



PLH 2016-2021

Les éléments clés du diagnostic

Un territoire résidentiel encore autonome ...

Un territoire dans l'aire d'influence de Nancy ...

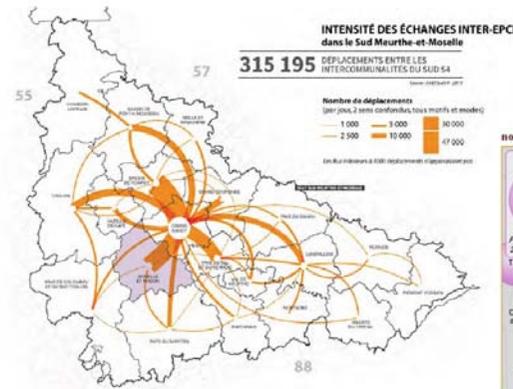
La CC Moselle et Madon est un territoire résidentiel et péri-urbain, dans l'aire d'influence de l'agglomération Nancéenne.

Bien que présentant de nombreux atouts, la CC Moselle et Madon doit affirmer son identité et préserver l'autonomie « équipements et services » de son territoire.

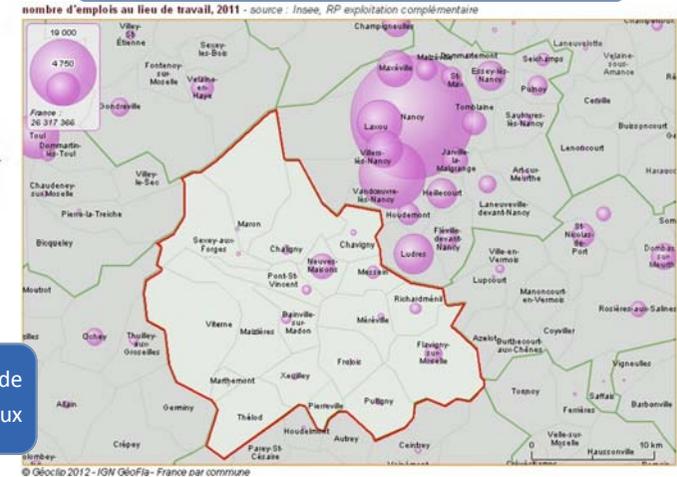
L'enjeu est ici d'éviter que la CC Moselle et Madon devienne la « cité dorée » des ménages des territoires voisins.

Le territoire communautaire doit donc asseoir son positionnement territorial comme **pôle d'équilibre**.

GÉOGRAPHIE DES DÉPLACEMENTS EN LIEN AVEC LE TERRITOIRE

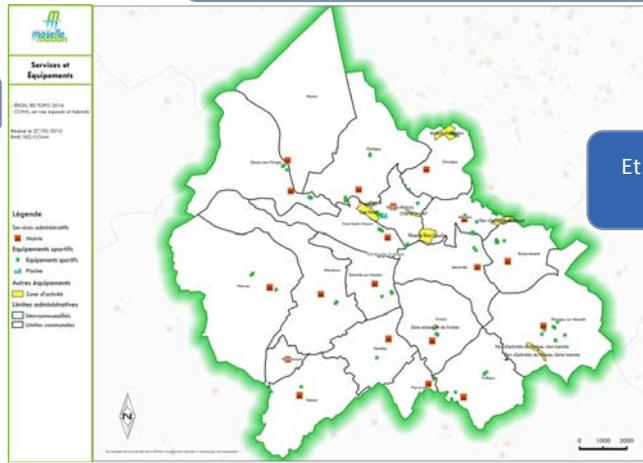


... d'abord résidentiel



Mais, présentant des commerces et des services de proximité pour répondre aux besoins locaux

Et une bonne accessibilité vers Nancy et le reste du territoire



Et un patrimoine naturel et paysager, facteur d'attractivité pour le territoire



Mais des signes de fragilités quant à son attractivité

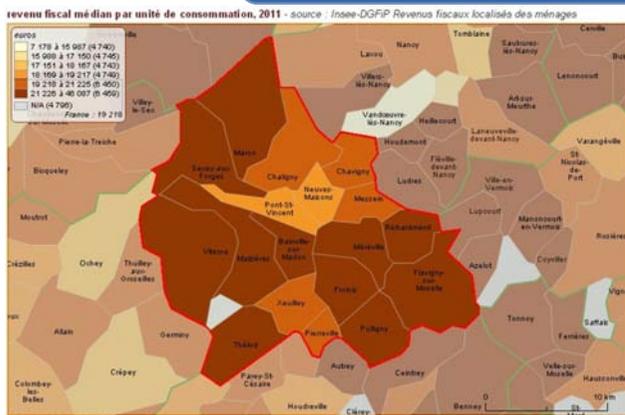
La CC Moselle et Madon connaît un renouvellement de sa population et du profil de ses ménages, bien que la dynamique démographique se ralentisse depuis ces dernières années et que le solde migratoire soit récemment négatif.

Les indicateurs démographiques ne sont pas alarmants mais ils révèlent une tendance à la baisse de l'attractivité du territoire. Contrairement aux territoires périurbains voisins, qui après avoir connu une période de déficit d'attractivité, observent aujourd'hui des indicateurs plus favorables.

Ainsi, l'enjeu de la CC Moselle et Madon est de **renforcer sa dynamique territoriale et de rester concurrentiel au regard des autres territoires périurbains**.

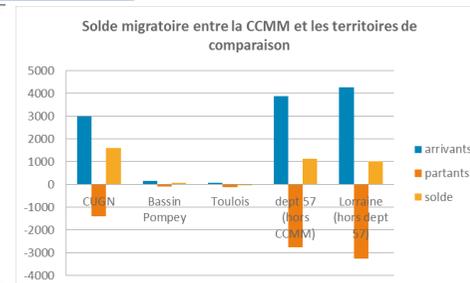
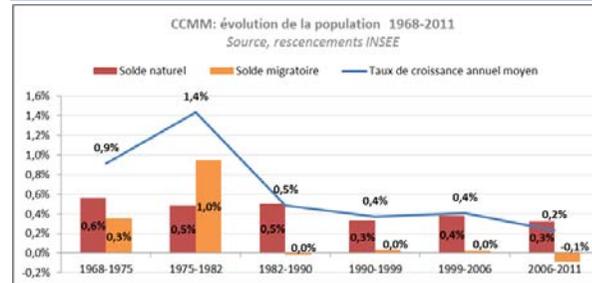
Le soutien de l'attractivité du territoire passera par le développement d'un habitat suffisant et adapté à la nouvelle donne démographique : soutien à la croissance de la population, limite de la baisse de la taille moyenne des ménages, accueil et maintien des jeunes couples et familles sur le territoire, accompagnement des ménages vieillissants.

Plus de cadres, moins d'ouvriers
Des écarts de revenus qui se creusent



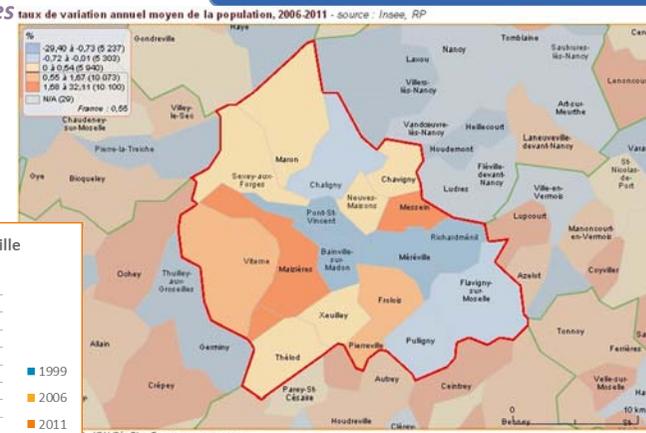
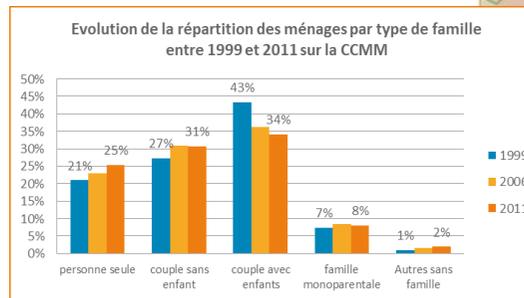
© Géocio 2012 - IGM Géocio - France par commune

Un ralentissement démographique et un solde migratoire négatif



Des communes rurales plus attractives et familiales

Un territoire encore attractif auprès des familles malgré une diminution de leur poids



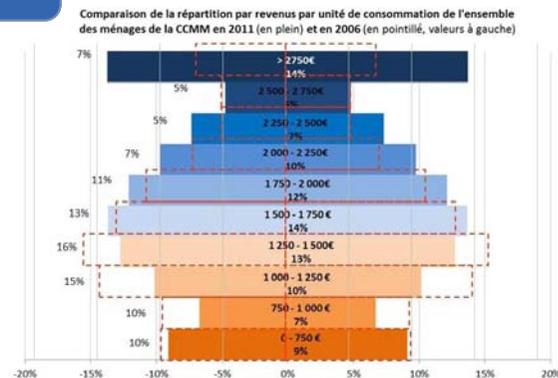
Une population vieillissante



+ 19% de seniors de + de 60 ans entre 2006 et 2011

Un vieillissement qui s'accroît dans l'avenir

Un revenu médian de 1 705 € soit 6% de plus que le département

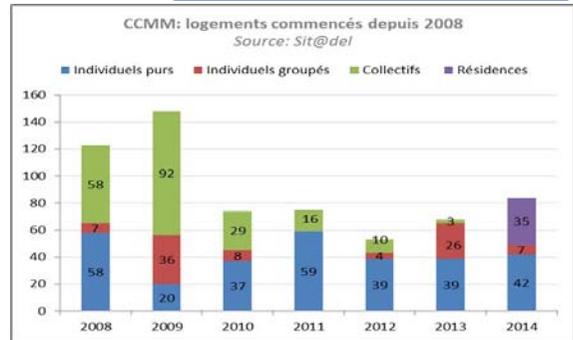


Un petit marché immobilier peu dynamique soutenu par l'achat de maisons

Le marché immobilier résidentiel de la CC Moselle et Madon, relativement atone, est porté par les opportunités foncières de l'individuel diffus et jusqu'en 2010 par le développement d'une offre collective dans les communes urbaines.

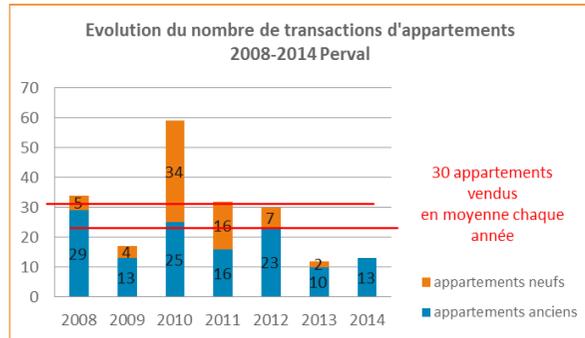
Ce système de production de l'offre neuve est à renouveler pour mettre en place un aménagement plus dense, durable sur le **modèle de projet urbain**. Par ailleurs, le développement de l'offre est déséquilibré stigmatisant certaines communes et opposant le modèle rural au modèle urbain. L'enjeu de ce PLH est donc de **diversifier l'offre** en termes de formes urbaines et de types de produits en réponse aux attentes des ménages locaux et nouveaux. Il s'agit de favoriser et de fluidifier les parcours résidentiels des ménages

Une petite production peu diversifiée



90 logements produits en moyenne par an

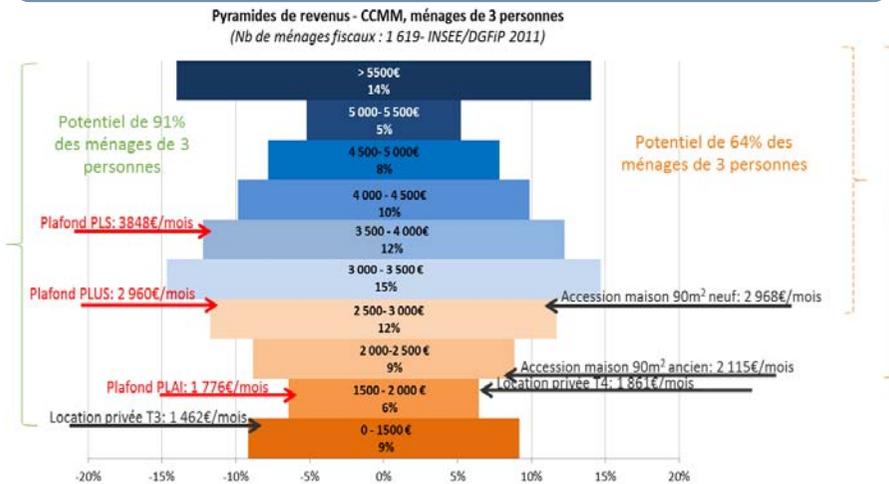
Un marché soutenu par l'achat de maisons



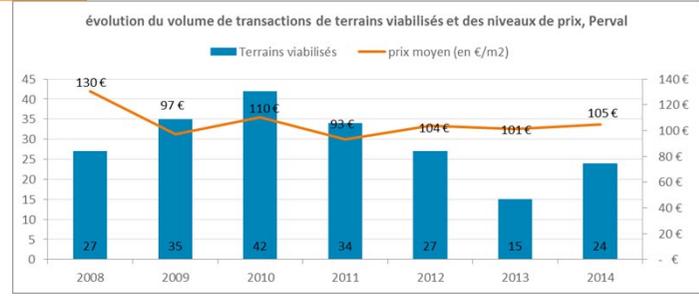
160 maisons vendues en moyenne par an

30 appartements vendus en moyenne chaque année

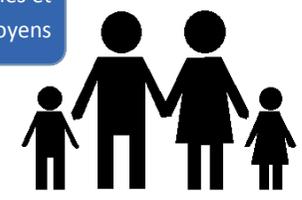
Des prix qui restent abordables mais des produits qui ne répondent pas forcément aux besoins des ménages



Des prix stables entre 150 K€ et 200 K€ pour une maison



Plus de difficultés à loger les couples et les familles à revenus moyens



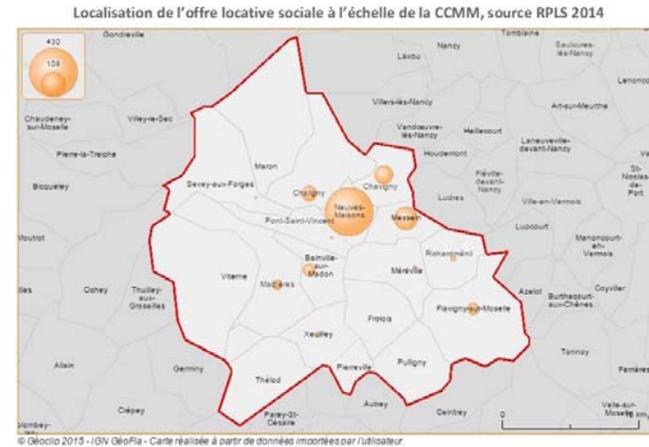
Une offre sociale encore réduite, très concentrée dans les communes urbaines. Des besoins croissants.

Par ailleurs, le développement de l'offre est déséquilibré stigmatisant certaines communes et opposant le modèle rural au modèle urbain. L'enjeu de ce PLH est donc de **diversifier l'offre** en termes de formes urbaines et de types de produits en réponse aux attentes des ménages locaux et nouveaux. Il s'agit de favoriser et de fluidifier les parcours résidentiels des ménages

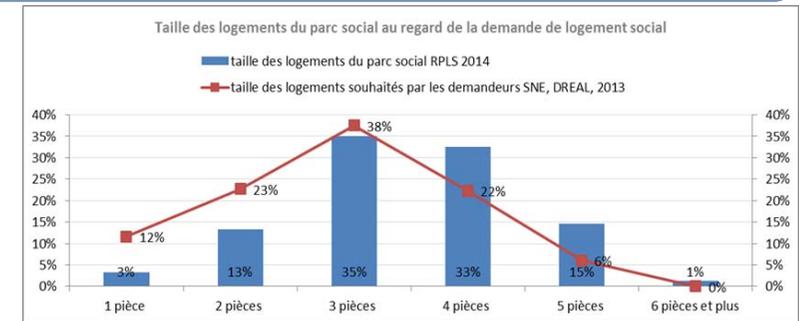
Le PLH doit permettre d'organiser un développement territorial qui permette d'accueillir les ménages familiaux et aux revenus intermédiaires et ainsi de dynamiser les tendances démographiques.

712 logements locatifs sociaux en 2014 soit une progression de + 3,2 % par rapport 2013

Un parc social déséquilibré



Un parc de grands logements pas toujours adapté à la demande majoritairement issue de petits ménages



Un parc 3 fois moins important que celui du bassin de Pompey ou du Toulais

Des acteurs peu diversifiés et des contraintes de zonage

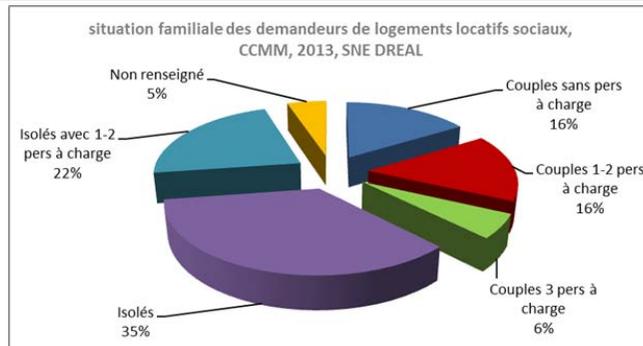
Une tension en hausse

Une diminution de la vacance

Un ralentissement de la rotation du parc



Une demande de jeunes, petits ménages pour vivre à Neuves-Maisons



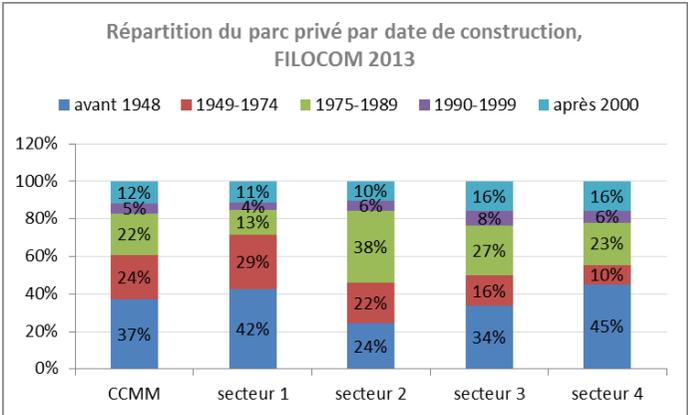
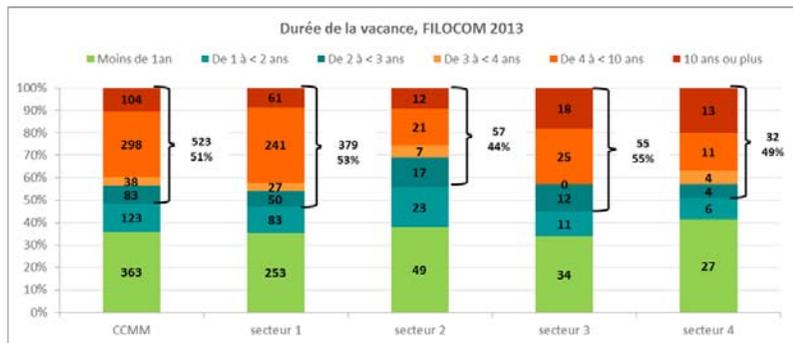
Un parc existant énergivore, à adapter aux modes d'habiter actuel

Le traitement du parc privé existant, « leitmotiv » du précédent PLH, reste un enjeu majeur de ce deuxième PLH dans un contexte de raréfaction des ressources foncières et de densification des espaces urbanisés.

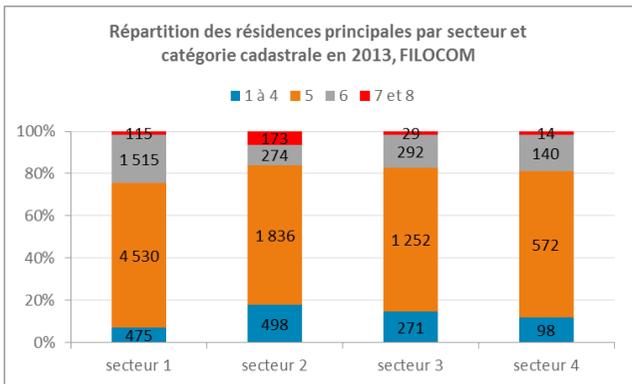
Le parc privé existant a un rôle à jouer dans le parcours résidentiel des jeunes ménages et des primo-accédants.

Un parc existant privé très ancien, nécessitant de nombreuses réhabilitations thermiques

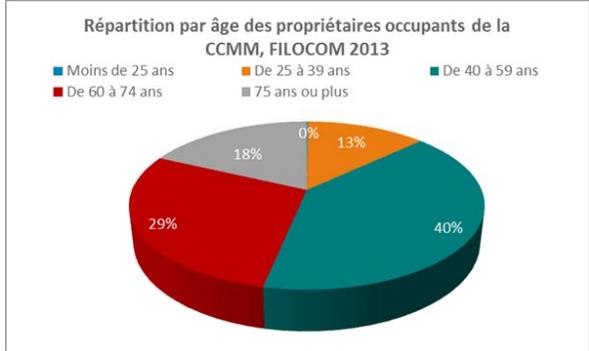
Des situations de vacance, essentiellement structurelle et majoritairement sur le collectif



Des cas d'indignité à la marge



Face au vieillissement des ménages, un parc à adapter



Enjeux fondamentaux du PLH 2

Ainsi, le deuxième PLH de la CC Moselle et Madon est l'occasion d'organiser une plus grande solidarité et un meilleur équilibre de développement résidentiel sur le territoire communautaire afin de retrouver une diversité d'offre de l'habitat attractive et abordable permettant un « itinéraire résidentiel communautaire » pour les ménages.



Quels rôles et positionnement au regard du Grand Nancy ?

Utiliser le « levier habitat » pour renforcer la dynamique du territoire et rester concurrentiel au regard d'autres territoires périurbains?

Permettre un itinéraire résidentiel complet et facilité en développant de nouveaux modes de production et en diversifiant les types d'offre?

Répondre aux besoins sociaux et intermédiaires en développant une offre abordable correspondant aux moyens des ménages locaux?

Un point fort de la politique de l'habitat de la CCMM : les interventions sur le parc existant. Comment poursuivre et cibler les interventions sur le parc existant?

Quels axes de réponse vis-à-vis des besoins spécifiques? (articulation des dispositifs, offre spécifique, communication/mobilisation, etc...)



PLH 2016-2021

Les orientations

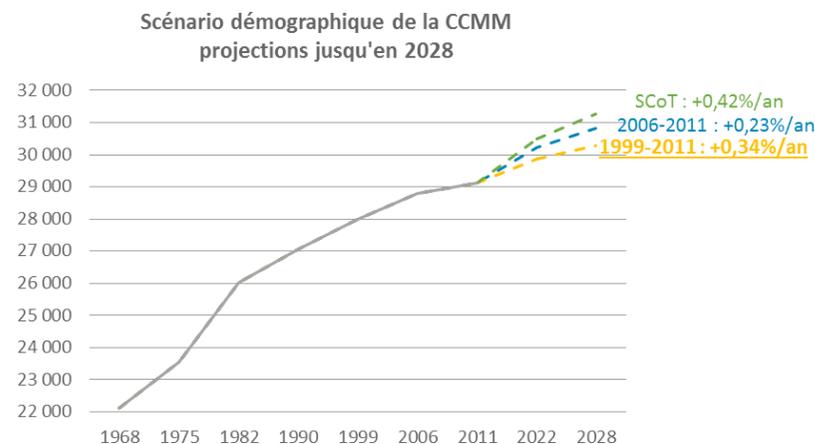
L'ambition démographique

Les perspectives de développement du territoire

Pour répondre aux besoins des ménages locaux (vieillesse, décohabitation, veuvage, séparation...), et accueillir de nouveaux ménages, la CC Moselle et Madon souhaite se donner une ambition réaliste : celle de maintenir sa croissance démographique

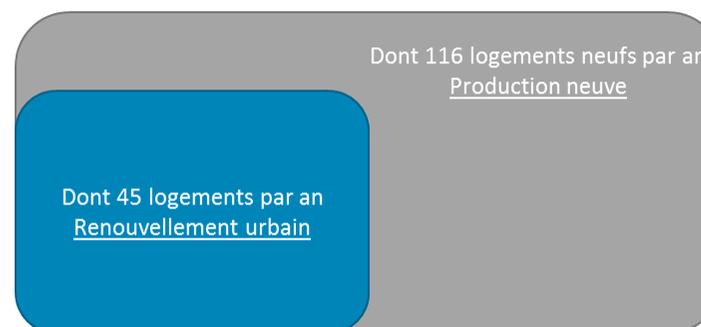
Ainsi, la CC Moselle et Madon retient les hypothèses de développement suivantes :

- Poursuivre la croissance démographique globale sur la tendance observée entre 1999 et 2011,
- Poursuivre la baisse de la taille moyenne des ménages observée sur la période 1999-2011,
- Appliquer les besoins en renouvellement urbain prescrit par le SCoT



Ce qui aboutit à un objectif de **161 logements à développer par an** :

- Dont 20% de logements locatifs sociaux à l'échelle communautaire soit 32 logements par an :
 - ◇ 30% de logements locatifs sociaux dans les communes du pôle urbain d'équilibre (Neuves Maison, Chaligny, Chavigny, Messein et Pont-Saint-Vincent) soit 26 logements par an
 - ◇ 10% de logements locatifs sociaux de la production des bourgs relais soit 4 logements par an,
 - ◇ 5% de logements locatifs sociaux de la production des autres communes du territoire soit 2 par an.
- Selon des formes urbaines variées :



Secteurs	Objectifs de logements	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs
pôle urbain d'équilibre	87	25%	40%	35%
Bourgs relais	40	25%	70%	5%
Communes rurales	36	70%	30%	0%

Les 4 orientations du PLH 2016-2021 et leurs objectifs

1. Développer une offre de logements neufs diversifiés et durables répondant aux besoins des ménages

- Réfléchir à des formes d'habitat durables et répondant aux attentes des ménages
- Mettre en place les conditions opérationnelles de nouveaux modes de production

2. Accompagner les ménages dans la diversité de leurs parcours résidentiels

- Favoriser et faciliter le développement d'une offre abordable équilibrée sur le territoire de la CCMM,
- Travailler sur les équilibres de peuplement,
- Accompagner le vieillissement de la population,
- Répondre aux besoins des populations les plus fragiles,
- Répondre aux besoins des gens du voyage.

3. Poursuivre et cibler l'intervention sur le parc privé existant

- Adapter les logements au vieillissement de la population,
- Lutter contre la vacance,
- Améliorer la performance énergétique des logements.
- Traiter le parc indigne

4. Renforcer l'animation de la politique locale de l'habitat

- Positionner la CC comme coordinatrice de la politique intercommunale de l'habitat et du logement
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre opérationnelle du PLH
- Consolider les partenariats

