



**2022**  
**2027**

juin 2022

# PROGRAMME MÉTROPOLITAIN DE L'HABITAT

**DIAGNOSTIC**

**SCALEN**  
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES  
NANCY SUD LORRAINE

**métropole**  
**GrandNancy**



## Chapitre 1 : Contexte du PLH ..... 8

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Introduction .....</b>                                                               | <b>8</b>  |
| 1.1. Le Programme Métropolitain de l'habitat (PMH) .....                                   | 8         |
| 1.2. Les instances d'élaboration et de concertation .....                                  | 9         |
| <b>2. Le contexte territorial .....</b>                                                    | <b>10</b> |
| 2.1. La révision du ScoT Sud meurthe-et-mosellan .....                                     | 10        |
| 2.2. L'élaboration en cours du PLUi-HD du Grand Nancy .....                                | 10        |
| <b>3. Le cadre législatif du PMH .....</b>                                                 | <b>11</b> |
| 3.1. Les politiques du logement .....                                                      | 11        |
| 3.2. Les politiques de la ville .....                                                      | 13        |
| 3.3. Le renforcement de l'intégration des questions climatiques et environnementales ..... | 13        |
| 3.4. Les évolutions récentes de dispositifs nationaux .....                                | 14        |

## Chapitre 2 : Portrait de territoire ..... 16

|                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Les dynamiques démographiques .....</b>                                                                                              | <b>17</b> |
| 1.1. Une reprise démographique récente .....                                                                                               | 17        |
| 1.2. Avec un solde migratoire quasiment à l'équilibre, la Métropole renoue avec la croissance démographique .....                          | 18        |
| 1.3. Une hausse démographique récente visible dans des communes de 2 <sup>ème</sup> couronne .....                                         | 20        |
| 1.4. Une forte concentration de jeunes qui n'empêche pas la population de vieillir .....                                                   | 23        |
| 1.5. Le vieillissement, une dynamique qui prend de l'ampleur et qui va s'accroître .....                                                   | 24        |
| 1.6. Un desserrement des ménages qui se poursuit .....                                                                                     | 26        |
| 1.7. A retenir : Dynamiques démographiques .....                                                                                           | 29        |
| <b>2. Portrait socio-économique des ménages .....</b>                                                                                      | <b>30</b> |
| 2.1. Une forte polarisation de l'emploi par l'agglomération nancéienne .....                                                               | 30        |
| 2.2. Un niveau de qualification élevé et une progression des cadres .....                                                                  | 31        |
| 2.3. Un chômage qui tend à se stabiliser .....                                                                                             | 32        |
| 2.4. Un revenu médian en progression mais qui cache des disparités .....                                                                   | 33        |
| 2.5. A retenir : Portrait socioéconomique des ménages .....                                                                                | 43        |
| <b>3. Les migrations résidentielles entre la Métropole et le reste de la France .....</b>                                                  | <b>44</b> |
| 3.1. Un bilan excédentaire avec le reste de la France .....                                                                                | 44        |
| 3.2. Le solde des migrations résidentielles vis-à-vis de la France est positif grâce aux Lorrains qui compensent les autres déficits ..... | 45        |
| 3.3. Le solde des migrations résidentielles est déficitaire vis-à-vis du Sud 54 .....                                                      | 46        |
| 3.4. Caractéristiques des personnes arrivées ou parties de la Métropole .....                                                              | 47        |
| 3.5. A retenir : Migrations résidentielles .....                                                                                           | 51        |

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4. Le parc de logements .....</b>                                                | <b>52</b> |
| 4.1. Un parc de logement en progression continu .....                               | 52        |
| 4.2. 46% du parc construit avant 1970.....                                          | 55        |
| 4.3. Des statuts d'occupation corrélés aux typologies de logements .....            | 56        |
| 4.4. La hausse des résidences secondaires ou occasionnels, un phénomène récent..... | 56        |
| 4.5. Une vacance qui progresse.....                                                 | 57        |
| 4.6. A retenir : Parc de logement .....                                             | 60        |

## **Chapitre 3 : Le fonctionnement des marchés immobiliers ..... 61**

|                                                                                                                        |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. Des modes de vie et des aspirations en évolution .....</b>                                                       | <b>62</b>  |
| <b>2. Le marché foncier .....</b>                                                                                      | <b>65</b>  |
| 2.1. Une progression de la surface utilisée pour l'habitat en 10 ans .....                                             | 65         |
| 2.2. Les prix fonciers selon le segment de marché .....                                                                | 67         |
| 2.3. A retenir : Marché foncier .....                                                                                  | 70         |
| <b>3. Le marché du logement neuf .....</b>                                                                             | <b>70</b>  |
| 3.1. Un marché de la construction neuve influencé par les dispositifs nationaux.....                                   | 70         |
| 3.2. Des prix de logements neufs devenus inaccessibles aux ménages à revenus moyens.....                               | 76         |
| 3.3. La Métropole active des leviers pour aider l'accession à la propriété .....                                       | 78         |
| 3.4. La RE2020, un changement de paradigme dans les réglementations .....                                              | 79         |
| 3.5. A retenir : Marché du neuf .....                                                                                  | 81         |
| <b>4. Le marché des logements anciens .....</b>                                                                        | <b>82</b>  |
| 4.1. Un marché du logement ancien dynamique .....                                                                      | 82         |
| 4.2. L'ancien reste une solution pour les ménages malgré une augmentation de prix.....                                 | 83         |
| 4.3. A retenir : Marché de l'ancien.....                                                                               | 90         |
| <b>5. Le marché locatif privé.....</b>                                                                                 | <b>91</b>  |
| 5.1. Les deux tiers du parc locatif privé du sud 54 concentrés sur la Métropole .....                                  | 91         |
| 5.2. Un parc qui accueille majoritairement les jeunes ménages .....                                                    | 92         |
| 5.3. Un développement porté par des dispositifs de défiscalisation .....                                               | 92         |
| 5.4. Un marché locatif privé non tendu .....                                                                           | 95         |
| 5.5. Des mesures nationales concernant de lutte contre les passoires thermiques concernant le parc locatif privé ..... | 98         |
| 5.6. A retenir : Marché locatif privé .....                                                                            | 99         |
| <b>6. Le marché locatif social.....</b>                                                                                | <b>100</b> |
| 6.1. Principales caractéristiques du parc HLM .....                                                                    | 100        |
| 6.2. Occupation du parc locatif social .....                                                                           | 114        |
| 6.3. La mise en œuvre du Programme de Renouvellement Urbain.....                                                       | 118        |
| 6.4. Les ventes de logements locatif sociaux .....                                                                     | 119        |
| 6.5. La demande en logements sociaux .....                                                                             | 123        |



|                                                                          |                                                                                                             |            |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6.6.                                                                     | Des évolutions réglementaires à prendre en compte .....                                                     | 129        |
| 6.7.                                                                     | A retenir : Marché locatif social .....                                                                     | 131        |
| <b>Le parc privé ancien.....</b>                                         |                                                                                                             | <b>132</b> |
| <b>1.</b>                                                                | <b>Les principales caractéristiques du parc privé ancien .....</b>                                          | <b>133</b> |
| <b>2.</b>                                                                | <b>Les copropriétés .....</b>                                                                               | <b>135</b> |
| 2.1.                                                                     | Un parc privé constitué majoritairement de copropriétés .....                                               | 135        |
| 2.2.                                                                     | Le traitement des copropriétés en difficultés est un enjeu national .....                                   | 137        |
| 2.3.                                                                     | Des copropriétés en situation de fragilité .....                                                            | 138        |
| <b>3.</b>                                                                | <b>Performance énergétique des logements dans le parc privé .....</b>                                       | <b>139</b> |
| 3.1.                                                                     | 16% des logements privés sont économes (étiquette "F et G") .....                                           | 139        |
| 3.2.                                                                     | La loi Climat et Résilience introduit des nouvelles mesures qui concernent l'habitat ...                    | 144        |
| <b>4.</b>                                                                | <b>Les logements indignes et non décentes .....</b>                                                         | <b>145</b> |
| 4.1.                                                                     | Organisation de la lutte contre l'indigne dans le département .....                                         | 145        |
| 4.2.                                                                     | Les logements non décentes .....                                                                            | 149        |
| 4.3.                                                                     | Les dysfonctionnements de l'habitat privé constatés dans le centre historique de Nancy                      | 152        |
| 4.4.                                                                     | Les politiques d'amélioration du parc privé dans la métropole.....                                          | 153        |
| 4.5.                                                                     | A retenir : Parc privé ancien .....                                                                         | 159        |
| <b>Chapitre 5 : L'habitat des populations à besoins spécifiques.....</b> |                                                                                                             | <b>160</b> |
| <b>1.</b>                                                                | <b>Logement des étudiants.....</b>                                                                          | <b>161</b> |
| 1.1.                                                                     | Une démographie étudiante qui a progressé ces dernières années, mais qui ralentit ..                        | 161        |
| 1.2.                                                                     | L'habitat des étudiants dans la Métropole .....                                                             | 162        |
| 1.3.                                                                     | Les facteurs de recomposition de l'offre.....                                                               | 168        |
| ▪                                                                        | Les résidences supplémentaires prévues à court .....                                                        | 168        |
| <b>2.</b>                                                                | <b>Le logement des jeunes .....</b>                                                                         | <b>171</b> |
| 2.1.                                                                     | Qui sont "les jeunes" ? .....                                                                               | 171        |
| 2.2.                                                                     | Des modes de cohabitation variant de manière importante selon l'âge .....                                   | 172        |
| 2.3.                                                                     | Les aides développées à destination des jeunes.....                                                         | 173        |
| 2.4.                                                                     | A retenir : Logement des jeunes .....                                                                       | 176        |
| <b>3.</b>                                                                | <b>Le logement des personnes vieillissantes .....</b>                                                       | <b>176</b> |
| 3.1.                                                                     | Cadrage démographique et perspectives d'évolution des seniors .....                                         | 176        |
| 3.2.                                                                     | Les modes d'occupation des seniors .....                                                                    | 180        |
| 3.3.                                                                     | L'évaluation des besoins en résidences seniors à l'horizon 2030 .....                                       | 185        |
| <b>4.</b>                                                                | <b>Le logement des personnes en situation de handicap .....</b>                                             | <b>187</b> |
| 4.1.                                                                     | Une hausse sensible des personnes reconnues en situation de handicap dans la Métropole du Grand Nancy ..... | 187        |
| 4.2.                                                                     | Handicap et habitat : Caractéristiques et évolution de l'offre .....                                        | 188        |

|                                                                               |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>5. Les besoins spécifiques des gens du voyage .....</b>                    | <b>193</b> |
| <b>6. L'hébergement et le logement des personnes fragiles .....</b>           | <b>194</b> |
| 6.1. Cadrage méthodologique et définition des « populations fragiles » .....  | 194        |
| 6.2. L'hébergement Social .....                                               | 199        |
| 6.3. Le logement accompagné.....                                              | 206        |
| 6.4. Conclusion : Fluidifier les parcours et renforcer les partenariats ..... | 213        |
| <b>Chapitre 6 : les besoins futurs en logements 2022-2040 .....</b>           | <b>215</b> |
| 1. Evaluation des besoins en logements .....                                  | 216        |
| 2. Le potentiel foncier pour répondre aux besoins en logements.....           | 220        |

# CHAPITRE

1

CONTEXTE DU

**P**ROGRAMME

**M**ÉTROPOLITAIN

DE L'**H**ABITAT

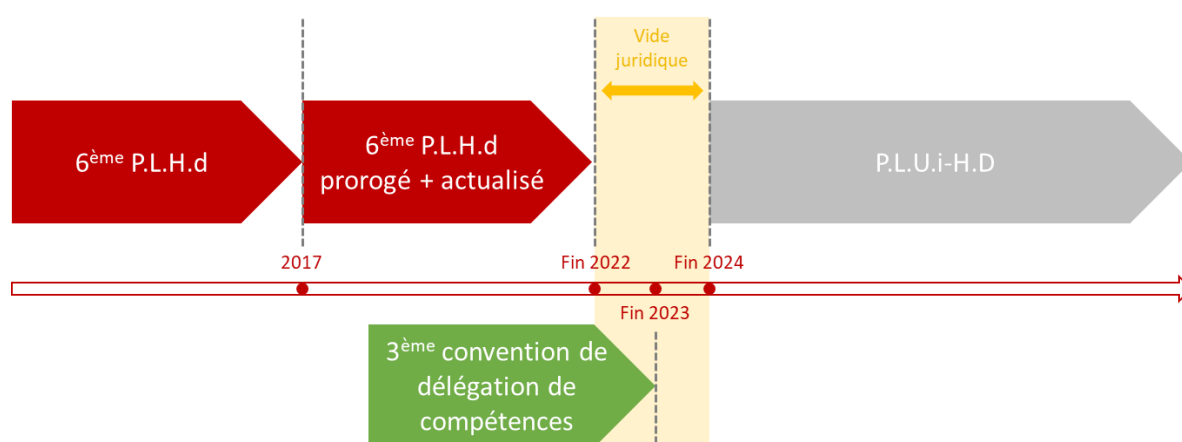
# Chapitre 1 : Contexte du PLH

## 2. INTRODUCTION

### 2.1. Le Programme Métropolitain de l'habitat (PMH)

Le 6<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté en 2011, a été actualisé en 2017. Il arrive à échéance le 31 décembre 2022 et devait assurer la jonction juridique avec le futur PLUi-HD qui tiendra lieu de PLH et de plan de déplacements urbains.

Ce dernier document ne devrait être approuvé qu'à la mi-2023, entraînant un vide juridique d'au moins 1 an et demi. Afin d'enjamber ce vide juridique, le conseil métropolitain a délibéré le 12 novembre 2020 pour lancer l'élaboration d'un nouveau PLH dénommé « Plan Métropolitain de l'Habitat » (PMH).



Comme le montre le schéma ci-dessus, le vide juridique impacte directement notre capacité à être délégataire de compétences des aides à la pierre, puisque le PLH en est le préalable obligatoire (article L. 301-5-1 du Code de la Construction et de l'habitation).

Le nouveau Plan Métropolitain de l'Habitat tiendra donc lieu de PLH jusqu'à l'approbation du PLUi-HD et sera le support juridique indispensable de la délégation des aides à la pierre

Ce nouveau PMH est intimement lié au PLUi-HD puisqu'il en constituera le volet Habitat, avec :

- Un diagnostic habitat exhaustif,
- La définition des enjeux qui seront repris par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Habitat et les OAP sectorielles,
- Le programme d'actions qui constituera le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi HD.

Le PMH sera donc le support :

- Opérationnel de la Politique Locale de l'Habitat
- Juridique de la délégation de compétence des aides à la pierre et sera l'occasion de préparer la transformation de notre délégation de type 2 (instruction par les services de l'Etat et de l'Anah) en type 3 : désormais, les délégations de compétences nouvelles ou renouvelées impliquent obligatoirement une reprise de l'instruction des dossiers (parc public et parc privé) par le délégataire.
- Du partenariat tissé par la Métropole en matière d'habitat avec l'ensemble des acteurs publics ou privé, une fois l'entrée en vigueur du PLUi-HD.



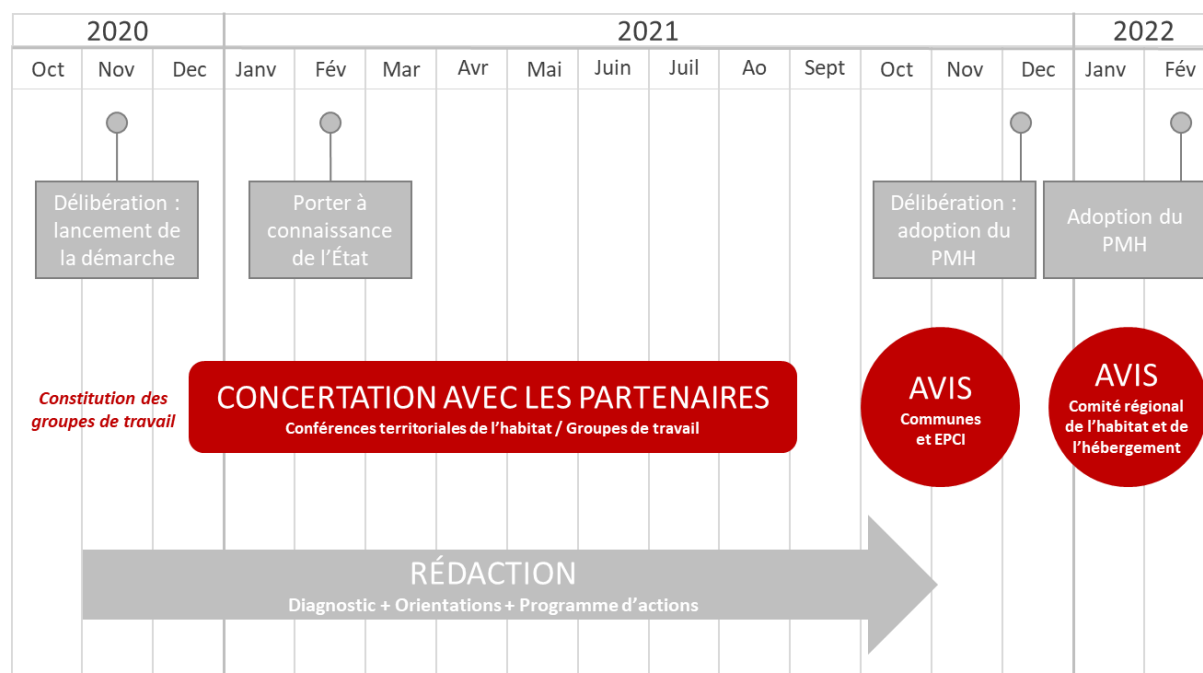
## 2.2. Les instances d'élaboration et de concertation

9 groupes de travail se sont réunis dans le cadre de la Conférence Territoriale de l'Habitat :

- 8 décembre 2020 : présentation du territoire
- 14 janvier 2021 : les besoins en logements
- 26 janvier 2021 : l'habitat face aux changements climatiques
- 16 février 2021 : agir sur la vacance
- 23 février 2021 : mobiliser le foncier en faveur de la production HLM
- 9 mars 2021 : le parc social
- 23 mars 2021 : le logement étudiant
- 4 mai 2021 : l'accession sociale
- 18 mai 2021 : le logement des seniors

Ces groupes de travail ont été complétés par des groupes thématiques spécialisés : promotion immobilière, foncier, développement du parc HLM. Ils ont permis de dégager des éléments de diagnostic, dont la définition des besoins et les premières pistes d'orientations et d'actions.

Les premiers éléments du diagnostic ont été présentés en conférence des Maires le 10 juin 2021. Dans le cadre de la concertation, chacune des 20 communes de la Métropole a été rencontrée entre les mois de mai et juillet 2021.



A la suite les communes, ainsi que la Métropole, auront 2 mois pour formuler leur avis par délibération, l'absence de délibération valant avis favorable.

Le Conseil de Métropole adoptera le projet de PMH qui sera ensuite transmis à l'Etat, pour être présenté pour avis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement dans les 2 mois.

Enfin, la Métropole adoptera le PMH qui sera ensuite mis à disposition du public pendant un mois et transmis à Monsieur le Préfet. Le PMH deviendra exécutoire 2 mois après cette transmission.

## 3. LE CONTEXTE TERRITORIAL

### 3.1. La révision du SCoT Sud meurthe-et-mosellan

Approuvé en 2013, le projet politique du SCoT Sud 54 vise à tirer parti des complémentarités territoriales avec :

- Une ambition de développement économique rendue possible grâce au potentiel d'innovation, de culture, d'enseignement et de recherche du territoire ;
- Une ambition de développement social avec une valorisation des atouts urbains, périurbains et ruraux, et un renforcement de l'accès aux services en tout point du territoire ;
- Une ambition environnementale en organisant la réduction de la consommation du foncier (- 50 %), en préservant la trame verte et bleue et en mettant en valeur le potentiel agricole, sylvicole et naturel.

Au regard des enjeux du territoire mis en lumière à la suite de l'analyse des résultats de l'application du SCoT en vigueur pour la période 2013-2019 démontrant la nécessité de réajuster le projet de territoire ; des nouvelles dispositions législatives issues des lois récentes ; de la nécessité pour le SCoT Sud 54 de se mettre en compatibilité ou de prendre en compte les documents et schémas de rang supérieur et de la nécessité de transposer les dispositions pertinentes de la nouvelle Charte du Parc Naturel Régional de Lorraine (PNRL) sur 36 communes, les élus ont décidé d'engager la première révision du SCoT en décembre 2019.

Le PMH est compatible avec les réflexions en cours de la Multipôle Sud Lorraine dans le cadre de la révision de son SCoT, notamment pour calibrer le volume de production de logements. Celle-ci tiendra compte à la fois des évolutions démographiques constatées et projetées (Omphale) mais également de l'analyse des parcours résidentiels des ménages. La révision du SCoT Sud 54 est en cours avec un calendrier d'approbation prévu en 2023.

### 3.2. L'élaboration en cours du PLUi-HD du Grand Nancy

La Métropole du Grand Nancy s'est engagée en 2015 dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui précisera sa stratégie de développement spatial à l'horizon 2040. Élaboré à l'échelle de l'agglomération, en concertation avec les 20 communes et l'ensemble des acteurs et partenaires, le PLUi a pour triple objectif de :

- Planifier le développement du territoire à une échelle intercommunale, en cohérence avec l'évolution des modes de vie des habitants.
- Répondre aux enjeux actuels (développement économique, déplacement, habitat et environnement) en matière de développement territorial et qui nécessitent une réflexion intercommunale et une mutualisation de moyens.
- Renforcer la convergence des politiques publiques, en intégrant le Programme Métropolitain de l'Habitat (PMH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU), élaborés à l'échelle intercommunale du Grand Nancy, et prendre en compte le développement des territoires voisins de l'agglomération.

L'élaboration du PLUi est en cours avec un calendrier d'approbation prévu mi 2024.

## 4. LE CADRE LEGISLATIF DU PMH

Plusieurs évolutions réglementaires sont intervenues et concernent les secteurs de l'urbanisme et de l'habitat, leviers forts du développement territorial.

### 4.1. Les politiques du logement

**La loi 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** a été adoptée pour permettre la réalisation de l'objectif ambitieux de construction de 500 000 logements par an dont 150 000 logements sociaux. Elle vise à favoriser la mise à disposition de fonciers de l'Etat et de ses établissements publics en faveur du logement, en permettant une cession au profit d'opérations de logement social pouvant aller jusqu'à la gratuité. Deux opérations ont d'ores et déjà mobilisé cette possibilité, qui devrait se développer dans les années d'application du PMH, compte tenu des cessions publiques programmées sur la Métropole et sur la Ville de Nancy en particulier.

Elle a également vocation à rendre plus efficace le dispositif existant en renforçant d'une part, les exigences de production et d'autre part, en incitant plus fermement les communes à contribuer solidairement à l'effort de rattrapage.

Pour ce faire, elle a notamment porté à 25 % le taux de logements sociaux dans les communes appartenant à des agglomérations ou des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, sauf dans les territoires ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux besoins des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées pour lesquels ce taux est maintenu à 20 %.

**En plus des communes soumises au taux de 20%**, le principe de « solidarité intercommunale » a été réaffirmé dans les PLH successifs. Aussi, c'est l'ensemble des 20 communes qui participe au développement du parc social, dans une logique de rééquilibrage territoriale, afin de maintenir le taux de l'agglomération à 26% de logement social.

**La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite loi A.L.U.R)** qui s'inscrit dans le cadre d'un renforcement des moyens des intercommunalités prévoit notamment de renforcer et d'adapter le contenu des P.L.H (L302-1 C.C.H) et des politiques locales de l'habitat par :

- La prise en compte des objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D) ;
- Le renforcement des attentes vis-à-vis du PLH en faveur de la politique d'attribution et du développement de l'offre adaptée ;
- La création de conférences intercommunales du logement (si PLH approuvé) ;
- Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Elle précise que le P.L.H devra mentionner, au titre des moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en hébergement, les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant qu'il soit public ou privé (Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat), les actions de lutte contre l'habitat indigne ainsi que les actions à destination des copropriétés en difficultés.

**La réforme de la gestion de la demande de logement social** : l'article 97 de la loi A.L.U.R impose à toute collectivité dotée d'un P.L.H, d'élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Ce plan devra définir les modalités destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et s'intégrera donc dans un nouveau volet du P.L.H. Il sera décliné de manière opérationnelle d'une part, par un dispositif partagé de gestion de la demande, entre bailleurs sociaux, réservataires

et l'E.P.C.I., et d'autre part, un dispositif d'information du demandeur, visant notamment à définir à un niveau commun de délivrance d'information. Il devra intégrer la cotation de la demande à mettre en œuvre d'ici décembre 2023.

En plus de renforcer la lisibilité du processus d'attribution des logements sociaux, les lois L.A.M.Y et A.L.U.R, de 2014, réforment profondément les compétences des E.P.C.I, en leur attribuant des compétences obligatoires nouvelles, dans l'objectif d'assurer l'équilibre des territoires.

Ainsi, la Conférence Intercommunale du Logement, co-présidée par le Président de la Métropole du Grand Nancy et le Préfet a été installée en décembre 2017. Cette nouvelle instance a élaboré :

- Un document cadre sur les orientations en matière d'attribution et de mutation des logements sociaux, le relogement des ménages DALO et prioritaires (2019) ;
- Une convention intercommunale d'attributions entre les bailleurs et les différents réservataires (2019).

A noter également que la loi A.L.U.R prévoit que les O.P.H communaux (office public de l'habitat) soient rattachés aux EPCI compétents en matière d'habitat depuis le 1er janvier 2017.

La prise en compte du vieillissement dans les politiques notamment de l'habitat : La loi relative à l'**adaptation de la société au vieillissement** entrée en vigueur le **1<sup>er</sup> janvier 2016** souligne (art. 18/ C.C.H : L 302-1) que les outils de programmation en matière de logement tels que le PLH doivent prendre en compte l'habitat des personnes âgées en milieu rural et urbain. Le P.L.H doit indiquer les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements « pour les personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap » par « le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants ».

**La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, du 27 janvier 2017**, vise à encourager la citoyenneté et l'émancipation des jeunes, favoriser la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat et renforcer l'égalité réelle. Le titre II de la loi « Égalité et Citoyenneté » engage des mesures approfondies dans le domaine du logement pour favoriser la mixité sociale. Elle agit sur deux leviers :

- L'offre de logements, en veillant à sa bonne répartition spatiale, sa diversité et son adaptation aux besoins et aux revenus des ménages ;
- Le parc social existant, en réformant les attributions des logements sociaux et les politiques de loyers pratiquées.

Pour y parvenir, le texte fixe des objectifs à atteindre à travers différentes mesures :

### **Rendre publiques les règles d'attribution des logements HLM**

La loi oblige, à l'échelle intercommunale, l'ensemble des acteurs du logement à rendre publics les critères d'attribution choisis afin de garantir la parfaite information des demandeurs de logements HLM. Les modalités du choix des dossiers soumis à la commission d'attribution seront explicitées. Les candidats pourront ainsi comprendre l'état d'avancement de leur demande.

### **Choisir son logement social**

La loi encourage « la location choisie » qui consiste pour un demandeur de logement social à pouvoir se positionner lui-même sur des logements publiés et à être classé en fonction de critères de priorité transparents et connus. A cette fin, la loi oblige tous les bailleurs sociaux à publier avant 2022, notamment sur internet, les logements vacants.

### **Clarifier les critères de priorité dans le logement social**

La mise en cohérence des critères de priorité d'attribution d'un logement social pour rendre effectif le droit au logement social est également un objectif de la loi. Ces critères visent à garantir un traitement prioritaire aux ménages pour lesquels l'obtention d'un logement est la plus urgente. Actuellement, les personnes en situation de handicap, les personnes mal logées défavorisées et les personnes victimes de violences conjugales font partie des publics prioritaires. La loi élargit les critères en y ajoutant les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

**25 % des attributions de logements hors Q.P.V réservées aux demandeurs les plus modestes**

Pour mieux répondre aux besoins de logement des plus fragiles, les collectivités locales et Action Logement devront consacrer 25 % de leurs attributions de logements aux ménages prioritaires. Cela permettra de mieux répartir l'effort collectif qui porte essentiellement sur l'Etat. Pour mieux répondre aux ménages reconnus prioritaires au droit opposable au logement (D.A.L.O), la loi supprime la possibilité pour le préfet de déléguer aux communes le contingent de 30 % de logements réservés de l'Etat.

## 4.2. Les politiques de la ville

L'entrée en vigueur des Contrats de Ville 2015-2020 : la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (L.A.M.Y) introduit trois grands changements ; la notion de quartiers prioritaires, qui seuls percevront les subventions de l'Etat au titre de la politique de la ville ; le contrat de ville, qui engage l'Etat et les collectivités ; la co-construction, qui ouvre aux habitants la porte des projets. Elle lance également le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et fixe à 5 milliards d'euros le financement de cette politique spécifique. La loi a organisé une refonte des outils de la politique de la ville avec une nouvelle géographie d'intervention réduisant le nombre de quartiers à 1 300 et exclusivement fondée sur les critères de concentration urbaine et de pauvreté. La loi met également en place un seul contrat de ville nouvelle génération (unique et global) conclu de préférence à l'échelle des agglomérations et en remplacement des anciens contrats urbain de cohésion sociale (C.U.C.S). La Métropole du Grand Nancy, qui portait déjà l'ancien CUCS, a ainsi signé son contrat de ville le 23 décembre 2015 qui traite à la fois des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de cadre de vie ainsi que de développement économique.

**La loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 a prolongé les contrats de ville 2015-2020 jusqu'au 31 décembre 2022, entraînant de fait :**

- Un maintien des périmètres jusqu'à cette date ;
- Un maintien des mesures fiscales accordées spécifiquement aux Q.P.V ;
- Une réaffirmation des engagements de l'État.

**La mise en œuvre du NPNRU.** L'ANRU a engagé un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Les territoires retenus, pour ce nouveau projet, sont issus des 1 300 quartiers de la politique de la ville. Deux quartiers de la Métropole du Grand Nancy ont été retenus au titre de l'enveloppe nationale : le Plateau de Haye à Nancy/Maxéville, les Provinces à Laxou. Le quartier d'Haussonville-Nations à Nancy/Vandœuvre-lès-Nancy a lui été retenu au titre des quartiers d'intérêt régional.

## 4.3. Le renforcement de l'intégration des questions climatiques et environnementales

**Le Plan de rénovation énergétique de l'habitat (P.R.E.H.)** constitue l'une des déclinaisons du Plan d'Investissement pour le Logement présenté par le gouvernement en 21 mars 2013.

Via le P.R.E.H., l'Etat établit un plan d'actions d'atteinte de l'objectif de rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux et 380 000 logements privés. Il s'agit de répondre à des enjeux environnementaux (objectif de diminution de 38 % des consommations d'énergie du secteur du bâtiment à l'horizon 2020), économiques (favoriser les emplois, particulièrement les emplois locaux) et sociaux (réduction des factures énergétiques et amélioration du pouvoir d'achat des ménages modestes).

Trois volets d'actions complémentaires, composent le P.R.E.H :

- L'amélioration du financement des travaux, pour permettre aux projets de se concrétiser ;
  - L'information du public, pour enclencher la décision d'entreprendre des travaux ;
  - La mobilisation des professionnels, pour garantir la qualité des travaux à des coûts maîtrisés.
- Les actions du P.R.E.H. ont conduit à la structuration d'un réseau national de 450 Points Rénovation Info Services (PRIS). Ce réseau se compose notamment des Espaces Info-Energie

(EIE) soutenus par l'ADEME et les collectivités territoriales, de délégations locales de l'Anah et de collectivités délégataires et des agences départementales d'information sur le logement (A.D.I.L.).

Enfin le P.R.E.H prévoit des aides financières adaptées à toutes les situations des ménages (Eco-PTZ, Crédit d'impôt transition énergétique...).

**Par ailleurs, la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement** entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 instaure l'obligation de prendre en compte l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation en matière de logement (dont le P.L.H). Le P.L.H doit indiquer les moyens à mettre en œuvre pour le « développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants ».

**La loi ELAN (Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique), entrée en vigueur le 25 novembre 2018**, fixe quatre grands objectifs

- Construire plus, mieux et moins cher en favorisant notamment les Grandes opérations d'urbanisme, la mobilisation du foncier, la simplification de l'acte de construire.
- Faire évoluer le secteur du logement social notamment par : la restructuration du secteur HLM, par des regroupements ou des fusions entre organismes et en favorisant la vente HLM.
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale par : le soutien à la mobilité (bail mobilité dans le parc privé, examen de l'occupation périodique des logements HLM).
- Améliorer le cadre de vie par : la revitalisation des centres-villes ; la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, la rénovation énergétique, l'amélioration des copropriétés...

**Plus récemment, la loi climat et résilience entrée en vigueur le 24 août 2021**, apporte de nombreuses évolutions qui impactent les politiques de l'habitat et de l'urbanisme :

- La loi fixe un objectif légal d'absence de toute artificialisation "nette" à l'horizon 2050. Avec, dans un 1<sup>er</sup> temps, la réduction de moitié de l'artificialisation nette pour 2021/2031 par rapport à 2011/2021.  
Cette loi renforce les dispositions législatives existantes depuis une vingtaine d'années en faveur d'une gestion économe de l'espace (lois SRU, Grenelle II, ALUR et ELAN).
- Dans le domaine du logement, plusieurs dispositifs ont été adoptés :
  - Inscription dans la loi des classes du diagnostic (de G à A) de performance énergétique (DPE)
  - Obligation dès 2022 de réaliser des audits énergétiques lors des ventes de maisons ou d'immeubles en monopropriété qui sont considérés comme des passoires énergétiques.
  - Gel du loyer des passoires énergétiques (logements de classes F et G à partir de 2023)
  - Interdiction de mise en location des passoires énergétiques. La loi instaure le calendrier d'interdictions suivant :
    - \*dès 2025 pour les pires passoires énergétiques (étiquettes G) ;
    - \*2028 pour les étiquettes F
    - \*2034 pour les étiquettes E.
  - Obligation pour les copropriétés de réaliser un plan pluriannuel de travaux sur la base d'une analyse technique

#### **4.4. Les évolutions récentes de dispositifs nationaux**

**Accession** : L'article 164 de la loi de finances pour 2021 proroge la distribution du prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2022. Cet article prévoit aussi qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les ressources de l'emprunteur seront appréciées, selon des modalités fixées par décret, à la date d'émission de l'offre de prêt et non plus au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt.

En application de l'article 24 de la loi de finances pour 2020, un décret du 8 décembre 2020 fixe les conditions d'allongement du délai dont dispose l'emprunteur pour justifier des travaux réalisés. Un arrêté à paraître doit définir des modalités de cet allongement.

Un décret paru au Journal officiel le 15 novembre 2020 élargit les conditions d'éligibilité au PTZ pour les primo-accédants à la propriété dans le cadre d'un contrat de location-accession à la propriété immobilière. Un arrêté paru le même jour précise les documents justificatifs à fournir.

On constate donc une montée en puissance des intercommunalités sur les champs de l'habitat et du logement. Ainsi la circulaire du Premier Ministre du 12 juin 2019 précise qu'en « matière d'aides à la pierre, il sera progressivement mis fin à la délégation de type 2 (instruction avec les moyens de l'État), pour les collectivités sollicitant ou demandant le renouvellement du dispositif, pour lui préférer une délégation de type 3 (instruction avec les moyens propres aux collectivités). Une mise à disposition ou un transfert, permanent ou temporaire, des ressources correspondantes des services déconcentrés seront prévus au cas par cas, l'objectif étant que la réorganisation permette de réaliser la mission de manière plus efficace globalement. » La Délégation des aides à la pierre en cours s'achèvera au 31 décembre 2023, son renouvellement nécessitera une anticipation du passage de délégation de type 2 en type 3.

Les travaux actuels dans le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), tendent à accentuer ce phénomène. Ainsi, un statut « d'Autorité Organisatrice de l'habitat » pourrait être reconnu à certaines intercommunalités dans des conditions restant à préciser (PLH, délégation de compétences, PLUi...). Ce statut pourrait ouvrir de nouveaux champs de délégations, d'expérimentation, voire de transferts de compétences à la Métropole du Grand Nancy notamment en matière de zonage, ou de gestion des aides à la rénovation du parc privé.



Chapitre 2 : Por

# CHAPITRE 2

PORTRAIT  
DU  
TERRITOIRE

# 1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

## Note méthodologique

Afin de fournir les données les plus récentes, les analyses démographiques présentées dans ce diagnostic sont fondées, selon les variables, sur les dernières statistiques diffusées par l'INSEE. Ce choix méthodologique entraîne l'analyse des indicateurs arrêtés à des dates différentes, mais les tendances observées restent conformes. La disponibilité des données dépend en effet du calendrier de diffusion de l'INSEE.

Les dernières données disponibles de l'INSEE sont celles de 2018 publiées en juin 2021. Concernant, les données de la CAF, il s'agit des données de 2019.

## 1.1. Une reprise démographique récente

### > Evolution de la population dans le Sud 54

Source : INSEE RP 2018

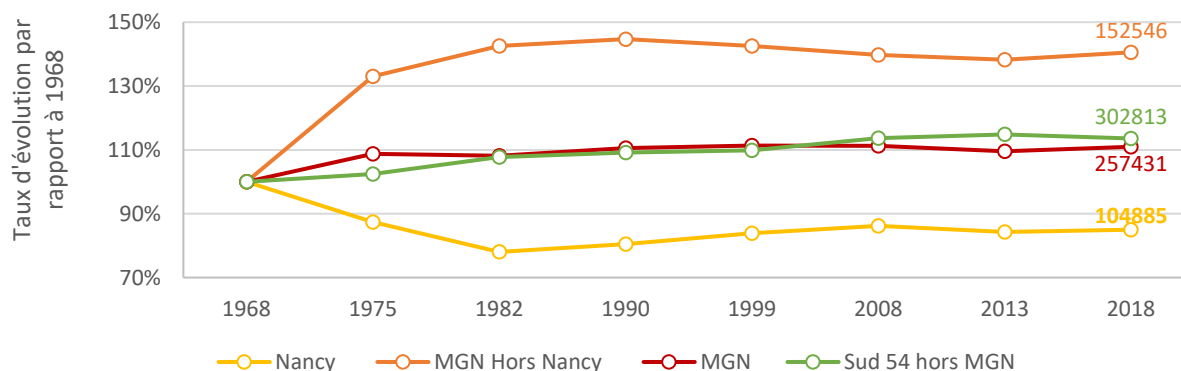
|                 | 1982    | 1990    | 1999    | 2008    | 2013    | 2018    | Evolution<br>2013-2018 |      |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------------|------|
|                 |         |         |         |         |         |         | Effectif               | %    |
| Nancy           | 96 317  | 99 351  | 103 605 | 106 361 | 104 072 | 104 885 | 813                    | 0,8  |
| MGN             | 250 951 | 256 371 | 258 268 | 257 959 | 254 074 | 257 431 | 3 357                  | 1,3  |
| MGN Hors Nancy  | 154 634 | 157 020 | 154 663 | 151 598 | 150 002 | 152 546 | 2 544                  | 1,7  |
| Sud 54          | 538 126 | 547 295 | 551 159 | 561 069 | 560 213 | 560 244 | 31                     | 0    |
| Sud 54 hors MGN | 287 175 | 290 924 | 292 891 | 303 110 | 306 139 | 302 813 | -3326                  | -1,1 |

Après avoir cru dans les années 1980, la population de la Métropole du Grand Nancy (MGN) reste globalement stable depuis 1990, variant entre 256 000 et 258 000 habitants. Avec 257 431 habitants en 2018, la population de la Métropole a progressé de 3 357 personnes en 5 ans, soit +1,3 %. Il est à noter que 2013 correspondait au plus faible niveau de population depuis les années 1980. Cette reprise démographique récente n'a donc permis à la Métropole que de retrouver son niveau de population de 2008. L'augmentation concerne à la fois la ville de Nancy qui était pourtant dans une phase de recul démographique depuis dix ans, et le reste de l'agglomération (+ 2 544 habitants).

Inversement et pour la première fois, la population des territoires du Sud 54 hors Métropole recule. La baisse est de 3 372 personnes entre 2013 et 2018. L'accroissement de population qui était observé dans les territoires périurbains s'est essouffé durant la période récente : le déficit migratoire qui a toujours caractérisé le territoire n'est plus compensé par le solde naturel.

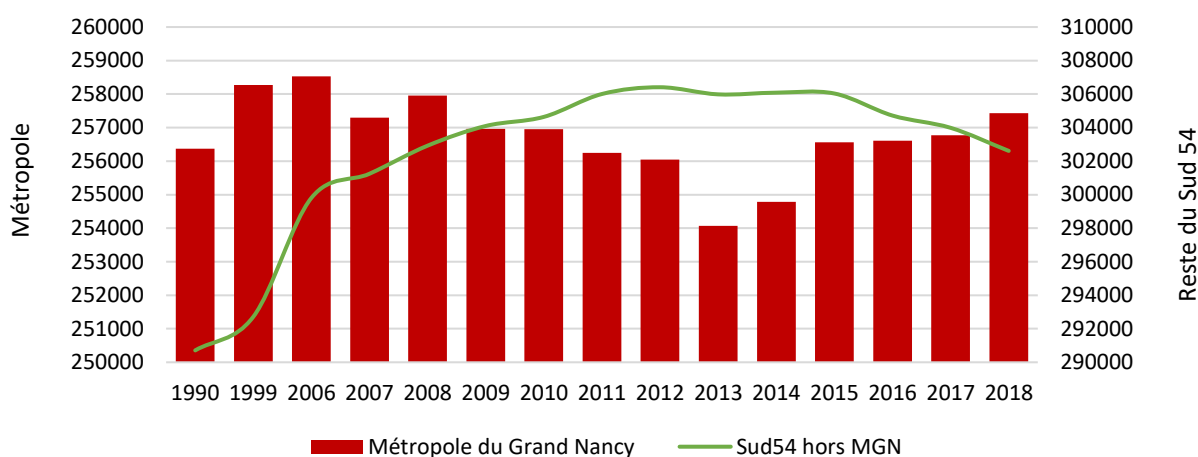
### > Evolution comparée de la population entre 1968 - 2018 (base 100 en 1968)

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



## > Evolution de la population entre 1990 et 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



### 1.2. Avec un solde migratoire quasiment à l'équilibre, la Métropole renoue avec la croissance démographique

Avec 14 414 naissances et 10 275 décès entre 2013 et 2018, le solde naturel<sup>1</sup> s'élève à +4 139 personnes sur la Métropole du Grand Nancy, soit une variation annuelle de +0,3 %. Ce solde naturel reste positif malgré sa dégradation continue depuis 1968, et vient compenser le solde migratoire<sup>2</sup>. Bien que ce dernier soit toujours négatif, la Métropole enregistre moins de départs que les années précédentes (variation annuelle de -0,1% entre 2013 et 2018 contre -0,7 % entre 2008 et 2013).

Puisque le solde migratoire s'est nettement amélioré et que le solde naturel suffit à le compenser, la Métropole renoue avec une légère croissance démographique (dans le détail, c'est principalement le solde migratoire de la commune de Nancy qui grève celui de l'EPCI). C'est l'inverse pour les autres intercommunalités du Sud 54 puisqu'elles connaissent à la fois une dégradation du solde naturel et une nette aggravation du solde migratoire, et perdent donc de la population.

Dans la Métropole du Grand Nancy, l'affaiblissement du solde naturel s'explique principalement par la baisse de la natalité constatée de manière continue depuis 1968. Le nombre de naissances est passé de près de 5 000 entre 1968 à 1975 à 3 600 dans les années 90 avant de chuter à 2 883 entre 2013 et 2018. Des signaux faibles laissent supposer que cette tendance pourrait se poursuivre : de plus en plus de jeunes ne souhaitent pas avoir d'enfant (par choix, crainte de l'avenir...) et la crise sanitaire du covid-19 a accéléré le rythme de diminution de naissances en 2020.

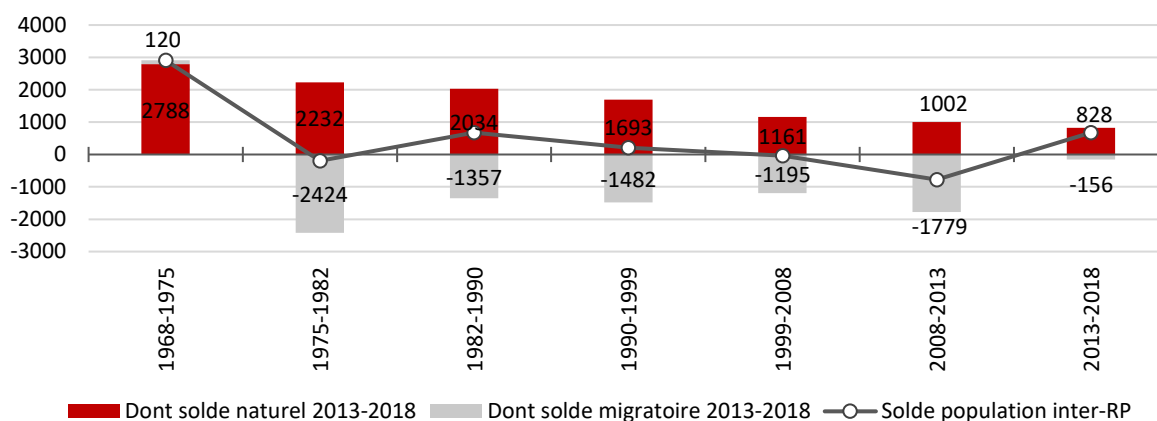
Le nombre de décès quant à lui reste globalement stable depuis les 1968. En revanche, on constate une légère remontée des décès depuis le début des années 2000 et qui s'accroît durant la dernière période intercensitaire.

<sup>1</sup> Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. On parle d'accroissement naturel ou d'excédent naturel lorsque le nombre de naissances est supérieur à celui des décès.

<sup>2</sup> Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

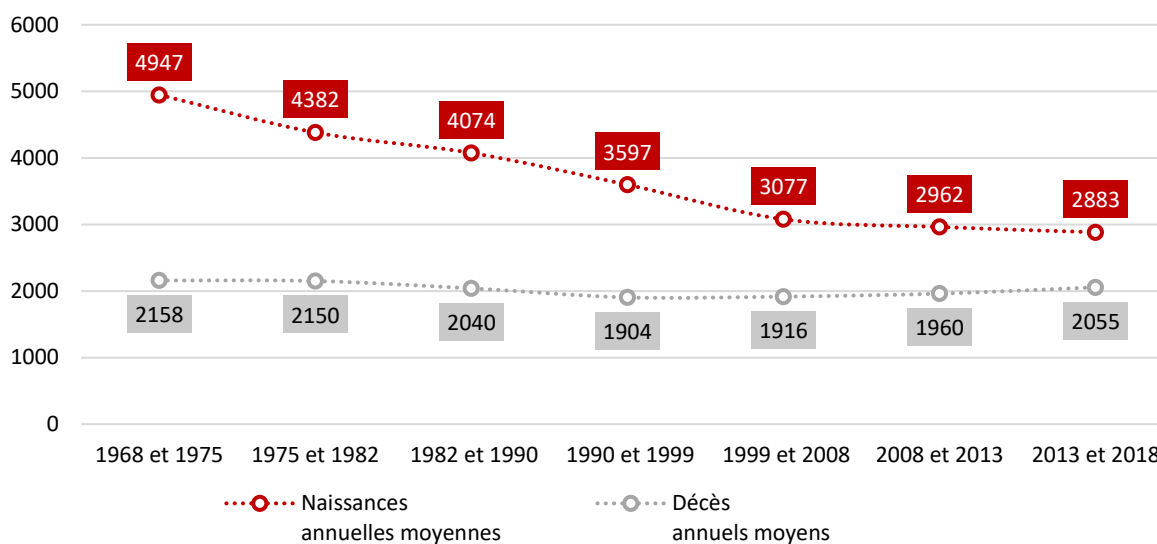
### > Évolution annuelle des soldes naturel et migratoire depuis 1968 dans la Métropole

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



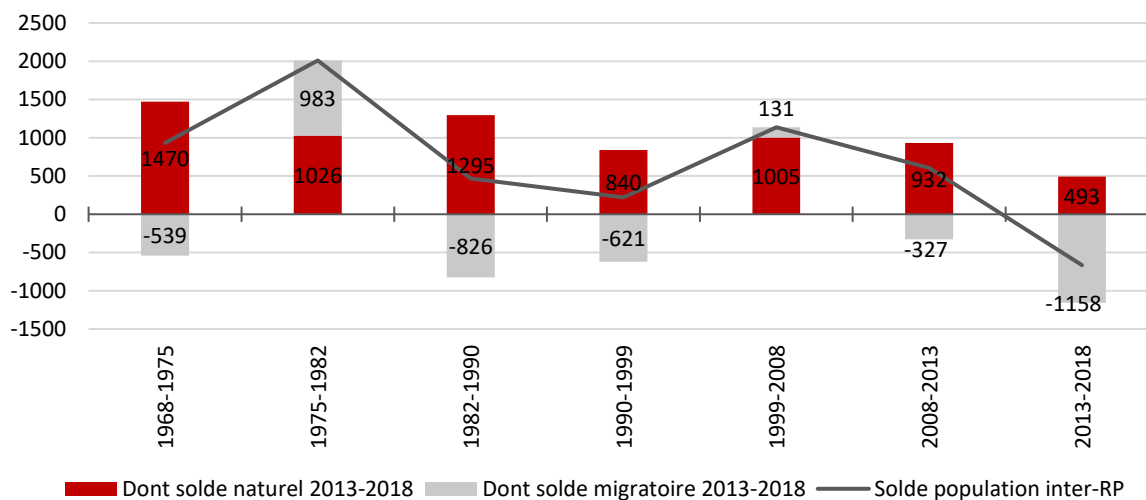
### > Evolution du nombre moyen de naissances et de décès annuels depuis 1968 dans la Métropole

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



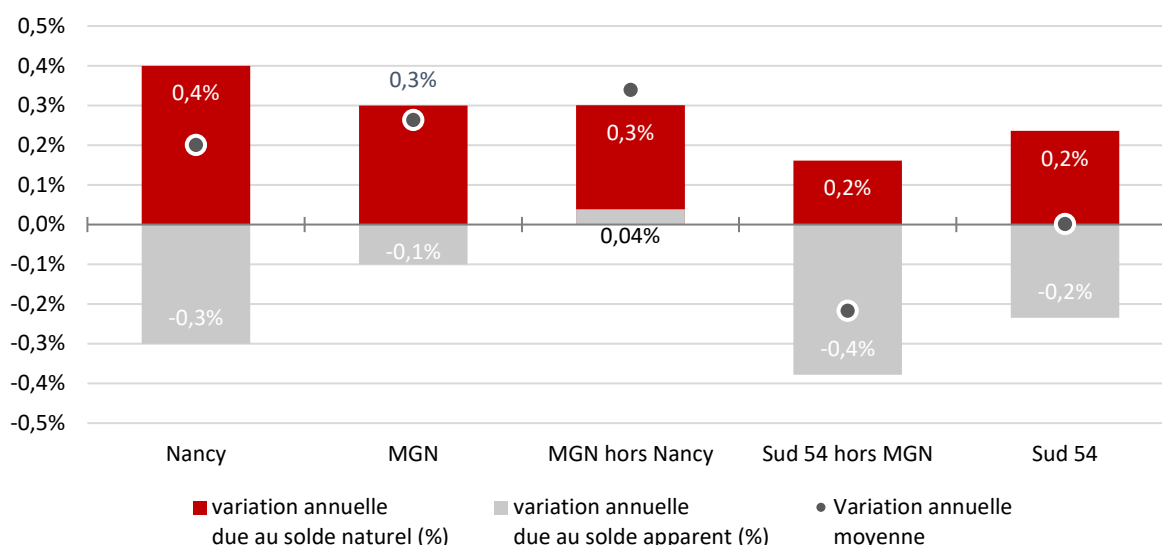
### > Évolution annuelle des soldes naturel et migratoire depuis 1968 dans le Sud 54 hors Métropole

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



## > Synthèse des composantes démographiques dans les territoires entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



### 1.3. Une hausse démographique récente visible dans des communes de 2<sup>ème</sup> couronne

De 1990 à 2008, la croissance de l'agglomération était principalement soutenue par la reprise démographique de la ville centre. De 2008 à 2013, la tendance s'inverse pour Nancy : la ville connaît une baisse de sa population (-2 300 habitants) et ne compense plus le recul des autres communes de la métropole. Depuis 2013, la Métropole gagne en habitants (+ 1,3%) et ce sont les communes de l'Est de l'agglomération qui bénéficient le plus de ce regain.

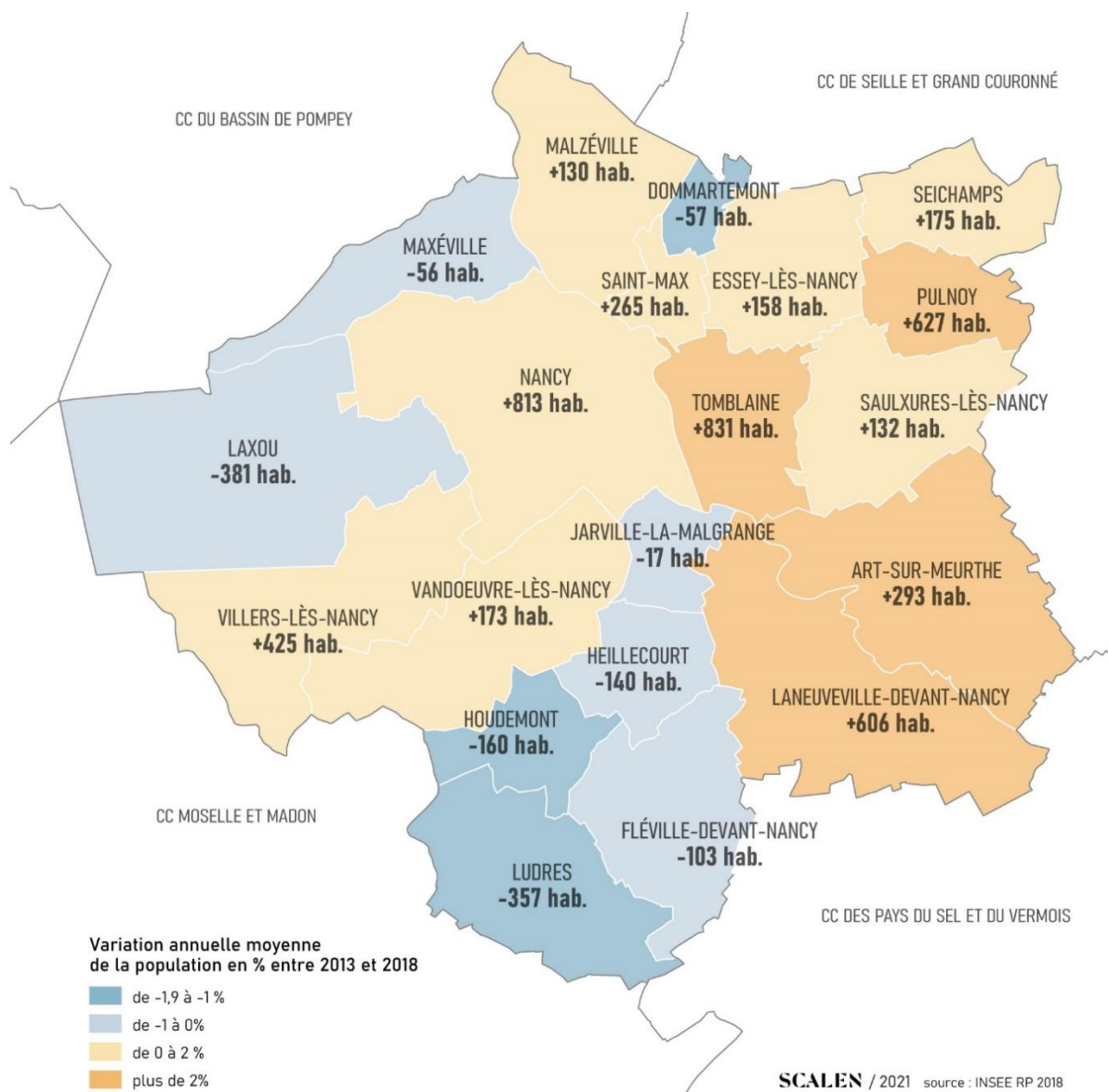
Parmi les 20 communes de la Métropole, 4 communes bénéficient de fortes hausses démographiques avec une hausse de plus de 10% entre 2013 et 2018 : Art-sur-Meurthe (+24%), Pulnoy (+14%), et Laneuveville-devant-Nancy et Tomblaine (+10%).

A l'inverse, certaines communes connaissent une baisse significative : Dommartemont (-9%), Houdemont (-7%), Ludres (-5%) sont les plus touchées sur la même période. Ce phénomène est imputable au vieillissement de la population.

Ces tendances récentes peuvent avoir un impact non négligeable pour ces communes périurbaines notamment sur leur budget mais aussi par rapport à leurs écoles et la fermeture potentielle de classe.

## > Evolution de la population des communes de la Métropole entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



## > Population des communes de la Métropole en 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen

|                           | Population 2018 | Evolution 2013-2018 | Variation 2013-2018 |
|---------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Art-sur-Meurthe           | 1537            | 293                 | 24%                 |
| Dommartemont              | 580             | -57                 | -9%                 |
| Essey-lès-Nancy           | 8825            | 158                 | 2%                  |
| Fléville-devant-Nancy     | 2238            | -103                | -4%                 |
| Heillecourt               | 5473            | -140                | -2%                 |
| Houdemont                 | 2102            | -160                | -7%                 |
| Jarville-la-Malgrange     | 9312            | -17                 | 0%                  |
| Laneuveville-devant-Nancy | 6538            | 606                 | 10%                 |

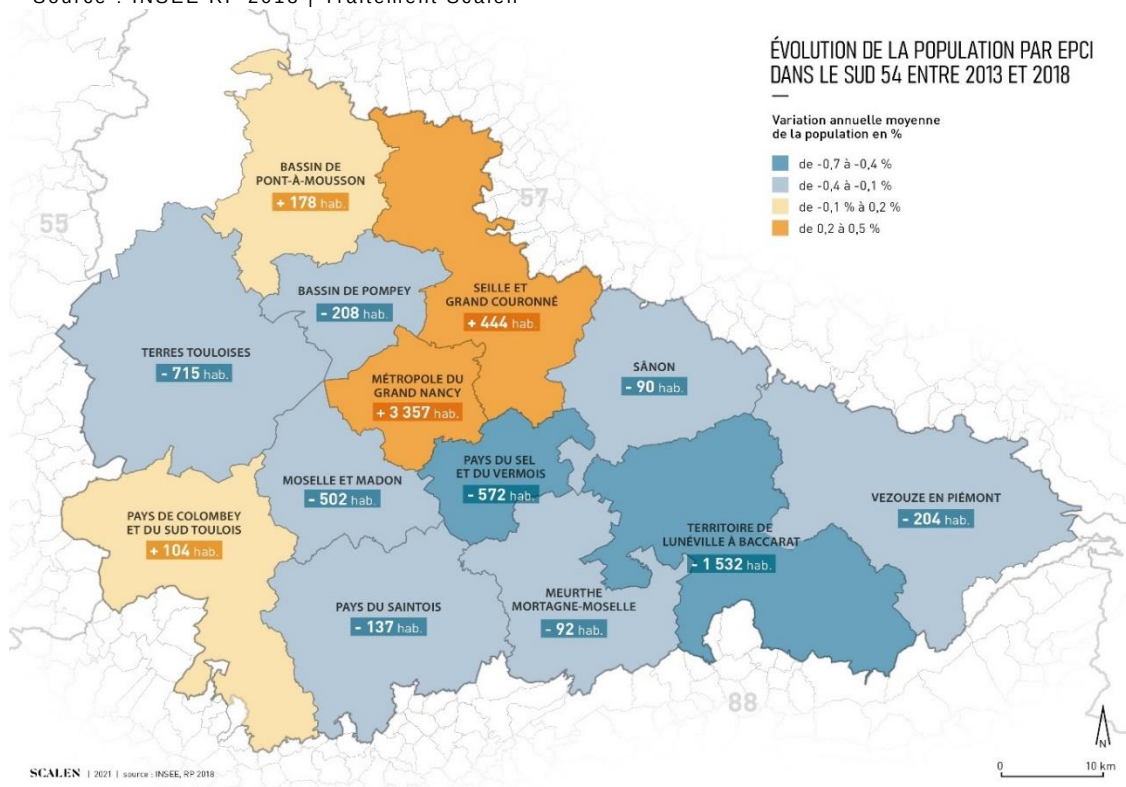
|                     | Population 2018 | Evolution 2013-2018 | Variation 2013-2018 |
|---------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Laxou               | 14300           | -381                | -3%                 |
| Ludres              | 6134            | -357                | -5%                 |
| Malzéville          | 8123            | 130                 | 2%                  |
| Maxéville           | 9740            | -56                 | -1%                 |
| Nancy               | 104885          | 813                 | 1%                  |
| Pulnoy              | 5020            | 627                 | 14%                 |
| Saint-Max           | 9984            | 265                 | 3%                  |
| Saulxures-lès-Nancy | 4171            | 132                 | 3%                  |
| Seichamps           | 5030            | 175                 | 4%                  |
| Tomblaine           | 8872            | 831                 | 10%                 |
| Vandœuvre-lès-Nancy | 30009           | 173                 | 1%                  |
| Villers-lès-Nancy   | 14558           | 425                 | 3%                  |
| <b>MGN</b>          | <b>257431</b>   | <b>3357</b>         | <b>1,3%</b>         |

Parallèlement, avec une baisse de 3 326 habitants (-1,1%), les communes du Sud 54 hors Métropole du Grand Nancy enregistrent une baisse de leur population pour la première fois depuis 1968. Les centres urbains de Lunéville, Baccarat, St-Nicolas de Port /Varangéville, Toul et Pont-à-Mousson affichent une évolution démographique négative. Les communes les plus rurales dans le sud du territoire connaissent également une déprise démographique importante, et plus particulièrement, dans les intercommunalités de Vezouze en Piémont et du Territoire de Lunéville à Baccarat.

A l'inverse des centres urbains, certains territoires moins denses et aux caractères périurbains, voire ruraux affichent une croissance démographique : CC de Seille et Grand Couronné, CC du Pays de Colombey et Sud toulais et CC du Bassin de Pont-à-Mousson grâce à un solde naturel élevé et un solde migratoire presque nul.

#### > Evolution de la population des EPCI du Sud 54 entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



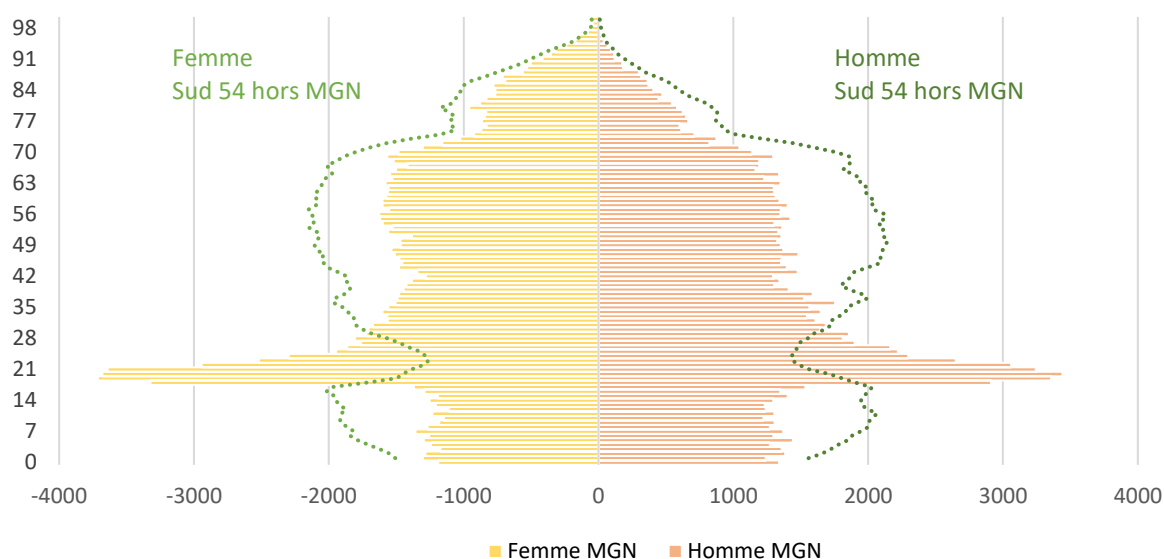


## 1.4. Une forte concentration de jeunes qui n'empêche pas la population de vieillir

En raison du poids important des étudiants à Nancy, la pyramide des âges de la Métropole est caractéristique d'une agglomération universitaire où la population des 15 à 29 ans est surreprésentée (27%). La Métropole accueille plus de 50 000 étudiants dont environ 36 000 qui y résident. Elle constitue l'un des pôles d'enseignement supérieur majeurs de la région Grand Est et polarise les jeunes du Sud54, puisque 60 % des 15-29 ans du territoire résident dans la Métropole du Grand Nancy. Comparativement, les 15-29 ans représentent 18 % de la population en France et en région Grand Est. Ce taux descend à 16 % pour les territoires du Sud 54 hors Métropole du Grand Nancy.

### > Pyramide des âges comparée (en nombre de personnes)

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



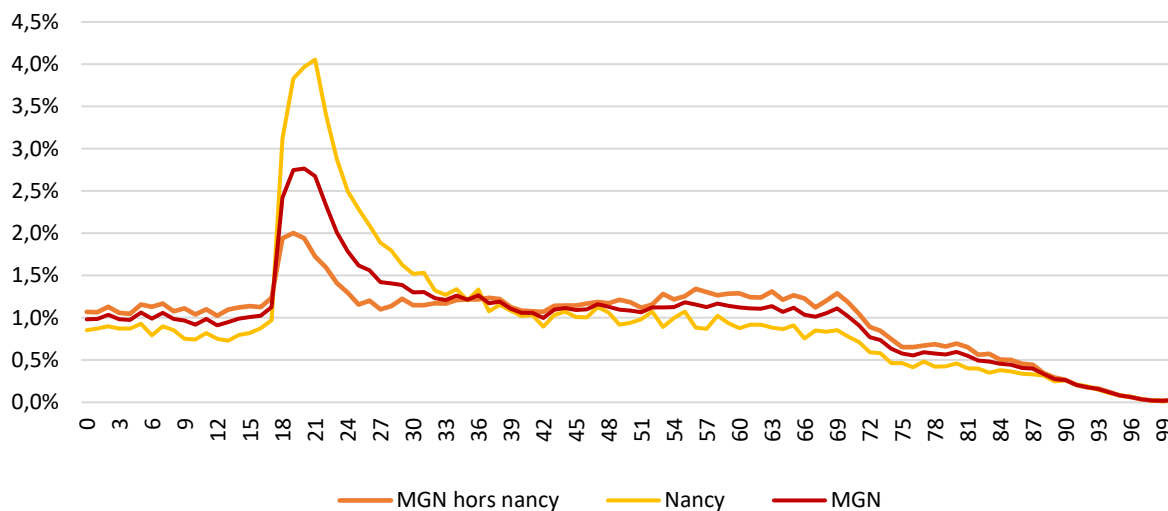
Le nombre de jeunes de moins de 30 ans est en légère hausse depuis 2015 (+1 164 habitants) alors que la tendance était à la baisse depuis 1999. Ce sont les communes en seconde couronne au sud de l'agglomération qui ont tendance à perdre des jeunes : Heillecourt, Houdemont, Ludres. A l'inverse, Nancy accueille la majeure partie des moins de 30 ans puisque 47 % des personnes de cette tranche d'âge de l'agglomération habite à Nancy (+ 891 habitants depuis 2013). On notera également que Vandoeuvre est la commune qui accueille le plus de jeunes derrière Nancy avec 14 508 personnes, soit 13% des jeunes de la Métropole.

La reprise démographique des jeunes est principalement due à la hausse de la population des moins de 14 ans. En effet, alors que le nombre de personnes de 15 à 29 ans reste stable depuis 5 ans, le nombre d'enfants âgés de 0 à 14 ans est en hausse (+3 % depuis 2013). Un retournement de tendance est observé puisqu'entre 1999 et 2013, la Métropole du Grand Nancy connaissait un net recul des enfants (-15 %).

Les enfants sont plus représentés dans les communes périphériques de la métropole : Tomblaine (21 % de sa population), Laneuveville-devant-Nancy (20 %), Pulnoy (19 %). Certaines communes connaissent une augmentation notable d'enfants dans leur population depuis 5 ans, c'est par exemple le cas pour Art-sur-Meurthe (+40 %) et Pulnoy (+27 %) avec l'arrivée de jeunes ménages avec enfants et une reprise de la natalité depuis 2013.

### > Pyramide des âges comparés (en % de la population totale)

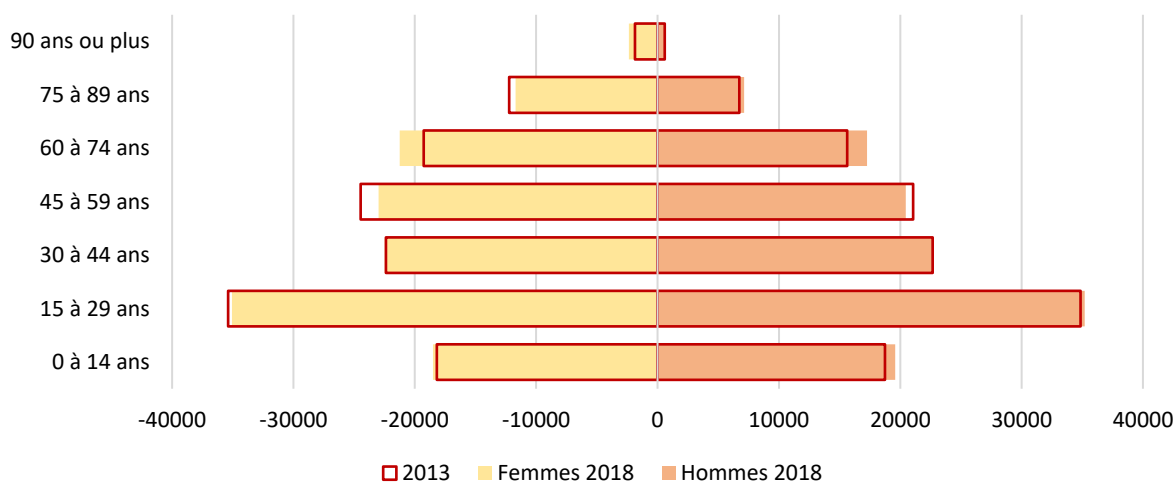
Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



Au sommet de la pyramide des âges, un élargissement est visible, tout particulièrement pour les personnes âgées de 60 à 74 ans. On remarque assez nettement que les générations du baby-boom ont atteint les âges de la retraite. En effet, un glissement d'une partie des personnes âgées de 45 à 59 ans vers la tranche d'âge supérieur est visible.

### > Evolution de la population de la Métropole du Grand Nancy par classe d'âge entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



## 1.5. Le vieillissement, une dynamique qui prend de l'ampleur et qui va s'accroître

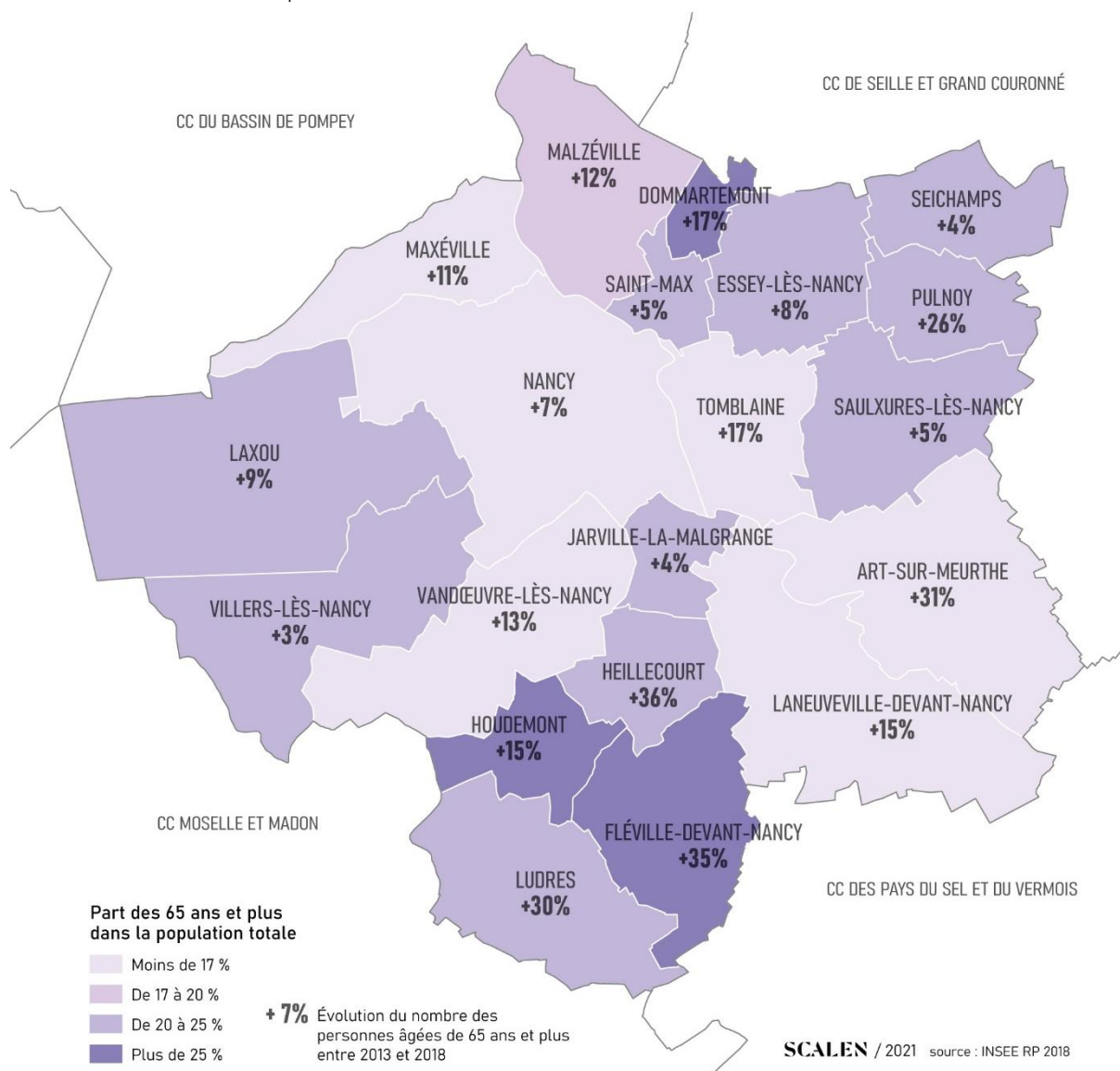
En 2018, les 65 ans et plus représentent 18 % de la population totale de la Métropole, soit 46 079 personnes. C'est 3 points de plus en 10 ans. Mais le vieillissement est inégal selon les communes. En effet, il est plus accentué dans les communes de la Métropole hors Nancy : soit 20% contre 14% à Nancy.

On retrouve une part plus importante de seniors dans les communes de Fléville-lès-Nancy et Houdemont ainsi qu'à Dommartemont où les 65 ans et plus représentent plus d'une personne sur 4.

Globalement, le vieillissement de la population est essentiellement marqué dans les communes périurbaines et les quartiers pavillonnaires de l'agglomération : Seichamps, Saulxures-lès-Nancy, Pulnoy, Saint-Max et Essey-lès-Nancy au Nord-Est ; Heillecourt et Ludres au Sud ; Villers-lès-Nancy et Laxou à l'Ouest.

#### > Population âgée de 65 ans et plus dans la Métropole du Grand Nancy en 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



L'évolution des seniors sur les 5 dernières années met en évidence une accentuation du vieillissement sur l'ensemble du territoire de la Métropole du Grand Nancy. Ainsi, l'ensemble des communes de l'agglomération a connu à la fois une augmentation du nombre (gérontocroissance) et de la part des personnes âgées de 65 ans et plus (vieillissement).

Les communes de Fléville-devant-Nancy, Heillecourt et Ludres sont particulièrement concernées par ces fortes dynamiques de vieillissement, où l'évolution du nombre et le poids des seniors dans la population totale dépasse 30 %.

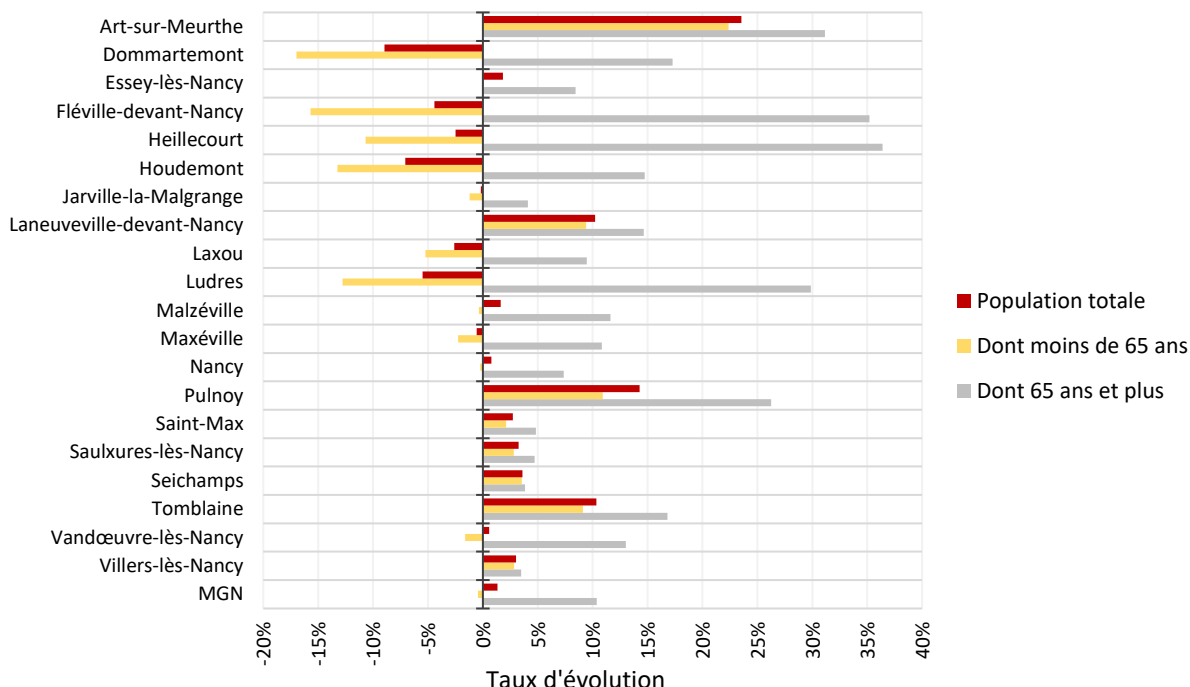
Entre 2013 et 2018, la population de la Métropole a augmenté de 1 %. Cela masque des disparités : sur la même période

4 323 de plus, la population des seniors a quant à elle augmenté de 10 %. Ainsi, les plus de 65 ans sont l'un des socles de la hausse démographique de la Métropole.

La population des moins de 65 ans stagne à l'échelle de la Métropole. Elle recule pour certaines communes. Les 2/3 des communes de la Métropole connaissant une croissance de la population des séniors.

#### > Evolution de la population dans les communes de la Métropole entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



Le grand vieillissement correspond aux personnes ayant au moins 85 ans. Il représente 7 826 habitants en 2018 (+950 personnes en 5 ans) soit 3 % de la population du Grand Nancy. Il concerne particulièrement les communes de Saint-Max, Essey-lès-Nancy, Seichamps et Villers-lès-Nancy. Le vieillissement va s'accroître dans les prochaines années en raison de la structure démographique ce qui pose des enjeux pour le territoire en matière d'habitat et d'aménagement du territoire :

- Le vieillissement à domicile dans de bonnes conditions -ce qui est le choix de la majorité de personnes âgées- qui nécessite des adaptations dans le logement et des services à proximité.
- Le développement d'une offre adaptée allant du logement autonome, à l'hébergement dans une structure dédiée, en passant par le logement en résidence sénior.

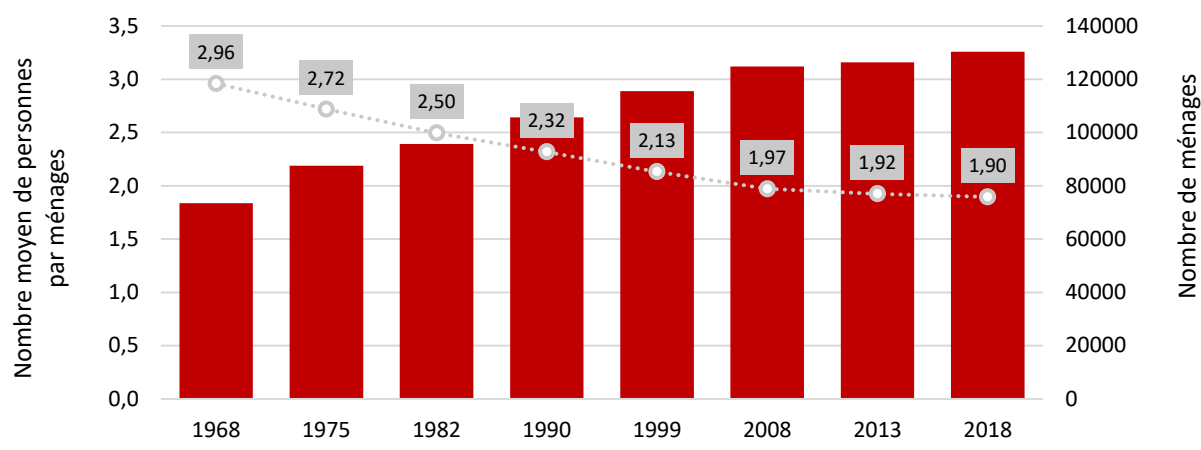
### 1.6. Un desserrement des ménages qui se poursuit

En 2018, on recense 130 383 ménages sur la Métropole du Grand Nancy, soit 4 000 de plus qu'en 2013 (+3 %) alors que la population ne progresse que de 3 350 habitants à la même période. Cette évolution montre que l'agglomération concentre principalement de petits ménages. Cette création de nouveaux ménages constitue aujourd'hui le principal moteur de la demande en logements.

D'années en années la taille moyenne des ménages diminue dans la Métropole, passant de 2,96 personnes/ménages en 1968 à 1,90 en 2018 (contre 2,1 dans le Sud 54). A Nancy le ratio atteint même 1,7. Cette tendance se retrouve en d'autres territoires en France. Plusieurs facteurs expliquent la ce constat : la baisse de la natalité, l'évolution du noyau familial, les divorces, le départ des enfants du ménage, l'important nombre d'étudiants vivant seul, l'avancée en âge des générations du baby-boom et le veuvage... Néanmoins le rythme de réduction de la taille des ménages ralentit durant les 5 dernières années : si cette tendance à la stabilisation se confirme, les besoins en logement devraient s'atténuer également.

### > Evolution des ménages depuis 1968 dans la Métropole du Grand Nancy

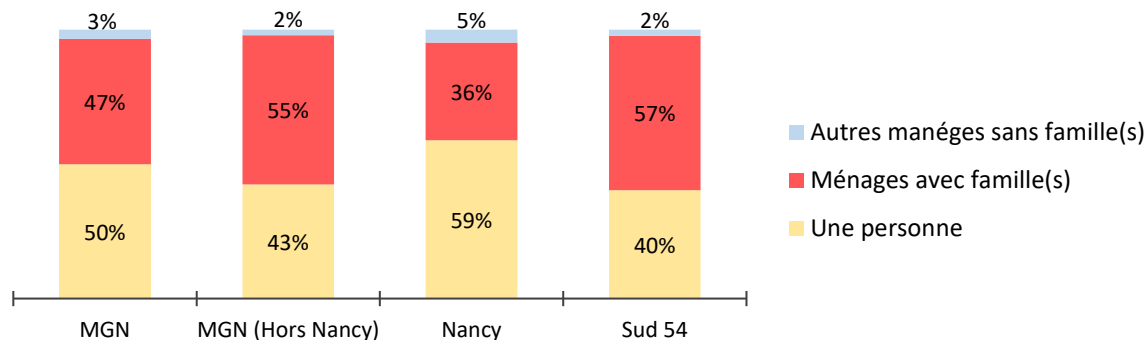
Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



Sur la Métropole, les personnes seules représentent la moitié des ménages. Leur part est particulièrement importante à Nancy (59 % des ménages) et dans les communes de la première couronne : Vandœuvre-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Saint-Max, Villers-lès-Nancy, Maxéville et Essey-lès-Nancy où leur taux est supérieur à 40 %. A l'échelle infra communale, ce sont dans les quartiers du centre-ville où tous les services et équipements sont facilement accessibles que l'on retrouve les taux les plus élevés. Pour exemple, le quartier centre gare accueille ainsi 80 % de ménages composés d'une seule personne.

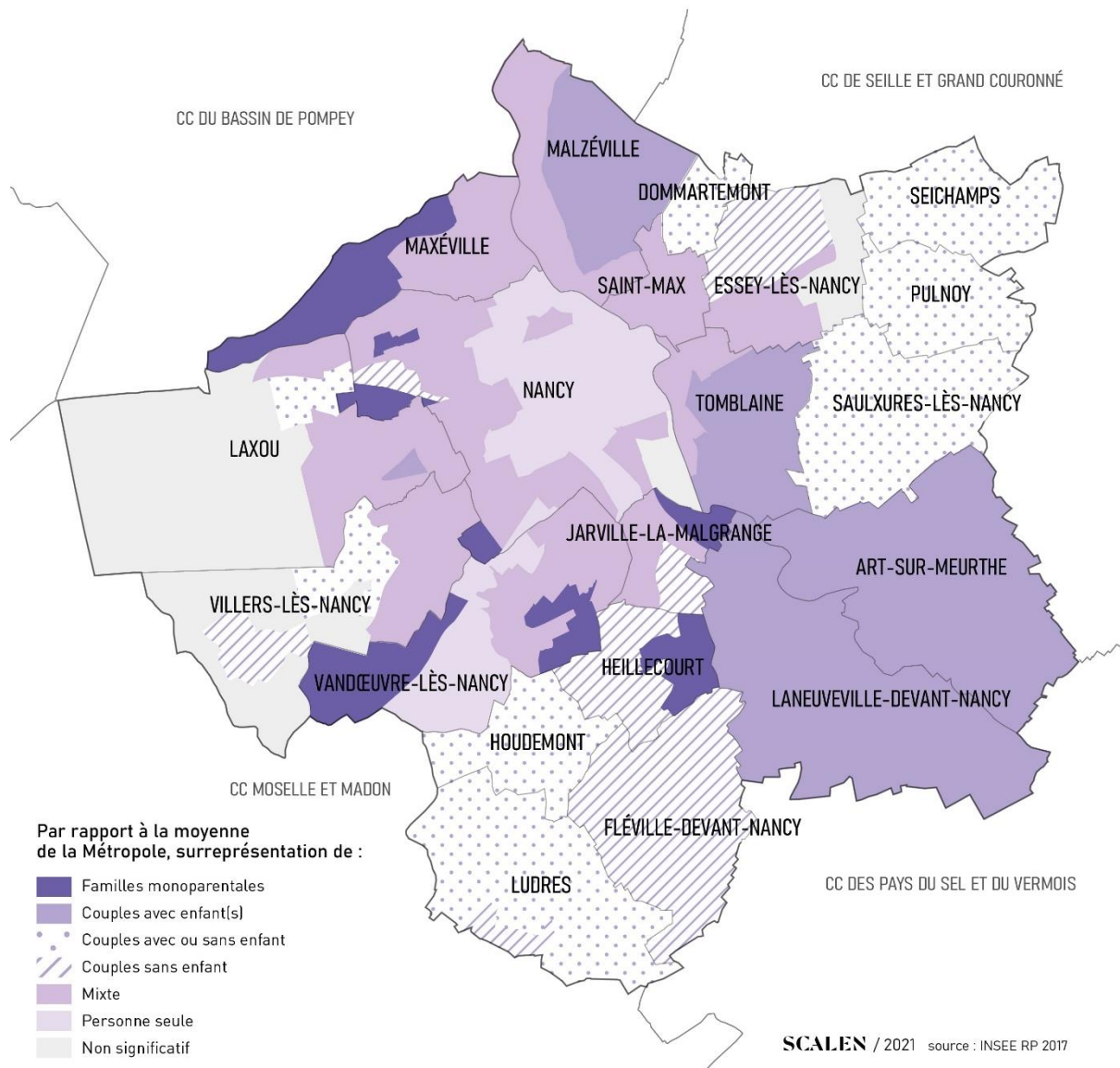
### > Composition des ménages selon la structure en 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



Les jeunes couples avec ou sans enfant délaissent l'hypercentre pour les communes de la seconde couronne, à la recherche de l'habitat individuel et d'espaces. Quant aux familles monoparentales, elles se localisent majoritairement dans les grands quartiers d'habitat social de l'agglomération où elles occupent des logements de taille intermédiaire proposant des loyers modérés.

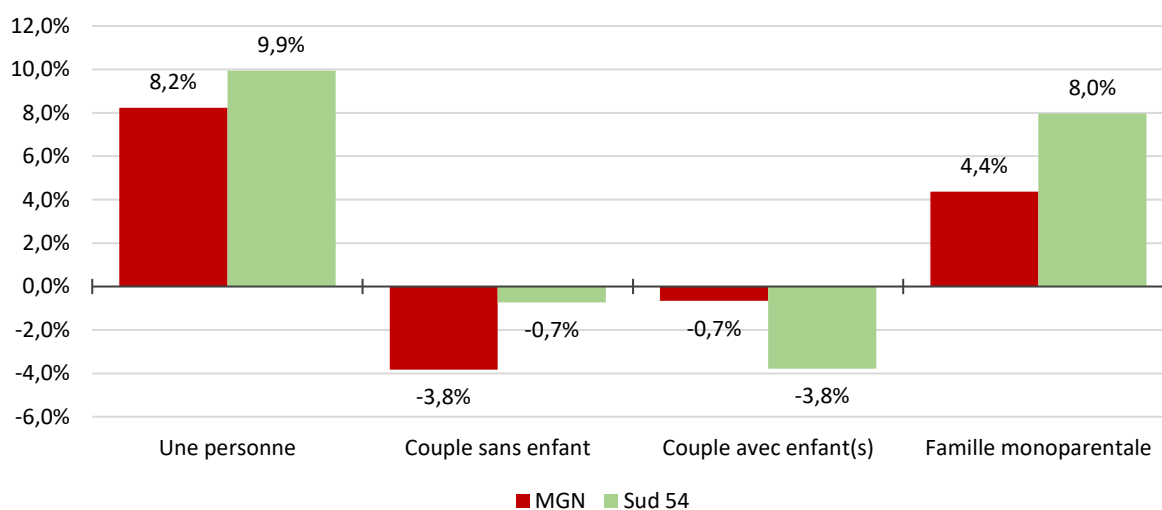
## TYPLOGIE DES MÉNAGES SELON LA STRUCTURE FAMILIALE DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY



Depuis 2013, les évolutions les plus marquées concernent les personnes seules (+8 %) et les familles monoparentales (+4 %) contre respectivement +10 % et +8 % dans le Sud 54. En revanche les couples sans enfants sont en baisse sur les 5 dernières années (-4 %) et de manière plus atténuée pour les couples avec enfants (-0,7 %).

### > Evolution de la composition des ménages 2013-2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



### 1.7. A retenir : Dynamiques démographiques

- Une reprise démographique récente qui permet à la Métropole de retrouver le niveau de population de 2007.
- Un solde naturel qui se dégrade en raison de la baisse des naissances ; un solde migratoire encore négatif mais qui s'améliore.
- Un vieillissement de la population qui va s'accélérer dans les années à venir.
- Un territoire jeune grâce à la concentration des formations d'enseignement supérieur.
- Une progression des personnes vivant seules et des familles monoparentales, simultanément à une diminution des couples avec ou sans enfant(s).
- Une poursuite de la réduction de la taille moyenne des ménages.



## 2. PORTRAIT SOCIO-ECONOMIQUE DES MENAGES

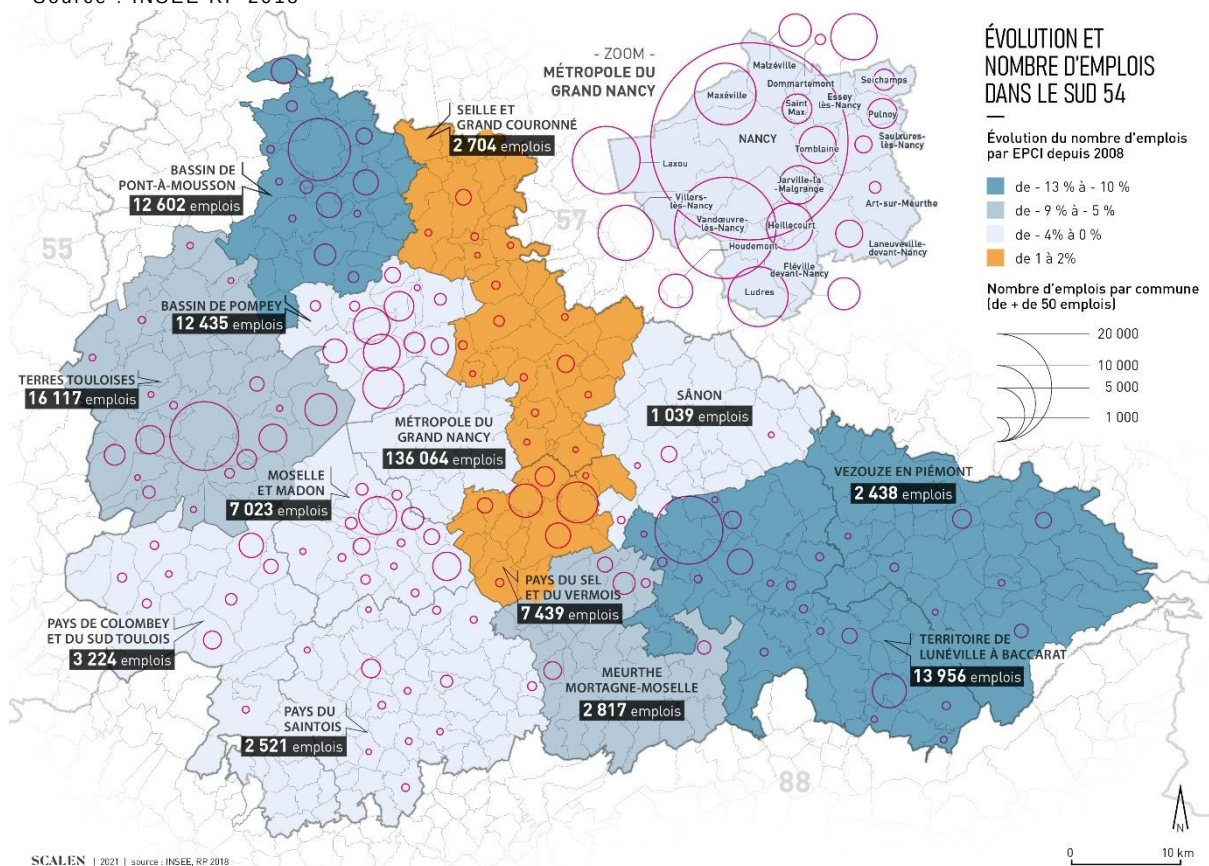
### 2.1. Une forte polarisation de l'emploi par l'agglomération nancéienne

Sur 173 300 habitants de 15 à 64 ans 114 900 sont des actifs (-2200 en 5 ans), ce qui fixe le taux d'activité à 66 %. C'est 8 points de moins que dans le reste du Sud 54, en raison d'une forte proportion d'étudiants présents dans la Métropole qui gonfle le volume d'inactifs. 96 600 actifs ont un emploi (-1900 en 5 ans).

La Métropole du Grand Nancy concentre plus de 136 000 emplois. Cela représente 62 % du total d'emplois dans le Sud 54 alors qu'elle ne représente « que » 45 % des actifs : de nombreux emplois sont occupés par des populations vivant en dehors des 20 communes, ce qui illustre l'importance de l'intercommunalité dans l'armature territoriale. L'aire d'attraction nancéienne a d'ailleurs doublé en 30 ans notamment en raison d'une dissociation croissante entre lieu de travail et lieu de résidence, facilitée par des infrastructures de déplacement performantes.

#### > Nombre d'emplois au lieu de travail en 2018 dans le Sud 54

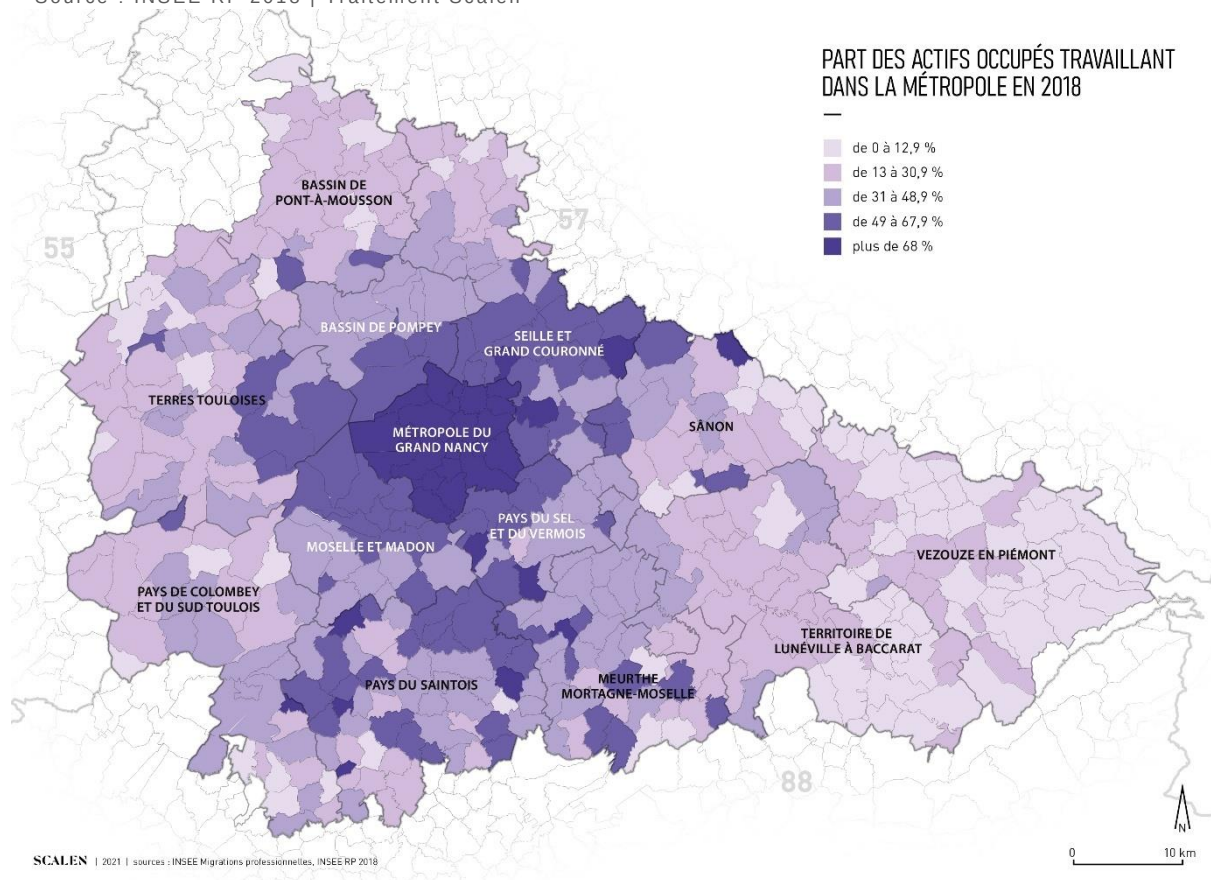
Source : INSEE RP 2018



La Métropole est le principal pôle d'emploi pour le reste du département. 44 700 personnes habitant le reste du Sud 54 viennent y travailler quotidiennement. Les territoires proches sont les plus dépendants de l'emploi du Grand Nancy. Ainsi 56% des actifs occupés de Moselle et Madon, et 52 % de ceux du Pays du Sel et Vermois vont y travailler. Les taux sont au-delà de 40 % pour le Bassin de Pompey, le Pays du Saintois, Seille et Grand Couronné, ou encore CC Meurthe Mortagne Moselle. Cela témoigne du lien fort qui perdure au moins pour l'emploi -et qui peut s'élargir à la consommation et au loisirs- entre les ménages des autres EPCI et la Métropole, y compris s'ils ont fait le choix de partir résider dans le Sud 54. La proximité des voies rapides et en moindre mesure des transports en commun sont des critères importants dans le choix d'implantation résidentielle.

## > Part des actifs occupés travaillant dans la Métropole du Grand Nancy en 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement Scalen



L'emploi de la Métropole est essentiellement tertiaire, avec un poids important de l'administration publique, et relativement peu d'industrie. Le territoire est identifié comme chef de file dans le développement d'entreprises positionnées sur des activités « innovantes ».

## > Emplois au lieu de travail selon le secteur d'activité en 2018

Source : INSEE RP 2018

|                                                | Nancy  |      | MGN     |      | MGN hors Nancy |     | Sud 54 hors MGN |      | Sud 54  |      |
|------------------------------------------------|--------|------|---------|------|----------------|-----|-----------------|------|---------|------|
|                                                | Nb     | %    | Nb      | %    | Nb             | %   | Nb              | %    | Nb      | %    |
| Agriculture                                    | 282    | 0,4  | 602     | 0,5  | 320            | 0,5 | 2 568           | 3    | 3 170   | 1,5  |
| Industrie                                      | 2 816  | 4,2  | 9 341   | 6,9  | 6 524          | 9,7 | 13 304          | 15,8 | 22 645  | 10,4 |
| Construction                                   | 3 041  | 4,5  | 6 951   | 5,2  | 3 909          | 5,8 | 5 544           | 6,6  | 12 495  | 5,7  |
| Commerce, Transports, Services divers          | 30 039 | 44,4 | 61 562  | 45,7 | 31 523         | 47  | 30 902          | 36,6 | 92 464  | 42,2 |
| Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale | 31 438 | 46,5 | 56 247  | 41,7 | 24 810         | 37  | 32 005          | 38   | 88 252  | 40,2 |
| Ensemble                                       | 67 616 | 100  | 134 703 | 100  | 67 087         | 100 | 84 323          | 100  | 219 026 | 100  |

## 2.2. Un niveau de qualification élevé et une progression des cadres

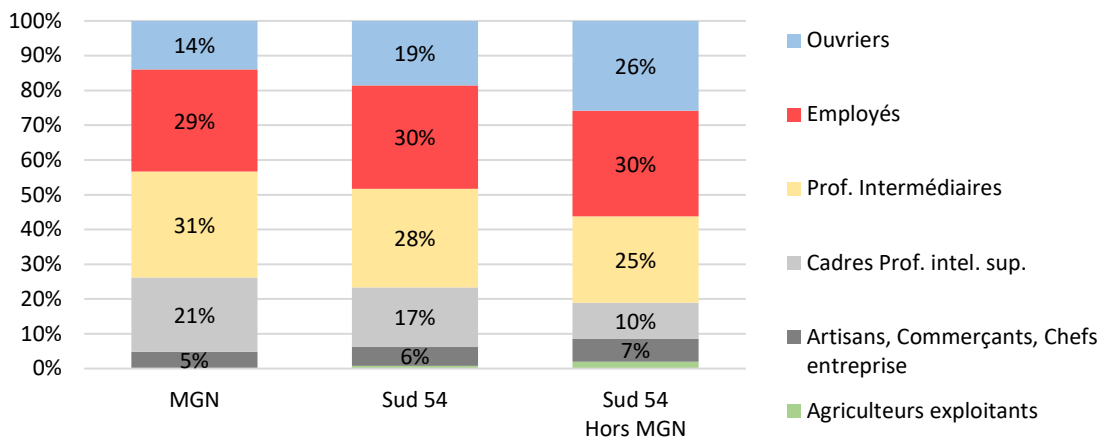
La population de la Métropole du Grand Nancy est plus qualifiée que la moyenne du Bassin de vie, avec des cadres et profession intellectuelles surreprésentées par rapport au reste du Sud 54 (21 % contre 10 %). Cette situation s'accompagne d'une présence importante de cadre supérieurs, du secteur public surtout, et de fonctions métropolitaines supérieures : états-majors,

d'industrie, du commerce et de la finance, professions supérieures de l'éducation, la santé, la recherche etc. Avec le renforcement du phénomène de métropolisation, les effectifs de cadres et professions intellectuelles supérieures continuent leur progression sur la Métropole du Grand Nancy (+2,5 % depuis 2013).

A l'extérieur du Grand Nancy, le poids des ouvriers et des employés est plus important.

#### > Répartition des emplois par CSP en 2018

Source : INSEE RP 2018

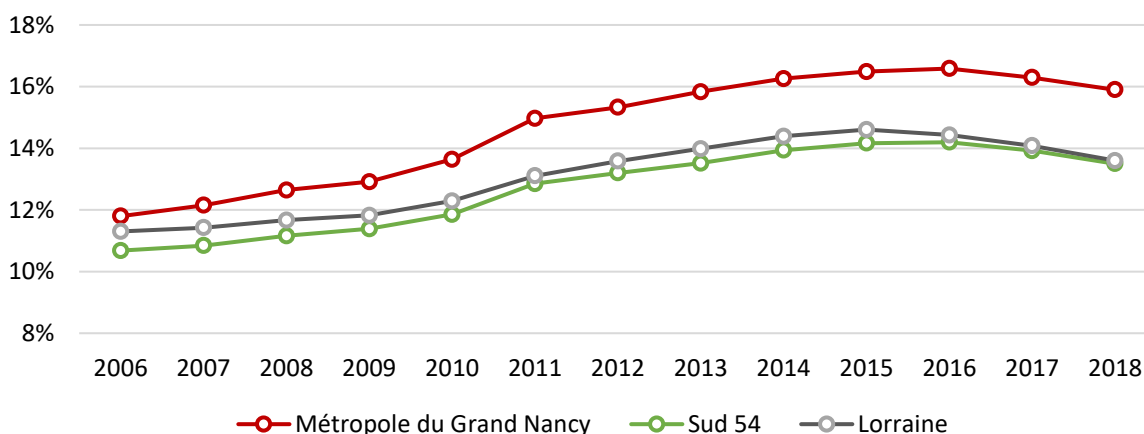


### 2.3. Un chômage qui tend à se stabiliser

En 2018, le taux de chômage de la Métropole du Grand Nancy (15,9 %) est plus élevé que celui du Sud 54 (13,5 %) et de la Lorraine (13,6 %). Néanmoins le taux de chômage qui était augmenté jusqu'alors connaît une légère baisse en 2018, et ce à toutes les échelles géographiques : Grand Nancy, du Sud54 et de la Lorraine.

#### > Evolution du taux de chômage de 2006 à 2018

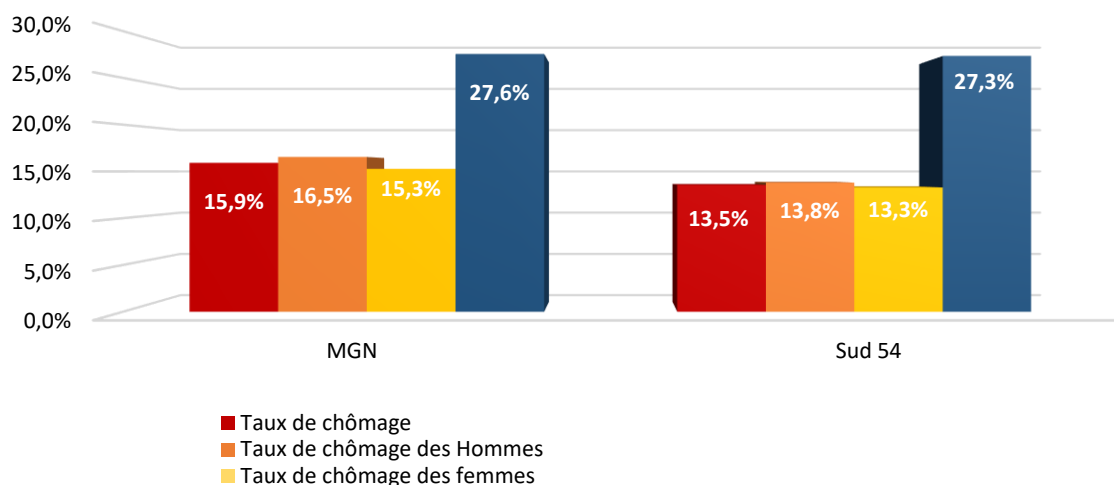
Source : INSEE RP 2018



Les jeunes restent la catégorie de la population proportionnellement la plus concernée avec un taux de chômage des moins de 25 ans est nettement supérieur aux autres tranches d'âges que ce soit dans la Métropole du Grand Nancy avec 27,6 % ou le Sud54 avec 27,3 %.

## > Taux de chômage parmi la population active (15-64 ans) en 2018

Source : INSEE RP 2018



## 2.4. Un revenu médian en progression mais qui cache des disparités

### Note méthodologique

Le revenu fiscal médian par U.C d'après l'Insee :

- Le revenu fiscal correspond aux ressources déclarées avant abattement.
- Le revenu fiscal par Unité de Consommation (U.C) est le revenu du foyer pondéré par un coefficient attribué à chaque membre du ménage pour permettre la comparaison des niveaux de vie de ménages de tailles différentes. Le nombre de personne est ainsi ramené à un nombre « d'unités de consommation ».
- Le revenu médian est la valeur d'un revenu situé à mi-hauteur sur l'échelle des revenus où la moitié des personnes gagne plus et l'autre moitié gagne moins. Il se différencie du revenu moyen qui est la moyenne des revenus de la population considérée. Par ailleurs, l'incertitude qui affecte les valeurs extrêmes se reporte sur la moyenne mais n'affecte pas la médiane. Celle-ci est de ce point de vue un indicateur plus faible.

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 rapport interdécile correspond au rapport D9/D1 mettant en évidence l'inégalité de la distribution entre les hauts et bas revenus.

Dans la Métropole du Grand Nancy, le revenu annuel médian par Unité de Consommation (U.C.) des ménages s'élève à 21 320 € en 2018. Il est légèrement inférieur à celui de la Meurthe-et-Moselle (21 480 €), lui-même inférieur à celui du Grand-Est (21 610 €).

La distribution par décile met en évidence une disparité des revenus plus importante dans le Grand Nancy que les autres territoires. Ainsi le rapport interdécile qui mesure les écarts entre les revenus les plus modestes et les revenus supérieurs varient de 1 à 3,9 contre dans la Métropole contre 1 à 3,3 en Meurthe-et-Moselle. En accueillant tous les profils de ménages allant du plus pauvres au plus aisé, la répartition des revenus dans la Métropole est très hétérogène. En revanche, les autres territoires du Sud 54 qui accueillent des accédants à la propriété à revenus moyen et intermédiaires, les niveaux de revenus sont plus homogènes.

## > Revenus annuels médians disponibles par unité de consommation en 2018

Source : INSEE Filosofi 2018

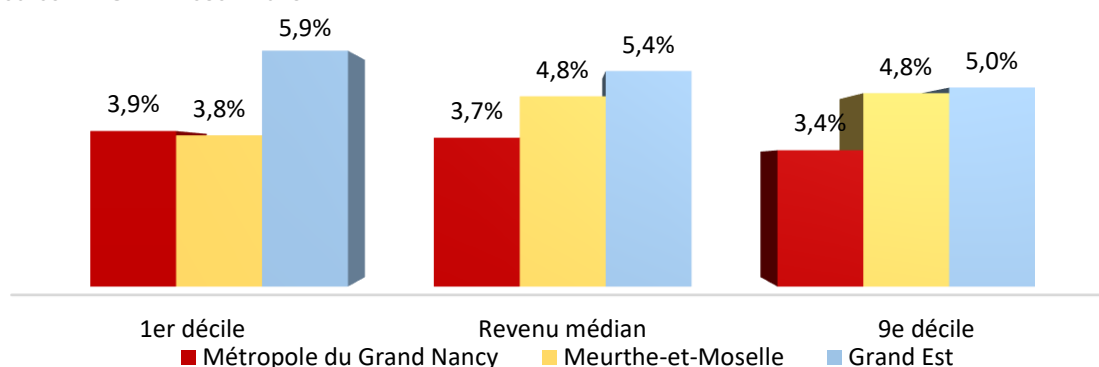
|                          | 1er décile | 1er quartile | Médiane  | 3e quartile | 9e décile |
|--------------------------|------------|--------------|----------|-------------|-----------|
| Métropole du Grand Nancy | 10 310 €   | 14 790 €     | 21 320 € | 29 510 €    | 40 370 €  |
| Meurthe-et-Moselle       | 11 220 €   | 15 700 €     | 21 480 € | 28 340 €    | 37 350 €  |
| Grand Est                | 11 480 €   | 15 850 €     | 21 610 € | 28 710 €    | 38 420 €  |
| France métropolitaine    | 11 500 €   | 15 900 €     | 21 730 € | 29 080 €    | 39 480 €  |

### a) Une progression des revenus qui reste inférieure à la moyenne régionale

Entre 2015 et 2018 le revenu médian de la Métropole du Grand Nancy a augmenté de 3,7 % passant de 20 553 € à 21 320 €. Cette augmentation se retrouve à toutes les échelles de la distribution de revenus y compris pour les ménages les plus modestes (+3,9 % pour le 1er décile) mais reste toutefois moins rapide qu'à l'échelle départementale ou régionale.

#### > Evolution des revenus médians disponibles des ménages par UC entre 2015 et 2018

Source : INSEE Filosofi 2018



### b) Des différences de revenus par unité de consommation entre communes

Au sein de la Métropole du Grand Nancy, des disparités de revenus inter et intra communales existent :

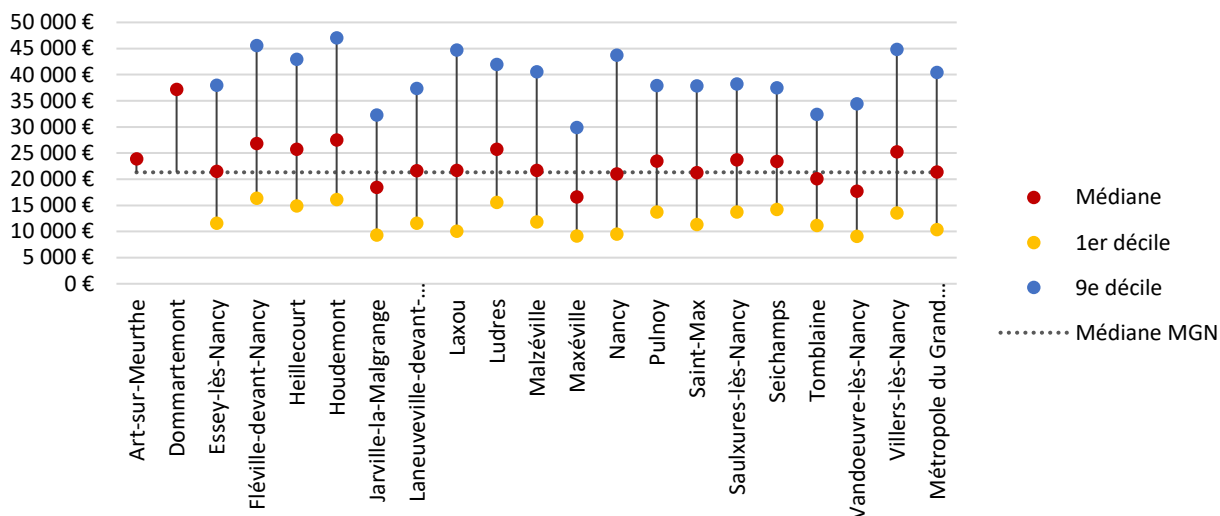
- Les revenus médians varient essentiellement entre 20 000 et 24 000 € par an, la moyenne étant à 21 320 € dans la Métropole. C'est le cas pour Art-sur-Meurthe, Essey-lès-Nancy, Laneuveville-devant-Nancy, Laxou, Malzéville, Nancy, Pulnoy, Saint-Max, Saulxures-lès-Nancy, Seichamps et Tomblaine.
- Trois communes ont des ménages aux revenus médians bas, entre 16 600 et 18 400 € : Maxéville, Vandœuvre-lès-Nancy et Jarville-la-Malgrange. Elles accueillent en effet des quartiers d'habitats sociaux.
- A l'inverse un groupe de communes du sud de l'agglomération se distingue par ses ménages aux revenus médians plus élevés au-delà de 25 000 € : Fléville-devant-Nancy, Heillecourt, Houdemont, Ludres, Villers-lès-Nancy ; et auxquelles se rajoute Dommartemont.
- Par ailleurs contrairement à Jarville-la-Malgrange, Maxéville et Tomblaine où se localisent des ménages relativement homogènes en termes de revenus, Laxou et Nancy se distinguent pour leur forte hétérogénéité : les ratios interdéciles sont au-delà de 4,5. Cette dispersion de revenus s'explique par de forts écarts entre les quartiers politiques de la ville et les quartiers plus aisés.



### > Revenu annuel disponible des ménages par UC au sein de la Métropole en 2018

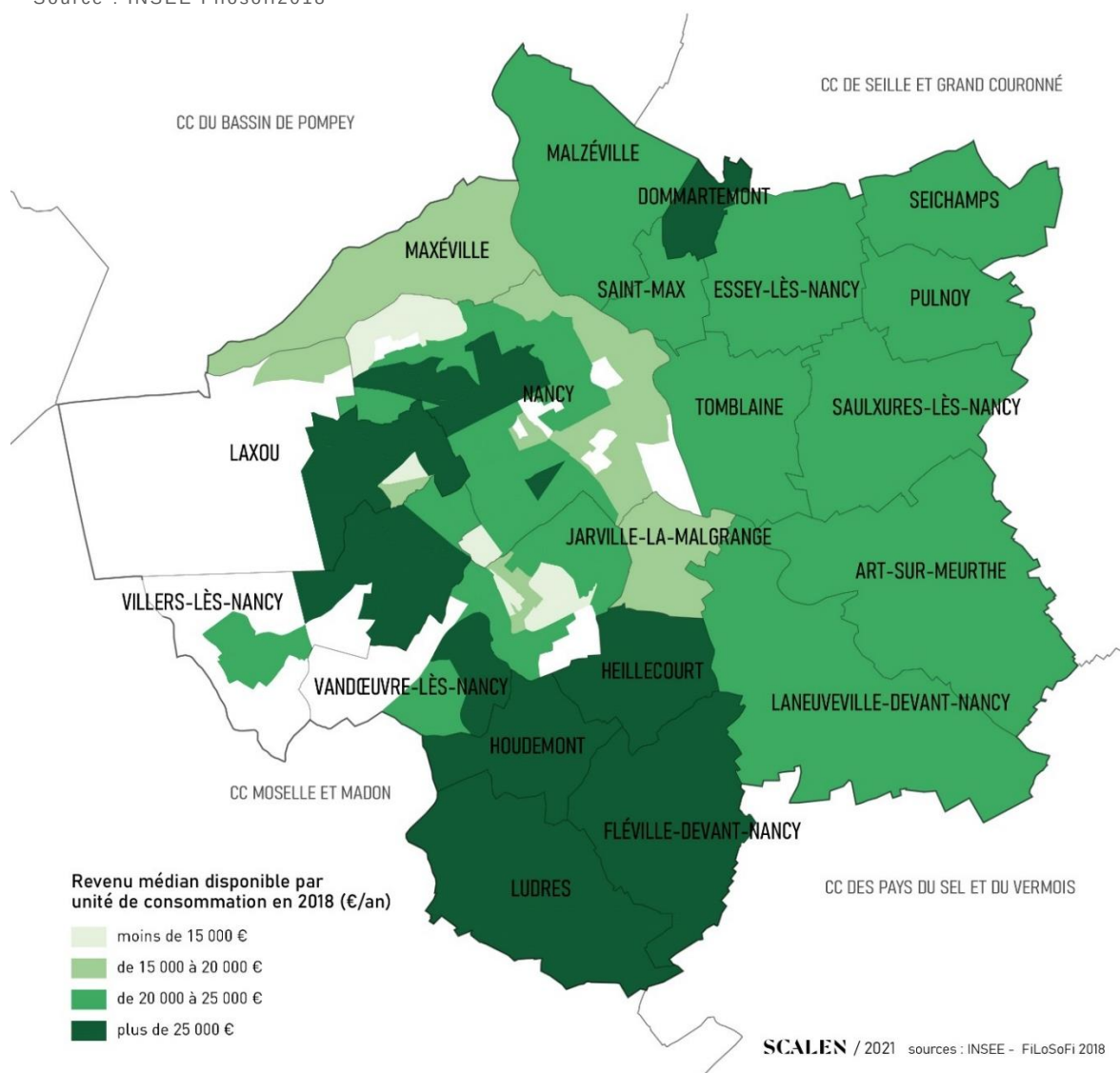
Source : INSEE Filosofi 2018

Champ : Les données par décile ne sont pas disponibles pour les communes d'Art-sur-Meurthe et Dommarthemont en raison de secrets statistiques.



### > Revenu annuel disponible des ménages par UC au sein de la Métropole en 2018

Source : INSEE Filosofi 2018



### c) Une progression du taux de pauvreté

En 2018 en Meurthe-et-Moselle, 112 954 personnes vivent sous le seuil de pauvreté monétaire<sup>3</sup>, soit 15,4 % de la population. Ce taux est supérieur à celui de la région Grand Est et de la moyenne française, les deux étant à 14,8 %. A l'échelle du Sud 54, la pauvreté touche plus particulièrement les pôles urbains intermédiaires comme Lunéville, Toul, Baccarat ou encore Pont-à-Mousson et les communes avec une part importante de logement social (Maxéville, Vandœuvre-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange). Les taux de pauvreté sont généralement moins élevés dans les territoires ruraux, bien que la CC de Vezouze en Piémont fasse exception à cette règle.

La Métropole du Grand Nancy se distingue des autres EPCI par son taux élevé : il atteint 18,8 % et représente 20 800 ménages fiscaux. A titre de comparaison la France métropolitaine est à 14,6 %.

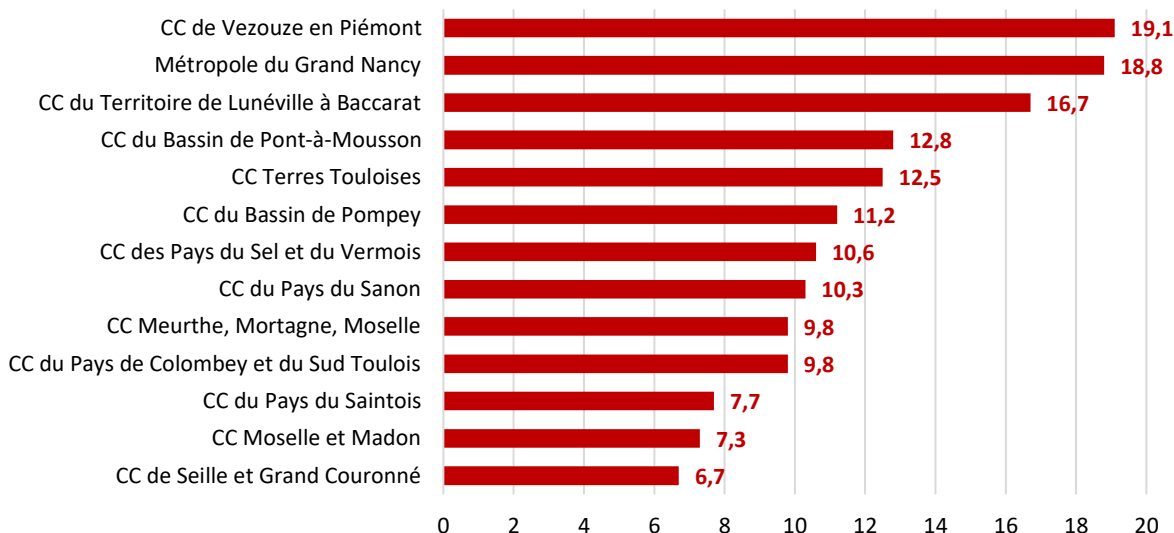
De plus le taux de pauvreté progresse plus vite dans le Grand Nancy en 5 ans (+1,9 points) qu'en Meurthe-et-Moselle (+1,3 points) et dans le Grand Est (+0,8 point). En revanche la tendance est similaire dans les métropoles, notamment parce qu'elles proposent un parc social. Ainsi l'Eurométropole de Metz voit son taux progresser au même rythme et celui de l'Eurométropole de Strasbourg est plus rapide encore.

Par ailleurs l'intensité de pauvreté (qui mesure l'écart du niveau de vie entre ménages pauvres et le seuil de pauvreté) dans la Métropole du Grand Nancy est plus élevée que la moyenne départementale. Ainsi 50 % des ménages les plus défavorisés de l'agglomération vivent avec moins de 850 € par mois.

Cette analyse ne tient pas compte des impacts de la période covid-19, qui sera mesurable seulement dans des recensements ultérieurs.

#### > Taux de pauvreté par EPCI au seuil de 60 % (en %)

Source : INSEE Filosofi 2018



### d) Des disparités de revenus selon l'âge

Sur la Métropole, le revenu médian s'élève à 21 320 €/UC mais des disparités existent selon l'âge. Ainsi, les moins de 30 ans sont les ménages qui ont à la fois le revenu médian le plus faible, et le taux de pauvreté le plus important. Ce niveau de revenu rend l'accès au logement difficile pour ces jeunes ménages.

<sup>3</sup> Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté qui correspond à 60 % du niveau de vie médian, soit 1 063 euros par mois par unité de consommation.



Le revenu médian progresse parallèlement avec l'avancée en âge jusqu'à 74 ans où il atteint un maximum de 24 210 € soit 13,5 % de plus que le revenu médian du territoire. Après 75 ans le revenu médian baisse notamment en raison du veuvage. C'est pour cette classe d'âge que le taux de pauvreté est le moins marqué. Néanmoins le risque accru de dépendance entraîne des surcoûts liés aux travaux d'adaptation, voire de déménagement dans un autre logement plus adapté qu'il est parfois difficile de payer pour les personnes concernées.

#### > Revenu mensuel disponible des ménages par UC et classe d'âge au sein de la Métropole en 2018

Source : INSEE Filosofi 2018

|                 | Revenus disponibles (1er quartile) | Revenus disponibles (médiane) | Revenus disponibles (3ème quartile) | Taux de pauvreté |
|-----------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Moins de 30 ans | 11 020 €                           | 16 940 €                      | 22 430 €                            | 33,1 %           |
| 30-39 ans       | 13 550 €                           | 19 620 €                      | 26 810 €                            | 22,8 %           |
| 40-49 ans       | 13 600 €                           | 20 220 €                      | 28 400 €                            | 22,6 %           |
| 50-59 ans       | 15 610 €                           | 23 110 €                      | 32 610 €                            | 16,8 %           |
| 60-74 ans       | 17 780 €                           | 24 210 €                      | 33 140 €                            | 10,7 %           |
| 75 ans et plus  | 17 690 €                           | 23 130 €                      | 30 800 €                            | 7,9 %            |
| <b>MGN</b>      | <b>14 790 €</b>                    | <b>21 320 €</b>               | <b>29 510 €</b>                     | <b>18,8 %</b>    |

#### e) Diminution des bénéficiaires de certaines aides sociales

En 2020 toute aide confondue dans la branche famille, la Métropole du Grand Nancy compte 78 855 foyers allocataires soit 143 977 personnes. Parmi les principales aides figurent :

- Le RSA (Revenu de Solidarité Active) est perçu par 11 084 foyers, ce qui est une part stable depuis 2016. Toutefois l'analyse du nombre de personnes concernées, à savoir 21 974, révèle une diminution de -2 % en 5 ans.
- L'AAH (Allocation aux Adultes Handicapés) a connu une augmentation importante entre 2016 et 2020 portant le nombre d'allocataires à 5 108 soit +9,9 % ; un rythme similaire à celui constaté en France.
- La PAJE (Prestation d'Accueil du Jeune Enfant) est perçue par 6 363 foyers et c'est une baisse de 10,6 % en 5 ans, un rythme proche de la tendance nationale.

Au 31 décembre 2019, 18 271 foyers ont des ressources constituées à plus de 50 % de prestations sociales ; et 11 250 à 100 %. Ces deux indicateurs sont en repli par rapport à 2016, comme à l'échelle nationale. Cette analyse ne tient pas compte des impacts de la période covid-19, qui sera mesurable seulement dans des recensements ultérieurs.

#### > Evolution du nombre de foyers allocataires dans la Métropole du Grand Nancy

Source : DataCAF 2016-2020

|                   | 2016   | 2020   | Evolution | Variation |
|-------------------|--------|--------|-----------|-----------|
| Percevant le RSA  | 11 099 | 11 084 | - 15      | - 0,1%    |
| Percevant une AAH | 4 649  | 5 108  | + 459     | + 9,9 %   |
| Percevant la PAJE | 7 570  | 6 363  | - 1 207   | - 10,6 %  |

#### > Evolution du nombre de foyers allocataires selon la part des prestations dans leurs ressources, dans la Métropole du Grand Nancy au 31 décembre

Source : DataCAF 2016-2019

|                                                                         | 2016   | 2019   | Evolution | Variation |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------|-----------|
| Dont les ressources sont constituées à 50 % ou plus des prestations Caf | 19 289 | 18 271 | - 1 018   | - 5,3 %   |
| Dont les ressources sont constituées à 100 % des prestations Caf        | 11 772 | 11 250 | - 522     | - 4,4 %   |

## f) Des revenus compatibles avec les plafonds H.L.M

Pour pouvoir prétendre à l'obtention d'un logement H.L.M, les ménages doivent respecter des plafonds de ressources correspondant au logement financé en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou Prêt Locatif Social (PLS).

### > Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements au 01/01/2021

| Catégorie de ménages                                                                                                                                               | PLAI     | PLUS     | PLS      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| 1 - Une personne seule                                                                                                                                             | 11 531 € | 20 966 € | 27 256 € |
| 2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap                                | 16 800 € | 27 998 € | 36 397 € |
| 3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap | 20 203 € | 33 670 € | 43 771 € |
| 4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap                                     | 22 479 € | 40 648 € | 52 842 € |
| 5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap                                     | 26 300 € | 47 818 € | 62 163 € |
| 6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap                                       | 29 641 € | 53 891 € | 70 028 € |
| Personne supplémentaire                                                                                                                                            | 3 306 €  | 6 011 €  | 7 814 €  |

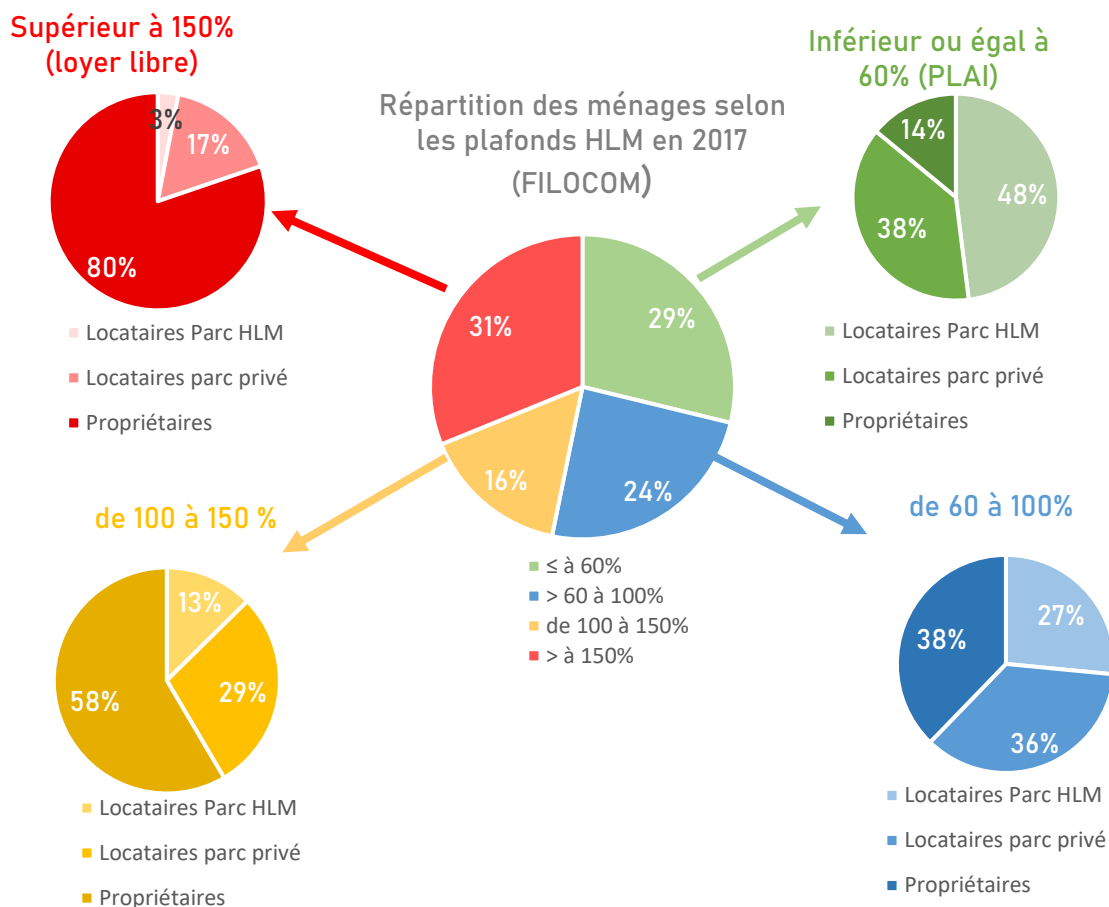
Sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy 53 % des ménages ont un revenu leur permettant de prétendre à un logement HLM, dont 29 % à un PLAI. Cette part est plus importante dans les communes aux revenus faibles et où le parc social y est plus conséquent. C'est particulièrement le cas pour Maxéville, Vandœuvre-lès-Nancy et Jarville-la-Malgrange (entre 37 et 40 %).

### > Part de ménages par plafonds de ressources HLM par commune en 2017

Source : FILOCOM 2017

|                                 | Ménages aux ressources inférieures ou égales à 60 % du plafond HLM | Ménages aux ressources de 60 % à 100 % du plafond HLM |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Art-sur-Meurthe                 | 9%                                                                 | 23%                                                   |
| Dommartemont                    | 0%                                                                 | 10%                                                   |
| Essey-lès-Nancy                 | 24%                                                                | 27%                                                   |
| Fléville-devant-Nancy           | 4%                                                                 | 18%                                                   |
| Heillecourt                     | 13%                                                                | 22%                                                   |
| Houdemont                       | 7%                                                                 | 16%                                                   |
| Jarville-la-Malgrange           | 36%                                                                | 28%                                                   |
| Laneuveville-devant-Nancy       | 22%                                                                | 27%                                                   |
| Laxou                           | 28%                                                                | 23%                                                   |
| Ludres                          | 10%                                                                | 21%                                                   |
| Malzéville                      | 23%                                                                | 26%                                                   |
| Maxéville                       | 40%                                                                | 28%                                                   |
| Nancy                           | 33%                                                                | 23%                                                   |
| Pulnoy                          | 17%                                                                | 28%                                                   |
| Saint-Max                       | 25%                                                                | 30%                                                   |
| Saulxures-lès-Nancy             | 14%                                                                | 23%                                                   |
| Seichamps                       | 16%                                                                | 24%                                                   |
| Tomblaine                       | 26%                                                                | 30%                                                   |
| Vandœuvre-lès-Nancy             | 38%                                                                | 25%                                                   |
| Villers-lès-Nancy               | 17%                                                                | 21%                                                   |
| <b>Métropole du Grand Nancy</b> | <b>29%</b>                                                         | <b>24%</b>                                            |

Il y a une corrélation entre le niveau de ressources et le statut d'occupation des ménages : les ménages ayant des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM sont très majoritairement locataires (86 %) dont près de la moitié d'entre eux résident dans le Parc social. Inversement, les ménages aux ressources plus importantes sont majoritairement propriétaires de leur logement.



#### Note méthodologique

Il existe aujourd'hui trois types de financements de logements mobilisables :

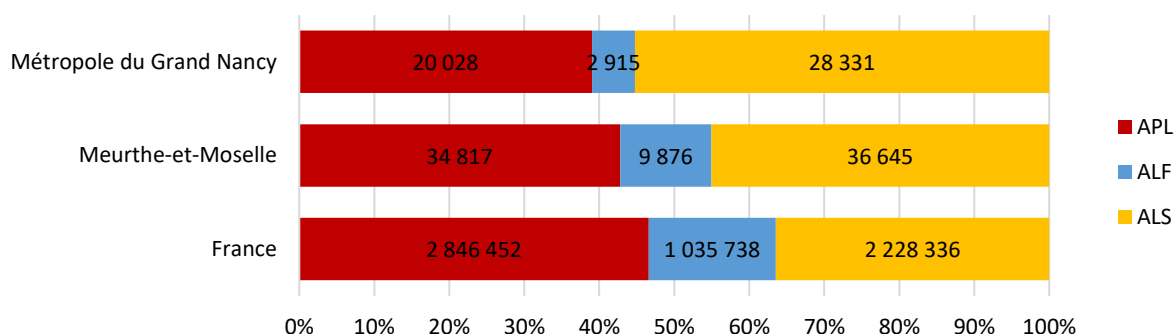
- Les P.L.A.I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), les logements très sociaux, les plus aidés, destinés aux plus modeste et ayant le plafond de ressources le plus bas (60 % du plafond du P.L.U.S) ;
- Les P.L.U.S (Prêt Locatif à Usage Social), les logements les plus classiques du parc H.L.M, avec un plafond de ressource de référence ;
- Les P.L.S (Prêt Locatif Social), les logements dont les loyers sont supérieurs aux loyers PLUS mais restent inférieure à ceux du parc privé, destinés à des ménages dont les ressources peuvent dépasser jusqu'à 130 % du plafond P.L.U.S. Ce sont ces logements qui ont le plafond de ressource le plus élevé.

#### g) Près d'un grand nancéien sur trois bénéficie d'une aide au logement

Près de 51 300 foyers sont allocataires d'une allocation logement (APL, ALF, ALS) dans la Métropole du Grand Nancy : 98 % sont locataires et donc 2 % propriétaires. L'analyse des poids de chaque aide indique une singularité de l'intercommunalité par rapport à l'échelle départementale et nationale : une plus forte proportion d'ALS, moins d'APL et d'ALF. La progression du nombre de foyers allocataires de l'ALS est aussi plus rapide au sein du territoire qu'aux autres échelles de comparaison ; tandis que celle de l'APL plus lente qu'au niveau national.

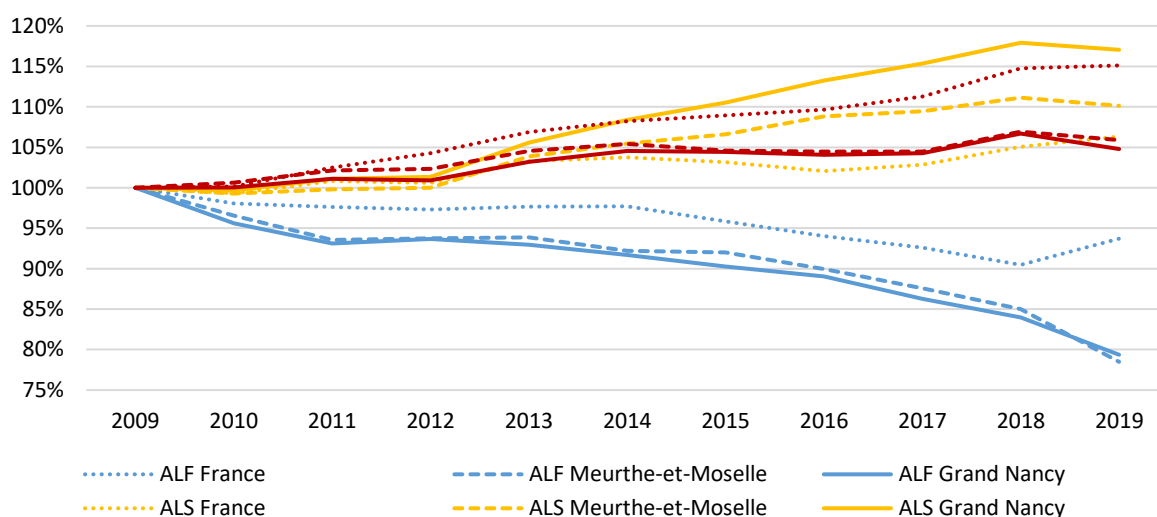
## > Répartition des foyers allocataires par type d'aide au logement au 31/12/2019

Source : CAF



## > Evolution du nombre de foyers allocataires des aides au logement par rapport à 2009

Source : CAF

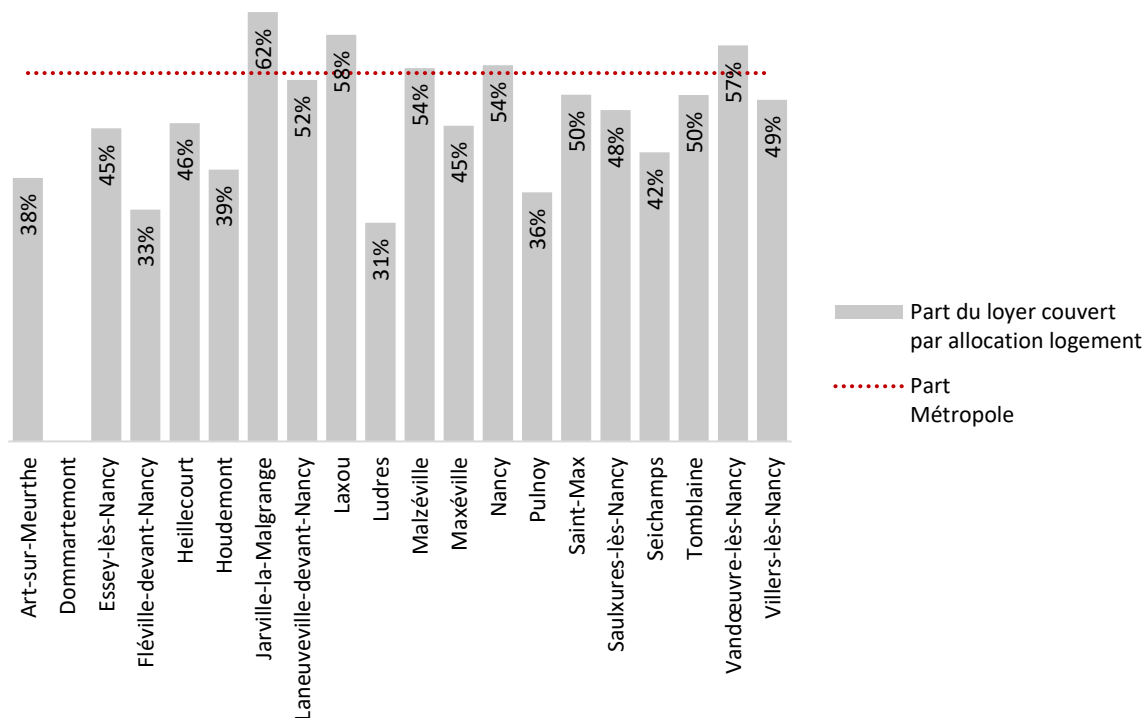


### Note méthodologique

- L'aide personnalisée au logement (APL) : s'adresse à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien conventionné.
- L'allocation de logement à caractère familial (ALF) : s'adresse aux personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont des enfants ou des personnes à charge ; ainsi qu'aux ménages mariés depuis moins de 5 ans.
- L'allocation de logement à caractère social (ALS) : s'adresse aux locataires à faibles ressources qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF. Elle concerne principalement les jeunes, les étudiants, les ménages sans enfant, les personnes âgées ou handicapées.

## > Impact des aides au logement sur les loyers (hors charges)

Source : INSEE



Au total, les aides au logement couvrent en moyenne 53 % du loyer dans le Grand Nancy. Cela masque des disparités : les aides représentent près de 60 % du loyer dans les communes où se situent les quartiers politiques de la ville (Jarville-la-Malgrange, Laxou, Vandœuvre-lès-Nancy). A contrario, les aides ne couvrent qu'un tiers du loyer dans les communes de 2<sup>ème</sup> couronne composées majoritairement de ménages aisés (Fléville-devant-Nancy, Ludres, Pulnoy).

## h) Un recours au droit au logement opposable (DALO) qui reste faible

Depuis 2007, le droit au logement est garanti par l'État pour les personnes qui ne peuvent pas obtenir un logement décent et indépendant par leurs propres moyens. Cette possibilité est ouverte pour :

- Les sans domicile fixe ou hébergés par une autre personne ;
- Les menacés d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- Les hébergés dans une structure d'hébergement ou dans un logement temporaire en attendant un logement définitif ;
- Les logés dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- Les logés dans un local sur-occupé ou non décent avec un cumul de difficulté (handicap, personne à charge...) ;
- Les demandeurs de logement social depuis un délai de plus de 18 mois (critère de durée appliqué en Meurthe-et-Moselle).

Les personnes concernées peuvent demander à la commission de médiation départementale de reconnaître le caractère prioritaire et urgent de leur besoin de logement. Si la commission donne une réponse favorable, le préfet est saisi et doit proposer une solution au demandeur.

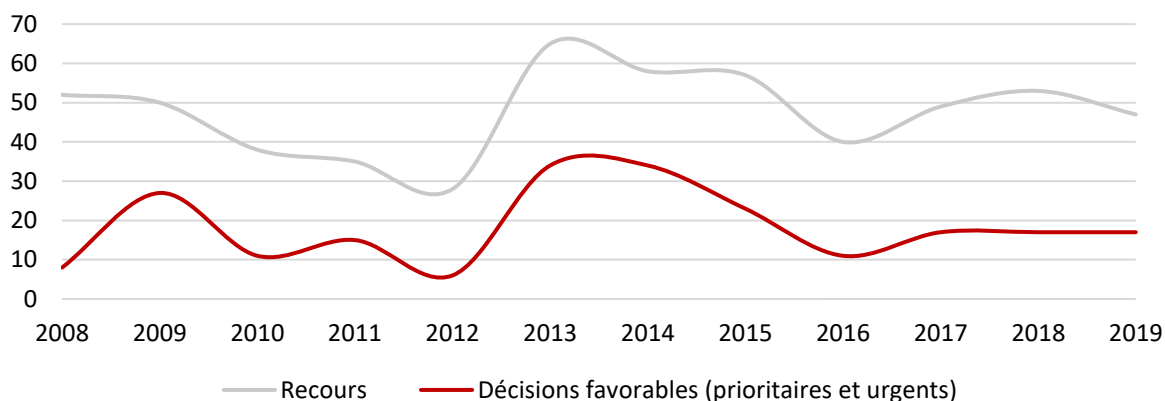
Comparativement à d'autres régions françaises les recours sont très faibles dans le Grand Est puisqu'ils représentent 1,34 % du total de l'hexagone.

En 2018, 40 % des recours DALO déposés en Meurthe-et-Moselle concernent spécifiquement le territoire de la Métropole avec un total de 21 recours (sur 53) mais seulement 10 sont reconnus recevables et prioritaires. A l'échelle du département, neuf requérants sur dix sont des personnes seules (55%) ou des familles monoparentales (34%) ; et 68% disposent de ressources inférieures à 1 SMIC net annuel.

Le motif le plus souvent retenu par la commission de médiation reste « dépourvu de logement et hébergé par un tiers ». Viennent en 2<sup>ème</sup> le motif « menacé d'expulsion sans relogement » et en 3<sup>ème</sup> « délai anormalement long ».

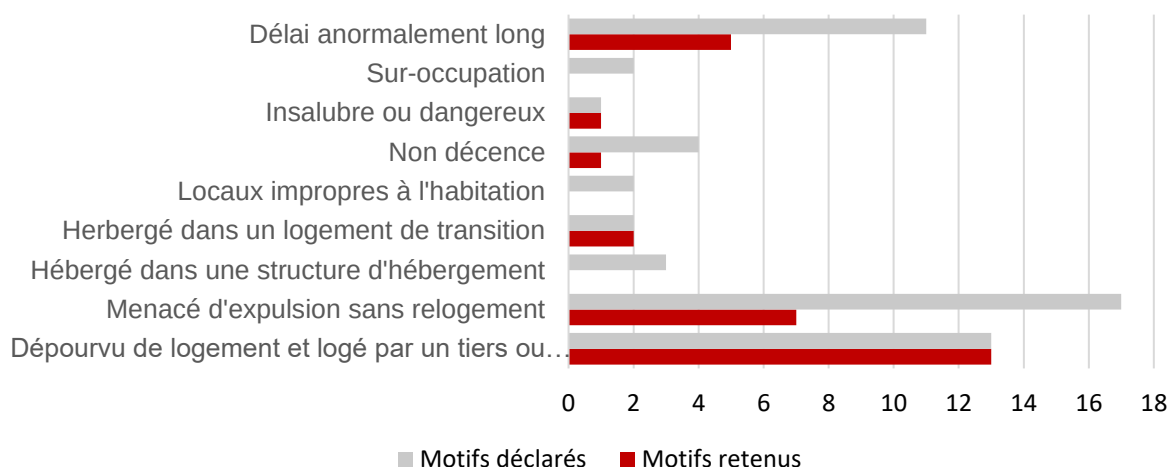
#### > Évolution des recours et décisions en Meurthe-et-Moselle

Source : PDALHPD



#### > Décision de la COMED pour la Meurthe-et-Moselle en 2019

Source : PDALHPD



Les ménages sont majoritairement relogés dans le parc public, essentiellement dans de petites typologies (T1-T2).

#### i) La mise en œuvre du Fonds Solidarité Logement (FSL) : un moindre recours en 2020

Afin de garantir le droit au logement consacré par la loi, il a été créé dans chaque département un fonds solidarité pour le logement (FSL) sous la double présidence de l'Etat et du Conseil Départemental. Depuis la loi Libertés et Responsabilités Locales, les FSL étaient gérés uniquement par les Conseils Départementaux. Après une période de 2 ans de délégation et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Métropole exerce par transfert sur son périmètre (en lieu et place du Département) la gestion du dispositif fonds de solidarité pour le logement (outil financier : subvention, avances...) et la mise en œuvre du droit au logement (logement adapté, DALO, prévention des expulsions, lutte contre l'habitat indigne, ...).

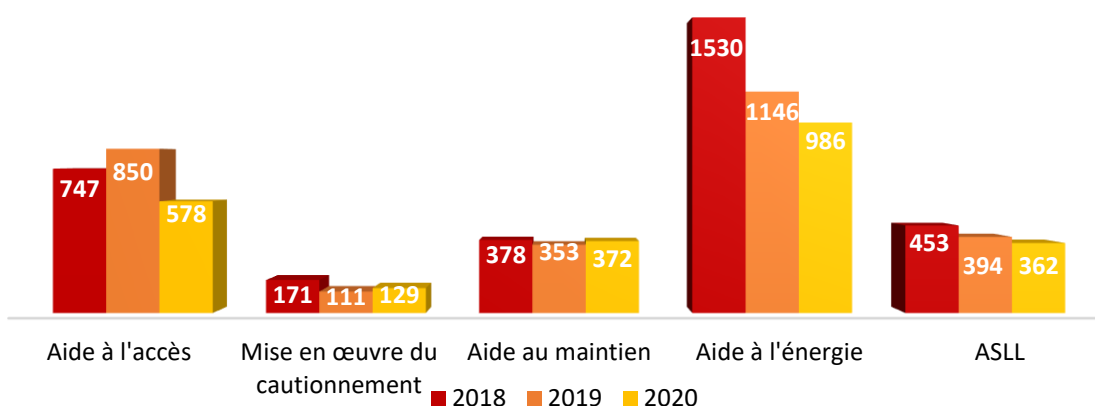
Le FSL accorde dans les conditions définies par son règlement intérieur des aides financières à des personnes à faibles ressources rencontrant des difficultés pour accéder à un logement locatif, pour assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges ou leurs obligations relatives au paiement des fournitures d'énergie. Le FSL prend également en charge des mesures, individuelles ou collectives, d'accompagnement social lié au logement, des mesures de monitorat technique et des aides à la gestion locative adaptée.

Le service solidarité logement de la Métropole du Grand Nancy a traité 2 427 demandes d'aides auprès du dispositif Fonds Solidarité logement en 2020 (contre 2 840 en 2019) soit :

- 578 demandes dans le cadre de l'accès à un logement ;
- 129 demandes de mobilisation du cautionnement ;
- 372 demandes dans le cadre du maintien ;
- 986 demandes dans le cadre d'une aide à l'énergie ;
- 362 demandes dans le cadre de mesures d'accompagnement.

#### > Evolution du nombre de dossiers FSL entre 2018 et 2020

Source : Direction de l'habitat et de la Rénovation Urbaine MGN



La commune de Nancy représente 44 % des dossiers FSL, Vandoeuvre 11 %, Maxéville 9 %, Jarville-la-Malgrange 7 % pour, Laxou 6,5 %, Saint Max et Malzéville 3 %. Lors de l'instruction des demandes (hors FSL énergie), les ménages sont pour 94 % originaires du territoire de la Métropole du Grand Nancy et 2 % résident hors du département.

La majorité des ménages concernés sont des familles monoparentales et des personnes seules.

## 2.5. A retenir : Portrait socioéconomique des ménages

- Forte polarisation des emplois dans l'aire urbaine par la Métropole du Grand Nancy.
- Un chômage qui se stabilise depuis 2013.
- Un revenu médian en hausse mais qui cache des disparités. En 2018, 18,8 % de la population vit sous le seuil de pauvreté contre 16,9 en 2016 et des situations de précarité perdurent.



### 3. LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES ENTRE LA METROPOLE ET LE RESTE DE LA FRANCE

#### Note méthodologique

Les chiffres exposés dans cette partie sont issus du traitement des fichiers détail « Migrations résidentielles des individus » de l'INSEE. Ce sont des moyennes analysées sur 3 années de référence (2015, 2016, 2017) qui correspondent aux années où le solde migratoire de la Métropole s'est amélioré.

Les données ne portent que sur la France et ne comprennent pas les flux en provenance et à destination de l'étranger en raison d'un vide statistique.

Les flux sont analysés du point de vue de la Métropole du Grand Nancy. Ils ne détaillent pas les flux internes à l'EPCI, mais uniquement les flux vis-à-vis de l'extérieur de ce territoire. Les soldes correspondent à la différence entre les arrivées et les départs de la MGN par rapport aux territoires analysés. Ces territoires sont définis comme suit :

- Reste du Sud 54, le Sud 54 hors Métropole du Grand Nancy
- Reste de la Lorraine, la Lorraine hors Sud 54
- Reste du Grand Est, le Grand Est hors Lorraine
- Reste de la France, la France hors Grand Est
- France, le pays entier

Seules les personnes âgées de plus d'1 an sont prises en compte.

#### 3.1. Un bilan excédentaire avec le reste de la France

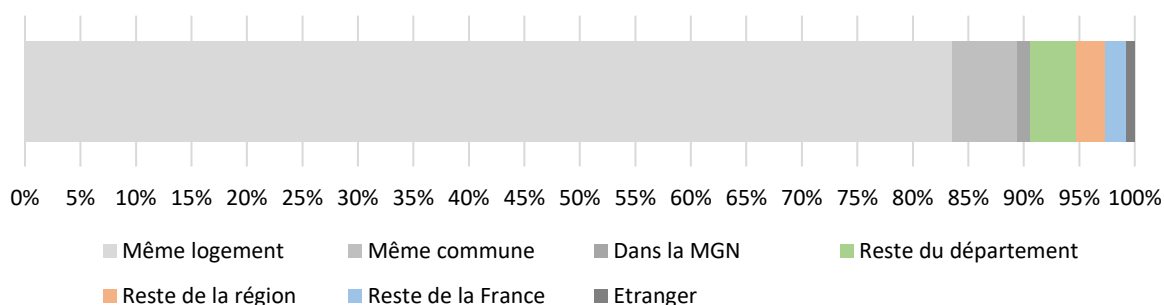
❖ Environ 10 % des habitants viennent de l'extérieur de la Métropole chaque année

Durant la période de 2015 à 2017, chaque année 230 000 personnes restent au sein de la Métropole, soit plus de 9 habitants sur 10. Dans le détail 212 300 (83,6 %) d'entre eux vivent dans le même logement, 14 700 (5,8 %) changent de logement mais restent dans la même commune et 3 000 (1,2 %) changent de logement pour une autre commune du Grand Nancy.

La Métropole se caractérise par une plus forte mobilité résidentielle que la moyenne française. Si l'on se concentre sur ceux qui ont changé de commune, la proportion atteint 10,6 % de la population contre 7,2 % à l'échelle nationale. Le rayonnement du Grand Nancy dans la région explique cette caractéristique. Mais l'intercommunalité est aussi un point de départ ou une étape dans la vie de certains ménages.

#### > Lieu de résidence des habitants de la Métropole 1 an auparavant

Source : INSEE Flux annualisés 2015-2016-2017 | Traitement Scalen



#### > Lieu de résidence des habitants des communes de la Métropole 1 an auparavant

|                           | Même logement | Même commune  | Dans la MGN | Reste du département | Reste de la région | Reste de la France | Etranger    |
|---------------------------|---------------|---------------|-------------|----------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| Art-sur-Meurthe           | 88,6%         | 1,3%          | 1,7%        | 5,6%                 | 1,0%               | 1,5%               | 0,2%        |
| Domartemont               | 94,8%         | 0,0%          | 1,2%        | 4,1%                 | 0,0%               | 0,0%               | 0,0%        |
| Essey-lès-Nancy           | 88,8%         | 2,2%          | 1,9%        | 5,3%                 | 1,0%               | 0,7%               | 0,1%        |
| Fléville-devant-Nancy     | 97,0%         | 0,1%          | 0,5%        | 1,7%                 | 0,5%               | 0,3%               | 0,0%        |
| Heillecourt               | 93,5%         | 2,0%          | 1,0%        | 2,5%                 | 0,4%               | 0,5%               | 0,2%        |
| Houdemont                 | 95,4%         | 0,2%          | 0,6%        | 2,2%                 | 0,0%               | 1,6%               | 0,0%        |
| Jarville-la-Malgrange     | 86,8%         | 2,3%          | 2,3%        | 6,2%                 | 1,1%               | 0,9%               | 0,3%        |
| Laneuveville-devant-Nancy | 90,3%         | 3,0%          | 1,1%        | 4,4%                 | 0,5%               | 0,5%               | 0,0%        |
| Laxou                     | 86,9%         | 2,6%          | 1,6%        | 5,5%                 | 2,0%               | 0,9%               | 0,5%        |
| Ludres                    | 90,8%         | 2,4%          | 0,8%        | 3,5%                 | 1,1%               | 0,6%               | 0,7%        |
| Malzéville                | 87,5%         | 2,6%          | 1,6%        | 5,4%                 | 1,7%               | 1,0%               | 0,1%        |
| Maxéville                 | 77,3%         | 12,6%         | 2,0%        | 5,0%                 | 1,3%               | 0,9%               | 1,0%        |
| Nancy                     | 78,6%         | 8,9%          | 0,8%        | 3,6%                 | 4,0%               | 3,0%               | 1,2%        |
| Pulnoy                    | 87,3%         | 2,1%          | 2,7%        | 7,2%                 | 0,3%               | 0,2%               | 0,1%        |
| Saint-Max                 | 85,9%         | 4,4%          | 1,8%        | 5,9%                 | 0,7%               | 1,1%               | 0,2%        |
| Saulxures-lès-Nancy       | 91,0%         | 1,7%          | 1,5%        | 4,5%                 | 0,1%               | 1,2%               | 0,0%        |
| Seichamps                 | 92,6%         | 1,2%          | 1,4%        | 3,5%                 | 0,5%               | 0,6%               | 0,1%        |
| Tomblaine                 | 89,5%         | 3,2%          | 1,9%        | 4,6%                 | 0,7%               | 0,1%               | 0,1%        |
| Vandœuvre-lès-Nancy       | 82,9%         | 5,0%          | 1,1%        | 3,5%                 | 3,8%               | 2,7%               | 1,0%        |
| Villers-lès-Nancy         | 88,9%         | 2,5%          | 1,3%        | 3,9%                 | 1,8%               | 1,1%               | 0,4%        |
|                           | <b>83,6%</b>  | <b>5,8%</b>   | <b>1,2%</b> | <b>4,1%</b>          | <b>2,6%</b>        | <b>1,9%</b>        | <b>0,8%</b> |
| <b>Grand Nancy</b>        |               | <b>Stable</b> |             |                      |                    | <b>Mobile</b>      |             |
|                           |               | <b>90,6%</b>  |             |                      |                    | <b>9,4%</b>        |             |

### 3.2. Le solde des migrations résidentielles vis-à-vis de la France est positif grâce aux Lorrains qui compensent les autres déficits

L'analyse qui suit va porter sur les flux de population entre la Métropole et les autres territoires français durant la période 2015-2017. En moyenne et chaque année par rapport à l'ensemble du reste du pays, 14 754 personnes quittent la Métropole 15 883 y emménagent. Le solde est excédentaire de 1 129 personnes<sup>4</sup>.

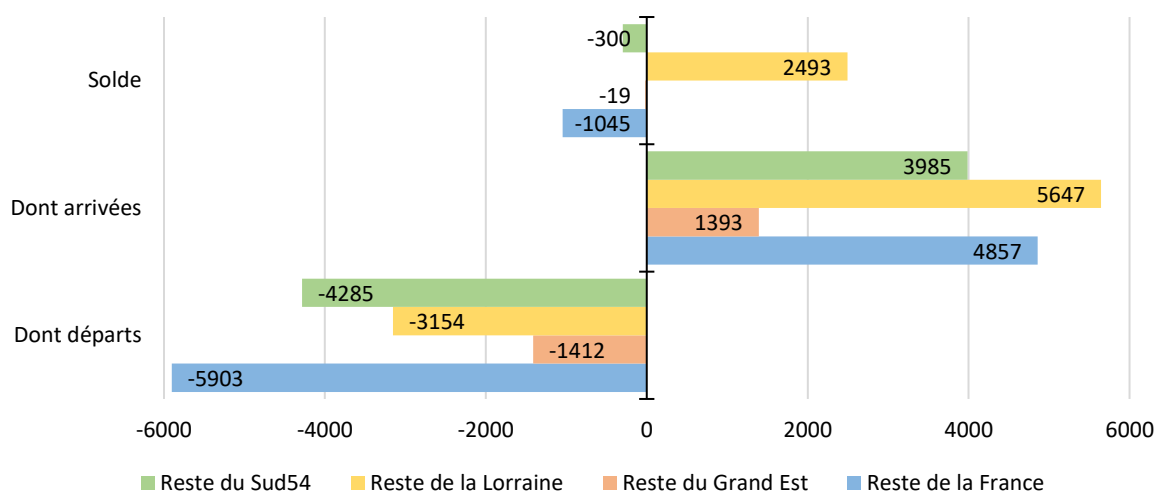
Une analyse plus fine révèle que :

- Le Grand Nancy perd annuellement 300 habitants vis-à-vis du reste du Sud 54.
- Les flux migratoires entre la Métropole et le reste de la Lorraine sont excédentaires avec un gain de 2 493 personnes. Elles habitaient principalement dans les Vosges, la Moselle, le Nord de la Meurthe-et-Moselle, et la Meuse dans une moindre mesure.
- Les flux sont équilibrés avec le reste du Grand Est avec un solde de -19 habitant. Les départs des grands nancéiens vers l'Alsace sont compensés par les arrivées de la Champagne-Ardenne.
- Les métropoles de grandes régions (Ile-de-France, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Auvergne-Rhône-Alpes) ont un fort pouvoir d'attraction sur les actifs du Grand Nancy. Ainsi le territoire perd annuellement 1045 habitants vis-à-vis du reste de la France hors Grand Est.

<sup>4</sup> L'analyse du début de chapitre indique que le solde migratoire total de la Métropole du Grand Nancy est légèrement négatif. Cet écart s'explique par les flux vis-à-vis de l'étranger : les personnes parties en-dehors du territoire national ne sont logiquement plus enquêtées par l'INSEE et ne sont pas intégrés aux calculs d'échanges entre territoire. En revanche les départs à l'étranger sont déduits mais seulement déduites, en creux.

### > Migrations résidentielles annuelles entre la Métropole et le reste de la France durant 2015-2017

Source : INSEE Flux annualisés 2015-2016-2017 | Traitement Scalen



### > Top 15 des EPCI d'origine et de destination des migrations résidentielles durant 2015-2017

Source : INSEE Flux annualisés 2015-2016-2017 | Traitement Scalen

| EPCI d'origine (arrivées dans la MGN)    | EPCI de destination (départs de la MGN)  |
|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Metz Métropole                           | Métropole du Grand Paris                 |
| CA d'Épinal                              | CC du Bassin de Pompey                   |
| Métropole du Grand Paris                 | Metz Métropole                           |
| CC Moselle et Madon                      | CC des Pays du Sel et du Vermois         |
| CC du Bassin de Pompey                   | CC Moselle et Madon                      |
| CC Terres Toulouses                      | CC Terres Toulouses                      |
| CC des Pays du Sel et du Vermois         | Eurométropole de Strasbourg              |
| CC du Bassin de Pont-à-Mousson           | CC de Seille et Grand Couronné           |
| CA de Saint-Dié-des-Vosges               | Métropole de Lyon                        |
| CC du Territoire de Lunéville à Baccarat | CA d'Épinal                              |
| Eurométropole de Strasbourg              | CC du Territoire de Lunéville à Baccarat |
| CA Portes de France-Thionville           | CC du Bassin de Pont-à-Mousson           |
| CC de Seille et Grand Couronné           | Bordeaux Métropole                       |
| CC Meurthe, Mortagne, Moselle            | Métropole d'Aix-Marseille-Provence       |
| Métropole de Lyon                        | Métropole Européenne de Lille            |

Note de lecture : entre 2015 et 2017, Metz Métropole est l'intercommunalité de laquelle sont issues le plus de personnes qui se sont installées dans le Grand Nancy. La Métropole du Grand Paris est l'intercommunalité vers laquelle le plus de Grand Nancéiens sont partis, à la même période.

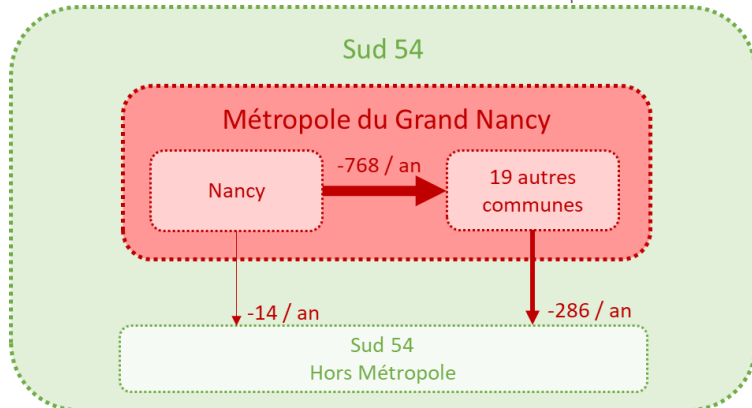
### 3.3. Le solde des migrations résidentielles est déficitaire vis-à-vis du Sud 54

Au sein de la Métropole, Nancy est le premier point d'entrée des nouveaux arrivants (et Vandœuvre-lès-Nancy dans une moindre mesure) : elle joue un rôle d'attracteur. Une fois que ces personnes connaissent mieux le territoire et qu'elles souhaitent s'installer plus durablement, une partie déménage dans l'une des 19 autres communes du Grand Nancy.

Seules 14 personnes par an se dirigent vers le reste du Sud 54 depuis la ville-centre. Le déficit migratoire de la Métropole avec le Sud 54 s'explique par le départ de ménages qui résident dans une autre commune que Nancy, à raison de 286 personnes par an.

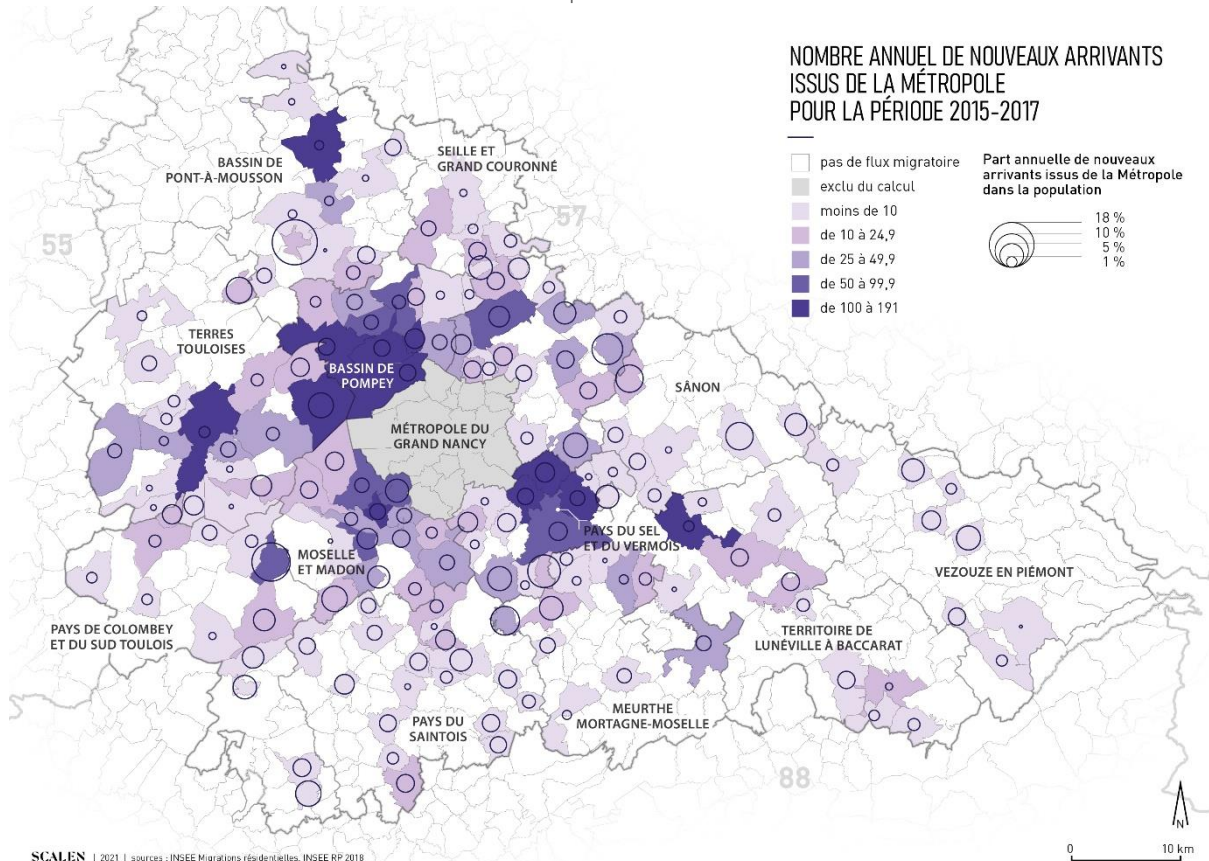
### > Soldes des migrations résidentielles au sein du Sud 54 durant 2015-2017

Source : INSEE Flux annualisés 2015-2016-2017 | Traitement Scalen



### > Nombre annuel de nouveaux arrivants dans les communes du Sud 54 issus de la Métropole, et part annuelle dans leur population pour la période 2015-2017

Source : INSEE Flux annualisés 2015-2016-2017 | Traitement Scalen



## 3.4. Caractéristiques des personnes arrivées ou parties de la Métropole

### a) La Métropole attire des personnes seules mais voit partir les familles

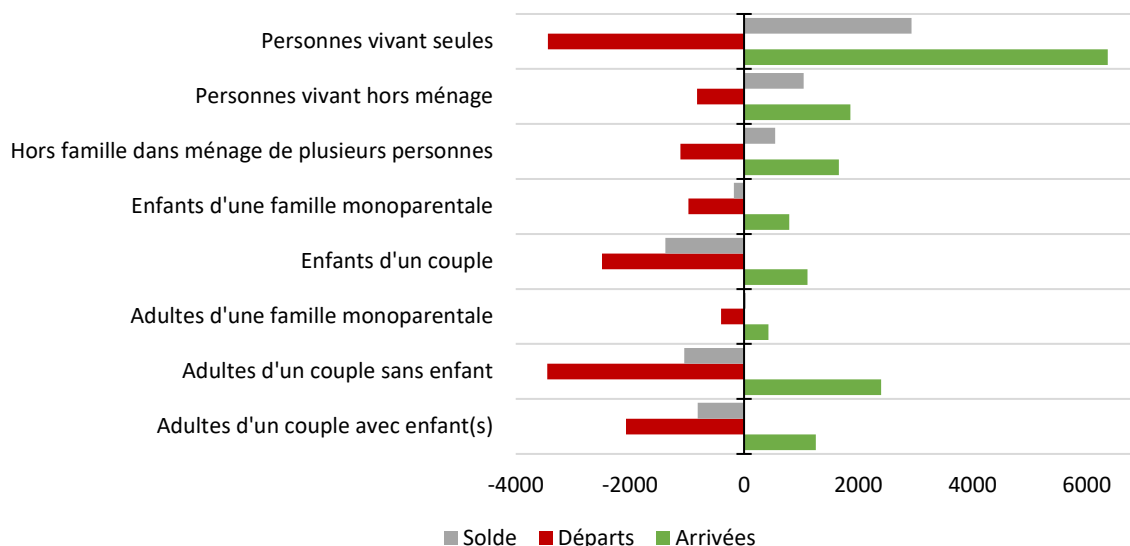
La Métropole est particulièrement attractive pour les personnes vivant seules, en colocation ou dans des structures collectives (par exemple en résidence service).

En revanche le territoire perd plus de familles qu'il n'en gagne. Près de la moitié du déficit des couples s'explique par les départs des grands nancéiens dans le Sud 54. Dans le détail 70 % du

déficit des couples avec enfant est vers le Sud 54 mais 50 % de celui des couples sans enfant l'est vers le reste de la France.

### > Migrations résidentielles entre la Métropole et la France : nombre annuel de personnes par\_mode d'occupation durant 2015-2017

Source : INSEE Flux annualisés 2015-2016-2017 | Traitement Scalen



### b) La Métropole attire des jeunes mais voit partir les trentenaires

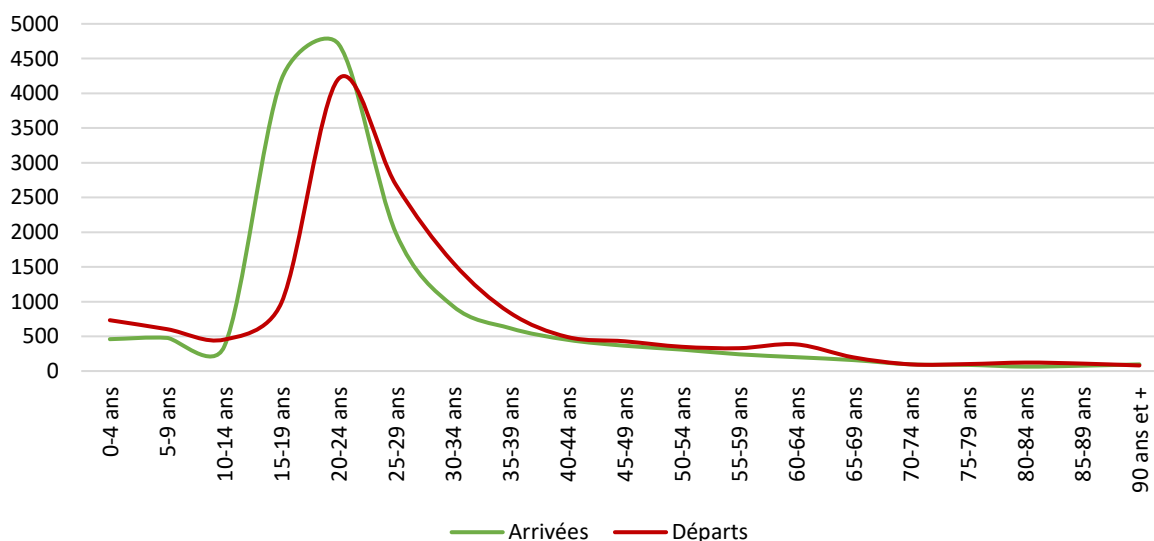
Le solde migratoire est négatif pour les familles, ce qui se constate corrélativement dans l'analyse des âges. Le bilan migratoire est très déficitaire pour les populations de 25 à 39 ans (-1 545 personnes par an), qui partent avec leurs enfants de moins de 14 ans (-500 par an).

Les 15-24 ans constituent la seule tranche d'âge pour laquelle la différence entre arrivée et départ est positive, et le solde est important, à raison de +3 712 personnes par an. Cela s'explique par présence de lycées et surtout des établissements d'enseignement supérieur.

Pour les autres tranches d'âge les bilans migratoires sont proches de l'équilibre.

### > Migrations résidentielles entre la Métropole et la France : nombre annuel de personnes par tranche d'âge durant 2015-2017

Source : INSEE Flux annualisés 2015-2016-2017 | Traitement Scalen



### c) La Métropole attire les étudiants mais voit partir les actifs occupés

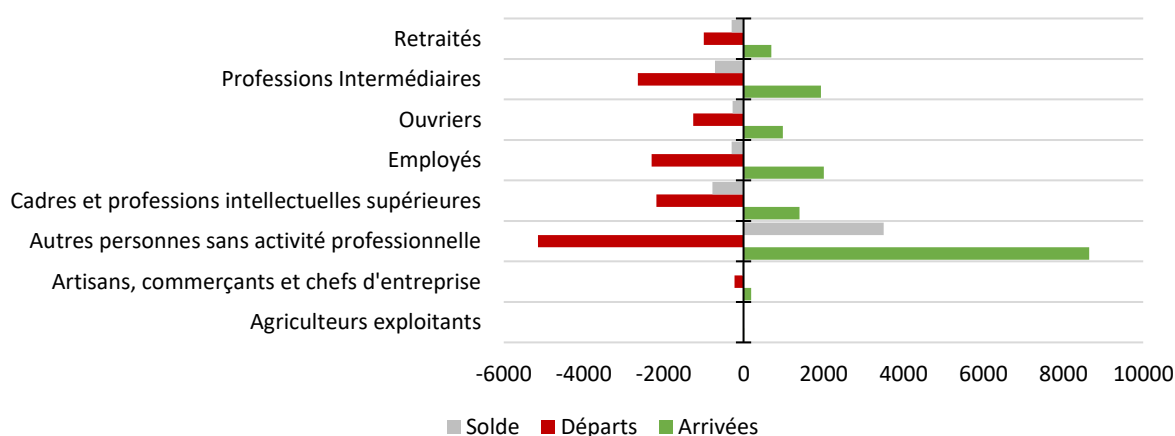
La Métropole reste très attractive pour les personnes sans activité professionnelle. Ce sont surtout les étudiants présents dans cette catégorie qui arrivent sur le territoire.

Mais le solde migratoire de la métropole est négatif pour les actifs ayant un emploi, quelle que soit la CSP étudiée. Les 62 % des déficits migratoires sont dus aux départs de cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi qu'aux professions intermédiaires dont les déménagements ne sont pas compensés. Environ 30 % de ces deux CSP restent dans le Sud 54 ou la Lorraine, 10 % dans le Grand Est, mais 60 % quittent la région pour aller s'installer ailleurs en France.

La Métropole forme donc de nombreux étudiants qui à la fin de leurs études -et même pour certains à partir du niveau master- vont chercher un emploi -souvent de cadre- ailleurs. Ou ils débutent leur vie professionnelle dans le territoire puis le quitte après avoir eu leur première expérience. Cela peut s'expliquer en partie par l'inadéquation du tissu économique aux formations proposées, par des débouchés limités ou des possibilités de progressions carrière limitées. Des opportunités plus attractives dans d'autres grandes agglomérations françaises voire à l'étranger (Luxembourg, Allemagne...) sont aussi des facteurs explicatifs.

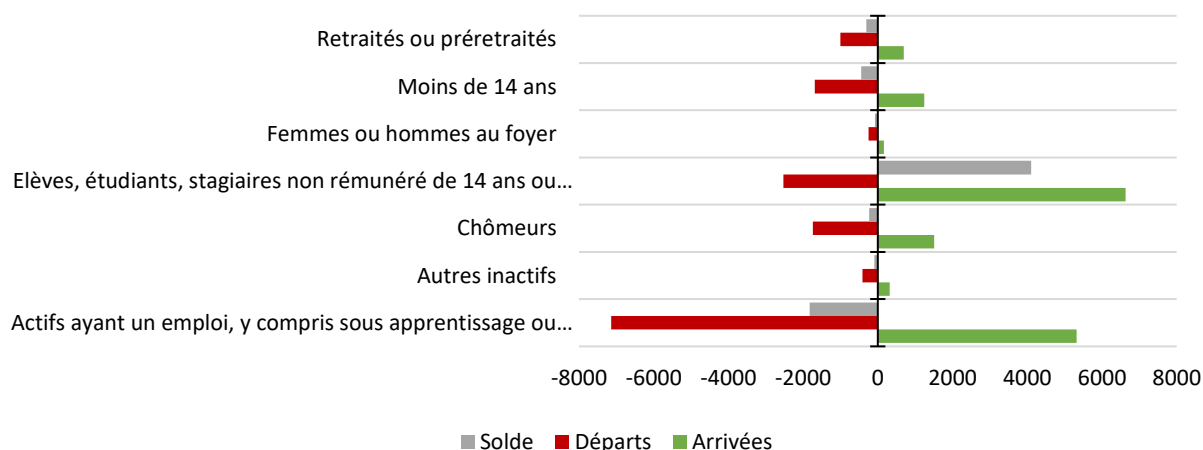
#### > Migrations résidentielles entre la Métropole et la France : nombre annuel de personnes par CSP durant 2015-2017

Source : INSEE Flux annualisés 2015-2016-2017 | Traitement Scalen



#### > Migrations résidentielles entre la Métropole et la France : nombre annuel de personnes par type d'activité durant 2015-2017

Source : INSEE Flux annualisés 2015-2016-2017 | Traitement Scalen



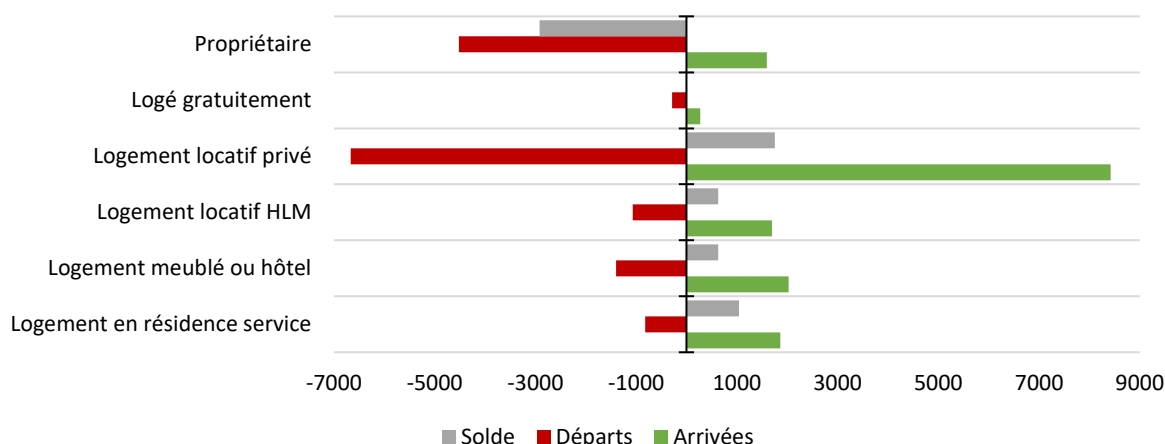
#### d) La Métropole attire des locataires mais voit partir les accédants à la propriété qui cherchent une maison

L'analyse des soldes migratoires témoigne de l'important départ de ménages qui deviennent propriétaires dans la nouvelle commune d'installation (2 920 par an) : 48 % s'installent dans le Sud 54, 27 % dans le Grand Est et 26 % ailleurs en France. Ils privilégient souvent la maison.

En revanche les soldes sont positifs pour le statut de locataire, en premier lieu dans le parc privé. Mais c'est aussi le cas pour les meublés, les résidences services, ou bien encore le parc social. Ce sont des formes d'habitats collectifs, logiquement conditionnées par les caractéristiques du parc de logements du territoire.

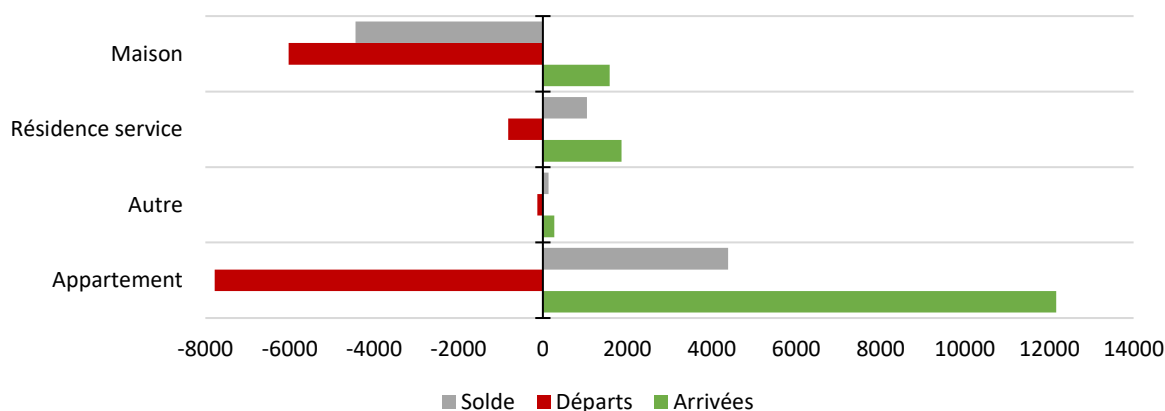
##### > Migrations résidentielles entre la Métropole et la France : solde annuel de personnes par statut d'occupation du logement durant 2015-2017

Source : INSEE Flux annualisés 2015-2016-2017 | Traitement Scalen



##### > Migrations résidentielles entre la Métropole et la France : nombre annuel de personnes par type de logement durant 2015-2017

Source : INSEE Flux annualisés 2015-2016-2017 | Traitement Scalen



#### h) Alors que la population est restée globalement stable en 20 ans, sa structure a fortement évolué sous l'effet des migrations résidentielles

Malgré les variations existantes au cours des 20 dernières années, le niveau de population au sein de la Métropole du Grand Nancy est globalement stable, passant de 258 268 en 1999 à 257 431 habitants en 2018. En revanche sa structure a évolué en raison de plusieurs facteurs, et notamment les migrations résidentielles.



Les étudiants restent le principal moteur de la démographie métropolitaine mais la structure de la population a fortement évolué :

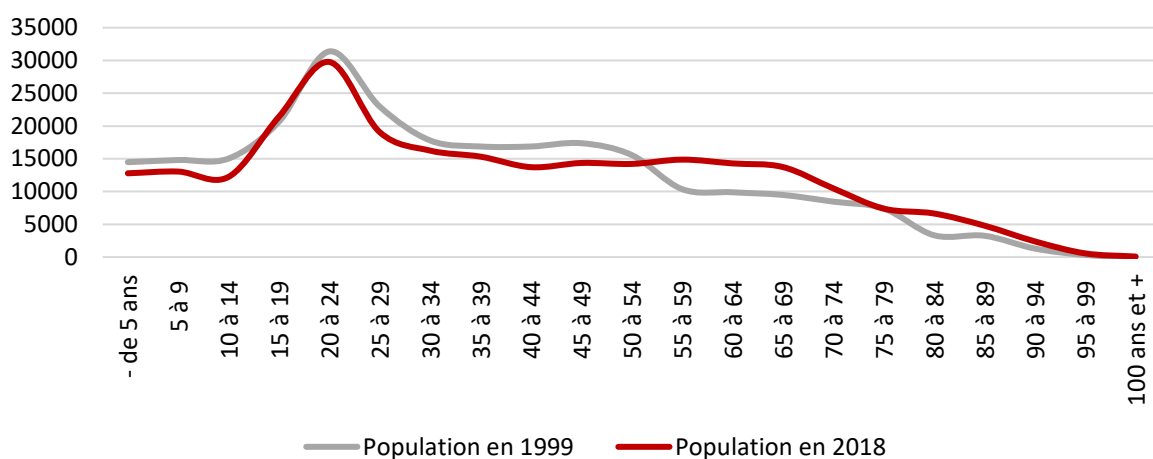
- Les jeunes adultes de 25 à 39 ans (-7 000 personnes), soit 12 % de cette classe d'âge qui manque sur le territoire. Il s'agit de classes d'âge qui quittent la métropole pour accéder à la propriété en périphérie ou pour occuper un emploi dans une autre région.
- Les enfants de 0-14 ans partent avec leurs parents (-6 255 personnes), ce qui entraîne fréquemment la fermeture de classes. A grands traits, c'est l'équivalent de la fermeture de 209 classes.
- Les actifs de 40 - 54 ans (-7 500 personnes). Ce sont des actifs qui quittent l'agglomération pour d'autres régions pour évoluer dans leurs carrières professionnelles ; l'évolution professionnelle étant limitée dans le bassin d'emploi de Nancy.

A l'inverse d'autres sont plus représentées que prévu :

- Les actifs de 55-64 ans (+ 8 900 personnes). Ces classes d'âges vont alimenter les effectifs de retraités dans les 10-15 prochaines années.
- Les retraités de plus de 65 ans (+ 12 500 personnes), ce qui traduit le vieillissement démographique du territoire.

#### > Comparaison de la structure de population par âge dans la Métropole en 1999 et 2018

Source : INSEE RP 2018



### 3.5. A retenir : Migrations résidentielles

Certains phénomènes perdurent depuis de longues années et entraînent des modifications sensibles de la structure de la population :

- Un solde migratoire négatif concernant les étudiants.
- Un solde migratoire négatif des familles de jeunes en âge de procréer et de leurs enfants.
- Un solde migratoire négatif concernant les actifs occupés, particulièrement les cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que les professions intermédiaires.
- Un gain de population venus de la Lorraine (particulièrement des Vosges et de la Moselle), mais une perte continue en faveur du Sud 54 et du reste de la France.
- Une partie des parcours résidentiels s'expliquent par la spécialisation du parc existant : concentration du parc locatif dans la Métropole, et prédominance de logements pour propriétaire occupant hors Métropole.

## 4. LE PARC DE LOGEMENTS

### 4.1. Un parc de logement en progression continu

En 2018, la Métropole du Grand Nancy compte 147 910 logements, soit la moitié des logements du Sud 54 (292 395 logements). Le parc immobilier de l'agglomération se compose de 130 418 résidences principales, de 13 798 logements vacants et de 3 694 logements secondaires ou occasionnels. La ville-centre concentre 69 866 logements, soit près de la moitié des logements de la Métropole (47%).

Entre 2013 et 2018, le nombre de résidences principales a augmenté de 3 %, ce qui représente une hausse de plus de 4 000 logements en 5 ans. On remarque que cette progression est plus élevée pour les communes en périphérie de la Métropole. En effet, alors que le nombre de logements à Nancy progresse de 2 %, il connaît une hausse de 4 % dans les autres communes de l'agglomération. Des tendances similaires sont observables pour le Sud 54.

#### > Evolution du parc de logements dans la Métropole du Grand Nancy et le reste du Sud 54

Source : INSEE RP 2018

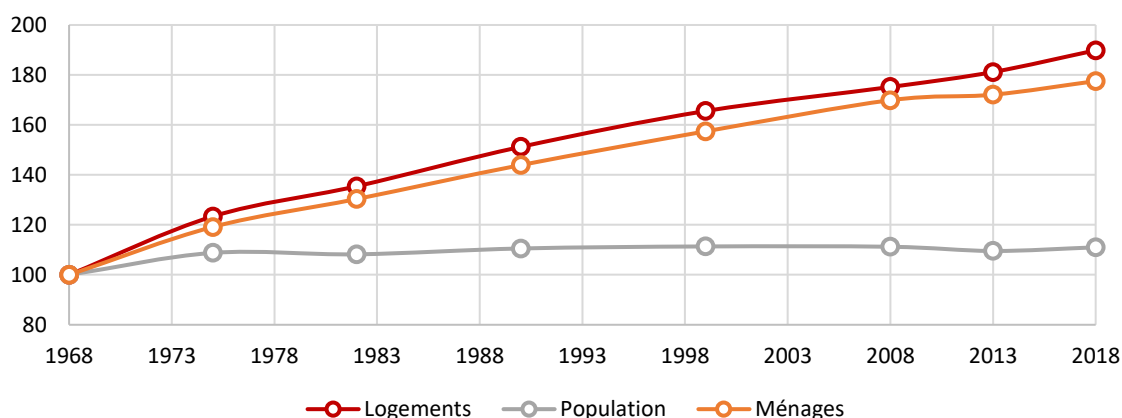
|                    |                                   | 1990          | 1999          | 2008          | 2013          | 2018          | Evolution 2013-2018 |             |
|--------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|-------------|
|                    |                                   |               |               |               |               |               | Effectif            | %           |
| MGN                | Résidences principales            | 105691        | 115604        | 124767        | 126387        | 130418        | + 4031              | + 3%        |
|                    | Secondaires et occasionnels       | 2553          | 1804          | 1484          | 1817          | 3694          | + 1877              | +103%       |
|                    | Logements vacants                 | 9560          | 11569         | 10218         | 12941         | 13798         | + 857               | + 7%        |
|                    | <b>Parc total MGN</b>             | <b>117804</b> | <b>128977</b> | <b>136469</b> | <b>141145</b> | <b>147910</b> | <b>6765</b>         | <b>+ 5%</b> |
| Sud 54<br>Hors MGN | Résidences principales            | 101881        | 109529        | 121185        | 125157        | 128767        | + 3610              | + 3%        |
|                    | Secondaires et occasionnels       | 4260          | 3561          | 3191          | 2746          | 2764          | + 18                | + 1%        |
|                    | Logements vacants                 | 8312          | 7103          | 9188          | 11956         | 12954         | + 998               | + 8%        |
|                    | <b>Parc total Sud 54 hors MGN</b> | <b>114453</b> | <b>120193</b> | <b>133564</b> | <b>139859</b> | <b>144485</b> | <b>4626</b>         | <b>+ 3%</b> |

Depuis les années 1980, une décorrélation est visible entre production de logements et évolution démographique. Si dans les années 70, la production de logements était fortement liée à la croissance démographique, les autres périodes sont caractérisées par une croissance plus importante du nombre de logements que du nombre d'habitants.

Les recensements montrent que le nombre de ménages, donc les résidences principales, augmente beaucoup plus vite que la population. Sur la dernière période intercensitaire, le parc du logement a crû 4 fois plus vite que la population (2013-2018). Le phénomène de décohabitation explique ces évolutions.

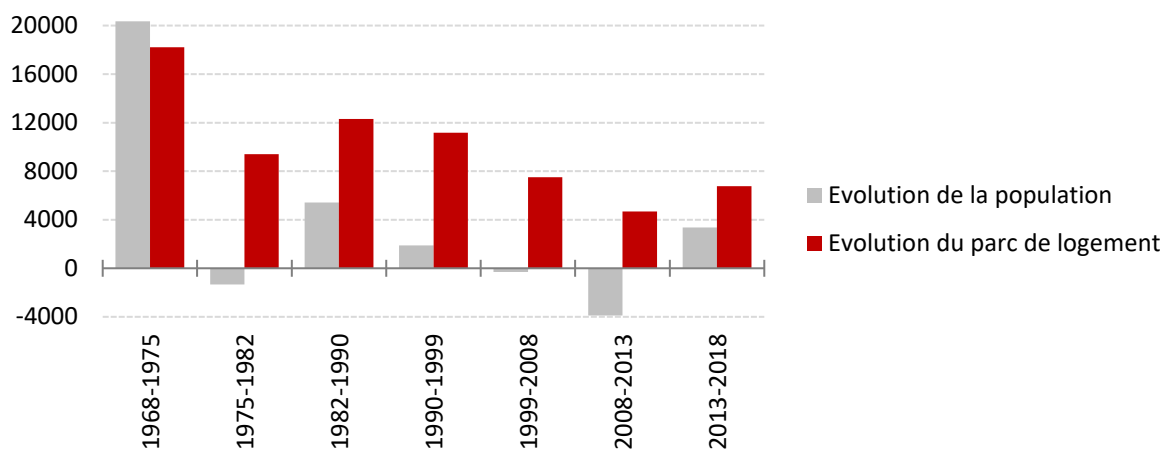
#### > Evolution de la population et du parc de logements dans la Métropole (base 100)

Source : INSEE RP 2018



## > Evolution comparée du logement et de la population dans la Métropole

Source : INSEE RP 2018



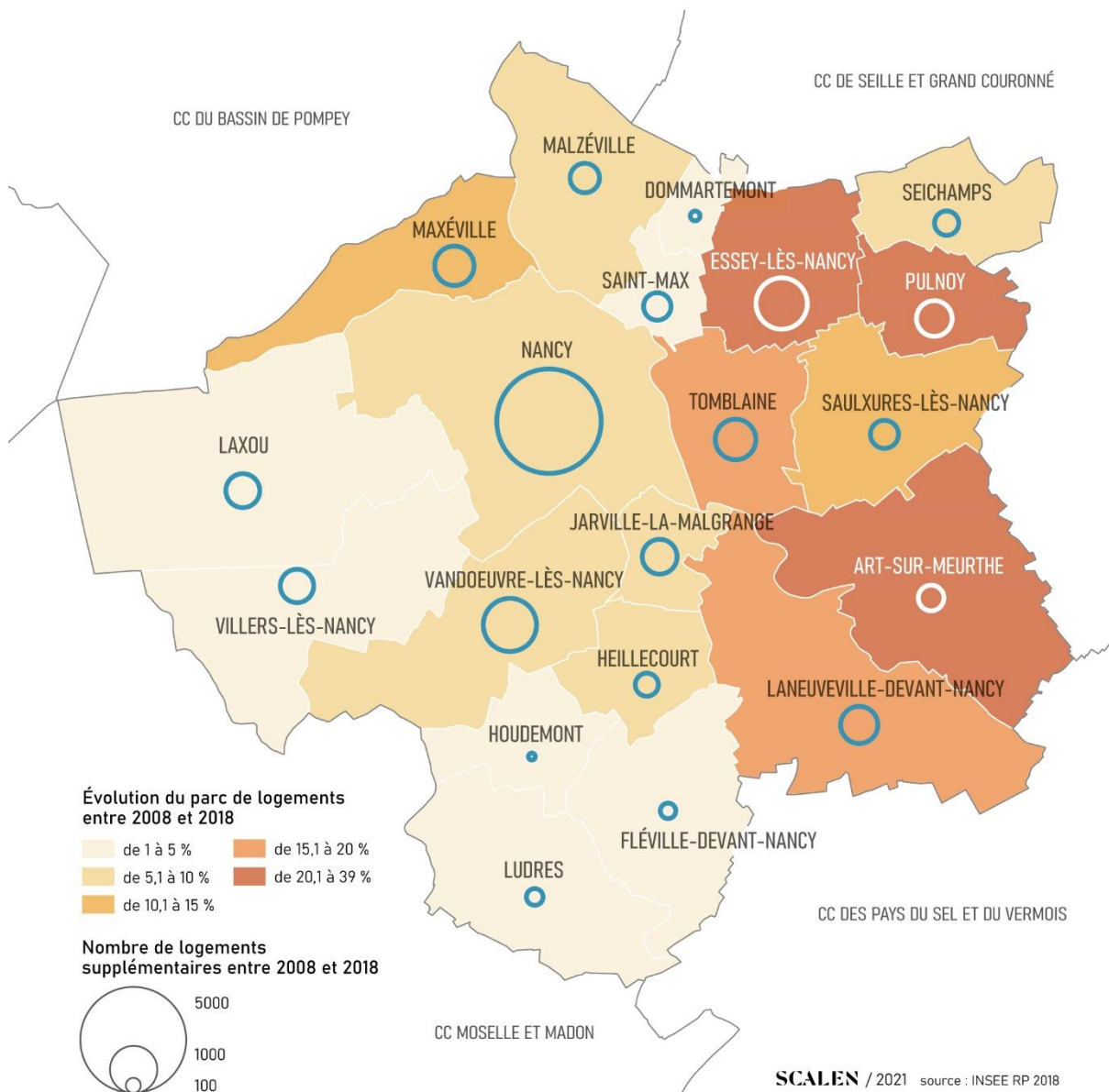
Sur la décennie 2008-2018, le parc de logements a augmenté de 8 % sur l'agglomération. Toutefois, les évolutions sont variables selon les communes.

Certaines communes ont vu leur parc de logements progresser de 20 à 39 %, soit 3 à 5 fois plus que la moyenne de la Métropole. Il s'agit des communes d'Art-sur-Meurthe, Essey-lès-Nancy et Pulnoy. Cependant, ces fortes progressions sont à relativiser car le parc immobilier de ces communes est nettement moins important que celui de la ville-centre.

Globalement, ce sont les communes de l'Est de l'agglomération qui connaissent les plus importantes évolutions ces dix dernières années. A l'inverse, avec Dommartemont, les communes de l'Ouest et du Sud du territoire ont un développement plus atténué avec une évolution variant entre +1 et +5 %, ce qui se traduit par un nombre de nouveaux logements faible (moins de 10 logements supplémentaires pour Houdemont et Dommartemont).

En valeur absolue entre 2008 et 2018, Nancy concentre 42 % des nouveaux logements, soit 4 862 logements. Vandœuvre-lès-Nancy et Essey-lès-Nancy se classent derrière la ville centre avec respectivement un peu plus de 1 000 logements supplémentaires.

## ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLIS DU GRAND NANCY

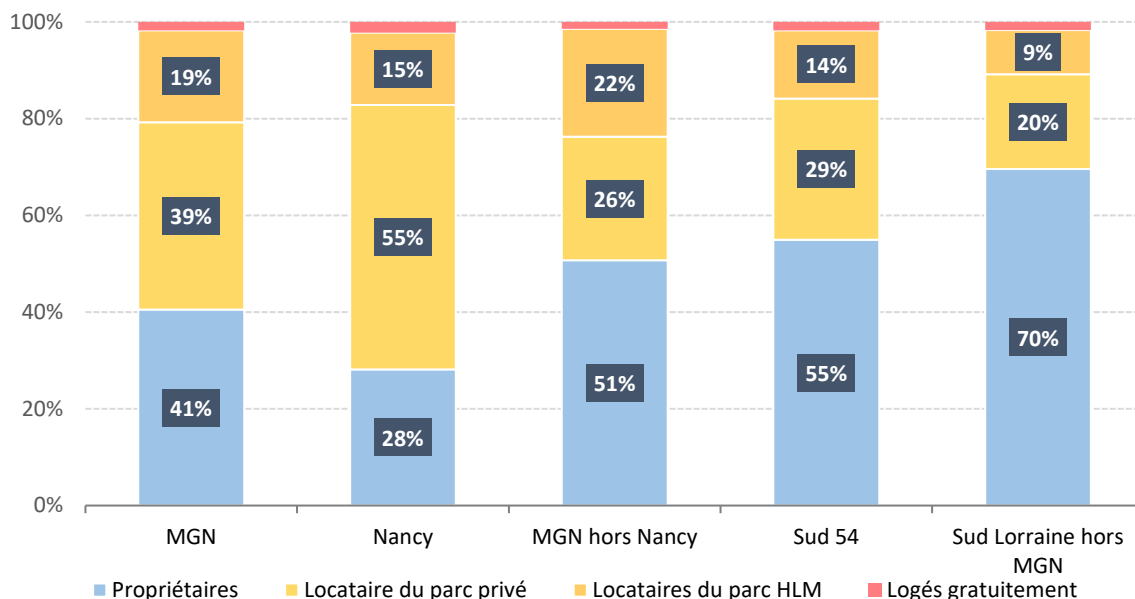


Le parc immobilier de la métropole majoritairement occupé par des locataires, à hauteur de 58 % des résidences principales. La location d'un logement privé s'effectue principalement à Nancy où ce statut d'occupation est prédominant (55 %). Le parc HLM qui représente 19 % des résidences principales, est historiquement inégalement réparti sur le territoire métropolitain. Plus d'un tiers de ce parc se situe à Nancy. Dans le reste de l'agglomération, d'importantes disparités apparaissent et certaines communes présentent des taux importants de logements sociaux comme Maxéville, Jarville-la-Malgrange, Vandœuvre-lès-Nancy ou encore Laxou marquées par la présence de quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La part des ménages propriétaires dans la Métropole reste stable autour de 41 % depuis une dizaine d'années. La part de propriétaires augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre. Leur proportion varie de 51 % dans les communes périurbaines de l'agglomération à 70 % à l'extérieur du territoire métropolitain où le logement individuel prédomine.

### > Résidences principales selon le statut d'occupation en 2018

Source : INSEE RP 2018



### 4.2. 46% du parc construit avant 1970

Près de la moitié du parc de logement de la Métropole du Grand Nancy a été construit avant 1970 (soit 46 %). Historiquement, la ville centre se distingue par un parc plus ancien puisque 55% des logements datent d'avant 1970 dont plus de la moitié d'entre eux ont été construits avant 1945.

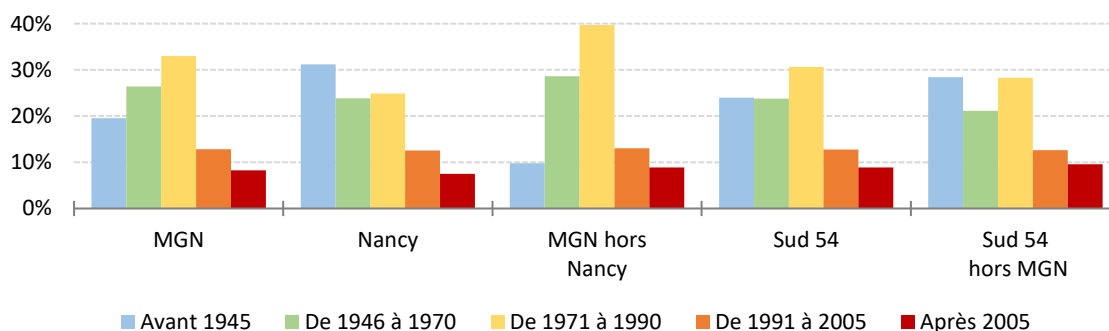
Plus de 2/3 des logements des communes de première et seconde couronne ont été construits entre 1945 et 1990, accompagnant la forte croissance démographique de ces communes après la Seconde Guerre mondiale. Mais le rythme de construction a décéléré à partir des années 80, profitant d'avantage aux communes périurbaines. Ce parc construit majoritairement à une période sans réglementation thermique nécessite aujourd'hui une mise aux normes thermiques.

Aussi, ce parc ancien accueille des ménages qui ont vieilli dans les logements qu'ils occupent depuis plusieurs décennies.

En effet d'après l'Insee, en 2018, 18 % des résidences principales de ces communes sont occupées par des ménages qui vivent dans le même logement depuis au moins 30 ans et près d'un tiers des ménages y vivent depuis au moins 20 ans.

### > Répartition des logements par période de construction dans la Métropole

Source : INSEE RP 2018



### 4.3. Des statuts d'occupation corrélés aux typologies de logements

A Nancy, l'habitat collectif représente l'essentiel de l'offre (89 %). Le parc immobilier nancéen se caractérise par une surreprésentation de logements de petites tailles (43% de T1-T2 contre 21% dans les autres communes) en grande partie occupés par des étudiants mais aussi des adultes vivant seuls et des personnes âgées.

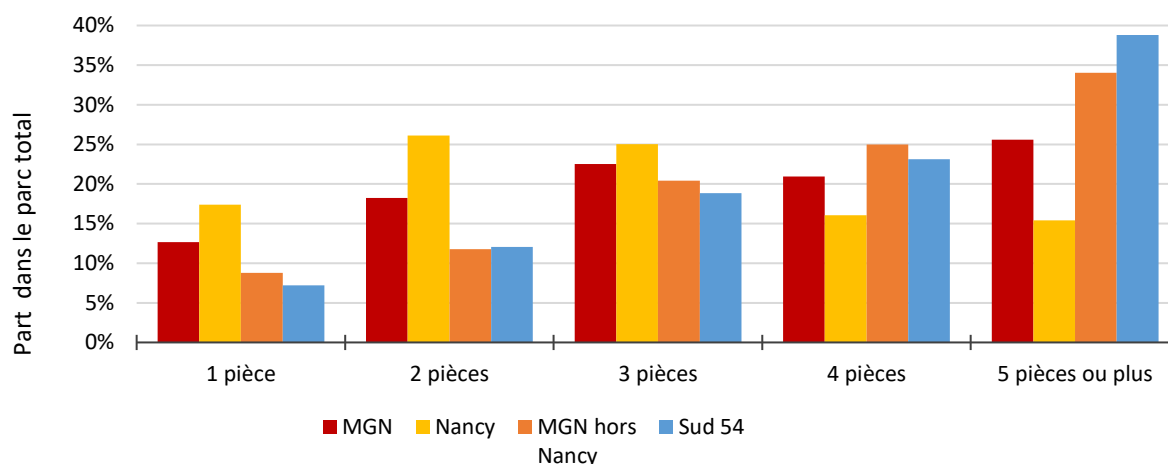
Dans les communes limitrophes de Nancy, les statuts d'occupation sont relativement plus équilibrés grâce à la présence du parc social. Les grands logements représentent un peu plus de la moitié du parc immobilier (T4 et plus).

En 2ème couronne, habitat pavillonnaire et statut de propriétaire occupant sont corrélés et majoritaires. Les grands logements représentent 80 % de l'offre sur ces secteurs de l'agglomération.

A l'échelle de la Métropole, la production récente de logements n'a pas modifié la structure du parc. Cependant, les aides fiscales à l'investissement locatif ont contribué à renforcer le volume des T2 et T3 (+10 % entre 2008 et 2018).

> Taille des résidences principales dans la Métropole en 2018

Source : INSEE RP 2018



### 4.4. La hausse des résidences secondaires ou occasionnels, un phénomène récent

Sur les 6 764 nouveaux logements créés entre 2013 et 2018, 28 % d'entre eux sont des résidences secondaires ou occasionnels. C'est un nouveau phénomène observé ces dernières années puisque ce type de résidence avait plutôt tendance à diminuer depuis les années 1990. En effet, ces types de logements ont plus que doublés en 5 ans, passant de 1 817 en 2013 à 3 694 unités en 2018 même si leur proportion dans le parc total reste faible (2%).

Les phénomènes qui expliquent cette récente progression des résidences secondaires ou occasionnelles sont encore peu connus. L'hypothèse avancée est le développement de nouvelles résidences tourisme (appart city ...) sur le territoire, notamment à Nancy, et la mise en location d'appartements meublés sur des plates-formes comme Airbnb. La même tendance est constatée à l'échelle nationale.

## > Evolution du parc de la Métropole entre 2013 et 2018 par catégorie

Source : INSEE RP 2018



### 4.5. Une vacance qui progresse

#### a) Un nombre de logements vacants en augmentation

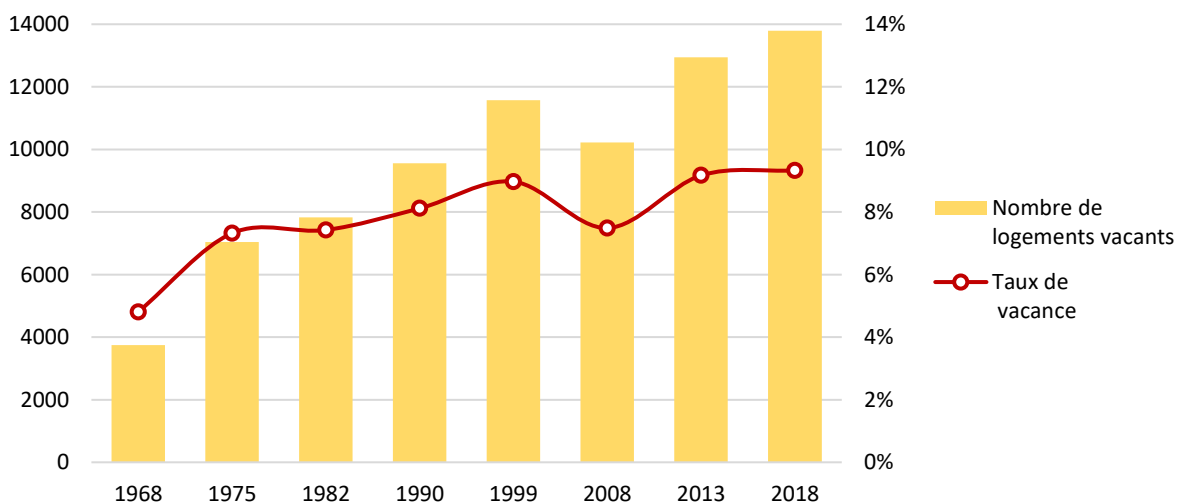
En 2018, l'Insee recense 13 798 logements sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy, soit 9,3 % du parc. Pour comparaison, le fichier FILOCOM, qui permet également de suivre la vacance, recense 16 209 logements vacants sur la Métropole en 2017, soit un taux 11 %.

En se fondant sur la période 2013-2018, l'Insee enregistre en 2018 une progression de 7 % par rapport à 2013. Le taux de vacance sur le territoire métropolitain reste cependant quasi identique entre les deux dates.

A noter que les taux affichés par les différentes sources d'information sont supérieurs au taux moyen considéré comme reflétant une vacance raisonnable qui se situe entre 6 à 7 %. Ces données sont donc le reflet d'un phénomène à traiter sur le territoire métropolitain.

#### > Evolution de la vacance dans la Métropole du Grand Nancy

Source : INSEE RP 2018



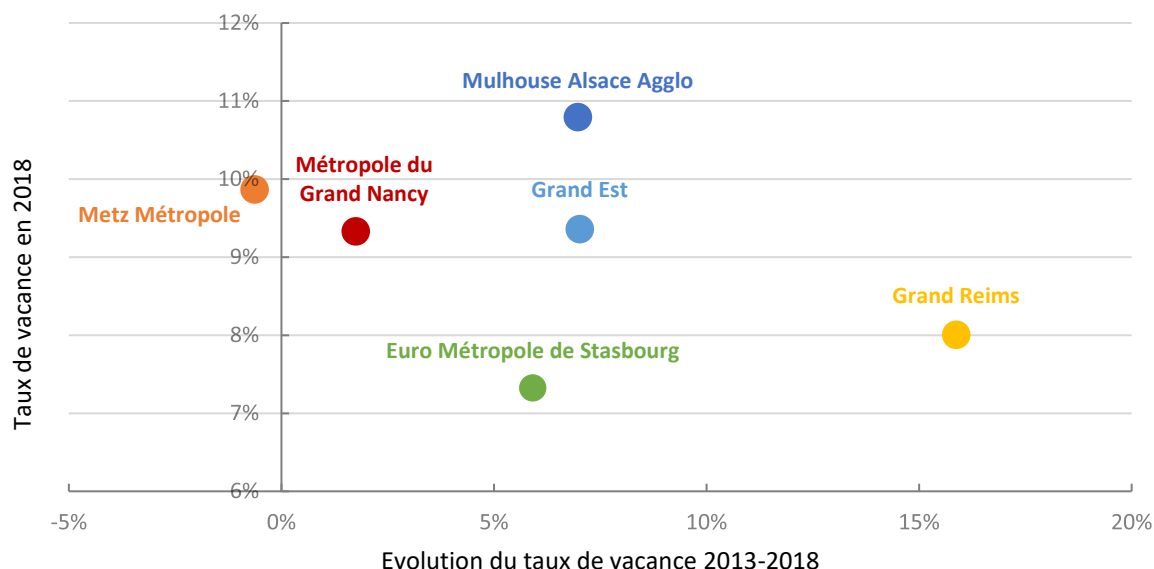
La question de la vacance n'est pas spécifique à la Métropole du Grand Nancy et reste un enjeu prioritaire dans le Grand Est qui enregistre un taux de vacance de 9 %. D'après l'INSEE, tous les grands pôles urbains de la Région voient leur nombre de logements vacants augmenter entre 2013 et 2018 et présentent un taux de vacance supérieur à 7 % en 2018.

Si le taux de vacance se stabilise entre 2013 et 2018 sur la Métropole du Grand Nancy et Metz Métropole, les autres agglomérations enregistrent un accroissement de leur taux de vacance variant entre + 6 et +16 %.



> Taux de logements vacants en 2018 et évolution du taux entre 2013 et 2018 dans les principales agglomérations du Grand Est

Source : INSEE RP 2018



A l'échelle métropolitaine, les communes de Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy concentrent les 2/3 de la vacance avec 9 281 logements, soit respectivement un taux de 11 % et 8 %. Toutefois, on notera que leur taux est en recul entre 2013 et 2018 (-5% pour Nancy et -1% pour Vandœuvre-lès-Nancy). Dans ces communes, la vacance résulte en partie d'un parc locatif très développé qui induit une forte rotation de jeunes actifs et étudiants.

Globalement, les communes de la 1ère couronne métropolitaine sont plus touchées par la vacance (Maxéville, Jarville-la-Malgrange, Laxou) avec des taux semblables à la moyenne métropolitaine et qui augmentent. Dans une moindre mesure, les évolutions récentes montrent que ce phénomène touche également les communes périurbaines (Art-sur-Meurthe, Ludres, Heillecourt, Pulnoy).

## b) Une vacance de longue durée qui prend de l'ampleur

La vacance concerne essentiellement les logements du parc privé puisque seulement 2 % des logements HLM sont identifiés vacants, soit 639 logements d'après le RPLS 2019.

D'après les fichiers LOVAC<sup>5</sup>, qui permet d'identifier la vacance de longue durée, 27 % des logements vacants du parc privé le sont depuis au moins 2 ans, soit 3 480 logements dont 2/3 d'entre eux se situent à Nancy. A l'échelle de la métropole, la vacance dite structurelle représente 2.4 % des logements.

> Répartition de la vacance par commune de la Métropole

Source : INSEE 2018 / LOVAC 2019

|                       | Logements Vacants (Insee) | % de logements vacants (Insee) | Logements vacants > 2 ans dans le parc privé (LOVAC) | % des logements vacants du parc privé > 2 ans dans le parc total (LOVAC) |
|-----------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Art-sur-Meurthe       | 73                        | 11%                            | 15                                                   | 2,3%                                                                     |
| Domartemont           | 15                        | 5%                             | 9                                                    | 3,2%                                                                     |
| Essey-lès-Nancy       | 348                       | 7%                             | 55                                                   | 1,2%                                                                     |
| Fléville-devant-Nancy | 27                        | 3%                             | 7                                                    | 0,7%                                                                     |
| Heillecourt           | 79                        | 3%                             | 13                                                   | 0,5%                                                                     |

<sup>5</sup> Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Attention, les méthodes de calcul ne sont pas les mêmes que ceux utilisés par l'Insee.

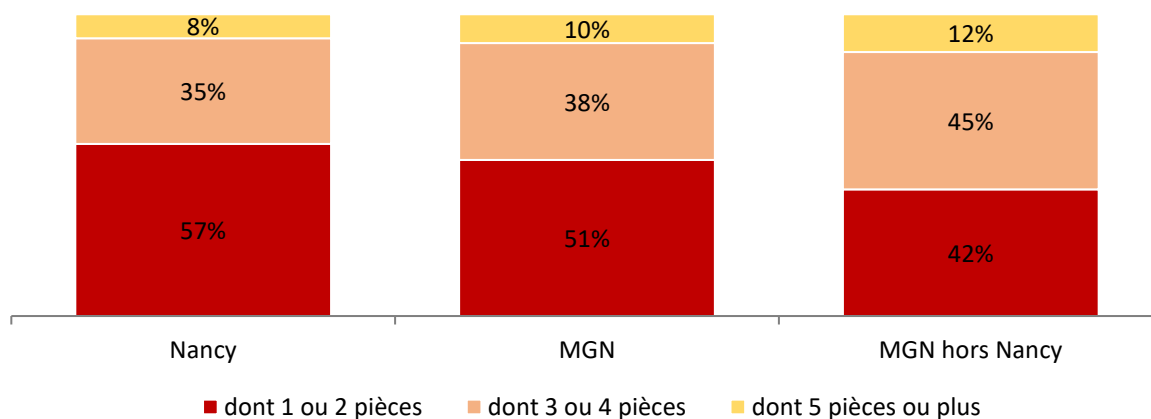
|                           | Logements<br>Vacants<br>(Insee) | % de<br>logements<br>vacants<br>(Insee) | Logements vacants<br>> 2 ans dans le parc<br>privé<br>(LOVAC) | % des logements<br>vacants du parc privé ><br>2 ans dans le parc total<br>(LOVAC) |
|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Houdemont                 | 40                              | 4%                                      | 9                                                             | 0,9%                                                                              |
| Jarville-la-Malgrange     | 491                             | 10%                                     | 91                                                            | 1,8%                                                                              |
| Laneuveville-devant-Nancy | 245                             | 8%                                      | 67                                                            | 2,2%                                                                              |
| Laxou                     | 696                             | 9%                                      | 166                                                           | 2,1%                                                                              |
| Ludres                    | 91                              | 3%                                      | 19                                                            | 0,7%                                                                              |
| Malzéville                | 363                             | 9%                                      | 94                                                            | 2,3%                                                                              |
| Maxéville                 | 490                             | 11%                                     | 50                                                            | 1,1%                                                                              |
| Nancy                     | 7 887                           | 11%                                     | 2 264                                                         | 3,2%                                                                              |
| Pulnoy                    | 83                              | 4%                                      | 7                                                             | 0,3%                                                                              |
| Saint-Max                 | 466                             | 8%                                      | 81                                                            | 1,5%                                                                              |
| Saulxures-lès-Nancy       | 72                              | 4%                                      | 18                                                            | 1,0%                                                                              |
| Seichamps                 | 84                              | 4%                                      | 17                                                            | 0,8%                                                                              |
| Tomblaine                 | 226                             | 6%                                      | 77                                                            | 2,0%                                                                              |
| Vandœuvre-lès-Nancy       | 1394                            | 8%                                      | 302                                                           | 1,8%                                                                              |
| Villers-lès-Nancy         | 627                             | 8%                                      | 119                                                           | 1,5%                                                                              |
| <b>MGN</b>                | <b>13 798</b>                   | <b>9%</b>                               | <b>3 480</b>                                                  | <b>2,4%</b>                                                                       |

Cette vacance concerne principalement des appartements (88 %) et de petites tailles. A Nancy, la part de petits logements vacants (T1-T2) est plus importante que dans le reste de la métropole (57 %). Dans les autres communes, ce sont plutôt des logements d'au moins 3 pièces qui sont touchés par ce phénomène (58%).

Cette problématique plus profonde de la vacance de longue durée est remarquée en raison de la vétusté des logements (plus de la moitié de ces logements ont été construits avant 1945) et pour des logements souvent situés au-dessus des commerces sans accès séparés.

#### > Typologie des logements vacants depuis plus de deux ans

Source : LOVAC 2019



#### c) Des causes multiples impliquées dans la vacance du parc

La vacance est un phénomène particulièrement complexe à appréhender. Néanmoins, 4 types de vacances structurelles peuvent être dégagées et explique en partie les causes de ce phénomène :

- **La vacance d'obsolescence ou de dévalorisation** : Ce sont des logements obsolètes, inadaptés à la demande (trop chers, dévalorisé ou encore en attente de destruction) ;

- **La vacance de transformation** : On va retrouver des logements en travaux de longue durée ou en situation bloquée (indivision, propriétaire en maison de retraite ...) ;
- **La vacance de désintérêt économique** : Il y a un désintérêt de la part des propriétaires pour s'occuper du bien ou de l'occuper soi-même. Cela peut s'expliquer par de mauvaises expériences locatives ou par un manque de capacité financière.
- **La vacance expectative** : certains logements sont volontairement mis en attente afin de les transmettre à des héritiers ou le réserver pour soi ou un proche.

#### d) La lutte de la vacance, une priorité pour la Métropole

Le précédent PLH de la Métropole du Grand Nancy pointait déjà la lutte contre la vacance comme un enjeu majeur. Cette préoccupation figure également comme un axe du nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG) 2021/2025 « Agissez pour votre logement », et a fait l'objet d'un atelier spécifiquement dédié dans le cadre de la préparation de ce PMH.

Le 6<sup>e</sup> PLHD actualisé en 2017 avait notamment identifié comme objectif de remettre 120 logements par an sur le marché et les conventionner dans le cadre du PIG 2016-2020 « Amélioration de l'habitat dans le Grand Nancy ».

Afin d'inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché deux types de taxes ont été instituées par l'Etat : la taxe sur les logements vacants (TLV) destinée aux 28 agglomérations françaises définies par loi comme « territoires à marché immobilier tendu » et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) qui concerne les propriétaires de logements inoccupés depuis au moins 2 ans. Seule la THLV est applicable sur le Grand Nancy. Cette dernière a été instaurée sur 13 des 20 communes de la Métropole. En 2019, les deux tiers des logements privés vacants depuis au moins 2 ans sont soumis à la TLHV, soit 2 238 logements vacants.

La Métropole est également lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt du plan national de lutte contre les logements vacants lancé par le gouvernement en février 2021.

Ces différents dispositifs reflètent la volonté du territoire de mieux connaître la vacance, en enquêtant les propriétaires de biens vacants (cette mission est actuellement menée par la SAPL « Grand Nancy Habitat ») et de lutter contre la vacance. La Métropole du Grand Nancy a adhéré au réseau national des collectivités mobilisées pour enrayer efficacement ce phénomène sur le territoire.

#### 4.6. A retenir : Parc de logement

- Un parc de logements en augmentation malgré la stabilisation de la population.
- Des besoins en logements corrélés à la décohabitation des ménages.
- Les communes de l'Est du territoire plus dynamiques au regard des évolutions récentes.
- Un parc de logements toujours dominé par l'offre locative et collective.
- Des logements vieillissants pas toujours conformes aux normes thermiques.
- Des logements plus grands et individuels au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Nancy.
- Une hausse récente des résidences secondaires et occasionnels significative.
- Une vacance qui continue de progresser malgré des efforts déjà entrepris.

# CHAPITRE 3

## LE FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS IMMOBILIERS

# 1. DES MODES DE VIE ET DES ASPIRATIONS EN EVOLUTION

## ❖ Des trajectoires résidentielles plus complexes

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 sur le marché immobilier. Au modèle dominant 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. Le phénomène de colocation entre adultes progresse également. La colocation n'est plus réservée aux étudiants.

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 (du locatif vers l'accession), traditionnelles, qui concernent la majorité des ménages, mais en nombre moins important.
- ◆ Les trajectoires descendantes (de l'accession vers le locatif) de ménages confrontés à des contraintes de pouvoir d'achat au même titre que les populations les plus modestes : séparation du couple, perte d'emploi, vieillissement démographique, maladie, précarité financière...
- ◆ Les trajectoires bloquées ou contraintes : la crise économique fragilisant les emplois et les revenus, il est devenu difficile pour certains ménages de trouver un logement correspondant à leurs ressources, notamment en primo-accession, 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 durcies pour les ménages disposant d'un seul revenu : jeunes en quête de décohabitation, famille monoparentale, personnes âgées isolées...

Il en résulte ainsi une diversification des besoins de logements en termes d'accessibilité financière, de mobilité et de modularité.

## ❖ Une évolution des attentes vis-à-vis des logements

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, concubinage, etc.) qui nécessite de l'adaptabilité, et le vieillissement de la population qui amplifie le mode de vie sédentaire et le besoin d'accompagnement à domicile. Les manières d'habiter progressent plus vite que le parc immobilier.

**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 et multiples 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, un espace suffisamment important pour accueillir enfants/petits-enfants et conserver du mobilier (difficile actuellement dans les petits logements). 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. développement du télétravail, travail à domicile, auto-entrepreneuriat qui ont un impact sur le logement), le logement doit ainsi s'adapter aux différentes temporalités d'occupation et 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 notamment dans le neuf qui doit favoriser les économies sur le long terme grâce aux nouvelles normes, même s'il est plus cher à l'achat), 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. Ces aspirations observées de longue date ont été renforcées avec les confinements de la crise de covid-19.

### ❖ De nouvelles façons d'habiter et formes d'hébergement 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 "bas carbone". On constate ainsi :

- ◆ **L'essor de nouvelles formes de cohabitation par et pour de nouveaux publics** : colocation étudiante, colocation entre jeunes actifs ou parents isolés, colocation entre retraités, 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), etc. Le rapport à la propriété et à l'usage évolue : ils sont pris en compte par le législateur à travers le Pass foncier à la fin des années 2000, puis la création des OFS pour dissocier le foncier du bâti...
- ◆ **L'expérimentation de nouveaux modes d'habiter** : habitat participatif, coopératives d'habitants, béguinage, nouvelle offre des promoteurs immobiliers et le co-living notamment, etc.

### ❖ La crise sanitaire entraîne une modification de l'usage de l'habitat

Le marché immobilier pourrait être dominé par les changements structurels lourds engendrés par la crise du coronavirus. Plusieurs phénomènes sont à l'œuvre :

Le télétravail devient une nouvelle organisation du travail qui entraînera des conséquences fortes sur le marché immobilier. Le temps de travail passé au bureau sera diminué mais l'entreprise aura besoin d'un lieu de regroupement et d'échange physique entre collaborateurs.

Grâce au télétravail, il sera moins indispensable d'habiter à côté de son lieu de travail. Nous assistons à l'accélération de la déconnexion entre lieu de travail et lieu de résidence. La périphérie des métropoles devrait profiter de ce mouvement. Si la présence au bureau est limitée à 2 ou 3 jours par semaine, habiter plus loin deviendra acceptable.

L'attrait pour les maisons se confirme également dans les projets d'acquisition immobilières. La crise sanitaire a également engendré le développement de la bi-résidence, qui impacte positivement les villes moyennes. Les ménages aisés à la recherche d'espaces verts tendent à acquérir des résidences secondaires pour le télétravail. Les « signaux faibles » ou « des dires d'experts » montrent que ce phénomène concerne aujourd'hui plus particulièrement les petites et villes moyennes autour de Paris et des métropoles comme Lyon et Toulouse. C'est une évolution à suivre dans les années à venir car il est trop tôt pour disposer de données fiables permettant de mesurer la réalité.

Le confinement a également révélé les limites des formes actuelles des appartements pour des activités habituellement exercées à l'extérieur : travail, formation, éducation, sport... La nécessité de mettre de la qualité dans la conception de l'habitat est aussi un des enseignements de cette crise : isolation acoustique, luminosité, accès extérieur, pièce de vie modulable... La prise en compte de ces éléments sont nécessaires pour répondre aux besoins des ménages. Le rapport Girometti-Leclercq de 2021 pose les bases d'un futur « Référentiel du logement de qualité » qui a pour objectif d'améliorer la qualité d'usage des logements construits pour mieux répondre aux besoins de leurs occupants et « retrouver le désir d'habiter en ville ».

### ❖ A retenir : Évolution des modes de vie et répercussions sur le logement

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



## 2. LE MARCHE FONCIER

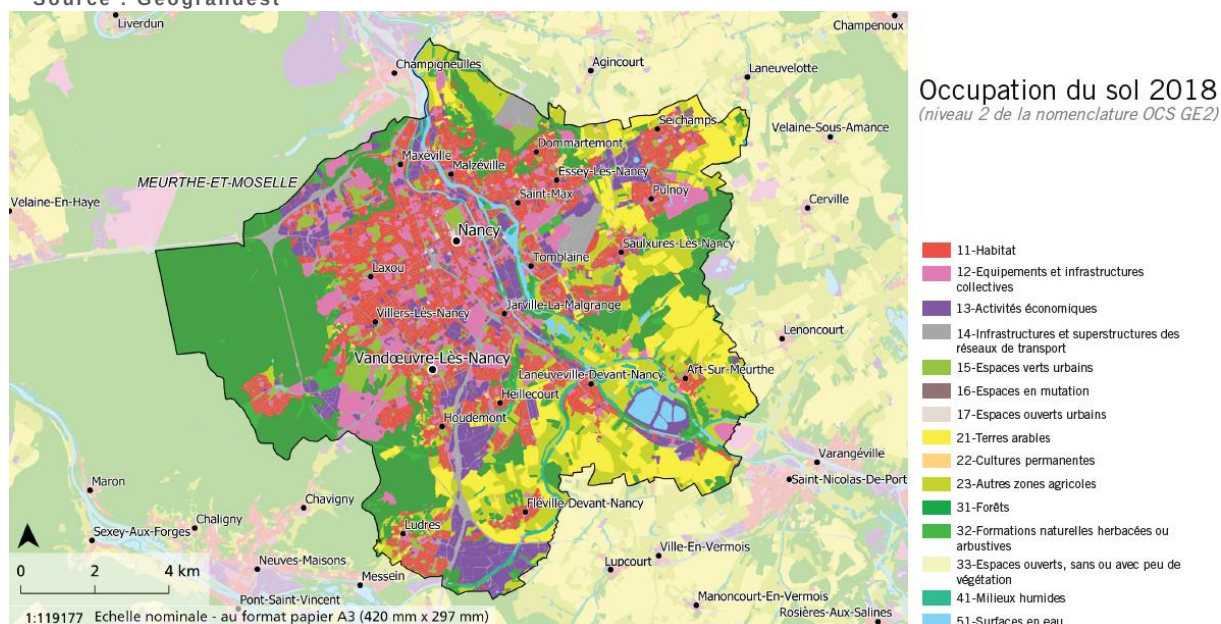
### 2.1. Une progression de la surface utilisée pour l'habitat en 10 ans

Au sein de la Métropole du Grand Nancy 7 477 hectares (52 % du territoire) sont artificialisés. Ce terme signifie que les espaces naturels, agricoles, forestiers sont transformés au profit d'implantations artificielles (constructions à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs, infrastructures de transport, etc.). Le sol subit un changement d'usage, souvent très complexe à inverser. Au sein de ces 7 477 ha artificialisés, la moitié sont imperméabilisés : 23,8 % par du bâti et 26,7 ha par du non bâti. Cela correspond au recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (tel que l'enrobé ou le béton), qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau.

L'analyse de l'occupation des sols permet d'identifier que 3 001 hectares de la Métropole du Grand Nancy sont occupés par l'habitat, soit 21 % de la surface totale. Entre 2009 et 2018 la surface occupée par l'habitat a progressé de 114,1 ha.

#### > Occupation du sol en 2018

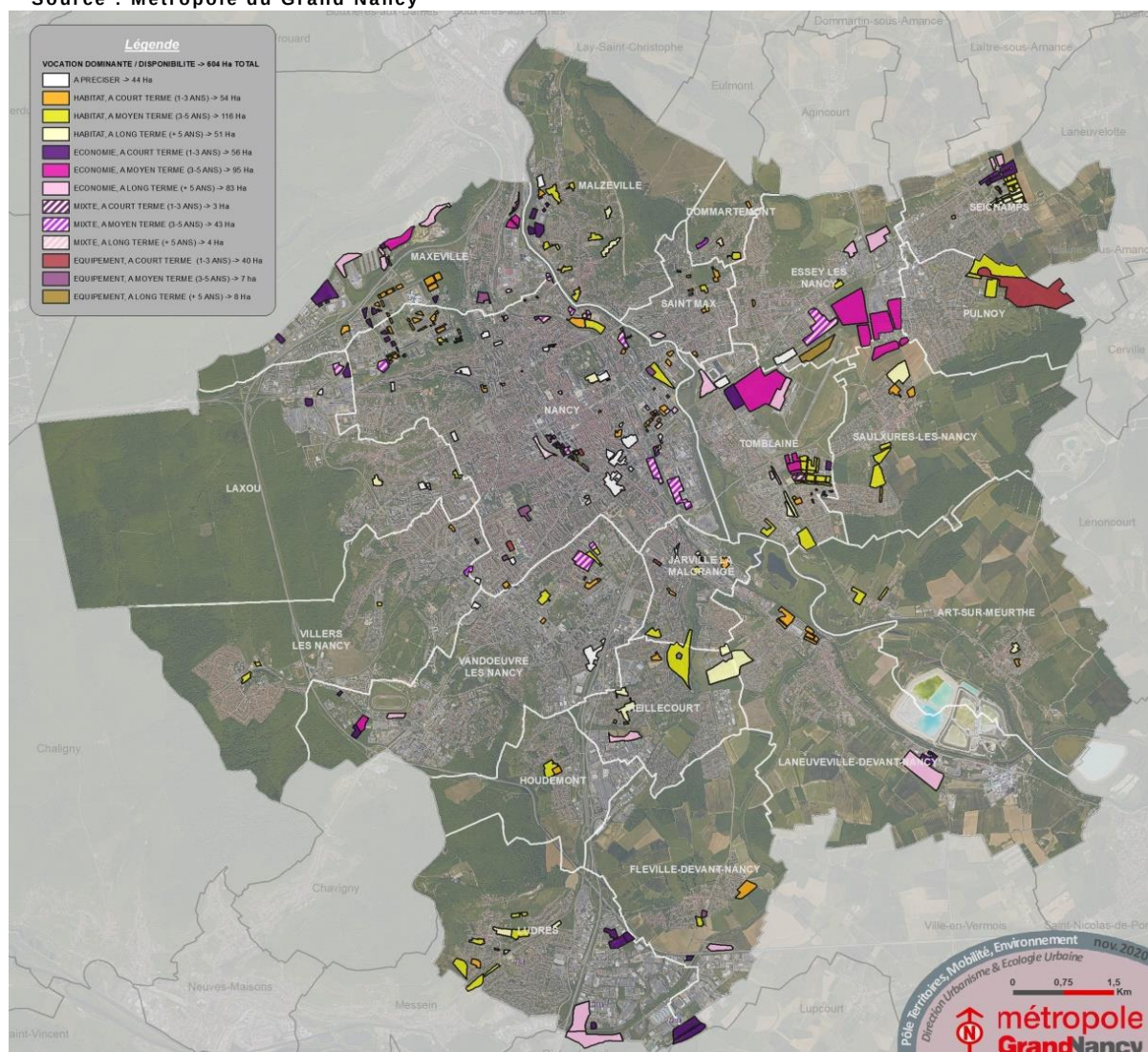
Source : Geograndest



Le potentiel foncier à vocation habitat à l'échelle du futur PLUi est de 221 ha, soit un potentiel de 10 000 à 14 000 logements (auxquels s'ajoutent +100 ha dont la vocation reste à préciser). L'essentiel du foncier sera disponible à moyen ou long terme, les à court terme sur la temporalité du PMH sont limitées. Par ailleurs les opportunités en diffus et en réhabilitation sont difficile à quantifier.

## > Foncier disponible dans la Métropole du Grand Nancy par dominante

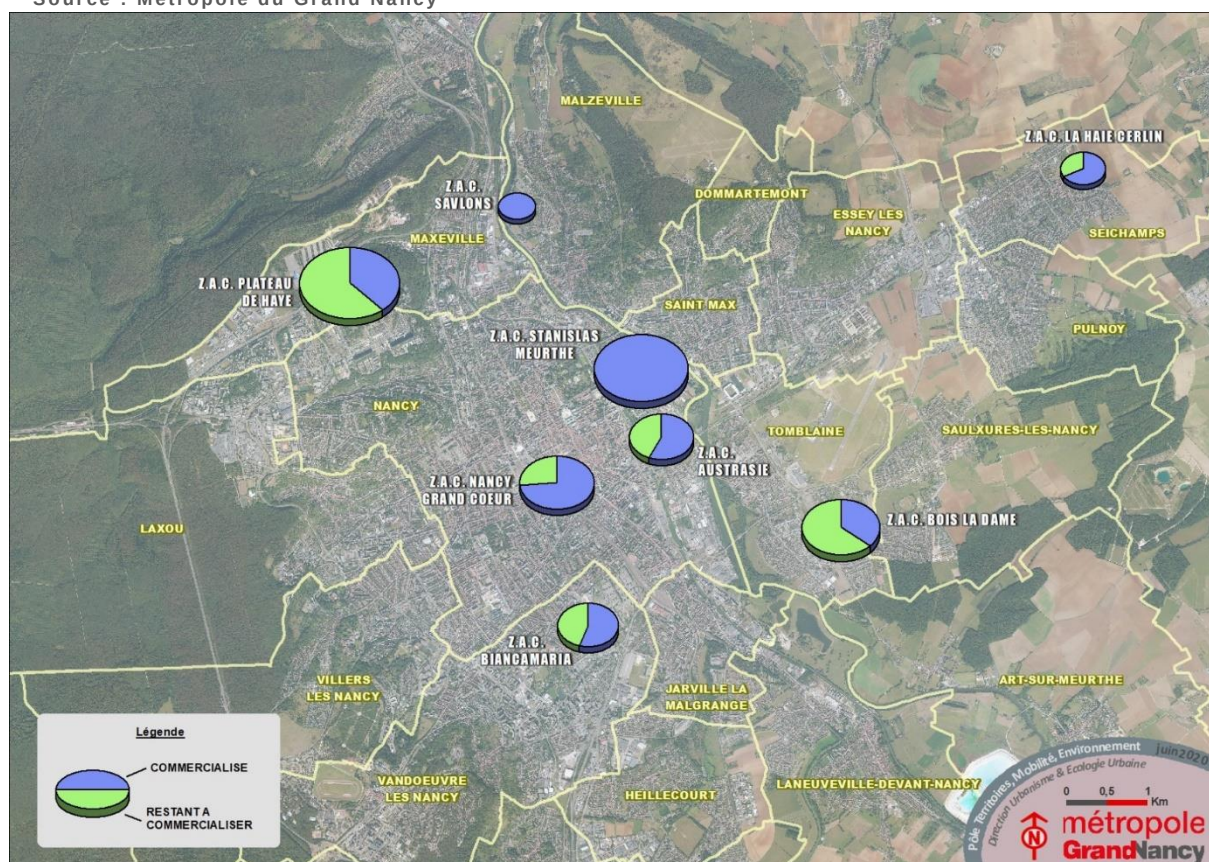
Source : Métropole du Grand Nancy



Durant les 10 dernières années, au sein du territoire, environ 25% de la production de logements a été réalisée dans les ZAC. 3 146 logements programmés restent à commercialiser dans les ZAC, pour une durée d'environ 5 à 7 ans (hors Plateau de Haye).



> Bilan de la commercialisation des programmes résidentiels dans les 8 zones d'aménagement concerté à vocation résidentielle de la Métropole du Grand Nancy  
Source : Métropole du Grand Nancy



| ZAC              | Prévu       | Commercialisé | Reste       |
|------------------|-------------|---------------|-------------|
| Austrasie        | 830         | 58%           | 350         |
| Stan-Meurthe     | 1 766       | 100%          | 0           |
| Nancy Grand Cœur | 1100        | 74%           | 287         |
| Biancamaria      | 745         | 56%           | 328         |
| Haie Cerlin      | 410         | 68%           | 131         |
| Bois la Dame     | 1 208       | 35%           | 790         |
| Savlons          | 280         | 100%          | 0           |
| Plateau de Haye  | 2 000       | 36%           | 1260        |
| <b>Total</b>     | <b>8339</b> | <b>62%</b>    | <b>3146</b> |

## 2.2. Les prix fonciers selon le segment de marché

### a) Les terrains à bâtir en diffus pour la construction de maisons individuelles

#### Note méthodologique

Les prix du foncier pour la construction de maisons individuelles est issu de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) de la DREAL. Les résultats sont obtenus par agrégation de 3 années consécutives, de 2017 à 2019, pour chaque EPCI de la région. Cette méthode a pour objectif de donner plus de robustesse aux résultats sur des zones où peu d'observations sont disponibles annuellement.

Si les coûts de construction des maisons individuelles est globalement compris entre 1 300 et 1 500 €/m<sup>2</sup> de surface plancher sur la période 2017-2019 dans le Sud 54, le prix des terrains varie lui de manière plus importante.

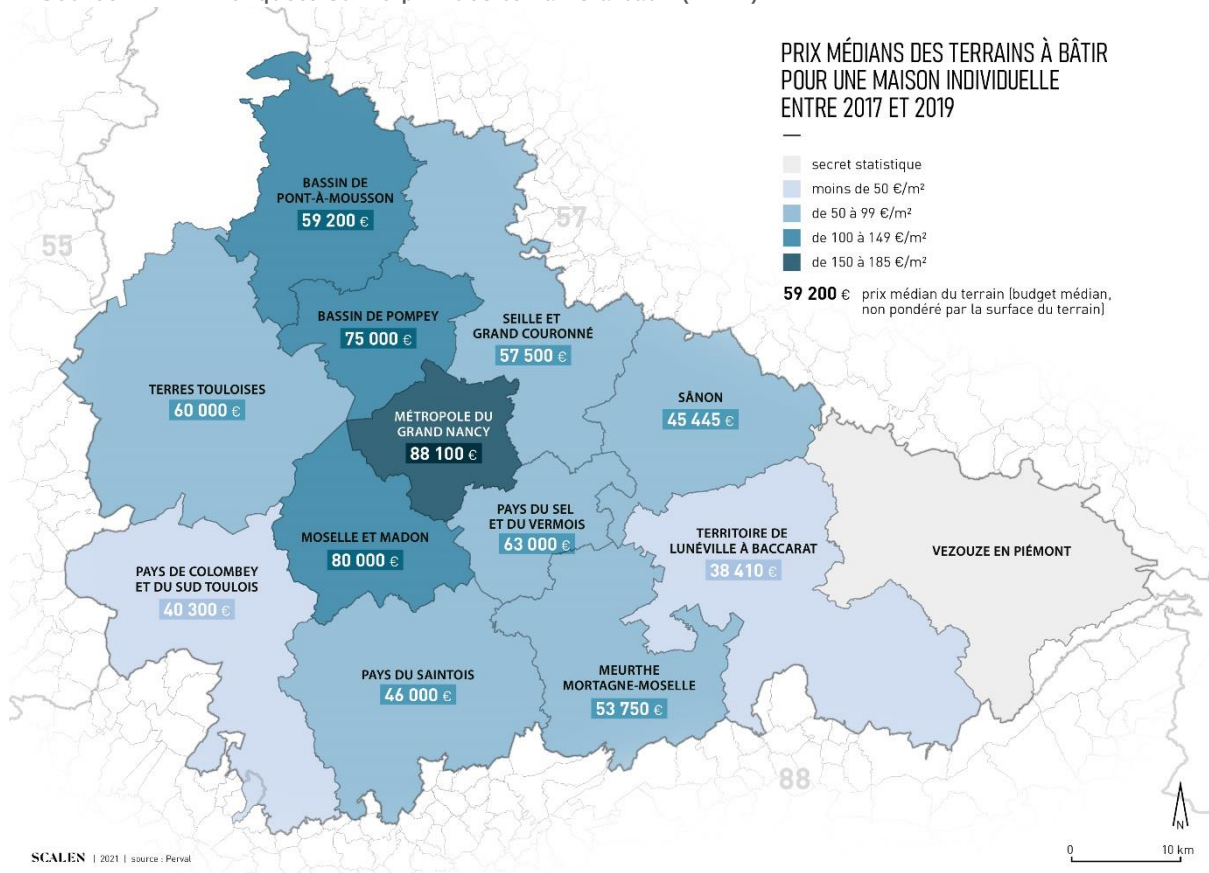
Alors qu'un terrain sur deux se vend plus de 88 100 € à raison de 185 €/m<sup>2</sup> (il est de 89 €/m<sup>2</sup> en Lorraine et 101 €/m<sup>2</sup> en France), l'écart est de 26 à 75 % avec les autres intercommunalités du Sud 54. Le prix décroît de manière importante de la Métropole vers sa périphérie :

- ◆ Pour les ECPI limitrophes Moselle et Madon et le Bassin de Pompey, le prix au m<sup>2</sup> est 26 à 31 % inférieur à celui de la métropole (budget de 80 000 € et 75 000 €).
- ◆ Pour le Bassin de Pont-à-Mousson qui est aussi polarisé par Metz Métropole, le prix au m<sup>2</sup> décroît de 40 % (budget 59 200 €).
- ◆ Dans la majorité des autres EPCI, les écarts de prix avec la métropole varient entre 50 et 75 % (budget de 38 000 à 60 000 € pour une parcelle).

Ces écarts s'expliquent par des parcelles au prix élevé dans la Métropole du Grand Nancy qui représentent 32 % du budget global du projet de construction de la maison neuve, mais aussi par leur plus faible surface. La taille médiane des terrains à bâtir est de 495 m<sup>2</sup> dans le Grand Nancy alors qu'elle est plus grande de 20 % à 85 % selon les autres intercommunalités. **Le plus faible niveau de coût foncier favorise donc la production de maison individuelle à l'extérieur de la Métropole ; d'autant que les prix métropolitains ont augmenté de 50€/m<sup>2</sup> entre 2006-2008 et 2017-2019.**

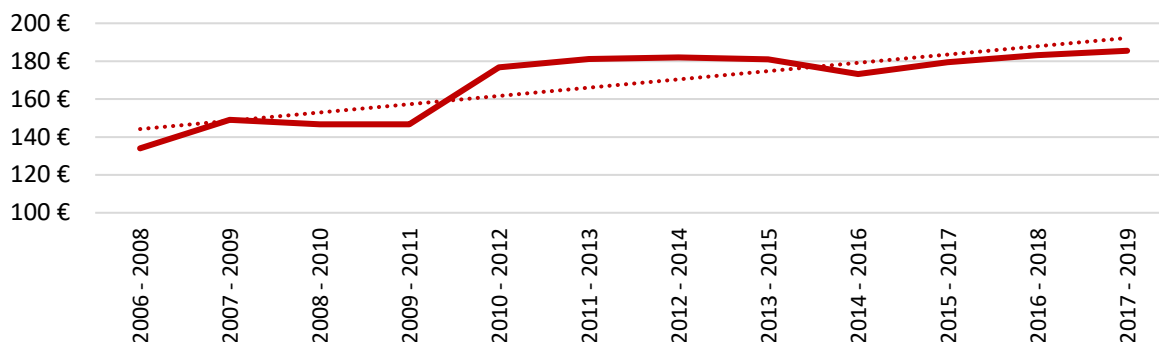
#### > Prix médians au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir destinés à la construction d'une maison individuelle pour la période 2017-2019

Source : DREAL enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB)



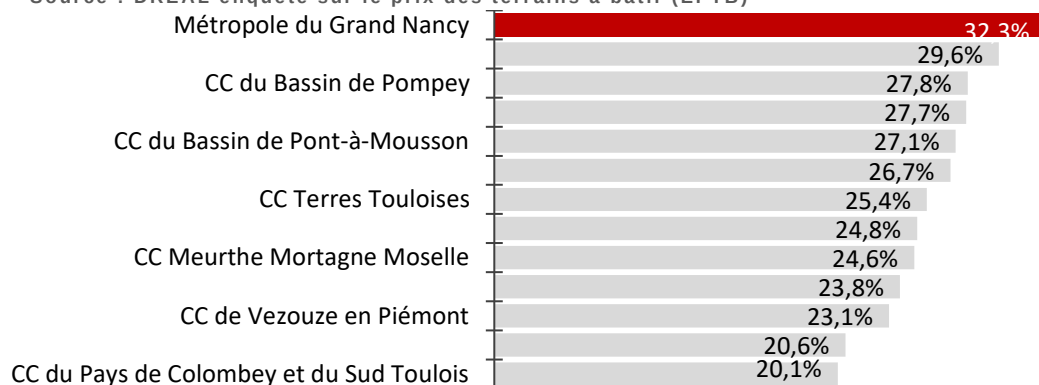
> Evolution du prix médian au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir destinés à la construction d'une maison individuelle dans la Métropole du Grand Nancy par période

Source : DREAL enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB)



> Part du terrain dans le coût global d'une maison individuelle neuve pour la période 2017 - 2019

Source : DREAL enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB)



## b) Le foncier dans les opérations d'aménagement

Les prix sont maîtrisés dans les grandes opérations d'aménagement en cours dans l'agglomération. On observe actuellement des prix aux alentours de 170-180 € HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le locatif aidé et l'accession sociale (ou abordable) ; et jusqu'à 300 € HT/m<sup>2</sup> de SDP pour le libre. Dans le marché ordinaire diffus, les prix sont souvent au-delà des 300 € HT/m<sup>2</sup> de SDP.

> Charges foncières pour du logement dans les grandes opérations d'aménagement publiques

Source : Métropole du Grand Nancy

| ZAC/Opération d'aménagement                   | Libre                               | Accession sociale ou abordable                                    | Locatif aidé                                                       |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ZAC Stanislas Meurthe (Nancy)                 | 200-250 € HT/m <sup>2</sup> SDP     |                                                                   |                                                                    |
| ZAC Austrasie (Nancy)                         | 190-200 € HT/m <sup>2</sup> SDP     |                                                                   |                                                                    |
| ZAC Plateau de Haye (Laxou, Maxéville, Nancy) | 160-180 € HT/m <sup>2</sup> SDP     |                                                                   | 130 € HT/m <sup>2</sup> SDP                                        |
| ZAC Nancy Grand Cœur (Nancy)                  | 270-300 € HT/m <sup>2</sup> SDP     |                                                                   |                                                                    |
| ZAC de la Haie Cerlin (Seichamps)             | 120-145 € HT/m <sup>2</sup> foncier | 170 € HT/m <sup>2</sup> SDP<br>120 € HT/m <sup>2</sup> foncier    | 170 € HT/m <sup>2</sup> SDP<br>100-120 € HT/m <sup>2</sup> foncier |
| ZAC Biancamaria (Vandoeuvre)                  | 180-190 € HT/m <sup>2</sup> SDP     | 185-190 € HT/m <sup>2</sup> SDP<br>70 € HT/m <sup>2</sup> foncier | 180 € HT/m <sup>2</sup> SDP                                        |

### 2.3. A retenir : Marché foncier

- Le plus faible niveau de coût foncier en diffus favorise la production de maison individuelle à l'extérieur de la Métropole.
- Les prix sont maîtrisés au sein des ZAC pour le social ou l'accession abordable.
- Hors foncier maîtrisé public, les opérateurs-ensembliers (qui maîtrisent l'ensemble de la chaîne de production des opérations) et les promoteurs ont les moyens d'acheter les parcelles plus chères que les bailleurs sociaux, ce qui provoque une concurrence importante pour le foncier en diffus.

## 3. LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

### 3.1. Un marché de la construction neuve influencé par les dispositifs nationaux

#### a) Un zonage national qui crée artificiellement deux marchés sur le territoire

Le marché immobilier a toujours répondu à des fluctuations cycliques. Ces cycles montrent la sensibilité du marché local aux dispositifs nationaux de soutien à l'investissement privé. Depuis 1984, différents dispositifs fiscaux sur l'investissement locatif neuf se sont en effet succédés en France. Deux dispositifs de défiscalisation pour investissements locatifs dans le neuf sont aujourd'hui en vigueur :

**Le « Censi-Bouvard » orienté pour les résidences locatives meublées avec services** pour les étudiants, les résidences avec services agréées pour personnes âgées ou handicapées, ou encore les résidences d'accueil et de soins agréées. Le dispositif s'arrêtera le 31 décembre 2021.

**Le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit « Pinel », vise les opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2024<sup>6</sup>** dans les zones tendues classées de A à B1. L'investisseur peut opter parmi trois durées de location qui détermine le taux de réduction d'impôt. Il pourra choisir entre 6 ans, 9 ans et 12 ans pour bénéficier respectivement d'une défiscalisation de 23 %, 29 % ou 32 % du montant de l'investissement jusqu'à 2022 avant une réduction progressive du dispositif à partir de 2023<sup>7</sup> ; mais devra appliquer un plafond de loyer et de ressources aux locataires selon un seuil départemental.

Ce découpage du territoire national en trois zones Pinel appelées A/B/C<sup>8</sup> a eu pour conséquence une réorganisation du marché de la promotion immobilière en faveur des territoires classés en zones A, Abis et B1 où il y a un avantage concurrentiel (plafonds de loyers plus élevés, montant de prêts plus importants...). Depuis la dernière réforme du zonage de 2014 qui avait conditionnée la réalisation de produits en défiscalisation en zone B2 par l'obtention d'un agrément préfectoral, le marché des produits de défiscalisation s'est recentré sur les territoires les plus tendus. A partir de 2019, seuls ces derniers peuvent continuer à en réaliser. Au sein du Grand Nancy six communes sont classées en zone B1 : Laxou, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy. Les quatorze autres communes classées en B2 étaient éligibles entre 2015 et 2018 aux dispositifs de défiscalisation nationaux tels que le Pinel mais en sont désormais exclues.

<sup>6</sup> Sous réserve de nouvelle prolongation

<sup>7</sup> Puis à 21,5 %, 26 % ou 28,5 % en 2023 et à 20 %, 23 % ou 25 % en 2024.

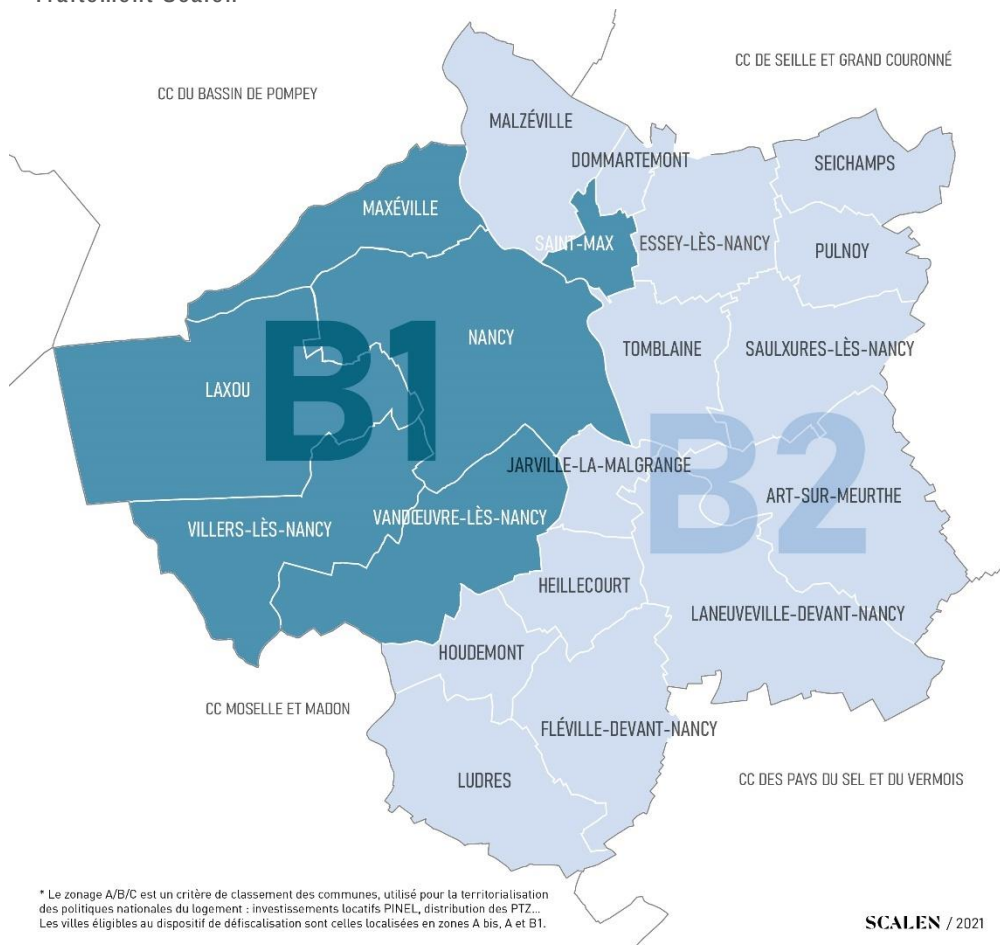
<sup>8</sup> Les zonages A et Abis correspondent à la région Ile de France. Les grandes agglomérations sont classées en B1. La périphérie des grandes agglomérations et villes moyennes sont en B2. Le reste du territoire en C.



Outre la défiscalisation, ce zonage ABC a un impact sur les conditions d'obtention de certains prêts immobiliers soutenus par l'État pour devenir propriétaire comme le prêt à taux zéro (PTZ), le prêt social de location-accession (PSLA) et le prêt conventionné.

Le Pinel qui constitue l'essentiel de l'activité de la promotion immobilière a pour conséquence de provoquer des distorsions artificielles de marché. À l'échelle de la métropole, l'attractivité des six communes en zone B1 s'est accrue en provoquant une concurrence entre promoteurs pour l'accès au foncier notamment à Nancy. Cette concurrence se traduit par une hausse de la charge foncière et indirectement des difficultés pour les bailleurs sociaux pour l'achat de foncier rendu rare.

#### > Zonage du dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif Traitement Scalen



#### b) Une production moyenne de 1000 logements neufs par an dans la Métropole

Les cycles immobiliers sont fortement influencés par des dispositifs nationaux et le contexte économique global, mais aussi par des contingences locales. Les variations sont plus intenses dans la Métropole qu'à l'échelle nationale. Le rythme de production connaît des creux (crise économique de 2008 et covid-19 en 2020) mais aussi des pics sur certaines périodes en raison de programmes spécifiques (reconstructions ANRU 2004-2007, NPRU 2019-2026 en cours) ou de livraisons importantes dans les ZAC du territoire. En moyenne sur 30 ans, **environ 1 000 logements sont mis en chantier chaque année dans la Métropole (60 % de la production du Sud 54)**. Ce volume de construction représente annuellement l'équivalent de 0,7 % du parc existant : malgré l'intérêt et l'importance accordés à la construction neuve c'est le parc existant qui, en volume, est le principal moteur du marché.

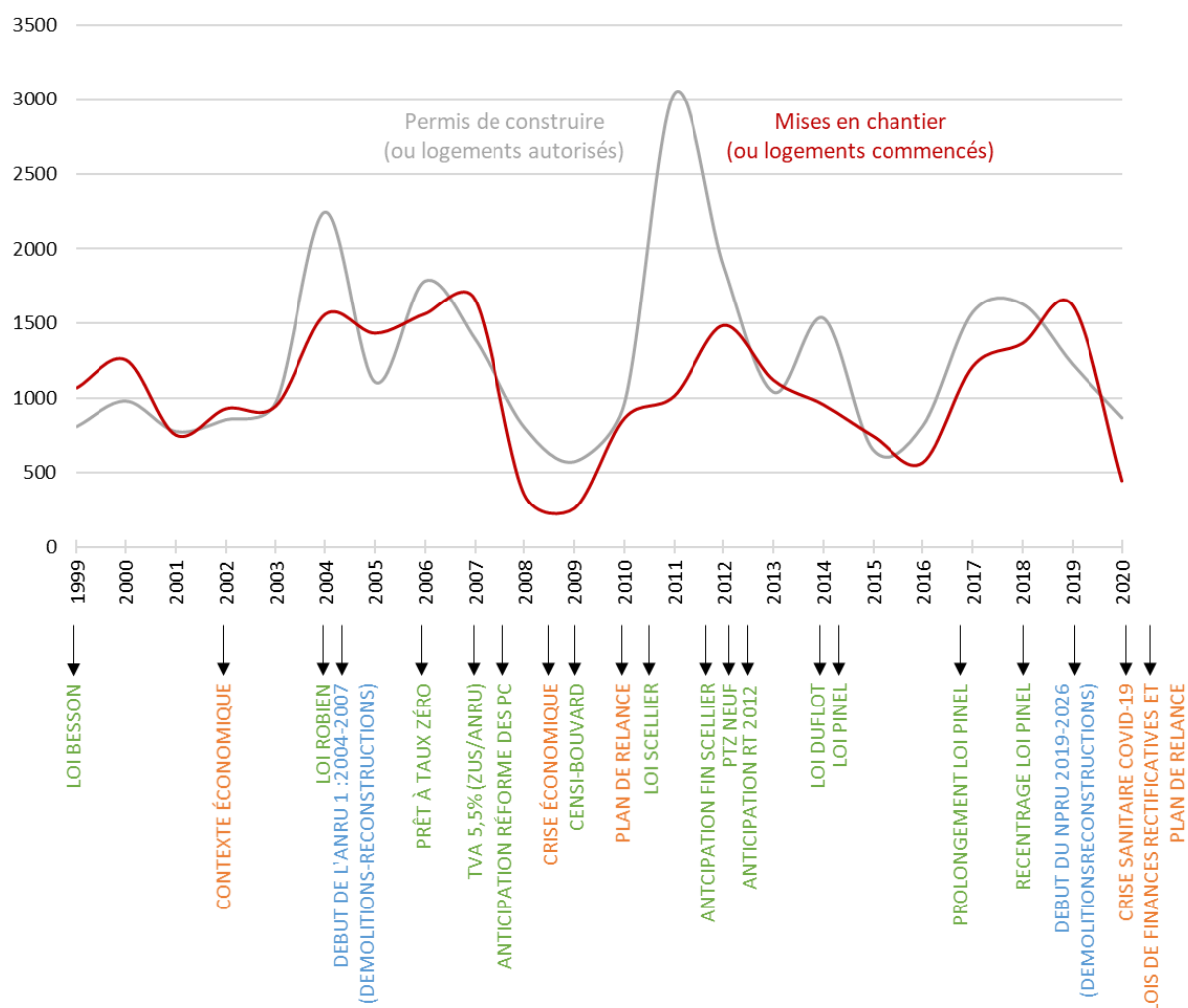


Le nombre de logements mis en chantier a été divisé par 2,5 en 2020 par rapport à la moyenne des 10 dernières années dans la Métropole du Grand Nancy en raison de la crise sanitaire du covid-19. Les professionnels de l'immobilier soulignent que l'épisode de confinement a eu des conséquences significatives. La plupart des chantiers se sont arrêtés durant plusieurs semaines à la fois pour la préservation de la santé des salariés, et pour des problèmes constatés dans les chaînes d'approvisionnement des matériaux de construction. L'adaptation à la crise a provoqué des surcoûts dont la prise en charge fait l'objet de négociations entre les différents acteurs de l'immobilier. Le secteur du bâtiment a notamment bénéficié de dispositifs de soutien public comme le fonds de solidarité, les prêts garantis par l'État et l'activité partielle. Pour les mêmes raisons et en raison de la période électorale, les autorisations ont diminué de 40 % en 2020 par rapport aux 10 dernières années. Mais les permis accordés restent peu nombreux début 2021. Si cela se poursuit, il existe un risque d'effet accordéon dans la construction neuve.

A noter qu'avec en moyenne 1161 mises en chantier de logements par an entre 2017 et 2020, les objectifs de production neuve du 6<sup>ème</sup> PLHD sont dépassés (objectif annuel 920 logements neufs pour la période 2017-2022).

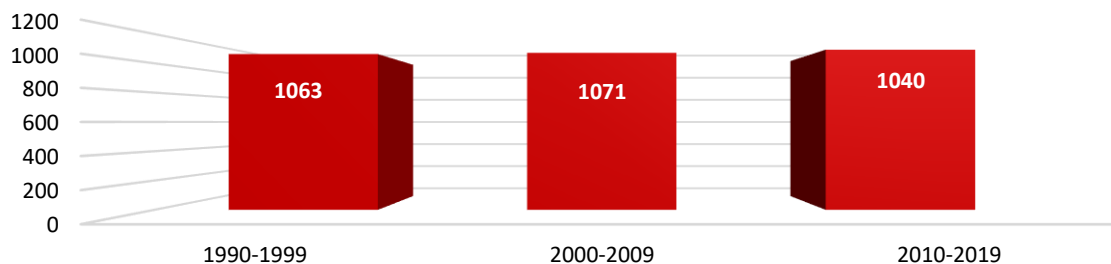
### > Evolution des dynamiques immobilières dans la Métropole du Grand Nancy

Source : DREAL Sitadel2 | Traitement Scalen



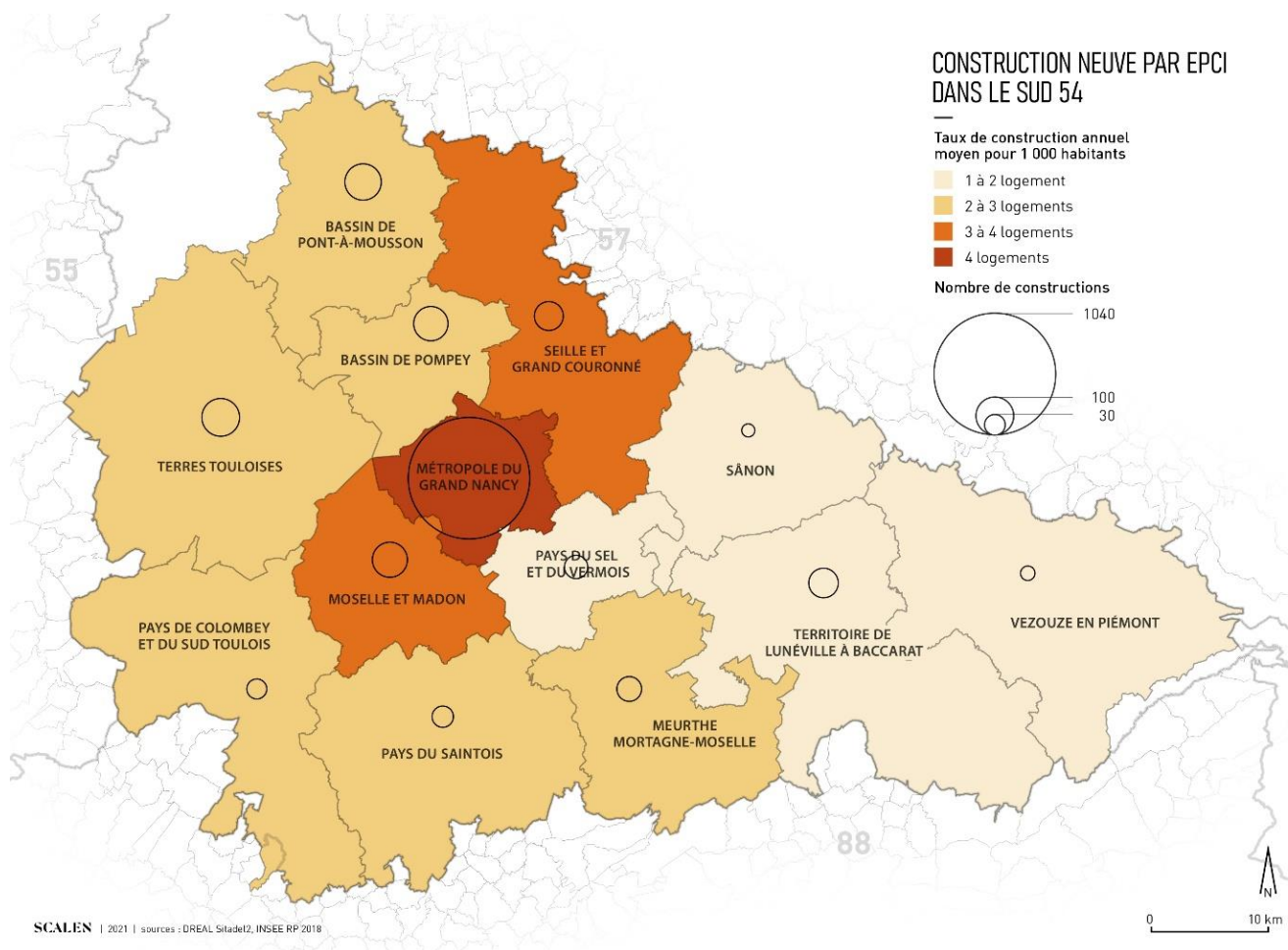
## > Rythme annuel de mise en chantier par décennie depuis 1990 dans la Métropole du Grand Nancy

Source : DREAL Sitadel2 | Traitement Scalen



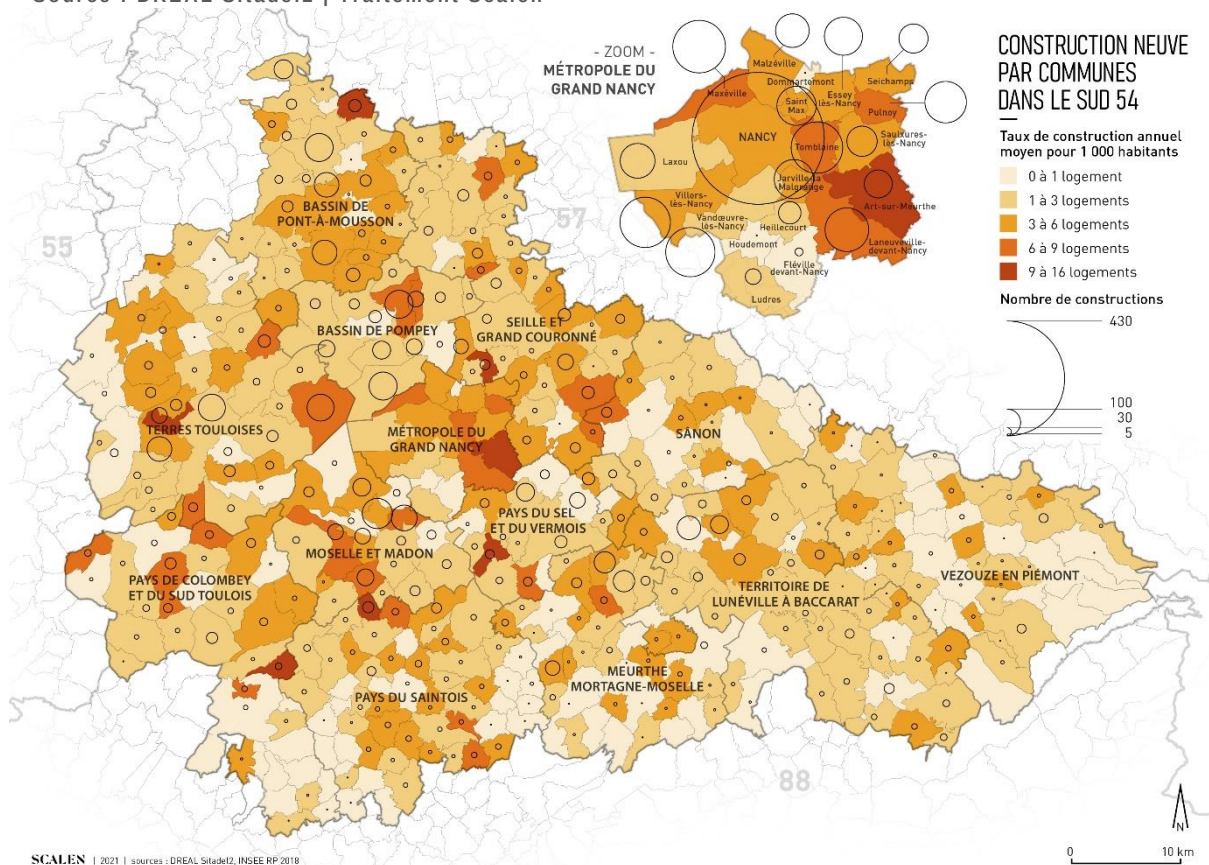
## > Construction neuve dans les intercommunalités du Sud 54 entre 2010 et 2019

Source : DREAL Sitadel2 | Traitement Scalen



## > Construction neuve dans les communes du Sud 54 entre 2010 et 2019

Source : DREAL Sitadel2 | Traitement Scalen



### c) Une production neuve orientée vers des produits de défiscalisation peu adaptés à l'accueil de familles

Au sein de la Métropole du Grand Nancy 83 % des logements mis en chantier sont des appartements dans des collectifs (logements ordinaires et résidences dédiées) et ce taux monte à 95 % pour la ville-centre. Les maisons neuves sont proposées essentiellement en deuxième couronne.

Un recentrage de la construction neuve est observé en B1, zone qui concentre maintenant 80 % des mises en chantier contre environ 50% avant la mise en place du zonage Pinel. La grande majorité des logements réalisés par les promoteurs sont des logements de 2 et 3 pièces commercialisés dans le cadre des dispositifs de défiscalisation nationaux. Ainsi 67% des logements privés commercialisés<sup>9</sup> depuis 2017 sont le fait des investisseurs.

Par ailleurs la réalisation de résidences éligibles aux régimes Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) et Censi-Bouvard a pris de l'ampleur depuis le milieu de la décennie. Les promoteurs proposent des logements de petites surfaces comprenant des services collectifs à destination d'investisseurs. Ceux-ci mettent leur bien en location pour des publics spécifiques en pariant sur le dynamisme de ce segment de marché. Ainsi environ 1 260 logements en résidence étudiantes de ce type ont été produits depuis 2010 ou sont en projet ainsi que 1 060 logements en résidence seniors ; surtout à Nancy. Les chapitres suivants expliqueront les risques de surproduction et les impacts sur le marché existant.

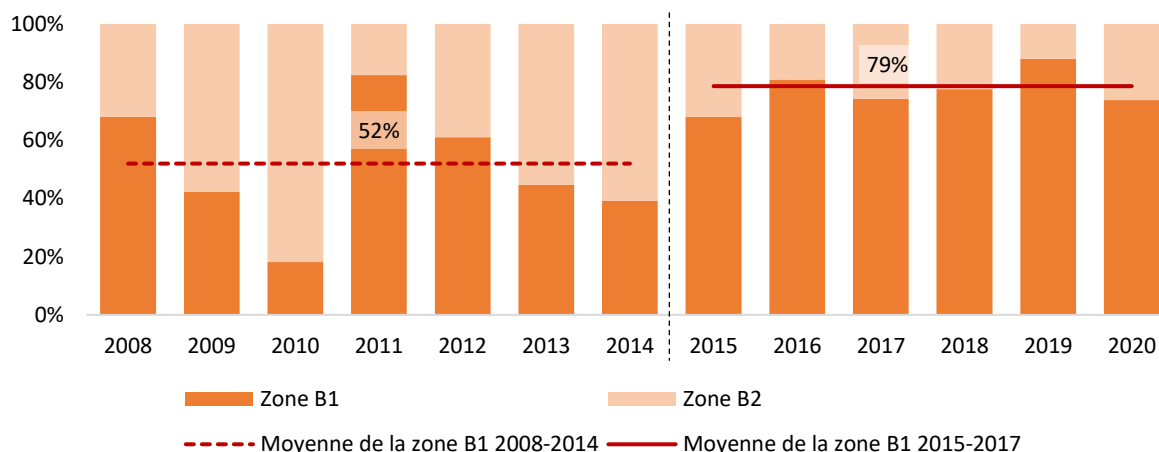
Sur 10 ans le secteur public représente environ 30 % de la production neuve. Cette offre est habituellement peu influencée par la conjoncture immobilière : une partie est réalisée en maîtrise d'ouvrage directe et un complément acheté en VEFA en bloc à des promoteurs (pratique

<sup>9</sup> Hors ventes en bloc à d'autres opérateurs

développée après la crise économique de 2008 et qui perdure aujourd'hui). Toutefois les bailleurs sociaux connaissent une difficulté pour acquérir du foncier ou acheter des lots en VEFA depuis 2019.

#### > Evolution comparée des mises en chantier dans la MGN depuis l'introduction du zonage Pinel en septembre 2014

Source : DREAL Sitadel2 | Traitement Scalen



#### > Mises en chantier dans les communes de la MGN

Source : DREAL Sitadel2 | Traitement Scalen

| Zone Pinel | Communes                  | Période 2010-2020                     |                                         | PLH 2017-2022                         |                                                      |
|------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------|
|            |                           | Mises en chantier annuelles 2010-2019 | Mises en chantier en 2020 (année covid) | Mises en chantier annuelles 2017-2020 | Rappel des objectifs de construction neuve 2017-2022 |
| B2         | Art-sur-Meurthe           | 20                                    | 4                                       | 11                                    | 920                                                  |
| B2         | Dommartemont              | 0                                     | 0                                       | 0                                     |                                                      |
| B2         | Essey-lès-Nancy           | 40                                    | 0                                       | 26                                    |                                                      |
| B2         | Fléville-devant-Nancy     | 2                                     | 1                                       | 2                                     |                                                      |
| B2         | Heillecourt               | 14                                    | 7                                       | 4                                     |                                                      |
| B2         | Houdemont                 | 0                                     | 12                                      | 3                                     |                                                      |
| B2         | Jarville-la-Malgrange     | 61                                    | 0                                       | 18                                    |                                                      |
| B2         | Laneuveville-devant-Nancy | 46                                    | 19                                      | 26                                    |                                                      |
| B1         | Laxou                     | 36                                    | 58                                      | 62                                    |                                                      |
| B2         | Ludres                    | 8                                     | 0                                       | 15                                    |                                                      |
| B2         | Malzéville                | 28                                    | 9                                       | 33                                    |                                                      |
| B1         | Maxéville                 | 79                                    | 1                                       | 103                                   |                                                      |
| B1         | Nancy                     | 433                                   | 46                                      | 471                                   |                                                      |
| B2         | Pulnoy                    | 44                                    | 1                                       | 25                                    |                                                      |
| B1         | Saint-Max                 | 39                                    | 44                                      | 67                                    |                                                      |
| B2         | Saulxures-lès-Nancy       | 23                                    | 31                                      | 21                                    |                                                      |
| B2         | Seichamps                 | 22                                    | 1                                       | 20                                    |                                                      |
| B2         | Tomblaine                 | 73                                    | 31                                      | 29                                    |                                                      |
| B1         | Vandœuvre-lès-Nancy       | 62                                    | 124                                     | 76                                    |                                                      |
| B1         | Villers-lès-Nancy         | 63                                    | 55                                      | 150                                   |                                                      |
|            | <b>Total Métropole</b>    | <b>1 093</b>                          | <b>444</b>                              | <b>1161</b>                           |                                                      |

### 3.2. Des prix de logements neufs devenus inaccessibles aux ménages à revenus moyens

#### Note méthodologique

Les prix exprimés ci-après sont fournis par CecimObs. Les valeurs sont exprimées pour le logement seul hors stationnement. Elles ne portent que sur les logements en TVA normale (20%) hors ventes en bloc et hors résidences services.

Sur la période 2017-2020, 1 703 appartements ont été vendus<sup>10</sup> dans la Métropole du Grand Nancy, soit 425 par an, dont les deux tiers à Nancy. 70 % du total a été acquis par des investisseurs en vue de leur location dans le cadre des dispositifs de défiscalisation et 30 % à des propriétaires occupants. 80% des logements vendus sont des 2 ou 3 pièces.

Durant la période observée les logements se vendent en moyenne à 185 500 €, soit environ 3 500 €/m<sup>2</sup>. Mais ce budget intègre les ventes aux investisseurs, qui achètent des petites surfaces (presque tous les T1-T2 et la moitié des T3). Le budget des propriétaires occupants qui achètent des appartements de plus grandes superficies (T3-T4-T5) est mécaniquement plus élevé. Il est de 222 200 € pour 64 m<sup>2</sup>, soit 50 000 € de plus de celui des investisseurs (49 m<sup>2</sup>).

Ces chiffres lissés sur 4 ans masquent également l'élévation des prix. Ainsi en se basant sur les données les plus récentes, au premier semestre 2021 le budget moyen d'un appartement neuf s'élève à 198 000 €, soit un prix moyen de 3 607 €/m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 55 m<sup>2</sup>. Les prix continuent d'augmenter régulièrement y compris durant la période de crise sanitaire, à hauteur de :

- ◆ +16 % sur le budget moyen depuis 2017 dans la Métropole et +24 % à Nancy
- ◆ +11 % sur le prix moyen/m<sup>2</sup> depuis 2017 dans la Métropole et +12% à Nancy

L'impact de la mise en place de la RE2020<sup>11</sup> sur les niveaux de prix sera à analyser dans l'avenir.

Avec un prix moyen de 3 607 €/m<sup>2</sup> le marché nancéen reste inférieur à certaines grandes agglomérations de la moitié est de la France : 3 692 €/m<sup>2</sup> à Lille, 3 754 €/m<sup>2</sup> à Grenoble, 4 050 €/m<sup>2</sup> à Strasbourg, 5 273 €/m<sup>2</sup> à Annecy, 5 182 €/m<sup>2</sup> à Lyon. Il est en revanche plus onéreux qu'en Bourgogne-Franche-Comté avec 3 435 €/m<sup>2</sup> pour Dijon et 3 340 €/m<sup>2</sup> pour Besançon.

Au sein de la Métropole les différences de prix constatées par le passé entre Nancy et les autres communes s'estompent car les programmes neufs se situent en zone B1 et que la majorité des logements produits sont des T2-T3 aux coûts globalement similaires (le volume des programmes en B2 est résiduel). Ainsi le prix moyen est à 3 636 €/m<sup>2</sup> dans la ville centre contre 3 565 €/m<sup>2</sup> dans le reste de l'agglomération.

#### > Logements collectifs vendus à dans la Métropole du Grand Nancy entre janvier 2017 et juin 2021

Source : CecimObs-TVA 20%

|                              | 2017                   | 2018                   | 2019                   | 2020                   | 2021 (01 à 06)         |
|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Nombre de commercialisations | 294                    | 302                    | 596                    | 511                    | 308                    |
| % d'investisseurs            | 83%                    | 82%                    | 70%                    | 68%                    | 66%                    |
| Surfaces moyennes            | 53 m <sup>2</sup>      | 53 m <sup>2</sup>      | 52 m <sup>2</sup>      | 55 m <sup>2</sup>      | 55 m <sup>2</sup>      |
| Budget moyen                 | 170 902 €              | 175 139 €              | 181 593 €              | 193 253 €              | 198 228 €              |
| Prix moyen                   | 3 243 €/m <sup>2</sup> | 3 322 €/m <sup>2</sup> | 3 474 €/m <sup>2</sup> | 3 519 €/m <sup>2</sup> | 3 607 €/m <sup>2</sup> |

<sup>10</sup> TVA normale à 20% à des particuliers, hors ventes en bloc et hors résidences services.

<sup>11</sup> Voir plus loin dans le document.



> **Logements collectifs vendus dans la Métropole du Grand Nancy en 2020 par nombre de pièces**

Source : CecimObs-TVA 20%

|                 | T1         | T2         | T3         | T4         | T5+        | Total      |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nombre          | 26         | 214        | 210        | 49         | 12         | 511        |
| Surface moyenne | 31 m²      | 41 m²      | 64 m²      | 83 m²      | 104 m²     | 55 m²      |
| Budget moyen    | 115 485 €  | 154 824 €  | 215 363 €  | 276 595 €  | 384 723 €  | 193 253 €  |
| Prix moyen      | 3 772 €/m² | 3 737 €/m² | 3 386 €/m² | 3 343 €/m² | 3 699 €/m² | 3 519 €/m² |

Le tableau ci-dessous qui met en relation le coût d'un T3 et les ressources minimales nécessaires pour accéder à la propriété, montre qu'avec la hausse des prix il faudrait disposer d'un revenu minimal de 2 872 € par mois en 2021 pour acquérir ce type de bien (uniquement accessible aux 40 % de ménages les plus aisés du territoire) alors qu'en 2002 un revenu mensuel de 2 250 € suffisait. Ainsi à l'époque un ménage pouvait acquérir un T3 d'environ 60 m² avec un budget de 129 000 € : aujourd'hui avec le même budget ce même ménage ne pourrait plus acheter qu'un studio de 27 m². Cette simulation montre **l'inadéquation grandissante entre le prix du marché et le revenu des ménages. Les taux d'emprunts historiquement bas ne suffisent pas pour compenser la hausse des prix et ce marché reste trop onéreux pour les primo-accédants.**

> **Prix des logements et revenus des ménages**

Source : Traitement Scalen

| Année | Prix d'un T3 | Montant emprunté (90% du prix total) | Mensualités                            | Revenu mensuel minimal (endettement maximum de 33%) |
|-------|--------------|--------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 2002  | 129 000 €    | 116 000 €                            | 750 €<br>(emprunt à 4,20% sur 20 ans)  | 2 250 €                                             |
| 2015  | 205 000 €    | 184 500 €                            | 1006 €<br>(emprunt à 2,20% sur 20 ans) | 3 018 €                                             |
| 2021  | 215 000 €    | 193 500 €                            | 948 €<br>(emprunt à 1,00% sur 20 ans)  | 2 872 €                                             |

Cette simulation porte sur un logement de 60 m². Pour un logement familial de 5 pièces il faut disposer en moyenne d'un budget de 275 000 à 400 000 €, donc un budget très élevé par rapport aux revenus des ménages nancéiens.

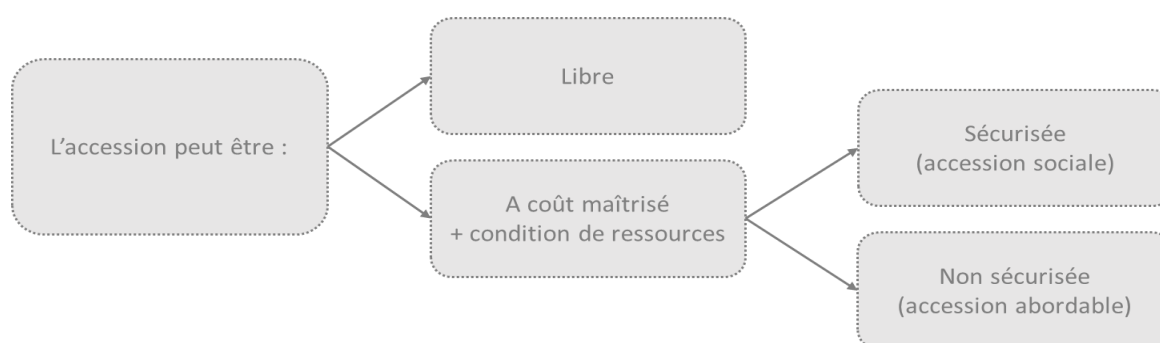
Comparativement, dans des programmes en accession abordable soutenus par la Métropole à destination de **ménages à revenus modestes, le prix est plafonné à 2 300 €/m²**, ce qui permet d'acquérir un T4 de 81 m² à 185 500 € dans un programme commercialisé dans la ZAC Biancamaria à Vandœuvre. Cela correspond à une décote de budget de 37 % pour un produit similaire dans le marché libre.

|                     | Logement neufs libres |                 |             |                   | Logements neufs accession sociale ou abordable |            |              |               |
|---------------------|-----------------------|-----------------|-------------|-------------------|------------------------------------------------|------------|--------------|---------------|
|                     |                       |                 |             |                   |                                                |            |              |               |
| Commune             | Nancy                 | Nancy           | Nancy       | Nancy             | Villers                                        | Vandœuvre  | Tomblaine    | Seichamps     |
| Programme           | La cour des grands    | Au fil de l'eau | L'essentiel | Jardins suspendus | Horizon                                        | Eden       | Clos Vivaldi | Le carré vert |
| Année de livraison  | 2019                  | ≥ 2021          | 2019        | ≥ 2021            | 2020                                           | 2019       | ≥ 2021       | 2021          |
| Typologie – Surface | T4 – 88 m²            | T4 – 83 m²      | T4 – 88 m²  | T4 – 82 m²        | T5 – 95 m²                                     | T4 – 78 m² | T4 – 92 m²   | T4 – 80 m²    |
| Prix min. typologie | 313 000 €             | 244 000 €       | 241 000 €   | 231 500 €         | 205 000 €                                      | 183 000 €  | 221 000 €    | 164 200 €     |
| Prix/m²             | 3 557 €/m²            | 2 938 €/m²      | 2 739 €/m²  | 2 823 €/m²        | 2 158 €/m²                                     | 2 346 €/m² | 2 402 €/m²   | 2 053 €/m²    |

### 3.3. La Métropole active des leviers pour aider l'accès à la propriété

La Métropole agit pour faciliter l'accès à la propriété des Grand Nancéiens sur le territoire. C'est un moyen de faciliter les parcours résidentiels des ménages en particulier des jeunes, de libérer du parc locatif pour une nouvelle population, ou encore de diversifier l'habitat notamment en quartier politique de la ville. L'accès permet aussi aux ménages concernés d'épargner, un loyer étant considéré comme « à fonds perdus ».

Pour mener à bien sa politique d'aide à l'accès à coût maîtrisé (voir niveaux de prix concernés dans la colonne « neuf aidé » du tableau), la Métropole met en œuvre les outils suivants.



#### > Estimation de la capacité d'achat maximum des ménages

Source : Filosofi | Traitement Scalen

Hypothèses : Endettement de 33 % des revenus mensuels et taux d'emprunt de 1,35 % sur 25 ans

| Classes de revenus         | Revenus mensuels maxi en € | Capacité d'emprunt maxi en € (33% du revenu) | Budget d'acquisition maxi durée emprunt 25 ans   | Produits possibles (m²)  |                         |                      |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|
|                            |                            |                                              |                                                  | Neuf libre<br>3 466 €/m² | Neuf aidé<br>2 300 €/m² | Ancien<br>1 824 €/m² |
| Modestes - 1e décile       | 563                        | 186                                          | Capacité trop faible pour accéder à la propriété |                          |                         |                      |
| Modestes - 2e décile       | 1 179                      | 389                                          |                                                  |                          |                         |                      |
| Modestes - 3e décile       | 1 685                      | 556                                          | 131 000                                          | 38                       | 57                      | 72                   |
| Moyens - 4e décile         | 2 095                      | 691                                          | 163 000                                          | 47                       | 71                      | 89                   |
| Moyens - 5e décile         | 2 474                      | 816                                          | 193 000                                          | 56                       | 84                      | 106                  |
| Intermédiaires - 6e décile | 2 878                      | 950                                          | 233 000                                          | 67                       | 101                     | 128                  |
| Intermédiaires - 7e décile | 3 351                      | 1 106                                        | 260 000                                          | 75                       | 113                     | 143                  |
| Aisés - 8e décile          | 4 001                      | 1 320                                        | Ménages aisés ayant un grand choix résidentiel   |                          |                         |                      |
| Aisés - 9e décile          | 5 162                      | 1 703                                        |                                                  |                          |                         |                      |
| Aisés - 10e décile         | > 5 162                    | > 1703                                       |                                                  |                          |                         |                      |

**Le développement du Prêt Social Location-Accession (PSLA)** dans le cadre de la délégation de compétences des aides à la pierre. Ce dispositif permet à l'acquéreur de bénéficier de la TVA à taux réduit à 5,5% et d'une exonération de TFPB pendant 15 ans ; mais aussi que son achat soit « sécurisé » par une garantie de rachat et de relogement. 17 opérations pour un total de 209 logements ont été agréées depuis 2013, avec 5 opérateurs : Batigère Maison Familiale, Le Coin du Feu, Meurthe-et-Moselle Habitat, Le Nid, Logiest.



## > Plafonds de ressources PSLA en 2020 en euros

Source : Métropole du Grand Nancy

| Nombre de personnes                                 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5 et + |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Revenu fiscal de référence de l'année N-2 (annuel)  | 24 740 | 32 990 | 38 160 | 42 284 | 46 398 |
| Revenu fiscal de référence de l'année N-2 (mensuel) | 2062   | 2749   | 3180   | 3524   | 3867   |

Le dispositif a été ajusté en 2020 : pour les opérations situées sur la ville de Nancy le prix de vente Hors Taxe est fixé à 2 965 €/m<sup>2</sup> SU ; 2 588 €/m<sup>2</sup> SU pour les opérations situées sur toutes les autres communes de la Métropole.

**L'aide à la surcharge foncière pour les opérations PSLA.** Cette aide de la Métropole est uniquement valable pour les opérations dont le prix plafond est inférieur à 2 300 €/m<sup>2</sup> SU. Le plafond de l'assiette de subvention de la surcharge foncière est fixé à 10 000 € par logement. La subvention atteint 3 000 € maximum hors QPV et 4 000 € maximum en QPV. Une bonification de l'aide à la surcharge foncière pour l'accession sociale peut s'y ajouter, jusqu'à hauteur de 7 000 €. 735 500 € d'aides métropolitaines ont été apportées dont 100 000 € au titre de la bonification ont été attribuées depuis la mise en œuvre du dispositif en 2013.

**La TVA réduite à 5,5 %** pour diversifier les logements dans un périmètre de 300 mètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Elle s'applique aux résidences principales pour les personnes physiques dont les revenus sont au plus égaux aux plafonds PLS accession, et dont le prix de vente est au plus égal aux plafonds en vigueur pour les logements agréés PSLA.

**La prime ANRU de 10 000 €** dans les quartiers NPRU si l'acquisition subventionnée par l'ANRU bénéficie d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété. Le prix de vente de ces logements en accession ne peut dépasser le plafond du PLS accession, diminué de la subvention de l'Agence. 359 primes de 10 000 € ont été identifiées dans la convention signée en 2020 avec l'ANRU.

**L'aide métropolitaine à la personne de 5 000 €** pour les ménages primo-accédants sous plafonds de ressources PSLA, qui acquièrent un logement neuf d'au moins 85 m<sup>2</sup>.

**La vente HLM**, développée plus loin dans le document.

## 3.4. La RE2020, un changement de paradigme dans les réglementations

### a) Les principes de la RE2020

La nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) est l'un des rouages de l'ambition climatique française, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux bâtiments (-49% d'ici 2030) et atteindre la neutralité carbone en 2050<sup>12</sup>. Néanmoins, la construction neuve n'est qu'une facette des enjeux à relever pour le bâtiment : sur les 46 MteqCO<sub>2</sub> (mégatonne équivalent CO<sub>2</sub>) annuels que le secteur bâtiment doit économiser d'ici 2030, la RE2020 pourrait contribuer<sup>13</sup> à hauteur de 7 MteqCO<sub>2</sub>.

Au sein de la Métropole du Grand Nancy le bâtiment représente 44 % des consommations d'énergie finales (1<sup>ère</sup> position des secteurs) et 31 % des émissions de GES (2<sup>ème</sup> position des secteurs après l'industrie)<sup>14</sup>.

Le passage d'une réglementation thermique (RT) à une réglementation environnementale (RE) marque une évolution profonde de la manière de construire un bâtiment, avec notamment la prise en compte de son empreinte carbone sur l'ensemble de son cycle de vie, depuis l'extraction des matières premières à la déconstruction.

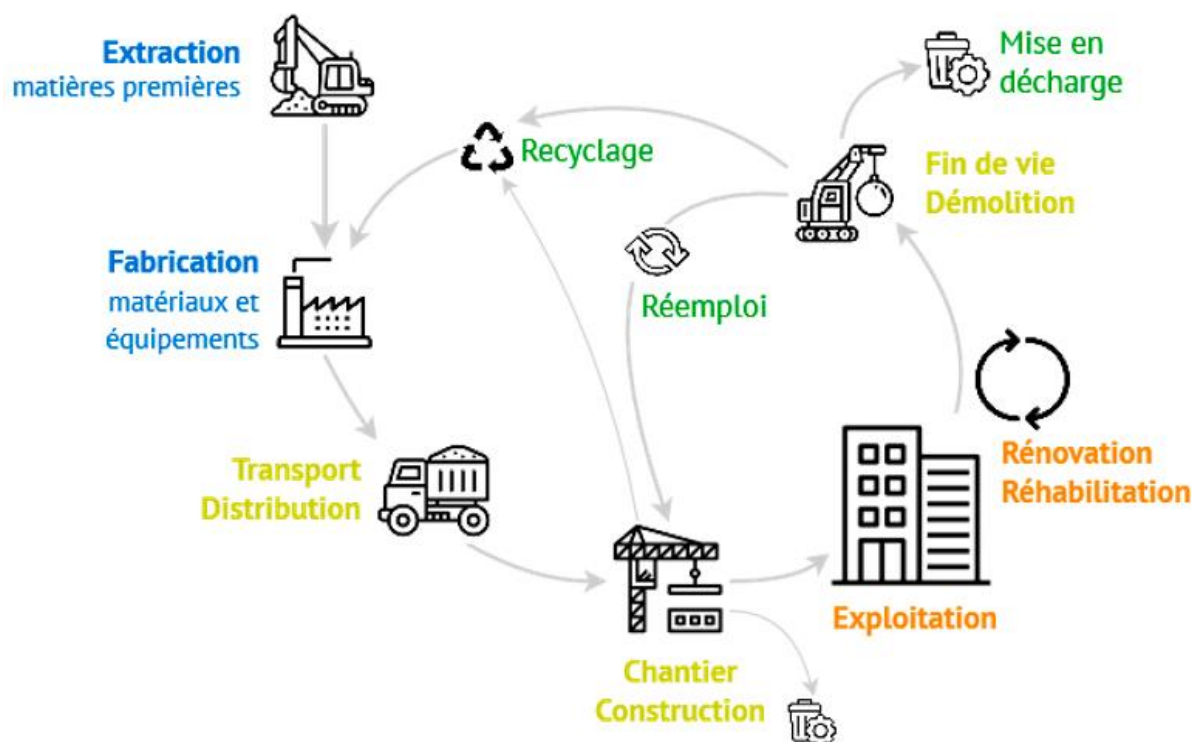
<sup>12</sup> La neutralité carbone est un objectif instauré par la loi Énergie Climat (2019), renforcé par la Stratégie Nationale Bas Carbone (révisée en 2020) et la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (2020).

<sup>13</sup> Sur la partie construction, qui représente 60% de l'emprunte carbone du bâtiment contre 40% pour son exploitation

<sup>14</sup> Sources : ministère de la Transition écologique (chiffres 2019), ATMO Grand Est (Invent'Air V2021, émissions au format PCAET, PRG 2013 et consommations d'énergie finale corrigée des variations climatiques),

## > Une approche en cycle de vie du bâtiment

Source : E6



Les objectifs de la RE2020 consistent à :

- ◆ Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs et la baisse des consommations d'énergie initiées par les précédentes RT.
- ◆ Construire des logements adaptés aux conditions climatiques futures (confort d'été, confort d'hiver, résistance des matériaux, etc.).
- ◆ Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en réduisant significativement les émissions de carbone tout au long de leur cycle de vie.
- ◆ Assurer une bonne qualité de l'air intérieur et une bonne ventilation (l'un des principaux défauts observés à la livraison des bâtiments neufs actuels).

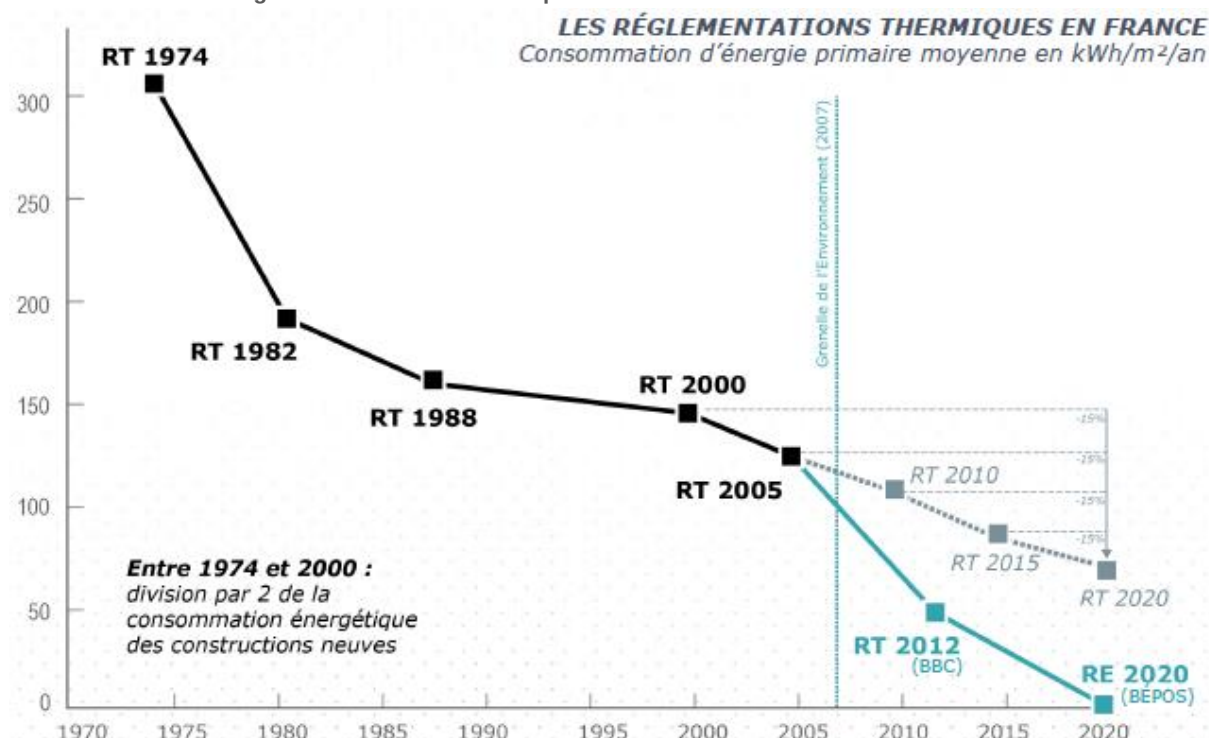
Elle s'appliquera d'abord aux permis de construire des logements neufs (à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022<sup>15</sup>), et ultérieurement pour le tertiaire. De plus, pour les logements, les exigences liées à la diminution de l'empreinte carbone vont se renforcer avec 3 périodes, afin de permettre aux acteurs de la construction de s'adapter :

- ◆ 2022 à 2024 : -15 %.
- ◆ 2025 à 2027 : -25 %.
- ◆ 2028 à 2030 : -30 %.

Les conséquences sur le marché et sur les prix de sortie seront à observer avec attention : les estimations actuelles varient de manière importante selon l'interlocuteur (État ou promoteur).

<sup>15</sup> L'entrée en vigueur de la RE 2020 était initialement prévue pour les logements le 1<sup>er</sup> janvier 2021. En raison de la crise sanitaire, elle a été repoussée une 1<sup>ère</sup> fois à l'été 2021, avant d'être finalement décalée au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## > Evolution des réglementations thermiques en France



## b) Une expérimentation lancée dans la Métropole du Grand Nancy

Dans la Métropole au sein de la ZAC Biancamaria de Vandœuvre-lès-Nancy, une opération est actuellement initiée avec le label E+C- qui préfigure la RE2020. L'appel à projet a été lancé sur l'îlot E1 pour 3 immeubles sur le Boulevard Barthou. De belle hauteur, à forme urbaine vertueuse (compacité, efficacité des bâtiments et mutabilité des espaces) et à énergie positive (démarche « zéro facture énergétique »), ils sont articulés autour d'une « forêt urbaine » en cœur d'îlot d'environ 3 000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment démonstrateur intègre 60 kg de matériaux biosourcés/m<sup>2</sup> et les autres 18 kg/m<sup>2</sup>.

### 3.5. A retenir : Marché du neuf

- Une spécialisation territoriale dans les produits construits : du collectif dans la Métropole et les agglomérations relais, et de l'individuel dans les autres territoires du Sud 54.
- Des dispositifs de défiscalisation nationaux qui provoquent une distorsion de marché au sein de la Métropole entre les zones B1 et B2. La concurrence est exacerbée en zone B1 pour le foncier et la production de surface de plancher d'habitat. Pour équilibrer leurs opérations et les coûts de sortie, les bailleurs sociaux ne peuvent pas acheter le foncier aussi cher que les promoteurs privés, et ne parviennent plus à construire autant que prévu durant les dernières années.
- Les T2-T3 sont prédominantes dans le secteur privé et destinés aux investisseurs (70% des ventes de promoteurs).
- Une augmentation des prix dans le privé qui s'accélère en particulier pour le collectif en zone B1 et qui devient prohibitif pour les jeunes / primo-accédants et les ménages modestes.
- Des initiatives de la Métropole qui aident certains ménages à accéder à la propriété.
- Une RE2020 qui aura des impacts sur les pratiques de construction et sur les coûts de sortie.

## 4. LE MARCHÉ DES LOGEMENTS ANCIENS

### Note méthodologique

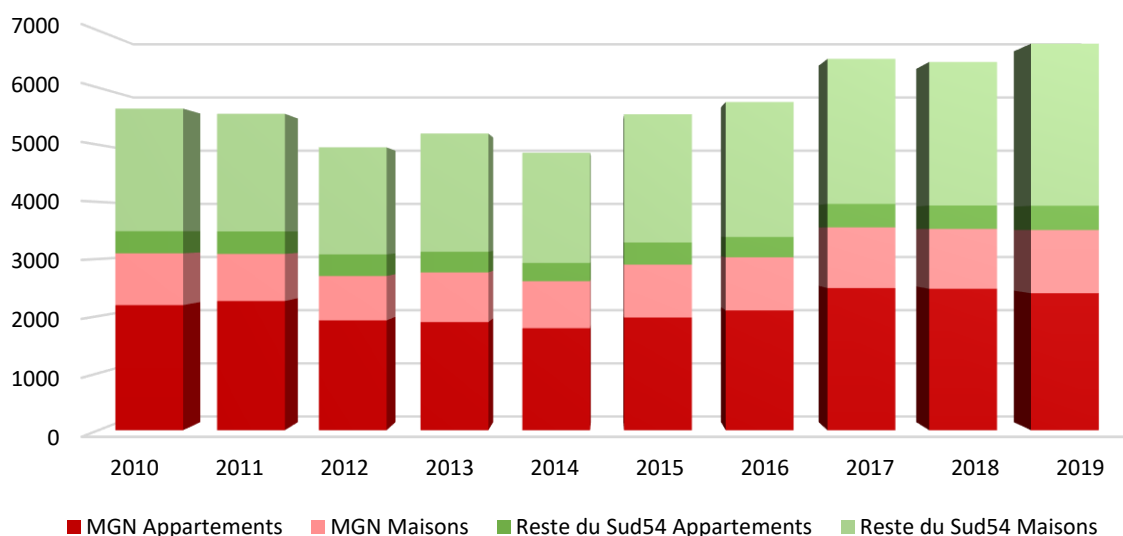
Les données présentées dans cette partie reposent sur des notions fiscales. Ce sont les ventes immobilières publiées dans les conservations des hypothèques, complétées par le descriptif des biens du cadastre. Sont considérés comme neufs ou récents les logements assujettis à la TVA (vente après l'achèvement dans les 5 ans). Sont considérés comme anciens les biens assujettis aux droits de mutation, les logements vendus plus de 5 ans après l'achèvement ou ayant déjà fait l'objet d'une première mutation à titre onéreux et revendus avant l'expiration de ce délai.

### 4.1. Un marché du logement ancien dynamique

Le marché des particuliers correspond aux acquisitions à l'unité de maisons et d'appartements. Depuis une décennie il représente **5 720 transactions par an dans le Sud 54 dont 3 080 dans la Métropole du Grand Nancy (54 %)**. En raison de la fonction des différentes communes et de l'histoire de leur parc de logement, des « spécialisations » s'observent. Ainsi le Grand Nancy concentre 85 % du marché d'appartements anciens (phénomène également observé dans les grandes agglomérations françaises), tandis que 71 % des ventes de maisons anciennes se réalisent dans le reste du Sud 54.

#### > Evolution du nombre de transactions de logements vendus seuls dans le Sud 54

Source : DV3F | Traitement Scalen



Une analyse plus fine de l'évolution des ventes révèle des fluctuations, en partie liées aux dispositifs nationaux tels que les prêts à taux zéro (PTZ) qui permettent de soutenir l'accession à la propriété des primo-accédants dans l'ancien.

En 2005, l'ouverture de ce dispositif à l'acquisition de logements anciens sans obligation de travaux, ainsi que les modifications des conditions d'attribution avaient entraîné une forte progression du nombre de bénéficiaires. La crise de 2008 marque un ralentissement des transactions et du nombre de PTZ, mais un rebond s'observe en 2010-2011. L'embellie est de courte durée. La suppression du PTZ+ dans l'ancien en 2012 marque une décrue des transactions : la réforme a vraisemblablement rendu l'accession à la propriété des primo-accédants dans le parc abordable plus difficile. Puis en 2015, intervient une nouvelle réforme du PTZ qui élargit le dispositif en le rendant plus attractif, en permettant aux logements anciens d'être éligibles sous réserve de travaux d'au moins 25 % du prix total. Le marché repart à la hausse et les transactions des particuliers s'accroissent en 2017. Ces tendances qui s'expliquent aussi par des taux d'intérêt bas sont également constatées au niveau national par les notaires.

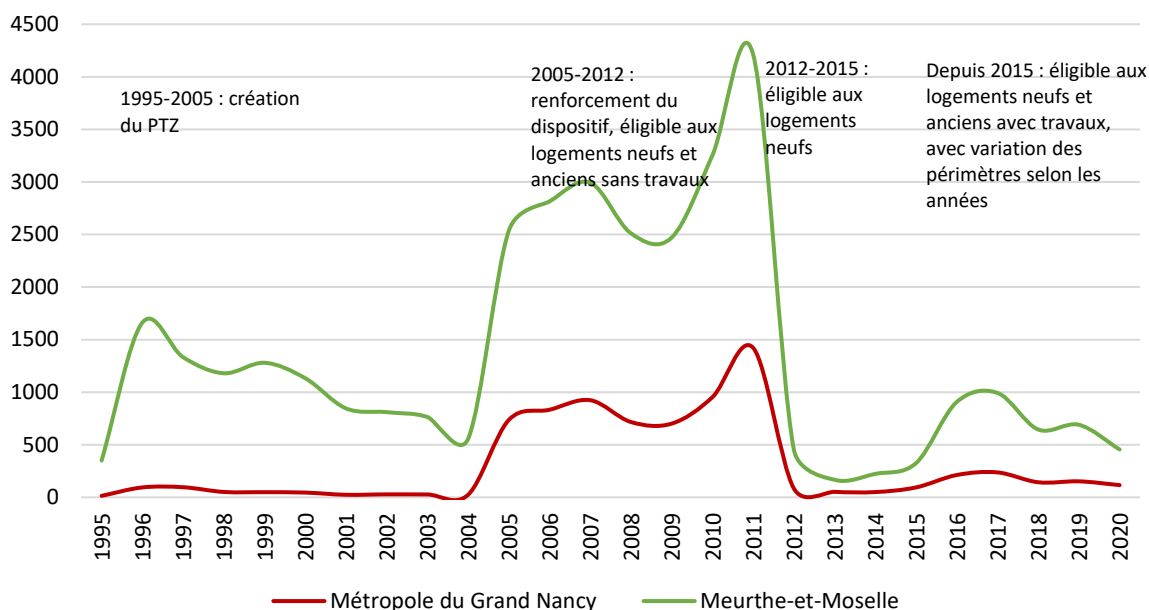
### Évolution du PTZ en 2021

L'article 164 de la loi de finances n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 pour 2021 modifie à la marge le dispositif :

- Le PTZ est reconduit jusqu'au 31 décembre 2022 (*sous réserve de nouvelles modifications après les élections Présidentielles*) selon les mêmes zonages : l'ancien dans les zones B2 et C.
- Un changement de la période prise en compte concernant les ressources permettant ou non d'obtenir le PTZ. Le montant total des ressources sera apprécié à la date d'émission de l'offre de prêt, donc année en cours plutôt que l'année N-2.

### > Evolution du nombre de PTZ accordés en Meurthe-et-Moselle

Source : SGFGAS



Note : Ces dernières années dans la Métropole, les PTZ dans l'ancien représentent plus de 40% de l'ensemble des PTZ accordés.

## 4.2. L'ancien reste une solution pour les ménages malgré une augmentation de prix

### Note méthodologique

Les évolutions de prix présentées ci-après sont les budgets médians (50% des transactions ont des valeurs supérieures, 50% inférieures) exprimées en euros constants. Ce sont les prix en valeur réelle, c'est-à-dire que les prix en euros courants ont été corrigés en fonction de l'inflation. L'année de conversion utilisée est 2020.

Comme dans le reste du pays, le début des années 2000 a été marqué dans le Sud Meurthe-et-Moselle par une progression rapide et constante des prix immobiliers dans l'ancien pour connaître un pic en 2008. La tendance s'est inversée à suite de la crise immobilière de 2008, se traduisant par 7 ans de baisses consécutives avant une remontée depuis 2016.

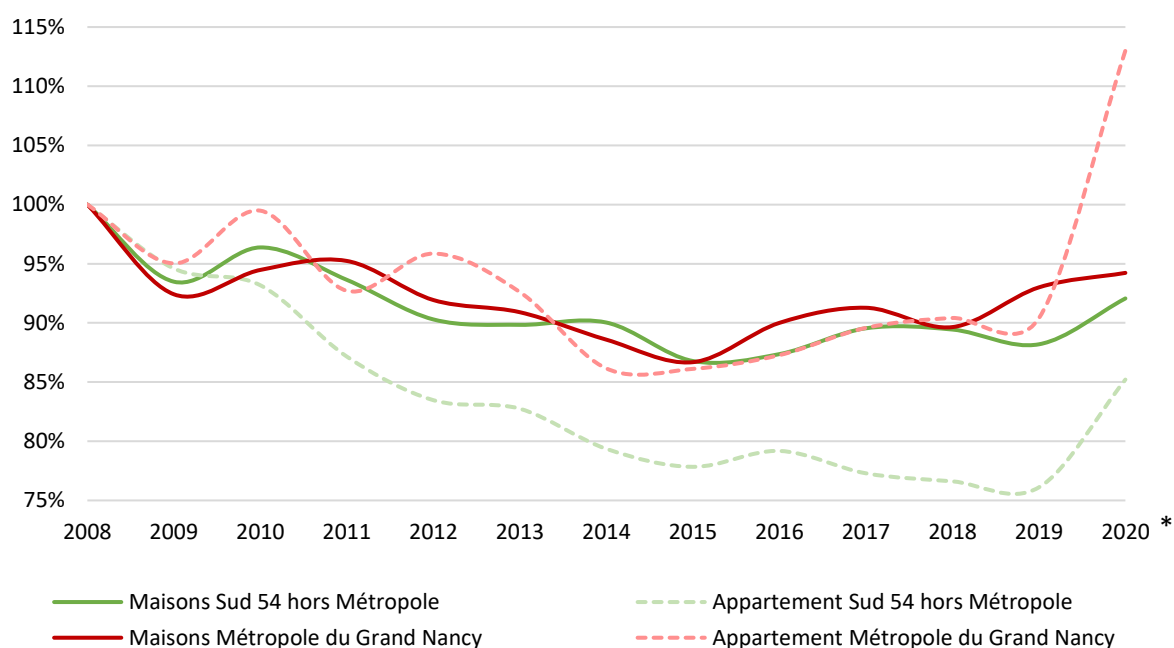
Au sein de la Métropole du Grand Nancy, la diminution du volume des transactions durant la période 2010-2015 s'est accompagnée d'une correction des prix médians à la baisse (-14 % par rapport à 2008). Mais un effet de rattrapage est constaté depuis. Les prix repartent à la hausse et le budget consacré pour l'acquisition d'une maison avoisine celui de 2010 tandis que celui d'un appartement retrouve en 2019 son niveau de 2013. Dans le graphique, 2020 ne porte pas sur l'année complète mais à ce stade une envolée des prix est constatée pour les appartements qui atteignent leur niveau le plus élevé de la période récente (+13 % par rapport à 2008). Le reste du Sud 54 suit la même tendance mais avec des intensités moindres.

Plusieurs facteurs ont créé un effet levier pour l'acquisition, notamment :

- ◆ Les taux d'intérêt d'emprunt restent à des niveaux historiquement bas.
- ◆ La formule du prêt à taux zéro (PTZ) mise en place en 2015 dans l'ancien a dynamisé le marché en résolvabilisant les nouveaux acquéreurs, ce qui a certainement permis de doper les ventes.
- ◆ La crise sanitaire du covid-19 et ses confinements a pu déclencher un certain nombre de décisions sur les besoins de changement de logement pour un cadre plus agréable, une surface plus importante ...

> **Budgets médians en euros constants 2020 pour l'achat de logements anciens - Base 100 en 2008**

Source : DV3F, INSEE pouvoir d'achat | Traitement Scalen



\* Les résultats de l'année 2020 sont partiels et ne portent pas sur l'année complète

En 2019 un appartement ancien sur deux se négocie en-dessous de 93 000 € dans la Métropole soit 1 750 €/m<sup>2</sup> (95 000 € et 1 875 €/m<sup>2</sup> à Nancy) contre 80 000 € soit 1 089 €/m<sup>2</sup> dans le reste du Sud 54. Le budget est donc 1,16 fois plus élevé. Le prix au mètre carré est en revanche 1,72 fois plus haut car les surfaces proposées sont plus petites de 16 m<sup>2</sup>. De manière générale, les appartements anciens dans les copropriétés des années 1950-1970 sont abordables financièrement aux ménages modestes et aux primo-accédants ou aux familles, sous réserve de ne pas avoir à réaliser plus tard d'importants travaux de mises aux normes.

A la même date une maison ancienne sur deux s'achète en-dessous de 208 000 € dans la Métropole (246 000 € à Nancy) contre 143 000 € dans le reste du Sud 54 pour des surfaces similaires. Le prix est donc 1,45 fois plus élevé. Les maisons financièrement les plus accessibles sont le plus souvent en bande et présentent de petites surfaces habitables, généralement composées d'un séjour et d'une cuisine au rez-de-chaussée et de deux ou trois chambres à l'étage. Elles sont souvent construites entre 1950 et 1970 sur des terrains de 190 à 300 m<sup>2</sup>, mais la question de la mise aux normes énergétiques de ce parc de qualité thermique médiocre reste toutefois entière. Des maisons de la même époque en lotissement situées en première couronne voire en seconde couronne sont également prisées. Là aussi ces logements ont été construits à une période où la performance énergétique n'était pas un sujet (les premières réglementations datent du milieu des années 1970). Lors des entretiens avec les 20 communes, les élus confirment un début de renouvellement générationnel dans leurs lotissements de ces époques ; et identifient la multiplication des cas de rénovations de maisons dans les 12 à 18 mois suivant leur acquisition par des jeunes ménages.



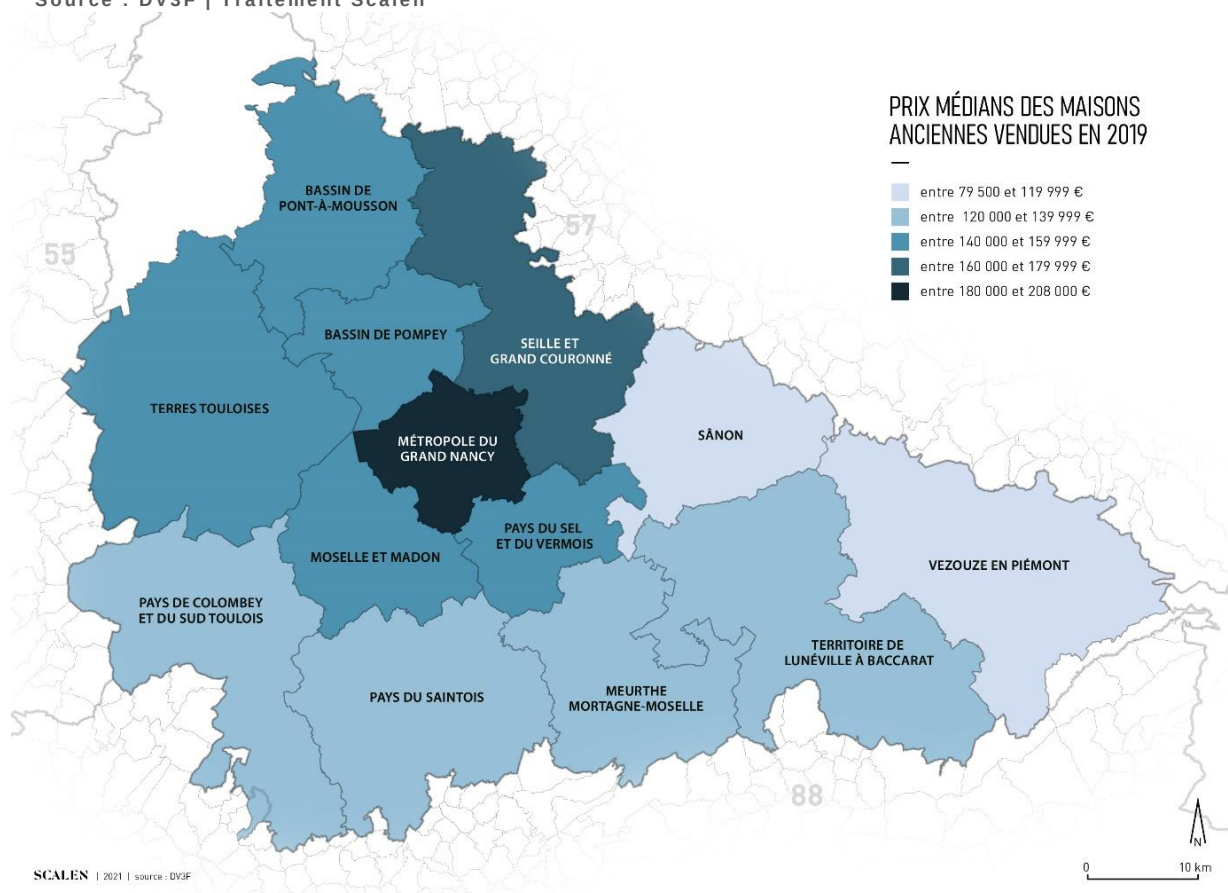
### > Prix dans l'ancien dans la Métropole du Grand Nancy et le Sud54 en 2019

Source : DV3F | Traitement Scalen

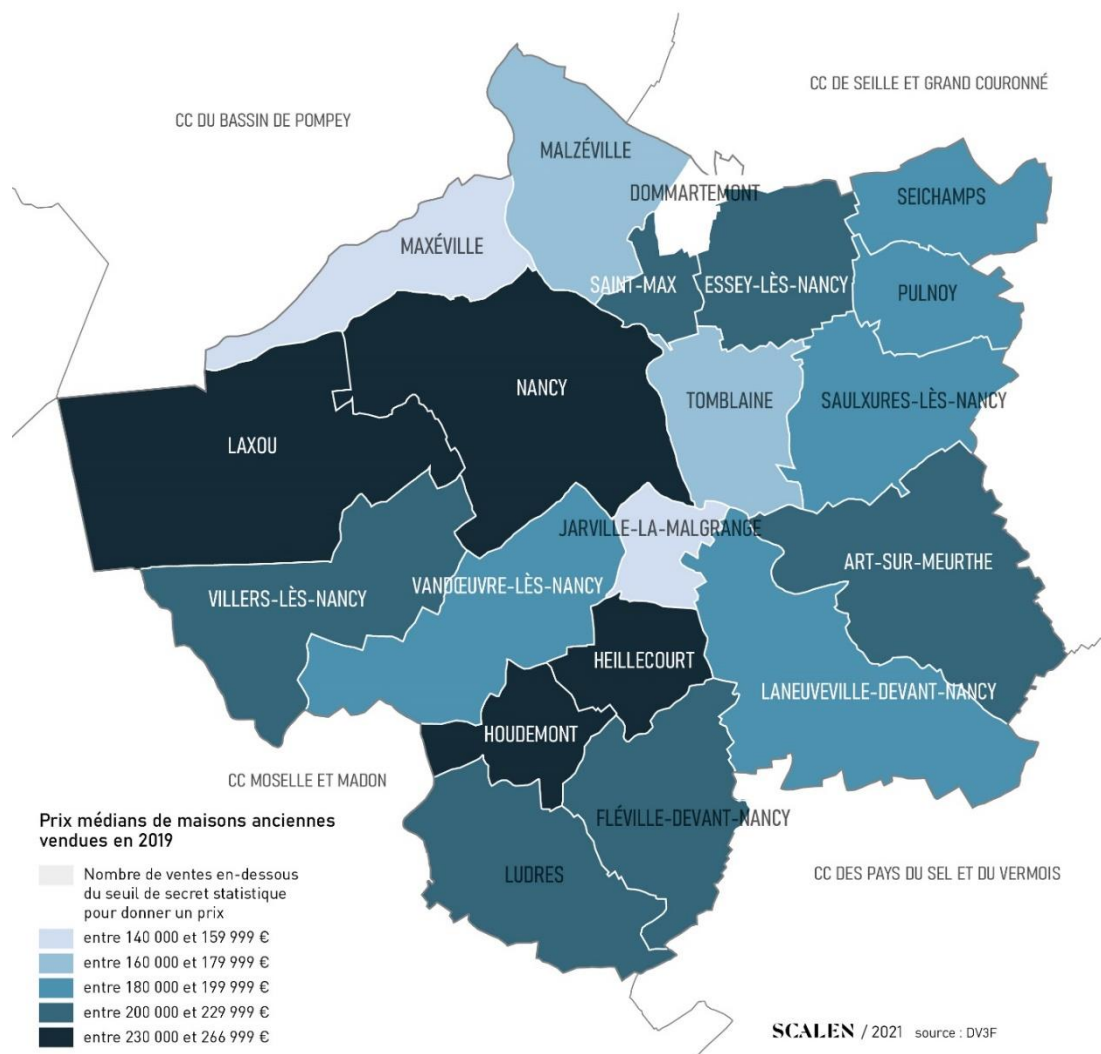
|                    |            | Appartement  |                |              |                | Maison         |                |                |                |
|--------------------|------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                    |            | Nancy        | MGN hors Nancy | MGN total    | Sud54 hors MGN | Nancy          | MGN hors Nancy | MGN total      | Sud54 hors MGN |
| Nb de ventes       |            | 1 587        | 813            | 2 400        | 424            | 203            | 905            | 1 108          | 2 838          |
| Prix médian        | T1 en €    | 54 500       | 49 500         | 54 000       | 35 000         | -              | -              | -              | 55 500         |
|                    | T2 en €    | 80 000       | 75 000         | 79 000       | 59 000         | -              | 123 750        | 122 000        | 80 000         |
|                    | T3 en €    | 118 750      | 98 000         | 110 000      | 80 000         | 156 750        | 157 000        | 156 875        | 105 875        |
|                    | T4 en €    | 148 000      | 114 000        | 130 100      | 97 000         | 205 000        | 188 000        | 190 000        | 144 150        |
|                    | T5+ en €   | 211 625      | 118 975        | 175 905      | 125 000        | 338 250        | 225 500        | 236 900        | 167 000        |
|                    | Total en € | 95 000       | 91 500         | 93 000       | 80 000         | <b>246 000</b> | <b>203 700</b> | <b>208 000</b> | <b>143 000</b> |
|                    | €/m²       | <b>1 875</b> | <b>1 479</b>   | <b>1 750</b> | <b>1 089</b>   | 2 353          | 2 096          | 2 123          | 1 433          |
| Prix moyen         | Total en € | 113 270      | 101 194        | 109 179      | 86 108         | <b>263 923</b> | <b>216 627</b> | <b>225 292</b> | <b>147 110</b> |
|                    | €/m²       | <b>1 894</b> | <b>1 544</b>   | <b>1 773</b> | <b>1 136</b>   | 2 463          | 2 153          | 2 209          | 1 439          |
| Surface moyenne m² |            | <b>61</b>    | <b>67</b>      | <b>63</b>    | <b>79</b>      | <b>108</b>     | <b>103</b>     | <b>104</b>     | <b>107</b>     |

### > Prix médian des maisons anciennes vendues dans l'ancien en 2019

Source : DV3F | Traitement Scalen

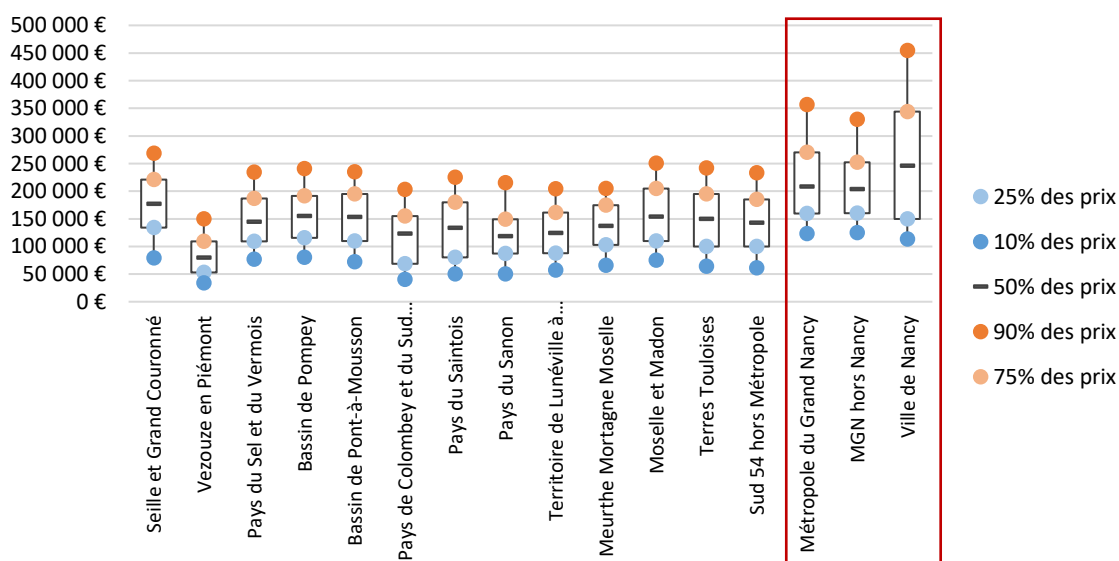


## PRIX MÉDIANS DES MAISONS ANCIENNES VENDUES EN 2019 DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY



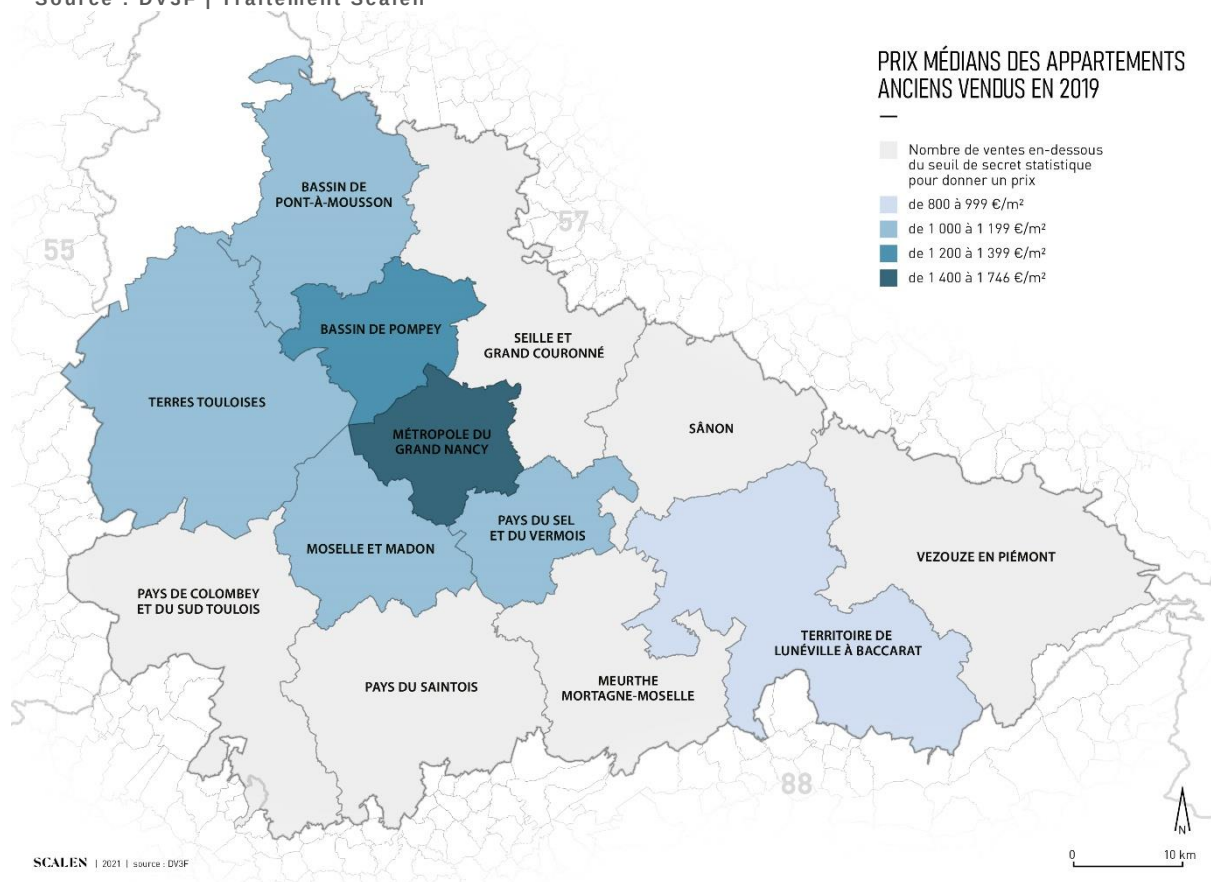
### > Dispersion des prix de maisons anciennes vendues dans l'ancien en 2019

Source : DV3F | Traitement Scalen

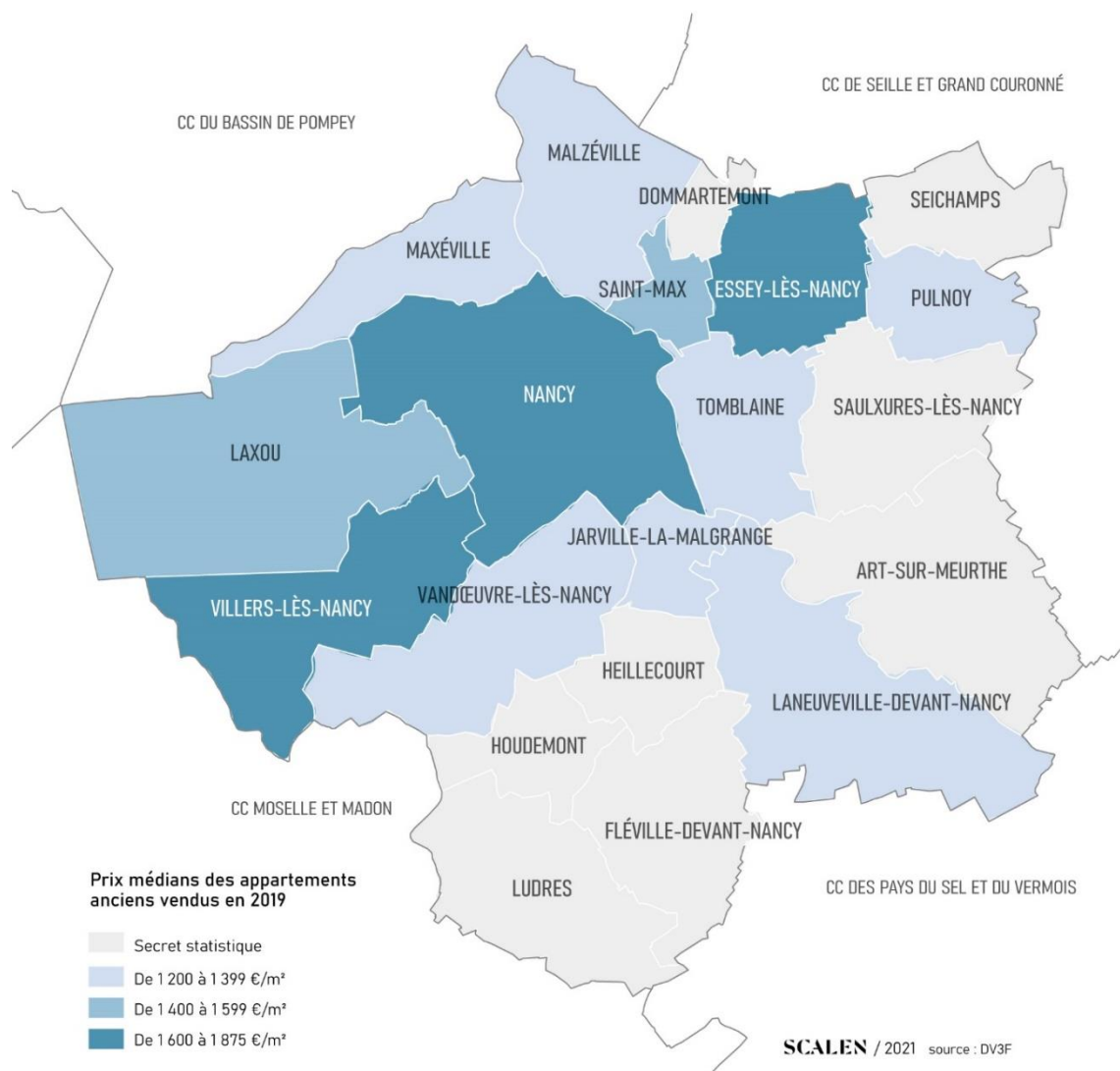


## > Prix médian des appartements anciens vendus dans l'ancien en 2019

Source : DV3F | Traitement Scalen

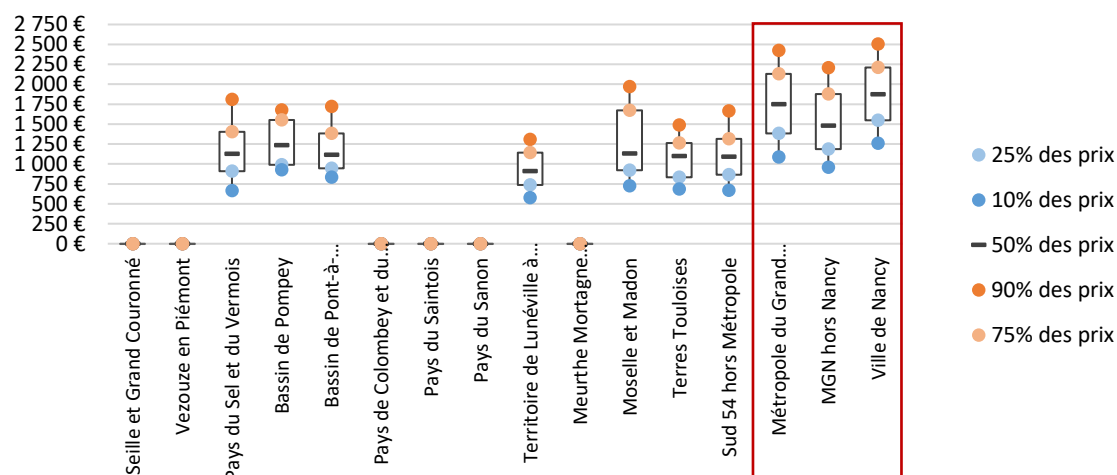


## PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS ANCIENS VENDUS DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY



### > Dispersion des prix au mètre carré d'appartements anciens vendus dans l'ancien en 2019

Source : DV3F | Traitement Scalen



## Zoom sur les maisons anciennes achetées par les Grand Nancéiens qui vont s'installer dans le Sud 54

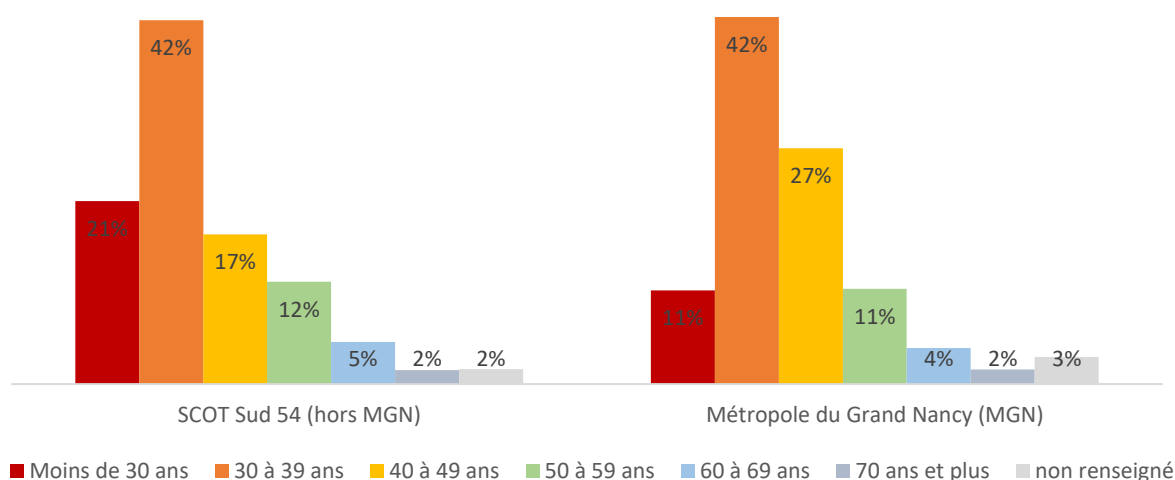
*Note méthodologique*

*L'analyse qui suite repose sur les données Perval des notaires.*

Malgré la réduction du solde migratoire de la Métropole vis-à-vis du Sud 54 exposée dans les chapitres précédents, une partie des jeunes ménages métropolitains continue d'accéder à la propriété en périphérie. Ils arbitrent en faveur de prix immobiliers plus bas qu'au centre, et ce malgré les coûts de déplacement qui progressent avec le renchérissement du carburant.

> Âge de l'acquéreur de maison ancienne originaire de la MGN en fonction de la localisation du bien acheté, entre 2017 et 2019

Source : Perval 2017-2019 | Traitement Scalen

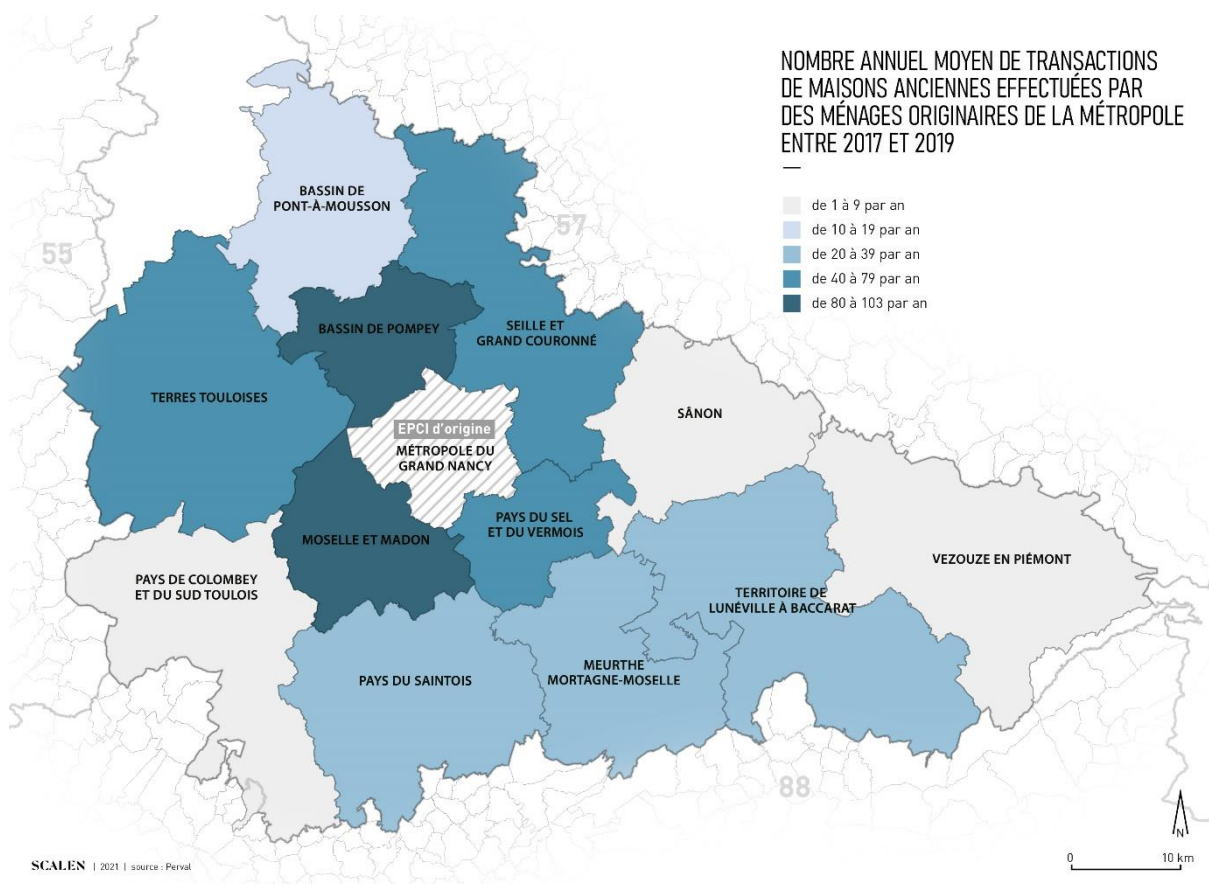


76 % des achats de maisons anciennes par les ménages issus de la Métropole le sont dans les 5 intercommunalités limitrophes et rapidement connectées, à savoir le Bassin de Pompey, Moselle et Madon, le Pays du Sel et du Vermois, Seille Grand Couronné et Terres Toulaises. Les pratiques de vie de ces ménages sont toujours liées à la métropole, qu'il s'agisse de loisirs, consommation ou d'emploi. En effet les flux domicile-travail révèlent qu'entre 44 à 54 % des « référents de ménage » de ces intercommunalités travaillent au sein de la Métropole.

> Nombre annuel moyen de transactions de maisons anciennes effectuées par des ménages originaires de la Métropole du Grand Nancy entre 2017 et 2019

Source : Perval 2017-2019 redressé avec DVF 2017-2019 | Traitement Scalen





Les données Perval 2017-2019 indiquent que ménages originaires de la Métropole du Grand Nancy consacrent en moyenne 165 540 € pour une maison ancienne dans une autre intercommunalité du Sud54. La comparaison avec les données DV3F permet d'estimer que ce budget leur permet d'accéder aisément à environ 60-70 % du marché de l'ancien hors Métropole contre 30 % des opportunités dans la Métropole.

Avec un budget de 190 000 € un ménage issu de la Métropole peut se positionner sur 70 à 80 % des ventes de l'ancien dans les autres territoires, contre 40-45 % des offres de la Métropole.

Le budget maximum consacré à l'achat d'une maison ancienne dans un autre EPCI par la grande majorité des grands nancéiens se situe dans la fourchette 190 000 / 195 000 €.

### 4.3. A retenir : Marché de l'ancien

- Des prix en augmentation aussi bien pour l'individuel que pour le collectif, en particulier depuis la crise sanitaire.
- Le PTZ (et les taux d'emprunt pour l'instant bas) permettent de solvabiliser des ménages.
- Les prix restent plus accessibles que dans le neuf pour les familles déjà installées, mais parfois limites voire inaccessibles pour les plus jeunes. Parmi les ménages issus du Grand Nancy et accédant à la propriété, les jeunes de moins de 30 ans sont surreprésentés dans le Sud 54 tandis que ce sont les 40-49 ans au sein de la Métropole.
- Des segments de marché sont plus accessibles que d'autres, comme les logements construits avant les normes thermiques entrées en vigueur à partir de 1975 (en copropriété ou en pavillon). En revanche ils nécessitent souvent des travaux de réhabilitation qui viennent s'ajouter au prix initial.



## 5. LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Le parc locatif joue un rôle important dans l'équilibre des marchés :

- il a vocation à satisfaire les besoins de différents types de ménages, avec une rotation régulière ;
- il permet aux jeunes en particulier de démarrer leur parcours résidentiel. C'est un parc tremplin qui accueille non seulement des étudiants mais aussi des ménages en migrations professionnelles, ou aspirant à l'accession à la propriété.
- il permet aussi de répondre aux besoins de familles séparées ;
- et il assure le renouvellement de la population dans les parcs immobiliers et favorise ainsi le maintien des effectifs scolaires.

### 5.1. Les deux tiers du parc locatif privé du sud 54 concentrés sur la Métropole

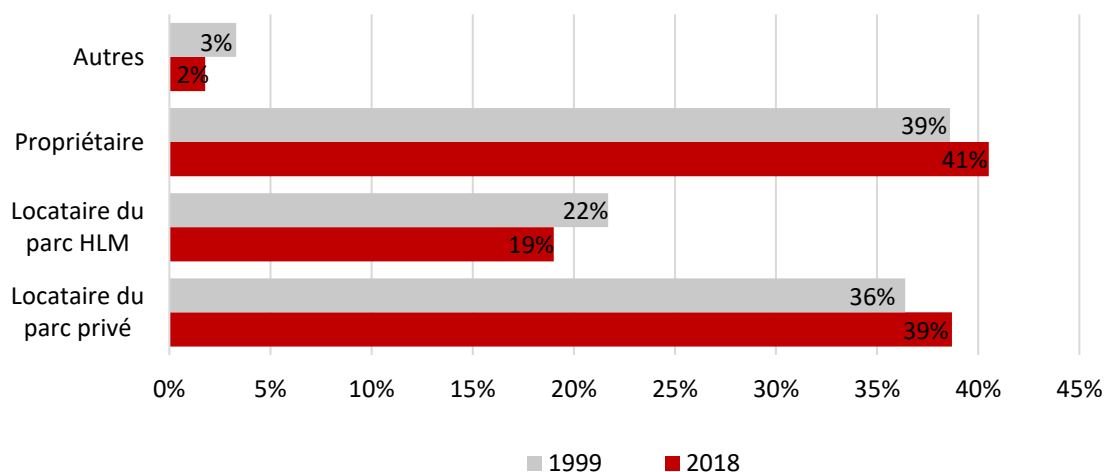
L'offre locative privée est particulièrement développée dans la Métropole, qui en concentre les 2/3 recensées dans le Sud 54, et plus précisément à Nancy qui regroupe 43 % de l'offre totale. À l'inverse, les propriétaires occupants vivent plutôt à l'extérieur du Grand Nancy, où leur taux dépasse 70 % dans la plupart des communes. Grâce à cette offre importante, la Métropole est la porte d'entrée du territoire des nouveaux ménages arrivant dans le Sud 54.

En 2018 le parc locatif privé représente 50 474 logements, dont plus des trois quarts se concentrent à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy (77 %).

Dans le détail, 64 % est localisé à Nancy, 13 % à Vandœuvre-lès-Nancy, 13 % dans les six autres communes de la 1<sup>ère</sup> couronne et les 10 % restant dans les autres communes de l'agglomération. 39 % des résidences principales du Grand Nancy sont occupées par des locataires du parc privé. Sur une période de 20 ans environ, la part de locatifs privés a progressé de deux points (4% en 2018 contre 39 % en 1999).

#### > Evolution des statuts d'occupation des résidences principales dans la Métropole

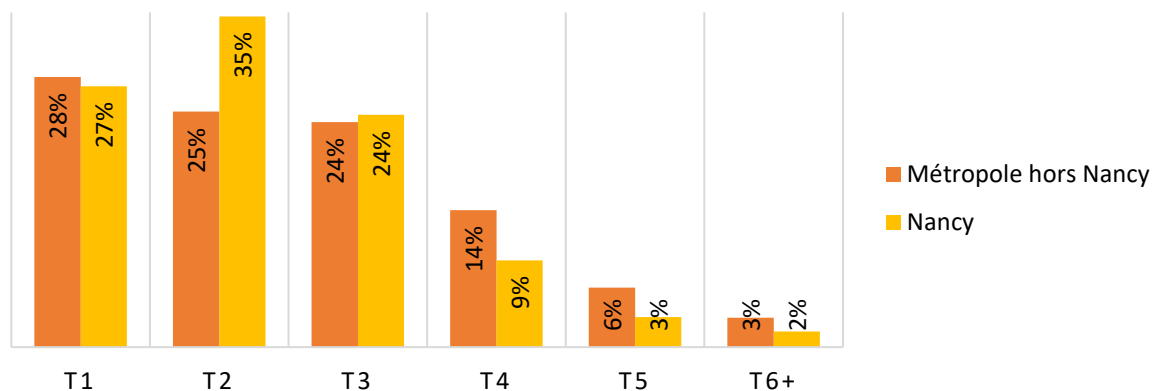
Source : INSEE RP2018 | Traitement Scalen



Le parc locatif privé se caractérise par des petits logements dans la ville centre. Près des deux tiers de ces logements sont des T1 et des T2. Hors Nancy, un peu plus de la moitié des locatifs privés (53 %) sont des T1 et T1.

#### > Taille des logements locatifs privés dans la Métropole en 2018

Source : INSEE RP2018 | Traitement Scalen

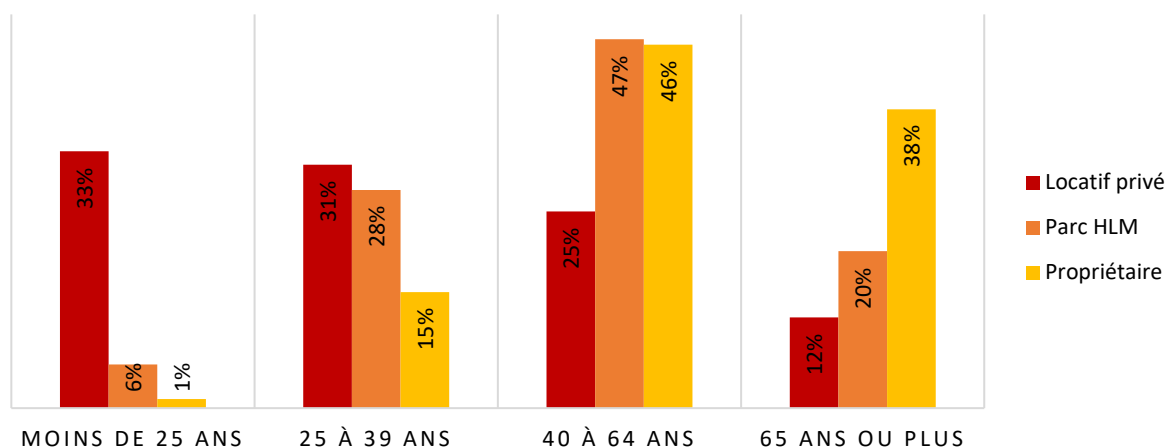


## 5.2. Un parc qui accueille majoritairement les jeunes ménages

Dans le parc locatif privé, les moins de 40 ans représentent 64 % des locataires. La proportion de cette classe d'âge est moindre dans le parc HLM où elle tombe à 34 %. Dans le parc des propriétaires occupants, seuls 16 % des ménages ont moins de 40 ans. On mesure ici le rôle important du parc locatif privé dans l'accueil des jeunes ménages.

> Age des ménages selon le statut d'occupation dans la Métropole en 2018

Source : INSEE RP2018 | Traitement Scalen



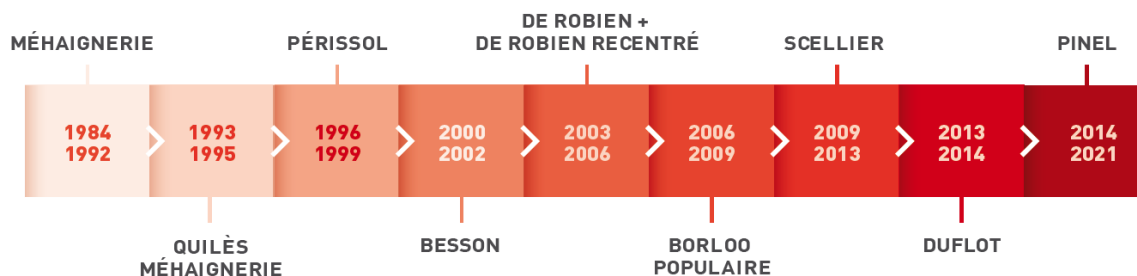
## 5.3. Un développement porté par des dispositifs de défiscalisation

Depuis le milieu des années 1980, neuf dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif à destination des particuliers se sont succédés pour répondre au retrait des bailleurs privés institutionnels (banques, sociétés d'assurance, fonds de pension, etc.) du marché résidentiel et pour soutenir l'activité du BTP en période de crise.

L'objectif de ces dispositifs est d'orienter les investissements des ménages vers le développement de l'offre de logements locatifs privés. Ils s'appuient sur différents mécanismes fiscaux : amortissement de l'acquisition du bien, réduction d'impôt proportionnelle au prix de revient du logement...

En contrepartie, les propriétaires s'engagent à conserver le bien pour une certaine durée (9 ans en moyenne) de respecter les plafonds de loyers et de louer à des personnes ne dépassant pas certains niveaux de revenu. À l'issue de la période d'engagement, une partie des logements issus de la défiscalisation est revendue et vient abonder l'offre disponible sur le marché de la revente (marché de l'ancien).

Les dispositifs de défiscalisation mis en œuvre depuis 1984



**Le zonage A/B/C créé en 2003 sur lequel s'appuie les dispositifs de défiscalisations a été révisé quatre fois successivement en 2006, 2009, 2012, et 2014. Ces révisions ont eu des impacts géographiques sur le marché de la promotion immobilière. A partir de 2014, les programmes immobiliers sont réalisés majoritairement dans les communes classées en B1 dans la Métropole.**

Les opérations réalisées en zone B1 offrent en effet un avantage concurrentiel par rapport à celle réalisées en zone B2. Pour les investisseurs, le loyer plafond autorisé y est plus avantageux. En 2019, le plafond de loyer d'un logement en Pinel s'élevait à 10,28 €/m<sup>2</sup> par mois en zone B1, contre 8,93 €/m<sup>2</sup> en zone B2. Ce montant sert à calculer le loyer réel qui varie en fonction de la surface du logement et d'un coefficient multiplicateur. Par exemple, pour un T2 de 45 m<sup>2</sup>, on obtient un loyer plafond de 11,54 €/m<sup>2</sup> en B1 contre 10,02 €/m<sup>2</sup> en B2, soit un écart de 15 %.

## Un parc locatif privé récent concentré au sein de la Métropole du Grand Nancy, mais qui s'est développé également à l'extérieur

À l'échelle du Sud Meurthe-et-Moselle, la période 2006-2013 marque une forte progression de la production hors Métropole. C'est le résultat des conditions d'application très « souples » des dispositifs De Robien et Borloo Populaire, avant que n'intervienne la réforme du zonage de 2009 qui recentre l'application du dispositif Scellier sur les « marchés tendus » (c'est-à-dire les secteurs ayant des besoins locatifs).

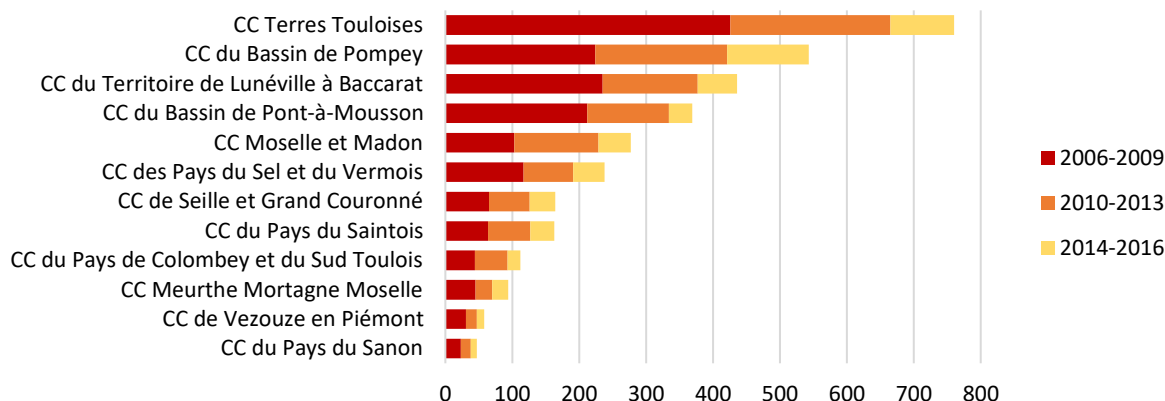
Avant 2009 et quel que soit le zonage, l'ensemble des communes du Sud Meurthe-et-Moselle était éligible aux dispositifs de défiscalisation.

Le zonage de 2009 a permis aux communes des intercommunalités limitrophes de la Métropole de bénéficier de la loi Scellier (Bassin de Pompey, Moselle et Madon et Pays du Sel et du Vermois) dans des conditions économiques équivalentes à celles de la Métropole, mais avec des coûts fonciers moindres. Ces facteurs ont incité les promoteurs à investir dans ces territoires. Ces intercommunalités limitrophes à la Métropole ainsi que les agglomérations relais de l'armature du Sud 54 (Toul, Pont-à-Mousson et Lunéville) ont ainsi accueilli l'essentiel de la production.

En 2014, l'entrée en vigueur de la loi Duflot-Pinel propose un zonage réactualisé et réorganise l'offre de locatif privé au bénéfice de la Métropole et en particulier de la ville de Nancy. Depuis cette date, à l'extérieur de la Métropole, aucun programme de promotion immobilière n'a été recensé.

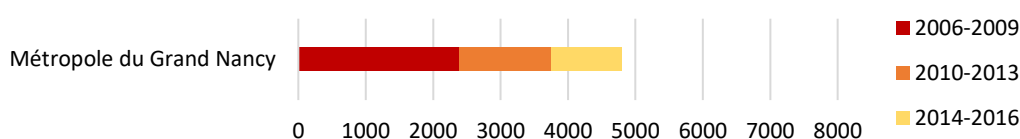
### > Production de locatifs privés entre 2006 et 2016 dans le Sud 54 hors Métropole du Grand Nancy

Source : MAJIC2018 | Traitement Scalen



#### > Production de locatifs privés entre 2006 et 2016 dans la Métropole du Grand Nancy

Source : MAJIC2018 | Traitement Scalen



#### Dans la Métropole, le parc locatif privé récent se développe en périphérie de Nancy

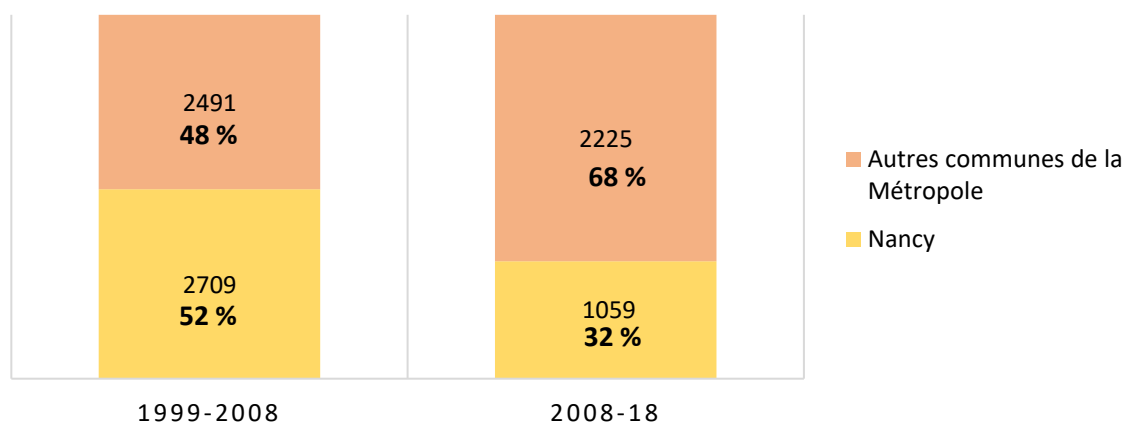
Dans le Grand Nancy, la production de logements locatifs a surtout été portée par les communes autour de Nancy : Laxou, Maxéville, Saint-Max, Villers-lès-Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy, Essey-lès-Nancy, auxquelles il faut ajouter Jarville-la-Malgrange et Tomblaine.

Le poids de la ville de Nancy dans la production totale des locatifs privés de la Métropole a chuté de manière continue depuis les années 1999, passant de 52 % sur la période 1999-2008 à 32 % sur la période 2008-2018. Cette évolution peut s'expliquer par les conditions d'application plus souples, orientant les investisseurs vers les autres communes de la Métropole ou extérieures à la Métropole. À cela s'ajoute la recherche d'une plus grande mixité sociale en répartissant de manière équilibrée les différents statuts d'occupation dans les grandes opérations immobilières, et qui est également un facteur de diffusion dans les autres communes de la Métropole.

A partir de 2014, la zone B2 connaît un recul des opérations immobilières privées. Ce recul s'explique par le fait que dans les territoires de la zone B2, les investissements immobiliers sont moins rentables du fait du plafonnement des loyers, y compris dans les communes concernées de la Métropole.

#### > Evolution du parc locatif privé dans la Métropole 1999-2018

Source : MAJIC2020 | Traitement Scalen



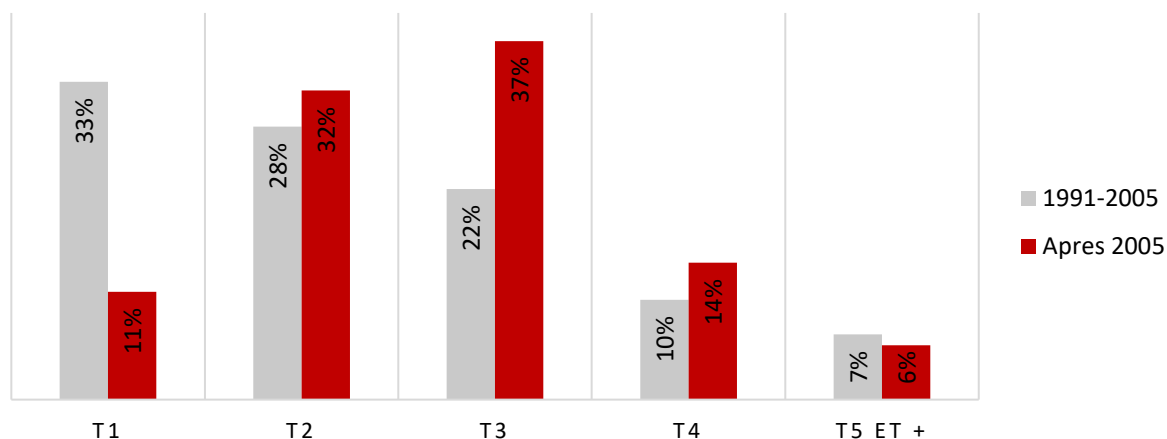
Dans le Grand Nancy, les opérations sont réalisées quasi exclusivement en zone B1, dont une part importante à Nancy. Pour rappel, depuis le 1er janvier 2019, les communes en B2 ne bénéficient plus des dispositifs de défiscalisation.

### Un parc récent davantage tourné vers des 2 ou 3 pièces

Sur la décennie 2006-2018, la production de logements locatifs privés dans la Métropole du Grand Nancy a été focalisée sur les 2 et 3 pièces (70 % contre 50 % pour la période 1991-2005), et comporte moins de studios (33 % contre 11 %).

> Répartition du parc locatif privé récent selon l'époque de construction et nombre de pièces

Source : MAJIC2020 | Traitement Scalén



### 5.4. Un marché locatif privé non tendu

Le niveau des loyers au mètre carré est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation notamment la taille (en général, le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente), la localisation (les loyers suivent le plus souvent une logique de centralité), l'ancienneté du locataire (il décroît avec l'ancienneté d'occupation du logement) et la période de construction (les logements plus récents sont mieux équipés, donc plus chers).

> Point de repère au 1er janvier 2020

Source : OLL de l'agglomération de Nancy | Traitement Scalén

| Type d'habitat | Nombre de pièce | Nombre d'enquêtes | Surface moyenne (m²) | En € mensuel / m²        |         |                          | En € mensuel            |         |                         |
|----------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------------|---------|--------------------------|-------------------------|---------|-------------------------|
|                |                 |                   |                      | 1 <sup>er</sup> quartile | Médiane | 1 <sup>er</sup> quartile | 3 <sup>e</sup> quartile | Médiane | 3 <sup>e</sup> quartile |
| Appartements   | T1              | 1 386             | 29                   | 11,10 €                  | 12,70 € | 14,60 €                  | 325 €                   | 355 €   | 398 €                   |
|                | T2              | 2 776             | 45                   | 9,20 €                   | 10,40 € | 11,50 €                  | 400 €                   | 450 €   | 493 €                   |
|                | T3              | 2 112             | 65                   | 8,20 €                   | 9,20 €  | 10,00 €                  | 518 €                   | 600 €   | 642 €                   |
|                | T4              | 752               | 83                   | 7,30 €                   | 8 €     | 8,80 €                   | 580 €                   | 655 €   | 746 €                   |
|                | T5+             | 291               | 121                  | 6,70 €                   | 7,30 €  | 8,50 €                   | 720 €                   | 830 €   | 1 000 €                 |
|                | Tous            | 7 317             | 55                   | 8,50 €                   | 9,90 €  | 11,40 €                  | 400 €                   | 484 €   | 610 €                   |
| Maisons        |                 | 298               | 105                  | 7,50 €                   | 8,80 €  | 9,70 €                   | 726 €                   | 900 €   | 980 €                   |
| Total          |                 | 7 615             | 58                   | 8,40 €                   | 9,80 €  | 11,40 €                  | 400 €                   | 490 €   | 625 €                   |

En 2020, le loyer médian des locataires du parc privé s'élève à 9,80 €/m², soit 490 € pour un logement de 58 m².

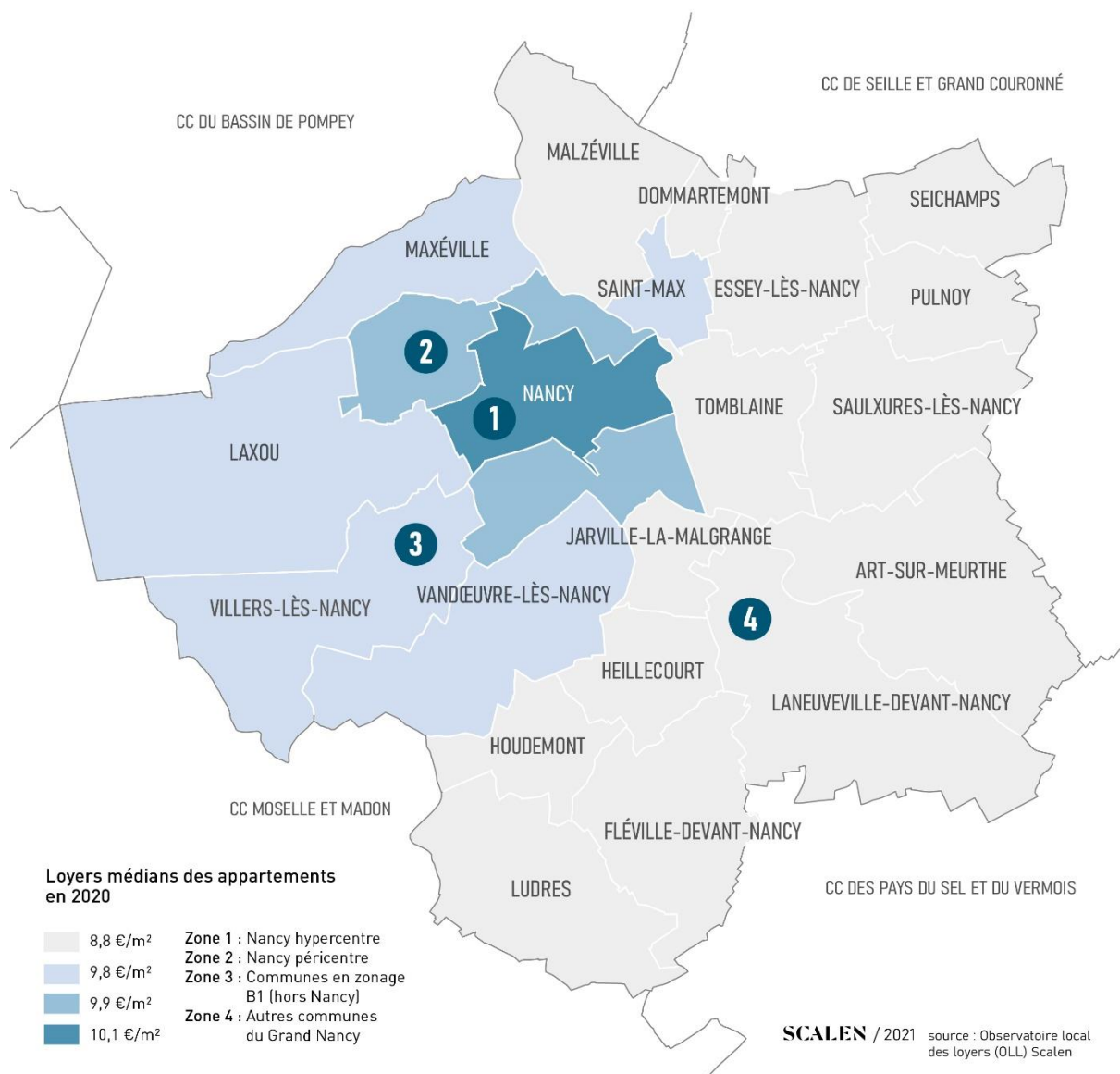
Ainsi, on observe une dégressivité logique des loyers du centre-ville vers la périphérie. Le loyer médian varie de 12,7 €/ m² sur Nancy-Hyper centre (secteur 1) à 7,6 €/m² dans le Bassin de Pompey. Ce dernier offre un loyer médian inférieur de 30 % à celui de la Métropole.

Le loyer médian décroît également selon le nombre de pièces : dans la Métropole, il varie de 12,7 €/m² pour un T1 à 7,3 €/m² pour appartement d'au moins 5 pièces.

> Loyer médian selon le secteur OLL en 2020

Source : OLL de l'agglomération de Nancy | Traitement Scalen

## LOYERS MÉDIANS PAR SECTEURS DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS EN 2020 SUR L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE



Les emménagés récents, c'est-à-dire ceux qui sont arrivés dans leurs logements en 2019, payent en général un loyer 5 % plus chers que ceux qui n'ont pas quitté leurs logements.

Sur la Métropole, les loyers au m<sup>2</sup> des relocations sont systématiquement supérieurs à ceux des locataires stables, en raison notamment du poids important des studios dont la mobilité est plus forte et qui ont statistiquement des surfaces plus petites.

> Les loyers médians (€/m<sup>2</sup>) selon l'ancienneté d'occupation en 2020

Source : OLL de l'agglomération de Nancy | Traitement Scalen

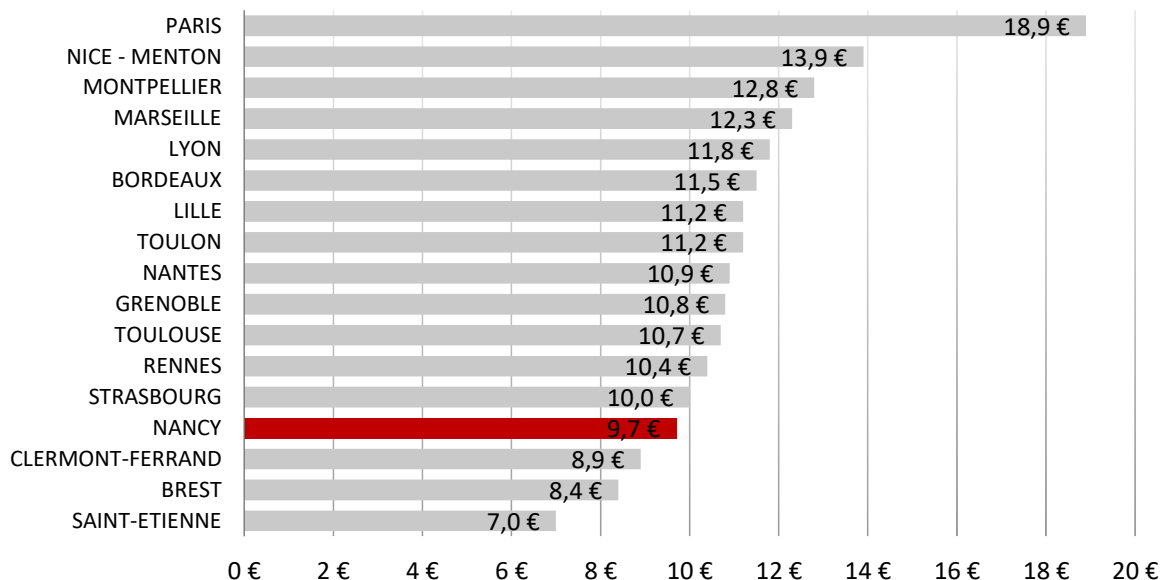
|           |                 | Loyer des locataires ayant emménagés en 2019 | Loyer des locataires stables | Écart entre loyer des emménagés en 2019 et des locataires stables (%) |
|-----------|-----------------|----------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Métropole | Loyer médian    | 10,1 €/m <sup>2</sup>                        | 9,6 €/m <sup>2</sup>         | 5 %                                                                   |
|           | Surface moyenne | 55                                           | 59                           |                                                                       |



Le Grand Nancy se situe dans le premier tiers des agglomérations les plus accessibles de France. Avec une médiane de 9,7 €/m<sup>2</sup> en 2020, son niveau de loyer se situe entre celui de Besançon (9,4 €/m<sup>2</sup>) et de Strasbourg (10,0 €/m<sup>2</sup>). Nîmes présente un loyer médian similaire de 9,7 €/m<sup>2</sup>.

> Loyers médian dans les métropoles françaises en 2020 (en €/m<sup>2</sup>)

Source : Observatoires-des-loyers.org



### Le parc privé : un marché très onéreux pour les ménages à faibles revenus

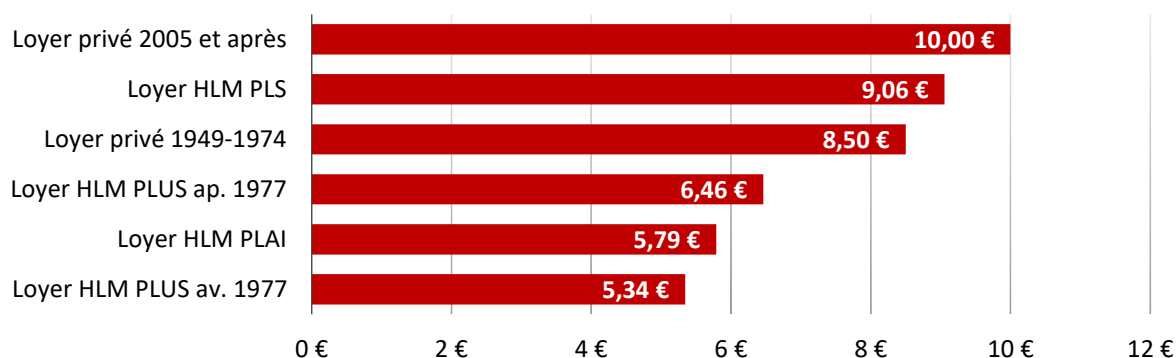
A typologie identique, un logement dans le secteur social reste moins onéreux que dans le parc privé. Le loyer moyen d'un logement situé dans un immeuble réalisé entre 1949 et 1974 (8,50 €/m<sup>2</sup>) est de 59 % plus élevé qu'un loyer HLM (type financement PLUS avant 1977, soit 5,34 €/m<sup>2</sup> de surface habitable). Ainsi pour un T3 de 66 m<sup>2</sup>, le locataire du parc privé payera 208 € de plus par mois.

Dans le parc privé récent, l'écart de loyer en euros est encore plus important : tous les mois le locataire paiera 233 € (hors aide au logement) de plus par mois pour un 66 m<sup>2</sup> s'il habite dans un immeuble du secteur privé réalisé après 2005 par rapport à un loyer « PLUS » situé dans un immeuble de la même période.

Le loyer HLM en PLS est relativement proche de celui du parc privé. Il est même supérieur à celui des immeubles d'après-guerre dans le secteur privé. Néanmoins, le PLS reste compétitif sur la métropole lorsqu'il est utilisé pour financer des structures d'hébergement (étudiants, personnes âgées, population en difficultés économiques ou sociales...). Il permet en effet de proposer pour des petites surfaces (T1-studios), des loyers de 9 €/m<sup>2</sup> contre un minimum de 11 €/m<sup>2</sup> dans le secteur privé. Cet avantage concurrentiel s'estompe avec l'agrandissement de la taille des logements car dans le parc privé, à partir des T3 les loyers passent en dessous de 9 €/m<sup>2</sup> (1e quartile).

### > Loyers médian dans les métropoles françaises en 2020 (en €/m²)

Source : OLL de l'agglomération de Nancy - RPLS | Traitement Scalen



### Des actions pour permettre aux ménages modestes d'accéder au parc locatif privé

Compte tenu des difficultés rencontrées par les ménages modestes pour louer un logement locatif privé, le Grand Nancy mène des actions visant à produire des logements à loyers conventionnés dans les secteurs couverts par des dispositifs opérationnels (OPAH, PIG).

Dans le cadre de cette politique, le loyer pratiqué pour le conventionnement "social" varie selon la zone et la surface entre 6,02 et 7,8€/m², soit un écart de 39 % si l'on se réfère à un appartement T3 de 66 m² (9,20 €/m² contre 6,60 €/m² en loyer social).

### > Loyers conventionnés dans la Métropole

Source : Métropole du Grand Nancy au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Source : Métropole du Grand Nancy du 1<sup>er</sup> janvier 2019

|                     | Logement conventionné avec loyer social |                     |                    |                    |                    |
|---------------------|-----------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Surface de Logement | < 27 m <sup>2</sup>                     | < 46 m <sup>2</sup> | <68 m <sup>2</sup> | <89 m <sup>2</sup> | >89 m <sup>2</sup> |
| Zone B1             | 7,80 €                                  | 7,59 €              | 6,60 €             | 6,50 €             | 6,02 €             |
| Zone B2             | 7,49 €                                  |                     |                    |                    |                    |

|         | Logement conventionné avec loyer intermédiaire |
|---------|------------------------------------------------|
| Zone B1 | 9,00 €                                         |
| Zone B2 | 8,00 €                                         |

En loyers intermédiaires, de montants plus élevés sont autorisés sous certaines conditions. Leur montant varie entre 8,00 et 9,00 €/m² selon la superficie.

Pour un T3 de 66 m² en zone B1 l'écart entre un loyer intermédiaire et un loyer Pinel sera de 16 % (10,44 €/m² contre 9,00 €/m² en loyer intermédiaire conventionné).

Dans le Cadre du PIG de la Métropole, 96 logements de propriétaires bailleurs ont été conventionnés entre le 01/01/2016 et le 31/12/2019, soit 24 logements en moyenne par année.

Aujourd'hui, près de 2 800 logements locatifs privés sont conventionnés sur le Grand Nancy. En même temps, une centaine de ces logements arrivés à échéance sont déconventionnés annuellement. Il sera important de poursuivre cette politique pour éviter une diminution de ce parc.

Les aides financières et fiscales liées à l'Intermédiation locative seront un levier supplémentaire pour faire jouer un rôle social au parc privé.

### 5.5. Des mesures nationales concernant de lutte contre les passoires thermiques concernant le parc locatif privé

La loi « Énergie-Climat » et la loi « Climat et Résilience » fixent différentes échéances et contraintes pour lutter contre les passoires thermiques et qui concernent notamment le parc locatif. Ainsi :

Depuis le 1er janvier 2021, les propriétaires de logements classés F et G ne peuvent plus augmenter librement le loyer sans les avoir rénovés dans les 28 agglomérations dont le marché

immobilier est tendu en France (la Métropole du Grand Nancy n'en fait pas partie). Mais pour les autres communes, les loyers des passoires thermiques ne pourront plus être augmentés à partir de 2023.

À partir de 2022, pour la mise en vente ou la location d'une passoire thermique, les DPE devront être complétés d'un audit énergétique. L'acquéreur ou le locataire devra être informé sur ses futures dépenses d'énergies.

Plutôt que de contraindre les propriétaires à rénover leur logement, le législateur a fait le choix d'interdire aux propriétaires bailleurs de louer des logements dits « passoires énergétiques ». Prévus dans la loi Énergie et Climat de 2020, cette interdiction a fait l'objet d'un nouvel échéancier :

- A partir de 2025 pour les logements classés G,
- A partir de 2028 pour les logements classés F,
- A partir de 2034 pour les logements classés E.

Ces logements seront ainsi progressivement considérés comme non décents au regard de la loi. Le locataire pourra alors exiger de son propriétaire qu'il effectue des travaux et plusieurs mécanismes d'information, d'incitation et de contrôle viendront renforcer ce droit pour le locataire.

### **5.6. A retenir : Marché locatif privé**

- Le parc locatif privé se concentre à Nancy et les communes proches, mais se développe récemment en périphérie (T2-T3).
- Un marché locatif grand nancéien peu tendu.
- Des loyers abordables compris dans le 1<sup>er</sup> tiers des agglomérations françaises les plus accessibles.
- Le loyer HLM en PLS est relativement proche de celui du parc privé mais il reste compétitif sur la métropole lorsqu'il est utilisé pour financer des structures d'hébergement (étudiants, personnes âgées, population en difficultés économiques ou sociales...).
- A typologie identique, un logement du parc privé est plus onéreux que le secteur social.
- La Métropole mène des actions pour conventionner des logements.
- La rénovation énergétique dans le parc locatif doit se poursuivre : les « passoires thermiques » seront progressivement considérées comme des logements indécents.

## 6. LE MARCHE LOCATIF SOCIAL

### 6.1. Principales caractéristiques du parc HLM

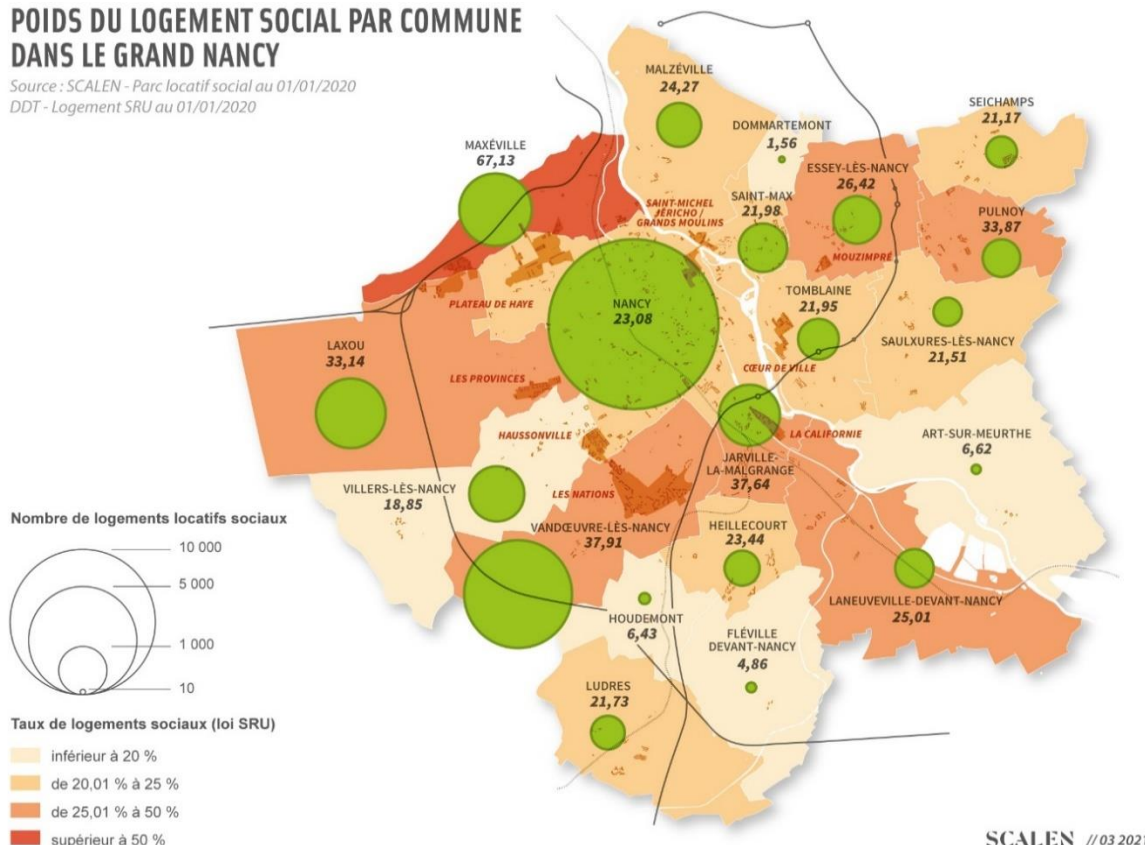
#### Un parc de 26,7 % de logements sociaux au sens de la loi S.R.U

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Métropole compte 35 128 logements sociaux décomptés selon l'article 55 de la loi S.R.U. Ces logements représentent 26,7 % des résidences principales de la Métropole. 16 communes de la Métropole comptent plus de 3.500 habitants et sont donc soumises aux obligations de la loi SRU.

82 % de ces logements sociaux sont gérés par des bailleurs sociaux ; 10 % par des associations ou organismes gestionnaires de structures de logement ou d'hébergement collectif (jeunes travailleurs, public en difficulté, étudiants, personnes âgées...) et 8 % sont des logements conventionnés qui appartiennent à des bailleurs privés.

#### POIDS DU LOGEMENT SOCIAL PAR COMMUNE DANS LE GRAND NANCY

Source : SCALEN - Parc locatif social au 01/01/2020  
DDT - Logement SRU au 01/01/2020



#### Le logement HLM : Un modèle économique en évolution

La loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 et la loi de finance 2018 ont introduit une réforme structurelle du secteur HLM :

**Les organismes HLM gérant moins de 12 000 logements devaient se regrouper avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021.** Dans le territoire,

- Meurthe-et-Moselle Habitat, Batigère et les autres grands groupes nationaux (3F immobilière Grand Est, Vilogia, ICF Habitat, CDC Habitat Social) dépassent ce seuil ;
- L'Office Métropolitain de l'Habitat, l'Office public de Lunéville-Baccarat, Toul Habitat, Épinal Habitat et le Toit Vosgien se sont regroupés au sein d'une société anonyme dénommée « Société de coordination habitat lorrain » totalisant 14 000 logements ;
- Deux filiales d'Action Logement : la S.L.H. et LOGIEST ont fusionné pour créer « VIVEST ». Le patrimoine des 2 sociétés représente près de 23 000 logements dont 3 537 logements pour la S.L.H., 70 % étant localisés sur la Métropole du Grand Nancy et 19 332 logements pour LOGIEST implantés en quasi-totalité en Moselle (237 logements sur la Métropole).

**Une incitation à une forte hausse des ventes de logements HLM.** L'État fixe un objectif national de 45 000 ventes annuelles contre 8 000 auparavant. L'enjeu est de financer la construction et la rénovation de logements HLM avec les produits de la vente en compensation de la baisse des dotations de l'État.

**La baisse concomitante des APL et des loyers dans le parc social** (RLS, Réduction de loyer de solidarité).

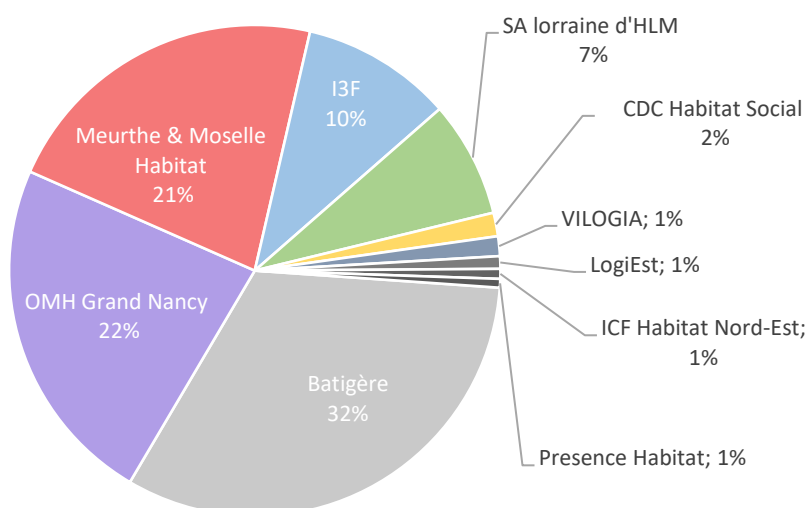
## Une répartition géographique et un parc HLM hétérogène

Parmi les logements S.R.U, ceux gérés par les bailleurs sociaux représentent 28 656 unités au 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit 21,7 % des résidences principales.

Le parc locatif est géré par dix bailleurs (avant la fusion SLH-Logiest au sein de l'entité VIVEST). Les trois principaux sont Batigère, l'OMH Grand Nancy et Meurthe-et-Moselle Habitat (mmH) : ils totalisent à eux seuls 75 % du parc social.

### > Répartition du parc locatif social par bailleurs

Source : RPLS



Ces dix organismes<sup>16</sup> H.L.M sont fédérés au sein d'Union et Solidarité, association inter-bailleurs du Grand Nancy. À la suite de la fusion LogiEst et SLH au sein de l'entité VIVEST depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, on comptera désormais neuf bailleurs.

<sup>16</sup> CDC Habitat Social : Fusion de 13 ESH dont Nouveau Logis de l'Est

## La poursuite du rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux

L'ensemble des 20 communes de la Métropole du Grand Nancy propose des logements H.L.M. 85 % des logements sont concentrés sur les neuf communes où sont implantés les grands quartiers HLM. Il s'agit des communes suivantes : Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Laxou, Malzéville, Maxéville, Nancy, Saint-Max, Tomblaine et Vandœuvre-lès-Nancy.

Cinq communes (Jarville-la-Malgrange, Laxou, Maxéville, Pulnoy et Vandœuvre-lès-Nancy) ont un parc H.L.M qui représente plus de 30 % des résidences principales. C'est cependant à Maxéville que le poids relatif du parc locatif social est le plus important avec 57 % des résidences principales. Cette commune a également le taux de logements S.R.U le plus élevé de la Métropole avec 67,13 %.

La commune de Nancy, avec 10 362 logements H.L.M, accueille 36 % du parc locatif social de la Métropole, ce qui représente 17 % des résidences principales (pour un taux S.R.U de 23,08 %).

## 43 % du parc H.L.M est concentré dans les huit Quartiers Politique de la Ville (Q.P.V)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Métropole du Grand Nancy compte huit Q.P.V dont quatre intercommunaux situés sur neuf communes :

- Haussonville-Nations à Vandœuvre-lès-Nancy et Nancy : 5 174 logements HLM,
- Plateau de Haye à Nancy et Maxéville : 2 555 logements HLM,
- Champ le Bœuf à Maxéville et Laxou : 1 489 logements HLM,
- Les provinces à Laxou : 1 207 logements HLM,
- La Californie à Jarville-la-Malgrange : 771 logements HLM,
- Cœur de Ville à Tomblaine : 460 logements HLM,
- Saint Michel-Jéricho/Grands Moulins à Saint-Max, Malzéville et Nancy : 561 logements HLM,
- Mouzimpré à Essey-lès-Nancy : 461 logements HLM.

Parmi eux, trois sites ont été retenus dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U) 2015-2024 ; le Plateau de Haye à Nancy/Maxéville, les Provinces à Laxou et Haussonville-Les Nation à Vandœuvre-lès-Nancy/Nancy.

Deux ont été retenus au titre des quartiers d'intérêt national :

- Plateau de Haye à Nancy et Maxéville : 2 555 logements HLM et 5 509 habitants,
- Les Provinces à Laxou : 1 207 HLM logements et 2 708 habitants.

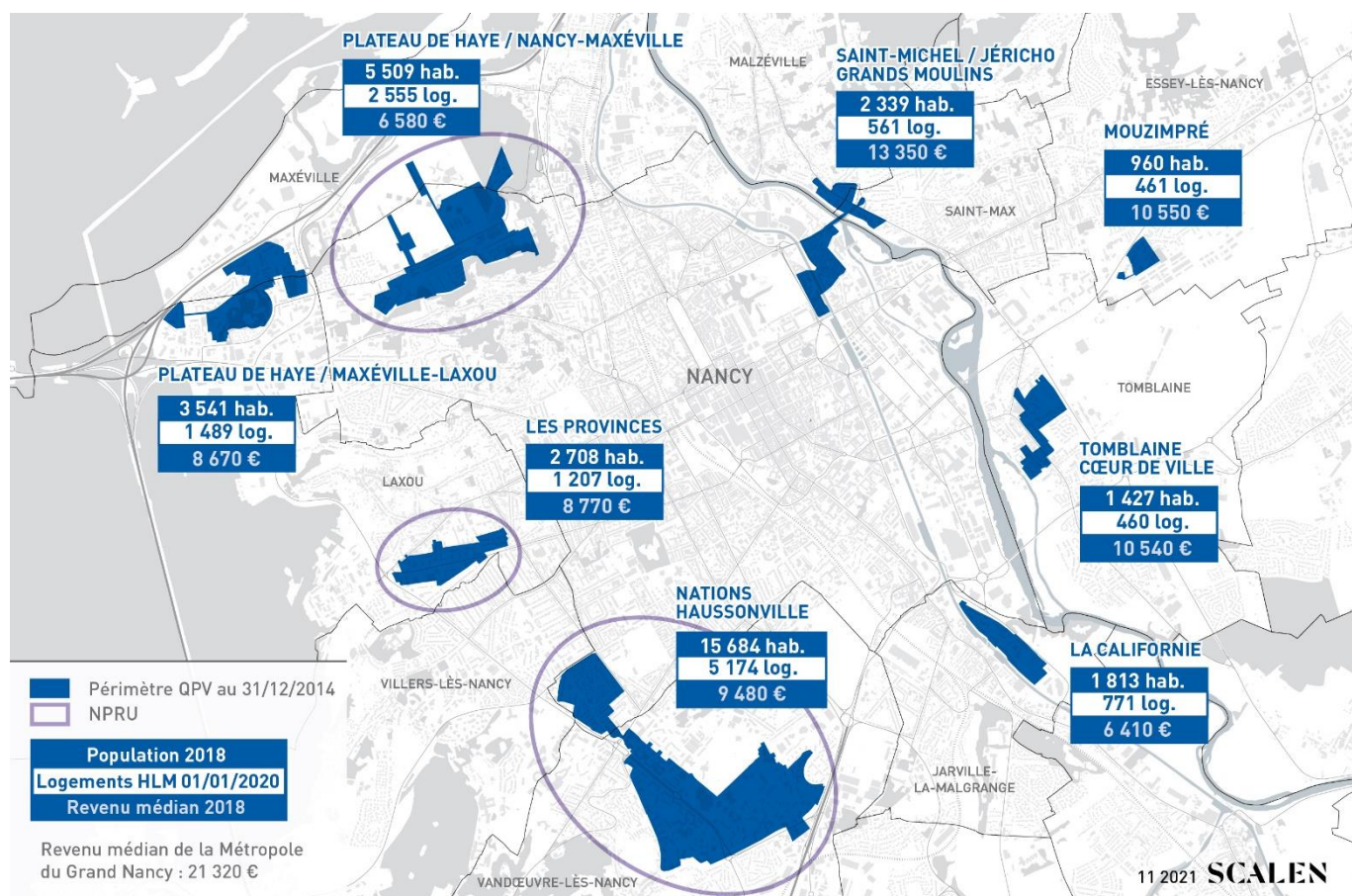
Et un quartier retenu au titre des quartiers d'intérêt régional :

## Haussonville-Nations à Vandœuvre-lès-Nancy et Nancy : 5 174 logements HLM et 15 684 habitants.

Ces trois sites regroupent 8 936, soit 70 % du parc H.L.M des Q.P.V et comptent 23 901 habitants. Sur la période 2017-2029, le N.P.R.U va encore impacter la physionomie du parc, avec des opérations de restructuration qui ont été définies dans la Convention Pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain de la Métropole du Grand Nancy. La convention de renouvellement urbain initiale signée en mars 2020 prévoit la démolition de 1 631 logements HLM, la reconstruction de 1 174 logements HLM et la réhabilitation de 1 383 logements HLM. Les projets urbains ont évolué depuis la signature de ce document et feront l'objet d'un avenant, en cours d'élaboration.



> NPRU et Quartier Politique de la Ville

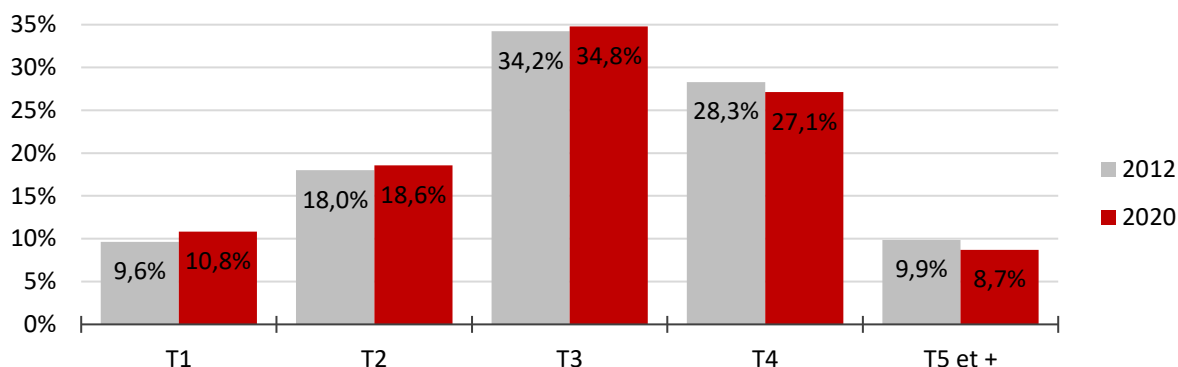


## Une majorité d'appartements constitués de T3 et T4

Le parc de logements H.L.M de la Métropole est constitué à 91 % de logements collectifs, et à 61 % de logements de trois ou quatre pièces. Les T3 et T4 restent majoritaires dans le parc global malgré une évolution dans la structure de l'offre depuis 2012. En effet, sur la période 2012 et 2020, 66 % des nouveaux logements sont des T2 et T3.

### > Evolution de la typologie de logement

Source : RPLS



#### ▪ Une vacance commerciale qui poursuit sa baisse

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la vacance commerciale est de 2,1 % contre 3,1 % en 2015, soit une diminution d'un point sur cinq ans. Ce niveau de vacance est largement en dessous de la moyenne régionale qui est de 4 %. La vacance commerciale est essentiellement concentrée dans les communes de Malzéville et Nancy.

Des poches de vacance commerciale sont relevées dans les sites retenus dans le N.P.R.U et dans le secteur Jéricho à Malzéville.

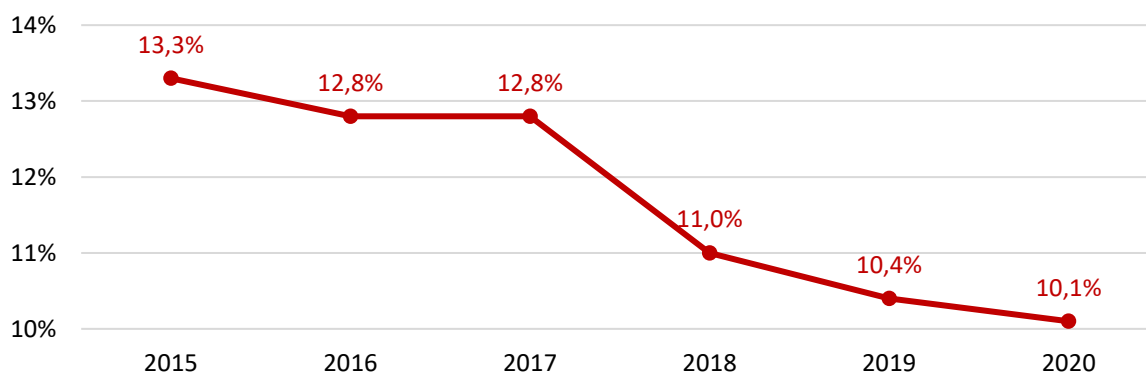
La vacance technique qui concerne les logements hors marché touche 6 % du parc.

#### ▪ Une diminution continue du taux de rotation

10,1 % des logements ont connu un changement de baux au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Ce taux de mobilité est en diminution de trois points par rapport à 2015. Il est égal à la moyenne régionale (10,5 %) et supérieur à la moyenne nationale (9 %). Cette mobilité peut s'expliquer par un turn-over plus élevé dans les petites typologies.

### > Evolution du taux de rotation

Source : RPLS



## Un parc ancien majoritaire proposant de faibles loyers

Malgré les démolitions effectuées dans le cadre des différentes politiques publiques, une part importante du parc H.L.M est encore constituée de constructions anciennes.

Aujourd'hui, 52 % des logements loués sont situés dans des immeubles construits avant 1977. Ces derniers relèvent de financements H.L.M.O/P.S.R/P.L.R qui proposent des loyers inférieurs à 4 €/m<sup>2</sup>/mois qui sont les plus faibles du marché. Si certains de ces immeubles présentent encore des qualités techniques médiocres, il faut souligner le fait qu'un nombre important d'entre eux a fait l'objet de rénovations.

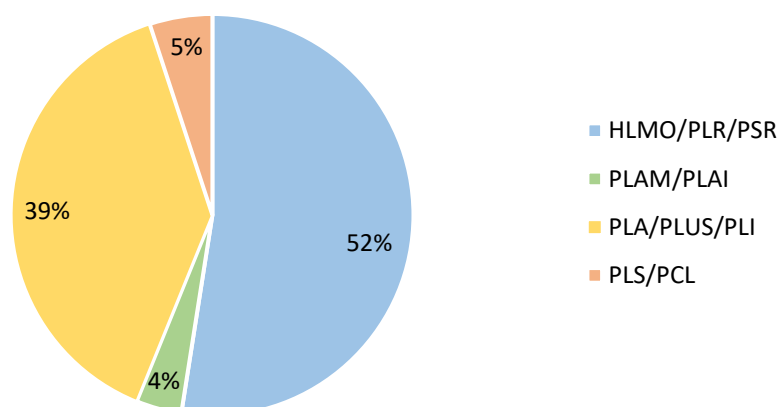
Ces catégories d'immeubles sont majoritairement localisées dans les quartiers de Nancy et de la première couronne. En deuxième couronne, l'offre de ces logements reste importante à Laneuveville-devant-Nancy et Heillecourt.

Le parc postérieur à 1977, financé principalement en PLA et PLUS représente 39 % de l'offre H.L.M. Il se caractérise par une bonne qualité architecturale et de construction, et est composé le plus souvent de petites unités bien insérées dans le tissu urbain. Il constitue l'essentiel du parc des communes où le développement de l'habitat social est récent (Fléville, Pulnoy, Saulxures-lès-Nancy, Seichamps). Le loyer de ces logements se révèle plus élevé que ceux des anciens programmes d'avant 1977, soit environ 5,7€/m<sup>2</sup>/mois (contre 5,4€/m<sup>2</sup>/mois). Les règles thermiques n'étant pas les mêmes entre ces deux époques de construction cela explique en partie les écarts de loyer.

En revanche, les logements financés en P.L.A.I ou assimilé, mobilisables depuis 1998, destinés à loger les ménages les plus précaires ne représentent que 3,6 % du parc. L'offre de ces catégories a progressé de 1,6 points depuis 2015 et cette progression devrait se poursuivre car la production neuve comporte désormais 30 % de financement P.L.A.I.

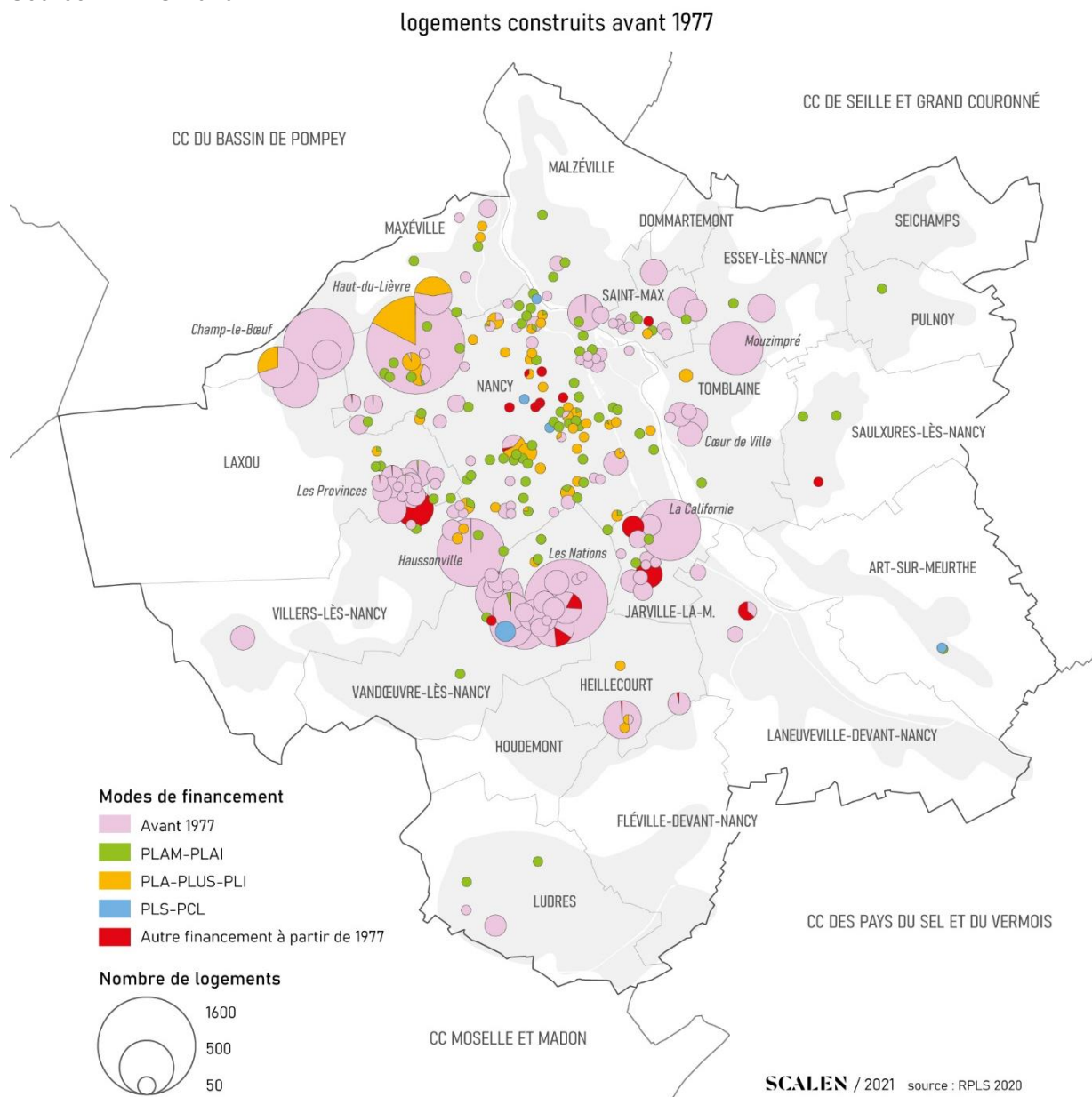
> Répartition du parc H.L.M par mode de financement dans la Métropole

Source : RPLS 2020

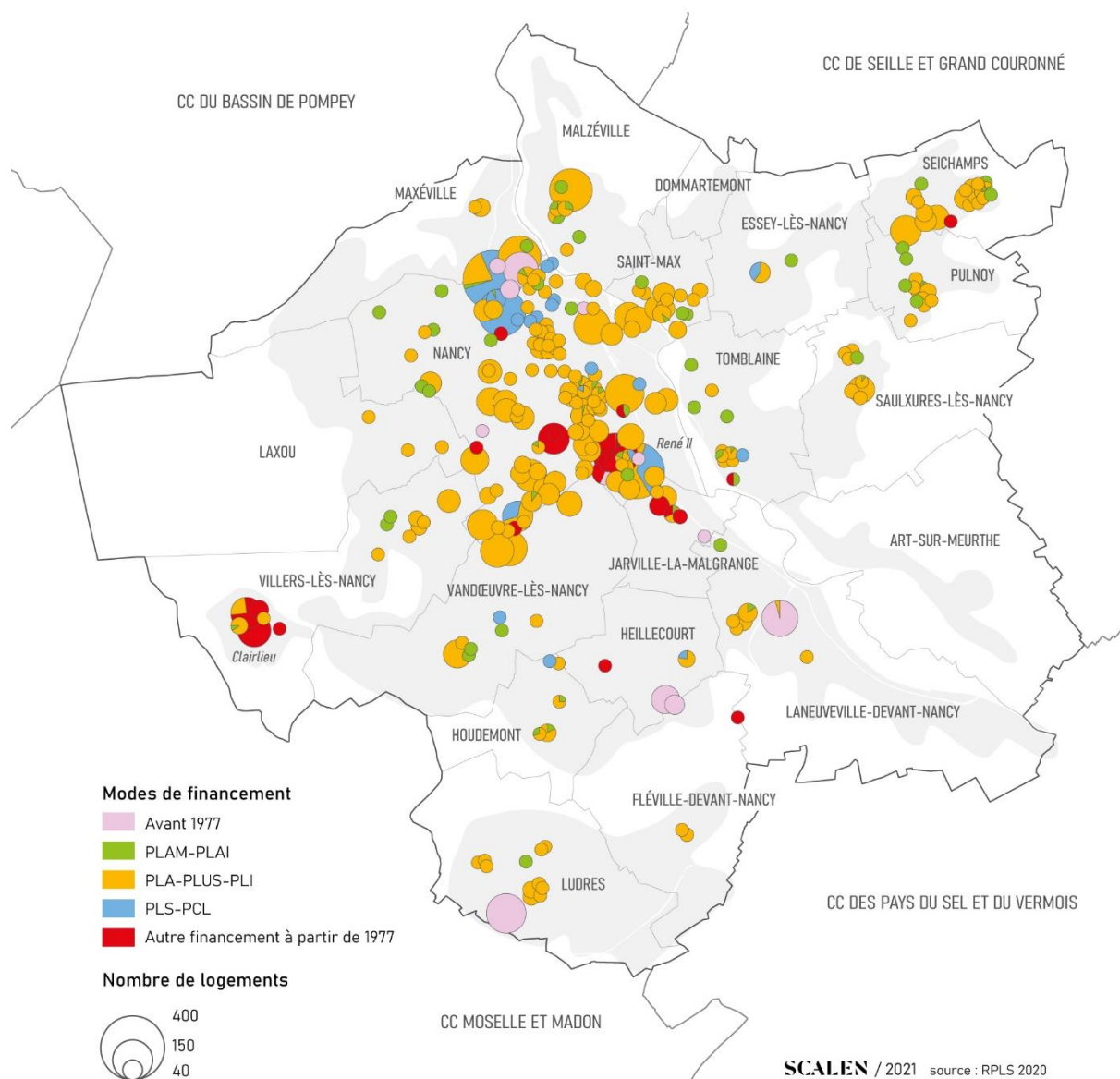


> Financement du parc HLM géré par les bailleurs sociaux dans la Métropole du Grand Nancy  
au 01/01/2020

Source : RPLS 2020

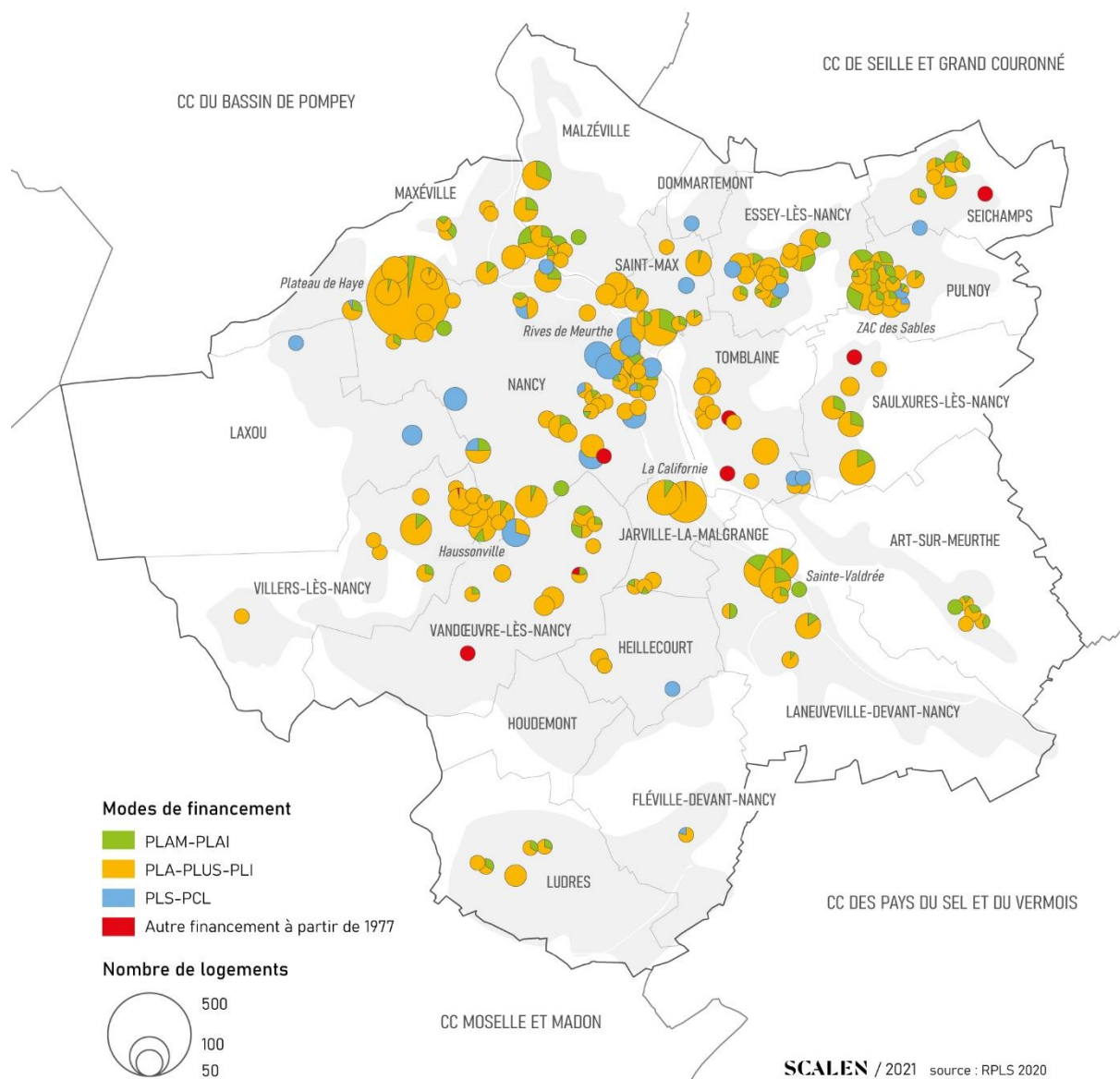


## logements construits entre 1977 et 2004





## logements construits à partir de 2005



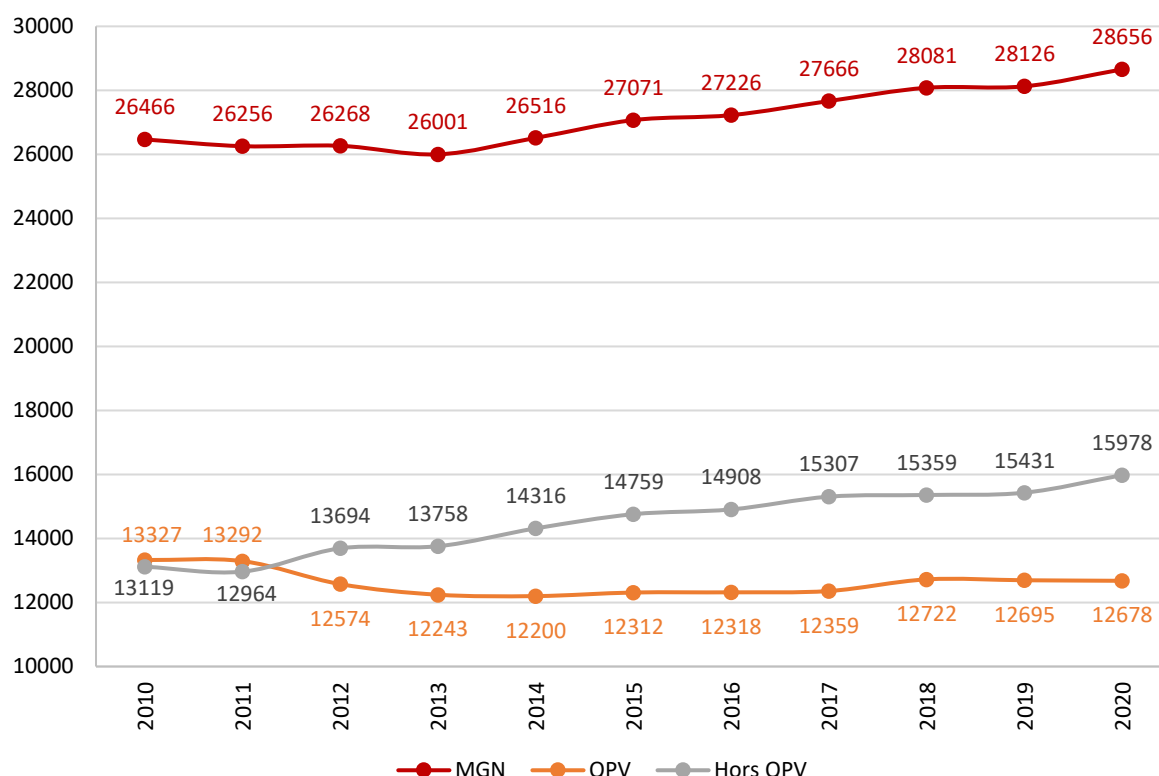
## Le parc géré par les bailleurs sociaux en progression

Sous l'effet des politiques locales de l'habitat et de la rénovation urbaine, le parc H.L.M avait diminué entre 2010 et 2013 et connu des mutations (démolitions, ventes, changements d'usage). En 2016, le parc démolit a été totalement reconstitué. Entre 2013 et 2020, c'est plus de 2 600 logements qui ont été mis en service. C'est ainsi qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les logements sociaux gérés par les dix bailleurs de la Métropole du Grand Nancy ont progressé pour atteindre 28 656 unités.

> Evolution du nombre de logements du parc HLM depuis 2010

Source : RPLS





## Les typologies de logements ont peu évolué en dix ans

Au fil des années, le volume du parc a fluctué au rythme des démolitions, reconstructions et ventes. Mais la répartition des typologies des logements proposés est restée globalement identique entre 2010 et 2020. Or, la structure des locataires évolue avec un accroissement des ménages de petites tailles.

Ainsi, de 2010 à 2020, à la suite des reconstructions effectuées dans le cadre du N.P.R.U, la nouvelle production a porté essentiellement sur des logements d'une et deux pièces (65 % de T1/T2 en plus). Les T3 ont augmenté de 723 unités. Pour autant, cela n'a pas modifié la structure initiale du parc.

### > Evolution de la typologie de logements du parc locatif social entre 2010 et 2020

Source : RPLS

|      | T1    | T2    | T3    | T4    | T5 et + | Total  |
|------|-------|-------|-------|-------|---------|--------|
| 2010 | 2 244 | 4 740 | 9 243 | 7 642 | 2 597   | 26 466 |
| 2012 | 2 527 | 4 729 | 8 989 | 7 435 | 2 588   | 26 268 |
| 2015 | 2 442 | 4 977 | 9 499 | 7 620 | 2 533   | 27 071 |
| 2017 | 2 446 | 5 142 | 9 799 | 7 764 | 2 515   | 27 666 |
| 2020 | 3 103 | 5 318 | 9 971 | 7 772 | 2 493   | 28 656 |

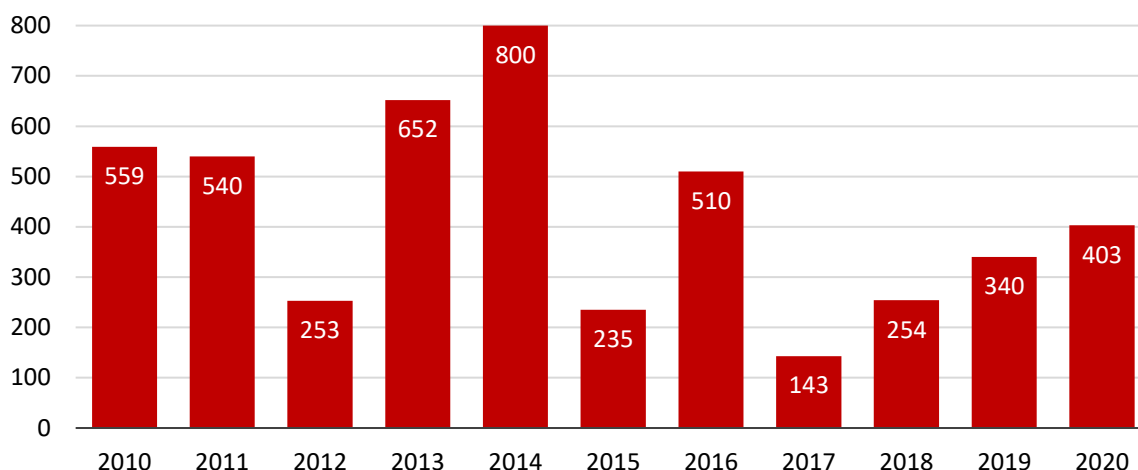
|              |        |        |        |        |       |       |
|--------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Taux en 2020 | 10,8 % | 18,6 % | 34,8 % | 27,1 % | 8,7 % | 100 % |
|--------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|

|                        |        |        |       |       |      |       |
|------------------------|--------|--------|-------|-------|------|-------|
| Evolution 2010-20 (nb) | 859    | 578    | 728   | 130   | -104 | 2 190 |
| Evolution 2010-20 (%)  | 38,2 % | 12,2 % | 7,8 % | 1,7 % | -4 % | 8,2 % |

|                        |      |       |       |     |        |       |
|------------------------|------|-------|-------|-----|--------|-------|
| Evolution 2015-20 (nb) | 661  | 341   | 472   | 152 | -40    | 1 585 |
| Evolution 2015-20 (%)  | 27 % | 6,8 % | 4,9 % | 2 % | -1,6 % | 5,8 % |

## > Evolution du nombre de logements livrés dans la Métropole ((PRU, DC) dont structures)

Source : Direction de l'habitat et de la Rénovation Urbaine MGN



### ▪ Moins de 3 % des logements énergivores

Au 01.01.2020, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est renseigné pour 95,8 % des logements sociaux de la Métropole du Grand Nancy. Globalement, la performance énergétique du parc reste moyenne avec 74% des logements compris entre les classes C et D. Moins de 3 % des logements du parc HLM sont classés en F et G (logements énergivores). Dans le cadre politiques, les bailleurs ont affiché l'objectif de résorber les logements avec les étiquettes F et G à moyen terme.

## Classe de Consommation d'énergie en KWh/m²/an

### Logement économe

| Classe             | Description                                                                                                                                                                        | Part en logement |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| ≤ 50 <b>A</b>      | Logements neufs les plus performants. Difficilement atteignable en rénovation.                                                                                                     | 1.5 %            |
| 51 à 90 <b>B</b>   | Atteignable facilement en construction neuve. Atteignable en rénovation.                                                                                                           | 9.4 %            |
| 91 à 150 <b>C</b>  | Standard dans la construction neuve des logements chauffés au gaz.                                                                                                                 | 28,6 %           |
| 151 à 230 <b>D</b> | Standard des années 80 et 90. Des améliorations substantielles sont facilement atteignables, notamment par le remplacement de la chaudière et l'isolation des combles et fenêtres. | 45.4 %           |
| 231 à 330 <b>E</b> | Logement d'avant le premier choc pétrolier.                                                                                                                                        | 8.3 %            |
| 331 à 450 <b>F</b> | Logements anciens du début du XXe siècle. Les économies réalisables sont très importantes, le rendement économique (retour sur investissement) est évident.                        | 2,3 %            |
| > 450 <b>G</b>     |                                                                                                                                                                                    | 0,3 %            |

### Logement énergivore

### rééquilibrage territorial du parc locatif social engagé depuis 2005

La politique volontariste de renouvellement urbain couplé à la délégation de compétences des aides à pierre a permis de dédensifier les Q.P.V et de mieux répartir l'offre locative sociale sur la Métropole du Grand Nancy.

> Evolution du taux S.R.U dans les communes de la Métropole du Grand Nancy entre 2005 et 2020

Source : DDT54

| Communes                  | 2005         | 2010         | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Art-sur Meurthe           | 0,5%         | nc           | 3,2%         | 6,8%         | 7,3%         | 7,1%         | 6,7%         | 6,6%         |
| Dommartemont              | 0,0%         | 0,0%         | 1,5%         | 1,5%         | 1,5%         | 1,5%         | 1,6%         | 1,6%         |
| Essey-lès-Nancy           | 28,3%        | 24,5%        | 24,5%        | 25,3%        | 25,6%        | 25,4%        | 25,6%        | 26,4%        |
| Fléville-devant-Nancy     | 3,8%         | 5,0%         | 4,9%         | 4,9%         | 4,9%         | 4,9%         | 4,9%         | 4,9%         |
| Heillecourt               | 26,6%        | 25,3%        | 23,3%        | 23,4%        | 23,7%        | 23,5%        | 23,4%        | 23,4%        |
| Houdemont                 | 8,5%         | 7,4%         | 6,6%         | 6,7%         | 6,5%         | 6,3%         | 6,5%         | 6,4%         |
| Jarville-la-Malgrange     | 46,4%        | 39,4%        | 35,7%        | 35,6%        | 36,6%        | 38,3%        | 37,9%        | 37,6%        |
| Laneuveville-devant-Nancy | 17,7%        | 17,1%        | 26,2%        | 26,5%        | 26,0%        | 25,8%        | 25,4%        | 25,0%        |
| Laxou                     | 37,3%        | 35,9%        | 33,7%        | 34,0%        | 33,7%        | 33,0%        | 33,8%        | 33,1%        |
| Ludres                    | 16,9%        | 18,5%        | 18,6%        | 20,4%        | 20,4%        | 21,1%        | 21,1%        | 21,7%        |
| Malzéville                | 20,9%        | 21,1%        | 22,0%        | 22,1%        | 24,5%        | 23,0%        | 24,2%        | 24,3%        |
| Maxéville                 | 60,7%        | 63,6%        | 62,9%        | 63,1%        | 62,4%        | 63,7%        | 68,6%        | 67,1%        |
| Nancy                     | 22,3%        | 22,9%        | 22,8%        | 22,8%        | 23,2%        | 23,0%        | 23,1%        | 23,1%        |
| Pulnoy                    | 26,3%        | 28,5%        | 30,6%        | 32,4%        | 33,1%        | 31,4%        | 31,1%        | 33,9%        |
| Saint-Max                 | 21,6%        | 20,2%        | 21,6%        | 21,6%        | 22,0%        | 22,2%        | 22,2%        | 22,0%        |
| Saulxures-lès-Nancy       | 11,3%        | 13,0%        | 18,4%        | 18,3%        | 20,5%        | 22,3%        | 21,5%        | 21,5%        |
| Seichamps                 | 16,6%        | 17,2%        | 18,9%        | 20,5%        | 22,0%        | 21,5%        | 21,5%        | 22,0%        |
| Tomblaine                 | 29,1%        | 28,9%        | 23,0%        | 22,3%        | 21,9%        | 21,5%        | 21,4%        | 22,0%        |
| Vandœuvre-lès-Nancy       | 39,2%        | 38,4%        | 38,8%        | 39,4%        | 38,6%        | 38,5%        | 37,9%        | 37,9%        |
| Villers-lès-Nancy         | 17,0%        | 17,3%        | 19,6%        | 20,0%        | 20,3%        | 20,3%        | 20,4%        | 18,9%        |
| <b>Grand Nancy</b>        | <b>26,0%</b> | <b>26,3%</b> | <b>26,2%</b> | <b>26,5%</b> | <b>26,7%</b> | <b>26,6%</b> | <b>26,8%</b> | <b>26,7%</b> |

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 impose aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 20 % de logement social quand la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production.

Ainsi, en 2005, sur les seize communes concernées par cette obligation, cinq étaient en dessous des 20 % de logements sociaux obligatoire. En 2017, hormis les quatre communes non concernées par la loi S.R.U, l'ensemble des communes de la Métropole respectent les obligations imposées par la loi S.R.U.

En 2020, Villers-lès-Nancy passe temporairement en dessous du seuil de 20 % car la résidence étudiante Placieux récemment livrée n'est pas encore comptabilisée dans les fichiers. Toutes les communes de la Métropole du Grand Nancy accueillent aujourd'hui du parc locatif social.

> Part de logements HLM par commune et taux S.R.U

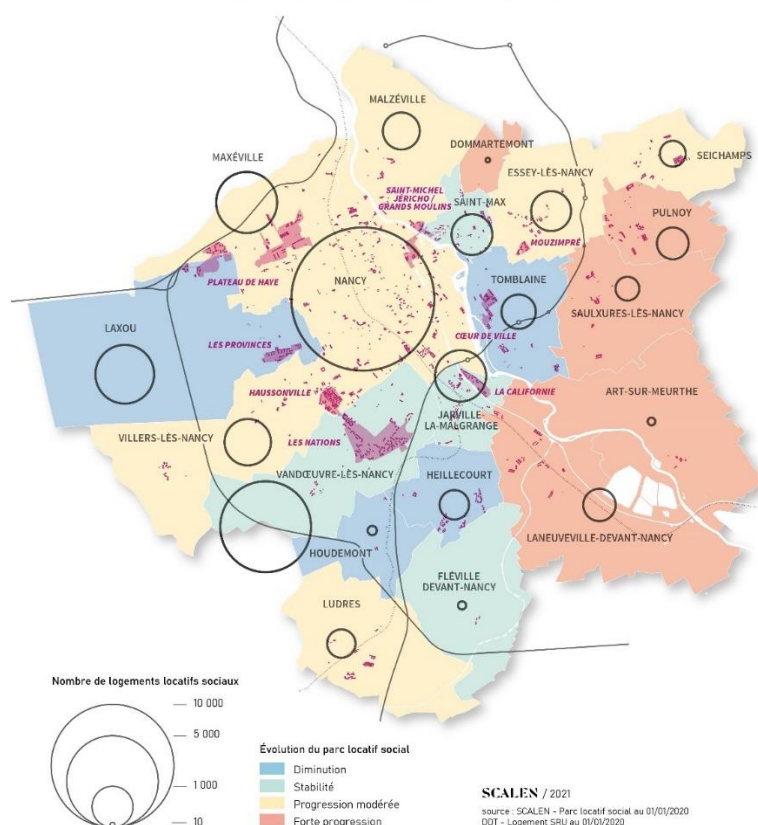
Source : RPLS 2020

| Communes                        | Nombre de logements sociaux dit familiaux au 01/01/2020 | Part de logements sociaux/nombre total de logements (RP) de la commune | Taux S.R.U 2020 |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Art-sur Meurthe                 | 41                                                      | 6,3 %                                                                  | 6,6%            |
| Dommartemont                    | 4                                                       | 1,4 %                                                                  | 1,6%            |
| Essey-lès-Nancy                 | 1 081                                                   | 23 %                                                                   | 26,4%           |
| Fléville-devant-Nancy           | 48                                                      | 4,7 %                                                                  | 4,9%            |
| Heillecourt                     | 524                                                     | 20,4 %                                                                 | 23,4%           |
| Houdemont                       | 58                                                      | 6 %                                                                    | 6,4%            |
| Jarville-la-Malgrange           | 1 652                                                   | 32 %                                                                   | 37,6%           |
| Laneuveville-devant-Nancy       | 685                                                     | 22,8 %                                                                 | 25,0%           |
| Laxou                           | 1 989                                                   | 25,6 %                                                                 | 33,1%           |
| Ludres                          | 449                                                     | 16,5 %                                                                 | 21,7%           |
| Malzéville                      | 790                                                     | 19,5 %                                                                 | 24,3%           |
| Maxéville                       | 2 160                                                   | 48,8 %                                                                 | 67,1%           |
| Nancy                           | 10 362                                                  | 14,8 %                                                                 | 23,1%           |
| Pulnoy                          | 625                                                     | 27,4 %                                                                 | 33,9%           |
| Saint-Max                       | 948                                                     | 17 %                                                                   | 22,0%           |
| Saulxures-lès-Nancy             | 381                                                     | 20,2 %                                                                 | 21,5%           |
| Seichamps                       | 439                                                     | 19,7 %                                                                 | 22,0%           |
| Tomblaine                       | 744                                                     | 18,9 %                                                                 | 22,0%           |
| Vandœuvre-lès-Nancy             | 4 644                                                   | 27,2 %                                                                 | 37,9%           |
| Villers-lès-Nancy               | 1 032                                                   | 12,2 %                                                                 | 18,9%           |
| <b>Métropole du Grand Nancy</b> | <b>28 656</b>                                           | <b>19,4 %</b>                                                          | <b>26,7%</b>    |

> Evolution du parc HLM entre 2010 et 2020 dans la Métropole du Grand Nancy

Source : RPLS

## ÉVOLUTION DU LOGEMENT SOCIAL ENTRE 2010 ET 2020 PAR COMMUNE DANS LE GRAND NANCY



### > Evolution du taux de logements sociaux des communes soumises à la loi S.R.U

Source : DDT54

|                           | 2010           | 2013           | 2017           | 2020           |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Laneuveville-devant-Nancy | 17,12 %        | 17,20 %        | 26,00 %        | 25,00 %        |
| Ludres                    | 18,48 %        | 18,40 %        | 20,40 %        | 21,70 %        |
| Saulxures-lès-Nancy       | 13,04 %        | 12,70 %        | 20,50 %        | 21,50 %        |
| Seichamps                 | 17,16 %        | 18,20 %        | 22,00 %        | 21,20 %        |
| Villers-lès-Nancy         | 17,27 %        | 17,70 %        | 20,30 %        | 18,80 %        |
| <b>Taux Grand Nancy</b>   | <b>26,10 %</b> | <b>25,80 %</b> | <b>26,70 %</b> | <b>26,70 %</b> |

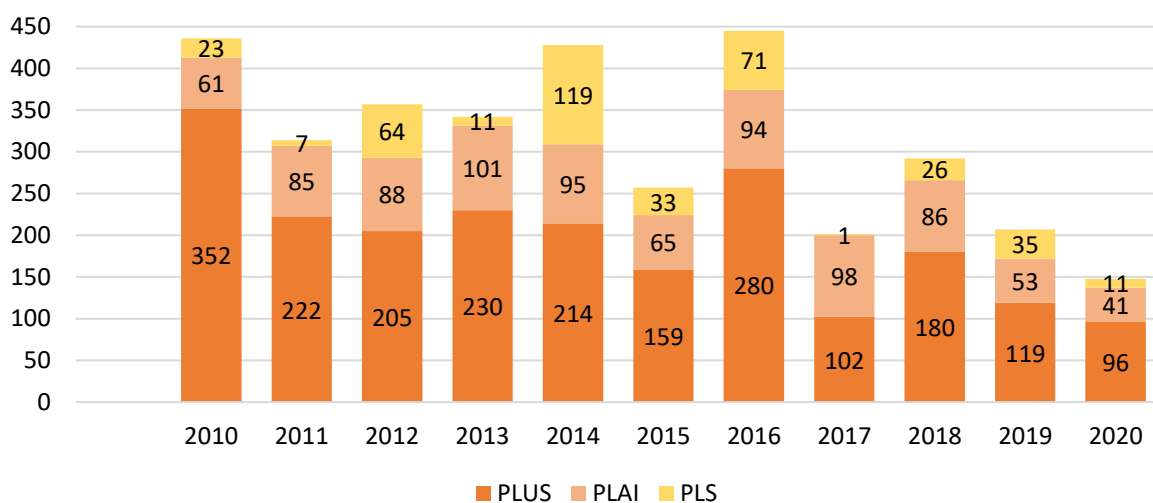
La métropole du Grand Nancy met en œuvre une politique locale de l'habitat, à une échelle intercommunale, depuis 35 ans. Elle a été l'une des premières intercommunalités à élaborer un Programme local de l'habitat (PLH) en 1980, à mettre en place des opérations programmées d'amélioration de l'habitat à partir de 1980, et à prendre la délégation de compétence des aides à la pierre dès 2005.

Ainsi, en dehors des structures collectives, la Métropole a depuis cette date, financé en moyenne 425 logements HLM familiaux par an.

Depuis 2010, la Métropole du Grand Nancy a financé 3 427 logements HLM et les logements financés en PLAI représentent 26 % du parc HLM.

> Logement H.L.M financés (hors structures collectives) par la MGN

Source : Direction de l'habitat et de la Rénovation Urbaine MGN



## 6.2. Occupation du parc locatif social

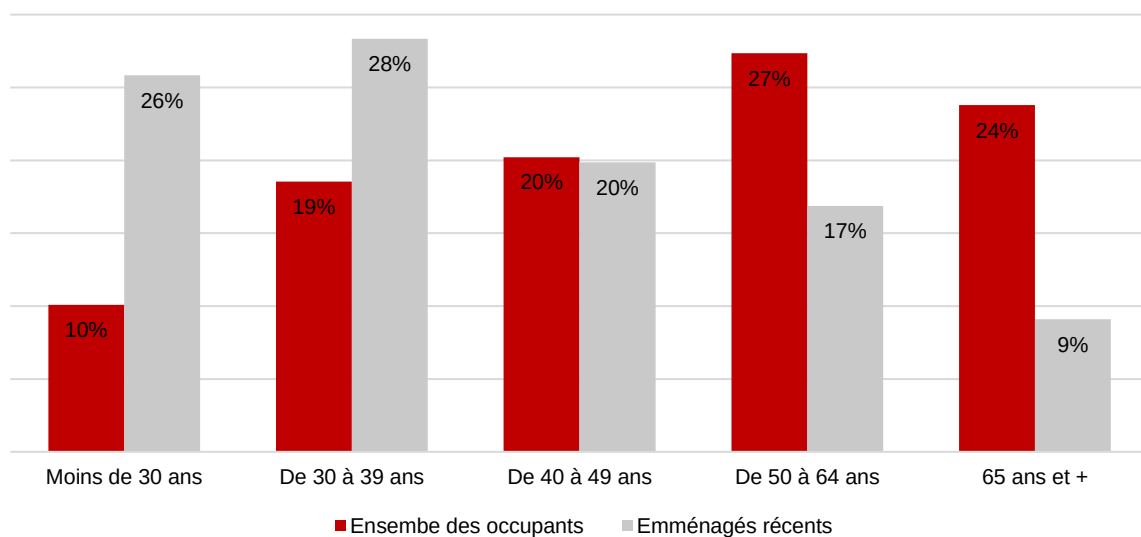
### ▪ Un profil vieillissant des locataires dans les quartiers les plus anciens

Les locataires du parc locatif social de la Métropole du Grand Nancy sont plus jeunes qu'en Lorraine en raison de la présence des établissements d'enseignements supérieurs. En effet, les moins de 30 ans représentent 10 % des titulaires de bail et 26 % en emménagés récents contre 10 % en Lorraine.

Cependant, les locataires de plus de 65 ans sont plus nombreux que les jeunes, 24 % soit deux points de plus par rapport à 2016. Le parc H.L.M connaît un vieillissement progressif de ses occupants. Il faut également souligner qu'un locataire sur dix a plus de 75 ans (9,9 %). Ce phénomène, qui va se poursuivre, met en évidence la problématique de l'adaptation de l'offre qui devrait s'accroître avec l'avancée de l'âge. Les bailleurs travaillent maintenant depuis plusieurs années sur les questions d'accessibilité et d'adaptation et apportent déjà un large panel de réponses pour renforcer le maintien à domicile.

> Age des locataires du parc HLM

Source : ARELOR/OPS 2018





Se pose néanmoins la question de l'accessibilité pour les immeubles antérieurs à 1977 dont la conception architecturale ne permet pas ou peu des adaptations et dans lesquels l'installation d'ascenseurs n'est pas toujours possible.

Le vieillissement des locataires est plus accentué dans les immeubles les plus anciens des grands quartiers où la part des 65 ans et plus est souvent supérieure à 25 % ; dans ces immeubles les locataires ont tendance à y vieillir sur place.

Les personnes âgées sont moins enclines à déménager. En effet, selon les données nationales, le taux de mobilité des 65 ans est de 2 %, contre 4 % pour les 50-64 ans et 39 % pour les moins de 30 ans. Concomitamment, 41 % des ménages sont dans leur logement depuis plus de 10 ans.

Cette stabilité dans le logement qui devrait s'amplifier au regard des moyens mis en œuvre pour favoriser le maintien à domicile, pourrait dans les années à venir générer une baisse de la rotation.

Parmi les emménagés récents, les moins de 40 ans sont majoritaires (57 %). Ils sont principalement accueillis dans les nouveaux programmes de Rénovation Urbaine et à proximité des lignes de transports en commun.

## **Une surreprésentation des personnes seules et familles monoparentales**

Les caractéristiques des locataires reflètent les évolutions sociétales. Les personnes seules et les familles sont majoritaires dans le parc : 4 locataires sur 10 sont des personnes seules.

Depuis 2008, la part des personnes seules a augmenté dans la Métropole du Grand Nancy passant de 46,3 % à 49,9 % (35 % à l'échelle nationale). Cette tendance se vérifie également dans le parc locatif HLM avec 41,8 % de personnes seules.

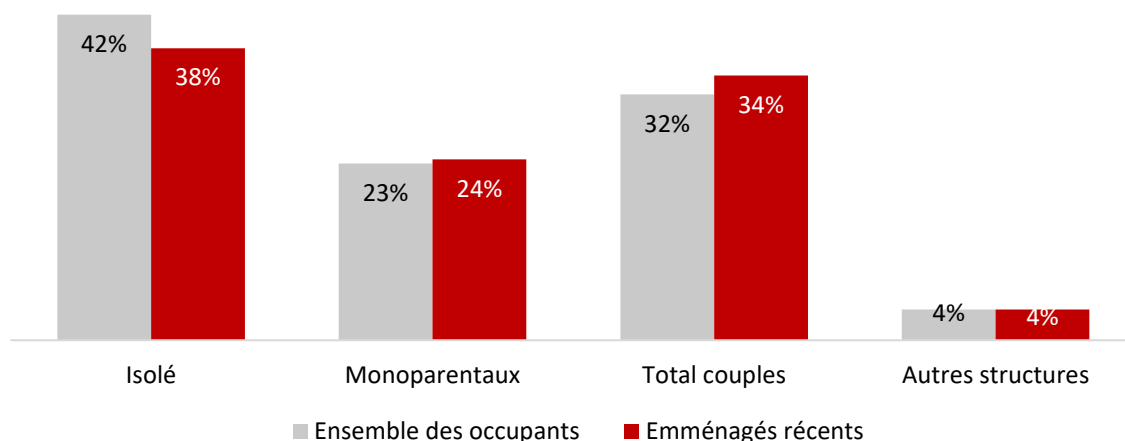
La monoparentalité concerne un ménage sur cinq (22,5 %) dans le parc HLM alors que parmi l'ensemble des ménages de la Métropole leur proportion n'est que de 9 %, soit deux fois plus. Les familles monoparentales sont donc surreprésentées dans le parc locatif social.

Les faibles loyers facilitent l'accès de ce parc à ces familles. Parmi les emménagés récents, la part des familles monoparentales (23,9 %) progresse au dépend des personnes seules (37,9 %). Cette évolution reflète l'impact des séparations sur les besoins en logement, mais peut également signifier les difficultés d'accès au parc privé pour ces ménages.

Les couples avec (23 %) ou sans enfants (11 %) représentent 34 % des ménages du parc HLM. La proportion des grandes familles avec au moins 3 enfants a augmenté : 5,1 % en 2006 et 6,3 % en 2018. Ces dernières résident dans les grands quartiers d'habitat social notamment sur le Plateau de Haye, le quartier Cœur de ville à Tomblaine, et Vand'Est à Vandœuvre -lès-Nancy.

### > Composition familiale dans le parc H.L.M

Source : ARELOR/OPS 2018

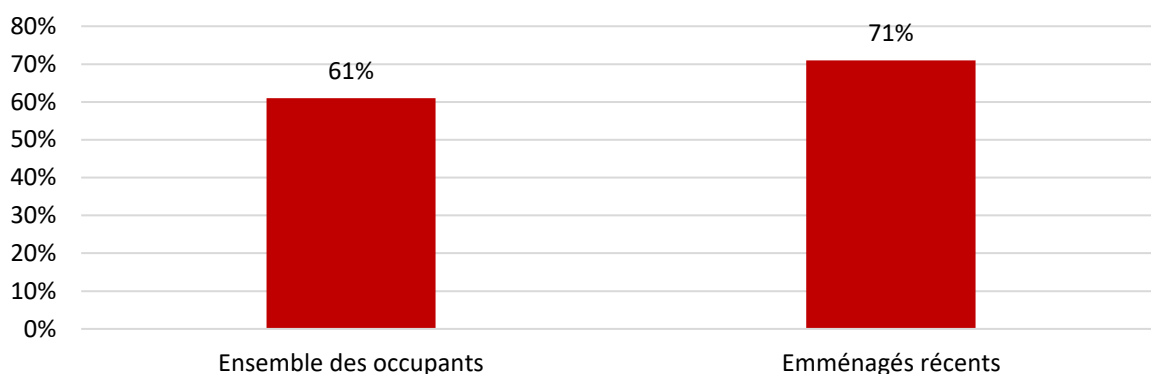


#### ▪ Des ressources plus faibles chez les emménagés récents et dans les Q.P.V

En 2018, 61 % des occupants et 71 % des emménagés récents de moins de 2 ans sur l'ensemble du parc HLM métropolitain déclarent des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM. Cette caractéristique est plus marquée dans les quartiers QPV et parmi les emménagés récents, où cette proportion atteint respectivement 69 % et 81 %.

### > Part des ménages pauvres occupants par rapport aux plafonds H.L.M

Source : ARELOR/OPS 2018

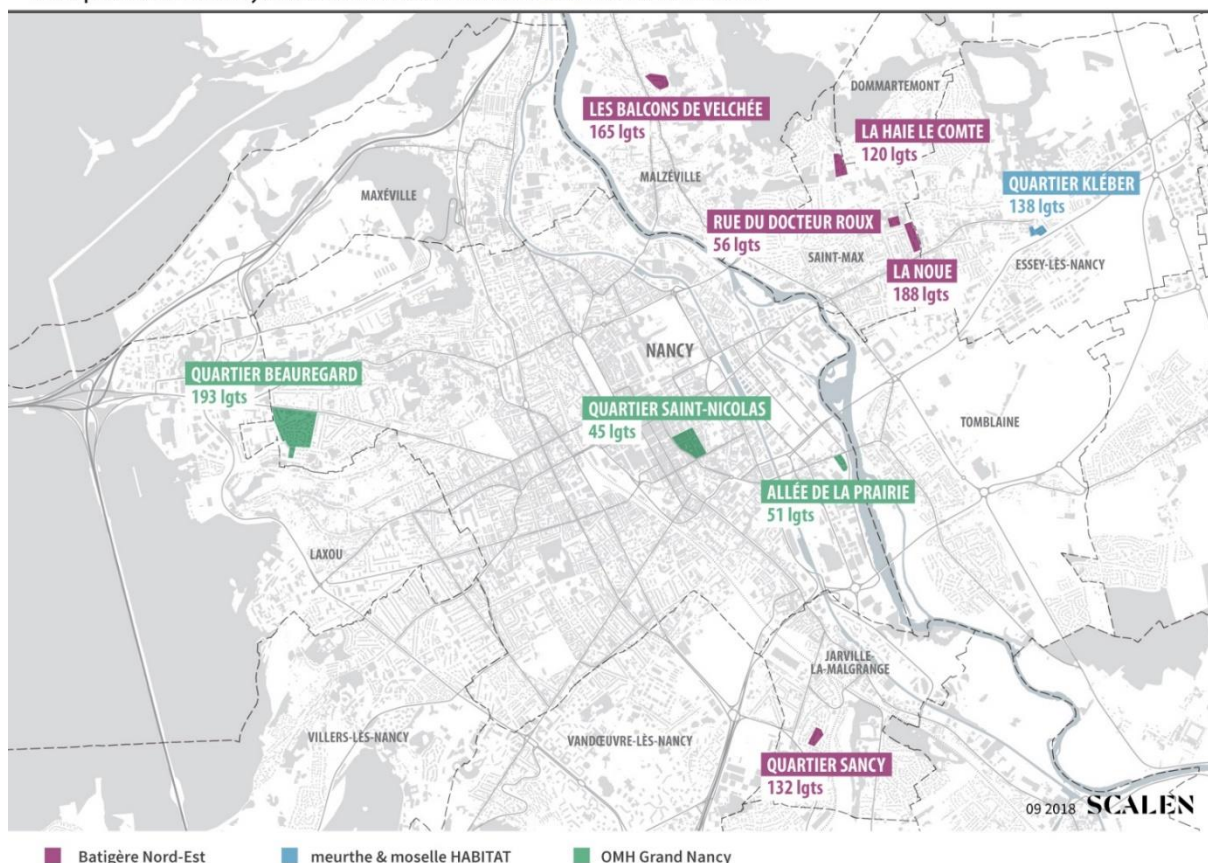


Aussi, si 55 % de l'ensemble des locataires perçoivent une Aide Personnalisée au Logement (APL), la proportion de bénéficiaires de cette aide grimpe à 63 % pour les emménagés récents et 64 % pour les locataires des QPV.

### Des quartiers fragiles à surveiller pour éviter les situations de décrochage

D'autres secteurs H.L.M ne sont pas aujourd'hui dans la géographie prioritaire de la politique de la ville mais présentent toutefois des signes de fragilité. En effet, la structure de leur parc tend à renforcer leur fonction d'accueil de plus en plus sociale.

9 secteurs ont ainsi été identifiés comme des « territoires de fragilité » au sein du contrat de ville, de façon qu'ils bénéficient de dispositifs de vigilance partenariaux (observatoires, recueil des attentes des habitants et soutien de leurs initiatives, requalification patrimoniale, adaptation des modes de faire aux besoins spécifiques des habitants, prise en compte de l'équilibre social de ces territoires dans les politiques d'attribution, ...) :



- Essey-lès-Nancy, Kléber (mmH) : 130 logements répartis dans 6 immeubles collectifs. Quartier caractérisé par une population plutôt âgée et présentant des signes de précarité ;
- Jarville, quartier du Sancy (Batigère Nord-Est) : 132 logements répartis dans 5 immeubles dont un immeuble de 20 logements en copropriété. Sur le plan architectural, hormis le bâtiment Volga qui possède un ascenseur, ils comprennent 5 étages sans ascenseur, ce qui rend difficile la location des logements situés au 4<sup>ème</sup> et au 5<sup>ème</sup> étage ;
- Malzéville, Balcons de Velchée (Batigère Nord-Est) : 176 logements répartis dans 4 immeubles et 19 pavillons individuels. La réhabilitation partielle du site en 2009 n'a pas permis de résoudre toutes les problématiques techniques et la conception architecturale (coursives ouvertes sur l'extérieur) n'est pas adaptée à notre région. Le site est complètement excentré et éloigné de tous les commerces de proximité ;
- Nancy, Allée de la Prairie (OMH Grand Nancy) : Cet ensemble qui allie 51 logements collectifs et individuels présente une occupation sociale très marquée où la situation des ménages dans un complexe architectural inadapté conjugue les problématiques : une architecture et une conception désuète avec une desserte en impasse donnant une image d'enclave, concentrant difficultés et comportements inappropriés ;
- Nancy, Beauregard (OMH Grand Nancy). Quartier composé de bâtis tours et barre de 193 logements. Il s'agit d'un quartier concentrant des difficultés sociales, composé de bâtis non attractifs ;
- Nancy, Saint Nicolas (OMH Grand Nancy). Idéalement situés en plein cœur du centre-ville, les bâtiments de la rue Saint Nicolas (45 logements) présentent les caractéristiques typiques des immeubles anciens, ils ont une tendance à être énergivores. Le caractère sauvegardé notamment des façades revêt une difficulté majeure dans l'intervention sur la structure ;
- Saint-Max, la Noue (Batigère Nord-Est) : Les 188 logements sont répartis dans 6 immeubles anciens peu attractifs qui sont situés à proximité de l'axe principal de Saint Max ;

- Saint-Max, Docteur Roux (Batigère Nord-Est) : Les deux immeubles (Bruyères et Cytises) comprennent 56 logements avec un bâti attractif mais une conception intérieure inadaptée (salle de bains et cuisines minuscules) notamment pour les T4 et T5 ;
- Saint-Max, la Haie le Comte (Batigère Nord-Est) : Les 6 immeubles, soit 120 logements, sont situés sur les hauteurs de Saint Max dans un quartier peu desservi par les transports en commun et éloigné des commerces.

### 6.3. La mise en œuvre du Programme de Renouvellement Urbain

#### L'impulsion d'une transformation urbaine et sociale à travers le programme de rénovation urbaine

Depuis 2004, le Grand Nancy a mené l'un des plus importants projets de rénovation urbaine de France. La convention avec l'A.N.R.U pour le P.R.U a été signé le 19 janvier 2007 et actualisée le 24 février 2011. L'avenant de clôture a été signé en octobre 2013.

Fruit d'une performance collective des vingt communes de l'agglomération et de l'ensemble des partenaires, le projet a été à la croisée des grandes politiques publiques et des démarches de territoire, dans une logique durable et solidaire. Il a concerné sept sites, pour un investissement global de 530 M€, dont 85 M€ apportés par la Métropole.

1 projet qui s'est décliné sur 7 sites au cœur de 9 communes de l'agglomération :

- Ecoquartier Plateau de Haye à Laxou, Maxéville et Nancy ;
- Nations à Vandœuvre –les-Nancy ;
- Californie à Jarville-la-Malgrange ;
- Cœur de ville à Tomblaine ;
- Saint Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max ;
- Haussonville à Nancy ;
- Mouzimpré à Essey-Lès-Nancy (financement exceptionnel sur fonds métropolitains).

Le projet a bénéficié d'un financement solidaire sur la Métropole et a concerné environ 40 000 habitants et 14 maîtres d'ouvrage.

Le P.R.U a représenté un investissement de 525 M€ (530M€ avec Mouzimpré) dont près de 10M€ dédiés à la conduite de projet. Au total ce vaste projet se compose de 366 opérations

Le PRU a concerné 14 000 logements et une offre de logements diversifiée :

- Une offre nouvelle de 1 775 logements ;
- Une diversification de l'habitat avec 1.300 logements privés projetés dont une centaine portée par Foncière Logement ;
- 2 230 logements déconstruits ;
- 7 541 logements réhabilités ;
- 9 304 logements résidentialisés ;
- 3 167 logements améliorés en qualité de service ;
- De nouvelles rues, places, aires de jeux et équipements ont accompagné cette transformation.

Tous les ménages ont été relogés (1238 familles concernées) :

- 78 % des ménages ont été relogés en inter-bailleurs ;
- 45 % des ménages ont été relogés dans un logement neuf ;
- Les situations de suroccupation ont été ramenées à 4 % ;
- 61 % des ménages ont été relogés hors Z.U.S ;
- 30 % ont au moins 1 pièce en plus ;
- 78 % des ménages ont un taux d'effort identique ou en diminution.

Au-delà de l'amélioration du cadre de vie, le P.R.U a répondu à l'ambition de réduction des inégalités sociales et territoriales à travers les chartes d'insertion déclinées dans chaque projet de rénovation. Selon la charte nationale d'insertion, il est précisé "un objectif d'insertion au minimum égal à 5% d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement du projet financés par l'A.N.R.U., réservées aux habitants des zones urbaines sensibles". Le taux exigé

de 5 % des heures travaillées réservées aux habitants des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville a été porté à 7 % sur le Grand Nancy a été largement dépassé.

Au 30 septembre 2020, 541 264 heures d'insertion ont été effectuées dans les différents chantiers de rénovation urbaine (160 opérations), soit un taux de réalisation de 126 % et 365 équivalents temps plein. Au total, 66 % de sorties ont été positives pour les bénéficiaires de ce dispositif.

#### ▪ La poursuite de la démarche avec le N.P.R.U

Dans la continuité du Projet de Rénovation Urbaine (PRU), le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) de la Métropole du Grand Nancy concerne 3 quartiers :

- Le Plateau de Haye à Nancy, Laxou et Maxéville ;
- Les Provinces à Laxou et Haussonville ;
- Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy.

Le Plateau de Haye et Les Provinces sont reconnus comme quartiers d'intérêt national, Haussonville - Les Nations est qualifié de quartier d'intérêt régional.

Le projet global initial sur les 3 sites prévoit :

- 1 759 logements HLM supprimés dont 1 631 logements démolis ;
- La reconstitution de 1 174 logements locatifs sociaux ;
- La réhabilitation de 1 383 logements sociaux ;
- La résidentialisation de 1 836 logements sociaux ;
- 1 808 ménages à reloger ;
- La construction de 1 411 logements privés sur les sites ;
- La création et réhabilitation d'équipements publics ;
- Une intervention sur les activités économiques et les équipements commerciaux ;
- Une intervention sur l'ensemble des espaces publics.

Ce sont donc 1 174 logements HLM qui vont être reconstitués dont 1 155 en PLUS/PLAI et 19 PLS. La mixité sociale sur les quartiers ne peut passer que par la présence d'une offre de logements diversifiée, mais surtout attractive. Si les organismes HLM engagés dans le N.P.R.U ont une ambition forte sur la réhabilitation du patrimoine existant, ils souhaitent également pouvoir proposer des logements neufs sur les quartiers pour attirer de nouveaux habitants. Le logement H.L.M neuf sur les quartiers contribuera aussi à la mixité sociale. Par ailleurs, un nombre important de ménages concernés par les relogements souhaite rester sur leur quartier afin de conserver leur réseau de vie quotidien (écoles, commerces, services de proximité, tissu relationnel familial et amical...). La reconstitution sur site permettra de faciliter la réponse qui pourrait leur être apportée.

Les projets urbains ont évolué depuis la signature de ce document et feront l'objet d'un avenant, en cours d'élaboration apportant quelques modifications aux trois projets urbains initiaux.

## 6.4. Les ventes de logements locatif sociaux

Dans un contexte socio-économique difficile, l'accession à la propriété pour les ménages modestes est de moins en moins possible. Différentes actions sont mises en œuvre pour favoriser l'accession sociale à la propriété des familles. La vente de logements H.L.M s'inscrit dans cette politique.

Aussi, un accord signé avec l'U.S.H et la Ministre du logement en 2007 a renforcé la vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants comme un levier permettant de favoriser l'accession sociale et de dégager des fonds propres pour la production de nouveaux logements sociaux.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 a institué les conventions d'utilité sociale (C.U.S) exigeant, sous une forme contractuelle, l'engagement des organismes sur la mise en vente de logements.

### Rappel de la procédure encadrée par la loi

Le statut de Métropole a permis au Grand Nancy de solliciter, dans le cadre de la 3ème convention de délégation de compétences des aides à la pierre actée le 25 juin 2018, une

extension de la délégation de compétence de l'Etat, sur les autorisations d'aliénation de patrimoine HLM. La Métropole dispose ainsi d'un outil important pour intégrer pleinement la vente HLM à sa politique locale de l'habitat. Cette évolution permise par les récentes évolutions législatives donne au Président de la Métropole la capacité de délivrer aux organismes bailleurs l'agrément les autorisant à procéder à la vente de logements.

Avec cette nouvelle compétence déléguée, il s'agissait de développer une politique concertée sur les ventes H.L.M., s'articulant avec la production HLM neuve et visant à :

- faciliter le parcours résidentiel des locataires du parc social et développer l'accession sociale à la propriété, au sein de la Métropole,
- favoriser une meilleure mixité sociale,
- mieux connaître en amont les stratégies patrimoniales des bailleurs et leurs programmes de ventes H.L.M ;
- rester vigilants sur le devenir des copropriétés issues de la vente HLM.

La loi ELAN, intervenue le 23 novembre 2018, dispose que la signature de la Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.) par le préfet vaut autorisation pour la cession des logements qui sont inscrits dans le plan de vente annexé à la C.U.S., pour sa durée d'application (6 ans).

L'avis de la commune concernée est sollicité sur ce plan de vente, mais n'est désormais plus consultée sur le prix de vente des biens.

Néanmoins, un travail constructif et partenarial a été engagé en 2019 sur les plans de ventes avec l'Etat, les communes, les organismes HLM et Union et Solidarité. Ce travail a permis de consolider, de phaser et d'ajuster les programmes de ventes dans l'objectif de maintenir l'ensemble des communes concernées par les plans de vente au-dessus du taux de 20 %. La Métropole a toutefois alerté sur le fléchissement à terme des taux de logements sociaux (SRU) communaux.

Globalement, la Métropole a vu son champ de compétence réduit, à mesure de la signature des CUS, dans le cas de figure suivant :

- le bailleur souhaite procéder à la vente d'un bien qui ne figure pas dans les C.U.S : la procédure reste identique à celle actuellement en vigueur. Il adresse le dossier au Président de la Métropole, qui a 4 mois pour se prononcer après avoir consulté la commune d'implantation (qui elle-même a 2 mois pour s'exprimer). L'opposition à la vente doit être motivée.

La loi ELAN permet d'intégrer, pour une période de 10 années, les logements cédés aux locataires résidents au titre de la loi S.R.U. (au lieu de 5 ans aujourd'hui).

Enfin, tous les logements construits ou acquis depuis plus de dix ans peuvent être vendus. Ces logements et immeubles doivent répondre à des normes d'habitabilité fixés par le Code de la Construction et de l'habitation et être suffisamment entretenus. Les organismes vendeurs doivent attester de ces conditions.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les organismes H.L.M ne peuvent plus vendre les logements dont les performances énergétiques sont inférieures ou égales à 330 KWh/m<sup>2</sup> et par an (étiquette F).

## ▪ La vente de logements HLM en forte progression

Avec la loi Elan du 23 novembre 2018, l'Etat a fixé un objectif national 45 000 de ventes annuelles de logement HLM au lieu de 8 000 auparavant. L'enjeu est de financer la construction et la rénovation de logements avec les produits de la vente en compensation de la baisse des dotations de l'Etat. Cette réforme implique une progression des volumes de ventes de logements HLM sur la Métropole.

Entre 2010 et 2020, 1 330 logements ont été vendus par les bailleurs aux locataires, soit une moyenne de 120 ventes par an. Depuis 2016, le volume de vente ne cesse de s'accroître.

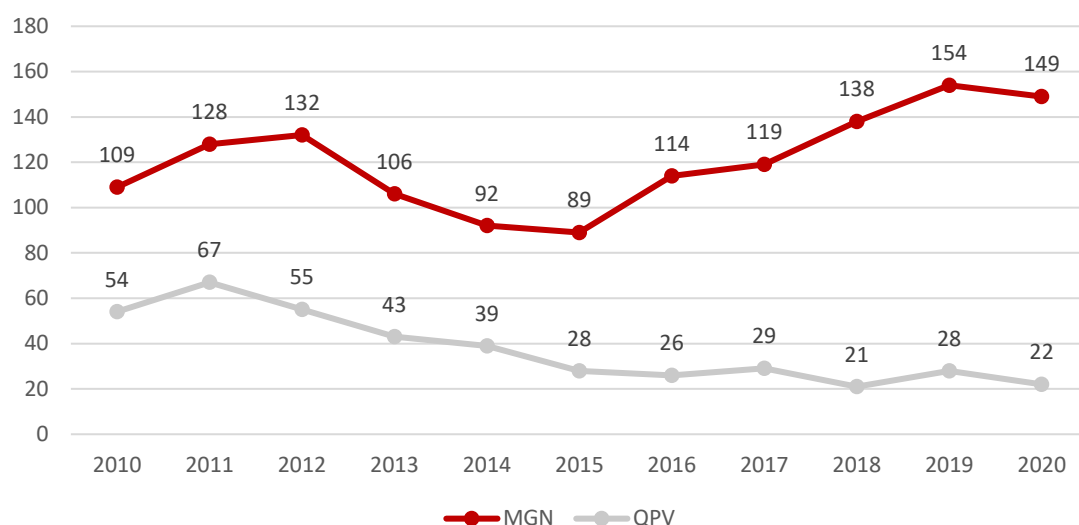
Globalement, les logements vendus portent majoritairement sur les appartements (80 %). Les immeubles vendus sont en majorité localisés dans les Q.P.V où la vente participe à la diversification du parc. Batigère Nord-Est reste l'organisme qui cède le plus de logements (60



%) suivi par I3F et l'O.M.H du Grand Nancy. Tous les autres organismes participent à cette politique en fonction de leur patrimoine. Un tiers des ventes est concentrée à Nancy.

#### > Evolution des ventes dans le parc HLM

Source : RPLS



#### > Nombre de logements vendus par commune entre 2010 et 2020

Source : DDT54

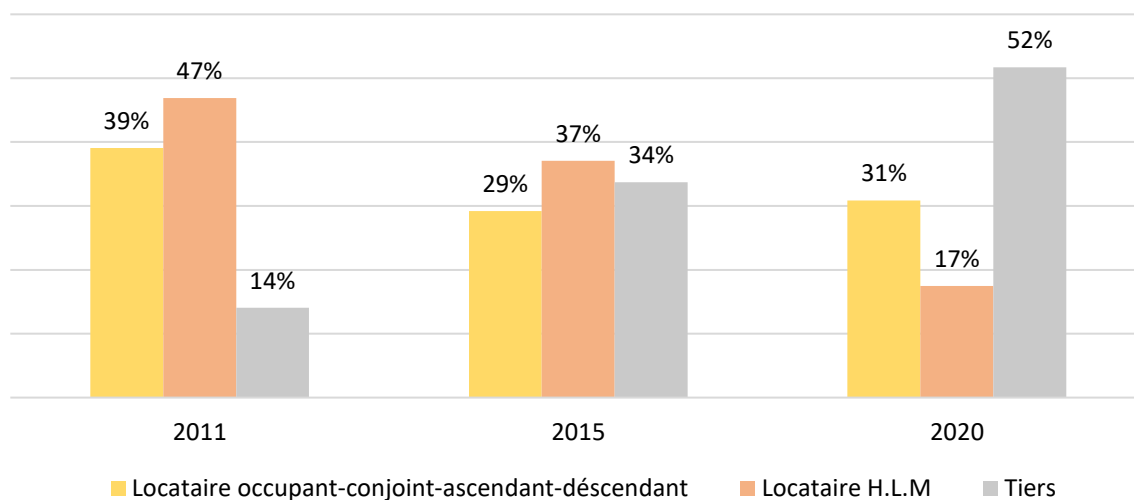
|                      | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014      | 2015      | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | Total       |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Art sur Meurthe      | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0           |
| Dommartemont         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0           |
| Essey                | 4          | 8          | 7          | 2          | 1         | 0         | 3          | 7          | 5          | 4          | 2          | 43          |
| Fléville             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0           |
| Heillecourt          | 3          | 2          | 5          | 6          | 1         | 2         | 6          | 8          | 2          | 4          | 6          | 45          |
| Houdemont            | 2          | 2          | 1          | 0          | 0         | 1         | 1          | 0          | 0          | 0          | 0          | 7           |
| Jarville             | 1          | 0          | 1          | 3          | 4         | 8         | 2          | 4          | 1          | 5          | 3          | 32          |
| Laneuveville         | 0          | 3          | 0          | 0          | 1         | 2         | 5          | 3          | 4          | 14         | 7          | 39          |
| Laxou                | 5          | 10         | 7          | 12         | 5         | 3         | 8          | 6          | 6          | 3          | 2          | 67          |
| Ludres               | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0           |
| Malzéville           | 0          | 1          | 0          | 3          | 0         | 0         | 5          | 7          | 15         | 8          | 5          | 44          |
| Maxéville            | 15         | 2          | 11         | 6          | 5         | 5         | 4          | 7          | 7          | 8          | 13         | 83          |
| Nancy                | 15         | 27         | 45         | 45         | 31        | 31        | 32         | 42         | 63         | 85         | 51         | 467         |
| Pulnoy               | 14         | 26         | 18         | 8          | 1         | 1         | 5          | 11         | 17         | 2          | 19         | 122         |
| St Max               | 4          | 1          | 2          | 2          | 3         | 1         | 1          | 0          | 4          | 4          | 6          | 28          |
| Saulxures            | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0           |
| Seichamps            | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | 6         | 11         | 3          | 2          | 2          | 12         | 36          |
| Tomblaine            | 2          | 11         | 8          | 5          | 6         | 8         | 17         | 6          | 4          | 4          | 5          | 76          |
| Vandœuvre            | 36         | 33         | 24         | 13         | 33        | 17        | 12         | 15         | 8          | 11         | 11         | 213         |
| Villers              | 8          | 2          | 3          | 1          | 1         | 4         | 2          | 0          | 0          | 0          | 7          | 28          |
| <b>Total général</b> | <b>109</b> | <b>128</b> | <b>132</b> | <b>106</b> | <b>92</b> | <b>89</b> | <b>114</b> | <b>119</b> | <b>138</b> | <b>154</b> | <b>149</b> | <b>1330</b> |

#### ▪ Une progression des ventes à destination de tiers

Sur l'ensemble des ventes de logements H.L.M 48 % des acquéreurs étaient déjà locataires du parc locatif social : soit ils acquièrent le logement qu'ils occupent (31 %), soit ils étaient déjà locataires au sein d'un organisme H.L.M (17 %). Durant les dernières années, le nombre de logements sociaux vendus à des tiers qui ne résident pas dans le parc H.L.M a fortement progressé, passant de 14% en 2011 à 52% en 2020, représentant une hausse de 38 points.

### > Ventes HLM - Type d'acquéreur

Source : DDT54



### > Caractéristiques des appartements H.L.M vendus en 2020 dans la Métropole

Source : Scalen

|                              | Taille des logements (moyenne) |        |        |        |         |         | TOTAL   |
|------------------------------|--------------------------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
|                              | T1                             | T2     | T3     | T4     | T5      | T6      |         |
| Surface des logements (m²)   | 32                             | 45     | 65     | 80     | 95      | 100     | 69      |
| Prix moyen des logements (€) | 35 250                         | 58 001 | 82 903 | 99 197 | 137 348 | 181 428 | 104 693 |
| Prix de vente moyen (€/m²)   | 1 101                          | 1 288  | 1 275  | 1 239  | 1 445   | 1 814   | 1 517   |

Le prix moyen des appartements H.L.M vendus en 2020 est de 1 517€/m². Ce niveau de prix favorise une accession sociale avec un endettement acceptable.

#### ▪ Des ventes à surveiller sur certaines communes pour ne pas diminuer l'offre

Les ventes qui accompagnent la dé-densification visent à favoriser une diversification sociale dans les quartiers N.P.R.U. Elles peuvent cependant entraîner une diminution de l'offre dans certaines communes, notamment en deuxième couronne (Heillecourt, Houdemont, Saulxures), si elles ne sont pas compensées par une nouvelle offre.

Par ailleurs, dans les communes où le niveau de construction du parc privé est important (Nancy, Essey-lès-Nancy), les ventes HLM pourraient également contribuer à réduire le taux de logements sociaux, d'où la nécessité de rester vigilant.

La commune de Nancy concentre près de la moitié des logements H.L.M mis en vente (48 %).

> Nombres de logements locatifs sociaux inscrits dans les plans de ventes des bailleurs sociaux  
Sources : RPLS - Direction de l'habitat et de la Rénovation Urbaine MGN

| Commune                         | Nombre de LS au 01/01/2020 (parc HLM) | Nombre de logements mis en vente | Pourcentage de LLS en vente / volume global |
|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Art-sur Meurthe                 | 41                                    | 0                                | -                                           |
| Dommartemont                    | 4                                     | 0                                | -                                           |
| Essey-lès-Nancy                 | 1 081                                 | 62                               | 6 %                                         |
| Fléville-devant-Nancy           | 48                                    | 0                                | -                                           |
| Heillecourt                     | 524                                   | 62                               | 12 %                                        |
| Houdemont                       | 58                                    | 4                                | 7 %                                         |
| Jarville-la-Malgrange           | 1 652                                 | 48                               | 3 %                                         |
| Laneuveville-devant-Nancy       | 685                                   | 88                               | 13 %                                        |
| Laxou                           | 1 989                                 | 70                               | 4 %                                         |
| Ludres                          | 449                                   | 0                                | -                                           |
| Malzéville                      | 790                                   | 60                               | 8 %                                         |
| Maxéville                       | 2 160                                 | 188                              | 9 %                                         |
| Nancy                           | 10 362                                | 1 175                            | 11 %                                        |
| Pulnoy                          | 625                                   | 129                              | 21 %                                        |
| Saint-Max                       | 948                                   | 87                               | 9 %                                         |
| Saulxures-lès-Nancy             | 381                                   | 27                               | 7 %                                         |
| Seichamps                       | 439                                   | 102                              | 23 %                                        |
| Tomblaine                       | 744                                   | 59                               | 8 %                                         |
| Vandœuvre-lès-Nancy             | 4 644                                 | 159                              | 3 %                                         |
| Villers-lès-Nancy               | 1 032                                 | 116                              | 11 %                                        |
| <b>Métropole du Grand Nancy</b> | <b>28 656</b>                         | <b>2 436</b>                     | <b>8,5 %</b>                                |

## 6.5. La demande en logements sociaux

Le fichier de la demande et des attributions sur la période de janvier à décembre 2020 est extraite du fichier Système National d'Enregistrement (S.N.E) géré par la D.R.E.A.L Grand-Est.

### ▪ Une augmentation des demandes de logements H.L.M

Entre 2016 et 2020, le nombre de demandeurs est passé de 7 097 à 7 250, soit une hausse de 2 %. Cette évolution correspond à une progression de 38 demandes supplémentaires chaque année.-L'évolution sur la Métropole du Grand Nancy est moindre qu'au niveau national (+9 %), régional (+5 %) et départemental (+4 %).

Une demande sur deux émane de ménages déjà résidents du parc H.L.M (3 665 demandes en 2020).

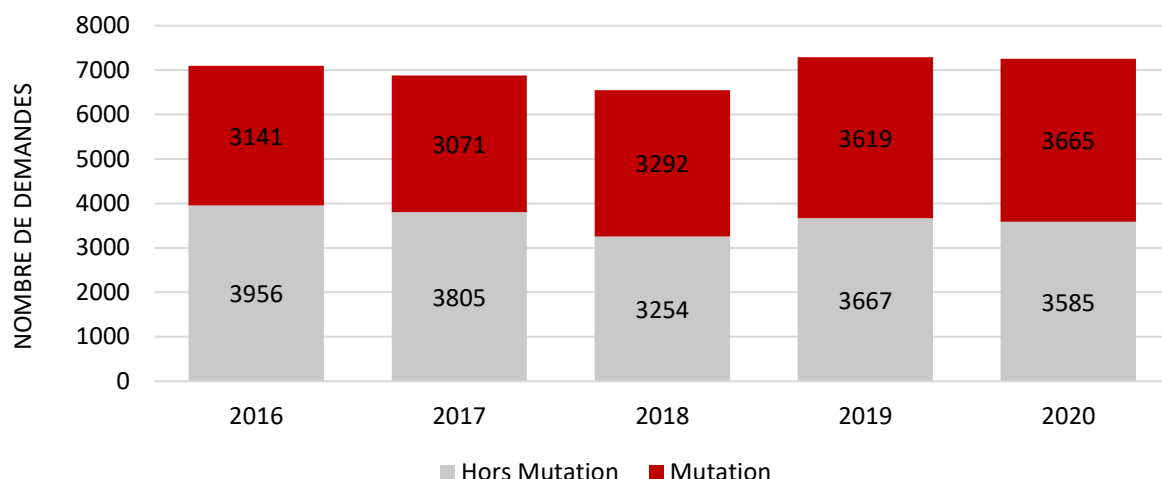
La demande en logement social est le plus souvent orientée par l'offre ; présence d'un parc H.L.M sur le territoire, son attractivité, effet d'engouement induit par un nouveau programme etc. La localisation des demandes externes est donc corrélée au poids du parc locatif social dans chaque commune. C'est ainsi que 48 % des demandes portent sur Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy. Les communes d'Essey-lès-Nancy et de Saint-Max accueillent chacune 5 % des demandes déposées.

Depuis 2016, alors que les demandes internes augmentent de +17 %, les demandes externes diminuent de -9 %.

La demande externe concerne principalement des ménages logés chez un proche (26 %) et qui sont à la recherche d'un logement (60 %) et des locataires du parc privé (21 %) dont le loyer est actuellement trop cher (22 %) ou le logement trop petit (21 %).

### > Evolution du nombre de demande de logements HLM dans la Métropole

Source : SNE



En revanche, les demandes internes sont principalement motivées par la nécessité de disposer d'un logement de dimension plus grande ou pour un motif familial (formation de couple, séparation, rapprochement familial).

En ce qui concerne les typologies recherchées, 48,2 % sont des petits logements (33 % pour les demandes internes, 63 % pour les demandes externes), 27 % des demandes portent sur des T3 (57 % des demandes internes et 35 % des demandes externes). Seuls 6 % des demandeurs souhaitent un T5/T6 et plus.

#### ▪ Des demandeurs plutôt jeunes et pauvres

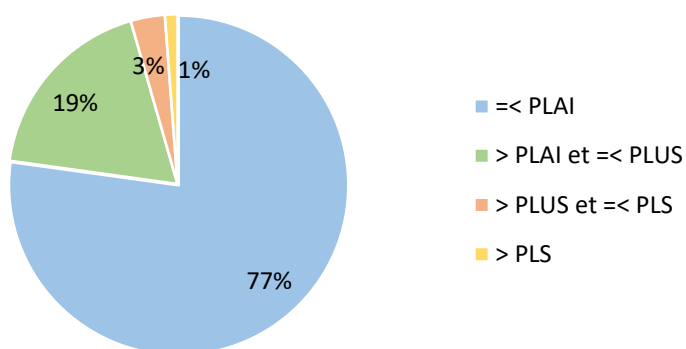
Les ménages demandeurs sont des ménages de petites tailles, dont 48 % de personnes seules et 21 % de ménages de deux personnes.

L'âge moyen des demandeurs est de 43 ans (40 ans en 2016). Un ménage sur deux a moins de 40 ans (47 %). Dans ce contingent, les moins de 25 ans représentent seulement 10 %. Les demandeurs âgés de plus de 65 ans représentent 11 % des ménages.

Sur l'ensemble des demandeurs, sept sur dix ont des niveaux de revenus inférieurs aux plafonds de ressources P.L.A.I (11 484€/an, soit 957€/mois en 2020). Par ailleurs, deux facteurs peuvent être corrélés avec ce nombre important de demandeurs parmi les plus pauvres ; près d'un tiers n'a pas de logement autonome, et 18 % sont logés dans le parc privé où ils déclarent payer un loyer trop important.

### > Répartition des demandeurs par rapport aux plafonds HLM en 2020

Source : SNE



Repère : plafonds de ressources 2020

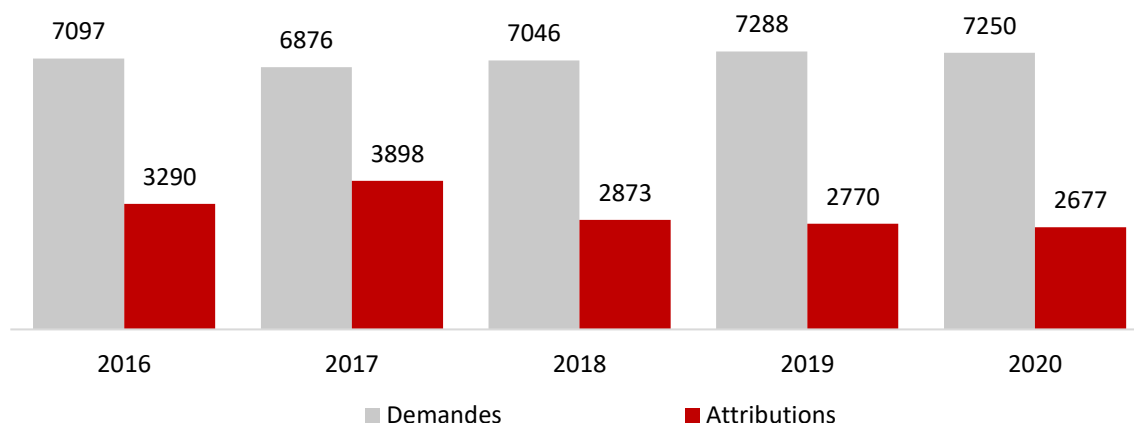
| Plafonds PLAI                | Plafonds PLUS               | Plafonds PLS               |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 personne = 957 € /mois     | 1 personne = 1739 € /mois   | 1 personne = 2261 € /mois  |
| 2 personnes = 1 394 € / mois | 2 personnes = 2322 € / mois | 2 personnes = 3019 € /mois |
| 3 personnes = 1676 € /mois   | 3 personnes = 2793 € /mois  | 3 personnes = 3631 € /mois |
| 4 personnes = 1865 € /mois   | 4 personnes = 3371 € /mois  | 4 personnes = 4383 € /mois |

### ▪ Des attributions qui reflètent la demande

Entre 2016 et 2020, le nombre d'attributions est passé de 3 290 à 2 677, soit une baisse de 19 %. Sur les 2 677 attributions, le profil des emménagés récents met en exergue des ménages dont l'âge moyen est inférieur à 40 ans (55 %) parmi lesquels les moins de 25 ans représentent 16 % des demandeurs. Seulement 9 % des ménages entrant sont des seniors de plus de 65 ans. Un ménage sur deux qui emménage est une personne seule. Le rôle très social du parc locatif social se vérifie au niveau des revenus des nouveaux emménagés ; ils sont 79 % à disposer de revenus inférieurs aux plafonds P.L.A.I. Quant à leur situation antérieure, un tiers des ménages n'avait pas de logements autonomes (36 %) et 19 % résidaient dans le parc privé.

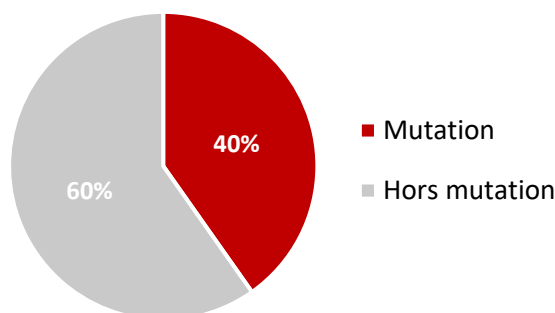
#### > Evolution des attributions entre 2016 et 2020

Source : SNE



#### > Répartition des attributions selon le type de mutation en 2020

Source : SNE



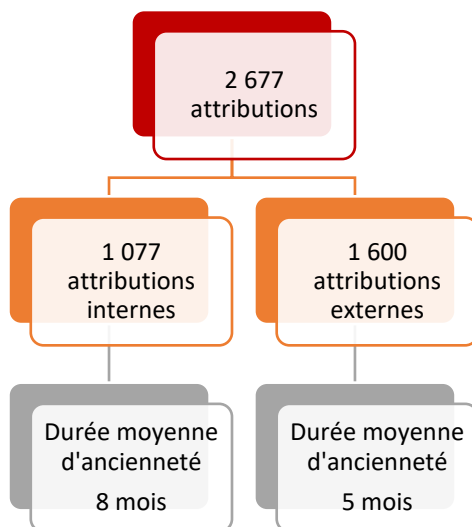
### ▪ Des délais d'attribution qui s'allongent mais restent relativement courts

Les délais d'attribution se sont allongés de 2 mois en passant de 5 mois en 2016 à 7 mois en 2020. Le délai constaté dans la Métropole du Grand Nancy est plus court qu'au niveau national (21 mois) et régional (12 mois). Les réponses sont plus rapides pour les demandes externes

(moyenne 5 mois) que les demandes émanant des locataires résidents déjà dans le parc H.L.M (moyenne de 8 mois).

> Délais d'attente des attributions

Source : SNE



Dans la Métropole du Grand Nancy, seulement 13 % des demandeurs sont en attente d'une attribution de logement depuis plus d'un an. L'attente reste en deçà de la moyenne française où 47 % des demandes actives datent de plus de 12 mois.

L'attente est considérée comme « anormalement longue » au-delà de 16 mois en Meurthe-et-Moselle. Si ces délais sont dépassés, le demandeur peut saisir la commission de médiation (recours DALO). La part de ces situations est marginale dans la Métropole du Grand Nancy puisque la quasi-totalité des demandes sont traitées en moins de 12 mois.

▪ **58 % des demandes portent sur des logements de deux ou trois pièces**

Fin 2020, la demande locative sociale se concentre sur des logements de deux pièces (31 %) ou trois pièces (27 %). 19 % des demandeurs attendent un logement de quatre pièces et 6 % de cinq pièces ou plus alors que 17 % souhaitent emménager dans un logement d'une pièce.

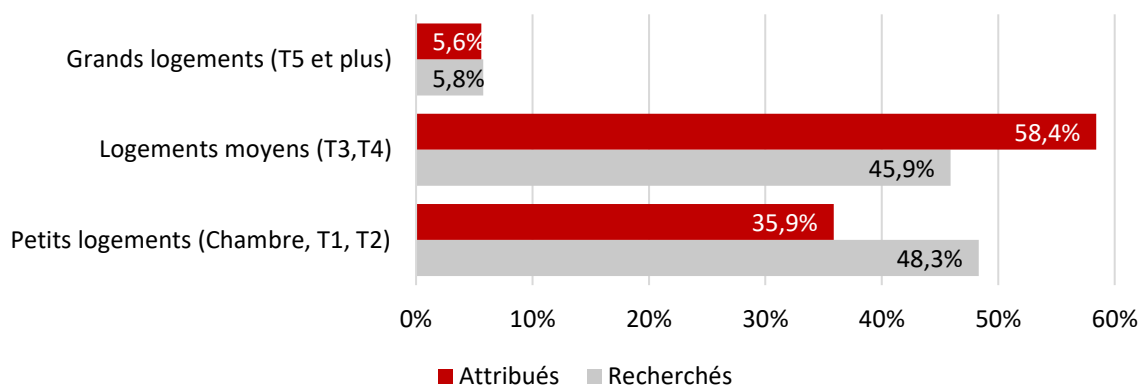
Comparativement à la structure de l'offre, on constate un décalage entre l'offre et la demande. En effet, 30 % du parc H.L.M de la Métropole du Grand Nancy est composé de logements d'une ou deux pièces quand ces mêmes typologies représentent 48 % des demandes.

Il faut rappeler que durant les deux dernières décennies, le volume de T1 et T2 offert sur la Métropole du Grand Nancy est resté stable autour des 7 500 unités alors que le nombre de petits ménages ne cesse de progresser. Cette situation crée des tensions sur la demande de petits logements. Les attributions se reportent donc sur les logements de taille supérieure.



### > Typologie de logements demandés et de logements attribués

Source : SNE



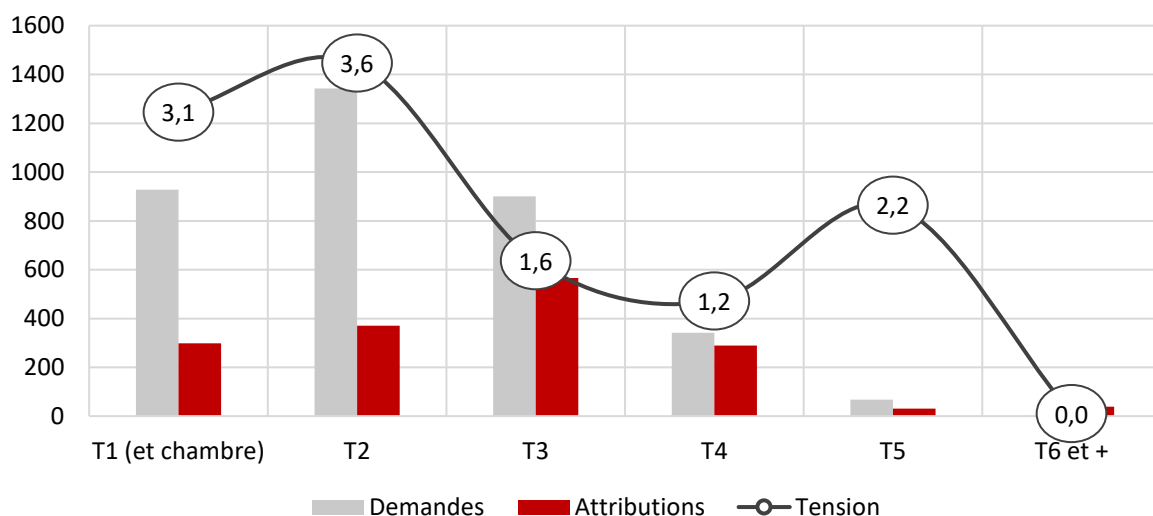
#### ▪ Une attribution pour deux demandes

Avec une moyenne de 2,2 demandes pour une attribution pour les demandes hors mutation, la réponse aux demandes exprimées est relativement fluide dans le Métropole du Grand Nancy. On estime en effet que la notion de « tension » dans le parc locatif social n'apparaît qu'au-delà de trois demandes pour une attribution.

Cette moyenne masque cependant des tensions qui apparaissent ponctuellement sur les T1 et T2 et qui présentent des ratios supérieurs à 3 pour toutes les demandes (mutation et hors mutation).

### > Tension selon la taille du logement fin 2020 (Hors Mutation)

Source : SNE



\*Nombre de demandes hors mutation/nombre d'attributions hors mutation

Note méthodologique sur le ratio « nombre de demandes actives / nombre d'attributions »

Le ratio demandes actives / demandes satisfaites permet d'évaluer l'intensité de la demande sur un territoire. Il donne, de manière théorique, le nombre d'années qu'il faudrait pour écouler le stock de demandes. Plus le ratio est élevé, plus les délais sont longs. On considère qu'au-delà d'un ratio de 3, il y a tension.

> Pression (nombre de demandes /nombre d'attributions) de la demande H.L.M

Source : SNE

|                 | T1  | T2  | T3  | T4  | T5  | T6 et + | Total |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|---------|-------|
| Total demande   | 3,2 | 3,9 | 2,1 | 2,2 | 3,2 | 0       | 2,7   |
| Demande externe | 3,1 | 3,6 | 1,6 | 1,2 | 2,2 | 0       | 2,2   |
| Demande interne | 3,8 | 4,4 | 2,8 | 3,3 | 3,2 | 2       | 3,4   |

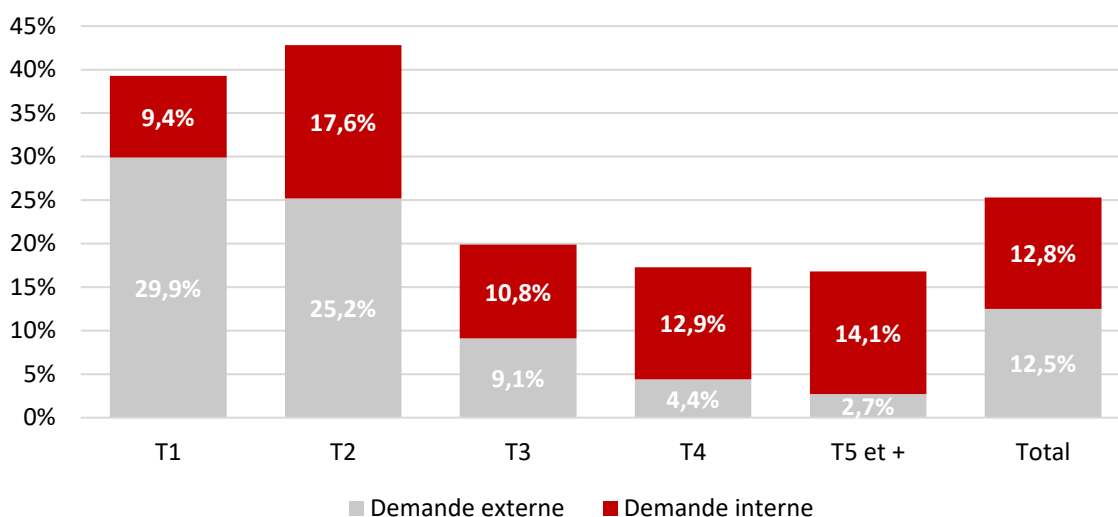
**La demande externe correspond à 12,5 % du parc locatif social existant**

Dans le parc H.L.M de la Métropole du Grand Nancy, la demande totale de logement représente 25,3 % de l'offre existante en 2020. Cette demande émane, à hauteur de 12,5 % de ménages logés en dehors du parc H.L.M, contre 12,8 % de mutations internes. Pour ces dernières, il ne s'agit pas d'un besoin de logements locatifs sociaux supplémentaires mais d'une demande qualitative (localisation, typologie, prix...).

L'analyse de la pression au regard de la typologie de l'offre nous montre des écarts importants. La pression est très forte sur les T2 dont la demande représente quasiment la moitié de l'offre. Cette pression sur les petits logements reste à relativiser si l'on tient compte de la rotation qui concerne 10,6 % de cette typologie.

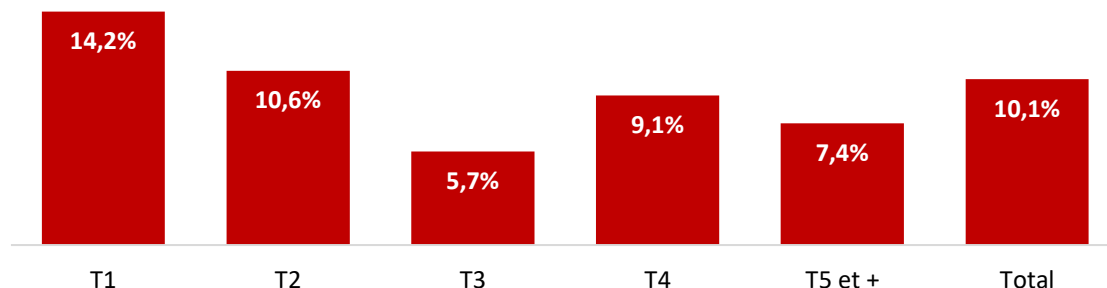
> Poids de la demande par rapport au parc locatif social

Source : RPLS



> Taux de rotation par typologie de logement

Source : SNE



## 6.6. Des évolutions réglementaires à prendre en compte

Les évolutions réglementaires récentes réforment les politiques d'attribution de logements sociaux. Les intercommunalités, devenues chef de file en matière d'attributions, sont chargées de mettre en œuvre ces nouvelles dispositions sur leurs territoires :

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 rend obligatoire, pour les intercommunalités concernées (PLH et comportant au moins un QPV), la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Celle-ci doit définir des orientations partagées en matière d'attribution de logements sociaux. Co-présidée par le Président de l'intercommunalité et le préfet, elle associe largement les partenaires et acteurs locaux (ensemble des communes, organismes HLM, représentants des locataires, Action Logement, Conseil Départemental, Associations, ...) en étant composée de 3 collèges :
  - Le collège des représentants des collectivités territoriales ;
  - Le collège des représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions ;
  - Le Collège des représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ;
- Hormis la co-présidence et la présence de droit de communes membres de droit, la loi ne fixe ni la durée du mandat, ni le nombre des membres composant l'instance. Ceci est laissé à la libre appréciation de l'EPCI.
- C'est ainsi, qu'en concertation avec les services de l'Etat, la Métropole a fait le choix de désigner 2 vice-présidents, (le VP délégué à l'urbanisme, le VP délégué à la rénovation urbaine) ainsi que 2 conseillers (la conseillère déléguée à l'urbanisme, la conseillère déléguée à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes), donnant ainsi 5 voix délibératives, en comptant celle du Président, à la Métropole considérant les attributions de logements sociaux comme une politique publique intercommunale très transverse. Dans le même esprit la Métropole du Grand Nancy a souhaité associer aux travaux de la CIL, le syndicat mixte de la Multipôle Sud Lorraine avec voix consultative.
- La loi pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi « Ville ») du 21 février 2014 redéfinit les périmètres de la géographie prioritaire. Les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) sont définis selon un critère de concentration de pauvreté. La Métropole du Grand Nancy compte 8 QPV dont 4 intercommunaux situés sur 9 communes du Grand Nancy ; 3 d'entre eux font partie des sites du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine 2015-2024 (NPNRU) :
  - Nation/Haussonville à Vandœuvre -lès-Nancy et Nancy (QPV et site NPNRU) ;
  - Plateau de Haye à Maxéville et Laxou (QPV et site NPNRU) ;
  - Champ-le-Bœuf à Maxéville et Laxou ;
  - Saint-Michel/ Jéricho/ Grands Moulins à Saint Max, Malzéville et Nancy ;
  - Les Provinces à Laxou (QPV et site NPNRU) ;
  - La Californie à Jarville-la-Malgrange ;
  - Cœur de ville à Tomblaine ;
  - Mouzimpré à Essey lès Nancy.
- La loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 poursuit la réforme des attributions en s'appuyant sur plusieurs obligations :
  - L'élaboration et la mise en œuvre de documents tels que le Document d'Orientations Stratégiques (DOS) et la Convention Intercommunale d'Attribution. (CIA). Ainsi, les EPCI deviennent chef de file de la politique des attributions. La Métropole a élaboré le DOS le 3 avril 2019 et adopté la CIA le 29 novembre 2019. Il est le document cadre et stratégique issu d'un diagnostic territorial effectué par l'agence SCALEN, et des réflexions et travaux issus des groupes de travail multi partenarial, émanations des 3 collèges de la CIL. C'est ainsi que le DOS fixe les grandes orientations et les enjeux en matière d'attribution des demandes de logements locatifs sociaux ; ces derniers sont au nombre de 4 :
    - Agir sur la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération

- Agir sur la mixité sociale à l'échelle des Quartiers Politique de la Ville
    - Répondre aux demandes des ménages prioritaires
    - Suivre et évaluer les effets de politique d'attribution
  - L'obligation de consacrer au moins 25 % des attributions hors QPV, suivies de baux signés, à des demandeurs issus du 1er quartile de revenus sur le territoire de l'EPCI et aux ménages relogés dans le cadre des Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain (NPRU) ;
  - L'obligation pour les collectivités territoriales, Action Logement et les bailleurs sociaux de consacrer au moins 25% des attributions aux ménages prioritaires ;
  - La définition d'un taux minimal d'attribution aux ménages « autres » que ceux du 1er quartile de revenus dans les QPV prévu à 50 % par la loi ; Pour la Métropole du Grand Nancy, il est de 70% tel qu'inscrit dans la CIA de la Métropole du Grand Nancy ;
  - Les objectifs d'attribution quantitatifs, territorialisés et définis pour chaque bailleur et réservataire sont précisés dans la Convention Intercommunale d'Attribution.
- La Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018 décline des enjeux à prendre en compte (Loi ELAN) :
    - La Commission d'attribution des logements transformée en Commission d'attribution des Logements et d'Examen de l'occupation des Logements (CALEOL) étudie désormais les dossiers des locataires en place (zone B1) tous les 3 ans afin de tenir compte de l'évolution de leur situation familiale et professionnelle. Un nouveau logement pourra alors être proposé, notamment aux locataires souhaitant opter pour un logement plus petit (et donc moins cher) ou à ceux dont la famille s'est agrandie ;
    - La sous-location de logements HLM est également mieux encadrée ;
    - Les possibilités de colocation d'un logement HLM sont quant à elle élargies ;
    - La cotation de la demande qui est une aide à la décision tant pour la désignation des candidatures que pour les attributions. Il s'agit d'un système qui permet d'attribuer des points à un demandeur de logement locatif social en tenant compte de la globalité de sa situation et de l'ancienneté de sa demande, dans le respect des textes réglementaires afférant aux publics prioritaires ;
    - La gestion en flux des logements sociaux : c'est le passage d'une gestion en stock (c'est-à-dire à « l'adresse ») à une gestion en flux (c'est-à-dire d'un nombre de logements par réservataire).

#### Zoom sur les nouvelles lois et réglementations

Le Sénat a voté à majorité le lundi 12 juillet 2021 la prolongation de la loi S.R.U, qui avait pour date butoir le 31 décembre 2025. Le projet de loi 3Ds (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification) fait disparaître cette date butoir et propose quelques ajustements :

- Création d'un « contrat de mixité sociale » entre le maire, le préfet et le président de l'intercommunalité, dans lequel le rythme de rattrapage du déficit pourra être adapté.
- Révision des critères d'exemption ; le critère de desserte insuffisante par les transports en commun est remplacé par celui d'isolement. Au 1er janvier 2019, 224 communes concernées par la loi S.R.U étaient exemptées ; 24 au titre de l'inconstructibilité, 50 au titre de faible tension et 150 pour insuffisance de desserte.
- Assouplissement des obligations et des sanctions applicables aux communes n'ayant pas atteint l'objectif.
- Interdiction de construire des logements locatifs sociaux dans les communes ayant plus de 40 % de logement social.

### 6.7. A retenir : Marché locatif social

- 35 128 logements représentant 26,67 % des résidences principales au sens de la loi SRU.
- Un parc constitué majoritairement de T3 et T4, souvent ancien.
- La rénovation urbaine se poursuit dans le cadre du N.P.R.U.
- Un parc locatif social qui accueille des ménages de plus en plus de petits, et à faible revenus (sept locataires sur dix disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLAI).
- Une paupérisation qui s'accroît parmi les demandeurs.
- Une demande locative sociale qui progresse d'une année sur l'autre, toujours fortement liée au phénomène de décohabitation.
- Un marché qui se tend, avec 2,2 demandes pour 1 attribution, et une diminution de la vacance.
- Un parc globalement suffisant en volume mais dont les caractéristiques ne correspondent pas toujours aux demandes formulées (une forte pression sur les petits logements T1/T2).

Le parc privé an

# CHAPITRE

# 4

LE PARC  
PRIVÉ  
ANCIEN

## 1. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC PRIVE ANCIEN

### ▪ a) Un parc qui a connu une forte croissance au cours des vingt dernières années

Le parc privé est composé d'un peu plus de 103 300 logements en 2018, soit 79 % des résidences principales. Il est en hausse de près de 16 800 unités par rapport à 1999, soit une progression de 19,4% en 20 ans. Les trois-quarts de cette croissance ont été enregistrés durant la décennie 1999-2008. Par rapport à 1999, la part du parc privé a progressé de 5 points dans la Métropole (soit 75 % en 1999). 41% des logements sont destinés à l'usage des propriétaires occupants et 39 % à l'usage des locataires.

Si le parc locatif privé a connu une croissance continue stimulée par des produits de défiscalisation durant les deux dernières décennies, le parc des propriétaires occupants, a quant à lui, fortement progressé avant la crise de 2008 ; période à laquelle le marché immobilier avait connu une véritable dynamique en France. Le parc des propriétaires occupants avait enregistré en effet une hausse annuelle de 755 logements entre 1999 et 2008 contre 148 entre 2008 et 2018. Ainsi, depuis 2008 le parc des propriétaires occupants connaît une très faible progression sur la Métropole car ce sont les autres communes du sud 54 qui ont accueilli la grande majorité des accédants à la propriété (soit 81 % durant la période 2008-2018 contre 61 % auparavant).

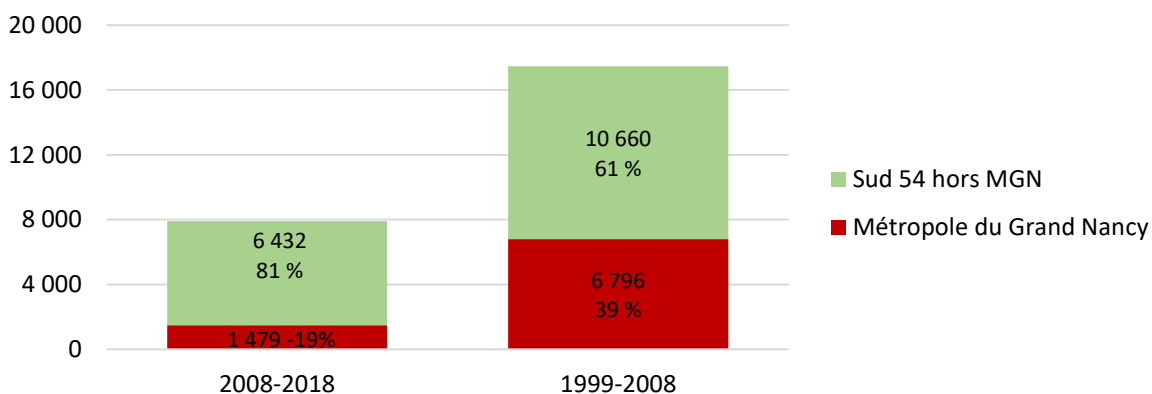
#### > Évolution du parc privé

Source : INSEE RP2018

|                         | 2018    |      | 2008    |      | 1999    |      | Évolution<br>1999-2018 |       |
|-------------------------|---------|------|---------|------|---------|------|------------------------|-------|
| Parc privé              | 103 312 | 80%  | 98 549  | 79%  | 86 553  | 75%  | 16 759                 | 19,4% |
| dont propriétaires occ. | 52 838  | 41%  | 51 359  | 41%  | 44 563  | 39%  | 8 275                  | 18,6% |
| dont locatif privé      | 50 474  | 39%  | 47 190  | 38%  | 41 990  | 36%  | 8 484                  | 20,2% |
| Résidences principales  | 130 418 | 100% | 124 767 | 100% | 115 415 | 100% | 15 003                 | 13,0% |

#### > Evolution du parc des propriétaires occupants dans le Sud 54

Source : INSEE RP2018



### ▪ b) Les deux tiers du parc privé antérieur à 1975

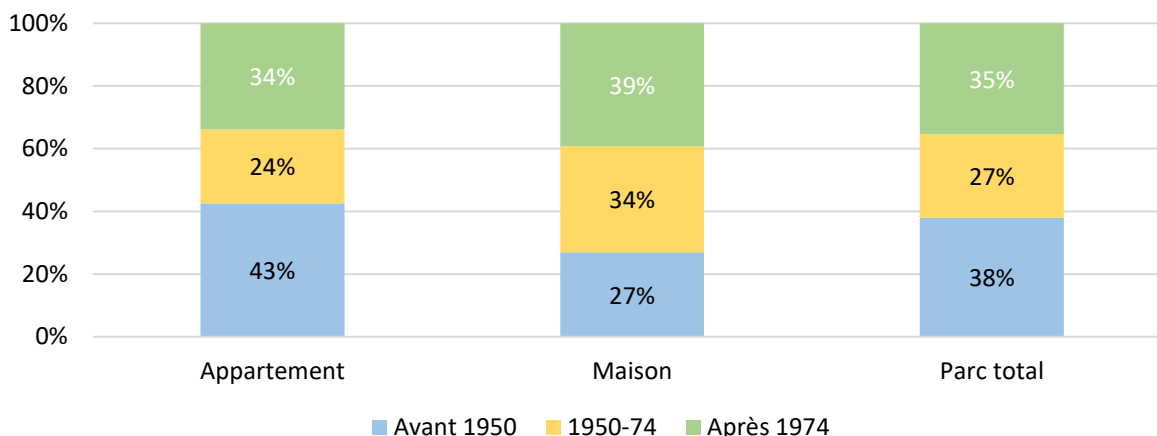
Le parc antérieur à 1975 représente les 2/3 du parc privé. Plus de 75 % des logements construits avant 1949 sont localisés à Nancy tandis que les autres communes regroupent les deux tiers des logements construits entre 1949 et 1974.

70 % de ce parc sont des appartements. Mais il faut souligner que la proportion de maisons construites au cours de la période la plus énergivore (1950 et 1975) est supérieure à celle des appartements : soit 34 % contre 24 %.



### > Réparation du parc privé par type et période de construction

Source : MAJIC 2020

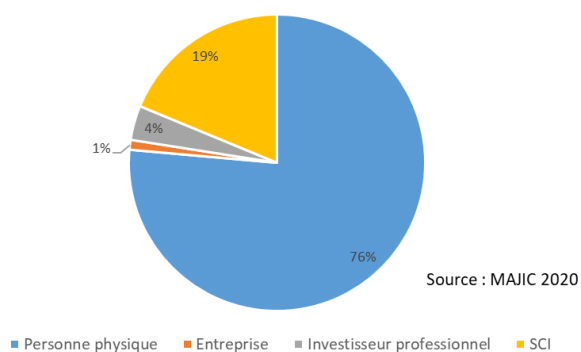


Plus que le parc social, le parc privé est caractérisé par une très forte hétérogénéité :

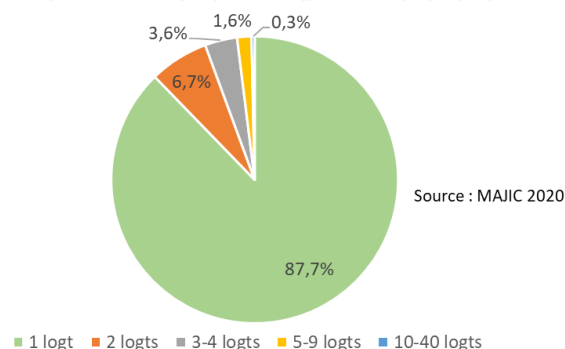
- des modalités d'occupation : propriétaires occupants, locataires, logés gratuitement.
- des statuts : monopropriété, copropriété.
- des locataires, dont une part non négligeable et croissante, connaît des difficultés économiques ou sociales.
- une très forte dispersion des bailleurs : le parc privé est détenu très majoritairement par des personnes physiques qui représentent 76% des propriétaires, possédant un ou deux logements (94 % des bailleurs possèdent 1 ou 2 logements). Les personnes morales représentent 24%.
- Les maisons réalisées au cours des trente glorieuses souffrent aujourd'hui de dysfonctionnements : elles sont énergivores et sont difficilement adaptables aux personnes vieillissantes : maison à étage, chambres de petites surfaces, ...

Dans ce contexte, l'amélioration du parc privé ancien implique des modalités d'intervention plus complexes.

### Statut des propriétaires des logements locatifs privés



### Répartition du parc locatif privé par nombre de logements détenus par un même propriétaire (personne physique)



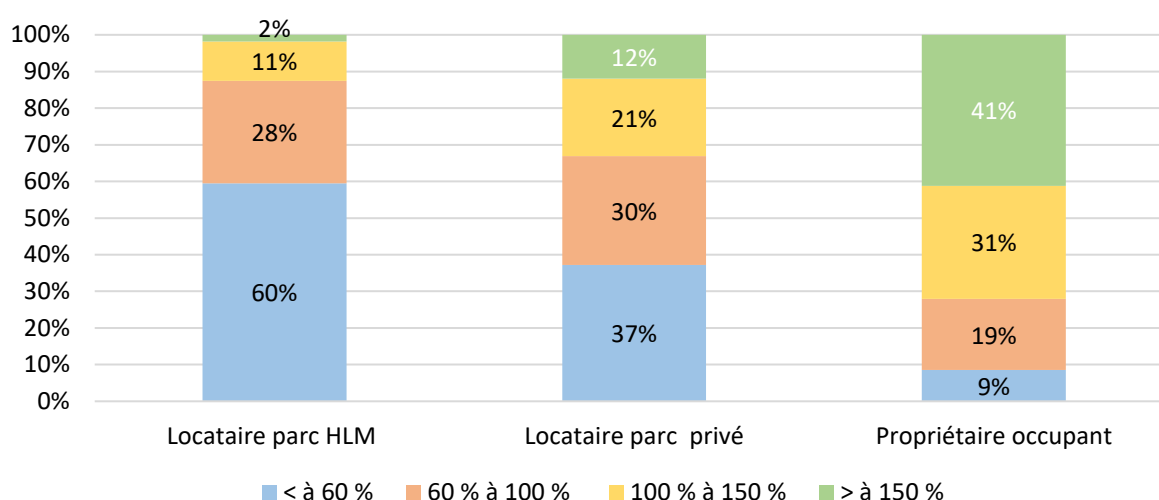
### ▪ c) De nombreux ménages du parc privé peuvent accéder aux logements HLM

En 2017, plus de 36 700 ménages vivant dans le parc privé ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (revenus inférieurs à 100 % des plafonds HLM). Cela représente 47 % des ménages du parc. Des disparités importantes existent néanmoins entre les locataires du parc privé et les propriétaires occupants. Pour les premiers, ce sont près de 67 % des ménages qui sont éligibles à un logement HLM, contre 28 % pour les seconds.

Par vocation, les revenus des locataires du parc HLM sont en moyenne plus faibles que ceux du parc privé. Toutefois, ce dernier loge un nombre important de ménages à faibles revenus. En effet, parmi les ménages aux ressources les plus faibles (< 60 % du plafond HLM), 38 % vivent en HLM et 37 % en locatif privé. Ces chiffres illustrent le rôle social important du parc locatif privé.

#### > Répartition des ménages de la Métropole en 2017 selon leur statut d'occupation et plafonds HLM

Source : FILOCOM2017



## 2. LES COPROPRIETES

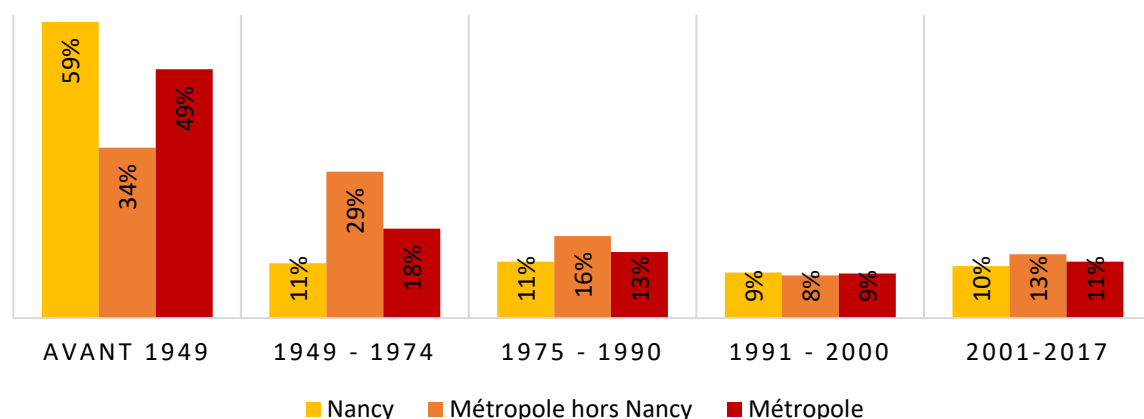
### 2.1. Un parc privé constitué majoritairement de copropriétés

Le parc privé est le plus souvent constitué en copropriété. Au 1er janvier 2020, on compte un peu plus de 63 300 logements répartis dans 5 700 copropriétés dans la Métropole du Grand Nancy, soit 61 % du parc privé total. Nancy accueille près des 2/3 de ces logements mais toutes les communes sont concernées à une plus ou moins grande échelle. Près du tiers des logements en copropriétés sont localisés dans les communes de la première couronne, où leur poids dans la Métropole varie entre 2 et 12% : Vandoeuvre-les Nancy, Laxou, Villers-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange et Saint Max

Nancy concentre les trois-quarts des logements en copropriétés de la Métropole construites avant 1949 (74 %) alors qu'elles sont significativement moins nombreuses dans les communes périphériques (26 %). En revanche, ces dernières sont caractérisées par un volume plus important de logements réalisés entre 1949 et 1975.

### > Période de construction des logements en copropriété dans la Métropole en 2020

Source : MAJIC 2020



### > Répartition des logements en copropriétés par commune en 2020

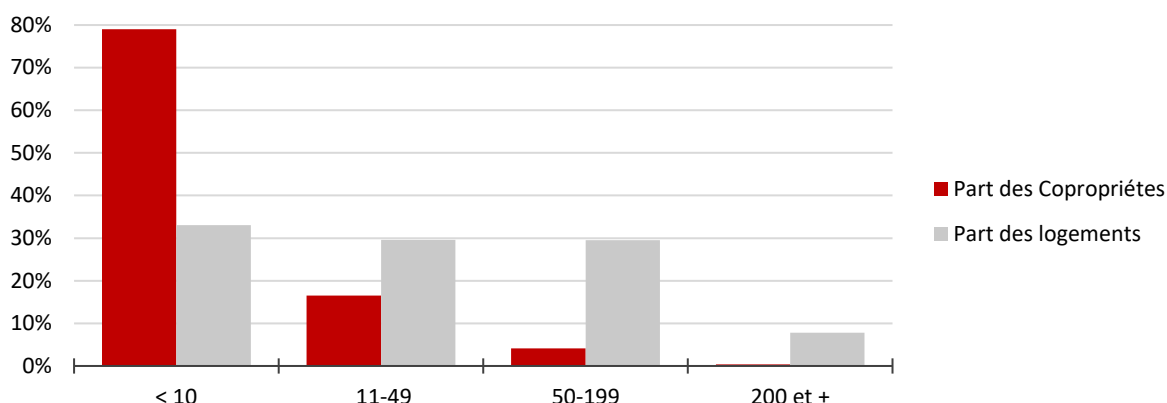
Source : MAJIC 2020

|                           | Avant<br>1949 | 1949-<br>1974 | 1975-<br>1990 | 1991-<br>2000 | 2001-<br>2017 | Total         | % dans<br>MGN |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Art-sur-Meurthe           | 3             | 8             |               |               | 35            | 46            | 0,1%          |
| Dommarthemont             |               | 4             |               |               | 1             | 5             | 0,0%          |
| Essey-lès-Nancy           | 212           | 278           | 222           | 66            | 763           | 1 541         | 2,4%          |
| Fléville-devant-Nancy     | 12            |               | 1             | 39            | 23            | 75            | 0,1%          |
| Heillecourt               | 20            | 208           | 49            | 26            | 67            | 370           | 0,6%          |
| Houdemont                 | 35            | 16            | 14            | 2             |               | 67            | 0,1%          |
| Jarville-la-Malgrange     | 722           | 637           |               | 49            | 477           | 1 885         | 3,0%          |
| Laneuveville-devant-Nancy | 99            | 144           | 178           |               | 96            | 517           | 0,8%          |
| Laxou                     | 1 161         | 1 068         | 515           | 308           | 234           | 3 286         | 5,2%          |
| Ludres                    | 24            |               | 251           | 65            | 5             | 345           | 0,5%          |
| Malzéville                | 473           | 485           | 82            | 29            | 28            | 1 097         | 1,7%          |
| Maxéville                 | 453           | 212           | 43            | 74            | 103           | 885           | 1,4%          |
| Nancy                     | 23 127        | 4 269         | 4 395         | 3 567         | 4 062         | 39 420        | 62,2%         |
| Pulnoy                    | 4             | 8             | 36            | 136           | 84            | 268           | 0,4%          |
| Saint-Max                 | 1 197         | 558           | 240           | 82            | 167           | 2 244         | 3,5%          |
| Saulxures-lès-Nancy       | 18            | 12            | 1             |               | 2             | 33            | 0,1%          |
| Seichamps                 | 31            | 9             |               | 4             |               | 44            | 0,1%          |
| Tomblaine                 | 86            | 380           | 31            | 2             | 337           | 836           | 1,3%          |
| Vandœuvre-lès-Nancy       | 2 495         | 2 514         | 1 451         | 750           | 412           | 7 622         | 12,0%         |
| Villers-lès-Nancy         | 1 023         | 395           | 768           | 394           | 182           | 2 762         | 4,4%          |
| <b>Métropole</b>          | <b>31 195</b> | <b>11 205</b> | <b>8 277</b>  | <b>5 593</b>  | <b>7 078</b>  | <b>63 348</b> | <b>100,0%</b> |

Le parc des copropriétés est constitué majoritairement d'ensembles de moins de 10 logements (79%). Les grosses copropriétés de 50 à 199 logements représentent 4 % du total mais regroupent autant de logements, au total, que les petites copropriétés de moins de 10 logements.

## > Taille des copropriétés et part des logements dans la Métropole en 2020

Source : MAJIC 2020



Parmi les logements privés, le parc en copropriétés constitue un enjeu majeur de par son volume, son histoire urbaine et ses caractéristiques (dispersion de la propriété, retard de travaux, forts enjeux en termes d'économies d'énergie, difficultés d'intervention, ...).

Le parc construit entre 1949 et 1974 (soit 11 200 unités) sans présenter de dysfonctionnements majeurs constitue le segment qui nécessite de manière prioritaire des politiques de rénovation et d'amélioration de performance énergétique du fait de leurs caractéristiques architecturales et techniques.

## 2.2. Le traitement des copropriétés en difficultés est un enjeu national

Le phénomène des copropriétés fragiles ou dégradées concerne l'ensemble du territoire français. Il a fait l'objet de nombreuses interventions publiques locales et nationales depuis plus de 40 ans. Mais la situation demeure inquiétante. Certaines de ces copropriétés voient leur situation s'aggraver et les conditions de vies de leurs habitants se dégrader. Parmi les dispositifs et actions les plus récentes, on peut citer :

- Le Plan Initiative Copropriété. Ce plan annoncé en octobre 2018 par le gouvernement est piloté par l'Anah et propose une intervention renouvelée. Il mobilise des compétences techniques et des moyens financiers de nombreux partenaires (ANRU, Action Logement, EPFGE, Banque des Territoires, USH, PROCIVIS). En fonction de l'état de dégradation des copropriétés, deux listes ont été établies : une liste nationale et une liste régionale. Sur le territoire de la Métropole, trois copropriétés en difficultés bénéficient de ce dispositif sur la liste régionale : Les Ombelles et Bergamote à Nancy et Jarville-Sous-Bois à Jarville-la-Malgrange.
- Le registre national des copropriétés (RNC) : Ce registre mis en place par l'Anah vise à recenser les copropriétés à vocation résidentielle. Il met à disposition des données statistiques permettant de caractériser leurs situations et degré de difficultés à travers des indicateurs. Les données collectées contribuent ainsi à mettre en place des actions en faveur des copropriétés.

De nombreux outils permettent aux collectivités d'agir sur leurs copropriétés fragiles ou dégradées à différentes échelles.

- "Engager la transition énergétique dans l'habitat collectif privé" (ETEHC). Cet outil porté par l'ANAH vise à aider les petites copropriétés des centres villes du dispositif Action Cœur de Ville, des villes de la reconstruction et des quartiers anciens NPRU et PNRQUAD, à s'engager dans une démarche de rénovation énergétique.
- Les outils de préventions sont complétés par des outils d'intervention : MaPrimeRénov Copropriétés, OPAH copropriété dégradé, Plan de sauvegarde, ORCOD (Opération de requalification des copropriétés dégradées). La Métropole a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – copropriété en difficulté sur une copropriété de 200 logements à Jarville-la-Malgrange et mène actuellement une étude pré-opérationnelle sur une copropriété de 70 logements à Nancy.

## 2.3. Des copropriétés en situation de fragilité

- a) Les copropriétés potentiellement fragiles selon le registre national des copropriétés.

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », l'Anah proposait une aide collective pour financer les travaux de rénovation énergétique de copropriétés présentant des premiers signes de fragilité définies par des indicateurs disponibles dans le Registre National des Copropriétés.

Les données financières (budget, impayés, etc.) et techniques (étiquette énergétique et date de construction) détaillées dans le registre des copropriétés permettent d'identifier des copropriétés potentiellement fragiles et éligibles aux critères du programme « Habiter Mieux Copropriété ».

Dans le cadre de l'exploitation de ce fichier, les critères de fragilité étant définis par l'Anah sont : une classification énergétique comprise entre D et G et un taux d'impayés de charges entre 8 et 25 % du budget prévisionnel voté pour les copropriétés de moins de 200 lots et entre 8 et 15 % pour celles de plus de 200 lots, ou être situées dans un quartier NPRU.

4164 copropriétés ont fait l'objet d'une immatriculation au 30/06/2020, soit près des ¾ de l'ensemble des copropriétés du territoire du Grand Nancy

D'après cette source, environ 15 % des copropriétés présentent des taux d'impayés supérieurs à 25 % de leur budget. Cette donnée financière souligne la fragilité de ces ensembles.

L'analyse du RNC par la Société Anonyme Publique Locale (SAPL) Grand Nancy Habitat a permis d'identifier 58 copropriétés potentiellement éligibles au programme « Habiter Mieux Copropriété ». Parmi elles, 72% sont situées sur la commune de Nancy, soit 42 copropriétés au total, les 16 restantes sont réparties sur les communes de Laxou, Malzéville, Maxéville, Saint-Max, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy.

Un syndicat des copropriétaires d'une de ces copropriétés fragiles de Vandœuvre-lès-Nancy a pu bénéficier d'une subvention de plus de 200 000 € pour des travaux de rénovation énergétique, de la part de l'Anah, dans le dispositif Habiter Mieux Copropriétés Fragiles. Par ailleurs, des copropriétaires éligibles à l'Anah ont pu financer leur quote-part de travaux collectifs de rénovation énergétique dans 3 copropriétés, à Vandœuvre-lès-Nancy et Maxéville, pour un montant total de subvention Anah de 665 000 €.

Enfin, a succédé au Programme Habiter Mieux Copropriétés Fragiles, le dispositif MaPrimeRénov Copropriétés, devenu une aide à la pierre dont la gestion est déléguée au Grand Nancy, à destination des copropriétés fragiles et saines. En 2021, l'Anah a déployé une enveloppe de 3,4 M€ à destination de ces copropriétés éligibles à cette nouvelle aide, pour le territoire du Grand Nancy, pour le financement des travaux de rénovation énergétique.

- b) Les copropriétés potentiellement fragiles selon le fichier de repérage de l'Anah

Le fichier d'aide au repérage des copropriétés potentiellement « fragiles » réalisé par l'Anah en 2015 permet de hiérarchiser les copropriétés d'un territoire en fonction de leur degré de fragilité. Elles sont classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

Cette classification est fondée sur une analyse multicritère réalisée à partir de quatre types de variables (situations économiques des occupants, classement cadastral, positionnement du marché immobilier et solvabilité des propriétaires).

A l'échelle du Grand Nancy, le fichier de l'Anah identifie 596 copropriétés classées D<sup>17</sup> et considérées comme potentiellement fragile. 75 % de ces copropriétés sont concentrées à Nancy et 7 % à Vandoeuvre. Le restant étant réparti sur toutes les autres communes.

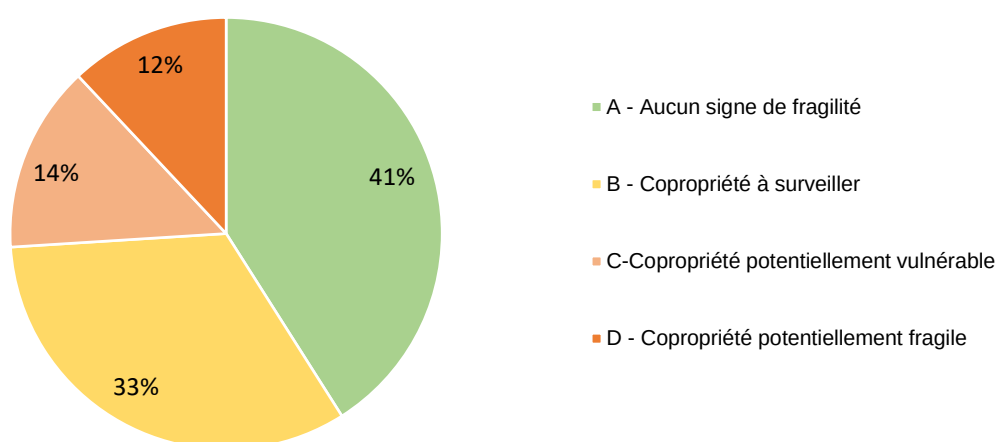
A Nancy, les copropriétés classées D sont essentiellement constituées d'ensembles de moins de 12 logements construits avant 1949 (soit 85 % du total), tandis que dans les autres communes c'est le parc des années 1949-74 qui sont potentiellement concernées.

A l'échelle communale, ce sont les communes de Maxéville (23 % classée D), Vandoeuvre (16 % classée D) et Jarville (15 % classée D) qui sont les plus touchées par ce phénomène.

Signalons également que le Grand Nancy concentre 57 % des copropriétés identifiées comme "fragiles" en Meurthe-et-Moselle.

#### > Classement des copropriétés selon leur degré de fragilité

Source : ANAH



## 3. PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS DANS LE PARC PRIVE

### 3.1. 16% des logements privés sont énergivores (étiquette "F et G")

L'analyse d'un effectif de 19 800 diagnostics de performance énergétique (DPE) compilées sur le territoire du Grand Nancy par l'ADEME entre 2015 et 2019, montre que 16 % des logements de statut privé sont énergivores (classes DPE E et F). Ce volume de DPE permet d'avoir une bonne photographie du parc privé de la Métropole puisqu'il représente 19% de ce parc. Ce taux est cinq fois plus élevé que dans le parc HLM (3 %).

L'analyse des DPE montre également que les maisons sont plus énergivores que les appartements. 19 % des maisons présentent des étiquettes E et F contre 16 % pour le collectif, soit trois points de plus.

<sup>17</sup> Les données disponibles ne permettent pas de calculer le nombre de logements regroupés dans ces copropriétés

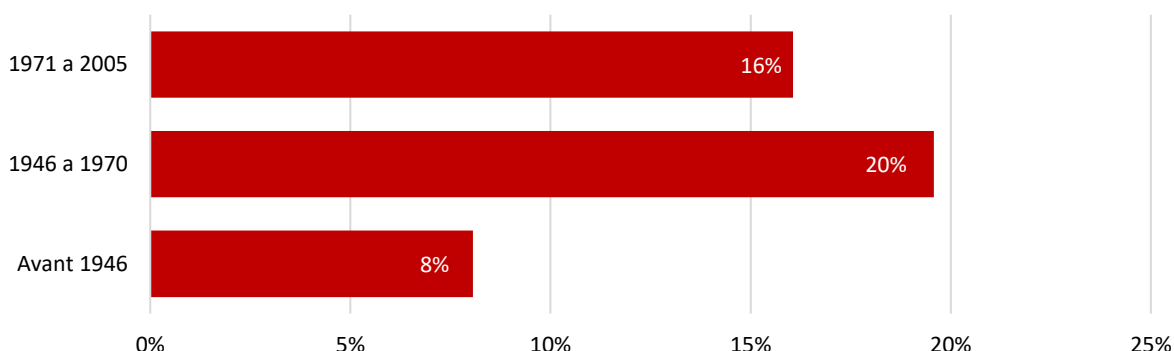
## > Répartition des logements de la Métropole selon l'étiquette énergétique des DPE

Source : parc privé ADEME traitement SCALEN / parc HLM RPLS

|            |            | A<br>< 50<br>kWh/m²/ an | B<br>51 - 90<br>kWh/m²/ an | C<br>91 - 150<br>kWh/m²/ an | D<br>151 - 230<br>kWh/m²/ an | E<br>231 - 330<br>kWh/m²/ an | F<br>311 - 450<br>kWh/m²/ an | G<br>> 450<br>kWh/m²/ an | Energivores<br><br>F + G |
|------------|------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Parc privé | Collectif  | 1,2%                    | 1,7%                       | 17,8%                       | 31,7%                        | 32,0%                        | 11,7%                        | 3,9%                     | 15,6%                    |
|            | Individuel | 0,6%                    | 1,4%                       | 15,7%                       | 33,8%                        | 29,2%                        | 14,5%                        | 4,8%                     | 19,2%                    |
|            | Parc total | 1,07%                   | 1,65%                      | 17,33%                      | 32,17%                       | 31,29%                       | 12,35%                       | 4,14%                    | 16,5%                    |
| Parc HLM   |            | 1%                      | 8%                         | 30%                         | 48%                          | 9%                           | 3%                           | 0%                       | 3,3%                     |

## > Part de logements dans la Métropole avec étiquettes F et G selon l'époque de construction

Source : ADEME



Le parc construit entre 1946 et 1970, période dépourvue de toute réglementation thermique, est un parc à forts enjeux en termes d'économie d'énergie. Cette génération de logements est la plus énergivore. Un cinquième de ces logements sont classés F et G dans les DPE contre 8 % pour les logements d'avant 1946.

### ▪ a) Les logements énergivores connaissent une décote de loyers dans le parc privé

Le classement énergétique des logements a aujourd'hui des incidences sur le marché immobilier car les logements les plus énergivores subissent une décote sur les prix.

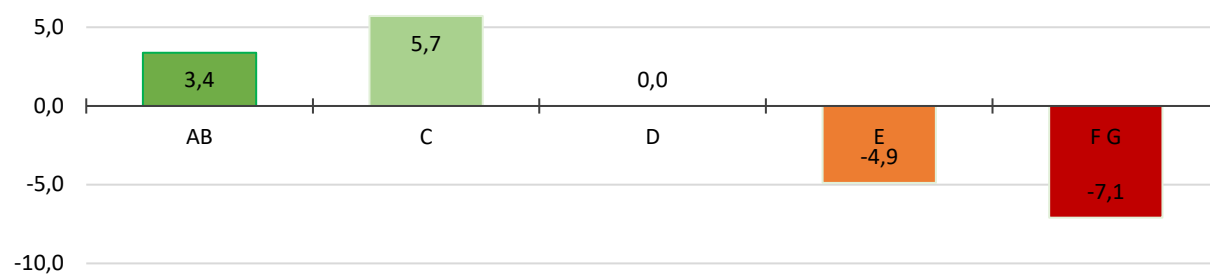
L'évaluation de la valeur verte<sup>18</sup> des logements selon le DPE suit en effet une logique cohérente : plus l'étiquette énergétique est mauvaise, plus la décote sur le loyer est importante. Les logements classés en étiquette F-G présentent une décote qui peuvent atteindre jusque 7 % du montant des loyers.

## > Évaluation de la valeur verte des appartements de 3 pièces dans le Grand Nancy selon les DPE

Source : OLL Scalén

<sup>18</sup> La valeur verte est la surcote engendrée par une meilleure performance énergétique sur le prix de vente ou de location. Pour estimer l'incidence de l'étiquette énergétique sur les prix, on mesure l'écart de loyers par rapport à ceux des logements classés en étiquette D, considérés comme le logement standard français.





▪ **b) Un ménage sur cinq exposés au risque de vulnérabilité énergétique liée au logement**

#### Définitions

La notion de **vulnérabilité énergétique** utilisée dans ce document ne correspond pas stricto sensu à la précarité énergétique telle qu'elle est définie dans la loi du 12 juillet 2010 : « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». Dans cette analyse, un ménage est considéré en situation de vulnérabilité énergétique si son taux d'effort énergétique est supérieur à un seuil correspondant au double du taux d'effort médian national : 8,2 % pour les dépenses énergétiques liées au logement.

Les données présentées ci-dessous sont fournies par l'observatoire régional de la précarité énergétique, sur la base de l'étude de l'Insee de janvier 2019 sur la vulnérabilité énergétique des ménages du Grand Est par rapport à leur logement.

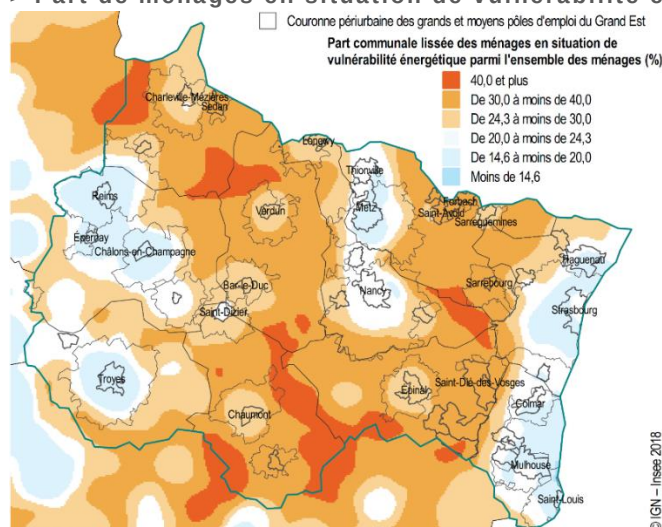
Dans la Métropole, la vulnérabilité énergétique liée au logement se caractérise par le fait que 20,6 % des ménages éprouvent des difficultés à assumer leurs dépenses de chauffage. Ce taux est inférieur à celui de la Région Grand Est de 24,3 %. Ce sont près de 27 000 ménages qui seraient concernés par cette problématique.

Sur la Métropole comme dans les autres grandes agglomérations, la vulnérabilité énergétique est souvent synonyme de pauvreté monétaire. A l'échelle de la région, les territoires éloignés des villes sont les plus affectés par la vulnérabilité énergétique.

Le profil des ménages concernés est le suivant :

- 68 % sont des ménages d'1 personne
- 34 % ont plus de 60 ans
- 42 % sont des femmes seules
- 82 % vit dans un appartement
- 69 % de locataires
- 49 % des ménages ont un revenu inférieur au seuil de pauvreté

#### > Part de ménages en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement en 2015



Source : INSEE Grand Est, Vulnérabilité énergétique dans le Grand Est, Dossier n°10, Janvier 2019

Données : Insee, Filosofi 2015, Fideli 2015, recensement de la population 2013 ; SDES, enquête Phébus 2013, Pegase 2015

L'Aide accordée par le Fond Solidarité Logement (FSL) aux populations en précarité financière confirme cette analyse. En effet, 40 % des aides accordées par le FSL en 2019 portent sur le maintien de la fourniture d'énergie (soit 1146 demandes sur un total 2840 dossiers). Le montant moyen d'aides est de 283 € tous modes de chauffage confondus

▪ **c) Après 15 ans d'existence, un nouveau DPE est entré en vigueur le 1er juillet 2021**

Les règles relatives au DPE ont changé cette année, avec l'introduction de nouvelles exigences en matière de performance énergétique des logements en vente comme en location. Ce diagnostic obligatoire évolue avec les changements suivants :

- Un DPE opposable, ayant la même portée juridique que les autres diagnostics immobiliers (plomb, électricité, amiante). Mais, les recommandations de travaux incluses dans le DPE conservent une valeur indicative.
- Un DPE plus fiable et unique pour la vente et la location (valable 10 ans), avec une seule méthode : généralisation de la méthode 3CL (voir la définition sur la page suivante) à tous les logements et passage de 3 à 5 usages énergétiques.
- Un DPE plus lisible, avec une double étiquette énergie-climat (consommation d'énergie primaire et émissions de gaz à effet de serre) : le classement général du logement correspond à l'étiquette la plus mauvaise.
- Un DPE plus informatif avec une estimation annuelle des coûts d'énergie, un indicateur de confort d'été et des recommandations de travaux ainsi que d'usage et d'entretien du logement (ex : conditions d'aération).

Définitions : La méthode 3CL

Le plus gros changement de la réforme des DPE concerne la généralisation de la méthode 3CL (Calcul des Consommations Conventionnelles du Logement) à tous les logements. C'est une méthode de calcul qui tient compte de l'année de construction.

La méthode 3CL était jusqu'alors réservée aux logements construits à partir du 1er janvier 1949 avec des systèmes individuels de chauffage, climatisation et production d'eau chaude sanitaire (ECS).

Pour les autres biens (anciens et/ou avec consommation d'énergie collective) le calcul se faisait sur la base des consommations réelles, ce qui pouvait amener à certaines disparités en fonction, notamment de l'occupation du bien : le même appartement pouvait avoir une bien meilleure note énergétique s'il était habité par une personne seule que s'il était occupé par une famille nombreuse.

Cette réforme du DPE aura notamment pour conséquences :

- Un changement de catégorie de certains logements en fonction de leur mode de chauffage : des logements mal isolés et chauffés à l'électricité pourraient ne plus être plus considérés comme des passoires énergétiques. À l'inverse, des logements chauffés au gaz pourraient changer de catégorie et basculer en passoire énergétique. La FNAIM évalue à 40 % les biens qui vont changer de classe entre le nouveau et l'ancien DPE. Près de 200 000 logements chauffés au gaz et 600 000 logements chauffés au fioul deviendront ainsi des logements énergivores.
- Un renforcement de la valeur verte des logements les plus performants : ce nouveau DPE promet d'être encore plus déterminant dans la fixation de la valeur patrimoniale d'un bien, apportant une surcote aux logements bien classés et une sérieuse décote à ceux mal notés.
- Une responsabilité des diagnostiqueurs engagée : de par son caractère opposable, le DPE aura, à l'instar des autres diagnostics immobiliers, des conséquences en matière d'indemnisation du préjudice subi en cas de DPE erroné.

Après :

**Exemple DPE, données fictives non représentatives**

**DPE** **diagnostic de performance énergétique** (diagnostic)

réf : 202210532  
 0606 rue 12/07/2021  
 valable jusqu'au : 12/07/2023

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et contribue le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : [www.gouv.fr/dpe/dpeinfo](http://www.gouv.fr/dpe/dpeinfo)

adresse : 42 avenue de la République, 44000 Nantes  
 type de bien : maison individuelle  
 année de construction : 2001  
 surface habitable : 150m²

« photo du bien »

propriétaire : Jean Dupont  
 adresse : place de la Mairie, 44000 Nantes

**Performance énergétique**

logement très performant

A  
B  
C  
D  
E  
F  
G

consommation : 216 kWh/an  
 émissions : 52 kg CO<sub>2</sub> eq/an

classement énergétique

logement extrêmement consommateur d'énergie

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.  
 Pour connaître ces pages 4 à 6.

Le logement émet 7950 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 41 537 km parcourus en voiture.  
 La consommation d'énergie dépend du rendement des équipements et du climat (hiver, été, nuit, vent, etc.).

**Estimation des coûts annuels d'énergie du logement**

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du votre logement et pour une utilisation standard sur 9 heures d'usage par semaine, chaque semaine, distribution électrique, chauffage avec à gaz pour les données par exemple.

avec **2620€** ou **3560€** par an

Prix moyen des énergies retenus sur 7<sup>er</sup> janvier 2023 (abonnement compris).

Comment réduire ma facture d'énergie ?  
 voir p. 9

Informations diagnostiqueur

PM Diagnostiques  
 12 grande rue,  
 44000 Nantes  
 diagnostiqueur : Pierre Martin

tel : 02 88 22 33 09  
 email : [PMdiag@pm-diagnostic.fr](mailto:PMdiag@pm-diagnostic.fr)  
 organisme de certification : F8E10330 49  
 organisme de certification : CERTIF 311

LOGO

*[Signature]*

- Depuis le 1er janvier 2021, les propriétaires des logements classés F et G ne peuvent plus augmenter librement le loyer sans les avoir rénovés dans les 28 agglomérations dont le marché immobilier est plus tendu en France. Pour les autres communes, les loyers des passoires thermiques ne pourront plus être augmentés à partir de 2023.
- À partir de 2022, pour la mise en vente ou la location d'une passoire thermique, les DPE devront être complétés d'un audit énergétique. L'acquéreur ou le locataire devra être informé sur ses futures dépenses d'énergies.
- Interdiction pour les propriétaires bailleurs de louer des logements dits "passoires énergétiques" :
  - Dès 2025 pour les logements classés G,
  - Dès 2028 pour les logements classés F,
  - Dès 2034 pour les logements classés E.

Issue des préconisations de la Convention Citoyenne du Climat (CCC), la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite Climat et Résilience) a été adoptée définitivement le 20 juillet 2021 par le Parlement. Ce texte vise à contribuer à l'objectif de baisse de 40 % d'ici 2030 des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990. Actuellement examiné par le Conseil Constitutionnel, il devrait être promulgué par le Président avant la fin de 2021.

## a) Gel du loyer des passoires énergétiques

Dès 2023, les propriétaires de passoires thermiques seront obligés de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location.

### Remaniement du calendrier d'interdiction de location des passoires thermiques

Plutôt que de contraindre les propriétaires à rénover leur logement, le législateur a fait le choix d'interdire les propriétaires bailleurs de louer des logements dits "passoires énergétiques". Prévue dans la loi Énergie et Climat de 2020, cette interdiction a fait l'objet d'un nouvel échéancier :

- Dès 2025 pour les logements classés G,
- Dès 2028 pour les logements classés F,
- Dès 2034 pour les logements classés E.

Ces logements seront ainsi progressivement considérés comme non décents au regard de la loi. Le locataire pourra alors exiger de son propriétaire qu'il effectue des travaux et plusieurs mécanismes d'information, d'incitation et de contrôle viendront renforcer ce droit pour le locataire.

Obligation de réaliser un audit énergétique

Cette interdiction de location se double d'une obligation de réaliser un audit énergétique avant la vente d'un bien immobilier de logements individuels et monopropriétés dès 2022, pour les biens classés F ou G, dès 2025 pour ceux classés E, et dès 2034, pour les classés D.

### Obligation de réactualiser le DPE

Une obligation de renouvellement de DPE tous les 10 ans est fixée pour les logements collectifs construits après 2013 et dont le dernier DPE a été réalisé avant le 1er juillet 2021. L'entrée en application de l'obligation est cependant reportée à 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots et à 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

## 4. LES LOGEMENTS INDIGNES ET NON DECENTS

### Note méthodologique

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) est une priorité nationale, réaffirmée par la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (article 84 de la loi MOLLE) qui a donné une définition juridique à l'habitat indigne.

Il s'agit : de locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

### 4.1. Organisation de la lutte contre l'indigne dans le département

Par arrêté préfectoral du 1er juillet 2013, un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et non Dément (PDLHIND) a été créé en Meurthe-et-Moselle. Il est notamment chargé de :

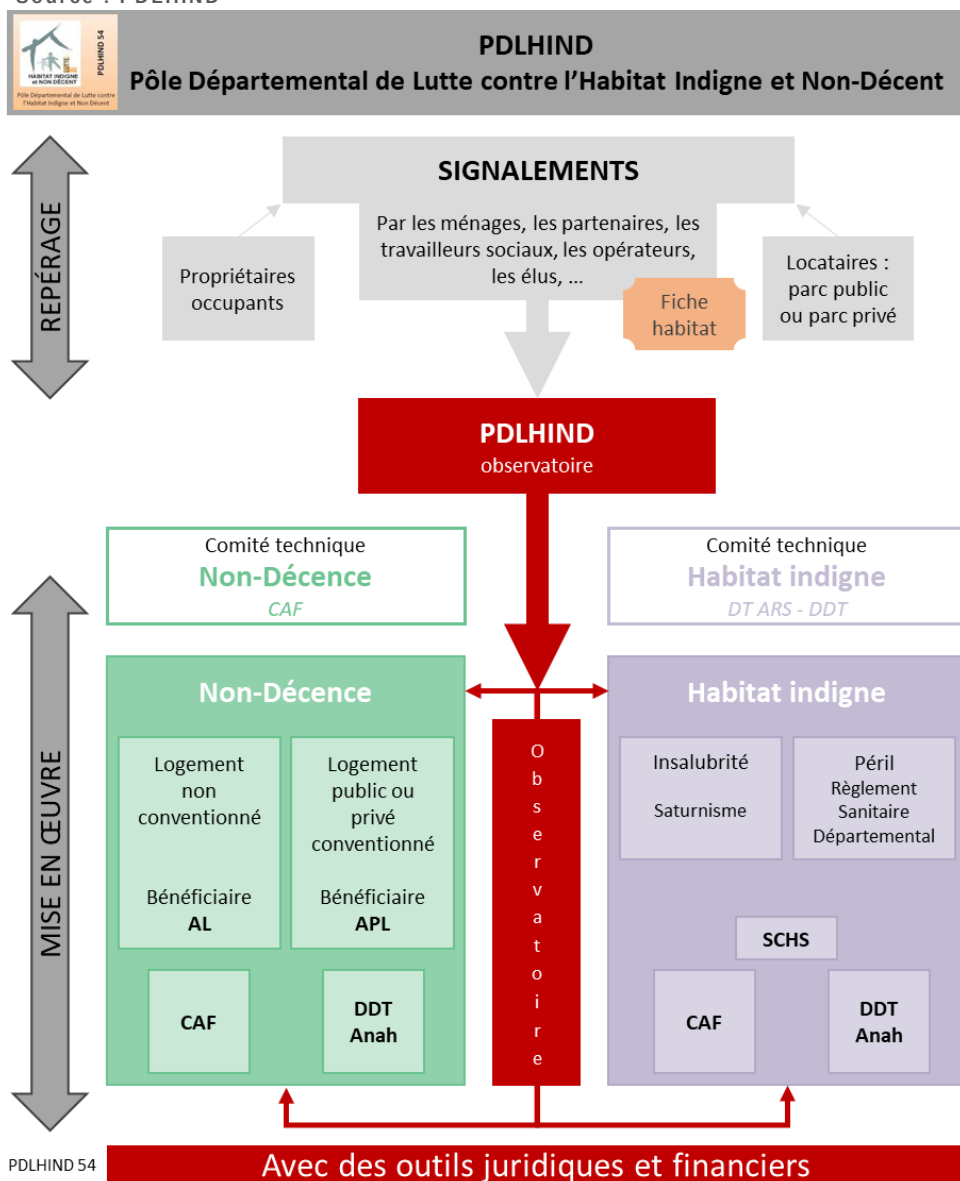
- Mobiliser, assister et coordonner les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et non décent,
- Définir et évaluer la stratégie de la Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Dément,
- Communiquer.

Le PDLHIND s'inscrit dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui relève d'une responsabilité partagée entre l'Etat et le Conseil départemental. Le pôle, co-présidé par le préfet, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la CAF, est constitué de trois instances, le :

- Comité technique non-décence animé par la CAF,
- Comité technique habitat indigne animé par l'Agence Régionale de Santé et la DDT et comité transverse regroupant services de l'Etat, la Caisse d'Allocations Familiales, et l'ARS.

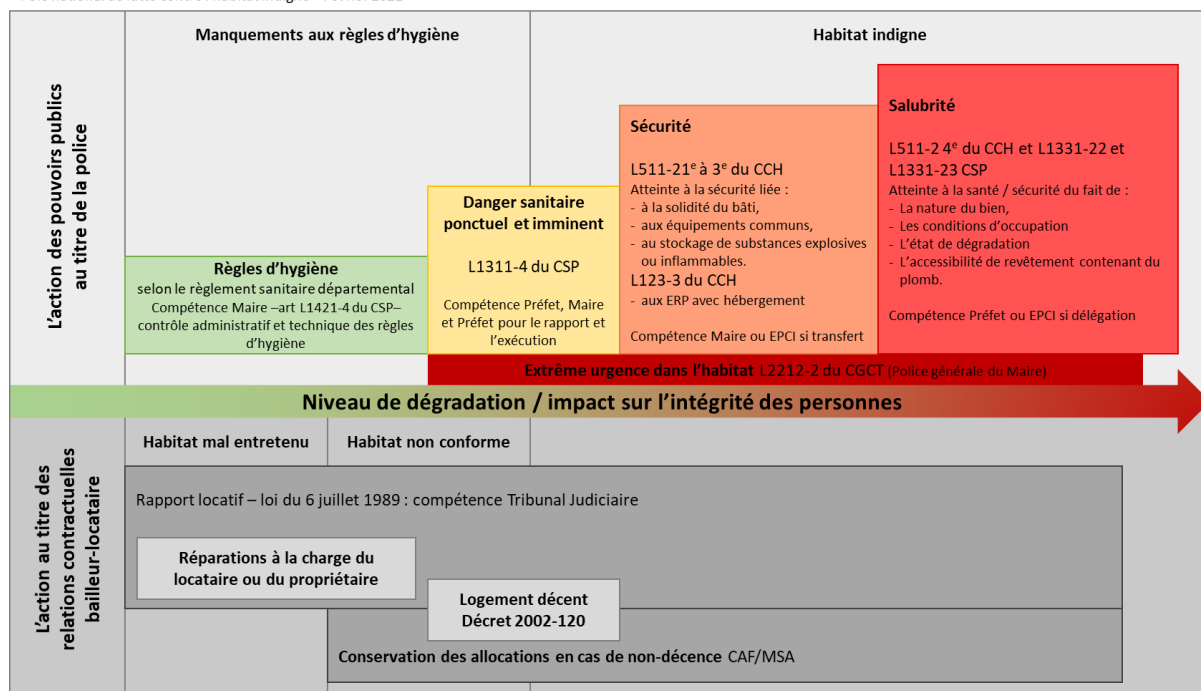
#### > Schéma de fonctionnement du PDLHIND

Source : PDLHIND



Tous les signalements recueillis sont regroupés dans l'observatoire du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et non Dément (cf. Schéma ci-dessus). Toutes les compétences nécessaires au traitement coordonné et global des situations signalées sont ainsi rassemblées :

- La CAF pour signalement concernant les bénéficiaires d'ALF et ALS compétences réglementaires sur le champ de la non-décence (Caf de Meurthe-et-Moselle) ou de l'insalubrité.
- La DDT 54 pour signalement concernant les bénéficiaires d'APL.
- Les services communaux d'hygiène et de Santé (SCHS de Nancy, SCHS de Lunéville) pour signalement sur leur territoire.
- ARS 54 pour signalement des non-allocataires avec renvoi aux maires pour l'application du Règlement Sanitaire Départemental.



L'habitat indigne est défini par la loi de 1990, liant la notion de risque pour la santé et de sécurité à la notion d'indignité. Cependant, 13 polices coexistaient pour permettre de poursuivre les propriétaires ne respectant pas ces notions fondamentales. L'effondrement des immeubles rue d'Aubagne à Marseille le 5 novembre 2018 – provoquant la mort de huit personnes – trouve une réponse avec l'adoption de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018. L'article 198 de cette dernière prévoit la mise en place d'ordonnances, ayant pour but l'harmonisation et la simplification des polices administratives, une réponse plus efficace face à l'urgence de certaines situations ainsi que de favoriser l'organisation au niveau intercommunal).

En instaurant la police de la Sécurité et de la Salubrité des Immeubles, Locaux et Installations (SSILI), l'ordonnance du 16 septembre 2020 réduit la multitude de polices évoquées plus haut. Cette police unique intervient dans quatre situations, relative à l'insécurité ou à l'insalubrité :

1. Risques présentés par les murs, bâtiments, ou édifices n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires en matière de sécurité (anciennement "péril"),
2. Fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs, lorsqu'ils sont de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation,
3. L'entreposage de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité,
4. L'insalubrité des locaux habités.

La police unique instituée par l'ordonnance est centralisée dans le Code de la construction et de l'habitation, sous l'appellation inchangée de "Lutte contre l'habitat indigne" ; seule l'insalubrité fait l'objet d'un renvoi, pour sa définition et sa mise en œuvre, au Code de la Santé publique.

En procédant à la mise en place de cette nouvelle police unique, l'Etat souhaite mettre fin au morcèlement des pouvoirs de police, créant inévitablement un entremêlement peu lisible et peu efficace.



Le maire, ou le Président de l'EPCI en cas de transfert, devient alors l'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police dans les situations 1. 2. et 3., se rapportant à des questions de sécurité des occupants.

Le préfet est alors l'autorité compétente pour les cas d'insalubrité définis à la situation 4, conservant ainsi ses prérogatives habituelles en matière de santé, avec toutefois une possibilité de les déléguer.

Enfin, outre cette simplification, l'ordonnance confirme voire renforce la protection des occupants sur certaines dispositions, parmi les suivantes :

- ◆ respect du contradictoire, sauf procédure d'urgence,
- ◆ les visites effectuées par l'autorité compétente pour vérifier l'existence du risque ne peuvent, en site occupé, que se dérouler entre 6 h et 21h,
- ◆ le relogement des occupants demeure toujours à la charge de l'autorité à l'initiative d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) lorsqu'un arrêté de police est pris sur un local situé dans un tel périmètre ; cette disposition doit attirer notre vigilance lors de la mise en place d'éventuelles futures OPAH.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 a introduit un mécanisme de transfert des polices spéciales des maires au président d'EPCI, dans les différentes compétences propres du maire (collecte des déchets ménagers, stationnement, habitat...).

Afin de renforcer la sécurité juridique de ce transfert, celui-ci n'est plus immédiat après l'élection.

Pour résumer, les communes ont un choix total dans le transfert à l'intercommunalité de leurs compétences en matière de police spéciale de l'habitat :

- ◆ elles peuvent accepter de transférer les compétences de manière tacite,
- ◆ ou encore attendre un certain laps de temps avant de les transférer,
- ◆ ou alors au contraire décider de garder un contrôle complet sur la police spéciale pendant le mandat.

Il n'y a pas eu de transfert de ces pouvoirs des Maires vers le Président de la Métropole du Grand Nancy.

Par ailleurs, le préfet reste l'autorité compétente en matière d'insalubrité.

Toutefois, l'Ordonnance prévoit également le cas où le préfet peut déléguer les polices relevant du Code de la Santé publique au Président de l'intercommunalité, dans les cas de figure suivants :

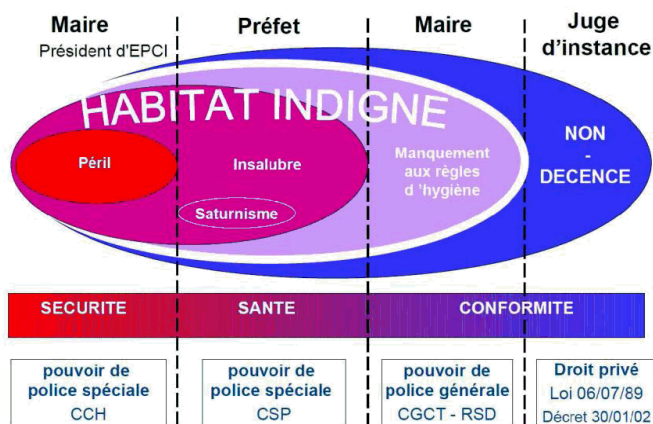
- ◆ l'EPCI est délégataire des aides à la pierre
- ◆ un maire au moins a transféré ses pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne,
- ◆ le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé a rendu un avis.

Si ces conditions sont réunies, le préfet peut envisager de procéder à la délégation sur le territoire des seules communes dont le maire

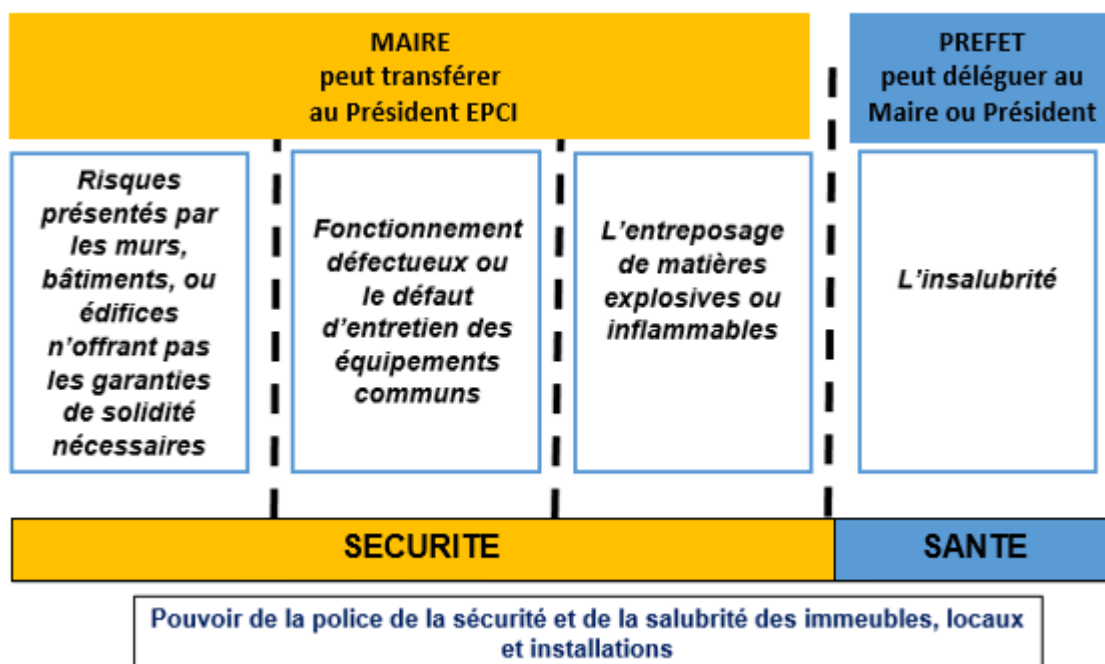
La Métropole n'est donc pas concernée par cette disposition pour le moment.

## SCHEMAS DES POUVOIRS DE POLICE HABITAT AVANT/APRES L'ORDONNANCE DU 16 SEPTEMBRE 2020

Avant l'ordonnance du 16 septembre 2020 :



Après l'ordonnance du 16 septembre 2020 :



### 4.2. Les logements non décents

Définitions : logement non décent :

Est décent un logement qui répond aux caractéristiques fixées par le décret « Sécurité physique et santé des locataires » : le logement doit satisfaire à certaines conditions au regard de la sécurité publique et de la santé des locataires : le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Equipement et confort : le logement doit comporter impérativement certains éléments d'équipements et de confort

Différentes sources permettent d'évaluer le nombre de logements non décents sur un territoire. Toutefois, les estimations faites par ces différentes sources de données correspondent à un potentiel que seul un repérage local permet d'identifier réellement.

Les indicateurs disponibles montrent, d'un recensement à l'autre, une amélioration continue du niveau de confort. Cette diminution résulte d'un double mouvement de sortie du parc (démolition/reconstruction) et des actions mises en œuvre par le Grand Nancy.

#### ▪ a) Les logements sans confort sanitaire représentent moins de 3 % du parc privé

D'après le décret « décence », un logement dépourvu de certains éléments d'équipement et de confort tels que le chauffage, l'eau, l'installation sanitaire, est considéré comme non décent.

Le recensement de l'INSEE mesure l'inconfort sanitaire des logements à partir de l'absence de salle de bains, c'est-à-dire les logements non équipés de douche ou de baignoire ainsi que les logements dépourvus de pièce réservée à la toilette.

##### > Logements du parc privé sans confort sanitaire en 2018

Source : INSEE 2018

|                       | Nombre de logements | %    |
|-----------------------|---------------------|------|
| Propriétaire occupant | 1785                | 63%  |
| Locataire parc privé  | 1051                | 37%  |
| Total parc privé      | 2 836               | 100% |

Selon les chiffres de l'I.N.S.E.E., en 2018 ce sont 2,7 % des résidences principales de statut privé qui étaient encore mal équipées au niveau sanitaire, soit 2 836 logements au total.

Le niveau d'inconfort est 1,7 fois supérieur dans le parc locatif privé à celui des propriétaires occupants. A elles seules, Nancy et Vandoeuvre concentrent 70 % des logements sans salle de bain de la Métropole.

La ville de Nancy, dont près de 60% des résidences principales datent d'avant 1949, concentre 56 % de ces logements privés de confort sanitaire, ce qui représente environ 1 600 logements.

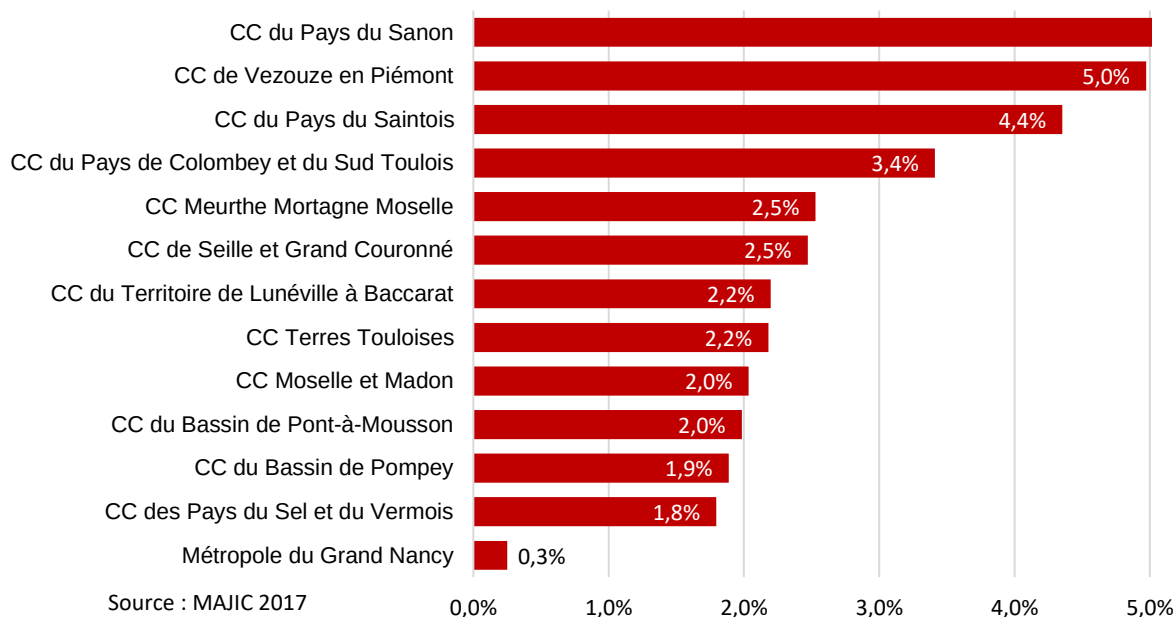
#### ▪ b) Les logements vétustes représentent moins de 1 % des résidences principales

Définitions : logement vétuste

Dans le cadastre les logements sont classés en 8 catégories selon leur état : de « grand luxe ; catégorie 1 » à « très médiocre ; catégorie 8 ». Les logements considérés comme vétustes sont ceux de la catégories 7 et 8 (médiocres et très médiocres)

A l'échelle du Sud 54, 1,3 % du parc de logements est considéré comme potentiellement vétuste, soit environ 4 000 logements. Un peu moins de 400 de ces logements sont localisés sur la Métropole (taux de 0,3%). Hors Métropole du Grand Nancy, cela représente 2,4 % du parc de logements, avec une part atteignant près de 5 % dans certaines intercommunalités.

**Taux de logements vétustes dans le Sud54 en 2017**  
(Taux du Sud 54 = 1,3% / Taux du Sud54 hors Métropole = 2,4%)



### ▪ c) FOCUS sur les actions de repérages sur la Métropole du Grand Nancy

Depuis 2013, les outils de repérages ont été renforcés, notamment un partenariat avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours ce qui a contribué à une augmentation significative des repérages de situation d'incurie dans le logement : augmentation de 100 % en 2017,

Si la coordination des différents partenaires et la mobilisation des multiples acteurs sociaux ont jusqu'à présent permis de faire face à des situations humaines souvent singulières et complexes, cette augmentation des situations repérées nécessite à mise en place d'une équipe pluridisciplinaire dédiée aux situations d'incurie dans le logement.

L'association Espoir 54 qui a déjà apporté son expérience au Pôle départemental, a été retenue pour porter le projet qui s'inscrit dans une démarche expérimentale de 3 ans sur la Métropole du Grand Nancy, le Lunévillois, et le Val de Lorraine.

L'Etat et l'Agence Régionale de Santé financent le fonctionnement du dispositif à hauteur de 70 % ce projet. D'autres partenaires ont d'ores et déjà donné leur accord de principe au financement : l'association inter-bailleurs Union et Solidarité, la Communauté de communes du Bassin de Pompey, le Fondation de France, la Caisse d'Allocations Familiales, le Service communal d'hygiène et de sécurité de santé de la ville de Nancy...

La Métropole a été sollicitée par l'association. Il est aujourd'hui proposé de participer au financement de cette expérimentation à hauteur de 30 000 €.

Pour la Métropole, il s'agit de mettre en place un dispositif d'accompagnement de situations présentant un problème sanitaire aggravé en raison du mode d'occupation du logement (accumulation excessive de déchets, d'objets ou d'animaux, extrême saleté).

Ce dispositif repose sur une intervention pédagogique auprès de l'occupant et avec sa participation pour favoriser le maintien à domicile dans des conditions acceptables notamment grâce à un accompagnement en matière de soin et plus largement en matière de « Savoir Habiter » (aider à retrouver les gestes domestiques, rompre l'isolement social, reprendre une activité, accepter les aides sociales). Une remise en état du logement peut également être nécessaire.

En effet, la lutte contre l'habitat indigne et non décent est un axe qui a été renforcé dans le 6<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat actualisé. Il convient de souligner que la Métropole est également pleinement associée aux instances du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (Comité de pilotage et instances techniques).

De surcroît, en mars 2015, la Métropole, en s'appuyant sur le Contrat Local de Santé, a installé le Conseil Local en Santé Mentale. Ses objectifs sont de développer une meilleure connaissance réciproque pour soutenir le travail partenarial, améliorer et optimiser l'information et la sensibilisation pour lutter contre la stigmatisation.

Outre ce financement, la Métropole, via la Direction Déchets Ménagers, conseillera l'Association Espoir 54 au cas par cas sur les filières les plus adaptées pour optimiser le recyclage des déchets des ménages accompagnés sur la Métropole. Elle facilitera par exemple l'accès de l'association aux déchetteries, et prendra en charge les traitements des déchets dans les filières qui auront été retenues.

En 2019, 10 ménages du Grand Nancy ont été accompagnés, sur 6 communes de l'agglomération :

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| 1 ménage à Jarville  | 1 ménage à Tomblaine          |
| 1 ménage à Maxéville | 2 ménages à Vandœuvre         |
| 3 ménages à Nancy    | 2 ménages à Villers les Nancy |

En 2020, 31 ménages ont été accompagnés dont 59 % sur la Métropole du Grand Nancy (22% sur la ville de Nancy, 37% répartis sur les autres communes).

Par ailleurs, il convient de rappeler que les aides du Fonds de Solidarité Logement sont conditionnées à la décence du logement. Ainsi la SAPL « Grand Nancy Habitat » procède à une visite des logements avant attribution des aides.

De même, tous les logements des propriétaires bailleurs souhaitant conventionner sans travaux font l'objet d'une visite par la SAPL, qui peut ainsi, en tant qu'opérateur de suivi animation du PIG, si des travaux sont nécessaires, faire le lien avec les aides de l'Anah et de la Métropole.

### **4.3. Les dysfonctionnements de l'habitat privé constatés dans le centre historique de Nancy**

Le diagnostic issu de la révision du secteur sauvegardé de la ville de Nancy a mis en évidence des dysfonctionnements qui touchent l'habitat privé comme dans la plupart des centres historiques.

Une vacance qui s'explique par plusieurs phénomènes :

- ◆ La présence de bâtiments dont le rez-de-chaussée et le premier étage sont occupés par une activité commerciale. L'accès aux étages est intégré à la surface commerciale du rez-de-chaussée et les étages sont alors inoccupés. Ce phénomène est souvent lié au type de bail commercial consistant à louer tout l'immeuble au commerçant qui n'occupe que les premiers niveaux et n'entretient donc pas les espaces dont il n'a pas besoin. L'optimisation du parc de logements dans le secteur sauvegardé de Nancy passe par une reconquête de ces logements vacants. La recherche d'accès indépendants aux étages inoccupés pourrait favoriser la remise de ces logements sur le marché.
- ◆ La présence de bâtiments en mauvais état. Le gros œuvre de certains bâtiments présente des désordres dans les structures porteuses (fissures, planchers altérés par des infiltrations d'eau, ...). Le second œuvre est également dégradé : enduit de façade abîmé, matériau de couverture détérioré, plafonds, revêtements muraux et de sols dégradés, électricité, menuiseries, équipements sanitaires et de chauffage vétustes, ... Ce constat se cumule le plus souvent d'une absence d'entretien des parties communes.

## Des cœurs d'îlots dégradés

La très forte densité de constructions se traduit par une absence d'espaces extérieurs. Les cours et les jardins ont été bâtis. Ces secteurs présentent plusieurs types de dysfonctionnements :

- ◆ Nuisances apportées par une mauvaise intégration et gestion des éléments techniques des commerces qui engendrent des nuisances sonores ou olfactives (climatisations, ventilation des locaux, des cuisines et laboratoires des commerces de bouche),
- ◆ Problèmes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et aux secours,
- ◆ Effets de muraille générés par des pignons très hauts et souvent aveugles, non entretenus. Des logements situés dans ces bâtiments ne bénéficient ni d'ensoleillement, ni d'aération nécessaires à des conditions de vie agréables.

## 4.4. Les politiques d'amélioration du parc privé dans la métropole

### ▪ a) La rénovation du parc privé est un enjeu national

La loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014 intègre un volet important sur les copropriétés : immatriculation des copropriétés, mise en place d'un fonds de travaux, mesures spécifiques pour des opérations de requalification des copropriétés dégradées, ...

Des objectifs de rénovation ambitieux ont été fixés à l'échelle nationale (loi Transition énergétique pour la croissance verte de 2015, loi Énergie et Climat de 2019) et dans le SRADDET Grand Est. Ces objectifs supposent pour les atteindre, de notamment identifier les passoires énergétiques afin d'en accélérer, la rénovation grâce à des politiques publiques locales de l'habitat ciblées.

#### Les objectifs nationaux

- ◆ Neutralité carbone en 2050 : baisse de 49 % des émissions du secteur des bâtiments en 2030 par rapport à 2015, décarbonation complète du secteur en 2050.
- ◆ Parc rénové au niveau BBC en 2050 (objectif valable pour l'ensemble du parc : neuf, secteur sauvegardé, etc.).
- ◆ 500 000 logements rénovés par an à compter de 2017, dont au moins la moitié occupée par des ménages modestes.
- ◆ Éradication des 4,8 millions passoires thermiques d'ici 10 ans (classes F et G du DPE).
- ◆ Rénovation de 100 % des logements énergivores du parc locatif social d'ici 5 ans.

#### Les objectifs régionaux du SRADDET

- ◆ Rénovation de 40 % du parc privé à l'horizon 2030 et 100 % à l'horizon 2050 selon les normes « BBC » (104 kWhEP/m²), soit un objectif de rénovation par an d'environ 3 770 logements privés à moyen terme dans le Grand Nancy.

Les différentes politiques mises en œuvre par le Grand Nancy répondent à ces objectifs.

### ▪ b) Les actions mises en œuvre par la Métropole pour réhabiliter en continu et améliorer l'attractivité du parc privé

La Métropole du Grand Nancy et les 20 communes qui la composent s'appuient sur une tradition de longue date en matière d'observation et de définition des politiques publiques locales de l'habitat. Conformément aux orientations des P.L.H. successifs ainsi qu'à la convention de délégation des aides à la pierre, ces politiques ont été traduites par de nombreuses actions de réhabilitation et de réinvestissement du parc d'habitat privé sur l'ensemble du territoire.

Au cours du 6ème Programme Local de l'Habitat Durable qui portait sur la période 2011-2016 et qui a été prolongé en 2017 jusqu'en 2022, différents dispositifs d'aides à la réhabilitation ont été mis en place sur le territoire du Grand Nancy :

- ◆ L'O.P.A.H. sur la commune de Tomblaine entre 2011 et 2014.
- ◆ L'O.P.A.H. sur le quartier Mon Désert-Jeanne d'Arc-Croix de Bourgogne à Nancy entre 2012 et 2015.
- ◆ Le P.I.G. « Habiter Mieux dans le Grand Nancy » sur l'ensemble du territoire communautaire, hors secteurs d'O.P.A.H entre 2011 et 2015.
- ◆ Le P.I.G. « Améliorer l'Habitat dans le Grand Nancy » qui a été lancé en 2016 dans la continuité du précédent P.I.G. et qui fait l'objet d'un bilan détaillé ci-après. Ce programme qui s'adresse à titre principal aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs s'est enrichi en 2017 de plusieurs thématiques et notamment le conventionnement sans travaux ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage des copropriétés « fragiles » dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux Copropriétés » (cf. présentation détaillée ci-après).
- ◆ Dès janvier 2020, une évaluation de ce PIG, menée par un bureau d'études, ESPACITÉ ainsi qu'une étude pré-opérationnelle destinée à connaître les évolutions des logements et les capacités d'investissement des ménages, menée par l'opérateur métropolitain, la Société Anonyme Publique Locale Grand Nancy Habitat ont été lancées par le territoire.
  - Cette double démarche a conclu à la pertinence de doter la Métropole d'un PIG renouvelé et amélioré à compter du 1er janvier 2021, afin de poursuivre la réhabilitation des logements du parc privé, notamment au profit des ménages les plus en difficultés ; celles-ci s'étant encore accrues lors de la crise sanitaire et économique que nous traversons. Un nouveau PIG « Agissez pour votre logement » a été lancé au 1<sup>er</sup> janvier 2021 sur les 20 communes.
  - L'étude pré-opérationnelle a confirmé, notamment, l'existence d'un gisement de logements encore énergivores, d'où la pertinence de la thématique "Energie", d'un vieillissement de la population, d'où la pertinence de la thématique "adaptation des logements – maintien à domicile" et le besoin d'une alternative au parc HLM dans le parc privé, en offrant des logements accessibles financièrement et de qualité au profit des locataires, d'où la cible des propriétaires bailleurs et la thématique renforcée de lutte contre la vacance dans le parc privé.
- ◆ L'accompagnement et le soutien des copropriétés (en difficultés ou non) :
  - Dispositif Copro-Actif. L'objectif de ce dispositif est d'accompagner les copropriétés privées volontaires à constituer un plan pluriannuel de travaux visant la gestion durable de leurs ensembles immobiliers. Ce dispositif expérimental s'est achevé en novembre 2017 mais la SAPL Grand Nancy Habitat termine l'accompagnement des copropriétés engagées jusqu'à la clôture des dossiers de subventionnement après travaux.
  - Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC). Il s'agit d'un dispositif mis en place par la Métropole du Grand Nancy pour une durée de 3 ans sur les quartiers prioritaires de la politique de la Ville. Ces périmètres concernent 110 copropriétés et les études menées récemment ont permis de repérer des situations de fragilité. Une démarche d'accompagnement a été initiée pour plusieurs copropriétés à ce jour essentiellement situées sur le territoire de Vandœuvre-lès-Nancy.
  - Assistance à Maîtrise d'Ouvrage « Copropriétés fragiles ». C'est une mission relative au repérage des copropriétés fragiles ou en difficulté et aux relations avec les syndicats, conseils syndicaux et autres instances des copropriétés. Dans ce cadre, la SAPL Grand Nancy Habitat est sollicitée par des copropriétés via leur syndic ou des copropriétaires afin d'apporter conseils et évaluation. En 2019, ce sont 9 copropriétés réparties sur les communes de Heillecourt, Laxou, Laneuveville-devant-Nancy, Nancy, Tomblaine et n'entrant dans aucun dispositif particulier qui ont reçu des conseils dans le cadre de projets de travaux et de leur financement.
  - L'O.P.A.H. copropriété en difficultés sur la copropriété « Jarville-sous-Bois » à Jarville-la-Malgrange lancée en 2018 pour une durée 5 ans (cf. présentation détaillée ci-après).



▪ **c) Présentation des résultats du P.I.G. « Améliorer l'Habitat dans le Grand Nancy » 2016-2020**

Afin de poursuivre la dynamique de réhabilitation de son parc de logements privés, la Métropole du Grand Nancy a renouvelé son Programme d'Intérêt Général dès le 1er janvier 2016. Intitulé « Améliorer l'Habitat dans le Grand Nancy » et d'une durée initiale de 3 ans, il a été prolongé deux fois et il prendra fin au 31 décembre 2020.

Ce P.I.G. devait répondre à une double problématique : la poursuite de la requalification du parc privé ancien et le développement d'une offre locative à la fois de qualité et accessible aux ménages les plus fragiles. En accord avec les orientations de l'Anah et suite aux préconisations de l'étude pré-opérationnelle, les thématiques privilégiées étaient :

- ◆ L'amélioration durable des logements ;
- ◆ Le soutien aux propriétaires occupants les plus modestes dans leurs projets de réhabilitation ;
- ◆ La diminution des consommations énergétiques des logements du parc privé ancien ;
- ◆ La lutte contre la précarité énergétique des ménages ;
- ◆ La résorption des situations d'habitat indigne et très dégradé ;
- ◆ La remise sur le marché des logements vacants ;
- ◆ La poursuite des actions envers l'accessibilité et l'adaptation des logements afin de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et/ou handicapées ;
- ◆ Le repérage des copropriétés en difficulté ;
- ◆ L'accompagnement de ces copropriétés, en lien avec le dispositif « Copro-Actif » ;

> **Bilan du dispositif PIG 2016-2020 au 31 décembre 2019**

|                         | Nature travaux                  | Nbre de logements engagés | Subvention État (Anah + habiter mieux) | Subvention collectivités* | Montant des travaux |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Propriétaires occupants | Economie d'énergie              | 772                       | 7 672 112 €                            | 320 010 €                 | 14 219 150 €        |
|                         | Adaptation                      | 176                       |                                        |                           |                     |
|                         | Adaptation + Economie d'énergie | 11                        |                                        |                           |                     |
|                         | Logt indigne ou dégradé         | 22                        |                                        |                           |                     |
|                         | <b>Ensemble</b>                 | <b>981</b>                |                                        |                           |                     |
| Propriétaires bailleurs | Logt très dégradé               | 32                        | 1 214 322 €                            | 82 000 €                  | 3 818 941 €         |
|                         | Logt dégradé                    | 20                        |                                        |                           |                     |
|                         | Transformation d'usage          | 2                         |                                        |                           |                     |
|                         | Economie d'énergie              | 38                        |                                        |                           |                     |
|                         | Adaptation                      | 4                         |                                        |                           |                     |
|                         | <b>Ensemble</b>                 | <b>96</b>                 |                                        |                           |                     |
| <b>Total</b>            |                                 | <b>1077</b>               | <b>8 886 434 €</b>                     | <b>402 010 €</b>          | <b>18 038 091 €</b> |
|                         |                                 |                           | <b>9 288 444 €</b>                     |                           |                     |

Plus de 1000 logements ont été réhabilités durant quatre années du PIG pour un montant de travaux d'un peu plus de 18 millions d'euros.

Avec plus de 9 logements sur 10 aidés, les propriétaires occupants représentent 85% des subventions versées et près de 80% des travaux engendrés.

A l'inverse, avec moins d'un logement sur dix aidés, les propriétaires bailleurs représentent seulement 15% des subventions accordées et environ 20% du montant de travaux engendrés.

En moyenne, un logement de propriétaire bailleur représente 39 780€ de travaux pour 13 503€ de subventions allouées (soit un taux moyen de subvention de l'ordre de 34%), contre 14 495€ de travaux et 8 147€ de subventions pour un propriétaire occupant (soit un taux de subvention de l'ordre de 56%).

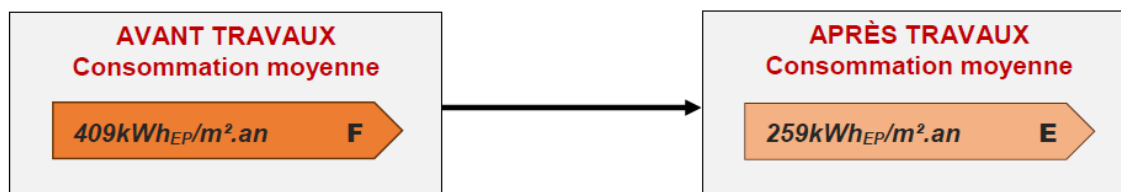
La commune de Nancy regroupe près d'un quart des logements subventionnés (242 au total) dans le cadre du P.I.G. « Améliorer l'Habitat dans le Grand Nancy » et 27% des subventions accordées. Dans le détail, la ville centre concentre 18% des logements de propriétaires occupants et 64% des logements de propriétaires bailleurs subventionnés.

Les communes de la 1<sup>re</sup> couronne regroupent quant à elles plus de 50% des logements aidés (572 au total) dans le cadre du dispositif et la seule commune de Vandœuvre, avec 129 logements subventionnés, représentent 12% de ces logements. A noter que parmi les 85 logements de propriétaires occupants aidés sur la commune de Maxéville, la moitié (soit 43 logements au total) fait partie de la résidence « Les Grandes Aulnes » et « Les Petites Aulnes ». Au total, ces 8 communes limitrophes de la ville centre représentent 52% des subventions allouées.

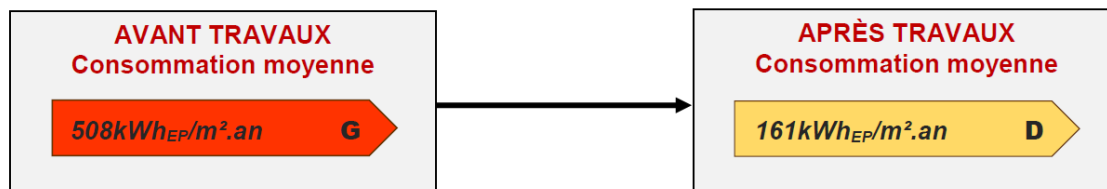
Enfin, les communes du sud et de l'est de l'agglomération concentrent 24% des logements subventionnés, soit 263 au total.

Les économies d'énergie engendrées par les travaux réalisés varient entre 30 et 68%.

> **Gains pour un propriétaire occupant : 30%**



> **Gains pour les locataires d'un propriétaire bailleur : 68%%**



▪ **d) Présentation des actions de soutien aux copropriétés fragiles**

**AMO copropriétés fragiles**

La SAPL Grand Nancy Habitat assure une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les copropriétés fragiles. Il s'agit d'une ingénierie technique, financière, administrative et sociale gratuite pour les copropriétés de la Métropole du Grand Nancy répondant aux critères d'éligibilité de taux d'impayés et classification énergétique. Ces copropriétés peuvent bénéficier d'une subvention au syndicat pour leurs travaux de rénovation thermique.

Cette AMO a concerné dernièrement 4 copropriétés de tailles importantes. Elles regroupent entre 70 et 150 logements. 3 sont localisées à Nancy et 1 à Vandœuvre-lès-Nancy.

**Suivi et animation de l'O.P.A.H. « Copropriété dégradée » Jarville-sous-Bois**

Cette copropriété bénéficie du dispositif « Plan Initiative Copropriété – liste régionale ».

L'objectif de cette mission est de conseiller la copropriété et l'accompagner vers le vote de travaux adaptés aux enjeux tout en accompagnant les ménages les plus fragiles. Il s'agit

d'engager le redressement pérenne de la copropriété, en intervenant sur les champs techniques, juridiques, urbain, immobilier, financier et social.

- ◆ Le montage financier et l'organisation des dossiers de demande de subvention
- ◆ La mobilisation des partenaires (principalement Action Logement, SACICAP de Lorraine et Vivest)
- ◆ Le développement de dossiers argumentaires pour une démarche de subventionnement au titre des travaux urgents : dans le cadre du « Plan Initiative Copropriété », les travaux pouvant être considérés comme urgents (portant atteinte à la sécurité et/ou à la santé des personnes en cas de non-réalisation) peuvent bénéficier de subventions plus importantes.
- ◆ L'accompagnement des copropriétaires : La SAPL Grand Nancy Habitat a réalisé les investigations nécessaires pour repérer les ménages les plus fragiles et a mis en œuvre un accompagnement adapté.
- ◆ Les copropriétaires ont validé l'ensemble du programme de travaux proposé lors d'une assemblée générale le 22 octobre 2020. Le programme prévoit la rénovation thermique et technique des bâtiments et la résidentialisation des abords des bâtiments.

> Copropriété Jarville-sous-bois composée de 6 bâtiments : 2 tours et 4 barres regroupant 200 T4 de 68 à 70 m<sup>2</sup>



#### ▪ e) La remise sur le marché de logements du parc privé

La Métropole a matérialisé la prise en compte de la lutte contre la vacance au titre d'un nouvel enjeu, dépassant sa simple appréhension par des outils classiques. Si la Métropole a intégré à ses Programmes d'intérêt général successifs un volet "vacance", force est de constater que celui-ci n'est pas suffisant pour limiter l'augmentation de ce phénomène sur le territoire.

Consciente des enjeux pour les collectivités locales et les politiques de l'habitat, la DREAL Grand Est a confié en 2021 au bureau d'études Villes Vivantes une étude spécifique sur la vacance. Cette étude a pour vocation de disposer d'une connaissance homogène des caractéristiques et des causes de la vacance dans le Grand Est et de déterminer des actions opérationnelles permettant de remettre sur le marché les logements vacants remobilisables. Elle permet également de réaffirmer que la présence de vacance ne signifie pas qu'il n'existe pas de besoins en logements. Elle identifie en outre 10 enjeux clés pour agir contre la vacance dans le Grand Est, la plupart partagés par le contexte grand nancéen.

- ◆ Améliorer le modèle économique de l'accession – rénovation dans l'ancien

- ◆ Adapter le parc de logements anciens aux besoins des seniors comme alternative aux résidences
- ◆ Accompagner l'évolution du bâti en contexte patrimonial réglementé
- ◆ Améliorer l'attractivité et les prestations des logements en centre-ville
- ◆ Reconfigurer / fusionner des logements en centre-ville
- ◆ Créer des effets d'entraînement par une production neuve insérée dans les tissus existants
- ◆ Accélérer les décisions (travaux, remise en location / vente...) des détenteurs de biens vacants
- ◆ Prendre la main par une maîtrise foncière publique sur des immeubles bloqués stratégiques
- ◆ Compléter les interventions de l'Anah par des actions spécifiques en direction des petites copropriétés non immatriculées et des petites monopropriétés
- ◆ Accompagner et structurer les projets d'auto-réhabilitation

Même si le Grand Nancy s'inscrit dans une trajectoire régionale en matière de vacance, la Métropole a confié à son opérateur, la Société Anonyme Publique Locale Grand Nancy Habitat, une étude spécifique sur la connaissance approfondie de la vacance structurelle dans le Grand Nancy, en 2020-2021, destinée à identifier *in fine* les outils adaptés pour traiter la multiplicité des causes de la vacance dans les 20 communes de la Métropole.

La Métropole du Grand Nancy a répondu à l'appel à projet « Plan National de Lutte contre les logements vacants ». Ce dispositif permet de bénéficier d'un accompagnement dans toutes les étapes de lutte contre la vacance :

- ◆ Accompagnement méthodologique et mise en réseau avec les acteurs mobilisés dans la lutte contre la vacance
- ◆ Mise à disposition d'une nouvelle base de données « LOVAC » permettant de repérer, de caractériser finement les logements vacants, contacter leurs propriétaires pour connaître les causes de la vacance et de proposer des actions adaptées.

La Métropole étant membre Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, notre opérateur, la SAPL Grand Nancy Habitat, a pu commencer dès 2020, à travailler sur le **fichier LOVAC de la DHUP**. Ce fichier est issu de croisements entre les fichiers fonciers et le fichier 1767bis COM. Ce fichier LOVAC, plus sûr et plus lisible, a été pensé pour faciliter le travail de repérage des collectivités.

L'engagement de la Métropole dans la lutte contre la vacance s'est ensuite matérialisé par son **intégration à la démarche Zéro Logement Vacant**, à l'invitation de la DHUP, afin de participer à la construction du produit "Solution numérique Zéro Logement Vacant", développé par le service beta.gouv de la Direction du numérique des Services du Premier Ministre.

C'est donc tout naturellement qu'en 2021, le Grand Nancy a décidé de répondre à l'appel à candidature du Plan national de lutte contre les logements vacants, parmi 236 autres collectivités. La Métropole a été lauréate de celui-ci, pour devenir, parmi 67 autres collectivités, **territoire pilote de mise en place de la Solution numérique Zéro Logement Vacant**, aux côtés d'une autre collectivité meurthe-et-mosellane, la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat.

L'expérimentation de la Solution Numérique Zéro Logement Vacant par la Métropole permet notamment d'obtenir une aide spécifique du **Behavioral Insights Team**, bureau d'études spécialisé en sciences comportementales, pour la rédaction des courriers, afin que ceux-ci soient plus attractifs et percutants pour leurs destinataires, les propriétaires bailleurs de logements vacants repérés dans LOVAC, donc les propriétaires bailleurs de logements vacants de plus de 2 ans.

Si l'apport du fichier LOVAC et l'accompagnement dans le cadre du déploiement de la Solution Numérique Zéro Logement Vacant sont indéniables, il n'en reste pas moins que la démarche doit

se poursuivre, pour améliorer encore l'appréhension des décalages temporels immanquablement constatés entre l'exploitation du fichier et la réalité de la vacance.

#### **4.5. A retenir : Parc privé ancien**

- Un parc privé qui représente 103 000 logements et 79 % des résidences principales.
- 1/5 de ce parc a été construit entre 1950 et 1975 avant la première réglementation thermique de 1975.
- 16 % de ce parc sont des logements énergivores (étiquetés DPE F et G)
- Un parc le plus souvent constitué en copropriétés, dont plusieurs sont exposées à une certaine fragilité.
- Un renforcement de la lutte contre les logements énergivores et la précarité énergétiques.
- Une diminution du parc inconfortable grâce aux actions de requalification mises en place.
- Des actions d'accompagnement des copropriétés fragiles à poursuivre.
- Des actions de rénovation énergétique à poursuivre.
- Des actions de lutte contre les logements indignes ou insalubres poursuivre

•  
Chapitre  
L'habitat  
à besoin

# CHAPITRE 5

L'HABITAT DES POPULATIONS A  
BESOINS SPÉCIFIQUES

## 1. LOGEMENT DES ETUDIANTS

### 1.1. Une démographie étudiante qui a progressé ces dernières années, mais qui ralentit

Définition de l'étudiant : Titulaire d'au moins un baccalauréat inscrit dans un établissement d'enseignement supérieur.

#### ■ Une progression des effectifs depuis 10 ans

52 240 étudiants sont inscrits dans la Métropole pour l'année universitaire 2018-2019, soit 60 % des effectifs de la Lorraine. Avec un ratio de 200 étudiants inscrits pour 1 000 habitants, le Grand Nancy est la première des 60 intercommunalités françaises étudiantes, devant Montpellier et Rennes.

Depuis 2001, le nombre d'étudiants a progressé de +25 % en France notamment en raison de :

- ◆ L'entrée en formation post-bac des enfants nés autour de l'an 2000 et qui forme une génération plus nombreuse que celle des années 1990 ;
- ◆ L'augmentation régulière du taux de scolarisation après le baccalauréat ;
- ◆ La hausse du nombre d'étudiants étrangers.

Ce constat s'observe dans les métropoles et plus largement dans les centres urbains. La Métropole du Grand Nancy s'inscrit dans la tendance nationale bien qu'avec un rythme légèrement moins rapide (+20%), mais semblable à celui du Grand Est. Elle fait partie des agglomérations dont la dynamique étudiante sur les 5 dernières années est supérieure à la dynamique démographique.

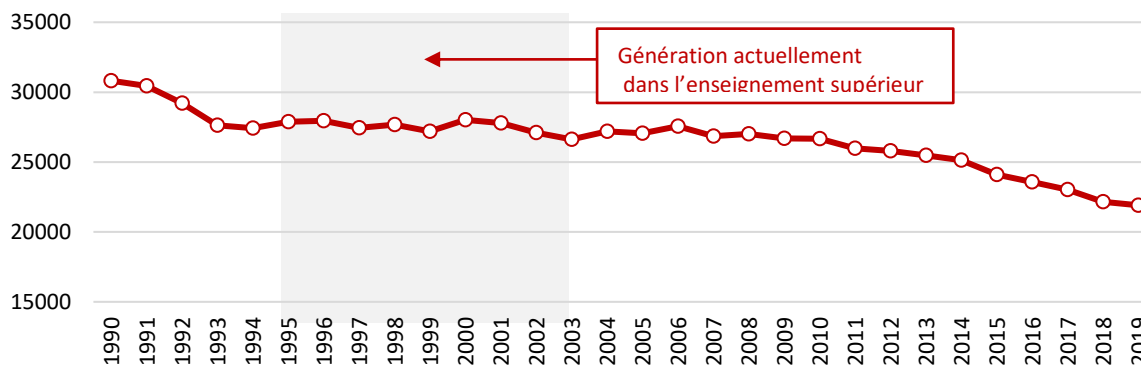
#### b) Mais un retournement de tendance est attendu à moyen terme

Après avoir connu une relative stabilité durant deux décennies, le nombre de naissances annuel en Lorraine comme au niveau national connaît un repli. Celui-ci s'accélère depuis les années 2010 et aura des conséquences sur l'enseignement supérieur dans les années à venir. Les conséquences sont d'ores et déjà observables pour le 1<sup>er</sup> degré avec des fermetures de classes, et prochaines pour le 2<sup>nd</sup> degré.

D'après les projections de l'Insee et dans l'hypothèse du maintien du taux de scolarisation, le rythme de progression du nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur devrait ralentir durant les dix ans à venir, avant de s'inverser et de décroître aux alentours de 2030. Le bassin de recrutement de la Métropole étant essentiellement régional (aux ¾), il est d'autant plus sensible aux incidences de la baisse de la natalité observée depuis ces dernières années.

#### > Evolution du nombre de naissances en Lorraine

Source : INSEE

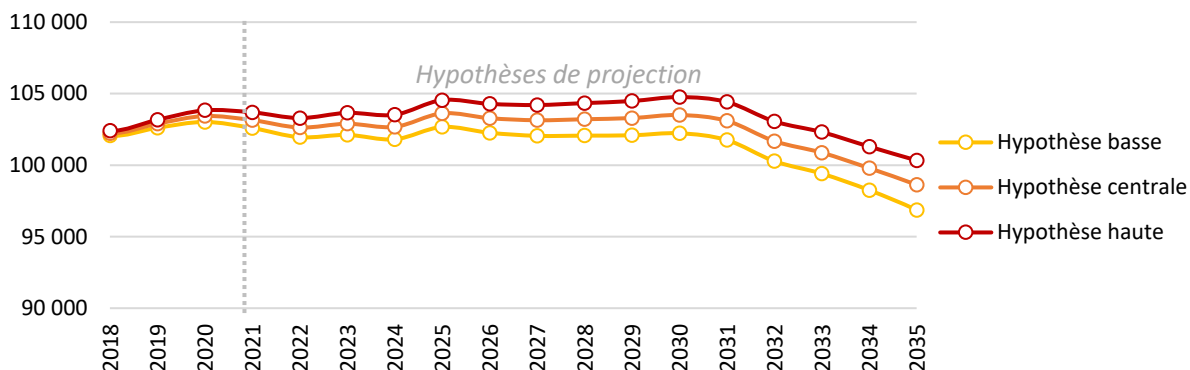




## > Projection démographique des jeunes lorrains scolarisés en âge de suivre une formation dans l'enseignement supérieur

Source : INSEE Omphale 2015 | Traitement Scalen

Champs : Taux de scolarisation constant par tranche d'âge (avant covid-19)



L'une des stratégies consiste à renforcer l'attractivité nationale et internationale des formations. L'Université de Lorraine par exemple a décroché le label « Bienvenue en France » grâce à la qualité de l'accueil et de l'accompagnement proposés aux étudiants étrangers, avec notamment des journées d'accueil (Welcome Days), des aides pour les formalités administratives et les inscriptions (Welcome Desk), un guide de l'étudiant international préparant sa venue et l'accompagnant dans sa scolarité et sa vie quotidienne (Welcome to Lorraine !), un parrainage par d'autres étudiants ou encore des rubriques dédiées à ce public cible sur son site internet.

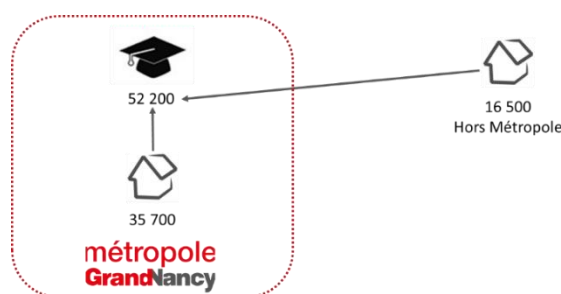
Aujourd'hui 13,3 % des étudiants de l'académie Nancy-Metz sont internationaux (13,0 % au niveau national), dont environ la moitié au sein de la Métropole. Toutefois la majorité des territoires adoptent la même stratégie et entrent en concurrence pour l'accueil de ce public. La progression dynamique internationale devrait atténuer la baisse démographique, vraisemblablement sans la remettre en cause.

Le deuxième facteur qui impacterait la descendance serait l'augmentation du taux de réussite du baccalauréat couplé à un accroissement de la poursuite des études dans le supérieur<sup>19</sup> ou une réforme du baccalauréat.

### 1.2. L'habitat des étudiants dans la Métropole

- a) Des lieux de résidence globalement à proximité des pôles d'enseignement et de vie

Le territoire compte 52 200 étudiants au lieu d'étude<sup>20</sup> et 35 700 au lieu de résidence<sup>21</sup>, donc 16 500 étudiants inscrits dans la Métropole résident hors de l'agglomération.



<sup>19</sup> En raison de la situation sanitaire, les épreuves du bac ont été supprimées en 2020 au profit du contrôle continu : le taux de réussite a bondi de 8 points pour atteindre 96 % en France ce qui a provoqué un afflux d'étudiants plus important que prévu pour l'année 2020-2021, et l'année 2021-2022 devrait suivre un schéma similaire mais atténué. Ces deux années exceptionnelles auront pour conséquence de retarder légèrement la diminution des effectifs. Ainsi, la Métropole compterait 54 348 inscriptions dans l'enseignement supérieur pour l'année 2020-2021.

<sup>20</sup> Source : Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (MESR)

<sup>21</sup> Source : INSEE

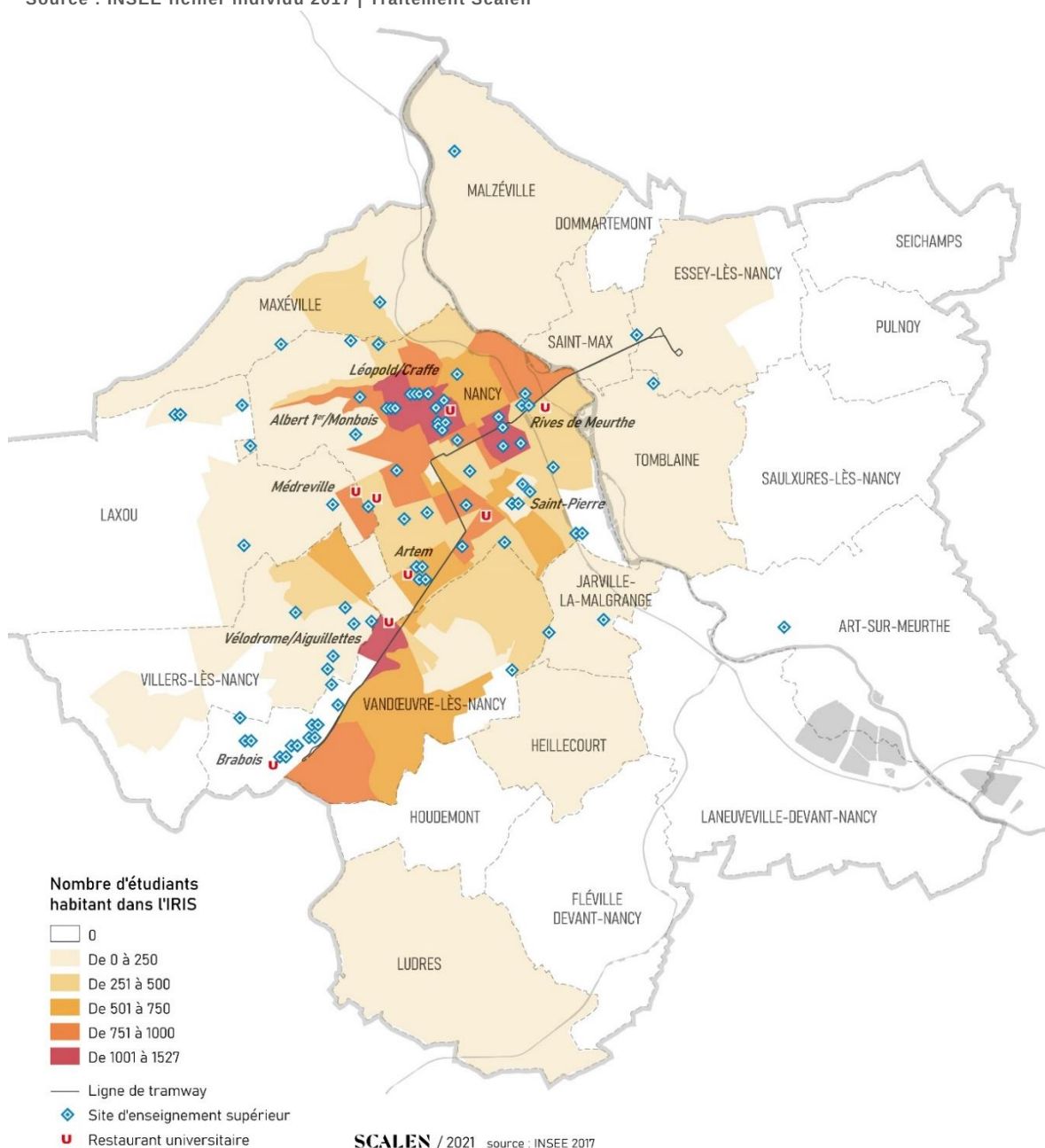
Parmi ceux qui vivent dans le territoire, huit sur 10 habitent dans les communes de Nancy ou de Vandœuvre-lès-Nancy.

Le cœur historique estudiantin nancéien, articulé autour des pôles Léopold-Craffe-Albert 1<sup>er</sup>-Monbois rassemble près de 35 % des étudiants inscrits dans la Métropole. Ce poids relatif se réduit sous l'effet des recompositions géographiques entreprises depuis 2010 dans le cadre des CPER3 successifs et du plan Campus. Cela se traduit par un regroupement des facultés de médecine, de pharmacie et d'odontologie sur le site Brabois-Santé, le développement d'ARTEM, et la restructuration du site Manufacture. Les opérations à venir viseront à renforcer le site Aiguillettes au cœur du Technopole Henri-Poincaré et le Campus Lettres et Sciences Humaines. Ainsi l'axe Artem-Vélodrome-Aiguillettes- Brabois devient le principal pôle d'enseignement supérieur du territoire avec 41 % des étudiants.

Ces deux polarités ainsi que le centre-ville accueillent les étudiants qui résident sur le territoire car ce sont de bons compromis entre la proximité des lieux d'enseignement et des lieux de vie.

#### > Localisation des étudiants habitant dans la Métropole du Grand Nancy

Source : INSEE fichier individu 2017 | Traitement Scalen



#### Note méthodologique

Les IRIS ou « îlots regroupés pour l'information statistique » constituent la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Ils doivent respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps.

La Métropole, comme les autres principales agglomérations estudiantines, se distingue par le poids important de décohabitants. 84 % déclarent ne plus habiter quotidiennement chez leurs parents, ce illustre son rayonnement. Effectivement son aire d'attractivité étant régionale, nationale et internationale, les étudiants viennent aussi d'autres territoires et doivent par conséquent se loger par leur propre moyen. Deux modes d'occupation se distinguent particulièrement et connaissent un essor durant les dernières années.

45 % des étudiants habitent seuls. Cela représente 16 030 personnes au dernier recensement et une progression d'effectifs de +15% entre 2011 et 2017. Ils s'orientent essentiellement vers les petits logements d'une à deux pièces.

15 % des étudiants habitent en colocation. Cela représente 5 460 personnes au dernier recensement et une progression d'effectifs de +21% entre 2011 et 2017. Ils se logent dans 2100 résidences principales, essentiellement dans des logements de moyenne et grande taille : 47 % sont des T3 et 36% des T4 ou plus.

#### > Mode de cohabitation des 35 700 étudiants habitant dans la Métropole

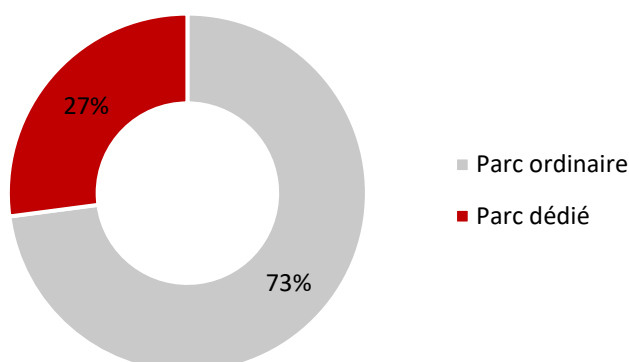
Source : INSEE fichier individu 2017 | Traitement Scalen



#### ▪ b) Une majorité d'étudiants résident dans le parc ordinaire

#### > Répartition du parc occupé par les étudiants par segment

Source : INSEE fichier individu 2017, OTLE-Scalen 2020 | Traitement Scalen



Sur l'ensemble des 35 700 étudiants habitant dans le territoire, une partie vit dans ce que l'on appelle le parc ordinaire, et une autre dans une offre qui leur est spécifiquement dédiée.

Environ 73 % des étudiants se logent dans le parc ordinaire, souvent privé et appartenant à de petits propriétaires. Ce sont des produits diversifiés qui peuvent accueillir tout type de population. Néanmoins le parc de la Métropole du Grand Nancy se singularise par la part importante de petits logements locatifs en particulier en cœur de ville. Cela s'explique par la centralité de l'agglomération dans le bassin de vie et les parcours résidentiels qui en découlent. Ces petits logements ou parfois les plus importants en cas de colocation, sont prisés par les étudiants et jeunes actifs.

Comme étudié précédemment, l'intercommunalité nancéienne présente des niveaux de loyers parmi les plus abordables des métropoles françaises avec un loyer médian hors charges de 9,6 €/m<sup>2</sup> en 2019.

### ■ c) Les étudiants logent également dans un important parc de logements dédié

#### Note méthodologique

L'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) : La Métropole du Grand Nancy, en partenariat avec l'Université de Lorraine, le CROUS, le Rectorat de l'académie Nancy-Metz et l'Agence SCALen, est engagée dans une démarche nationale d'observation du logement étudiant, aux côtés de 18 autres agglomérations françaises, avec pour objectif d'intégrer cette thématique dans les politiques locales.

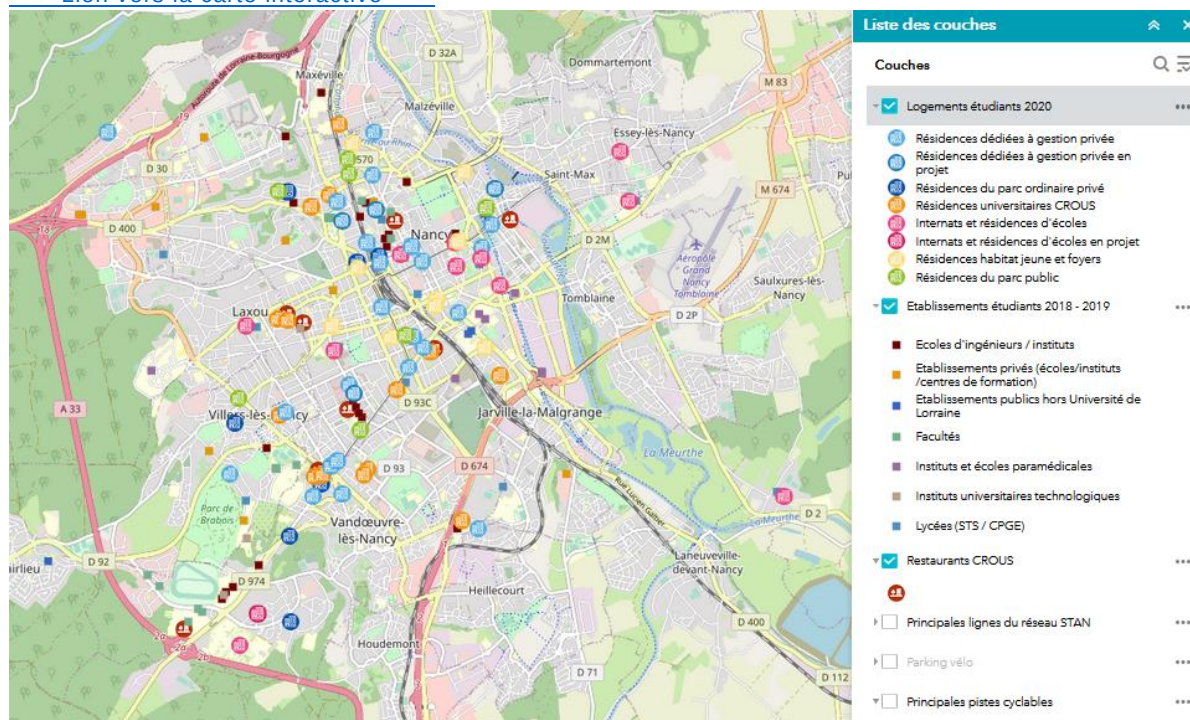
Les étudiants peuvent aussi habiter dans un parc appelé « dédié » car il leur est essentiellement voire exclusivement fléché. Il compte environ 9 665 logements répartis dans 65 structures en 2020 et s'avère proportionnellement bien fourni par rapport à d'autres territoires. Il existe dans la Métropole du Grand Nancy 1 logement dédié pour 5,4 étudiants inscrits. Ce ratio est de 4,8 étudiants à Metz Métropole, de 5,7 étudiants à l'Eurométropole de Strasbourg, ou encore de 8,1 étudiants en France. Le ratio du territoire est donc 50 % supérieur à la moyenne nationale de logements dédiés.

La majorité des logements se localisent à proximité des sites d'enseignement supérieur et à proximité des transports en commun. La carte interactive qui suit identifie ces différentes informations, en répartissant les résidences selon leur type de gestion.

#### > Cartographie interactive des logements dédiés aux étudiants, sites d'enseignement, restauration

Source : OTLE-Scalen 2020 | Traitement Scalen

[>>> Lien vers la carte interactive <<<](#)



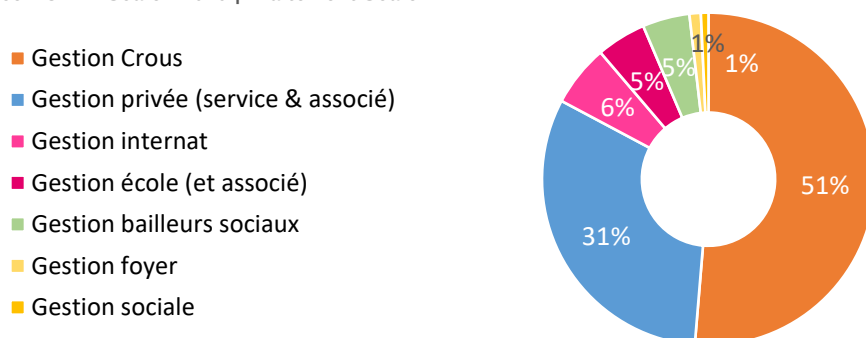
Une croissance de près de 1000 logements dédiés est constatée durant les 30 dernières années. Mais cette tendance masque une importante recomposition de l'offre qui s'accélère depuis 15 ans.

Le parc géré par le CROUS est le plus important : il représente près de 5 000 logements (51 % du parc dédié) mais -725 qu'au début des années 2000 (-13%). Effectivement le CROUS mène une politique de réhabilitation de son parc de logements depuis 2006 dans le cadre du plan Campus et qui se poursuit actuellement. Des bâtiments ont été démolis comme à Placieux (puis reconstruits mais mis en gestion par un acteur privé), d'autres fermés comme à Monbois (travaux de requalification en cours), et les chambres de 9 m<sup>2</sup> sans sanitaire tendent à disparaître au profit de logements plus grands et confortables au gré des réhabilitations (constitution de 2 logements plus grands à partir de 3 unités). Cela permet au CROUS

d'améliorer la qualité des produits mis en location à travers une gamme plus variée allant de la chambre au studio, la création d'espaces de vie commune, et l'intégration des principes de développement durable dans les bâtiments. Le CROUS signale ne pas avoir de tension dans son parc.

#### > Répartition des capacités de logements dédiés dans la Métropole du Grand Nancy par gestion

Source : OTLE-Scalen 2020 | Traitement Scalen



Le parc géré par le secteur privé représente plus de 3 000 logements (31% du parc dédié) dans 24 structures. C'est une hausse de 1 150 logements depuis début des années 2000 (+ 61%) qui s'explique notamment par les dispositifs de défiscalisation nationaux (Censi-Bouvard pour les résidences-services, LMNP...) qui ont investi de marché et diversifié l'offre, comme dans les autres agglomérations estudiantines. Elles proposent des logements équipés et meublés, avec des services complémentaires comme l'accès Internet, linge, accueil, petit-déjeuner.

La catégorie « autre » gestion évolue peu en nombre de logements proposés. Elle regroupe :

- ◆ Les internats accueillent les élèves de classes préparatoires et de BTS, les étudiants des professions de santé, ainsi que les étudiants de certaines écoles d'ingénieurs. Les 10 structures proposent 578 places. Le nombre de places dédiées à l'enseignement supérieur dans les internats de lycées est susceptible de fluctuer selon les années et les besoins.
- ◆ Les résidences appartenant et gérées par les bailleurs sociaux. Elles sont au nombre de 7 et représentent 442 logements, construits entre 1985 et aujourd'hui. Il s'agit de logements de 3F (Est Habitat Construction) et de l'OMH conventionnées APL fléchés pour les étudiants.
- ◆ Les résidences d'écoles d'ingénieurs du territoire sont celles d'AgroParisTech et de l'ADLINP à destination de l'ENSAIA, l'ENSG et l'ENSEM. A proximité immédiate des écoles, elles représentent un total de 367 logements et connaissent un succès certain.
- ◆ Les résidences habitat jeune (ex FJT) et les foyers composent la dernière catégorie. Il s'agit de solutions d'habitat transitoire pour un public en formation ou au démarrage de la vie professionnelle, compris entre 18 et 30 ans : apprentis, alternants, stagiaires, salariés en mobilité. Moins de 150 étudiants y résident.

Dans le parc dédié 50% des étudiants dépensent plus de 365 €/mois pour leur logement<sup>22</sup>, mais des niveaux de loyers hétérogènes sont constatés selon le type de gestion.

Ainsi les loyers vont de 149 à 401 €/mois au CROUS avec un prix médian à 275 €/mois. Les studettes plus récentes de 13,5 m<sup>2</sup> sont à 360 €/mois, quand les chambres non rénovées de 9 m<sup>2</sup> à loyer très modéré doivent disparaître à terme malgré leur attractivité pour certains étudiants les plus modestes grâce à des loyers de 149 €/mois.

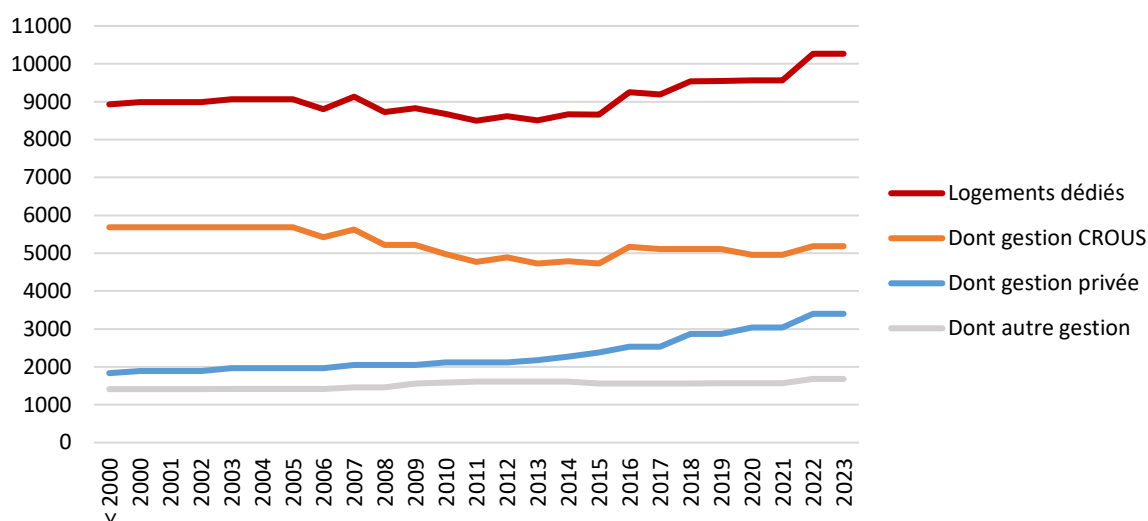
Dans les résidences gérées par le privé, les prix varient entre 370 et 600 €/mois avec un prix médian à 480 €/mois. Des frais annexes sont parfois ajoutés pour certains services, et pour les frais de dossier.

<sup>22</sup> Toute charge comprise mais hors APL / ALS



## > Evolution du parc de logements dédiés aux étudiants

Sources : OTLE-Scalen | Traitement Scalen

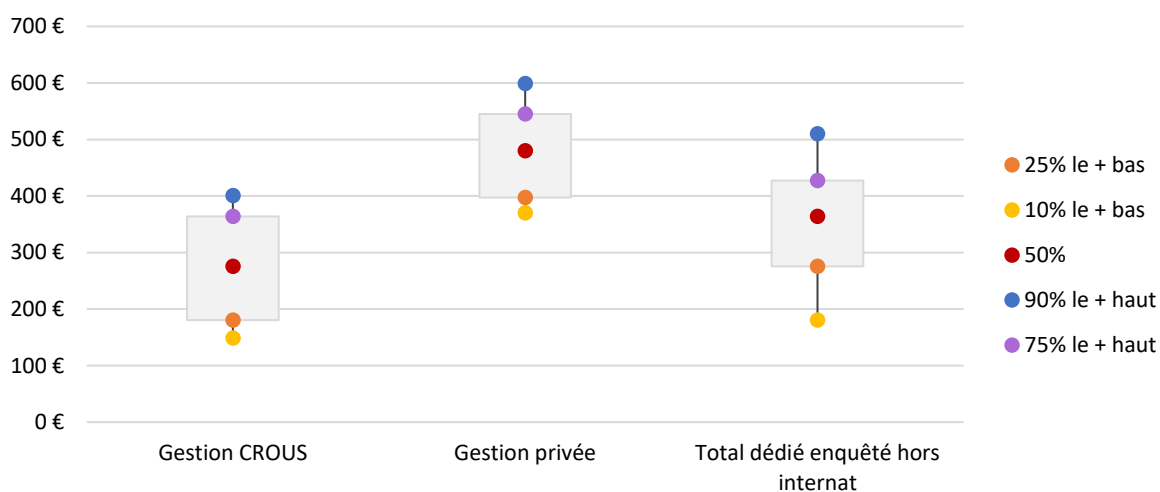


Avec l'amélioration des résidences historiques CROUS et l'essor des résidences services nouvelle-génération certaines redevances augmentent mécaniquement. Cela pose la question de la solvabilisation des étudiants pauvres et/ou précaires.

## > Loyer mensuel des logements dédiés aux étudiants gérés par le CROUS, et gérés par le privé (tout logement compris, toute charge comprise, hors APL / ALS)

Champs : Charges comprises ; hors aides au logement ; hors frais de dossier/frais annexes/caution

Sources : OTLE-Scalen | Traitement Scalen



### Note méthodologique

- L'aide personnalisée au logement (APL) est destinée à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort.
- L'allocation de logement à caractère familial (ALF) concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge ; ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans.
- L'allocation de logement à caractère social (ALS) s'adresse aux locataires qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF.

### 1.3. Les facteurs de recomposition de l'offre

#### ▪ Les résidences supplémentaires prévues à court terme

Près de 560 nouveaux logements en résidences privées ont été livrés depuis 2016, et 700 logements supplémentaires sont projetés à court terme (agrandissements de l'ADLINP et des Grands moulins, requalifications du GEC 3.0 et de Monbois Nouveau, transformation de l'ancien FPA Haussonville, nouveaux projets privés Rue Blandan et Rue Milton).

En comptant ces projets en cours ou à venir à court terme, le nombre d'étudiants inscrits pour un logement dédié devrait encore progresser et atteindre 5,0 d'ici 2022-2023. L'ensemble des ratios par pôle varie de 2,5 à 5,8 excepté pour Braboïs qui compte peu de logements dédiés mais où se trouvent de nombreuses résidences ordinaires constituées de petites typologies qui accueillent de nombreux étudiants. Si l'on compte comme Les Clairières, Saint Denis, La Pléiade, Les Coteaux de Braboïs, l'Orée de Nancy dans le calcul, le ratio descend à 6,7 ce qui relativise le « sous équipement ». Par ailleurs la forte concentration de logements à Vélodrome-Aiguillettes profite aux sites du plateau.

#### > Projection des densités de logements étudiants dédiés par polarités en 2022

Champs : Projets connus compris dans les calculs

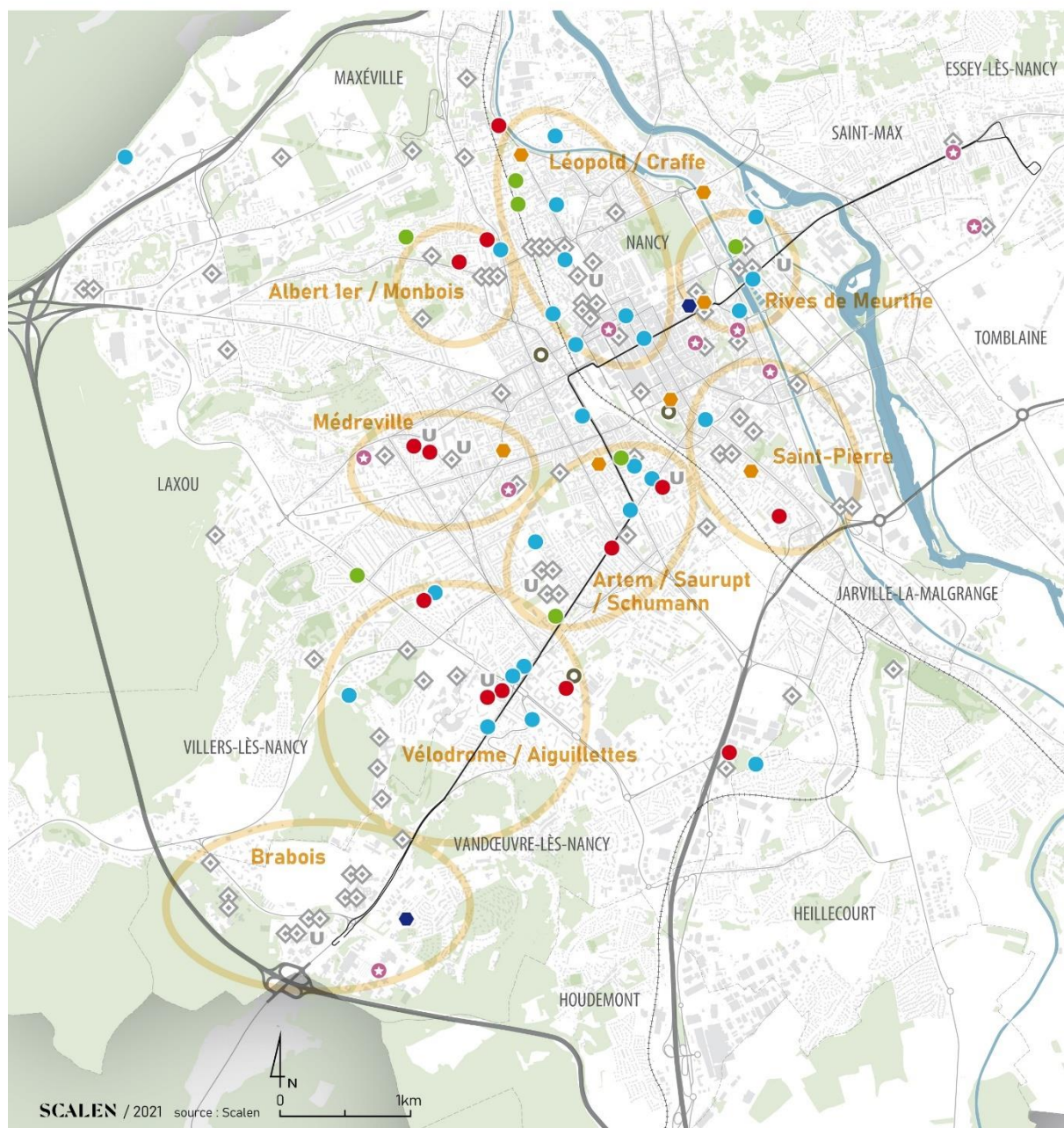
Sources : OTLE-Scalen | Traitement Scalen

| Pôles d'enseignement supérieur      | Etudiants inscrits en 2018 | Nbre de logements dédiés Projection 2022-23 | Ratio étudiant inscrit / logement dédié en 2022-23 |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Albert 1 <sup>er</sup> - Monbois    | 9 435                      | 1 633                                       | 5,8                                                |
| Artem - Saurupt                     | 4 066                      | 1 337                                       | 3,0                                                |
| Braboïs                             | 11 261                     | 426                                         | 26,4                                               |
| Léopold – Craffe*                   | 9 414*                     | 1 397                                       | 6,7*                                               |
| Médreville                          | 2 329                      | 659                                         | 3,5                                                |
| Rives de Meurthe                    | 1 699                      | 673                                         | 2,5                                                |
| Saint-Pierre - René II - Bonsecours | 1 698                      | 403                                         | 4,2                                                |
| Vélodrome-Aiguillettes              | 7 802                      | 2 827                                       | 2,8                                                |
| Diffus                              | 4 534                      | 1 010                                       | Non calculé                                        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>52 238</b>              | <b>10365</b>                                | <b>5,0</b>                                         |

\* 1590 étudiants inscrits dans une formation non mentionnée dans les fichiers ont été rattachés arbitrairement au siège de l'université, dans ce pôle.



## RÉSIDENCES DÉDIÉES AUX ÉTUDIANTS OU AUX JEUNES DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY



### Résidences dédiées aux étudiants ou aux jeunes

- |                                          |                     |                                 |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| ● Résidence gérée par le CROUS           | ● Résidence sociale | ○ Principales polarités         |
| ● Résidence gérée par un bailleur social | ● Résidence école   | — Ligne de tramway              |
| ● Résidence gérée par un privé           | ● Foyer             | ◇ Site d'enseignement supérieur |
|                                          | ★ Internat          | U Restaurant universitaire      |

### ▪ Les recompositions universitaires

Les actions entreprises par l'Université de Lorraine depuis 2010 dans le cadre des Contrats de plan État-Région (CPER) successifs et du plan Campus se traduisent, dans le Grand Nancy, par la restructuration du site Manufacture ; le développement d'ARTEM ; et le regroupement des facultés de médecine, de pharmacie et d'odontologie parties du pôle Saint-Pierre-Bonsecours sur le site Brabois-Santé. Les opérations à venir

viseront à renforcer le site Aiguillettes au cœur du Technopole Henri-Poincaré et le Campus Lettres et Sciences Humaines.

Se pose alors la question du devenir des résidences existantes dans les pôles en décroissance ou excentrés comme les secteurs Saint-Pierre et ESSTIN. Le CROUS prévoit de reconstituer son offre plus proche des pôles d'enseignement supérieur.

### ▪ Les rythmes universitaires et les changements de modes de vie

Le temps de l'étudiant a nettement évolué durant ces dernières années, en particulier avec le déploiement de la semestrialisation et la généralisation des stages. Ceux-ci s'effectuent parfois loin du lieu de résidence : ils engendrent alors des besoins de séjours courts et des libérations de logements plus fréquentes. Le départ des étudiants prend de l'importance à partir du printemps et s'accroît dans les mois suivants.

Les services du CROUS s'adaptent aujourd'hui à ces nouvelles pratiques et peuvent accueillir certains publics extérieurs durant la période creuse. Les résidences services sont tenues d'accueillir au moins 70% d'étudiants et stagiaires entre le début octobre et la fin décembre, et peuvent ouvrir la location à un public plus large le reste de l'année. Dans les deux cas la diversification de l'offre et des publics cibles apparaissent comme des solutions pour limiter l'impact de l'été.

### ▪ Les évolutions sociétales qui ont des impacts sur les parcs de logements

Au-delà des enjeux posés par la géographie ou les rythmes universitaires, les pratiques évoluent elles aussi et dessinent de nouveaux enjeux pour les pouvoirs publics.

Les étudiants au début de leur cursus, particulièrement en première année et venant d'autres territoires logent souvent dans des résidences dédiées (par exemple en cours ou en résidence service) proches des sites d'enseignement supérieur car ils bénéficient de services et se trouvent entourés par d'autres jeunes, ce qui sécurise aussi les parents. Cette tendance s'illustre notamment par l'augmentation nette de l'offre de résidences services avec +560 logements en 6 ans, mais qui peut avoir une conséquence sur le parc ordinaire puisqu'elle en détourne une partie du public. Il existe un risque de détente du marché lié à l'abondance de l'offre privée (dont les taux d'occupation effectifs d'étudiants au cours de l'année est à mieux connaître ; ceux du CROUS indiquent qu'il n'y a pas de tension), mais aussi à la décline démographique attendue à moyen terme.

Dans les projets en cours, les gestionnaires cherchent à capter ces publics en s'adaptant aux demandes de « vie étudiante », comme le CROUS qui développe dans la requalification de Monbois des espaces de services et de restauration adaptés aux attentes des étudiants, une épicerie, des espaces de co-working et culturels ; ou l'ADLINP qui s'agrandit tout en créant un espace de coworking.

En progressant dans leur cursus les étudiants gagnent en autonomie. Ils habitent davantage dans le parc ordinaire, souvent seuls ou en colocation. Ce dernier mode d'occupation présente l'avantage de vivre avec des amis choisis rencontrés durant les années précédentes, mais aussi de réduire le niveau de loyer par habitant en profitant de surfaces plus importantes, ce qui est un véritable atout en cas de budget serré. Les propriétaires sont également gagnants car ils peuvent pratiquer un loyer total légèrement plus élevé que s'il s'agissait d'une famille de locataires. Cette compatibilité d'intérêts explique la progression de 520 logements occupés en colocation étudiante en 6 ans. Néanmoins ce phénomène a pour conséquences de concurrencer les familles pour les logements T3-T4-T5, mais aussi potentiellement de participer à l'augmentation de la vacance des petites typologies car à raison de 2,6 étudiants par colocation ce sont autant d'étudiants qui ne se logent pas dans un logement individuel.

D'autres signaux faibles pourront avoir un impact sur le logement dédié s'ils viennent se développer :

- Comme l'a remis en exergue et accentué la crise sanitaire, la précarisation d'une certaine partie du public peut avoir un impact important sur les conditions de vie des étudiants. L'Observatoire de la vie étudiante (OVE) dans son enquête de 2020 identifie qu'en France, en moyenne, 40 % des interrogés ont une activité rémunérée et la moitié d'entre eux considèrent que leur activité rémunérée leur est indispensable pour vivre. Celle-ci peut s'avérer concurrente des études en termes de temps et de fatigue. La dépense des étudiants est de 635 €/mois, et 26 % des répondants estiment ne pas avoir assez de ressources pour couvrir leurs besoins mensuels. Rappelons que d'après le ministère de

l'enseignement supérieur 41 % des étudiants de l'académie Nancy-Metz sont boursiers sur critères sociaux.

- Le développement de l'enseignement à distance pourrait théoriquement participer à limiter les besoins, raccourcir les durées de résidence, ou accentuer la nécessité de flexibilité.

#### ▪ A retenir : Logement des étudiants

- L'offre quantitativement suffisante : elle peut accueillir près de 20% des étudiants inscrits (or tous les inscrits n'habitent pas dans le territoire ou de manière autonome). Les nouvelles constructions ont participé au plan 60 000 + 20 000 de l'État. Mais une augmentation supplémentaire du nombre de résidences privées cumulée aux phénomènes de cohabitation risquerait d'accroître la vacance dans le parc ordinaire. En revanche la relocalisation de certaines résidences CROUS plus proche des pôles d'enseignement et des lieux de vie doit être anticipé.
- Le premier enjeu porte sur l'aspect qualitatif de l'offre à travers les réhabilitations des cités universitaires gérées par le CROUS, en intégrant dans les réflexions l'évolution des besoins et modes de vie des étudiants.
- Le second enjeu porte sur le partenariat entre le CROUS, les bailleurs HLM et la Métropole pour maintenir une offre de logements financièrement accessibles, particulièrement dans un contexte de précarisation estudiantine.

## 2. LE LOGEMENT DES JEUNES

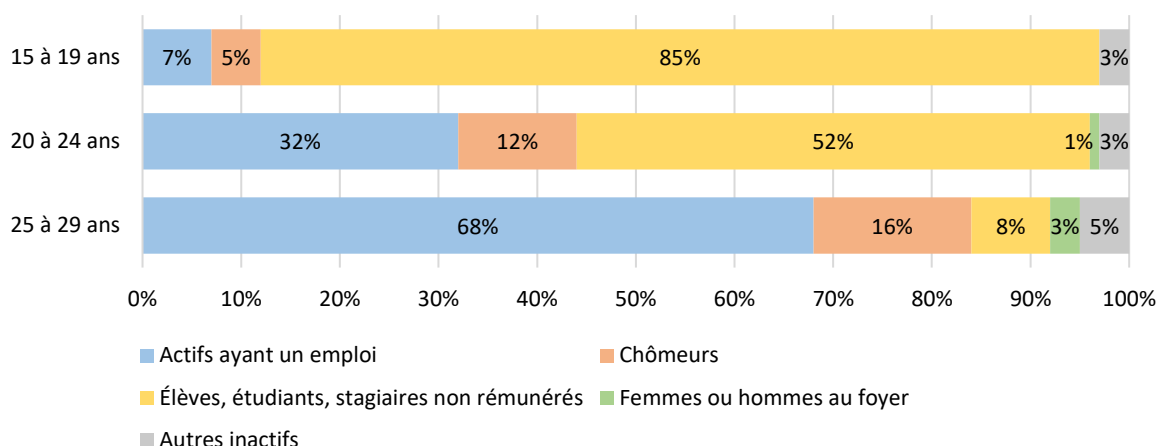
### 2.1. Qui sont “les jeunes” ?

70 257 personnes de 15 à 29 ans sont recensées dans la métropole en 2018 soit 27,3 % des habitants de la Métropole. C'est une proportion de la population qui régresse puisqu'elle était de 28,7 % en 2008. Leurs activités évoluent avec l'âge avec une forte scolarisation jusqu'à 19 ans, jusqu'à une progression des situations d'emploi ou de chômage par la suite.

Parmi ces jeunes, certains profils sont plus susceptibles de connaître des difficultés d'insertion économique. Il s'agit principalement de publics sortis du système scolaire qui représentent tout de même 34 % des 15-24 ans (soit 17 400 personnes). C'est une population précaire et pour partie pauvre, dont les revenus sont restreints et qui ne bénéficie pas du RSA avant 25 ans. Certains jeunes peuvent s'appuyer sur des appuis familiaux financiers ou en nature -le type et le niveau de soutien est difficile à estimer-, voire sur d'autres aides développées ci-après. Pour les moins de 30 ans qui sont indépendants d'un point de vue fiscal -ils ne sont souvent pas étudiants-, le taux de pauvreté est de 33%, contre 18% pour l'ensemble des ménages fiscaux. Pour cette population pauvre, le revenu disponible médian est de 752€. Par ailleurs la pauvreté est plus intense puisque l'écart du niveau de vie de la population pauvre et le seuil de pauvreté est de 0,29 contre 0,21 pour les ménages fiscaux de la métropole. La mission locale du Grand Nancy a accepté 358 demandes d'aides individuelles sur 411 traitées pour 198 jeunes différents en 2019 : elle indique que plus de la moitié d'entre eux vivent dans une situation de logement qui peut être considérée comme précaire.

## > Répartition des 15-29 ans selon leur tranche d'âge et leur type d'activité

Source : INSEE RP2017 | Traitement Scalen



## > Revenus disponibles des ménages fiscaux par UC de la Métropole du Grand Nancy

Source : Filosofi2018 | Traitement Scalen

|                                    | Revenu mensuel disponible médian | Taux de pauvreté (seuil de 60%) | Revenu mensuel disponible médian de la population pauvre | Intensité de la pauvreté |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Ensemble des ménages fiscaux       | 1 777 €                          | 18,8 %                          | 842 €                                                    | 0,225                    |
| Ménages fiscaux de moins de 30 ans | 1 412 €                          | 33,1 %                          | 752 €                                                    | 0,308                    |

Le « ménage fiscal » est un ménage constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement, connus à la Taxe d'Habitation. Les ménages constitués de personnes ne disposant pas de leur indépendance fiscale (essentiellement des étudiants) sont comptés dans les ménages où ils déclarent leurs revenus même s'ils occupent un logement indépendant. Les aides locales (prestations versées par les mairies, association, etc.) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible.

## 2.2. Des modes de cohabitation variant de manière importante selon l'âge

La grande majorité des jeunes cultive une préférence certaine pour l'indépendance résidentielle. Près de ¾ des 15 à 29 ans du Grand Nancy sont autonomes et n'habitent plus quotidiennement chez leurs parents : 34 % déclarent vivre seul, 14 % en couple, 6 % avec enfant(s), 11 % en colocation, 8 % dans des structures collectives.

Mais cette tendance globale masque d'importantes disparités de modes de cohabitation. Elles varient sensiblement selon le parcours des jeunes, qui eux-mêmes constituent une population très hétérogène. Ainsi :

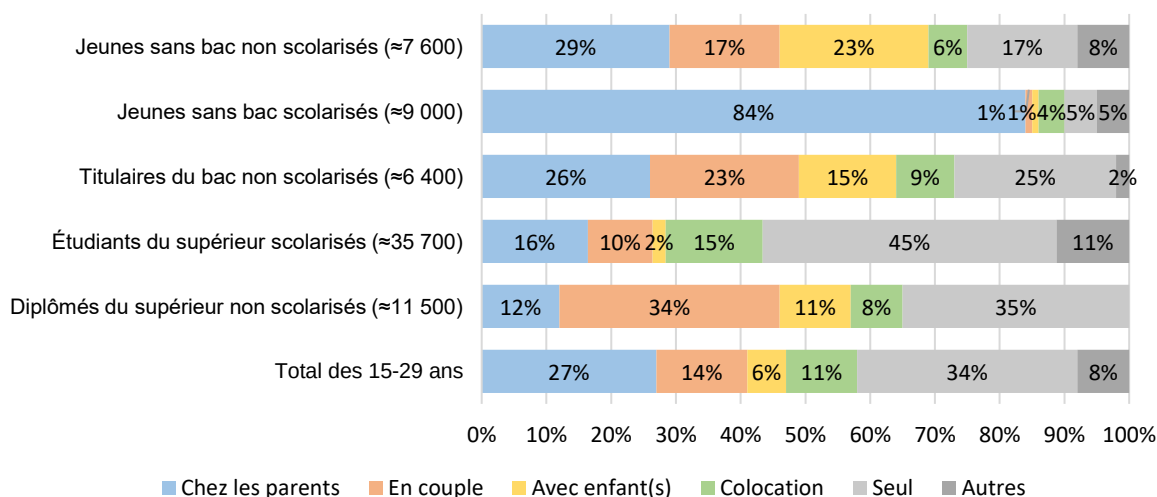
- Les jeunes sans diplôme ou un niveau d'étude inférieur au bac et n'étant pas scolarisés sont ceux qui peuvent connaître le plus de difficultés. Certains sont identifiés à la mission locale. Une importante surreprésentation des cas d'habitation avec des enfants est constatée (23 %, 17 points de plus que la moyenne). Ils ont aussi recours à des structures d'hébergement collective dans 8 % des cas, par exemple dans des FJT/résidences sociales, des foyers, etc.
- Les jeunes ayant un niveau inférieur au bac mais scolarisés -par exemple au collège et au lycée- se distinguent nettement puisque 84 % d'entre eux habitent toujours chez leurs parents et connaissent rarement des problèmes de logements. Pour certains, ils ont aussi la possibilité de loger dans des internats.



- ◆ Les jeunes titulaires d'un bac mais qui ne sont plus scolarisés peuvent connaître des difficultés bien qu'ils soient plus souvent en situation d'emploi que les premiers. Les cas d'habitation en couple ou avec des enfants sont surreprésentés par rapport à la moyenne, en revanche le recours à des structures d'hébergement collectifs sont rares.
- ◆ Les jeunes étudiants ont été analysés au chapitre précédent : ils vivent souvent seuls, en colocation ou dans des structures dédiées.
- ◆ Les jeunes diplômés du supérieur et n'étant plus scolarisés sont autonomes et plus souvent insérés dans la vie active : ils vivent seuls, en couple ou avec des enfants. Ce n'est pas un public en difficulté.

#### > Mode de cohabitation jeunes de 15 à 29 ans habitant dans la Métropole

Source : INSEE fichier individu 2017 | Traitement Scalen



Les besoins peuvent être très différents quant au type de produit (logement classique, structure collective, meublé ou non), à la localisation (autre territoire ou non induisant des enjeux de mobilité par exemple pour les alternants, apprentis et stagiaires), à la durée de location (mise à l'abri pour quelques nuits, location à la semaine ou au mois ou durée plus longue), aux services proposés (accompagnement ou non) etc. selon la personne concernée. Par ailleurs des allers-retours entre le domicile parental et le logement autonome peuvent survenir, en particulier pour des raisons financières. C'est par exemple le cas lors du début de la vie active des jeunes, en raison de l'instabilité de leur emploi ou des faibles revenus qu'ils en tirent, mais aussi lors de transitions de statuts qui ouvrent ou ferment l'accès à certains logements dédiés.

Effectivement si les décohabitants vivent essentiellement dans le parc ordinaire public ou privé, des structures collectives existent comme :

- ◆ Les JFT/résidences sociales pour des jeunes âgés de 16 à 30 ans. Adali-Habitat gère 5 structures de ce type pour un total de 230 logements, en plus de sa résidence ; Maraé 1 foyer de 91 logements, le Pélican accueille des jeunes dans 1 résidence de 34 logements.
- ◆ Les foyers confessionnels comme celui de Sainte-Marie avec 30 logements ou de celui de l'Assomption avec 50 logements
- ◆ Les internats de collèges-lycées ou d'autres établissements comme les compagnons du devoir ; de statut FJT

### 2.3. Les aides développées à destination des jeunes

Le parc locatif privé est relativement accessible financièrement dans le Grand Nancy par rapport à d'autres agglomérations puisqu'un T1 se loue 355€ hors charges. Par ailleurs environ 10 % des décohabitants vivent dans le parc social soit plus de 4700 personnes, et les logements dédiés aux jeunes présentés précédemment proposent des loyers faibles. Pour favoriser l'accès des jeunes en difficulté financière dans ces différents parcs, des aides leurs sont destinées.

## ▪ a) Le Fonds d'Aides aux jeunes :

Selon l'INSEE, en France, un quart des jeunes adultes (24,8%) âgés de 18 à 24 ans vit sous le seuil de pauvreté (qui est en 2019 de 1 063 €/mois pour une personne seule) contre une personne sur sept pour l'ensemble de la population ; l'écart avec le reste de la population ayant tendance à s'accroître.

Avec la crise sanitaire et économique, les jeunes au chômage ou inactif (hors étudiants) privés de la plupart des revenus issus du travail ou disposant d'aides familiales d'un montant peu élevé ainsi que les jeunes en emploi et privés de leur travail sont le public cible du FAJ qui est un des rares dispositifs d'aides sociales pour ce public.

Le Fonds d'Aide aux Jeunes (F.A.J.), conformément à l'article L263-15 du Code de l'Action Sociale et des Familles, concerne les jeunes, de 18 à 25 ans inclus, en difficulté et doit aider à favoriser leur insertion sociale et professionnelle.

Il s'agit d'un fonds de secours, subsidiaire et de dernier recours qui permet d'éviter une rupture dans des parcours souvent « chaotiques ». Les aides sont destinées en priorité aux jeunes qui ne disposent pas de ressources ni du soutien de leur entourage ou dont les parents ou conjoints sont eux-mêmes en situation financière précaire.

Le dispositif se décline en :

- ◆ aides individuelles de plusieurs natures, à savoir : alimentation, aide à la mobilité (billet de train, aide au permis de conduire, ...), aide à l'achat d'équipement professionnel, participation à des frais d'inscription en formation ... tous freins financiers les empêchant de rentrer dans un emploi ou en intérim, ou en apprentissage,
- ◆ aides collectives, celles-ci ayant vocation à « aller vers » un public qui ne fréquente pas les services "sociaux" (notamment ceux qui ne sont ni en études, ni en emploi, ni en formation autrement appelés NEET) en mobilisant les partenaires dans le cadre d'actions collectives.

Le Grand Nancy, en devenant Métropole en 2016 s'est vu transférer la compétence « aides aux jeunes en difficultés » via le Fonds d'aides aux jeunes. Cette compétence a été transférée par le Conseil Départementale de Meurthe et Moselle.

Pour gérer ce Fonds, la Métropole a délégué la gestion financière et comptable à la Mission Locale du Grand Nancy. Tous les ans, la Mission Locale dresse un bilan, quantitatif et qualitatif, de l'exercice passé.

BILAN 2020 (arrêté au 31 décembre 2020) :

- ◆ 84 713 € ont été consommés, répartis à 31% pour des aides individuelles et 69% pour des actions collectives,
- ◆ 771 jeunes touchés (766 en 2019) dont 586 dans le cadre des actions collectives et 185 jeunes en 2020 (198 en 2019). En raison de la crise sanitaire une action collective n'a pas été réalisée et d'autres sont décalées sur 2021,
- ◆ 276 aides individuelles accordées (318 en 2019), dont un peu plus de 50 % concernent de l'alimentation. Cette baisse des aides individuelles (pour un même jeune, il peut y avoir différents types d'aides, soit 2 en moyenne) s'explique par la remise de chèques mobilité de la Métropole à la Mission Locale qui les distribue directement aux jeunes, évitant ainsi de solliciter le FAJ pour l'achat de tickets bus. La majorité des demandes concernent les 21-23 ans puis les 18-20 ans.
- ◆ 62 jeunes (1/3) ont bénéficié du FAJ individuel pour faciliter l'entrée en Garantie Jeune (GJ) par une aide à l'alimentation et ce dans l'attente du versement de l'indemnité mensuelle de l'Agence des Services Publics (ASP), soit 497,01 €, qui n'arrive que six semaines après l'entrée du jeune dans le dispositif).

## ▪ b) La Garantie jeunes

Portée par la Mission Locale, la Garantie jeunes est la forme d'accompagnement la plus intensive. L'entrée dans ce dispositif est décidée par une commission réunissant l'Etat et les partenaires locaux de l'emploi. Pour rappel, la Garantie jeunes s'adresse aux jeunes de 16 à moins de 26 ans qui ne sont ni en emploi, ni en formation, ni en étude (NEET) et/ou qui sont en situation de précarité.

Pendant une durée de 12 mois, les jeunes sont accompagnés par les équipes de la Mission Locale de manière intensive et collective et bénéficient de mises en situation professionnelle et d'une allocation d'un montant de 497,01 € par mois.

Le jeune s'engage à s'investir dans un accompagnement intensif collectif et individuel de 12 mois basé sur la multiplication d'expériences en entreprise. Ce dispositif destiné aux jeunes sans soutien familial vise l'accès à l'autonomie et l'insertion professionnelle à travers une approche globale appréhendant les problématiques sociales (accès aux droits, logement, santé, mobilité, loisirs...).

795 jeunes ont bénéficié de la Garantie jeunes dont 407 jeunes entrés en 2020.

Parmi les 795 jeunes :

- ♣ 57,5% de jeunes hommes, 42,5% de jeunes femmes
- ♣ Seuls 182 jeunes sont hébergement autonome, 78 jeunes ont un véhicule.

En 2020, 389 jeunes ont accédé à un emploi dont :

- ♣ 69 jeunes en CDI
- ♣ 234 jeunes CDD
- ♣ 89 jeunes ont eu au moins un contrat d'intérim
- ♣ 14 jeunes ont intégré une mission de volontariat
- ♣ 432 jeunes ont fait l'expérience d'une immersion en entreprise d'au moins trois semaines.

### > Aides spécifiques à destination des jeunes pour leur accès au logement

| Nom du dispositif<br>[Organisme]             | Public-cible                                                                                         | Détail du dispositif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aide au logement<br>APL/ALS<br>[CAF]         | Etudiants célibataires ou en couple, avec ou sans personne à charge                                  | Aide financière dont le montant varie selon la situation du jeune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Garantie Visale<br>[Action logement]         | Tout statut de 18 à moins de 30 ans. + d'autres publics                                              | Action Logement se porte garant pour le jeune en prenant en charge durant toute la durée du bail ses éventuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Loyers impayés (jusqu'à 36 mois dans le parc privé et 9 mois dans le parc social pour les étudiants/alternants)</li> <li>• dégradations locatives (dans la limite de 2 mois de loyers et charges dans le parc privé)</li> </ul> |
| Avance Loca-Pass ®<br>[Action logement]      | Etudiant salarié, en formation pro. ou en recherche d'emploi, de moins de 30 ans. + d'autres publics | Avance sans frais du dépôt de garantie (< 1200€) devant être remboursée en moins de 25 mois.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Loj'Toît Jeunes<br>[Grand Est/Adali-Habitat] | Tout statut en mobilité de 15 à 29 ans                                                               | Guichet unique pour informer et orienter les jeunes en mobilité dans leur recherche de logement grâce à la mise en relation des acteurs du territoire. Accompagnement des jeunes vers l'autonomie dans leurs démarches administratives, appui à la mobilisation des aides financières, connaissance de leurs droits et devoirs.                                                           |



| Nom du dispositif<br>[Organisme]       | Public-cible                                                                                             | Détail du dispositif                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mobili-Jeune®<br>[Action logement]     | Etudiants alternants de moins de 30 ans                                                                  | Aide à la recherche d'un logement et prise en charge d'une partie du loyer du jeune (entre 10 et 100€ par mois) durant un an, si son salaire brut est inférieur ou égal au SMIC                                           |
| Mobili-Jeune® VTE<br>[Action logement] | Participant au Volontariat Territorial en Entreprise en CDD / CDI / apprentissage / professionnalisation | Prise en charge d'une partie du loyer du jeune (entre 10 et 100€ par mois) durant un an, si son salaire brut est inférieur ou égal à 2x SMIC pour inciter les jeunes à intégrer les entreprises industrielles, PME ou ETI |

#### ▪ c) D'autres dispositifs récents

Pour mieux prendre en compte les évolutions sociétales récentes et faciliter les passerelles entre les différents statuts des jeunes, de nouveaux outils ont été apportés par la loi ELAN.

Le bail mobilité (article 107) propose un système de location meublée plus souple allant de 1 à 10 mois pour les personnes en formation, service civique, mutation professionnelle ou en mission temporaire.

La possibilité de réserver tout ou partie d'un programme de logements locatifs sociaux pour les jeunes de moins de 30 ans (article 109). Ces résidences jeunes actifs proposent des baux de 1 an renouvelables tant que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement. Cela atténue les difficultés liées au changement de statut des jeunes puisqu'ils peuvent rester dans le même logement.

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire (article 117) autorise les propriétaires ou locataires de 60 ans et plus de louer ou de sous-louer à des moins de 30 ans une partie de leur logement. Les aînés y trouvent un complément de revenu et les plus jeunes une solution de logement abordable.

La colocation HLM (article 128) est devenue possible. Un contrat de location est conclu avec chaque locataire d'un même logement et le plafond de ressources applicable au logement s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location.

## 2.4. A retenir : Logement des jeunes

- Une population extrêmement hétérogène aux besoins fluctuant vite selon le parcours de vie.
- Des réponses à individualiser essentiellement au travers de dispositifs et d'accompagnements personnalisés plutôt qu'à travers une offre dédiée supplémentaire.

## 3. LE LOGEMENT DES PERSONNES VIEILLISSANTES

### 3.1. Cadrage démographique et perspectives d'évolution des seniors

- Une population âgée en augmentation avec une prédominance de femmes

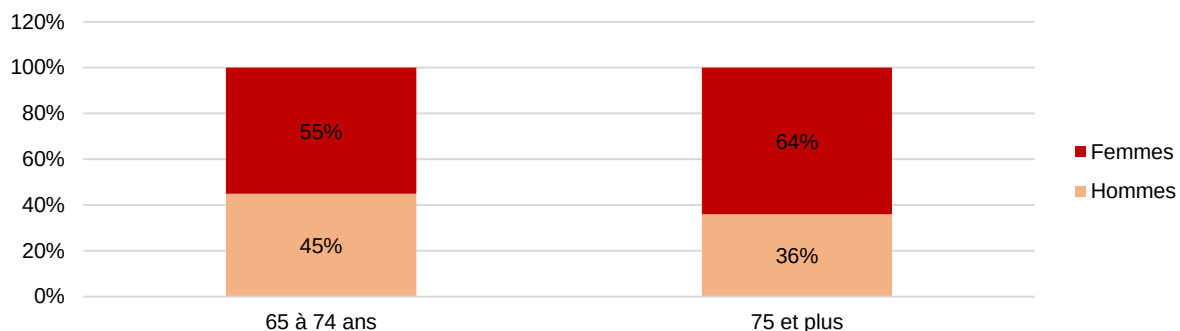
Avec un peu plus de 46 000 personnes en 2018, la population de 65 ans et plus représente 18 % de la population du Grand Nancy. Leur proportion a progressé de 4 points en 10 ans (soit + 21 % entre 2007 et 2018). Le vieillissement démographique est plus important hors Nancy où cette classe d'âge représente 20 % de la population contre 14 % à Nancy.

La population des séniors se caractérise par une prédominance de femmes. 60 % de cette classe d'âge sont des femmes. Conséquence du veuvage, la part de femme vivant seule augmente avec l'avancée en âge car leur part atteint 64 % pour les plus de 75 ans.

A Nancy, la population de 65 ans et plus a progressé de 16 % par rapport à 2007, soit + 2124 personnes. A l'échelle de la métropole, un tiers de cette classe d'âge sont des habitants de Nancy.

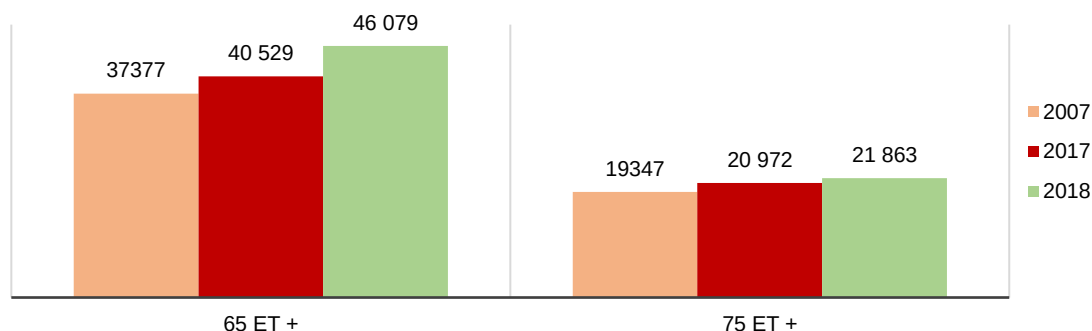
#### > Population des séniors dans la Métropole par sexe en 2017

Source : INSEE RP2018



#### > Evolution de la population des séniors dans la Métropole du Grand Nancy

Source : INSEE RP2018

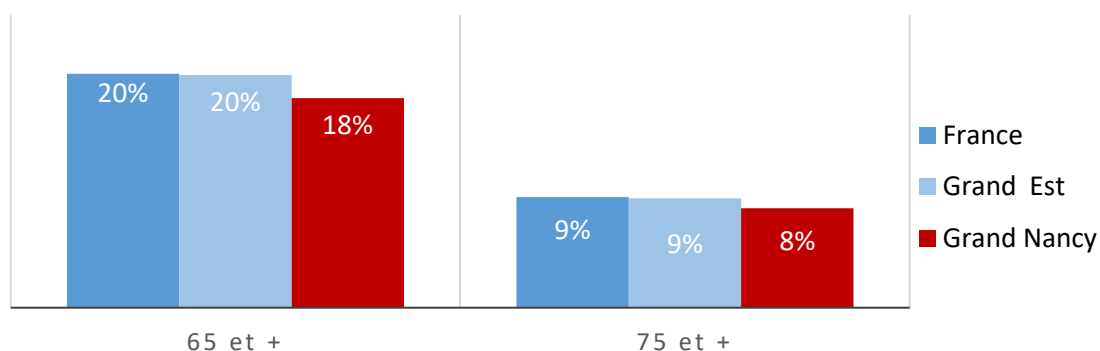


Les « grands seniors », c'est-à-dire les personnes de plus de 75 ans représentent près de 7 500 habitants et 7% de population totale de Nancy. Leur effectif est resté stable depuis 2012.

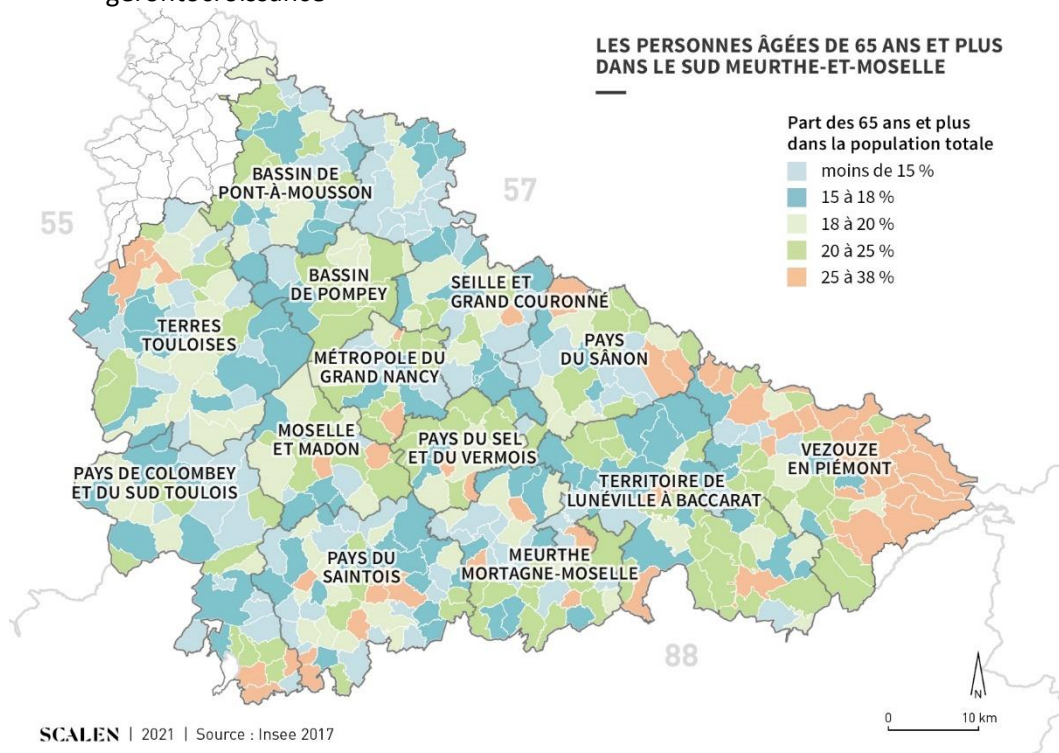
En comparaison à la moyenne nationale ou régionale, la part des seniors est plus faible dans la métropole du Grand Nancy. Les 65 ans et plus représentent 18 % dans le Grand Nancy contre 20 % dans la région Grand Est et en France, soit 2 points de moins.

#### > Comparaison du poids des seniors dans la population totale en 2018

Source : INSEE RP2018



- Des territoires inégalement exposés au vieillissement mais tous concernés par la gérontocroissance<sup>23</sup>



A l'échelle du Sud54, le vieillissement de population est plutôt localisé dans les communes situées aux franges, et en particulier à l'Est du territoire (CC Vezouze en Piémont).

La Métropole du Grand Nancy se situe dans une situation intermédiaire avec 18% de personnes âgées de 65 ans et plus. Mais à l'intérieur de la métropole les taux sont contrastés :

- ♦ Villers-lès-Nancy, Saulxures-lès-Nancy et Seichamps présentent des taux compris entre 25 et 30%
- ♦ Fléville présente le taux le plus élevé avec plus de 31%

- Perspectives démographiques : vers une forte hausse des populations de 70-84 ans

**Les projections démographiques ne sont disponibles qu'à l'échelle de la Métropole.** Sur la période 2017 -2030, le modèle Omphale de l'Insee affiche une poursuite du vieillissement démographique. Cette projection montre que la part des 65 ans et plus passerait dans la métropole de 18 % en 2017 à 20 % en 2030. Elle surligne surtout une forte progression des personnes âgées de 70 – 84 ans sur le territoire du Grand Nancy. Cette évolution résulte mécaniquement des générations nombreuses nées dans les années 1950 (effet Papy-boom).

Sur le Grand Nancy, cette classe d'âge connaîtrait une hausse de près de 9 500 personnes. **Si l'on considère qu'en 2030 Nancy conserverait dans la métropole la même proportion qu'en 2017 de personnes âgées de 70 à 84 ans (soit 33 %), l'effectif de cette classe d'âge progresserait de plus de 3 100 individus dans la ville centre.**

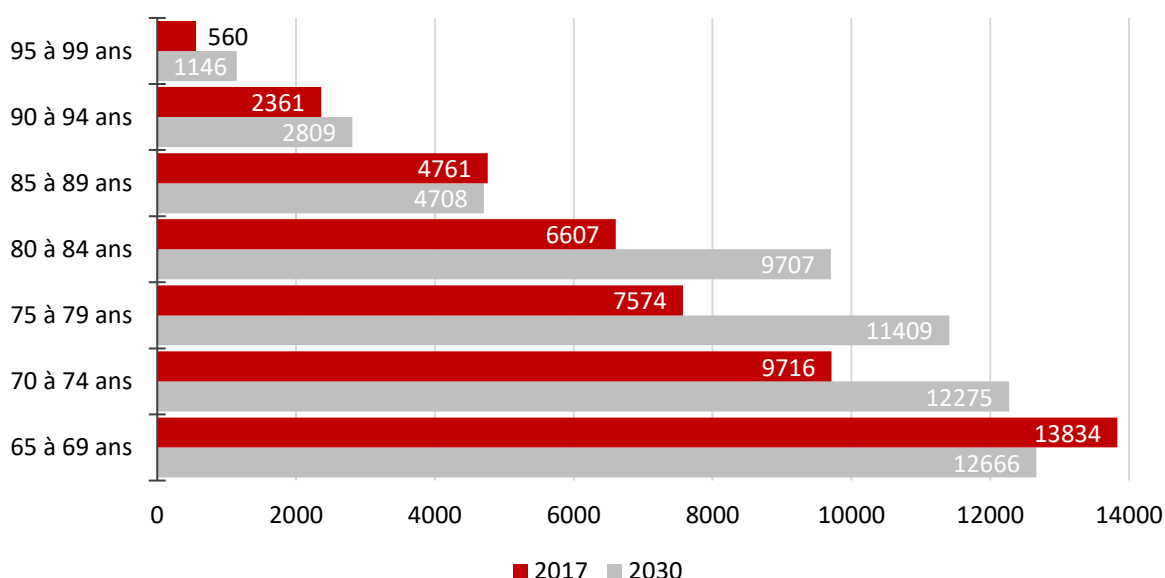
<sup>23</sup> La gérontocroissance est l'augmentation des effectifs (nombre absolu) des personnes âgées contrairement au vieillissement qui est l'augmentation de la part (nombre relatif) des personnes âgées dans la population totale.

Mais dans le détail des évolutions différentes sont constatée par âge quinquennal. Les 75-80 et les 80-84 ans vont connaître une très forte progression, soit environ + 50 %.

- ◆ 70 - 74 ans : + 26 %
- ◆ 75 - 80 ans : + 51 %
- ◆ 80 - 84 ans : + 47 %

> Projection de la population de plus de 65 ans dans la Métropole entre 2017 et 2030

Source : INSEE RP et Omphale



Si la plupart des seniors vieillissent là où ils habitent, vers 75 ans l'état de santé est susceptible de se dégrader. C'est le moment où un projet de déménagement vers un habitat plus adapté se pose si des travaux d'adaptations n'avaient pas été réalisés. Entre 75 et 84 ans, vivre en maison individuelle devient plus compliqué. Ce type de logements commence à être délaissés au profit de l'appartement. Les grands logements commencent à être abandonnés au profit des plus petits.

La classe d'âge 75-84 ans constitue le cœur de cible des promoteurs de résidences services seniors.

- Des besoins de logements adaptés pour répondre à la demande du Papy-boom

Le vieillissement démographique se traduit par un allongement de vie et une entrée de plus en plus tardive en institution. Mais quantitativement, le nombre de personnes âgées en situation de dépendance progresse également.

Les personnes entrées en EHPAD en 2015 sont, en moyenne, de neuf mois plus âgées que celles arrivées durant l'année 2011.

En France les politiques actuelles tendent à favoriser le maintien à domicile, mais dans les faits on assiste à un report d'une partie des seniors vers des formes d'habitat intermédiaire entre les logements ordinaires et les Ehpad, comme les résidences autonomie et résidences services senior.

> Age moyen d'entrée en EHPAD en France en 2015

Source : DREES

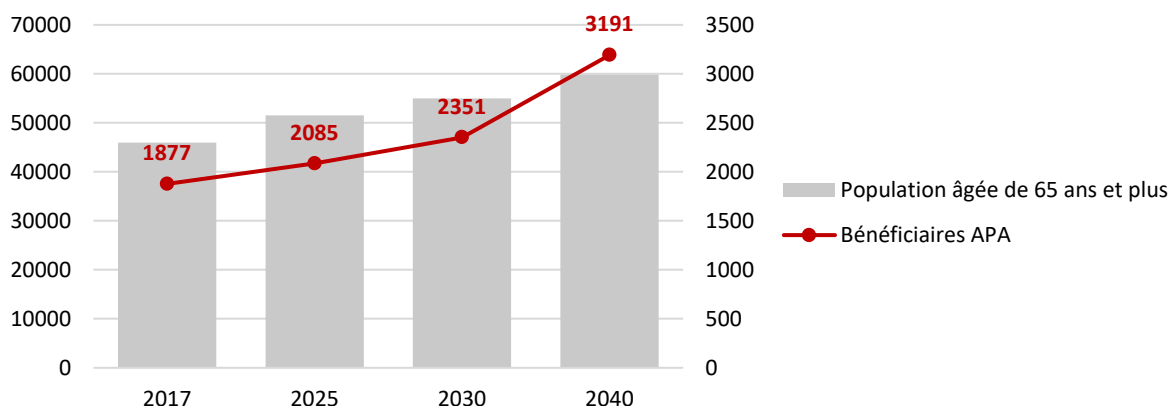
| Moyenne          | Premier quartile | Dispersion<br>Médiane | Troisième quartile |
|------------------|------------------|-----------------------|--------------------|
| 85 ans et 8 mois | 82 ans           | 86 ans et 11 mois     | 90 ans et 11 mois  |

Le vieillissement démographique a des répercussions indéniables sur des besoins futurs en logements adaptés. Une récente publication de la DREES<sup>24</sup> indique qu'entre 2019 et 2030, qu'environ 108 000 nouvelles places en Ehpad seront nécessaires en France, soit plus qu'un doublement du rythme actuel de créations. Ce document estime également que, le nombre de personnes en résidence autonomie, qui s'élève actuellement à un peu plus de 100 000 en France, devrait alors être multiplié par 1,5 à 2,5 en 2030 par rapport à aujourd'hui.

La Métropole du Grand Nancy et la ville de Nancy n'échapperont pas à ces besoins adaptés pour personnes vieillissantes, comme en témoignent les chiffres précédents.

#### > Projection de la population de plus de 65 ans et du nombre de bénéficiaires de l'APA à l'horizon 2050

Sources : Projection INSEE, Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle



Ce diagnostic n'aborde pas les besoins en EHPAD et en Résidence Autonomie car leur **programmation dépend du Conseil Départemental dans le cadre de son « Schéma Départemental Autonomie »**. Le plan en vigueur est celui de la période 2017-2021 qui donne une large place au maintien à domicile. Il devrait être révisé prochainement.

Pour les besoins futurs, c'est le Schéma Départemental Autonomie qui fixera les orientations en matière de création de structures d'hébergement.

Les derniers financements du Conseil Départemental sur le territoire de la Métropole ont concerné des relocalisations d'EPHAD : transferts de Notre Maison sur les Rives de Meurthe à Nancy et de l'EHPAD Saint Sauveur de Nancy à Maxéville ou encore de la restructuration de la Maison Saint Charles sur Nancy Grand Cœur (avec création de nouvelles places il y a une dizaine d'années).

Il faut également rappeler que la Métropole finance dans le cadre de sa politique de l'habitat, des actions permettant le maintien à domicile de personnes âgées dans le parc privé (Programme d'Intérêt Général – dossiers Autonomie) et qu'une adaptation du parc de logements HLM est engagée de longue date par les bailleurs sociaux.

### 3.2. Les modes d'occupation des seniors

- Les seniors sont davantage propriétaires

A Nancy en 2017, on compte 10 080 résidences principales occupées par des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans. 59 % de ces ménages sont propriétaires de leurs logements, 25 % d'entre eux sont locataires du parc privé et 15 % habitent en HLM.

A ces chiffres, il faut ajouter les personnes qui vivent en institution (EHPAD, Résidence Autonomie...), soit environ 1 160 ménages, c'est-à-dire, 1/3 des ménages logés en institution dans la métropole.

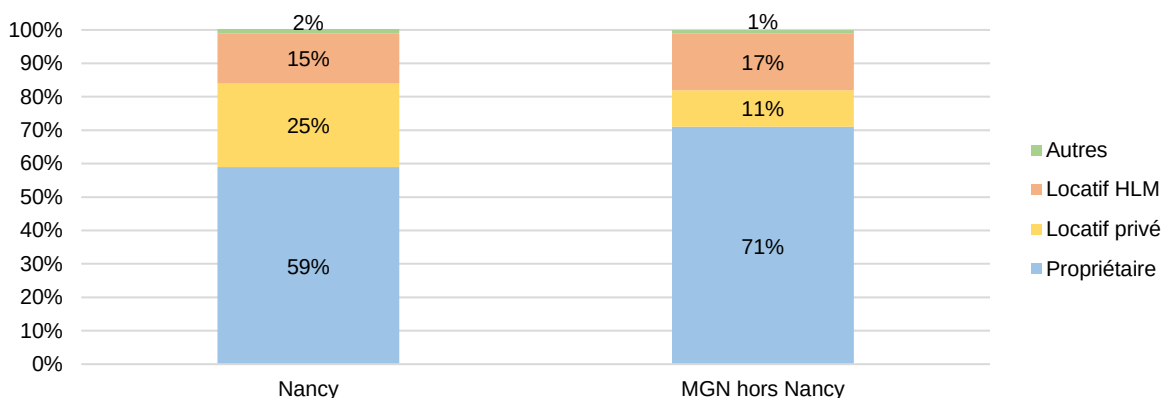
<sup>24</sup> Direction de la Recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques du Ministère de la Solidarité (DREES) - Etudes et recherches n° 1172 - décembre 2020

En lien avec la structure du parc immobilier, à Nancy 7 seniors sur 10 sont propriétaires d'un appartement et le plus souvent de grande taille.

En revanche, dans les autres communes de la métropole 71 % des ménages seniors sont propriétaires, soit 12 points de plus qu'à Nancy. Hors Nancy, 75 % des seniors sont propriétaires occupants dans les zones pavillonnaires.

#### > Statut d'occupation des ménages de 65 ans et plus en 2018

Source : INSEE RP2018



#### ■ Un taux d'équipement d'hébergement en institution supérieur à la moyenne

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Métropole du Grand Nancy dispose de 145 places pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans, ce qui est supérieur au taux national de 125. A Nancy, ce taux est de 141. La Métropole du Grand Nancy dispose de 42 établissements totalisant 3 169 places. Nancy accueille 16 de ces équipements offrant une capacité de 1 054 places.

Début 2020, le Conseil Départemental indique un taux d'occupation de 95 % des EHPAD de la Métropole.

#### > Hébergement en institution au 01/01/2020

Source : Atlas CD 54 - \* Taux d'équipement = nombre de places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans

|           |                  | EHPAD | Résidence autonomie | USLD* | Total | Taux d'équipement |
|-----------|------------------|-------|---------------------|-------|-------|-------------------|
| Métropole | Établissements   | 25    | 14                  | 3     | 42    | 145               |
|           | Nombre de places | 2 303 | 700                 | 166   | 3 169 |                   |
| Nancy     | Établissements   | 8     | 5                   | 3     | 16    | 141               |
|           | Nombre de places | 621   | 267                 | 166   | 1 054 |                   |

\* Unités de soins de longue durée

Le nouveau concept de « virage domiciliaire », sur le modèle du « virage ambulatoire » imprimé au système de santé vise à réduire les séjours en établissement et à renforcer la proximité. Cette transformation de la prise en charge des personnes dépendantes implique de travailler à la fois sur les métiers, les bâties, le logement.

Une Circulaire N° DGCS/SD5C/CNSA/2021/210 du 24 septembre 2021 est venue préciser les champs de la mobilisation des crédits d'investissement du Ségur de la santé et de France Relance en appui du virage domiciliaire de l'offre d'accompagnement des personnes âgées dans la société du grand âge.

Elle précise les attendus des stratégies régionales d'investissement en santé quant aux orientations pluriannuelles et territoriales relatives à l'offre personnes âgées. Concernant plus spécifiquement les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), elle définit un certain nombre de thématiques sur lesquelles l'attention des agences régionales de santé (ARS) est attirée pour la sélection des projets d'investissement qui permettront de faire émerger une nouvelle génération d'établissements.

## ■ L'essor des résidences services privées dans la Métropole du Grand Nancy

Solution intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD, les résidences services seniors sont des hébergements pour des personnes autonomes, seules ou en couple. Elles ne nécessitent aucune autorisation pour leur implantation et sont financées principalement dans le cadre des investissements locatifs (LMNP - CENSI BOUVARD). Elles proposent une gamme de services sous forme de « packs » avec des prestations de base auxquelles peuvent être ajoutées des services « à la carte » en fonction des besoins de chacun.

Les logements sont détenus par des investisseurs privés et gérés par un exploitant, les résidents étant locataires. Cependant, il existe également des résidences gérées par des bailleurs sociaux. Moins onéreuse et avec un niveau de services moins important.

Les publicités annoncent généralement que ces résidences accueillent des personnes à partir de 60 ans, mais dans la réalité, elles sont occupées par des personnes de plus de 75 ans. Ce sont des seniors « fragilisés » (75- 84 ans) dont l'âge d'entrée en institution a reculé depuis quelques années et qui cherchent à se loger proche des commerces, des transports et des services.

Ce type de structure est en plein développement depuis quelques années. Si en 2010, il n'en existait que 2, la Métropole du Grand Nancy compte aujourd'hui 9 résidences services en fonctionnement, 6 en cours de travaux et 2 projets sont identifiés. Les deux dernières résidences livrées en décembre 2020 sont encore partiellement occupées. En général, il faut compter 12 mois pour remplir une résidence. La crise sanitaire actuelle pourrait également ralentir le rythme de location.

A Nancy, le coût de location d'un appartement varie de 940 euros pour un studio à 1 900 euros pour un T3.

### > Les résidences services seniors récemment livrées à Nancy

#### Les rives St-Georges

Adresse : 29 rue de Château Salin  
CP / Commune : 54000 Nancy  
Téléphone :  
Mail : [www.ovelia.fr](http://www.ovelia.fr)  
Etat d'avancement : en cours de travaux  
Année de mise en service : 2020  
Propriétaire : Vinci immobilier  
Gestionnaire : Ovelia  
Statut d'occupation : location



| TYPLOGIE     | NOMBRE<br>(dont accessible<br>PMR) | SURFACE    | LOYER MENSUEL<br>(A partir de) | CLASSE<br>ENERGIE | AIDES AU<br>LOGEMENT |
|--------------|------------------------------------|------------|--------------------------------|-------------------|----------------------|
| T1           |                                    | 30 à 37 m² | 982 €*                         |                   |                      |
| T2           |                                    | 37 à 44 m² | 1187 €*                        |                   |                      |
| T3           |                                    | 59 à 67 m² | 1893 €*                        |                   |                      |
| <b>TOTAL</b> | <b>117</b>                         |            |                                |                   |                      |

\* Charges comprises (Assistance 7j/7, eau, chauffage, électricité, assurance, entretien des espaces communs)

#### Résidence Les Essentielles

Adresse : 30 bis Boulevard de la Mothe  
CP / Commune : 54000 Nancy  
Téléphone : 06.76.84.05.58  
Mail : [direction.nancy@lesessentielles.eu](mailto:direction.nancy@lesessentielles.eu)  
Année de mise en service : 2020  
Propriétaire : GDP Vendome  
Gestionnaire : Les Essentielles  
Statut d'occupation : Location



| TYPLOGIE     | NOMBRE<br>(dont accessible<br>PMR) | SURFACE | LOYER MENSUEL<br>(A partir de) | CLASSE<br>ENERGIE | AIDES AU<br>LOGEMENT |
|--------------|------------------------------------|---------|--------------------------------|-------------------|----------------------|
| Studio       |                                    | 29 m²   | 940 €*                         | NC                |                      |
| T2           |                                    | 37 m²   | 1203 €*                        | NC                | APL                  |
| T3           |                                    | 61 m²   | 1696 €*                        | NC                |                      |
| <b>TOTAL</b> | <b>116</b>                         |         |                                |                   |                      |

\* Charges comprises : eau, électricité, chauffage, téléphone, accès internet

#### Les jardins d'Arcadie - Nancy

40 rue Charles III  
54000 Nancy  
Téléphone : 03.83.20.27.22  
Mail : [nancy@jardins-arcadie.fr](mailto:nancy@jardins-arcadie.fr)  
Année de mise en service : 2017  
Propriétaire : Groupe ACAPACE / Bouygues  
Gestionnaire : Les Jardins d'Arcadie  
Statut d'occupation : location



| TYPLOGIE     | NOMBRE     | SURFACE  | LOYER MENSUEL<br>(A partir de) | Classe<br>énergétique | AIDES AU<br>LOGEMENT |
|--------------|------------|----------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Studio       | 3          | 22/32 m² | 1029 € *                       |                       |                      |
| T1 bis       | 36         | 31/42 m² | 1305 € *                       |                       |                      |
| T2           | 42         | 39/62 m² | 1517 € *                       | A                     | ALS                  |
| T3           | 8          | 55/80 m² | 1740 € *                       |                       |                      |
| T3/T4 duplex | 14         | 75/88 m² | 1843 € *                       |                       |                      |
| <b>TOTAL</b> | <b>103</b> |          |                                |                       |                      |

\*Le montant mensuel comprend les charges locatives, les charges de services spécifiques et la téléassistance

### Autres projets recensés :

| Nom            | Adresse            | Nombre<br>de logements |
|----------------|--------------------|------------------------|
| Le Cristal'in  | Rue de la Digue    | 120                    |
| Les Arabesques | 320 avenue Leclerc | 115                    |
| Les Rivages    | 45 boulevard Lobau | 115                    |
| ?              | Rue Mansuy Gauvain | 64                     |

Le bilan de l'ensemble des projets connus aujourd'hui montre qu'en 2023, un total de 14 résidences privées totalisant 1 233 logements seront disponibles sur la Métropole.



La ville de Nancy accueille 66 % de cette offre dédiée aux seniors (842 sur 1 233).

#### > Résidences seniors en service et livraisons prévues avant 2023

Source : Scalen

|           |                        | Livré | En cours de construction | Programmé | Total |
|-----------|------------------------|-------|--------------------------|-----------|-------|
| Métropole | Ensemble des logements | 660   | 369                      | 448       | 1477  |
|           | dont parc privé        | 506   | 311                      | 416       | 1233  |
|           | dont parc public       | 154   | 58                       | 32        | 244   |
| Nancy     | Ensemble des logements | 396   | 120                      | 326       | 842   |
|           | dont parc privé        | 396   | 120                      | 294*      | 810   |
|           | dont parc public       |       |                          | 32        | 32    |

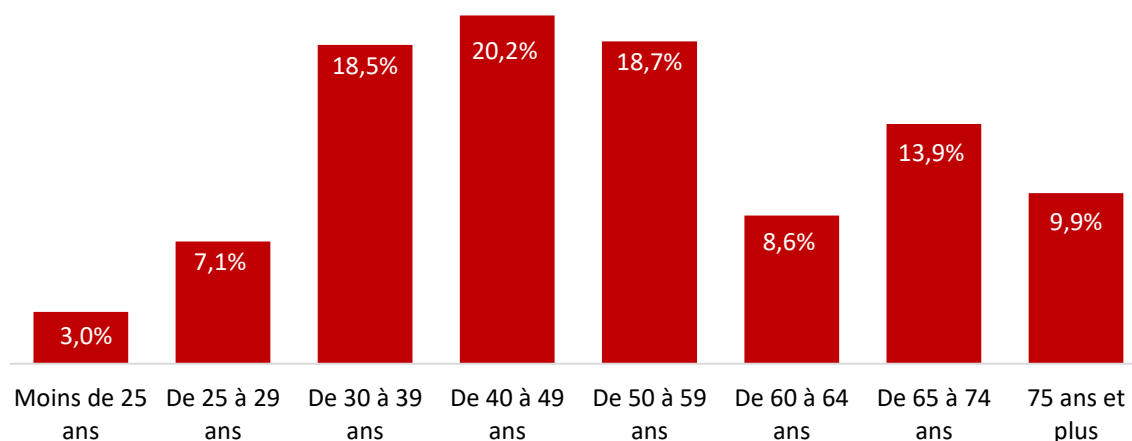
\*Un projet à la place de l'ancien EHPAD Saint-Sauveur 35 rue Victor Prouvé à Nancy n'est pas comptabilisé car le nombre de logements n'est pas encore connu.

#### ■ L'offre de logements pour senior progresse également dans le parc public

Le vieillissement démographique s'observe également dans le parc social car un quart des locataires ont plus de 65 ans, soit près de 4 900 ménages. En passant de 20 % à 24 % entre 2014 et 2018, la part de locataires seniors a progressé de 4 points, soit 1 863 ménages supplémentaires en 4 ans.

#### > Répartition des locataires du parc HLM de la Métropole du Grand Nancy par tranche d'âge en 2018

Source : OPS2018



Face à ces évolutions, les bailleurs réalisent depuis plusieurs années des travaux d'adaptation et d'accessibilité. De manière générale tous les nouveaux programmes immobiliers prennent en compte les problématiques du vieillissement. Des programmes de logements spécifiques sont également proposés.

En intégrant les projets en cours, 244 logements dédiés aux personnes âgées sont comptabilisés sur la Métropole. **Ces « résidences services » s'apparentent plus à des logements HLM adaptés pour les personnes âgées avec parfois quelques services. Elles ont l'avantage de proposer de plus faibles redevances que le secteur privé : 270 € pour un studio contre 980 €, soit trois fois moindre.** La grande majorité de ces logements sont implantées à l'extérieur de Nancy : Heillecourt – l'Etrier ; Malzéville - Les jardins fleuri ; Pulnoy - Les résidences Vertes ; Tomblaine - Le Diapason, Laneuveville-devant-Nancy – Jardin d'Eden, Art-Sur-Meurthe - Les Coteaux des Vignes...

A Nancy un seul projet est recensé. Il s'agit de la rénovation de l'ex-Foyer Haussonville par Omh d'une capacité de 32 logements. Il faut aussi citer le programme Mosaïque situé boulevard d'Austrasie à Nancy, une opération intergénérationnelle de 68 logements en cours de réalisation par la SLH où quelques logements seront réservés aux Personnes Agées.

## > Exemples de résidences services seniors public dans la Métropole

### Résidence « Les jardins fleuris »

8 q rue du Lion d'or  
54220 Malzeville  
Téléphone : 03.83.17.56.57  
Mail : www.mmhabitat.fr  
Année de mise en service : 2016  
Propriétaire : Meurthe et Moselle Habitat  
Gestionnaire : Meurthe et Moselle Habitat  
Statut d'occupation : Location



| TYPOLOGIE    | NOMBRE    | SURFACE | LOYER MENSUEL<br>(Loyer moyen) | CLASSE<br>ENERGIE | AIDES AU<br>LOGEMENT |
|--------------|-----------|---------|--------------------------------|-------------------|----------------------|
| T2           | 19        | 51 m²   | 323 € (PLAI)<br>354 € (PLUS)   | B                 | APL                  |
| T3           | 8         | 70 m²   | 449 € (PLUS)                   | B                 |                      |
| <b>TOTAL</b> | <b>27</b> |         |                                |                   |                      |

\* Hors charges : en moyenne 44€ pour un T2 et 52 € pour un T3

### Les résidences Vertes

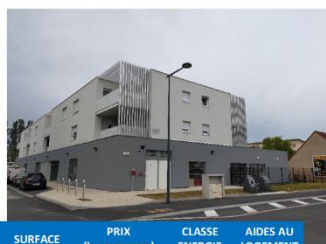
Adresse : 1 rue Jean Pèlerin  
CP / Commune : 54425 Pulnoy  
Téléphone : 03.83.85.70.80  
Mail : www.omhgrandnancy.fr  
Année de mise en service : 2019  
Propriétaire : OMH Grand Nancy  
Gestionnaire : OMH Grand Nancy  
Statut d'occupation : location



| TYPOLOGIE    | NOMBRE    | SURFACE | LOYER MENSUEL<br>(A partir de) | CLASSE<br>ENERGIE | AIDES AU<br>LOGEMENT |
|--------------|-----------|---------|--------------------------------|-------------------|----------------------|
| T1 bis       | 10        | 35 m²   | 236 € (PLAI)<br>271 € (PLUS)   |                   |                      |
| T2           | 12        | 46 m²   | 286 € (PLAI)<br>326 € (PLUS)   | B                 | APL                  |
| T3           | 4         | 67 m²   | 424 € (PLAI)<br>480 € (PLUS)   |                   |                      |
| <b>TOTAL</b> | <b>26</b> |         |                                |                   |                      |

### Résidence Le diapason

Adresse : 17 rue Jean Moulin  
CP / Commune : Tomblaine  
Téléphone : 03.83.17.56.57  
Mail : www.mmhabitat.fr  
Année de mise en service : 2020  
Propriétaire : Meurthe et Moselle Habitat  
Gestionnaire : Meurthe et Moselle Habitat  
Statut d'occupation : location



| TYPOLOGIE    | NOMBRE    | SURFACE | PRIX<br>(loyer moyen)          | CLASSE<br>ENERGIE | AIDES AU<br>LOGEMENT |
|--------------|-----------|---------|--------------------------------|-------------------|----------------------|
| T2           | 7         | 52 m²   | 339 € (PLAI)*<br>380 € (PLUS)* | B                 | APL                  |
| T3           | 8         | 71 m²   | 456 € (PLAI)*<br>506 € (PLUS)* | B                 |                      |
| <b>TOTAL</b> | <b>15</b> |         |                                |                   |                      |

\*Hors charges : en moyenne 48 € pour les T2 et 61 € pour le T3

### Résidence Les coteaux des vignes

Adresse : rue du coteau  
CP / Commune : 54510 Art-sur-Meurthe  
Téléphone : 03.83.85.70.80  
Mail : www.omhgrandnancy.fr  
Etat d'avancement : En cours de travaux  
Année de mise en service : fin 2020 / 2021  
Propriétaire : OMH Grand Nancy  
Gestionnaire : OMH Grand Nancy  
Statut d'occupation : Location



| TYPOLOGIE    | NOMBRE    | SURFACE | LOYER MENSUEL<br>(A partir de) | CLASSE<br>ENERGIE | AIDES AU<br>LOGEMENT |
|--------------|-----------|---------|--------------------------------|-------------------|----------------------|
| T2           | 9         | 46      | 292 € (PLAI)<br>350 € (PLUS)   | A                 | APL                  |
| T3           | 3         | 60      | 385 € (PLAI)<br>425 € (PLUS)   | A                 |                      |
| <b>TOTAL</b> | <b>12</b> |         |                                |                   |                      |

- Un niveau de vie qui ne permet pas à 40 % des seniors de louer un logement dans une résidence service privée

A Nancy comme à l'échelle de la Métropole, le revenu médian des retraités est d'environ 1 800 € par unité de consommation.

Du 1er au 4e décile, les retraités nancéiens disposent de ressources inférieures à celles constatée à l'échelle de la Métropole. Les 10 % les plus pauvres de Nancy ont des revenus mensuels inférieurs de 33 % à ceux de la Métropole.

En revanche du 7e au 10e décile, les retraités nancéiens disposent de ressources supérieures à celles de l'ensemble des retraités de la Métropole. Ainsi, les 20 % les plus aisés de Nancy ont des revenus mensuels supérieurs de 11 % à ceux de la Métropole.

Si l'on considère les loyers des résidences services seniors, il est évident que 40 % des retraités nancéiens n'ont pas suffisamment de ressources pour y louer un logement. Pour une population moins aisée, une offre en résidence autonomie proposant des coûts modérés est plus adaptée.

Les ménages du 5e et 6e décile pourraient prétendre à un studio moyennant un taux d'effort important. Ces résidences services seniors sont donc des hébergements destinés à une clientèle aisée (7e décile et plus) ou disposant de patrimoine permettant de financer les coûts.

## > Revenus des retraités par unité de consommation en 2018 (en euro par mois)

Source : Insee FiLoSoFi 2018

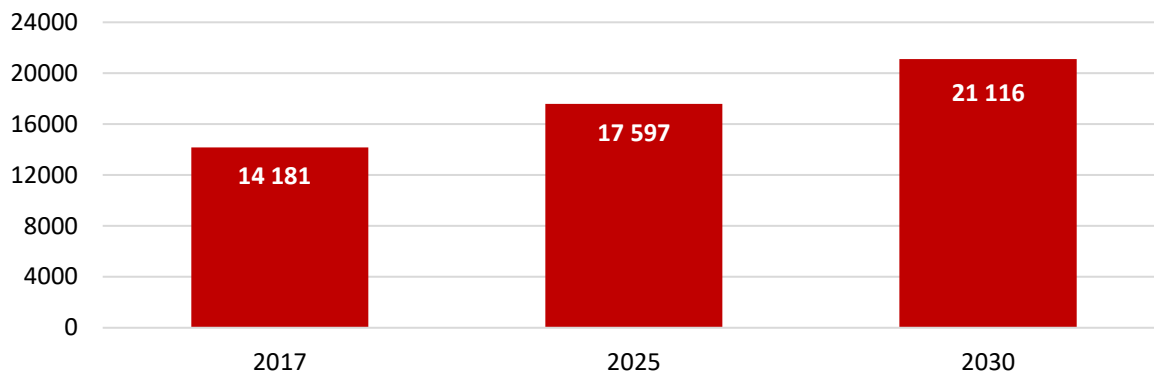
|       | 1er<br>décile | 2e<br>décile | 3e<br>décile | 4e<br>décile | Médian<br>e | 6e<br>décile | 7e<br>décile | 8e<br>décile | 9e<br>décile | 10e<br>décile |  |
|-------|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--|
| MGN   | 704           | 1 144        | 1 419        | 1 646        | 1 881       | 2 123        | 2 442        | 2 848        | 3 563        | >3 563        |  |
| Nancy | 528           | 900          | 1 248        | 1 528        | 1 818       | 2 128        | 2 507        | 3 036        | 3 943        | >3 943        |  |

### 3.3. L'évaluation des besoins en résidences seniors à l'horizon 2030

La très grande majorité de personnes âgées vont poursuivre la vie à domicile avec des aménagements du logement.

> Projection de la population de 75 à 84 ans dans la Métropole

Source : Insee RP et Omphale



**Les besoins en résidences services seniors sont estimés, par les opérateurs, à 9 - 10 % de la population de 75 à 84 ans.** Ce ratio repose sur l'observation du marché des résidences seniors dans des régions où l'offre de ces produits est aujourd'hui à maturité.

Dans les trois grandes zones littorales (Grande Aquitaine, Languedoc-Roussillon et PACA) où ces produits sont très développés les promoteurs visent un taux d'équipement de 15 %.

**Comparativement à ces territoires plus attractifs, il serait prudent de limiter l'offre autour de 9 à 10 % des effectifs futurs de la classe d'âge concernée.** Les seniors ne souhaitant pas vivre dans ces structures sont également nombreux à acheter des appartements neufs ou anciens à Nancy.

Estimation des besoins en résidence senior sur la Métropole = 8 à 9 % de la population de 75 à 84 ans de 2030, soit 1 700 à 1 900 logements

Sur la base d'un ratio de 9 %, à l'échelle de la métropole les besoins estimés pour 2030 se situent autour de 1 900 logements. Si l'ensemble des projets recensés sont construits et selon le calendrier affiché, en 2023 il y aura une offre totale de 1 477 logements en résidences seniors sur le Grand Nancy (1 233 en résidences privées et 244 dans le secteur public). Ce qui correspond à 77 % des besoins estimés pour 2030. **On en déduit également que la Métropole a une capacité résiduelle de 425 unités qui pourraient être réalisées sur la période 2023-2030.**

**En 2023, la ville de Nancy accueillera 57 % de l'ensemble des logements dédiés aux seniors (842 sur 1 447).**

Une analyse comparative de l'offre existante aujourd'hui avec d'autres territoires montre que la Métropole du Grand Nancy est déjà bien dotée. A l'échelle nationale, on compte un ratio de 67 logements en résidence service senior pour 1 personne âgée de 75 à 84 ans, soit le même ratio que sur la Métropole d'Aix-Marseille.

Avec un ratio de 33, le Grand Nancy propose deux fois plus de logements que la moyenne nationale, et la ville de Nancy présente un ratio supérieur de cinq fois celui de la France.

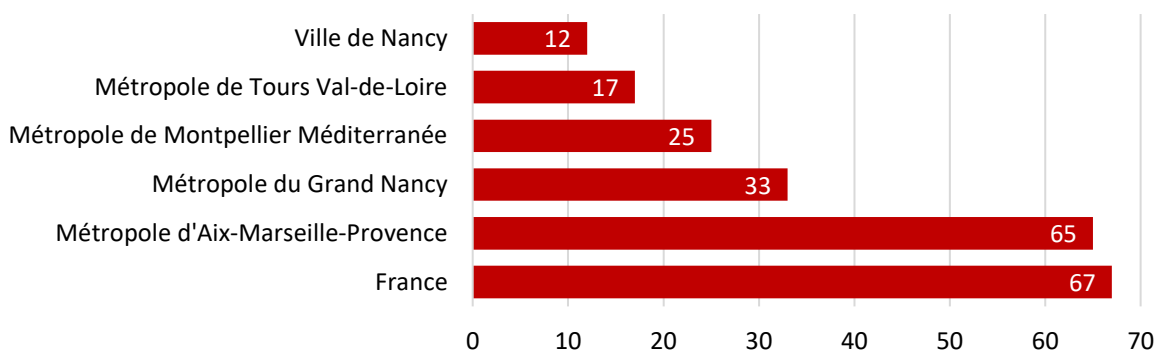
Le ratio de Nancy est même plus élevé que celui de la Métropole de Montpellier

Avec la livraison des projets en cours, en 2023 on comptera un ratio de 15 contre 33 aujourd'hui sur la Métropole.

**Ainsi avec volume de 1 477 logements en 2023 et un ratio de 15 logements pour 1 personne de 75 à 84 ans, on peut considérer qu'il y a suffisamment d'offre de logements en résidence senior sur la Métropole et à Nancy jusqu'en 2025.**

> Nombre de logements en résidence service sénior privée par personne âgée de 75 à 84 ans

Source : Scalen



Toutefois, Nancy reste très attractive pour les promoteurs grâce à son rôle de centralité et des aménités qu'elle offre (commerces, transport...). Les opérateurs chercheront toujours à privilégier Nancy pour les réalisations futures. En effet, l'aire de recrutement de la clientèle devrait déborder les limites de la métropole pour s'étendre au département, situation qui pourrait accroître la pression de la demande sur la Métropole.

Les logements seniors de Nancy seront en très grande majorité situés en résidence privée. Aussi, seulement 38 % des logements en Résidence Autonomie de la Métropole sont localisés à Nancy. Compte tenu du fait que 40 % des retraités n'ont pas suffisamment de ressources pour vivre dans une résidence senior privée, **il serait opportun de privilégier désormais la réalisation de logements à loyers abordables.**

**La réalisation de « l'habitat inclusif<sup>25</sup> » à destination de personnes âgées serait une nouvelle réponse à destination de cette population.**

Un « forfait habitat inclusif » financé par la CNSA (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie) permet une participation du Conseil Départemental au fonctionnement de ces résidences.

Le travail initié dans la Conférence des Financeurs du Logement Inclusif, portée par le Conseil Département depuis 2020, doit permettre de favoriser le travail partenarial et faciliter l'émergence de ce type de projets.

La solution résidences seniors mixtes (privé-HLM) pourrait être également explorée. Les Jardins d'Arcadie ont ouvert à Versailles (78) une résidence mixte, comprenant une partie de logement-foyer et une partie de résidence seniors. Le public est globalement le même, à une différence près : la redevance dans la partie logement foyer est de l'ordre de 850 euros contre 1 700 euros pour la partie libre.

Si Nancy devait accueillir de nouvelles résidences, il serait nécessaire d'observer un moratoire jusqu'en 2023-2024 ; temps nécessaire pour observer le remplissage des nouvelles livraisons (sauf pour les projets HLM).

Avec une durée d'occupation moyenne de 2-3 ans avant déménagement en institution, les résidences récemment mises en service connaîtront un renouvellement permanent et important de leurs locataires dans quelques années. (Pour rappel dans les EHPAD, le turn-over est d'environ 25 % par an - source DREES).

Les estimations des besoins futurs proposées dans cette analyse sont fondées sur des projections démographiques, il serait nécessaire de regarder les données réelles de la population âgées vers 2025 afin de les réajuster si les écarts importants sont observés. L'offre en résidence senior est un marché naissant sur l'agglomération, d'où la nécessité d'observer son fonctionnement (taux de remplissage, turn-over des locataires...).

<sup>25</sup> L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, le cas échéant dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux [...] et des conditions d'orientation vers les logements-foyers [...], et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des Personnes âgées, des Personnes handicapées et du Logement

## 4. LE LOGEMENT DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Le département est chef de file des politiques personnes âgées depuis 2004 et pilote de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH). Depuis 2017, le Conseil Départemental a créé le schéma départemental de l'autonomie 2017-2021. Il a pour ambition de garantir une offre adaptée à chaque personne, à chaque étape de son parcours de vie, dans chaque territoire, basée sur la mobilisation de ses propres capacités et celles de son environnement, l'adaptation de toutes les politiques publiques départementales ainsi que l'action mise en œuvre par nos partenaires.

### 4.1. Une hausse sensible des personnes reconnues en situation de handicap dans la Métropole du Grand Nancy

La loi de 2005, dans son article 2, définit le handicap de manière large et ne limite pas à la prise en compte du handicap physique. Il se décline dans toute la chaîne du déplacement qui comprend, le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, et les systèmes de transport.

Toutes les situations de handicap recensées par la MDPH ne justifient pas systématiquement d'intervention ou d'aménagement en termes d'accessibilité ou d'adaptation de logements.

En décembre 2019, 5 500 personnes ont un droit ouvert à la prestation de compensation du handicap (PCH) ou à l'allocation compensatrice pour tierce personne (ACTP) en Meurthe-et-Moselle, en hausse de 1,3 % en un an. La montée en charge de la PCH n'est toujours pas achevée : entre 2018 et 2019, le nombre de bénéficiaires payés a augmenté de 2,8 %.

2 156 personnes ont un droit ouvert à l'une des deux prestations dans le Grand Nancy en décembre 2019, en hausse de 3 % en un an. Avec 8,4 bénéficiaires pour 1 000 personnes, le territoire détient le deuxième plus fort taux de bénéficiaires du département derrière le Lunévillois. La MDS Nancy Nord détient le plus faible taux de personnes ayant un droit ouvert sur l'ensemble des 17 MDS du département (5,56 pour 1 000) tandis que la MDS Plateau et Provinces détient le taux le plus élevé avec 10,29 pour 1 000. Les plus fortes concentrations de bénéficiaires se retrouvent dans les communes ayant un ou des quartiers prioritaires. Les 1 879 bénéficiaires ayant un droit ouvert à la PCH à domicile ou en établissement constituent 87 % des bénéficiaires PCH et ACTP confondus. Parmi eux, 1 285 ont été payés au titre du mois de décembre 2019, soit un taux record de 5 bénéficiaires de la PCH payés pour 1 000 personnes au niveau du Grand Nancy, la moyenne départementale étant de 4,26 pour 1 000.

En 2019, 4 997 adultes de 20 à 64 ans sont titulaires d'une Allocation Adulte Handicapée (AAH) versée par la Caisse d'Allocations Familiales pour compléter leurs ressources et garantir un revenu minimal. Leur nombre est en hausse de 2 % par rapport à 2014. Plus de la moitié des titulaires de l'AAH sont aussi bénéficiaires d'une aide au logement.

A l'échelle de la Métropole, il est à noter que le nombre de titulaires de ces prestations est plus élevés dans les communes où sont implantés un ou plusieurs établissements spécialisés pour personnes handicapées (Laxou, Hillecourt, Jarville-la-Malgrange, Nancy, Maxéville).

#### a) La loi handicap 2005 : des marges de progrès à poursuivre en matière d'accessibilité

Fondée sur le principe de non-discrimination, la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées modifie en profondeur la manière d'appréhender le handicap.

Plus précisément elle définit en son article 2 le handicap de manière large : « toute limitation d'activité ou de restriction de participation à la vie sociale en société subie dans son environnement par une personne en raison de son altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant ».

En matière de logement, cette loi a instauré de nouvelles normes de construction et a créé l'obligation de mise en accessibilité des bâtiments dans un délai de 10 ans. Ainsi, toute demande de permis de construire pour des programmes de logements neufs doit intégrer des normes d'accessibilité et d'adaptations ultérieures plus faciles pour les personnes handicapées. En cas de réhabilitation lourde, les immeubles doivent être rendus accessibles.

Après 15 ans d'application, la loi a permis de changer le regard sur les personnes handicapées. Toutefois, l'accessibilité des lieux publics peine à se réaliser et a donné lieu en 2015 à la publication d'une ordonnance repoussant de dix ans maximum le délai pour réaliser pour rendre les administrations, les commerces, les écoles, les transports et les habitations accessibles à toutes les personnes en situation de handicap.

Le 24 décembre 2015, un arrêté et son décret n°2015-1770, allègent les obligations d'aménagement et assouplit la réglementation en termes d'accessibilité pour les immeubles d'habitation collectifs et les maisons individuelles neufs : « un logement neuf ne sera plus obligatoirement un logement « adapté » aux personnes handicapées mais « adaptable ».

Le 3 décembre 2019 a eu lieu 3e Comité interministériel du handicap (CIH), à Matignon. Il a été rappelé l'obligation d'installation d'un ascenseur dans les immeubles collectifs neufs dès le 3<sup>e</sup> étage comme prévu dans la loi Elan. De nouvelles mesures ont été annoncées dont la mise en œuvre dès 2020 des premiers logements « évolutifs », avec obligation de salles de bain adaptables (zéro ressaut de douche), de façon à pouvoir aménager maisons et appartements en cas de survenance ou d'évolution du handicap.

## **4.2. Handicap et habitat : Caractéristiques et évolution de l'offre**

### **▪ a) Le logement autonome**

Les difficultés liées au handicap pour accéder à un logement ou s'y maintenir et s'y mouvoir sont multiples. Les adaptations peuvent compenser ou réduire ces difficultés. Dans les constructions neuves, les normes exigées règlent partiellement certains besoins liés au handicap. Mais quand il s'agit de situation de handicap lourd, la construction de logement dédié constitue la réponse la plus appropriée dans le parc existant, les travaux d'adaptation résultent d'une analyse médicale et sociale.

Depuis 2013, l'Ecole de la vie autonome (EVA) à Vandœuvre-lès-Nancy est une résidence (Maison d'accueil spécialisée) qui permet à une vingtaine de jeunes adultes en fauteuil roulant d'apprendre l'autonomie. Elle a pour objectif d'assurer l'accompagnement de la personne adulte handicapée en milieu ordinaire en l'installant progressivement à son domicile.

Les personnes en situation de handicap sont également confrontées au vieillissement, ce qui accentue cette problématique notamment quand elles vivent avec des parents âgés qui ne peuvent plus assurer l'accueil, eux-mêmes âgés.

### **▪ b) Dans le parc HLM**

Dans le parc locatif social, Union et Solidarité (UeS) joue un rôle d'interface en collaboration avec les représentants associatifs des handicapés pour la mise en relation de l'offre et de la demande.

#### **L'adaptation du parc existant**

Les bailleurs H.L.M ont, comme chaque année, réalisé des travaux pour adapter les logements occupés par des personnes âgées et/ou handicapées. Pour ce faire, deux démarches coexistent ; certains bailleurs réalisent les études préalables en régie ou avec l'appui de professionnels accompagnant les ménages (ergothérapeutes...), tandis que d'autres utilisent la prestation offerte par UeS (études confiées depuis 2011 à l'Association Fondation Bompard). Ainsi en 2020, UeS a confié la réalisation de 7 études à la Fondation Bompard dont deux dans le cadre d'un relogement.

#### **La production d'offre nouvelle**

Lors du montage des projets programmés neufs ou de réhabilitation lourdes, les bailleurs sociaux, en collaboration avec UeS, les associations et la MDPH produisent ponctuellement des logements aménagés au-delà de la loi du 11 février 2005 ; soit en prévoyant dès la construction des aménagements complémentaires (volets roulants, douche extra plate, toilettes surélevés...), soit en adaptant complètement le logement pour une personne lourdement handicapée identifiée en amont du projet.

Depuis 2007, un dispositif d'aide métropolitain en faveur des bailleurs permet de financer ponctuellement des travaux spécifiques d'adaptation allant au-delà des obligations de loi de 2005.



Depuis 2012, les bailleurs avec Union et Solidarité et Arelor recensent les logements accessibles de leurs parcs sur la Métropole du Grand Nancy, avec l'objectif de les identifier, de qualifier l'offre et de mieux rapprocher l'offre et la demande. Il a été décidé de recenser non seulement les logements accessibles (sans contrainte à la roue) mais aussi, compte tenu des enjeux du maintien à domicile des personnes âgées, les logements non accessibles mais aménagés spécifiquement et pouvant être proposés à des personnes à mobilité réduite. Ainsi, trois catégories de logement ont été identifiées :

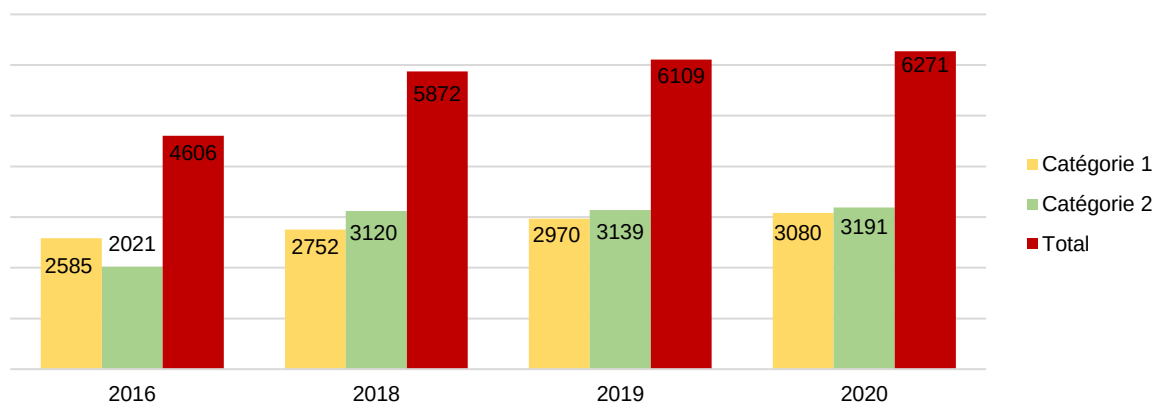
- ◆ Catégorie 1 : logements accessibles au sens de la loi du 11 février 2005 ;
- ◆ Catégorie 2 : logements accessibles, construits avant la loi de février 2005, ou adaptés, et pouvant être proposés à une personne en fauteuil ;
- ◆ Catégorie 3 : logements non accessibles mais adaptés, et pouvant être proposés à des personnes à mobilité réduite.

### Le recensement des logements accessibles

Entre 2012 et 2020, le parc de logements accessibles des catégories 1 et 2 a quasiment triplé en passant de 1 952 logements à 6 271 (hors cat.3). Cela démontre la nette mobilisation des bailleurs dans l'amélioration de l'accessibilité de leur parc, à la fois par la production de logements neufs et par la mise en accessibilité de bâtiments construits avant 2005. La part de l'accessibilité sur le parc social de la Métropole passant de 7 % en 2012 à près de 22 % en 2020.

#### > Evolution du parc locatif social accessible

Source : UeS



L'offre de logements adaptés est présente dans les 20 communes de la Métropole du Grand Nancy, Toutefois une forte concentration se trouve à Nancy (2 368 logements) et une présence plus marquée dans quelques communes : Vandœuvre-lès-Nancy (948 logements), Villers-lès-Nancy (451 logements). Une très forte majorité de ces logements sont en collectifs (93 %), dont 30 % se situe en rez-de-chaussée. Concernant la typologie, les logements accessibles se retrouvent dans l'ensemble des typologies, du T1 au T8, avec une prédominance de logements de T3 (2 194), suivis des T4 (1 470 logements), des T2 (1 385 logements) et des T1/T1bis (769 logements).

Différents financements et niveaux de loyer sont proposés pour les logements adaptés, avec une majorité de logements P.L.U.S (60 %) et P.L.U.S/C.D (10 %). 7 % de logements sont financés en P.L.A.I (en hausse depuis le recensement de 2012, mais il faut noter que seuls 12% des logements récents recensés en catégorie 1 ont été financés en PLAI) et 10 % sont proposés en P.L.S.

732 logements non accessibles mais adaptés et pouvant être proposés à des personnes à mobilité réduite (catégorie 3). Ces logements sont situés majoritairement à Nancy (50%) mais aussi dans 16 autres communes de la Métropole du Grand Nancy. Ils sont presque exclusivement en immeubles collectifs (98%) et situés en rez-de-chaussée pour près de la moitié d'entre eux (avec parfois une ou plusieurs marches pour accéder à l'immeuble) ou en étage avec un ascenseur (éventuellement à mi-palier). Ces logements ont pu souvent bénéficier d'aménagements spécifiques ; douche (347 logements) WC surélevés, barres d'appui dans la salle de bain et/ou les WC, volets roulants motorisés (297 logements), porte de l'immeuble motorisée (36 logements) et aménagements spécifiques pour des personnes en situation de handicap sensoriel (9 logements).



| Commune                         | Catégorie 1 et 2 | Catégorie 3 | Total        |
|---------------------------------|------------------|-------------|--------------|
| Art-sur Meurthe                 | 46               | -           | 46           |
| Dommartemont                    | 4                | -           | 4            |
| Essey-lès-Nancy                 | 157              | 26          | 183          |
| Fléville-devant-Nancy           | 19               | 1           | 20           |
| Heillecourt                     | 5                | 55          | 60           |
| Houdemont                       | 13               | 1           | 14           |
| Jarville-la-Malgrange           | 343              | 35          | 378          |
| Laneuveville-devant-Nancy       | 290              | 1           | 291          |
| Laxou                           | 36               | 95          | 131          |
| Ludres                          | 22               | 10          | 32           |
| Malzéville                      | 189              | 12          | 201          |
| Commune                         | Catégorie 1 et 2 | Catégorie 3 | Total        |
| Maxéville                       | 380              | 30          | 410          |
| Nancy                           | 2 368            | 272         | 2 640        |
| Pulnoy                          | 330              | 55          | 385          |
| Saint-Max                       | 279              | 35          | 314          |
| Saulxures-lès-Nancy             | 123              | 15          | 138          |
| Seichamps                       | 90               | 8           | 98           |
| Tomblaine                       | 168              | -           | 168          |
| Vandœuvre-lès-Nancy             | 948              | 70          | 1 018        |
| Villers-lès-Nancy               | 451              | 10          | 461          |
| <b>Métropole du Grand Nancy</b> | <b>6 271</b>     | <b>732</b>  | <b>7 003</b> |

### La mise en relation de l'offre et de la demande

En parallèle des demandes de logements accessibles adressées directement aux bailleurs H.L.M, UeS est régulièrement saisie par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS), les associations d'usagers ou des travailleurs sociaux pour des demandes de logements accessibles. La connaissance de la disponibilité, indiquée par les bailleurs, permet de travailler en inter-bailleurs et d'améliorer la mise en relation de l'offre et de la demande.

### Le logement inclusif :

La loi Elan de 2018 (Evolution du logement, et aménagement numérique), a posé la définition de l'habitat inclusif :

L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

Cet habitat constitue la résidence principale de la personne, inscrit durablement dans la vie de la cité, pouvant recourir aux dispositifs de droit commun : accompagnement social adéquat pour permettre son inclusion sociale et, le cas échéant, offre de services sanitaire, sociale et médico-sociale individualisée pour l'aide et la surveillance en fonction des besoins.

L'entrée dans cet habitat s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale et elle est indépendante de toute attribution d'aides à l'autonomie (prestation de compensation du handicap - PCH, ou de l'allocation personnalisée d'autonomie - APA).

Le porteur de l'habitat inclusif mentionné à l'article D. 281-1 doit favoriser la participation des habitants à la définition du projet de vie sociale et partagée, à sa réalisation et à son évolution. Il permet le respect du rythme de vie de chacun.

L'article 34 de la loi de financement de la Sécurité Sociale de 20221 a introduit la possibilité pour les départements de faire bénéficier d'une Aide à la Vie Partagée (AVP) les personnes souhaitant vivre dans ce type d'habitat

Il prévoit un concours spécifique de la CNSA pour garantir le financement à hauteur de 80 % des dépenses AVP prévues par le département dans le cadre d'une phase « starter »

La 3<sup>ème</sup> Maison de l'Arche à Nancy, a été la première structure à recevoir ce label dès son ouverture en 2019.

Depuis, de nouveaux projets d'habitat inclusif à destination de personnes en situation de handicap ont émergés (notamment portés par Vivre avec l'Autisme, le Foyer de l'Aurore...) et devrait trouver leur concrétisation au cours du PMH.

### ▪ c) Dans le parc privé

Depuis de nombreuses années, la Métropole du Grand Nancy mène des actions en faveur du maintien à domicile et de l'adaptation des logements des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants dans le parc privé (voir le bilan du dispositif PIG 2016-2020 au 31 décembre 2019 communiqué au chapitre précédent).

Par ailleurs, la Maison de l'Habitat et du Développement Durable du Grand Nancy accueille les usagers pour dispenser renseignements, informations, conseils et orientations pour toute information relative au logement. Ses compétences et son réseau partenarial permettent d'assurer un conseil global aux ménages en situation de handicap.

Toutefois, la sensibilisation des propriétaires bailleurs reste toujours difficile. L'adaptation des logements au handicap renvoie en effet à la spécialisation d'un bien, à la difficulté de sa remise sur le marché après le départ du locataire en place, et aux contraintes en habitat collectif (mis en accessibilité des communs, décision de la copropriété...).

L'autre difficulté récurrente réside en l'identification des logements du parc privé pouvant accueillir une personne handicapée. Les portefeuilles des agences immobilières, lorsqu'elles identifient une telle offre, restent globalement restreints.

### ▪ d) Dans les structures d'accueil et d'hébergement

Au 31 décembre 2019, la capacité d'accueil ou d'accompagnement d'enfants handicapés dans des structures médico-sociales s'élève à 2 450 places dans le département à travers 27 établissements et 15 services (SESSAD). Cette offre a augmenté de 6,6 % depuis 2010, l'évolution étant davantage portée par le développement des services (+ 24 %) que par celui des établissements (+ 2 %).

Huit établissements pour enfants handicapés sont situés dans le Grand Nancy :

- ◆ Deux Instituts Médicaux Educatif (207 places au total) ;
- ◆ Un établissement pour polyhandicapés (62 places) ;
- ◆ Deux Instituts thérapeutique, éducatif et pédagogique (87 places) ;
- ◆ Deux établissements pour déficients sensoriels, déficients auditifs (293 places au total)
- ◆ Une équipe pluridisciplinaire pour le diagnostic précoce de l'autisme (établissement expérimental).

Ils proposent au total 649 places, soit un taux d'équipement de 11,1 places pour 1 000 jeunes de moins de 20 ans légèrement supérieur à la moyenne départementale.

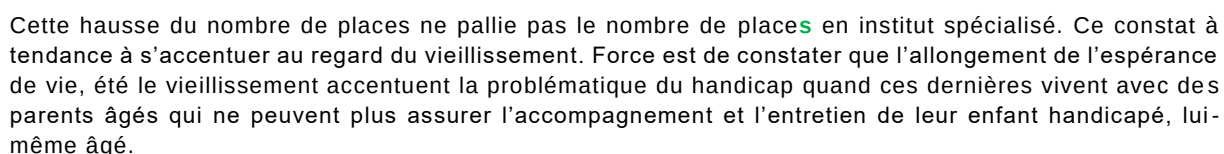
Le ressort de la MDS Grand Nancy Sud-Est dispose des meilleurs taux d'équipement du Grand Nancy, à la fois en ce qui concerne les places en établissements pour enfants handicapés (2<sup>e</sup> place au niveau départemental) et pour les places en SESSAD (meilleur taux départemental avec 17 places pour 1 000).

Au 31 décembre 2019, 85 établissements et 16 services médico-sociaux accompagnant des adultes handicapés proposent 4 490 places sur le département. L'offre de places est plus importante dans les

Le Grand Nancy concentre 31 % de la capacité départementale en établissements, soit 1 089 places à travers 27 établissements :

- Les 412 places (394 en 2015) en établissements d'hébergement (hors accueil de jour) forment un taux d'équipement de 3,0 places d'hébergement pour 1 000 adultes âgés de 20 à 59 ans. Ce taux est de 3,1 places pour 1 000 concernant les 424 places en ESAT. Les 7 services d'accompagnement (2 SAMSAH et 5 SAVS) présents sur le territoire proposent au total 553 places, soit 56 % de la capacité départementale.

Sources : DREES-FINESS ; INSEE RP| Traitement Département de Meurthe-et-Moselle



## 5. LES BESOINS SPECIFIQUES DES GENS DU VOYAGE

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de Meurthe et Moselle de 2019, piloté par l'Etat et le Conseil Départemental de Meurthe et Moselle, prescrit aux communes et EPCI, 3 axes concernant l'accueil et l'habitat des gens du voyage :

- ◆ L'accueil en aires d'accueil
- ◆ Les aires liées aux grands passages
- ◆ La sédentarisation

L'habitat des gens issus du monde du voyage est un habitat mobile : La Caravane.

### ■ L'accueil en aires permanentes

Depuis 2006, 2 Aires d'Accueil permanentes, situées à Maxéville (68 places) et Tomblaine (8 places) permettent aux voyageurs de longs séjours sur le territoire de la Métropole.

Ces aires d'accueil sont gérées directement par la Métropole et sont en régie (encaissement en numéraires des consommations d'électricité et d'eau).

Les places en aires d'accueil deviennent au fil des ans, des lieux de sédentarisation et la rotation des places devient de moins en moins fréquente. Cette sédentarisation est marquée également par les stationnements illicites qui sont du fait de familles issues du territoire de la Métropole et ce pour certaines depuis plusieurs générations.

### ■ Les Aires de Grand Passage

Certains voyageurs rejoignent les missions évangéliques entre mai et septembre sur l'ensemble du territoire national. Une mission peut compter jusqu'à 200 caravanes sur une commune.

Pour cette raison la législation et le schéma départemental prévoient que les EPCI puissent mettre à disposition de ces missions une Aire de Grand Passage, (terrain au minimum de 4Ha avec la distribution de l'eau et de l'électricité).

Cette AGP est mise à disposition des groupes qui en font la demande, via une convention d'occupation. La Métropole du Grand Nancy est en recherche d'une telle parcelle pour être en conformité avec le SDAHGDV.

### ■ La sédentarisation

Les gens du voyage se déplaçant de moins en moins, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de Meurthe et Moselle de 2019 met en évidence l'ancrage sur les territoires.

Pour répondre à la question de la sédentarisation, le Schéma Départemental 2019-2024, prescrit à la Métropole la création de 22 places de caravanes en terrain familial (5/6 Terrains Familiaux). Un terrain familial est constitué d'une parcelle d'environ 1000 M2, au centre duquel il y a une pièce de vie. Pièce composée d'une grande cuisine et à l'arrière les sanitaires/douches. Autour de cette pièce de vie, se disposent les caravanes des voyageurs, qui deviennent uniquement des chambres. Quasiment toutes les familles souhaitent accéder aux terrains familiaux, peu demandent un logement social même si quelques demandes existent bien souvent dans l'urgence sociale.

L'accompagnement social des familles demandeuses (que ce soit d'un terrain familial et/ou d'un logement) est nécessaire afin d'éviter les déconvenues liées aux charges et au budget des familles.

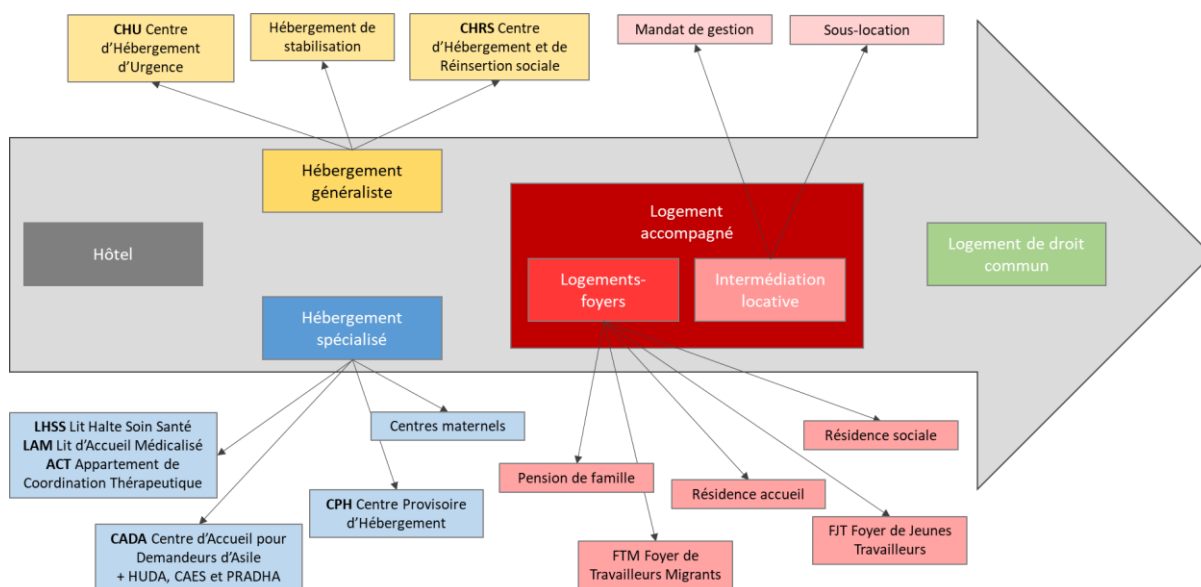
## 6. L'HEBERGEMENT ET LE LOGEMENT DES PERSONNES FRAGILES

### 6.1. Cadrage méthodologique et définition des « populations fragiles »

Au cours de la décennie passée, le tissu institutionnel nancéien a montré sa capacité à répondre aux problématiques sociales émergentes à la fois sur le court et le long terme. La crise migratoire de 2014 à 2017 puis celle de la Covid 19 de 2020 ont mis à l'épreuve l'adaptabilité et la souplesse des secteurs de l'hébergement social et du logement accompagné. À ce contexte s'ajoutent une complexification des situations de précarité, une multiplication des facteurs d'exclusion et un secteur des opérateurs de l'accompagnement social est en profonde évolution.

Longtemps resté très segmenté, la France a vu émerger ces dernières années de plus en plus d'acteurs couvrant l'ensemble des champs de l'accompagnement social et proposant une importante transversalité dans les modes de prise en charge. Coexiste ainsi aujourd'hui de grands acteurs généralistes bien implantés et de petites structures spécialisées plus fragiles, mais tout aussi nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

Ce dernier s'est lui aussi complexifié et les dispositifs qui vont de l'hébergement au logement couvrent une offre de services et accueil tout aussi large que difficile à appréhender. Si l'hébergement relève aujourd'hui de la compétence de l'Etat, la sortie de celui-ci afin d'accéder à un logement accompagné ou autonome doit être favorisé par la politique locale de l'Habitat. Le rôle joué par les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), chargé de rediriger les publics vers les établissements adaptés, en est d'autant plus important et la refonte de cette structure en Meurthe-et-Moselle en 2021 devrait rapidement engranger une meilleure coordination des opérateurs de l'hébergement et du logement accompagné.



#### a) Définitions

L'accueil en **hébergement** est destiné à répondre aux besoins immédiats des personnes privées de domicile et en situation de détresse sociale, médicale ou psychique. En effet, le code de l'action sociale et des familles prévoit dans son article L 345-2-2 que : « *Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence (...)* ». L'hébergement est provisoire, voire précaire, dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation, ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des personnes accueillies. Ainsi, l'hébergement est guidé par trois principes d'action :

- ◆ L'accueil inconditionnel des personnes sans domicile.
- ◆ La continuité de la prise en charge.
- ◆ La mise en œuvre d'un accompagnement en vue de favoriser l'accès au logement.

Le **logement accompagné** (résidences sociales, pensions de famille, intermédiation locative...) regroupe un ensemble de formules et de services destinés à répondre aux besoins de ménages qui ne remplissent pas, temporairement ou durablement, les conditions pour accéder à du logement autonome. Ces réponses ne relèvent ni de l'hébergement, ni du logement ordinaire, mais se situent au carrefour des deux. On parle aussi de logements provisoires, logements d'insertion, logements adaptés, pour ces outils qui ont vocation à accompagner un processus d'insertion par le logement de ces ménages. Le logement accompagné est également défini par trois principes :

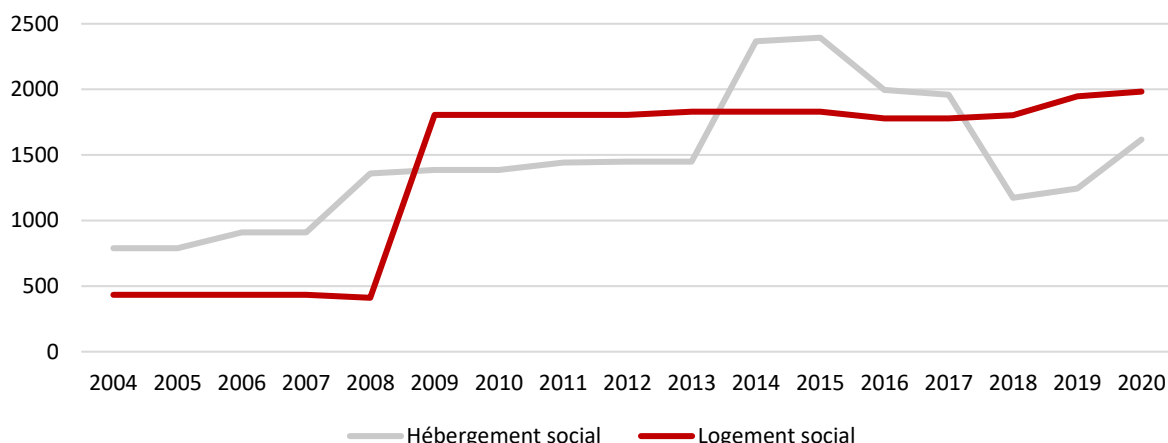
- ◆ L'autonomie du résident
- ◆ La sécurisation du logement
- ◆ Une gestion locative sociale adaptée réalisée par un opérateur

Dans le **logement**, le locataire dispose d'un titre d'occupation (bail relevant de la loi du 6 juillet 1989 ou contrat de résidence) avec garantie de maintien dans les lieux. Que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé, le locataire s'acquitte d'un loyer ou d'une redevance et est éligible aux aides au logement et à d'autres aides comme celles du fonds de solidarité pour le logement. Le logement est un repère permettant l'appropriation d'un chez-soi. Il est essentiel pour l'intégration.

En 2021, la Métropole dispose de l'une des meilleures couvertures en France en structures d'hébergement et en logements accompagnés. Parmi les 115 EPCI de plus de 100.000 habitants, le Grand Nancy se situe au troisième rang pour l'hébergement social (62,85 places pour 10.000 habitants) et au neuvième et dixième rang pour le logement accompagné (77,03 places pour 10.000 habitants). Observé dans la durée, ce positionnement apparaît stable et reflète l'engagement de la collectivité sur cette problématique depuis de nombreuses années.

#### > Nombre de place d'hébergement et de logement accompagné du Grand Nancy entre 2004 et 2020

Source: Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021



#### « Mission d'analyse de l'errance urbaine et de l'urgence sociale sur le territoire du Grand Nancy »

Cette étude de 18 mois, confiée à M. Thibaut BESOZZI, émane d'une initiative locale, dans un cadre partenarial, établi sur mesure, entre l'association Accueil et Réinsertion Sociale (ARS), l'Université de Lorraine, l'État, la Ville de Nancy et la Métropole du Grand Nancy.

Elle se situe au croisement de la sociologie urbaine, de la marginalité et du travail social et constitue une démarche partenariale et scientifique visant à établir une analyse sociologique qualitative à partir d'une enquête par immersion ethnographique, afin de mieux comprendre les publics en situation d'urgence sociale.

Elle répond à un enjeu stratégique de disposer d'une meilleure connaissance de l'errance urbaine, de la compréhension des publics en situation d'urgence sociale et permettre de dégager des préconisations opérationnelles en réinterrogeant des pratiques et dispositifs Accueil Hébergement Insertion (AHI)

Mr BESOZZI, explique sa méthodologie basée sur une immersion dans le milieu du public en errance pendant quelques mois (310 heures) et la réalisation d'entretiens individuels plus formels. Une approche statistique a également été réalisée sur les données sur l'accueil de jour de Nancy depuis 2005.

Les principaux résultats de l'étude démontrent que :

- le « monde de la rue » est hétérogène, organisé, structuré et rationnel. Des attitudes et des parcours type ont pu être identifiés,
- il répond à des logiques rationnelles (contexte de survie) et de résistance. Les individus sont pris en tension entre « perdre la face et sauver la face » avec la conscience que le fait de sortir de la rue à un coût,
- les dispositifs d'urgence sociale sont globalement efficaces mais ne permettent pas d'accompagner les individus les + éloignés/marginalisés. Les attentes sont parfois trop élevées pour ce public particulier qui semble nécessiter des modes d'approches différenciés.

Dans le cadre des préconisations s'inscrivent :

Un plan MASS (Médiation / accessibilité / Spécialisation / Stabilisation) a été préconisé pour renforcer l'efficacité de l'accompagnement des personnes à la rue. Ce plan doit s'accompagner par la mise en place de dispositifs de type :

- Village d'insertion : développement d'un habitat léger facilement appropriable par les habitants et proche des services. Ce type de logement permet un accueil et un hébergement de haut seuil de tolérance. Ce village permet de répondre à deux objectifs : la stabilisation et la sortie de l'espace public.
- Carcéral éducatif :
- Accompagnement spécifique dans le cadre de la logique du logement d'abord, réforme portée par la DIHAL et axée sur un changement de paradigme en mettant le logement comme levier pour la réinsertion (ou la stabilisation), notamment pour les jeunes en errance, les personnes âgées de la rue et les personnes ayant des problématiques psychiques.

### **Le Logement d'abord : une nouvelle philosophie d'action nationale**

Après plusieurs expérimentations en Amérique du Nord et en Europe, les principes du « Logement d'Abord » se développent en France depuis une dizaine d'années par une stratégie nationale réaffirmée. Cette démarche favorise l'entrée directe dans le logement de personnes précaires sans logement propre. Celles-ci bénéficient de démarches et mesures d'accompagnement adaptées pour leur accès et maintien dans le logement. Plus précisément, la démarche fait du logement le pilier fondamental d'un parcours de réinsertion, renversant ainsi la logique de l'insertion par le logement en France, où l'accès à un logement est généralement la finalité d'un parcours.

Après une période d'expérimentation (« Un chez-soi d'abord », appels à projets « Innovation sociale dans le champ de l'hébergement et de l'accès au logement »...), l'Etat a souhaité inscrire de manière plus structurelle et opérationnelle la stratégie Logement d'abord dans la politique d'hébergement – logement. Cette politique est actuellement portée par le « Plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022 » qui repose sur trois principes :

- l'accès direct et inconditionnel à un logement
- la centralité de l'usager en tant qu'acteur de son parcours résidentiel
- et l'accompagnement personnalisé selon les besoins.

Le Plan quinquennal articule cinq priorités, qui concernent tout aussi bien la production et la mobilisation de logements abordables et adaptés (40 000 logements très sociaux par an, 10 000 places en pensions de famille, 40 000 places dans le parc locatif privé) que l'accélération de l'accès au logement des personnes défavorisées, notamment à travers l'accompagnement pluridisciplinaire et individualisé des personnes sans-domicile.



La métropole du Grand Nancy s'est portée candidate afin de participer à la mise en place accélérée du Plan logement d'abord sur son territoire. Quatre axes de travail orientent les actions particulières de l'agglomération :

1. Guider les publics vulnérables vers le logement par la mise en place d'un dispositif de la « rue au logement »
2. 2/ La création d'une plateforme de captation de logements du parc privé afin de développer l'intermédiation locative
3. 3/Rendre le parc neuf accessible aux publics vulnérables en encourageant la construction de logements sociaux à bas niveau de quittance
4. 4/ Le maintien dans le logement et la lutte contre les expulsions locatives par le renforcement du « aller-vers » les publics en difficulté.

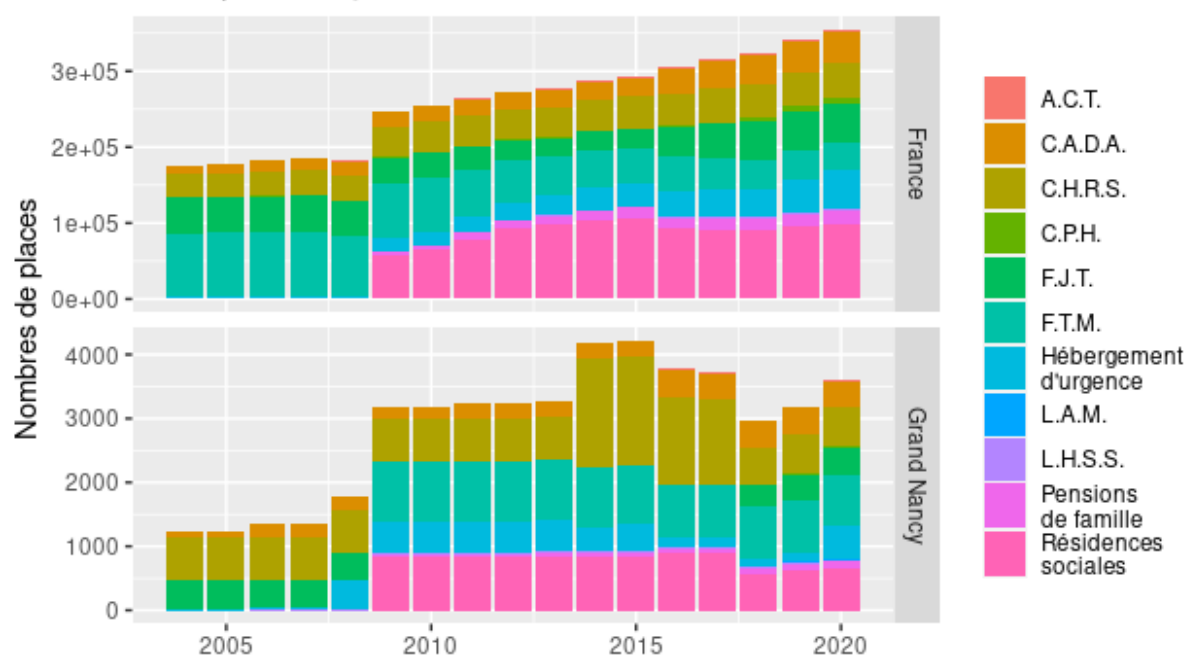
|                                       |                 | 2004      | 2006      | 2008      | 2010      | 2012      | 2014      | 2016      | 2018      | 2020      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Hébergement des adultes en difficulté | France          | 12,6<br>9 | 13,6<br>4 | 16,8<br>1 | 21,6<br>0 | 22,8<br>1 | 26,3<br>8 | 29,9<br>1 | 31,6<br>3 | 37,6<br>2 |
|                                       | Grand Nancy     | 30,5<br>2 | 35,2<br>0 | 52,6<br>4 | 53,9<br>4 | 56,5<br>5 | 92,8<br>6 | 77,7<br>4 | 45,6<br>0 | 62,8<br>5 |
|                                       | <b>Rang MGN</b> | <b>2</b>  | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>11</b> | <b>3</b>  |
| Logement accompagné                   | France          | 40,0<br>3 | 40,6<br>6 | 42,1<br>5 | 53,1<br>6 | 52,2<br>0 | 53,5<br>0 | 54,7<br>0 | 57,2<br>1 | 58,0<br>3 |
|                                       | Grand Nancy     | 16,8<br>3 | 16,8<br>3 | 15,9<br>3 | 70,2<br>8 | 70,5<br>4 | 71,8<br>3 | 69,3<br>3 | 70,0<br>8 | 77,0<br>3 |
|                                       | <b>Rang MGN</b> | <b>53</b> | <b>51</b> | <b>55</b> | <b>12</b> | <b>12</b> | <b>12</b> | <b>12</b> | <b>13</b> | <b>9</b>  |

Source: Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

Pour autant, la situation nancéienne dénote sur différents aspects avec celle observée à l'échelle nationale. Parmi les points saillants se trouve le caractère relativement stable de l'offre en nombre de places, alors qu'au contraire la tendance est à la hausse régulière dans l'hexagone.

L'expansion continue du domaine de l'hébergement et du logement accompagné à l'échelle nationale a conduit à une remise en question de ce modèle et à la promotion de la nouvelle philosophie du « Logement d'Abord ». La métropole s'est elle aussi engagée à mener cette réflexion et à agir face à ce problème. Lauréate du deuxième appel à manifestation d'intérêt de mise en œuvre accéléré du programme en 2021, elle participe ainsi, au côté de l'Etat, à la mise en place d'une série d'actions afin de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes en situation de fragilité.

## Offre par catégorie de structure, 2004-2020



Source: Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

Les enjeux restent donc nombreux. Ils demandent de penser les parcours d'insertion dans leur intégralité et ils nécessitent de favoriser l'investissement de l'ensemble des acteurs institutionnels et associatifs du territoire.

| Offre métropolitaine en hébergement en 2021 |                                                           |                     |                        |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Types de structure                          | Catégories de structure                                   | Nombre de structure | Nombre total de places |
| Hébergement généraliste                     | Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (C.H.R.S.) | 13                  | 745                    |
|                                             | Hébergement d'urgence (C.H.U. ou H.U.A.S.)                | 14                  | 566                    |
| Hébergement spécialisé pour migrants        | Centre d'accueil pour demandeur d'asile (C.A.D.A.)        | 3                   | 408                    |
|                                             | Centre provisoire d'hébergement (C.P.H.)                  | 1                   | 30                     |
| Hébergement spécialisé médical              | Appartement de coordination thérapeutique (A.C.T.)        | 1                   | 27                     |
|                                             | Lits d'accueil médicalisés (L.A.M.)                       | 1                   | 17                     |
|                                             | Lits halte soins santé (L.H.S.S.)                         | 1                   | 21                     |

Source : Espacité et Fors, *Diagnostic et évaluation des besoins en logements accompagnés sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy*, 2021.

| <b>Offre métropolitaine en logement accompagné en 2021</b> |                                           |                            |                               |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Types de structure</b>                                  | <b>Catégories de structure</b>            | <b>Nombre de structure</b> | <b>Nombre total de places</b> |
| Logement accompagné généraliste                            | Résidences sociales                       | 7                          | 658                           |
|                                                            | Pensions de famille                       | 4                          | 96                            |
| Logement accompagné spécialisé                             | Foyer pour travailleurs migrants (F.T.M.) | 4                          | 802                           |
|                                                            | Foyer de jeunes travailleurs (F.J.T.)     | 7                          | 399                           |

Source : Espacité et Fors, *Diagnostic et évaluation des besoins en logements accompagnés sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy*, 2021.

## 6.2. L'hébergement Social

❖ L'hébergement généraliste : des structures flexibles

| <b>Offre métropolitaine en hébergement généraliste par communes</b> |                                                           |                                |                               |                                              |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Commune</b>                                                      | <b>Catégorie d'établissement</b>                          | <b>Nombre d'établissements</b> | <b>Nombre de places total</b> | <b>Nombre de places réservées aux femmes</b> |
| Laxou                                                               | Hébergement d'urgence (C.H.U. ou H.U.A.S.)                | 3                              | 79                            | 4                                            |
|                                                                     | Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (C.H.R.S.) | 3                              | 89                            | 24                                           |
| Maxéville                                                           | Hébergement d'urgence (C.H.U. ou H.U.A.S.)                | 1                              | 40                            | 0                                            |
|                                                                     | Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (C.H.R.S.) | 3                              | 348                           | 0                                            |
| Nancy                                                               | Hébergement d'urgence (C.H.U. ou H.U.A.S.)                | 10                             | 447                           | 30                                           |
|                                                                     | Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (C.H.R.S.) | 7                              | 308                           | 0                                            |

Source : Base FINES, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

L'hébergement social regroupe des structures destinées à venir en aide rapidement à des personnes en situation de fragilité passagère ou de longue durée. Quatre catégories d'établissement peuvent être identifiées.

1. *Les centres d'hébergement d'urgence*, assurant la mise à l'abri des personnes en situation de fragilité et proposant différentes prestations, notamment le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale ainsi qu'une orientation vers un professionnel ou une structure susceptible d'apporter à la personne l'aide justifiée par son état.

2. *Les centres d'hébergement & réinsertion sociale (C.H.R.S.)* sont des établissements qui hébergent et qui accompagnent au titre de l'aide sociale, des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à acquérir leur autonomie personnelle, notamment en milieu ordinaire ou adapté (logement, emploi...).

L'offre d'hébergement social généraliste a été fortement impactée par la crise migratoire de 2014 et par celle du Covid19 de 2020. Les structures C.H.R.S. ainsi que les centres d'hébergement ont, à tour de rôle, permis d'absorber les importants afflux et besoins de mise à l'abri, à la fois par l'ouverture temporaire d'établissement (SAO de la caserne Faron) ou par la requalification d'autres types de structure, comme lors du confinement de 2020. Le secteur de l'hébergement nancéien a ainsi montré sa très grande flexibilité. L'explication se trouve à la fois dans la densité du réseau d'acteur et l'ancienneté de leur implantation, mais également du fait de l'importance du parc existant en comparaison de l'offre nationale.

| <b>Nombre de place pour 10.000 habitants en hébergement social<br/>et rang de l'offre du Grand Nancy parmi les EPCI de plus de 100.000 habitants</b> |                 |           |           |          |          |          |           |           |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                                                                                                      |                 | 2004      | 2006      | 2008     | 2010     | 2012     | 2014      | 2016      | 2018      | 2020      |
| C.H.R.S.                                                                                                                                             | France          | 8,30      | 8,35      | 10,27    | 11,18    | 10,84    | 11,78     | 12,43     | 12,51     | 12,06     |
|                                                                                                                                                      | Grand Nancy     | 26,73     | 26,38     | 26,52    | 26,74    | 26,99    | 66,92     | 53,86     | 23,15     | 23,35     |
|                                                                                                                                                      | <b>Rang MGN</b> | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>6</b>  | <b>4</b>  |
| Hébergement d'urgence                                                                                                                                | France          | 2,73      | 2,45      | 4,12     | 8,20     | 8,12     | 10,17     | 11,15     | 11,68     | 15,12     |
|                                                                                                                                                      | Grand Nancy     | 1,08      | 1,08      | 18,37    | 19,03    | 19,25    | 14,80     | 6,39      | 4,82      | 20,04     |
|                                                                                                                                                      | <b>Rang MGN</b> | <b>21</b> | <b>27</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>14</b> | <b>44</b> | <b>53</b> | <b>14</b> |

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

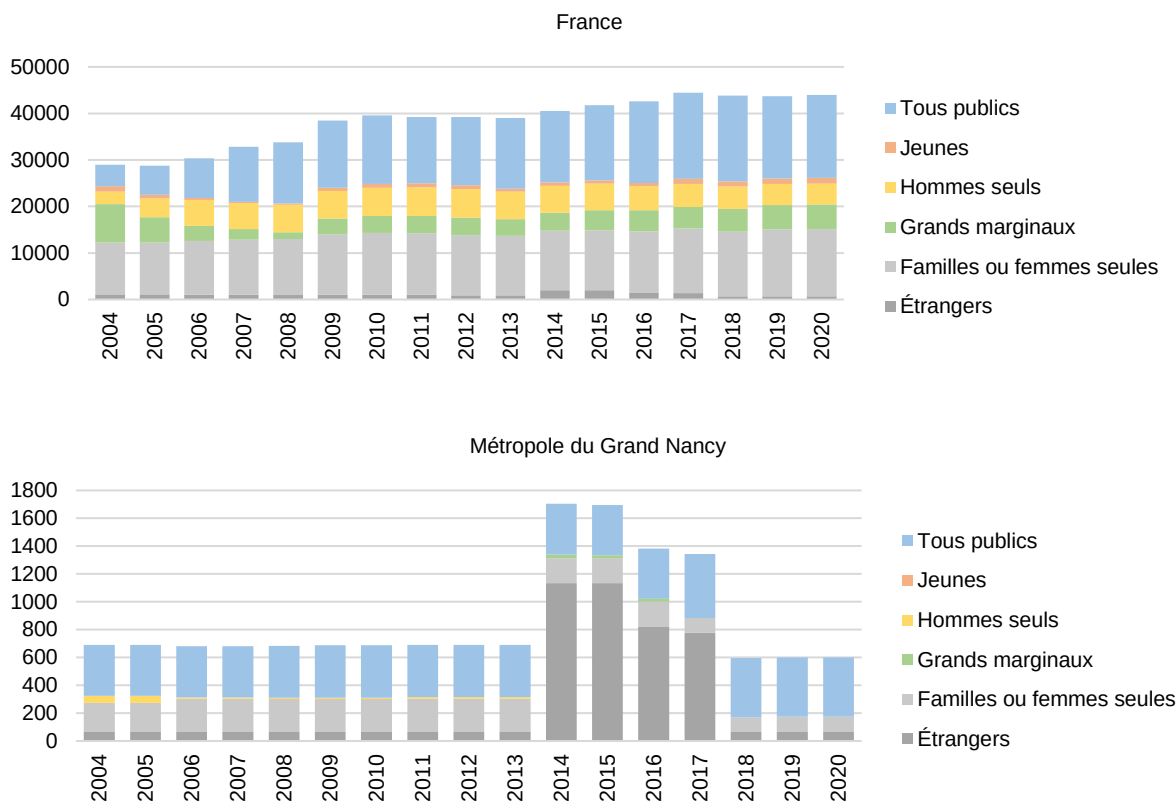
En effet, alors qu'à l'échelle hexagonale, entre 2004 et 2019, avant la crise du Covid19, la capacité d'accueil en hébergement social s'est accrue de 206 %, cette augmentation n'est que de 49% dans la Métropole. Ainsi, le secteur de l'hébergement représente aujourd'hui 1 749 places réparties au sein de 31 structures. Cette offre est peu dispersée. Les établissements se concentrent principalement à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy (43,2% et 34,4%), ainsi qu'à Laxou et Essey-lès-Nancy (13,3% et 9,1%).

Malgré les fluctuations d'une année à l'autre, le secteur du C.H.R.S. occupe un rôle dominant dans le domaine de l'hébergement social. En 2020, l'offre rapportée au nombre d'habitants équivaut à près au double de celle observée à l'échelle nationale. Les places sont peu spécialisées et ouvertes à 76% à tous les publics. Cette situation dénote avec les caractéristiques du parc C.H.R.S. en France dont une part conséquente se destine en priorité aux familles ou femmes seules (32%), aux grands marginaux (12,3%) ou aux hommes seuls (10,1%).

Au contraire, le parc nancéien met à disposition en priorité des étrangers près de 8,7% des places, alors que ce type de public est habituellement beaucoup plus faible à l'échelle nationale (1,4%). Si entre 2014 et 2017 les structures d'hébergement d'urgence et de C.H.R.S. ont permis d'absorber les flux migratoires, depuis 2018, l'augmentation des capacités en C.A.D.A. et en C.P.H. ont aidé le parc d'hébergement à retrouver sa fonction généraliste d'accueil de tous les publics.

> Offre réservée par public en C.H.R.S en France et dans la Métropole du Grand Nancy, de 2004 à 2020

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021



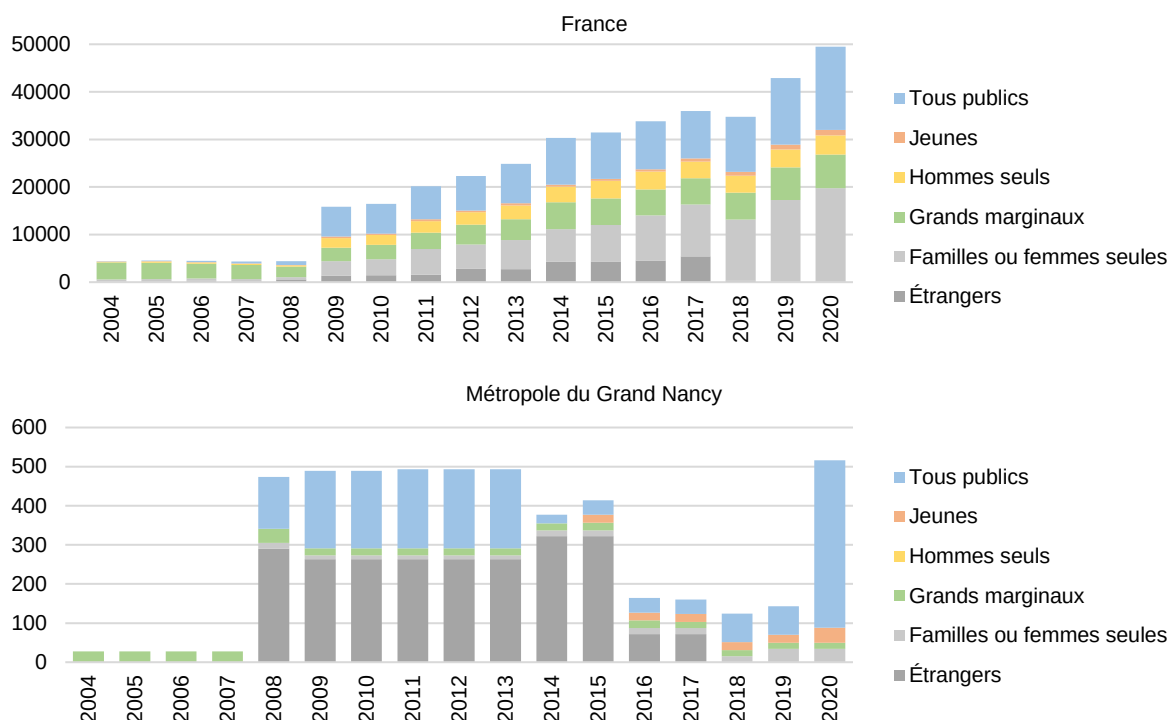
Les centres d'hébergement d'urgence constituent le deuxième type de structure le plus important de l'agglomération. En 2020 l'offre rapportée au nombre d'habitants se situe 25% au-dessus de l'offre nationale. Elle a néanmoins connu une forte chute à partir de 2016 puis 2018 avec le transfert des places réservées aux demandeurs d'asile vers les C.A.D.A. et les C.P.H.

Pour autant, du fait de la mise à l'abri de toutes personnes à la rue qui relève de la responsabilité de l'État, la crise Covid de 2020 a mené à une augmentation importante, mais temporaire des capacités d'accueil. Celles-ci devraient diminuer en 2021. Sur le plus long terme, on observe que les tendances du parc d'hébergement d'urgence vont à rebours de ce secteur dans l'hexagone qui tend au contraire à voir son nombre de places augmenter de manière exponentielle.

Par ailleurs, comme dans le cas des C.H.R.S., l'offre est peu spécialisée et presque 83% des places se destinent à tous types de publics. Ainsi, à la différence de la moyenne nationale, une très faible part est réservée aux familles et aux femmes seules (6,6% contre 39,3%) ou aux grands marginaux (3.1% contre 14.4%).

> Offre réservée par public en hébergement d'urgence en France et dans la Métropole du Grand Nancy, de 2004 à 2020

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021



| Part des différents publics en C.H.R.S. et en hébergement d'urgence |          |                          |                       |                          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                                                     | C.H.R.S. |                          | Hébergement d'urgence |                          |
|                                                                     | France   | Métropole du Grand Nancy | France                | Métropole du Grand Nancy |
| <i>Etrangers</i>                                                    | 1,40%    | 8,72%                    | 0,04%                 |                          |
| <i>Familles ou femmes seules</i>                                    | 32,03%   | <b>15,30%</b>            | 39,34%                | <b>6,59%</b>             |
| <i>Grands marginaux</i>                                             | 12,30%   | <b>0,00%</b>             | 14,40%                | <b>3,10%</b>             |
| <i>Hommes seuls</i>                                                 | 10,10%   |                          | 8,12%                 |                          |
| <i>Jeunes</i>                                                       | 3,09%    |                          | 2,23%                 | 7,36%                    |
| <i>Personnes âgées</i>                                              |          |                          |                       |                          |
| <i>Problèmes psychiatriques ou médicaux</i>                         | 0,31%    |                          | 0,23%                 |                          |
| <i>Sortants de prisons</i>                                          | 0,11%    |                          | 0,01%                 |                          |
| <i>Tous publics</i>                                                 | 40,67%   | <b>75,97%</b>            | 35,62%                | <b>82,95%</b>            |

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

- L'hébergement spécialisé pour migrants : un rôle renforcé dans un contexte qui a subi des tensions
- En conclusion, le domaine de l'hébergement social sur la Métropole possède la particularité d'être très fourni et peu spécialisé. Les C.H.R.S et les centres d'hébergement sont majoritairement

ouverts à tous tandis que les publics migrants ont été redirigés spécifiquement vers les C.A.D.A. et les C.P.H. Cette situation laisse peu de place à une offre particulière destinée à des publics connaissant des problématiques plus ciblées. Ainsi, le taux de place réservée à des familles ou femmes seules est limité. Ce chiffre mérite d'être signalé dans la mesure où à l'échelle nationale l'offre de place réservée aux femmes en hébergement généraliste s'est nettement accrue au cours des dernières années (+207%), alors qu'elle a diminué dans la Métropole (-30 %).

- A ce titre le rapport de recherche « Mission d'analyse de l'errance urbaine et de l'urgence sociale sur le territoire du Grand Nancy », réalisée par Thibaut Besozzi est particulièrement éclairant. Cette étude, co-financée par l'Etat, le CCAS de la Ville de Nancy, l'Université de Lorraine, l'Association Accueil et Réinsertion sociale et la Métropole du Grand Nancy met en évidence que la part des femmes dans les dispositifs d'accueil sociale tend à augmenter.
- De 2005 à 2017, la part des femmes reçues à l'accueil de jour ou dans les mises à l'abri s'établissait en moyenne à 17,8%, avec un âge moyen de 31 ans.

| Commune         | Catégorie d'établissement                           | Nombre d'établissements | Nombre de places total |
|-----------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Essey-lès-Nancy | Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (C.A.D.A.) | 1                       | 160                    |
| Laxou           | Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (C.A.D.A.) | 1                       | 65                     |
| Maxéville       | Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (C.A.D.A.) | 1                       | 183                    |
|                 | Centre provisoire d'hébergement (C.P.H.)            | 1                       | 30                     |

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

L'hébergement spécialisé pour migrants a gagné en importance au cours des dernières années et sont devenus centrales dans le découpage de la prise en charge entre ressortissants français et étrangers. La crise migratoire a conduit à un recentrage de l'accueil des migrants sur ce type d'établissement afin notamment de désempiler les structures d'hébergement généralistes et de faciliter le traitement administratif des dossiers. Deux sortes de lieu d'accueil rentrent dans cette catégorie.

1. *Les centres d'accueil pour demandeurs d'Asile (C.A.D.A.)* assurent l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement social et administratif des demandeurs d'asile pendant la durée d'instruction de leur dossier par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) et la Cour nationale du droit d'asile (CNDA, l'ancienne commission des recours des réfugiés).
2. *Les Centres Provisoires d'Hébergement (C.P.H.)* accueillent les familles ou les personnes qui ont obtenu le statut de réfugié délivré par l'Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides (OFPRA) ou la Cour Nationale du Droit d'Asile (CNDA).

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

| <b>Nombre de place pour 10.000 habitants en hébergement social<br/>et rang de l'offre du Grand Nancy parmi les EPCI de plus de 100.000 habitants</b> |                 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                                                                                                      |                 | 2004      | 2006      | 2008      | 2010      | 2012      | 2014      | 2016      | 2018      | 2020      |
| C.A.D.A.                                                                                                                                             | France          | 5,58      | 5,41      | 6,05      | 6,29      | 6,55      | 6,85      | 9,59      | 10,63     | 11,22     |
|                                                                                                                                                      | Grand Nancy     | 2,71      | 7,35      | 7,37      | 7,39      | 8,71      | 9,54      | 15,90     | 15,85     | 15,85     |
|                                                                                                                                                      | <b>Rang MGN</b> | <b>34</b> | <b>15</b> | <b>22</b> | <b>28</b> | <b>18</b> | <b>15</b> | <b>13</b> | <b>15</b> | <b>18</b> |
| C.P.H.                                                                                                                                               | France          | 1,53      | 1,15      | 1,13      | 1,24      | 1,24      | 1,33      | 1,38      | 2,04      | 3,17      |
|                                                                                                                                                      | Grand Nancy     |           |           |           |           |           |           |           |           | 1,17      |
|                                                                                                                                                      | <b>Rang MGN</b> |           |           |           |           |           |           |           |           | <b>54</b> |

Les C.A.D.A. fournissent en tout 408 places, à la fois sur Essey-lès-Nancy (45 %), Maxéville (39 %) et Laxou (16 %). L'offre dans ces structures a connu une forte augmentation en 2016, notamment du fait de la

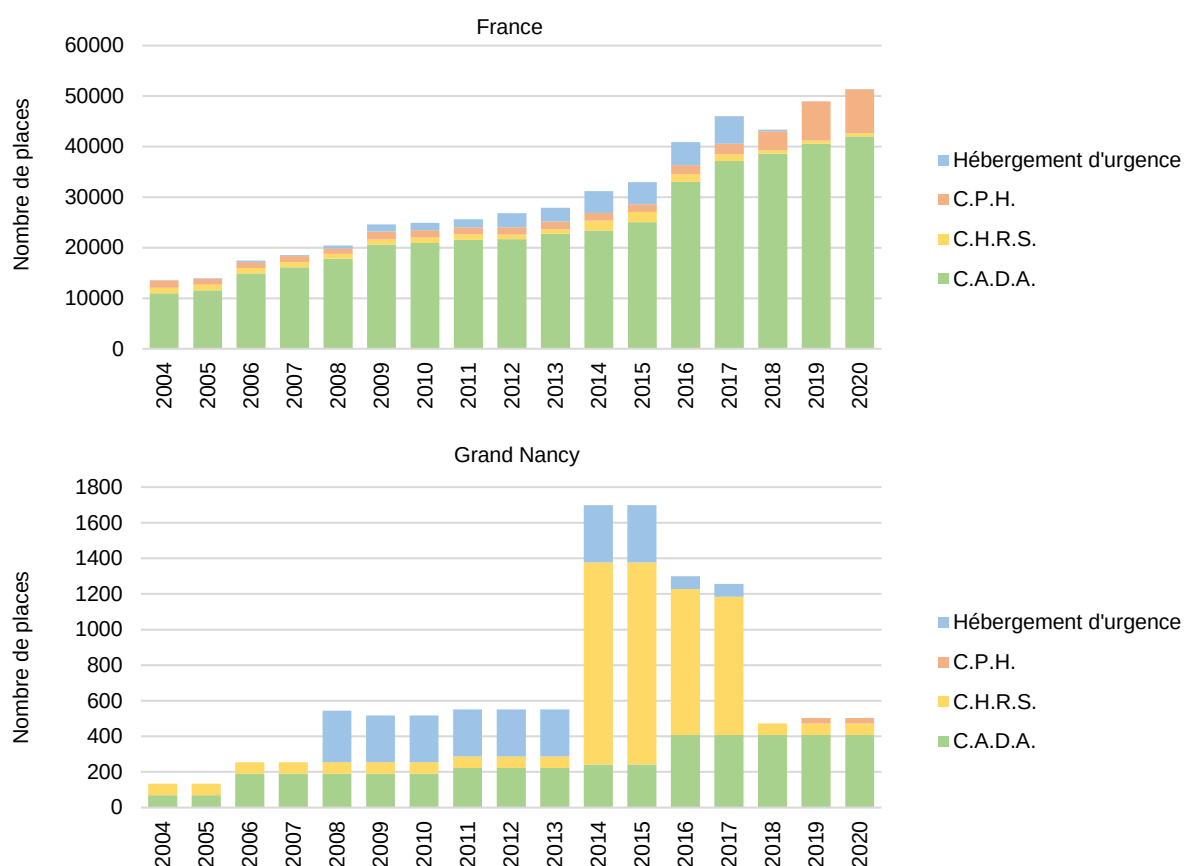


requalification des places réservées aux étrangers dans les Centres d'hébergement d'urgence. Là aussi, cette évolution suit une trajectoire nationale qui tend à l'augmentation des capacités d'accueil afin de répondre à la crise migratoire et qui fait suite à la loi relative au droit d'asile de 2015 dont l'objectif était de renforcer le rôle de ces établissements dans la gestion des démarches administratives pour ces populations.

Bien qu'existant depuis les années 1970, les C.P.H. ont gagné en importance à l'échelle nationale à la suite de l'arrivée massive de réfugiés en provenance du Moyen-Orient ou d'Afrique et d'un décret de 2016 leur accordant un rôle primordial dans l'accueil de ces migrants. Ainsi, ce type de structure est seulement présent depuis récemment sur l'agglomération. En 2019, le premier centre a ouvert à Maxéville et met à disposition des personnes réfugiées 30 places.

#### > Nombre de places dans les hébergements réservés aux étrangers en France et dans la Métropole du Grand Nancy, de 2004 à 2020

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021



En conclusion, le secteur de l'hébergement des migrants (C.A.D.A. et C.P.H.) devrait tendre vers plus de stabilité, à la fois du fait du tarissement du stock de places réservées aux étrangers dans les structures d'hébergement d'urgence et de C.H.R.S. Pour autant, les besoins restent soumis aux aléas des flux migratoires. La bonne couverture de l'agglomération concernant ce type de public et les capacités des autres structures de l'agglomération ne laissent cependant pas présager un risque majeur de saturation.

- L'hébergement spécialisé à vocation médico-social : un secteur en développement

| <b>Offre métropolitaine en hébergement spécialisé médical par communes</b> |                                                    |                                |                               |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Commune</b>                                                             | <b>Catégorie d'établissement</b>                   | <b>Nombre d'établissements</b> | <b>Nombre de places total</b> |
| Nancy                                                                      | Appartement de coordination thérapeutique (A.C.T.) | 1                              | 27                            |
|                                                                            | Lits d'accueil médicalisés (L.A.M.)                | 1                              | 17                            |
|                                                                            | Lits halte soins santé (L.H.S.S.)                  | 1                              | 21                            |

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

L'agglomération nancéienne regroupe trois types de structures d'hébergement spécialisé apportant des soins aux publics en difficulté sociale :

- 1 Les appartements thérapeutiques (A.C.T.) qui hébergent à titre temporaire des personnes nécessitant des soins et un suivi médical. Ces structures ont pour objectif d'optimiser une prise en charge médicale, psychologique et sociale, par la mise en œuvre d'une coordination globale.
- 2 Les Lits halte soins (L.H.S.S.) santé qui proposent une prise en charge sanitaire et sociale en particulier aux personnes sans domicile fixe dont l'état de santé physique ou psychique nécessite des soins ou un temps de convalescence sans justifier d'une hospitalisation.
- 3 Les Lits d'accueil médicalisé (L.A.M.) qui prolongent l'offre des Lits halte soin santé en dispensant des soins médicaux et paramédicaux à des personnes sans domicile fixe atteintes de pathologies chroniques non bénignes, et qui nécessitent un suivi thérapeutique à plus ou moins long terme.

L'ensemble des structures existantes se situe à Nancy, totalisant 63 places, soit 27 en A.C.T., 16 en L.A.M. et 20 en L.H.S.S. Ces deux dernières structures se positionnent au-dessus de l'offre nationale en termes de nombre de place pour 10.000 habitants, plaçant l'agglomération dans les dix premières places au niveau national.

| <b>Nombre de places pour 10.000 habitants en hébergement médico-social et rang de l'offre du Grand Nancy parmi les EPCI de plus de 100.000 habitants</b> |             |          |          |          |           |           |           |           |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                                                                                                          |             | 2006     | 2008     | 2010     | 2012      | 2014      | 2016      | 2018      | 2020      |
| A.C.T.                                                                                                                                                   | France      | 0,37     | 0,39     | 0,6      | 0,63      | 0,67      | 0,68      | 0,88      | 1,16      |
|                                                                                                                                                          | Grand Nancy |          |          |          | 0,82      | 0,82      | 0,82      | 1,01      | 1,05      |
|                                                                                                                                                          | Rang MGN    |          |          |          | <b>13</b> | <b>17</b> | <b>18</b> | <b>15</b> | <b>21</b> |
| L.A.M.                                                                                                                                                   | France      |          |          |          |           |           |           | 0,33      | 0,48      |
|                                                                                                                                                          | Grand Nancy |          |          |          |           |           |           |           | 0,62      |
|                                                                                                                                                          | Rang MGN    |          |          |          |           |           |           |           | <b>6</b>  |
| L.H.S.S.                                                                                                                                                 | France      | 0,18     | 0,22     | 0,29     | 0,33      | 0,39      | 0,43      | 0,42      | 0,46      |
|                                                                                                                                                          | Grand Nancy | 0,39     | 0,39     | 0,78     | 0,78      | 0,78      | 0,78      | 0,78      | 0,78      |
|                                                                                                                                                          | Rang MGN    | <b>1</b> | <b>5</b> | <b>2</b> | <b>3</b>  | <b>4</b>  | <b>7</b>  | <b>7</b>  | <b>9</b>  |

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

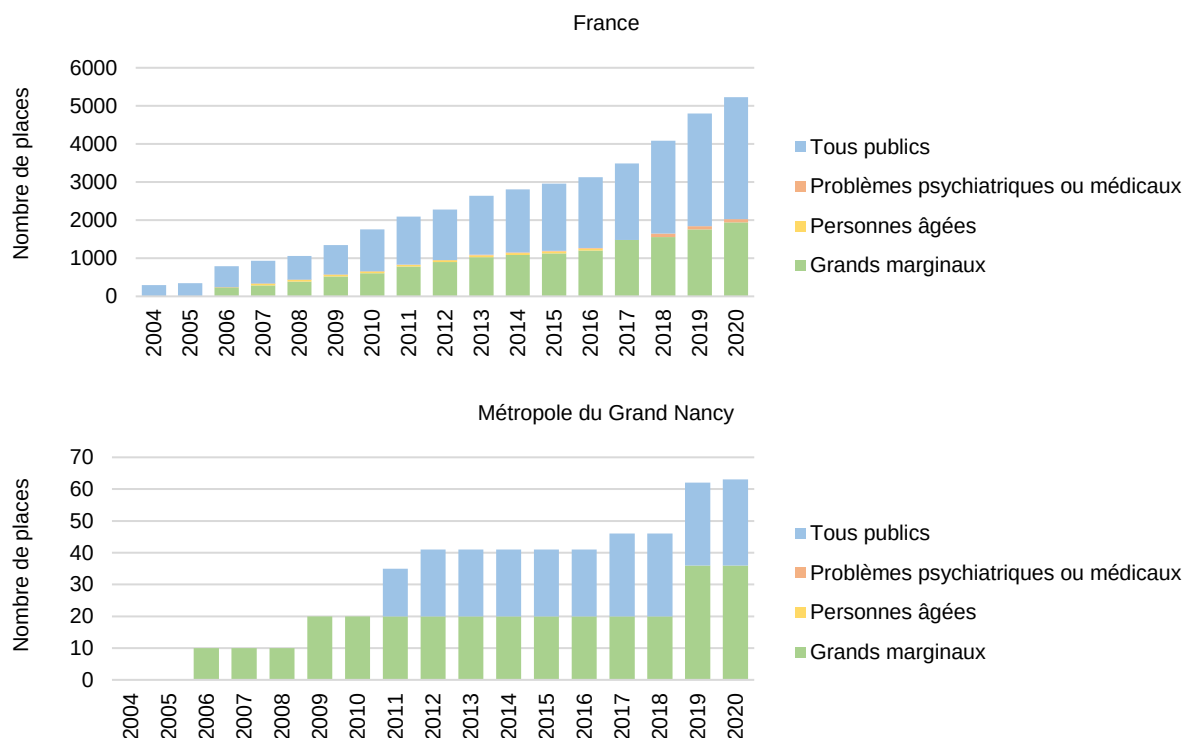
Le secteur de l'hébergement médico-social se destine de façon privilégiée aux publics de la rue, marginalisés et/ou en errance. Ainsi, sur l'agglomération, parmi les places existantes, 57% sont réservées

en priorité aux publics grands marginaux. Le reste est quant à lui ouvert à tous les publics. On retrouve une physionomie relativement similaire à celle du secteur de l'hébergement médico-social dans l'hexagone.

Ce type d'hébergement a connu une expansion marquée au cours des dernières années et la Métropole suit la tendance nationale d'accroissement. La couverture peut y être comparativement jugée satisfaisante puisque l'on compte 1,4 place réservée aux grands marginaux pour 10.000 habitants contre 0,7 en moyen dans le reste de la France, plaçant la Métropole au cinquième rang des agglomérations de plus de 100.000 habitants.

#### > Nombre de places dans l'offre réservée en hébergement médico-social en France et dans la Métropole du Grand Nancy, de 2004 à 2020

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021



Si le secteur de l'hébergement médico-social semble répondre aux tendances actuelles et proposer une offre équilibrée au regard de la situation nationale, le déploiement du logement d'abord ouvre des perspectives dans la création de nouveaux ponts avec le secteur de l'hébergement social et du logement accompagné. La refonte du SIAO de Meurthe-et-Moselle va réorganiser en profondeurs les modalités de redirection vers l'hébergement médico-social et de proposition de suivis adaptés des personnes concernées. La mise en lien de ce secteur avec ceux du logement accompagné ou de l'hébergement social constituera donc un enjeu dans les années à venir afin de permettre aux publics les plus dans le besoin d'accéder à ce type de structure.

### 6.3. Le logement accompagné

La Métropole dispose d'une tradition volontariste en matière de logement accompagné. L'offre est dans l'ensemble diversifiée. Malgré tout, plusieurs difficultés persistent, notamment en matière de mobilité des publics vers le logement autonome. Un diagnostic mené depuis 2020 doit permettre d'approfondir la connaissance du parc existant et les besoins des publics concernés.

Le logement accompagné représente aujourd'hui 1 550 logements dans l'agglomération proposant au total 1525 places au sein de 21 structures. Une majorité de l'offre se concentre sur la commune de Nancy (61%, 881 logements), de Maxéville (21%, 271 logements), Jarville-la-Malgrange (6,6%) et Vandœuvre-lès-Nancy (11,6%).

Les places de logement accompagné se situent principalement en résidence sociale (48%), suivi des foyers de travailleurs migrants (26%), les foyers de jeunes travailleurs (23%), puis les pensions de famille (3%).

Par ailleurs, l'offre de logement accompagné concerne essentiellement et logiquement une typologie de petits logements individuels : 34% de T1 ou T1', 25,5% de chambres simples, 18,9% de Studio.

| <b>Nombre de places pour 10.000 habitants en logement accompagné<br/>et rang de l'offre du Grand Nancy parmi les EPCI de plus de 100.000 habitants</b> |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                                                                                                        |             | 2004      | 2006      | 2008      | 2010      | 2012      | 2014      | 2016      | 2018      | 2020      |
| F.J.T.                                                                                                                                                 | France      | 16,82     | 16,17     | 15,74     | 12,95     | 11,19     | 10,84     | 13,49     | 15,74     | 15,59     |
|                                                                                                                                                        | Grand Nancy | 16,83     | 16,83     | 15,93     |           |           |           |           | 12,97     | 15,85     |
|                                                                                                                                                        | Rang MGN    | <b>25</b> | <b>24</b> | <b>25</b> |           |           |           |           | <b>41</b> | <b>30</b> |
| F.T.M.                                                                                                                                                 | France      | 39,70     | 40,64     | 43,21     | 34,25     | 26,74     | 23,56     | 23,63     | 20,09     | 18,99     |
|                                                                                                                                                        | Grand Nancy |           |           |           | 35,96     | 36,09     | 36,27     | 31,53     | 31,43     | 31,46     |
|                                                                                                                                                        | Rang MGN    |           |           |           | <b>6</b>  | <b>5</b>  | <b>3</b>  | <b>6</b>  | <b>2</b>  | <b>2</b>  |
| Pensions de famille                                                                                                                                    | France      |           |           |           | 2,14      | 2,67      | 3,11      | 3,62      | 3,94      | 4,46      |
|                                                                                                                                                        | Grand Nancy |           |           |           | 1,91      | 1,91      | 2,87      | 2,84      | 3,81      | 3,73      |
|                                                                                                                                                        | Rang MGN    |           |           |           | <b>27</b> | <b>46</b> | <b>38</b> | <b>52</b> | <b>31</b> | <b>43</b> |
| Résidences sociales                                                                                                                                    | France      |           |           |           | 24,44     | 30,63     | 34,97     | 32,00     | 33,94     | 37,14     |
|                                                                                                                                                        | Grand Nancy |           |           |           | 32,42     | 32,53     | 32,69     | 34,96     | 21,87     | 25,99     |
|                                                                                                                                                        | Rang MGN    |           |           |           | <b>10</b> | <b>18</b> | <b>19</b> | <b>15</b> | <b>28</b> | <b>26</b> |

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

- Les résidences sociales : une offre en mutation

| <b>Les résidences sociales du Grand Nancy</b> |                                  |                                |                         |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Commune</b>                                | <b>Catégorie d'établissement</b> | <b>Nombre d'établissements</b> | <b>Nombre de places</b> |
| Jarville-la-Malgrange                         | Résidence sociale                | 1                              | 102                     |
| Maxéville                                     | Résidence sociale                | 2                              | 199                     |
| Nancy                                         | Résidence sociale                | 4                              | 357                     |

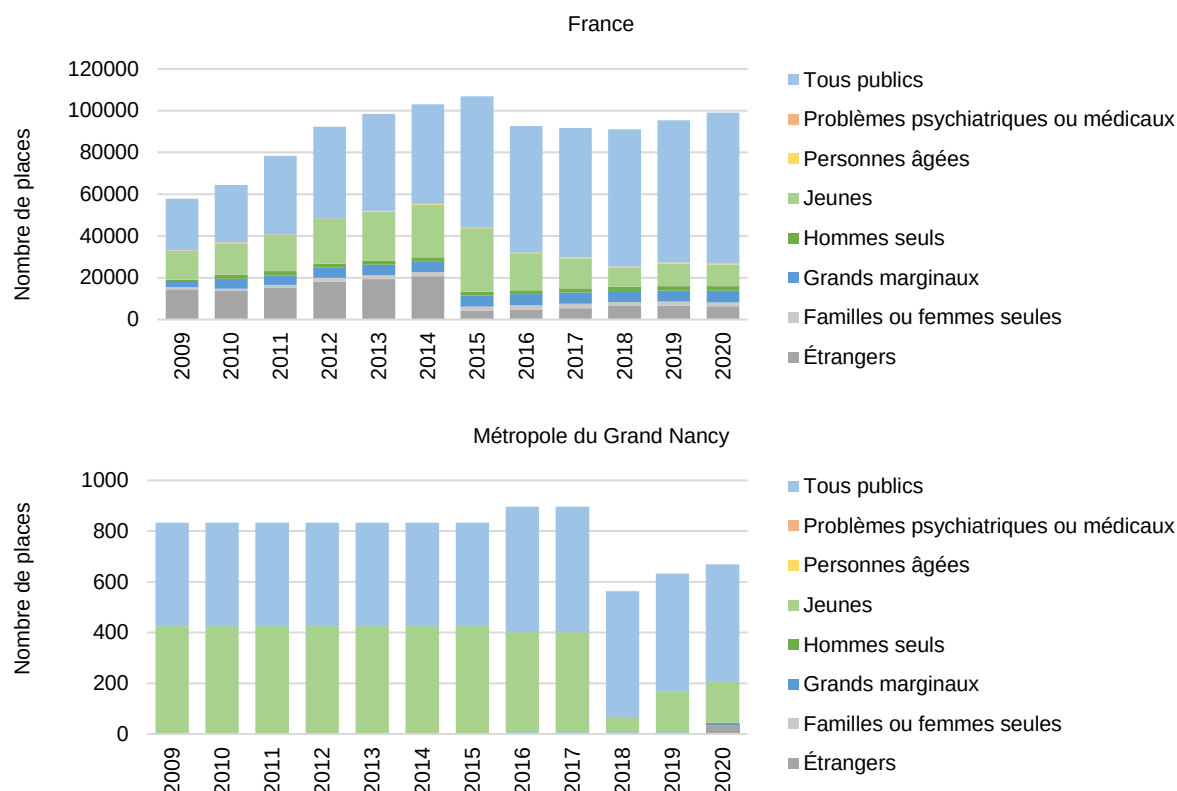
Source : Espace-Cité et Fors, Diagnostic et évaluation des besoins en logements accompagnés sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy, 2021

Les résidences sociales proposent des logements temporaires destinés à des ménages qui font face à des problèmes pour se loger dans le parc immobilier traditionnel, soit parce qu'ils ne disposent pas de revenus suffisants, soit parce qu'ils sont confrontés à des difficultés pour se maintenir en logement autonome.

Le parc de résidences sociales est le plus conséquent puisqu'il se constitue de 612 logements au sein de 8 résidences différentes, soit 42% du parc de logement accompagné. Cette offre est répartie dans 8 résidences présentes à Nancy (57%), Maxéville (26%) et Jarville la Malgrange (17%). Près de 60% de ces logements se composent de T1 ou T1', alors que le reste de l'offre se constitue de studio (30%), de chambres doubles ou triples (20%).

> Nombre de places dans l'offre réservée par public en résidences sociales en France et dans la Métropole du Grand Nancy, de 2009 à 2020

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021



- Les pensions de familles : un rattrapage programmé de l'offre locale

| Offre métropolitaine en pensions de famille par communes |                           |                         |                  |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------|
| Commune                                                  | Catégorie d'établissement | Nombre d'établissements | Nombre de places |
| Nancy                                                    | Pension de Famille        | 3                       | 71               |
| Vandœuvre-lès-Nancy                                      | Pension de Famille        | 1                       | 25               |

Source : Espace-Cité et Fors, *Diagnostic et évaluation des besoins en logements accompagnés sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy*, 2021

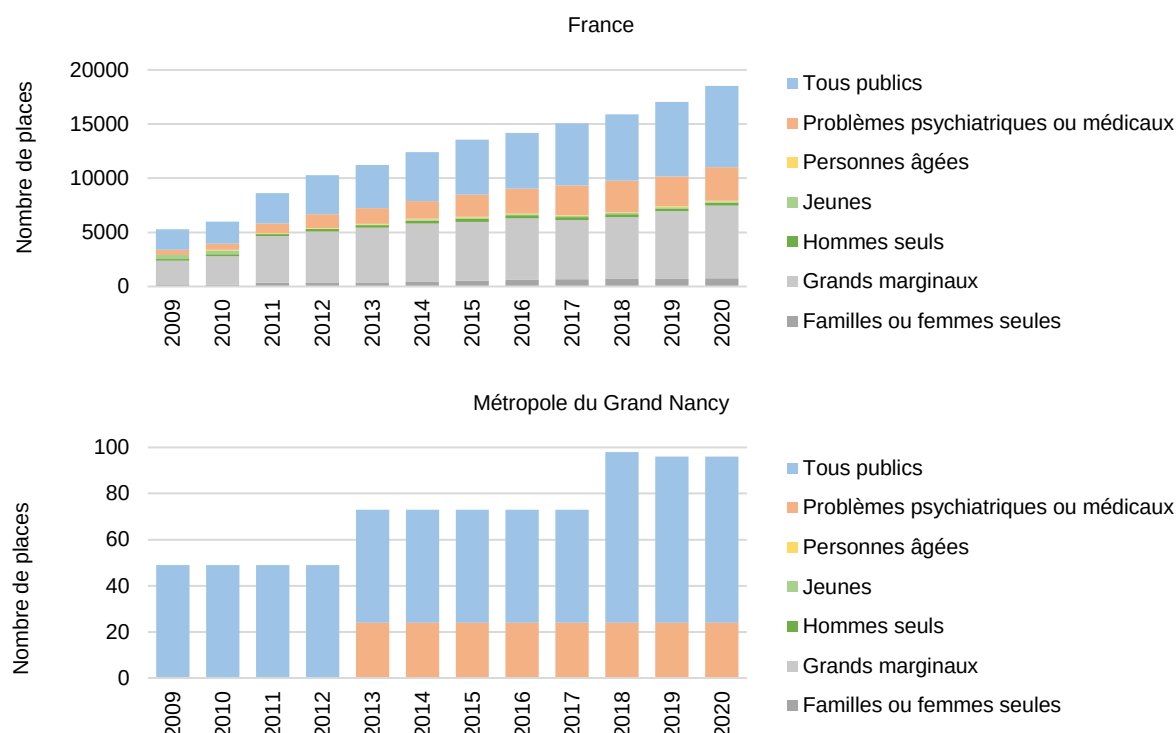
Les pensions de famille et les résidences accueil proposent un logement pérenne à des personnes confrontées aux mêmes difficultés que celle des résidences sociales. Ils sont destinés à la prise en charge de ménages aux trajectoires de fragilité longue alternant entre la rue, l'hébergement ou les pensions de famille et qui connaissent des problématiques pouvant s'élargir à l'accueil de personnes en situation de souffrances psychiques (pour les résidences accueil) ou à la dépendance.

Le territoire du Grand Nancy dispose de trois pensions de famille et d'une résidence accueil pour personnes précaires en souffrance psychique. Ces deux types de structure proposent respectivement 72 et 24 places qui sont réparties sur les communes de Nancy (75%) et Vandœuvre-lès-Nancy (25%).

Si la métropole se trouve en deçà de la moyenne nationale en 2020 (4,5 places pour 10.000 habitants), l'ouverture programmée d'une nouvelle pension de famille de 25 places et un projet de résidence accueil de 23 places porté par l'association ENSEMBLE devrait permettre de rattraper ce retard en faisant passer le nombre de places pour 10.000 habitants de 3,7 à 5,5. Aujourd'hui, l'offre grande nancéienne possède la particularité d'être très peu spécialisée en dehors des places réservées aux personnes en situation de souffrances psychique. C'est principalement le cas pour les grands marginaux et cette situation se démarque très nettement de l'offre nationale qui tend à mettre à disposition près de 36% des places en moyenne à ce type de public.

> Nombre de places dans l'offre réservée par public en pensions de famille en France et dans la Métropole du Grand Nancy, de 2009 à 2020

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021



- Les foyers de travailleurs migrants : des structures amenées à être transformées en résidences sociales

| Offre métropolitaine F.T.M. par communes |                                         |                         |                  |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Commune                                  | Catégorie d'établissement               | Nombre d'établissements | Nombre de places |
| Maxéville                                | Foyer de travailleurs migrants (F.T.M.) | 1                       | 104              |
| Nancy                                    | Foyer de travailleurs migrants (F.T.M.) | 1                       | 74               |
| Vandœuvre-lès-Nancy                      | Foyer de travailleurs migrants (F.T.M.) | 1                       | 126              |

Source : Espace-Cité et Fors, *Diagnostic et évaluation des besoins en logements accompagnés sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy*, 2021

Les foyers de travailleurs migrants (F.T.M.) sont des logements temporaires accueillant des travailleurs d'origine étrangère (anciennement foyers Sonacotra). Ces résidences proposent des chambres individuelles ou collectives.

À l'échelle métropolitaine, on observe que l'évolution du parc de foyers de travailleurs migrants suit dans l'ensemble celle du reste du territoire national. L'offre de F.T.M. se positionne comme l'une des meilleures en France, même si, dans le cadre de la politique nationale de transformation et de réhabilitation des F.T.M., ce type de structure sera à terme requalifié, en logements autonomes au sein de résidences sociales.

Sur le territoire du Grand Nancy, 304 places sont encore disponibles, repartis sur les communes de Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy et Maxéville. Tandis qu'en 2015, 924 places étaient ouvertes sur l'agglomération, en

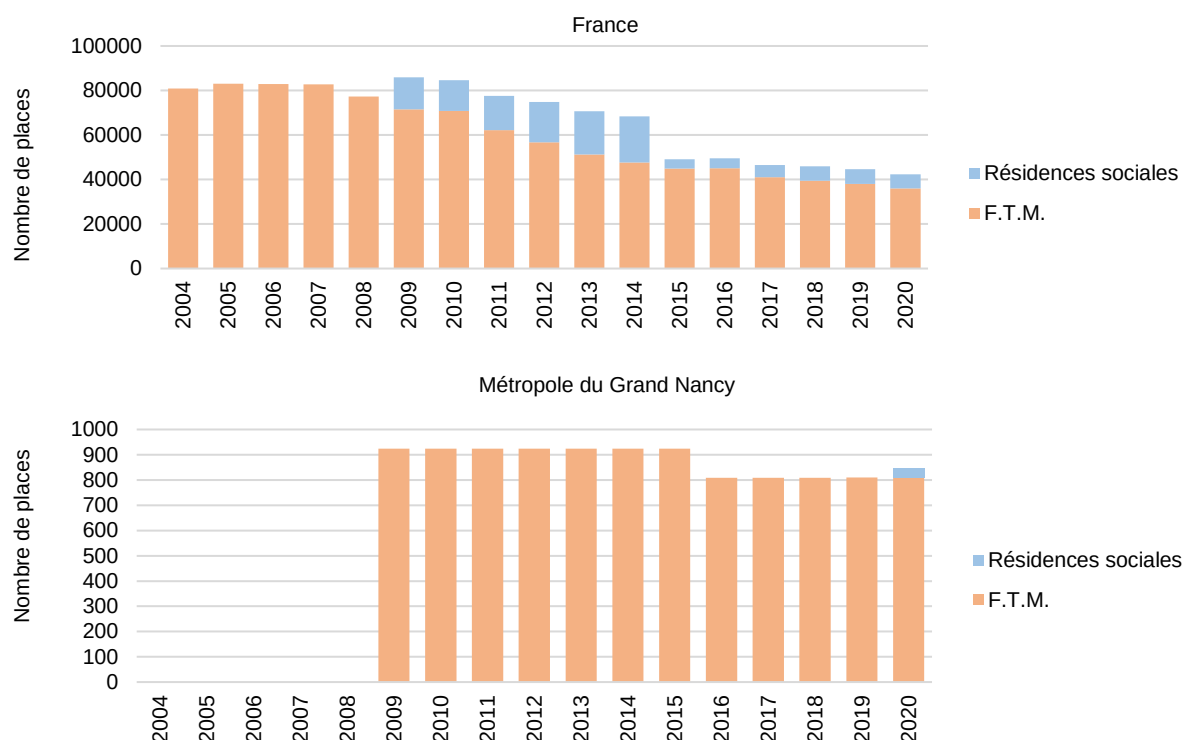
2021, 304 places existent encore et seront d'ici 2023 complètement transformées en logement autonome et en résidence sociale.

La diminution de l'offre va dans le sens amorcé par la convention de 1997 entre l'Etat et l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) actant de la transformation des F.T.M. en résidences sociales. En finalité, les structures de type foyer de travailleurs migrants vont poursuivre leur déclin durant le huitième plan métropolitain de l'habitat et devraient d'ici la fin de celui-ci avoir complètement disparus.

#### > Nombre de places dans l'offre d'hébergement réservé aux étrangers en France et dans la Métropole du Grand Nancy, de 2004 à 2020

Source : Base FINES, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

\* Les données de 2018 et 2019 sur les F.T.M. ne prennent pas en compte la transformation partielle de l'offre en résidences accompagnées.



#### ▪ Les foyers de jeunes travailleurs : des établissements en réactivation

| Offre métropolitaine F.J.T. par communes |                                       |                         |                  |
|------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Commune                                  | Catégorie d'établissement             | Nombre d'établissements | Nombre de places |
| Jarville-la-Malgrange                    | Foyer de Jeunes Travailleurs (F.J.T.) | 1                       | 75               |
| Nancy                                    | Foyer de jeunes travailleurs (F.J.T.) | 6                       | 339              |

Source : Espace-Cité et Fors, *Diagnostic et évaluation des besoins en logements accompagnés sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy*, 2021

Les foyers de Jeunes Travailleurs (F.J.T.) logent de manière transitoire des travailleurs de moins de trente ans afin de faciliter leur démarrage dans la vie professionnelle et leur fournissent un accompagnement social ainsi que des services de restauration ou de laverie.

En 2021, au sein de la Métropole, les foyers de jeunes travailleurs comptent une capacité d'accueil de 414 places réparties sur Nancy et Jarville-la-Malgrange à l'intérieur de cinq établissements et représentent 25% des structures accompagnées du territoire. Alors que l'offre en F.J.T. avait disparu à partir de 2009 dans



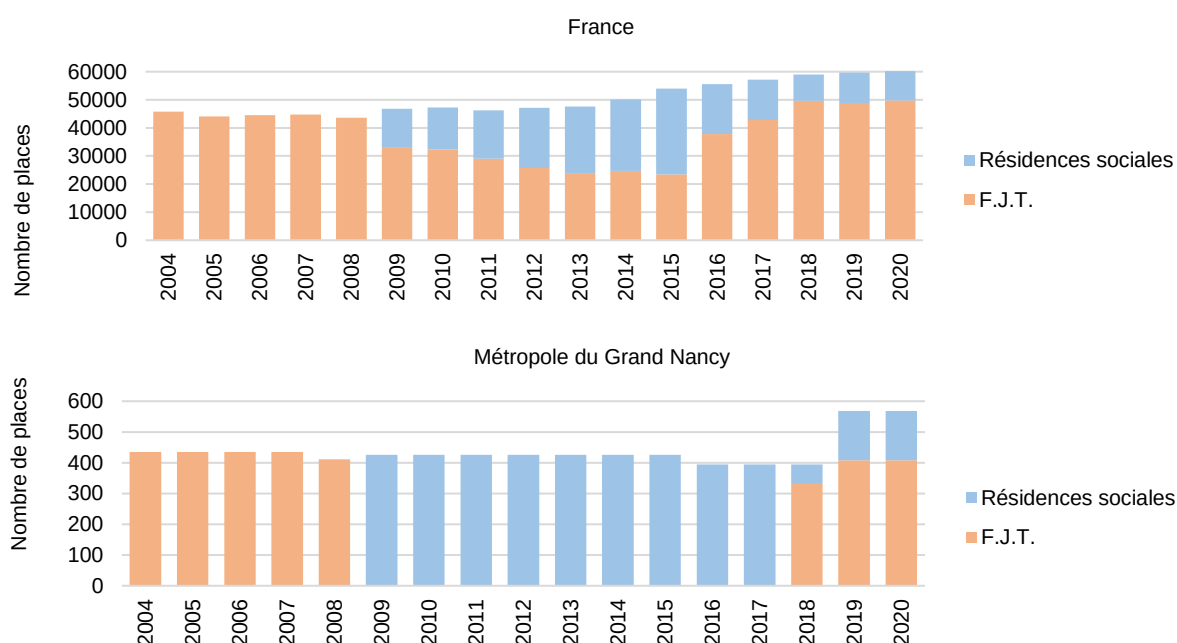
l'agglomération, celle-ci a connu un fort accroissement à partir de 2018, à la suite du décret de 2015 revalorisant l'accompagnement social au sein de ces structures et rendant équivalent leur statut à celui des résidences sociales.

Ainsi, une partie du parc de résidences sociale grand nancéien a été transformé par les opérateurs dès cette période, suivant une tendance nationale. Les typologies de l'offre se constituent pour l'essentiel de logements en chambre (62%), le reste étant réparti entre des studios (16%) et des T1 ou T1' (19%). Après avoir diminué au cours de la période 2008-2016, l'offre de F.J.T. connaît une nouvelle croissance, notamment du fait de la transformation d'une part de l'offre de résidence sociale réservée aux jeunes en établissement F.J.T.

On observe ainsi une croissance au cours des dernières années en France du nombre de place, une tendance qui s'est confirmée sur la Métropole. Les F.J.T. vont poursuivre leurs transformations et finir leur mue d'ici l'aboutissement du 8<sup>ème</sup> PMH. D'ici quelques années, l'offre devrait ainsi se stabiliser et s'approcher des taux nationaux.

#### > Nombre de places dans l'offre d'hébergement réservé aux jeunes en France et dans la Métropole du Grand Nancy, de 2004 à 2020

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021



#### ▪ L'intermédiation locative : un dispositif au cœur des attentes

En parallèle de ces quatre catégories de structures, l'intermédiation locative (IML) constitue une autre modalité de logement accompagné qui doit monter en puissance tout au long du PMH. Celle-ci devrait se développer dans les années à venir, notamment dans le cadre du plan national du Logement d'abord. Il existe deux formes d'intermédiation locative dont le but est d'accompagner et sécuriser l'accès au logement

- la location/sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
- le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins. Pour pouvoir

exercer son activité, l'AIS, en plus d'être agréée par la préfecture au titre de sa mission de gestion locative sociale, doit satisfaire à plusieurs conditions comme la détention d'une carte professionnelle "Gestion immobilière", d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle

L'IML a pour principe de faciliter l'accès et le maintien dans un logement autonome pour des personnes éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence grâce à une sécurisation locative entre le propriétaire bailleur et l'occupant. Cinq principaux acteurs réalisent aujourd'hui de l'intermédiation locative sur l'agglomération et gèrent près de 400 logements.

- 2 Agences Immobilières à vocation sociale :

- Habitat et Humanisme
- Synergie Habitat

Une troisième agence Immobilière sociale est en cours de constitution portée par le Centre d'Amélioration du Logement 54 (CAL-SOLIHA). Ses activités doivent se déployer à partir de 2022.

- Les associations agréées par l'Etat sont :

- Clair Logis,
- l'UDAF 54
- l'association Ars
- l'Association Aurélie Finance

En sommes, si l'offre métropolitaine en logement accompagné est déjà importante et que plusieurs projets prévoient d'adapter le parc à de nouveaux besoins, des enjeux majeurs persistent. Au cours des prochaines années, l'offre en logement accompagné sera amenée à profondément évoluer. Ces transformations auront notamment pour conséquences de repositionner ce type de structure en articulation avec celui de l'hébergement.

L'enjeu des changements à venir sera de faciliter toujours plus la stabilisation de certains publics et le renforcement des leviers d'action menant à la sortie « par le haut » vers un lieu de vie indépendant. Cette situation demande ainsi au secteur du logement accompagné de réussir à gérer d'un côté une bonne mobilité des publics afin que les occupants pouvant prétendre à l'autonomie ne restent pas captifs et de l'autre réussir à accueillir des publics issus de la rue ou de l'hébergement en s'adaptant aux problématiques sociales complexes et émergentes.

| Part des publics spécifiques en pensions de famille et résidences sociales en France et dans la Métropole en 2021 |                     |                          |                     |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
|                                                                                                                   | Pensions de famille |                          | Résidences sociales |                          |
|                                                                                                                   | France              | Métropole du Grand Nancy | France              | Métropole du Grand Nancy |
| <i>Etrangers</i>                                                                                                  |                     |                          | 6,40%               | 5,53%                    |
| <i>Familles ou femmes seules</i>                                                                                  | 4,10%               |                          | 1,85%               |                          |
| <i>Grands marginaux</i>                                                                                           | <b>36,28%</b>       |                          | 5,78%               | 1,05%                    |
| <i>Hommes seuls</i>                                                                                               | 1,33%               |                          | 2,08%               |                          |
| <i>Jeunes</i>                                                                                                     | 0,67%               |                          | 10,58%              | 23,92%                   |
| <i>Personnes âgées</i>                                                                                            | 0,35%               |                          | 0,46%               |                          |
| <i>Problèmes psychiatriques ou médicaux</i>                                                                       | 16,68%              | 25,00%                   | 0,01%               |                          |
| <i>Sortants de prisons</i>                                                                                        |                     |                          |                     |                          |
| <i>Tous publics</i>                                                                                               | 40,60%              | <b>75,00%</b>            | 72,84%              | 69,51%                   |

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

Afin de satisfaire ces besoins, l'offre métropolitaine en logement accompagné doit cependant surmonter un manque de grands logements (T2 ou plus), globalement inexistant alors que certains ménages

nécessiteraient d'y avoir accès. Par ailleurs, le faible taux de spécialisation en comparaison au niveau national, en particulier dans les pensions de famille, peut interroger sur l'absence d'une offre d'accompagnement renforcé à destination des publics de grands marginaux.

Ce sont en particulier ces publics que vise le plan national du logement d'abord et le secteur du logement accompagné continue dans le cadre de cette stratégie à jouer un rôle important en termes de redirection des publics et d'accueil des personnes en cas de difficulté dans le logement autonome. En effet, en cas d'échec lors d'un relogement, la collaboration entre ce secteur et celui de l'IML apparaît d'autant plus importante que les structures de logement accompagné peuvent assurer le maintien dans le logement et la continuité du suivi social.

La Métropole, en devenant territoire accéléré de mise en œuvre du Logement d'Abord va contribuer à la mise en place d'une plateforme de captation du parc privé, portée par la SAPL Grand Nancy Habitat pour développer l'IML sur le territoire.

## 6.4. Conclusion : Fluidifier les parcours et renforcer les partenariats

### Focus sur le rôle du service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO)

Les services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO) sont mis en place dans chaque département depuis 2011. Ils ont pour mission première de coordonner, sous l'autorité de l'État, l'ensemble des acteurs de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accès au logement. Ils simplifient les démarches d'accès à l'hébergement et au logement pour les personnes et pour les travailleurs sociaux qui les accompagnent dans ces démarches.

Les SIAO remplissent quatre missions principales :

- recenser et traiter toutes les demandes d'hébergement et de logement accompagné ;
- orienter les personnes, sur la base d'un diagnostic réalisé par un travailleur social, vers la solution la plus adaptée à leurs besoins, ce qui implique notamment d'avoir la pleine visibilité sur l'ensemble de l'offre d'hébergement, ainsi que sur toutes les formes de logement accompagné (pensions de famille, résidences sociales, etc.) ainsi que sur l'offre disponible de logements ordinaires très sociaux ;
- éviter les ruptures dans l'accompagnement des personnes en suivant le parcours des personnes ou familles prises en charge jusqu'à la stabilisation de leur situation ;
- contribuer à l'observation et à la constitution de données (anonymes) pour adapter l'offre d'hébergement et de logement accompagné aux évolutions des situations à prendre en charge.

Depuis juin 2021, le SIAO 54 est porté par l'Association Accueil et Réinsertion sociale.

L'offre d'hébergement et de logement accompagné du Grand Nancy est globalement satisfaisante, tout autant au niveau des stocks disponibles que des perspectives à courts et moyens termes. À l'échelle nationale, la Métropole apparaît comme un territoire bien équipé. Malgré tout, plusieurs aspects maintiennent des opportunités d'action.

Si, la faible spécialisation de l'offre facilite la flexibilité du parc et la réponse aux crises, cette souplesse est en partie permise du fait de l'absence d'un parc réservé à des publics aux problèmes ciblés dont l'accompagnement peut nécessiter une structuration dans la durée des modalités d'accompagnement afin de stabiliser des réseaux institutionnels.

Ce travail sur la coordination des acteurs apparaît par ailleurs comme un enjeu à l'échelle de l'ensemble des structures d'hébergement et d'accompagnement. La restructuration du SIAO54 en 2021 doit, à terme, mettre à disposition des acteurs un support plus efficace, à la fois dans la connaissance des besoins, mais aussi au niveau des communications entre institutions.

Par ailleurs, un point de vigilance particulier est à signaler concernant la prise en charge des familles ou femmes seules ou de grands marginaux. L'offre métropolitaine réservée à ces publics est comparativement bien en deçà du reste de la France et un axe de réflexion pourrait incontestablement être engagé sur cette question.

| <b>Nombre de places pour 10.000 habitants réservé aux familles ou femmes seules ainsi qu'aux grands marginaux et rang de l'offre du Grand Nancy parmi les EPCI de plus de 100.000 habitants</b> |                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                 |                 | <b>2004</b> | <b>2006</b> | <b>2008</b> | <b>2010</b> | <b>2012</b> | <b>2014</b> | <b>2016</b> | <b>2018</b> | <b>2020</b> |
| Familles ou femmes seules                                                                                                                                                                       | France          | 3,76        | 3,74        | 4,24        | 5,56        | 6,80        | 7,62        | 8,95        | 9,95        | 12,83       |
|                                                                                                                                                                                                 | Grand Nancy     | 8,08        | 9,24        | 9,73        | 9,57        | 9,61        | 7,69        | 7,64        | 4,70        | 5,63        |
|                                                                                                                                                                                                 | <b>Rang MGN</b> | <b>5</b>    | <b>4</b>    | <b>5</b>    | <b>9</b>    | <b>10</b>   | <b>16</b>   | <b>25</b>   | <b>51</b>   | <b>48</b>   |
| Grands marginaux                                                                                                                                                                                | France          | 4,77        | 3,52        | 2,64        | 6,65        | 6,43        | 7,54        | 8,09        | 8,55        | 9,14        |
|                                                                                                                                                                                                 | Grand Nancy     | 1,08        | 1,47        | 1,78        | 1,48        | 1,64        | 2,47        | 2,65        | 1,67        | 2,29        |
|                                                                                                                                                                                                 | <b>Rang MGN</b> | <b>58</b>   | <b>37</b>   | <b>18</b>   | <b>47</b>   | <b>60</b>   | <b>58</b>   | <b>53</b>   | <b>69</b>   | <b>69</b>   |

Source : Base FINESS, Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes, 2021

En outre, la fluidification des parcours et l'accès pérenne au logement seront au cœur des actions qui devront être mis en place par la Métropole. Face au constat de l'existence d'un nombre toujours plus important de personnes prises dans un cycle de stagnation au sein des structures d'hébergement et d'accompagnement, le Grand Nancy s'est porté candidat pour participer à la mise en place accélérée du plan Logement d'Abord.

L'objectif de ce programme est de favoriser le maintien et l'accès au logement autonome des personnes les plus fragiles. Ceci passe par une meilleure adaptation des réponses apportées en fonction des situations et des problématiques sociales ou médicales des personnes afin d'éviter, autant que possible, le passage par l'hébergement ou le logement accompagné en structure collective. Pour autant, ce plan d'action nécessite de mettre en œuvre une politique transversale prenant en considération le champ de l'hébergement, de l'accompagnement et du logement autonome dans son ensemble.

Un équilibre nouveau doit donc être trouvé afin de rendre cohérente la politique de développement de ces différents secteurs, tout en gardant en ligne de mire le risque d'un phénomène de captivité au sein de ces dispositifs de personnes pouvant prétendre à l'autonomie. Le maillage institutionnel nancéen possède l'atout d'une forte hétérogénéité d'établissements et dispose des avantages fournis par la présence de petites et de grandes structures privées ou publiques, associatives ou non, multispécialisées ou plus recentrées sur un domaine d'expertise. Sur le long terme, l'un des enjeux sera alors de trouver une organisation collective permettant la coexistence de l'ensemble de ces modèles socio-économiques.

Chapitre  
les  
en logem

# CHAPITRE

6

LES BESOINS FUTURS

EN LOGEMENTS

2022 - 2040

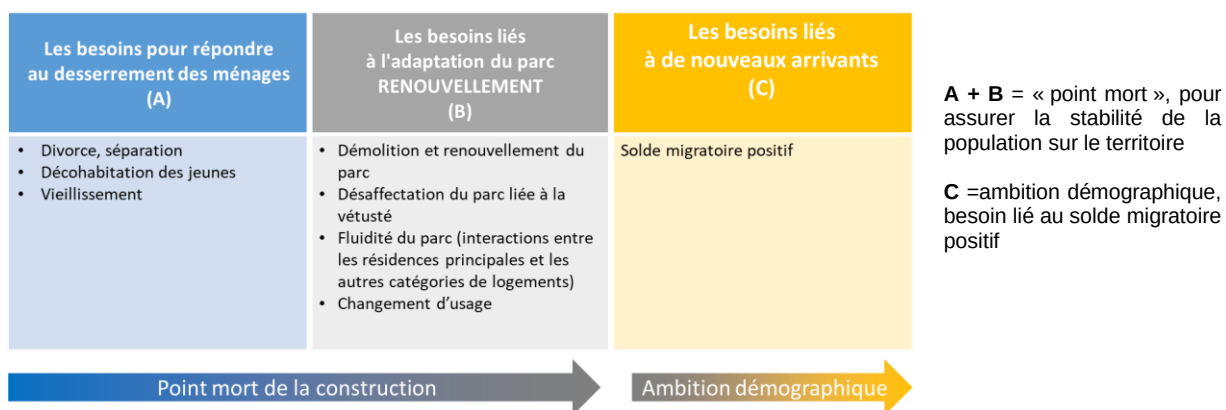
## 1. EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'estimation des besoins en logement de la métropole est fondée sur la méthode du « point mort » de la construction. Par cette méthode, Il s'agit de mesurer, a posteriori, la production de logements nécessaire au territoire pour assurer une stabilité démographique durant la période définie. Le calcul du point mort repose sur 2 facteurs :

- le desserrement des ménages,
- le renouvellement et l'adaptation du parc (compensation de la variation des résidences secondaires et logements vacants nécessaire pour la fluidité du marché, remplacement de logements démolis...),

La somme de ces deux facteurs donne le point mort.

Le projet de développement d'une intercommunalité peut également afficher des ambitions démographiques visant à accueillir de nouveaux habitants extérieurs au territoire (solde migratoire positif). Cet objectif démographique génère un besoin quantitatif en logements supplémentaires à intégrer dans l'estimation des besoins en logements.



### Les hypothèses retenues :

#### ❖ Le point mort

Le calcul du point mort s'appuie sur les hypothèses suivantes fondées sur des tendances observées :

- Sur la période 1982-2006, la taille des ménages dans la métropole nancéenne a diminué de 20 %, (soit - 0,02 personnes par an). Mais entre 2006 et 2018, le rythme de diminution se ralentit car elle est de -0,01 personnes par an, soit deux fois moindre.

Pour la période 2018-2040, l'hypothèse de la poursuite du ralentissement de la baisse de la taille des ménages a été retenue. Deux scénarii sont proposés : une diminution annuelle de -0,008 et -0,007 contre -0,01 constatée entre 2006 et 2018. Cette projection correspond à un ralentissement de 20 à 33 % par rapport à la période précédente. Le nombre moyen d'occupants des résidences principales pourrait varier entre 1,76 et 1,79 en 2034, contre 1,91 en 2018. A partir de 2034, ce ratio connaîtrait une stabilité.

L'évolution des modes de vie explique désormais la baisse de création de nouveaux ménages en France. À titre d'illustration, le développement de la colocation ou la cohabitation prolongée des jeunes chez leurs parents limitent d'autant la formation de nouveaux ménages.

- Rythme de renouvellement retenu s'appuie sur les tendances observées entre 2007 et 2018, soit 0,14 % par an. Les besoins liés au renouvellement du parc sont estimés à un peu plus de 200 unités annuellement.
- Stabilité des résidences secondaires et des logements vacants, pour éviter que la hausse de la vacance ne génère, en compensation, de nouveaux logements à créer. Cela suppose la mise en œuvre d'une politique de résorption de la vacance.

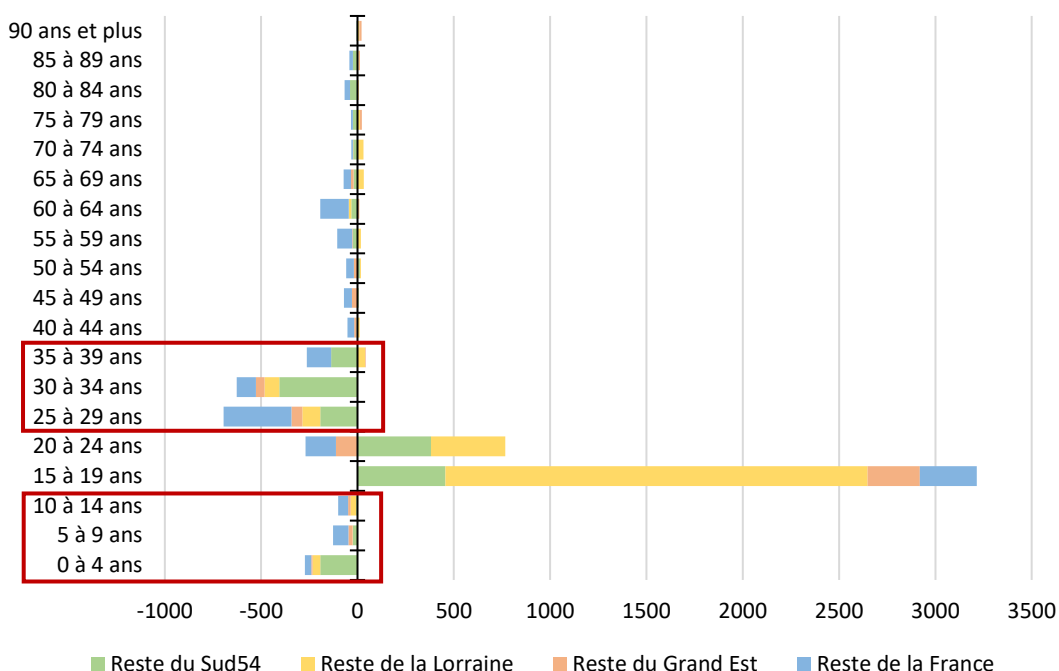
### ▪ L'ambition démographique

Les réflexions menées sur l'évolution démographique du territoire montrent une nette amélioration de son solde migratoire durant la période 2013-2017. Ce flux migratoire positif s'explique principalement par l'arrivée de jeunes lorrains ; étudiants pour la plupart.

Cependant, une analyse détaillée de la trajectoire démographique de la Métropole à partir des migrations résidentielles montre des phénomènes inquiétants pour le dynamisme du territoire :

- Une perte de 300 ménages chaque année au profit du Sud54 (- 735 personnes). Cette perte s'explique principalement par des ménages qui accèdent à la propriété en périphérie.
- L'examen des comportements par âge permet de préciser les profils et les motifs de migration. Les migrations résidentielles entraînent en effet, un déficit important des 25-39 ans, qui s'explique à la fois par l'accession à la propriété en habitat individuel à l'extérieur de la Métropole et par la recherche d'emploi dans d'autres régions françaises.
- Le déficit chronique de la classe d'âge 25-39 ans impacte durablement le territoire. Cette population quitte généralement la métropole avec leurs enfants de 0 à 14 ans. Sur une longue période, la perte démographique engendrée entraîne une baisse des effectifs scolaires et de la fécondité. En effet, les départs de jeunes couples et familles fragilisent le solde naturel (départ cumulé de femmes en âge d'avoir des enfants).

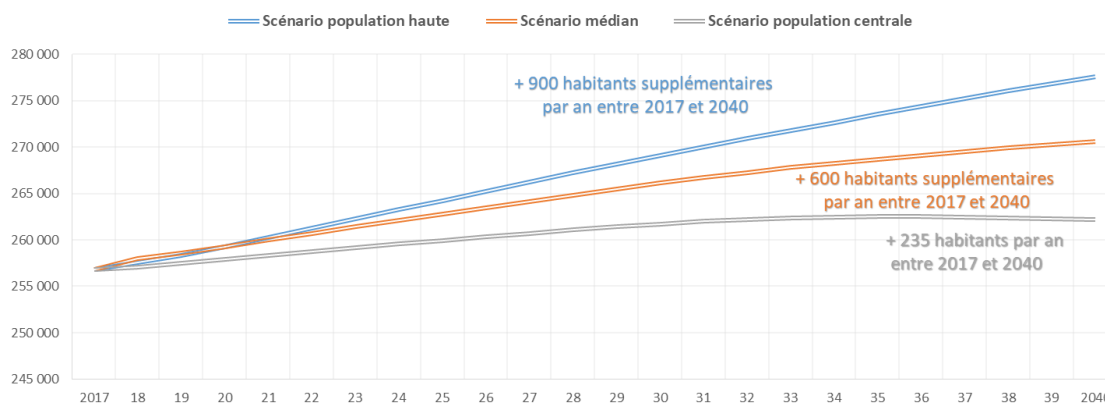
Migrations résidentielles de la Métropole Grand Nancy : solde annuel de personnes par âge entre 2015 et 2017





Aussi, les projections démographiques de l'Insee indiquent une hausse de la population qui pourrait se situer entre 230 et 900 habitants annuellement entre 2017 et 2040 (rappelons que la métropole a enregistré une progression annuelle de 675 personnes entre 2013 et 2018).

**Projection de population 2017-2040 - modèle Omphale 2017 (Insee)  
Métropole du Grand Nancy**



La traduction annuelle en nombre supplémentaire de logements de ces projections démographiques est la suivante :

- Scénario population haute (fécondité en hausse, espérance de vie en hausse, amélioration du solde migratoire) : + 900 habitants par an, soit 515 logements
- Scénario médian (scénario intermédiaire entre « haute et central ») : + 600 habitants par an, soit 340 logements
- Scénario central (fécondité stable, espérance de vie en faible hausse, solde migratoire tendances passées) : + 300 habitants par an, soit 135 logements

S'appuyant sur l'ensemble de ces travaux, et pour permettre au territoire de consolider une dynamique démographique dans le temps, la conférence des maires qui s'est réunie le 21 octobre 2021 a validé les volumes de production suivants :

- 700 à 800 logements pour la stabilité de la population (point mort)
- 300 à 400 logements (supplémentaires) pour la croissance démographique.

#### Estimation des besoins en logements 2018-2040 sur la Métropole du Grand Nancy

|                                                       | Hypothèse 1<br>taille ménages =<br>1,79 en 2040 | Hypothèse 2<br>taille ménages =<br>1,76 en 2040 |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Besoins liés à la diminution de la taille des ménages | 529                                             | 676                                             |
| Besoins liés au renouvellement du parc                | 202                                             | 202                                             |
| Besoins liés aux évolutions démographiques            | 300                                             | 400                                             |
| <b>Besoins globaux en logements</b>                   | <b>1 031</b>                                    | <b>1 278</b>                                    |
| <i>dont récupération de la vacance</i>                | <i>150</i>                                      | <i>150</i>                                      |
| Besoins en constructions neuves                       | 881                                             | 1 128                                           |

La consolidation des différents chiffres permet de calculer les besoins annuels globaux, qui se situent entre 1 000 et 1 280 logements annuellement. La volonté politique de résorber la vacance conduit à proposer la reconquête de 150 logements vacants annuellement. Il en résulte des besoins en construction neuve de l'ordre de 880 à 1 130 annuellement sur la Métropole.

La stratégie démographique de la Métropole est élaborée pour la période 2022-2040. Pour sa mise en œuvre, deux temps ont été identifiés dans une logique de progressivité :

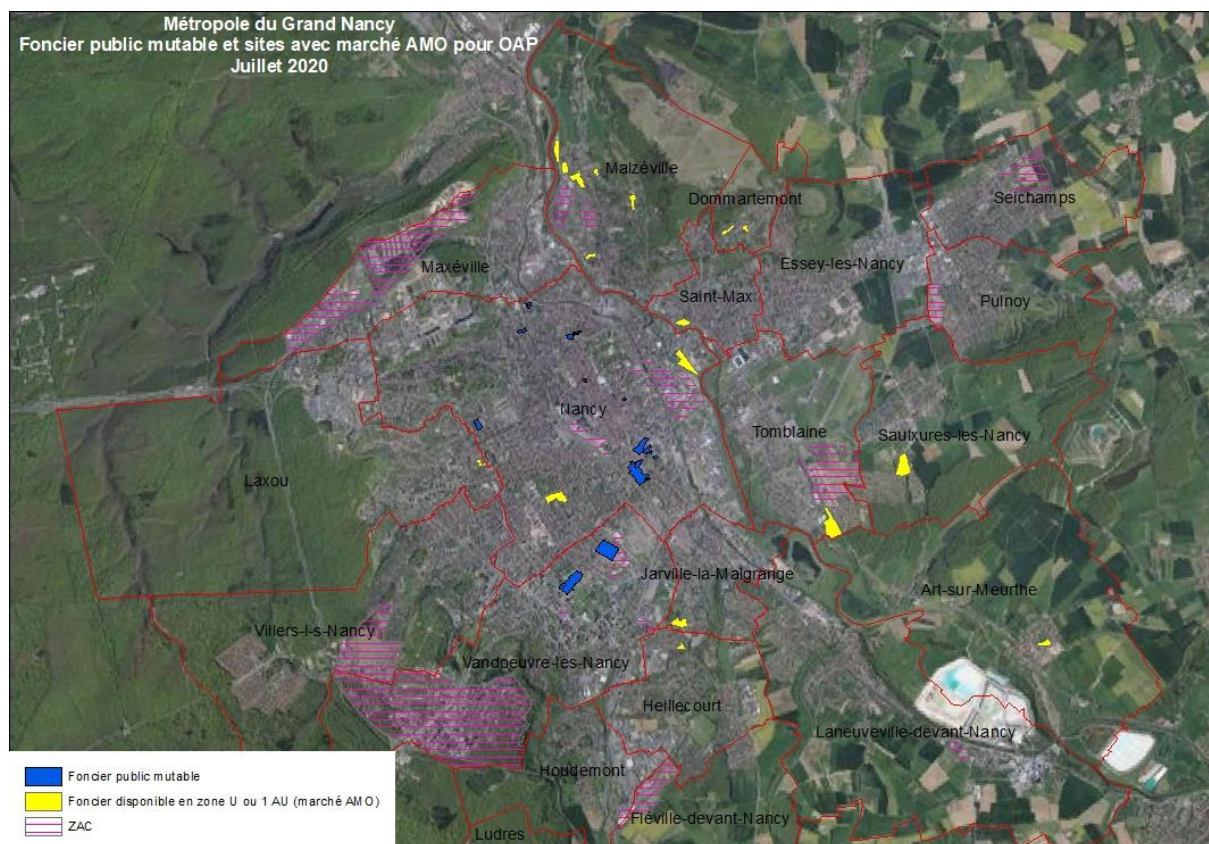
- une production annuelle de 880 logements neufs sur la période 2022-2027 qui correspond à la période du PMH,
- une production annuelle de 1 130 logements à partir de 2028 ; période du PLUiHD. Ce volume de production plus important sera destiné à accompagner l'ambition de croissance démographique de la Métropole

## 2. LE POTENTIEL FONCIER POUR REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS

### ■ Un potentiel de 221 hectares à vocation résidentielle disponible sur le territoire

La totalité du foncier disponible aujourd'hui dans les documents d'urbanisme permettrait de construire entre 10 000 et 14 000 logements, soit 11 à 16 années de production selon l'objectif de production défini pour le PMH et la densité construction retenue. Ce foncier a été classé en trois catégories selon l'échéance d'ouverture à l'urbanisation :

- Court terme : 54 Ha, soit 24 %
- Moyen terme : 116 Ha, soit 53 %
- Long terme : 51 Ha, soit 23 %



Dans le cadre du PLUiHD en cours d'élaboration, ce foncier fait l'objet d'études pour la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Parmi ce stock, les sites mobilisables durant la période du PMH ont été identifiés. Ces derniers offrent une capacité de construction d'un peu plus de 6 400 logements. Il s'agit de terrains qui présentent différents statuts :

- Sites opérationnels : les ZAC métropolitaines avec une capacité résiduelle d'un peu plus de 3000 logements, soit près de la moitié du foncier mobilisable à court terme
- Projets en cours de finalisation,
- Friches et espaces en mutation situés en zone urbaine (dont le foncier public mutable)
- Secteurs couverts par une étude OAP pouvant être ouverts à l'urbanisation dès lors qu'ils sont maîtrisés par un porteur d'un projet.

## Répartition du potentiel foncier mobilisable à court terme

|                       | Foncier disponible              |                                               |                                                   | Part parc privé | Part parc HLM |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                       | Capacité des sites en logements | Contribution des sites dans production totale | Répartition de la production neuve - durée du PMH |                 |               |
| Art-sur-Meurthe       | 89                              | 1,41%                                         | 75                                                | 50              | 28            |
| Dommartemont          | 9                               | 0,14%                                         | 8                                                 | 5               | 2             |
| Essey-lès-Nancy       | 200                             | 3,17%                                         | 168                                               | 115             | 0             |
| Fléville-devant-Nancy | 125                             | 2%                                            | 105                                               | 72              | 34            |
| Heillecourt           | 114                             | 1,81%                                         | 96                                                | 65              | 26            |
| Houdemont             | 100                             | 1,59%                                         | 84                                                | 57              | 28            |
| Jarville-la-Malgrange | 200                             | 3,17%                                         | 168                                               | 104             | 139           |
| Laneuveville          | 160                             | 2,54%                                         | 134                                               | 112             | 20            |
| Laxou                 | 579                             | 9,19%                                         | 485                                               | 331             | 0             |
| Ludres                | 53                              | 0,84%                                         | 44                                                | 30              | 20            |
| Malzéville            | 305                             | 4,84%                                         | 256                                               | 175             | 61            |
| Maxéville             | 62                              | 0,98%                                         | 52                                                | 35              | 0             |
| Nancy                 | 2 629                           | 42%                                           | 2203                                              | 1354            | 556           |
| Pulnoy                | 40                              | 0,63%                                         | 34                                                | 23              | 0             |
| Saint-Max             | 15                              | 0,24%                                         | 13                                                | 9               | 0             |
| Saulxures-lès-Nancy   | 106                             | 1,68%                                         | 89                                                | 61              | 9             |
| Seichamps             | 131                             | 2,08%                                         | 110                                               | 75              | 0             |
| Tomblaine             | 395                             | 6,27%                                         | 331                                               | 226             | 125           |
| Vandœuvre-lès-Nancy   | 669                             | 11%                                           | 561                                               | 468             | 59            |
| Villers-lès-Nancy     | 320                             | 5,08%                                         | 268                                               | 183             | 50            |
| <b>Total</b>          | <b>6 301</b>                    | <b>100,00%</b>                                | <b>5 280</b>                                      | <b>3 550</b>    | <b>1 157</b>  |

Le potentiel foncier identifié permet ainsi de réaliser :

- 1 157 logements HLM
- 3 550 logements privés (y compris les logements abordables et en accession sociale)

Les principes qui guident la politique locale de l'habitat et qui guident cette territorialisation :

- La diversification des produits logements
- L'accompagnement des communes soumises à la loi SRU
- La solidarité intercommunale : toutes les communes participent à la production du logement locatif social
- La satisfaction de l'objectif de mixité sociale, générationnelle, résidentielle et fonctionnelle sur tous les secteurs
- La logique de rééquilibrage territorial du parc de logements

Le foncier identifié offre une capacité théorique de construction d'un peu plus de 6 300 logements ce qui permet de répondre aux besoins identifiés (5.280 logements neufs sur 6 ans).

La totalité du parc privé neuf à construire représente 3.550 logements sur la durée du PMH.

Cet objectif a été réparti au prorata des disponibilités foncières de chaque commune.

Le foncier identifié relève des :

- Sites opérationnels : les ZAC métropolitaines, ou projets de construction identifiés,

- Friches et espaces en mutation situés en zone urbaine (dont le foncier public mutable)
- Secteurs couverts par une étude d'OAP pouvant être ouverts à l'urbanisation dès lors qu'ils sont maîtrisés par un porteur de projet.

Pour le parc HLM, la Métropole doit réaliser au titre de la délégation de compétences :

- 285 logements HLM familiaux / an PLU/PLAI, soit 1.710 logements sur 6 ans.
- et 25 logements en structure / an (personnes âgées, étudiants, logement accompagné...) soit 150 logements sur 6 ans.

Seuls seront territorialisés sur 6 ans les logements familiaux.

Ces logements répondent à la fois au développement de l'offre nouvelle pour répondre aux besoins et à la reconstitution de la vente HLM pour ne pas diminuer l'offre.

▪ **La répartition du potentiel foncier pour la réalisation des logements locatifs sociaux**

Les besoins en logements locatifs sociaux se décomposent en deux catégories : la délégation de compétence et la reconstitution NPRU :

► Au titre de la délégation de compétences :

285 logements HLM familiaux / ans PLU/PLAI

25 logements en structures / an (personnes âgées, étudiants, logement accompagné...)

Seuls seront territorialisés sur 6 ans les logements familiaux soit

$$285 \times 6 = 1.710 \text{ logements}$$

Ces logements répondent à la fois au développement de l'offre nouvelle pour répondre aux besoins et à la reconstitution de la vente HLM pour ne pas diminuer l'offre.

► Au titre du NPRU :

Il est proposé de prendre en compte les logements restant à reconstituer hors site soit :

499 logements (convention initiale + avenant en cours de négociation avec l'ANRU)

Ce sont donc  $1.710 + 499 = 2.209$  logements HLM à territorialiser sur la durée du PMH.

**Avec une priorisation sur 2022-2024 à la reconstitution NPRU**

**Répartition des logements HLM à produire par commune**

|                           | Ventilation des logements HLM    |                                 |                      | Nbre HLM à réaliser |
|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------|
|                           | Capacité foncière pour HLM (52%) | Acquisition Amélioration (24 %) | DIFFUS + VEFA (24 %) |                     |
| Art-sur-Meurthe           | 28                               | 4                               | 4                    | 36                  |
| Dommartemont              | 2                                | 1                               | 1                    | 4                   |
| Essey-lès-Nancy           | 50                               | 0                               | 0                    | 50                  |
| Fléville-devant-Nancy     | 34                               | 5                               | 5                    | 44                  |
| Heillecourt               | 27                               | 14                              | 14                   | 55                  |
| Houdemont                 | 28                               | 5                               | 5                    | 38                  |
| Jarville-la-Malgrange     | 57                               | 0                               | 0                    | 57                  |
| Laneuveville-devant-Nancy | 0                                | 16                              | 16                   | 32                  |
| Laxou                     | 20                               | 0                               | 0                    | 20                  |
| Ludres                    | 20                               | 15                              | 15                   | 50                  |
| Malzéville                | 72                               | 21                              | 21                   | 114                 |
| Maxéville                 | 0                                | 0                               | 0                    | 0                   |
| Nancy                     | 559                              | 332                             | 332                  | 1223                |
| Pulnoy                    | 0                                | 0                               | 0                    | 0                   |
| Saint-Max                 | 0                                | 29                              | 29                   | 58                  |
| Saulxures-lès-Nancy       | 20                               | 10                              | 10                   | 40                  |
| Seichamps                 | 0                                | 12                              | 12                   | 24                  |
| Tomblaine                 | 125                              | 21                              | 21                   | 167                 |
| Vandœuvre-lès-Nancy       | 60                               | 0                               | 0                    | 59                  |
| Villers-lès-Nancy         | 55                               | 41                              | 41                   | 137                 |
| <b>Total Métropole</b>    | <b>1 157</b>                     | <b>526</b>                      | <b>526</b>           | <b>2 209</b>        |

● **Les grands principes retenus pour la territorialisation de la production de logements neufs (y compris des logements HLM familiaux PLUS+PLAi)**

Les logements dont le foncier n'est pas encore identifié (soit 1052 unités) seront réalisés en VEFA et en Acquisition Amélioration (50 % respectivement)

► **Réalisation de 1683 HLM familiaux neufs**

*Dont sur foncier repéré : 1.157 HLM familiaux*

La répartition de ces logements par commune se fait selon les principes suivants :

- 20% sur les communes dont le taux SRU est à 26 %
- 28% sur les communes dont le taux SRU est à 26 %

*Dont en VEFA et en diffus : 526 HLM familiaux*

La répartition de ces logements par commune se fait selon les principes suivants :

- Aucun objectif de production pour les communes dont le taux SRU est inférieur à 26 %
- Pour les autres dont le taux SRU est supérieur à 20%, les 526 logements sont répartis en fonction du poids des résidences principales

► **526 HLM familiaux seront produits par récupération du parc existant en Acquisition-Amélioration :**

- Aucun objectif de production pour les communes dont le taux SRU est inférieur à 26 %
- Pour les autres dont le taux SRU est supérieur à 20%, les 526 logements sont répartis en fonction du poids des résidences principales

**Soit : 2.209 HLM familiaux territorialisés (1157 + 526 +526)**

Ainsi l'exercice de territorialisation permet le développement de 3.924 logements privés (neufs et acquisition amélioration) et de 2.209 logements HLM, soit 6.133 logements sur un objectif global de 6.180 (Rappel besoin annuel de 1030 logements sur 6 ans).

Pour la mise en œuvre de cette territorialisation, des travaux ont d'ores et déjà permis de majorer les taux de logements sociaux sur certaines ZAC métropolitaines, en tenant compte de l'objectif de mixité sociale.

Un travail est en cours, pour mettre en place des secteurs de mixité sociale dans le cadre des modifications de PLU en cours, pour les communes dont le taux de logement social est inférieur à 26% et dans le cadre du PSMV, anticipant le travail du PLUi-HD.

La nouvelle convention de partenariat avec EPFGE permettra de faciliter la mise en œuvre du projet et de renforcer la veille foncière, inhérente à cette territorialisation ambitieuse, pour développer le parc HLM, notamment sur l'acquisition-amélioration. Cette veille foncière sera à amplifier en vue du PLUi-HD.

Consolidation de la territorialisation par filière de production

|                     | Privés       | HLM           | TOTAL        |
|---------------------|--------------|---------------|--------------|
| Neufs               | 3 550        | 1 683         | <b>5 233</b> |
| AA                  | 374          | 526           | <b>900</b>   |
| Non territorialisés |              |               | <b>47</b>    |
| <b>TOTAL</b>        | <b>3 924</b> | <b>2 209*</b> | <b>6 180</b> |



juin 2022

**2022**  
**2027**

## PROGRAMME MÉTROPOLITAIN DE L'HABITAT

DIAGNOSTIC

**SCALEN**  
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES  
NANCY SUD LORRAINE

**métropole  
GrandNancy**

LES ATELIERS DU BRAS VERT  
49 bd d'Austrasie • CS 20516 • 54008 NANCY Cedex  
Tél. : 03 83 17 42 00 • [contact@agencescalen.fr](mailto:contact@agencescalen.fr)  
[www.agencescalen.fr](http://www.agencescalen.fr)

22-24, viaduc Kennedy • CO 80036  
54035 NANCY cedex  
Tél. : 03 83 91 83 91  
[www.grandnancy.eu](http://www.grandnancy.eu)