programme d'actions du futur PLH.

Enjeu 5 : Répartition des logements

Parmi les 712 logements sociaux, 88% d'entre eux sont concentrés dans le pôle urbain d'équilibre.

Dans le futur PLH :

Quelle(s) action(s) mettre en place pour instaurer un équilibre géographique de l'offre sociale ? Comment créer une offre suffisante et adaptée à l'augmentation de la demande ?

Enjeu 7 : Performance énergétique

24% du parc privé a été construit entre les années 1949 et 1974. Construits avant la réglementation thermique de 1974, ces logements ont de forte probabilité d'être énergivores.

Dans le futur PLH :

Quelle(s) action(s) mettre en place pour améliorer énergétiquement le parc de logements ? Comment améliorer le confort et lutter contre l'insalubrité des logements ?

Pour toutes données statistiques :
Déborah DEBRAINE au 03 54 95 65 94