

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## CAHIER THÉMATIQUE DÉMOGRAPHIE & HABITAT



BP 90016 - 54470  
Thiaucourt Regnieville Cedex

03 83 81 91 69  
accueil@cc-madetmoselle.fr  
www.cc-madetmoselle.fr

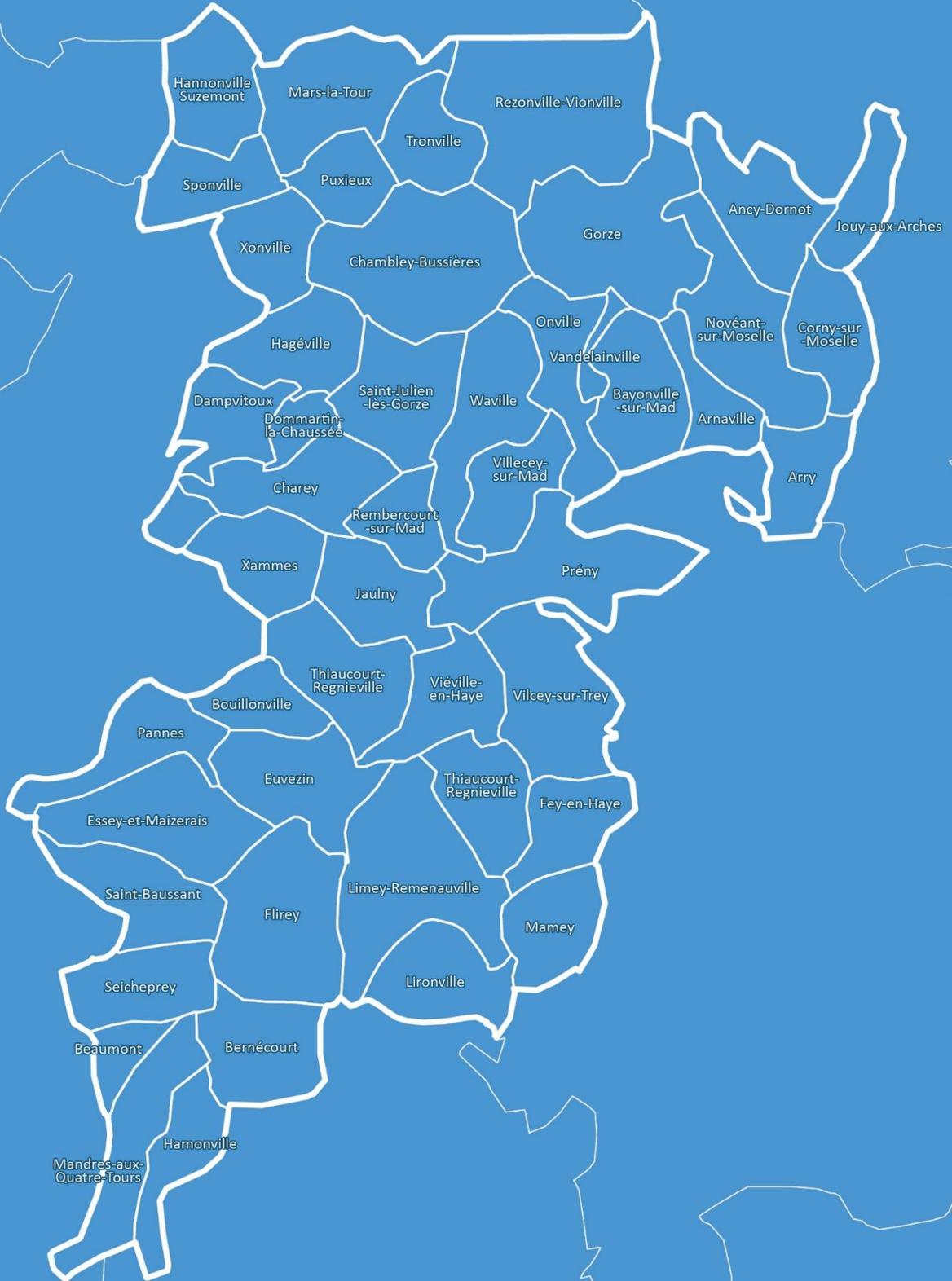
**PROCÉDURE EN COURS**  
Élaboration du PLUi

**Projet arrêté en  
Conseil  
Communautaire le  
06 mars 2025**

**Prescription**  
D.C.C. 28/05/2019



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. DÉMOGRAPHIE ET HABITAT</b>	<b>5</b>
<b>1.1. L'évolution et le profil de population</b>	<b>5</b>
A. Une tendance démographique à la baisse sur la dernière décennie	5
B. Facteurs de l'évolution démographique : soldes migratoire et naturel	10
C. Une augmentation de la part des 50 ans et plus entre 1999 et 2016	15
D. Un profil socio-économique un peu plus favorisé que celui des territoires limitrophes	17
E. Des échanges de populations s'effectuant en majorité avec la métropole messine	19
<b>1.2. Le profil et la structure des ménages</b>	<b>21</b>
A. Une baisse continue du nombre de personnes par ménage	21
B. Une augmentation des ménages qui se couple de moins en moins à celle de la population	22
C. Des créations de logements qui ne s'accompagnent pas toujours d'un gain de population	22
D. Une part relativement importante de couples avec enfants	23
E. Une nécessaire production de logements pour maintenir le niveau de population	28
<b>1.3. Les grandes caractéristiques du parc de logements</b>	<b>30</b>
A. Une faible part d'appartements mais en progression	30
B. Une part majoritaire de grands logements qui s'accroît	32
E. Une majorité de grands logements face à une réduction de la taille de ménages	34
F. Près de 80% des résidences principales occupées par leur propriétaire	34
G. Une offre locative dont les proportions limitent les mobilités résidentielles	37
H. Une offre en logements sociaux se concentrant dans 8 communes	38
I. Un taux de vacance des logements dans la moyenne nationale	42
<b>1.4. L'état et l'évolution du parc de logements</b>	<b>48</b>
A. Un Parc Privé Potentiellement Indigne en baisse constante depuis 2007	48
B. Une part relativement faible de logements affichant une bonne performance énergétique	48
C. Seulement 8 % des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans sur le territoire	49
D. Le nombre de logements progresse plus vite que la population	51
E. Un rythme de construction similaire à celui des territoires voisins	52
F. Une dynamique de construction principalement tournée sur l'habitat pavillonnaire	55
G. Un coût de l'immobilier sous influence de la métropole messine et du sillon mosellan	56
H. Des loyers moins importants que les moyennes départementales	57
I. Une baisse significative des terrains à bâtir depuis 2008	58

<b>1.5. Les démarches guidant et influençant le devenir du parc de logement</b>	<b>61</b>
A. Schéma de Cohérence de l'Agglomération Messine (SCoTAM)	61
B. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (2018-2021)	62
C. Autres actions d'amélioration de l'habitat portées par la CCM&M	63
<b>2. SYNTHÈSE DES ENJEUX</b>	<b>64</b>

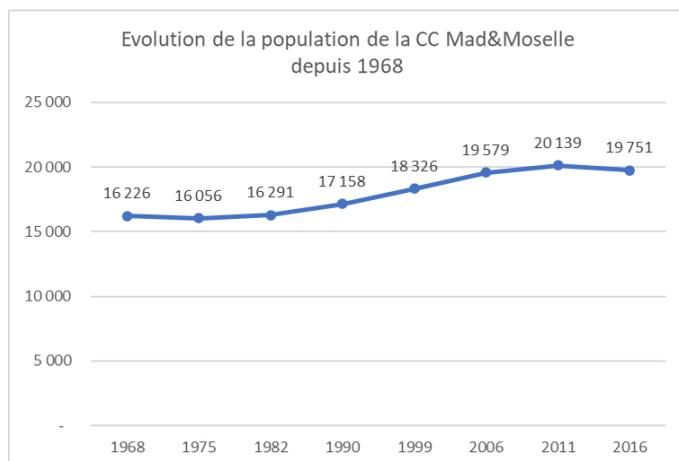
# 1. DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

## 1.1. L'ÉVOLUTION ET LE PROFIL DE POPULATION

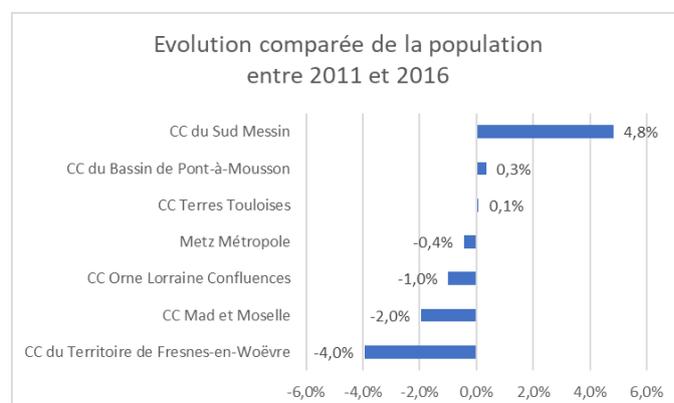
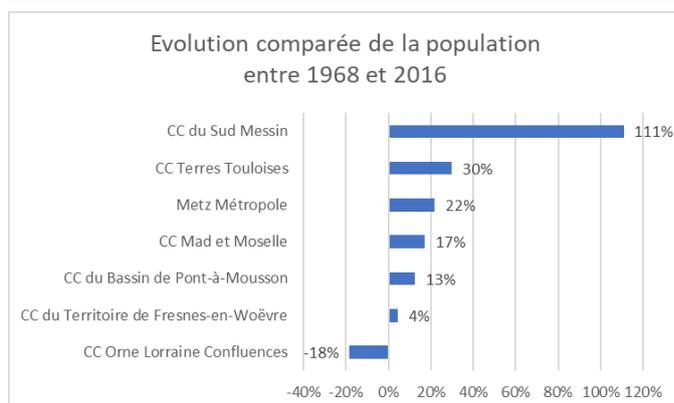
L'évolution de la population est établie à partir du recensement de la population réalisé par l'INSEE. Ce bilan démographique donne la population de la France estimée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année depuis 1968.

Le profil de la population est constitué des principaux indicateurs démographiques du territoire : catégories socio-professionnelles, populations par tranches d'âges, taux de chômage, revenus médian.

### A. Une tendance démographique à la baisse sur la dernière décennie



La Communauté de Communes Mad & Moselle connaît **une progression constante de sa population depuis 1975**, hormis sur la dernière période intercensitaire 2010-2019. La population est en hausse de **17 % en près de 50 ans**, ce qui constitue une progression **plus importante** que celle de la Moselle (+7,6 %), de Meurthe-et-Moselle (+4 %) ou encore de la région Grand Est (+11,9 %).



Entre 2011 et 2016, la tendance s'inverse : **le territoire de Mad & Moselle connaît un recul de sa population de 3,4 %**, ce qui s'inscrit dans les dynamiques des intercommunalités voisines, entre celle de la CC du Territoire de Fresnes-en-Woëvre (Meuse), de -4 %, et celle de la CC Orne Lorraine Confluences (Meurthe-et-Moselle), de -1 %.

Seule la CC du Sud Messin connaît une progression importante de +4,8 %.

Les communautés de communes meurthe-et-mosellanes du Bassin de Pont-à-Mousson et des Terres Toulouises, ainsi que Metz Métropole, sont, quant à elles, plutôt stables.

Source : INSEE RP 2016

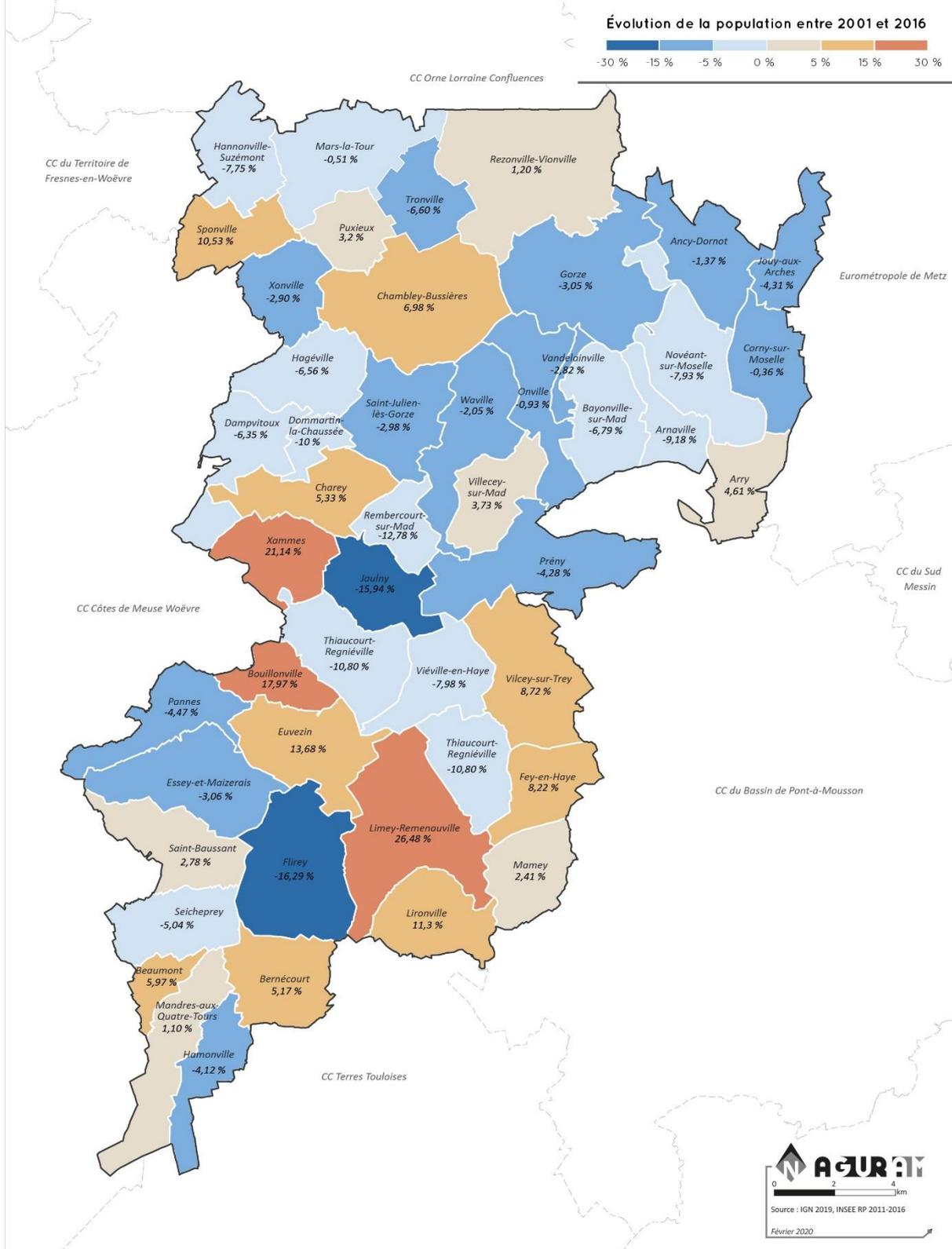
**Au sein du territoire de Mad & Moselle, l'évolution de la population entre 2011 et 2016 varie nettement d'une commune à l'autre, oscillant entre -16 % pour Flirey, commune de 149 habitants et + 26 % à Limey-Remenauville (277 habitants) :**

- ◇ **5 communes ont connu une baisse de leur population de plus de 10 %**, dans le secteur de Thiaucourt-Regniéville : Flirey et Jaulny (-16 %), Rembercourt-sur-Mad (-13%), Thiaucourt-Regniéville (-11 %) et Dommartin-la-Chaussée (-10 %).
- ◇ **18 communes connaissent une baisse modérée, comprise entre -3 et -9 % :**
  - ◆ **Des communes autour du Rupt de Mad :** Arnaville (-9 %), Bayonville-sur-Mad (-7 %), Vandelainville (-3 %), Saint-Julien les Gorze (-3 %)
  - ◆ **Le secteur nord-ouest**, formé par les communes de Xonville (-3 %), Hagéville (-7 %) et Dampvitoux (-6 %) ;
  - ◆ **Le secteur sud-ouest** avec les communes de Pannes (-4 %), Essey-et-Maizerais (-3 %), Seicheprey (-5 %) ;
  - ◆ **Le secteur Novéant-sur-Moselle** (-8 %), **Gorze** (-3 %) ;
  - ◆ Jouy-aux-Arches (-4 %), Hannonville-Suzémont au nord-ouest (-8 %), Tronville au nord (-7 %), Prény (-4 %), Viéville-en-Haye (-8 %), Hamonville (-4 %).
- ◇ **8 communes sont stables :**
  - ◆ **La majorité au nord de l'EPCI** (Rezonville-Vionville (1 %), Corny-sur-Moselle (0 %), Mars-la-Tour, Onville et Ancy-Dornot (-1 %), Waville (-2 %)) ;
  - ◆ **2 communes au sud :** Mamey (+2 %) et Mandres-aux-Quatre-Tours (1 %).
- ◇ **11 communes connaissent une croissance modérée :**
  - ◆ Le secteur de Chambley-Bussières (+7 %) et Puxieux (+3 %) ;
  - ◆ Le secteur de Fey-en-Haye (+8 %) et Vilcey-sur-Trey (+9 %) ;
  - ◆ Le secteur de Bernécourt (+5 %), Saint-Baussant (+3 %) et Beaumont (+6 %) au sud.
  - ◆ Charey (+5 %) et Villecey-sur-Mad (+4 %) ;
  - ◆ Le front Est avec Arry (+5 %).
- ◇ **6 communes enregistrent une croissance importante de leur population :** 4 communes au sud de Thiaucourt-Regniéville avec Limey-Remenauville (+26 %), Bouillonville (+18 %), Euvezin (+14 %), Lironville (+11 %), ainsi que Xammes (+21 %) et Sponville (+11 %) au nord de l'intercommunalité.

**En valeur absolue, c'est à Limey-Remenauville que l'on enregistre la plus forte croissance de population** avec une hausse de 58 habitants.

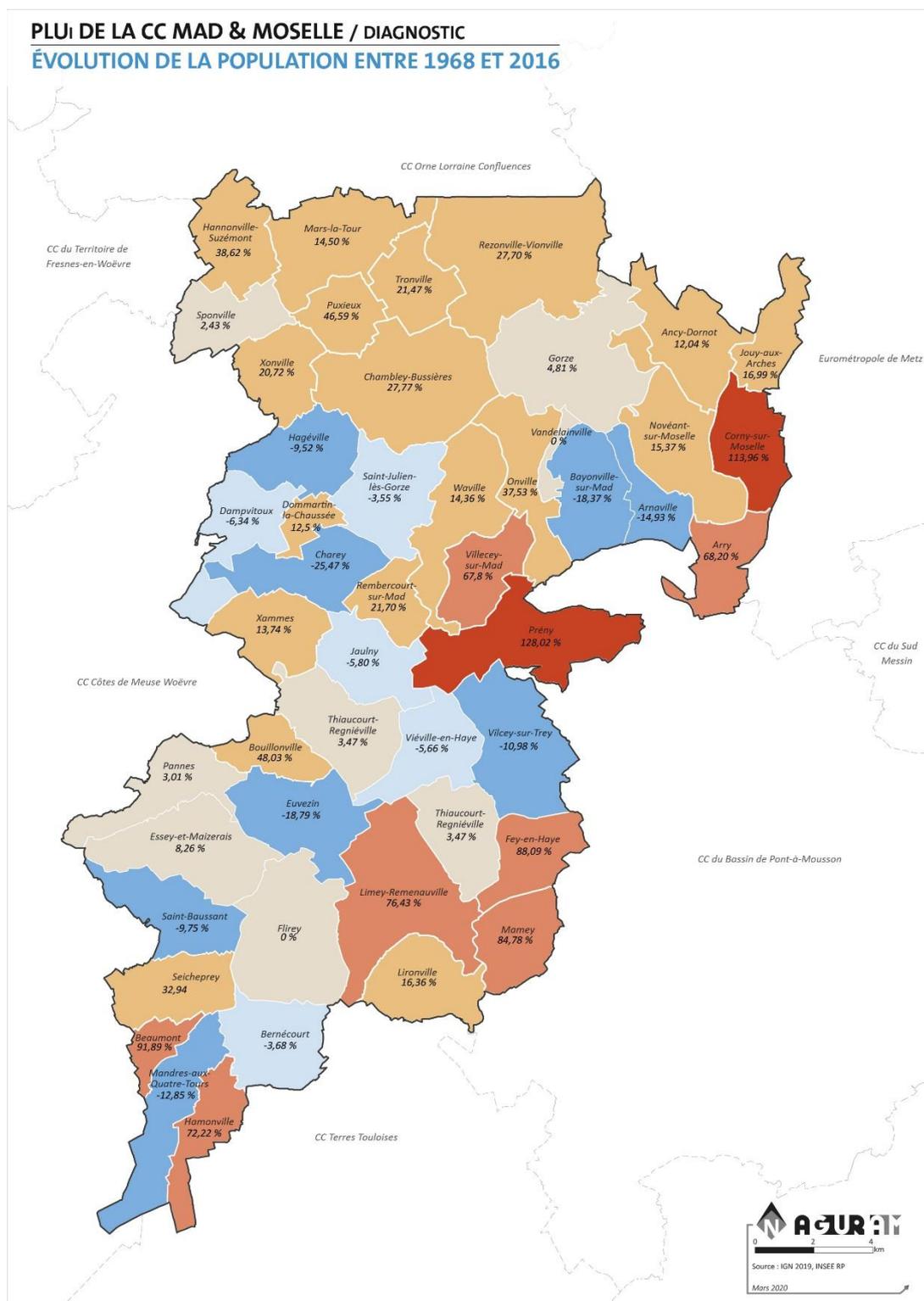
À contrario, **Novéant-sur-Moselle a connu la plus forte diminution de sa population** avec une perte de 157 habitants, passant de 1 980 habitants en 2011 à 1 823 habitants en 2016, suivie par Thiaucourt-Regniéville qui a perdu 137 habitants (1 268 habitants en 2011, 1 131 en 2016).

**PLUI DE LA CC MAD & MOSELLE / DIAGNOSTIC**  
**ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2011 ET 2016**



Sur une période longue (1968-2016), les hausses de population les plus marquées se situent plutôt :

- ◇ **À l'est** : Arry (+68 %), Corny-sur-Moselle (+114 %), Jouy-aux-Arches (+17 %) ce qui s'explique par l'influence de Metz Métropole ;
- ◇ **Au sud-est** : Mamey (+85 %), Fey-en-Haye (+88 %), Limey-Remenuville (+76 %), l'influence est ici celle de Pont-à-Mousson ;
- ◇ **Au nord de l'EPCI** (Hannonville-Suzémont (+39 %), Xonville (+21 %), Puxieux (+47 %), Tronville (+21 %), Rezonville-Vionville (+28 %), Chambley-Bussièrès (+28 %) et Onville (+38 %) ;
- ◇ **Au centre de l'EPCI** avec Prény (+128 %), Villecey-sur-Mad (+68 %) et Rembercourt-sur-Mad (+22 %).

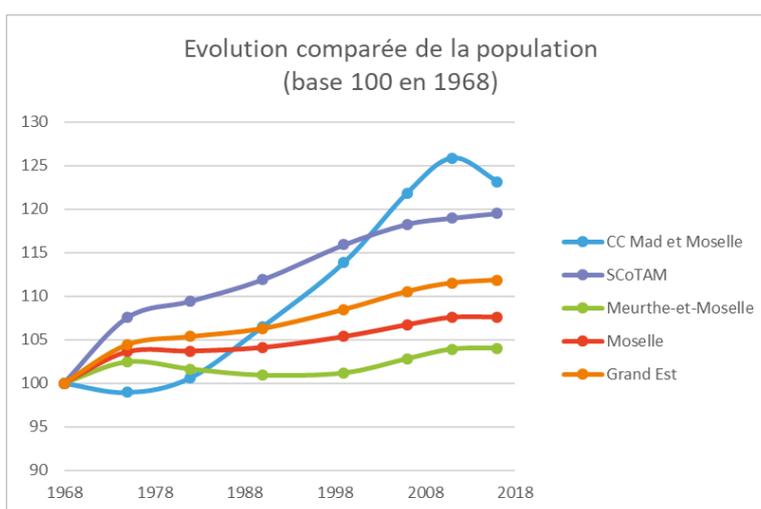


TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN

	CC Mad & Moselle	SCoTAM	Meurthe-et-Moselle	Moselle	Grand Est
<b>1968-1975</b>	-0,15	1,05	0,34	0,51	0,62
<b>1975-1982</b>	<b>0,24</b>	0,25	-0,11	0,01	0,13
<b>1982-1990</b>	<b>0,71</b>	0,28	-0,09	0,05	0,11
<b>1990-1999</b>	<b>0,74</b>	0,39	0,03	0,13	0,23
<b>1999-2006</b>	<b>0,97</b>	0,29	0,23	0,19	0,27
<b>2006-2011</b>	<b>0,65</b>	0,12	0,21	0,16	0,18
<b>2011-2016</b>	-0,43	0,09	0,02	0,00	0,06

Source : INSEE RP 2016

Hormis entre 1968 et 1975, et entre 2011 et 2016, ce taux de variation de la population a **toujours été supérieur aux territoires de référence**. Cette situation est particulièrement marquée sur la période 1982-2011. Au contraire, sur la **dernière période** intercensitaire, la CC Mad & Moselle présente un **taux de variation négatif**, tandis que les autres territoires sont stables.



Source : INSEE RP 2016

VARIATION BRUTE DE LA POPULATION (NOMBRE D'HABITANTS)

	CC Mad & Moselle	SCoTAM	Meurthe-et-Moselle	Moselle	Grand Est
<b>1968-1975</b>	-170	25 545	17 139	35 059	218 866
<b>1975-1982</b>	235	6 414	-5 729	816	46 892
<b>1982-1990</b>	867	8 419	-5 021	4113	46 074
<b>1990-1999</b>	1 168	13 642	1 836	12 145	108 934
<b>1999-2006</b>	1 253	8 020	11 523	13 329	103 222
<b>2006-2011</b>	560	2 435	7 822	8 370	48 920
<b>2011-2016</b>	-388	1 790	697	125	16 105

Source : INSEE RP 2016

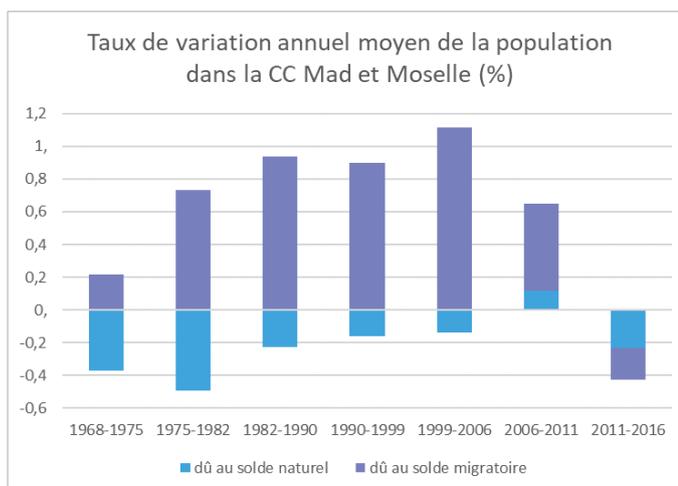
Synthèse

- Le territoire de Mad & Moselle a gagné 18 % de population depuis 1968.
- On observe une forte phase de croissance sur la période 1975-2011 avec le développement du parc de logements dans plusieurs communes (à l'est, au sud-est, au nord et au centre de l'EPCI).
- Pour la première fois depuis 1975, la population de l'EPCI décline sur la dernière période intercensitaire : - 2 % entre 2011 et 2016.

## B. Facteurs de l'évolution démographique : soldes migratoire et naturel

Depuis 1968, l'EPCI affiche un solde naturel toujours négatif, hormis entre 2006 et 2011. Le solde migratoire est très irrégulier et quasiment toujours positif excepté sur la dernière période intercensitaire. Jusqu'en 2011, il a toujours compensé le solde naturel hormis entre 1968 et 1975.

La combinaison de ces deux soldes négatifs entre 2011 et 2016 explique la baisse de population observée. Ceci traduit un faible développement du parc de logements couplé à la réduction de la taille des ménages (un logement accueille moins de personnes qu'il y a quelques années). Le vieillissement de la population peut expliquer le solde naturel négatif observé.



Source : INSEE RP 2016

### TAUX DE VARIATION ANNUEL DE LA POPULATION

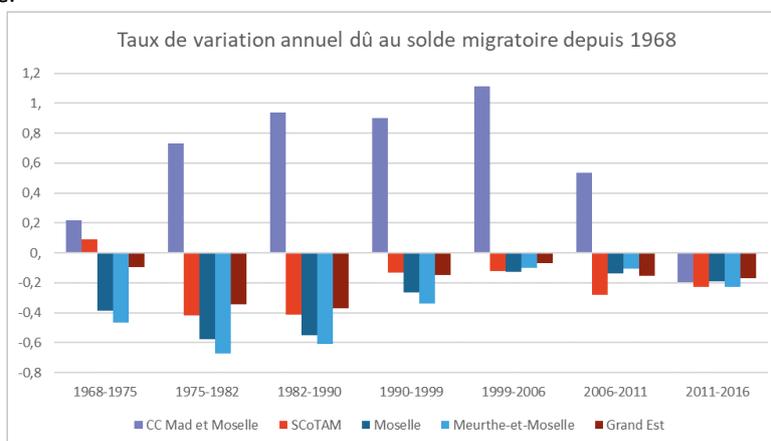
Périodes	CC Mad & Moselle		SCoTAM		Moselle		Meurthe-et-Moselle		Grand Est	
	dû au solde naturel	dû au solde migratoire	dû au solde naturel	dû au solde migratoire	dû au solde naturel	dû au solde migratoire	dû au solde naturel	dû au solde migratoire	dû au solde naturel	dû au solde migratoire
1968-1975	-0,37	0,22	0,95	0,09	0,89	-0,38	0,81	-0,46	0,71	-0,09
1975-1982	-0,49	0,73	0,66	-0,42	0,59	-0,58	0,56	-0,67	0,47	-0,34
1982-1990	-0,23	0,94	0,69	-0,41	0,6	-0,55	0,52	-0,61	0,48	-0,37
1990-1999	-0,16	0,9	0,52	-0,13	0,4	-0,27	0,37	-0,34	0,38	-0,15
1999-2006	-0,14	1,11	0,41	-0,12	0,31	-0,13	0,33	-0,1	0,34	-0,07
2006-2011	0,12	0,53	0,4	-0,28	0,3	-0,14	0,32	-0,11	0,33	-0,15
2011-2016	-0,23	-0,19	0,31	-0,23	0,19	-0,19	0,25	-0,23	0,23	-0,17

Source : INSEE RP 2016

### B.1. Un solde migratoire qui a longtemps porté la croissance démographique

Le **solde migratoire** correspond à la différence entre le nombre de personnes qui ont emménagé sur la commune et celles qui en sont parties au cours de la période intercensitaire.

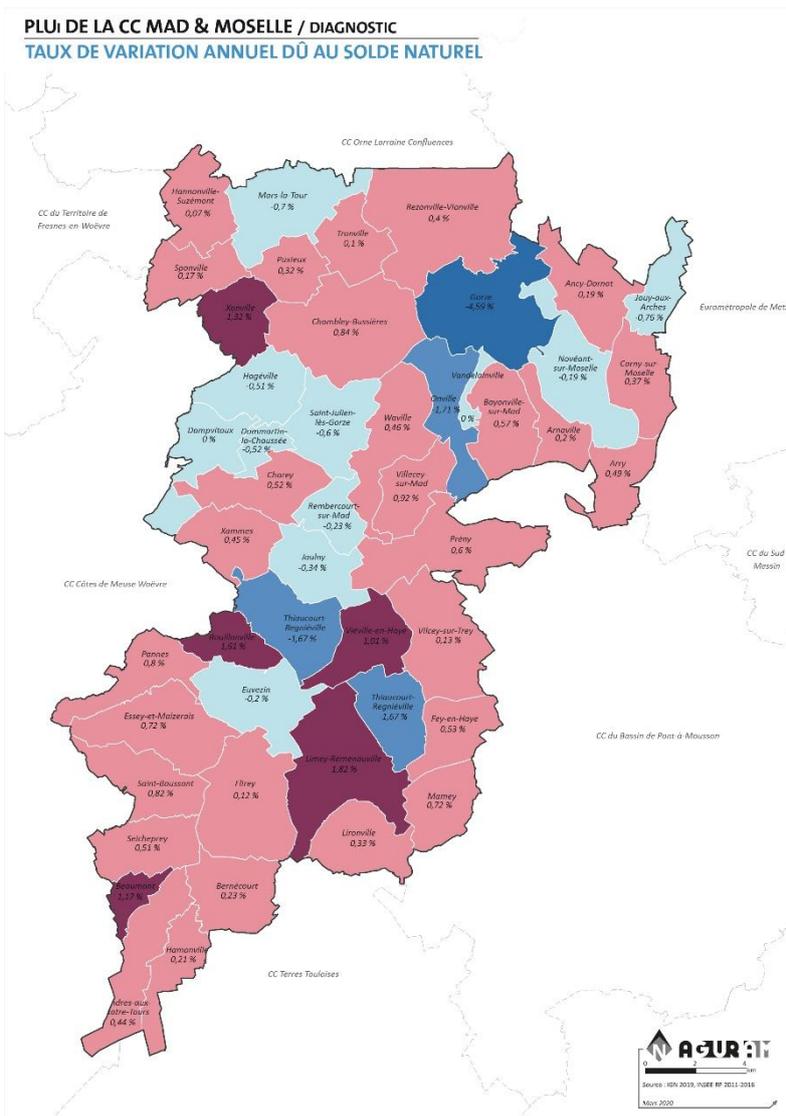
Le solde migratoire annuel du territoire de Mad & Moselle est **presque toujours supérieur à ceux du SCoTAM, de la Moselle, et du Grand Est** hormis sur la période 2011-2016 où il est inférieur à ceux du Grand Est et de la Meurthe-et-Moselle.



Source : INSEE RP 2016

Au sein de l'EPCI, entre 2011 et 2016, c'est à **Gorze, Xammes, Limey-Remenauville et Euvezin** que l'on trouve **les taux de variation du solde migratoire les plus élevés** (respectivement 4,0 %, 3,5 %, 3,0 % et 2,8 %).

Gorze a connu une hausse de 238 habitants via son solde migratoire qui n'a toutefois pas compensé le solde naturel négatif (-275 habitants). La population a donc perdu 37 habitants entre 2011 et 2016).



Les 3 autres communes sont des **communes rurales, accueillant moins de 300 habitants** (Xammes : 149 habitants, Limey-Remenauville : 277 habitants, Euvezin : 108 habitants). **La construction de quelques logements implique alors un apport de population important et soudain, lié au solde migratoire** (respectivement 23, 36 et 14 habitants).

Cumulées avec leurs soldes naturels, **30 communes sur 47 affichent un solde migratoire négatif**. Ceci est **fréquent lorsque la population d'une commune vieillit, et présente un faible renouvellement** de population : les enfants grandissent et quittent le village, tandis que les parents demeurent sur place. Ce phénomène est encore **plus marqué** lorsque la commune s'est développée **sous forme de lotissements importants** et non échelonnés dans le temps.

Flirey et Jaulny présentent un taux de variation du au solde migratoire négatif très important (-3,6 et -3,1 % respectivement), soit une perte de 30 et 36 habitants due à ce solde.

EXEMPLE D'URBANISATION : LIMEY-REMENAUVILLE EN 1971 ET 2023

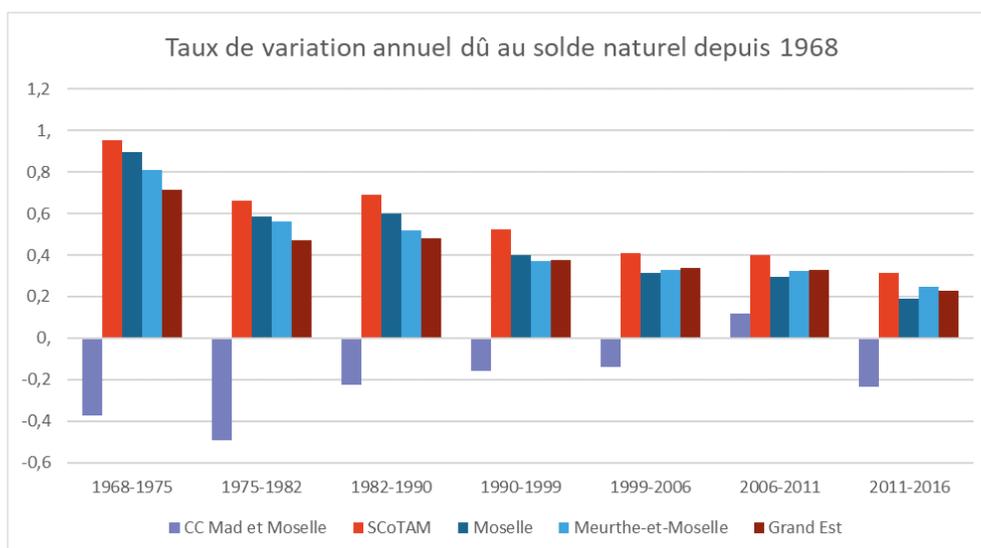


Source : remonterletemps.ign.fr

B.2. Un solde naturel négatif depuis de nombreuses années

Le **solde naturel** correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

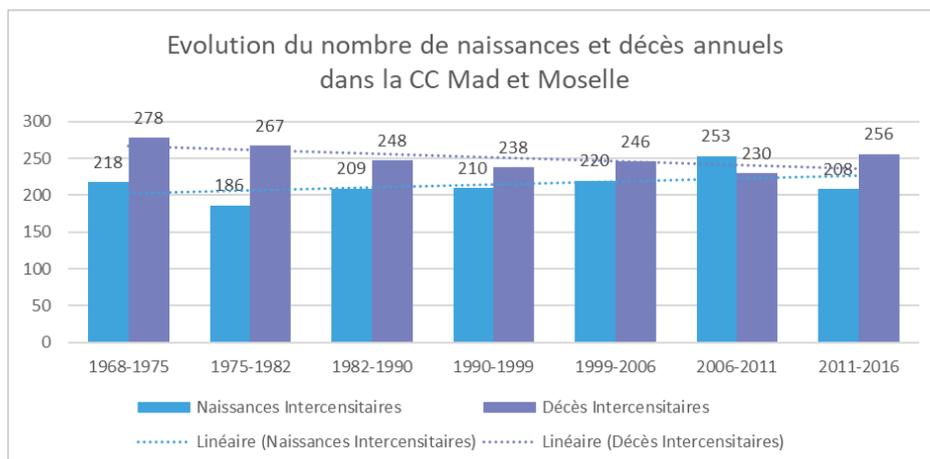
Depuis 1968, l'EPCI a quasiment toujours connu un **solde naturel négatif (hormis entre 2006 et 2011)**, contrairement aux territoires de référence.



Source : INSEE RP 2016

**Le nombre moyen de naissances dans l'EPCI affiche une tendance à la hausse** depuis les années 1975 hormis sur la dernière période intercensitaire. **La tendance est inversée pour les décès.**

Cette dynamique démographique montre que **la population en âge d'avoir des enfants est en baisse sur la période la plus récente.** Ceci est à mettre en lien avec le développement du parc de logements de l'EPCI qui n'a pas permis de compenser les dynamiques naturelles de la population.



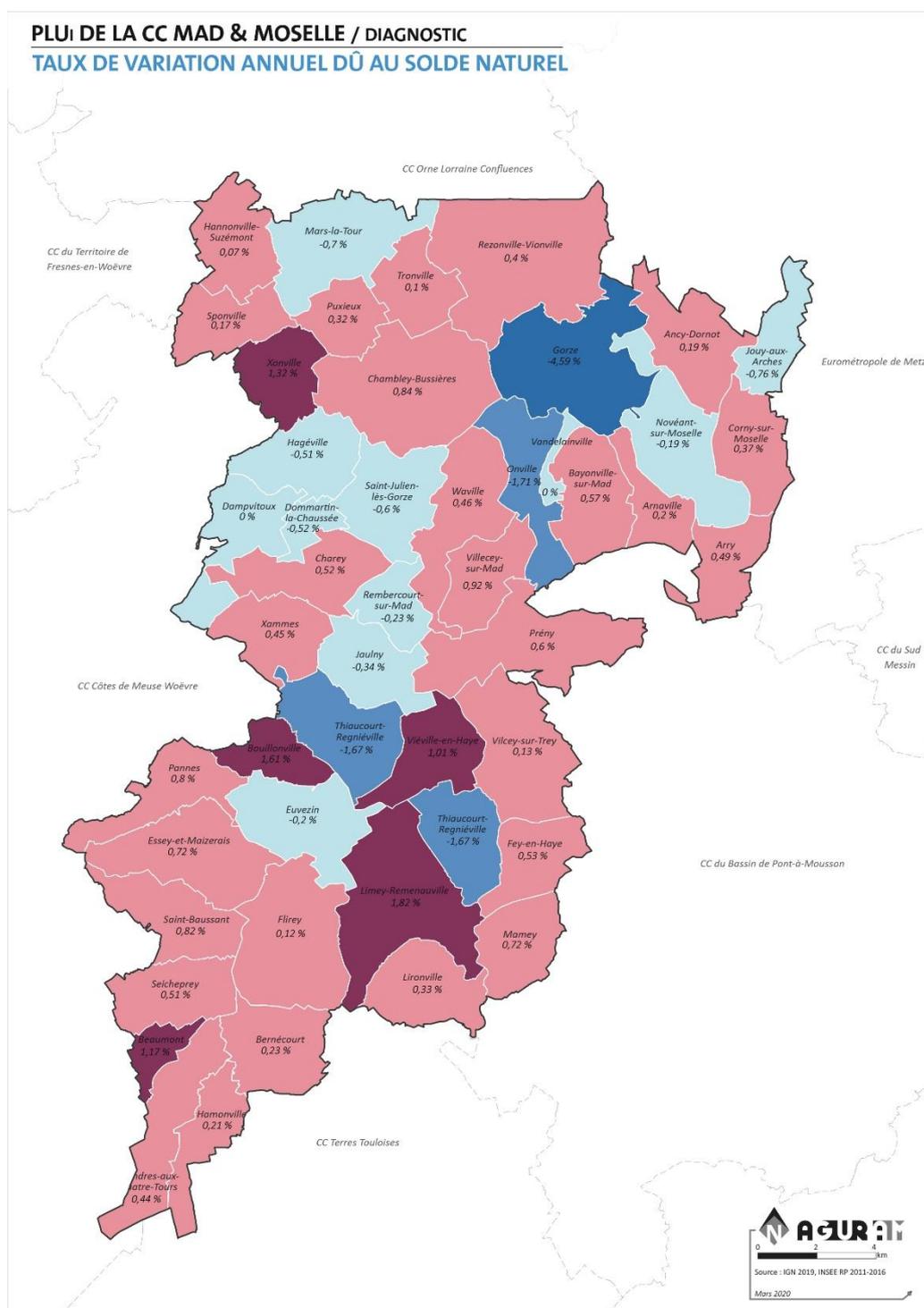
Source : INSEE RP 2016

Sur la période 2011-2016, **12 communes** de la CC Mad & Moselle affichent un **solde naturel négatif** :

- ◆ Gorze (-275 habitants) ;
- ◆ Onville (-46 habitants) ;
- ◆ Thiaucourt-Regniéville (-101 habitants) ;
- ◆ Jouy-aux-Arches (-58 habitants) ;
- ◆ Mars-la-Tour (-34 habitants) ;
- ◆ Saint Julien-lès-Gorze (-5 habitants) ;
- ◆ Dommartin-la-Chaussée (-1 habitant) ;
- ◆ Hagéville (-3 habitants) ;
- ◆ Jaulny (-4 habitants) ;
- ◆ Rembercourt-sur-Mad (-2 habitants) ;
- ◆ Euvezin (-1 habitant) ;
- ◆ Novéant-sur-Moselle (-18 habitants).

**Parmi les 36 communes ayant connu un solde naturel positif, 18 ont connu une progression de moins de 5 habitants entre 2011 et 2016.**

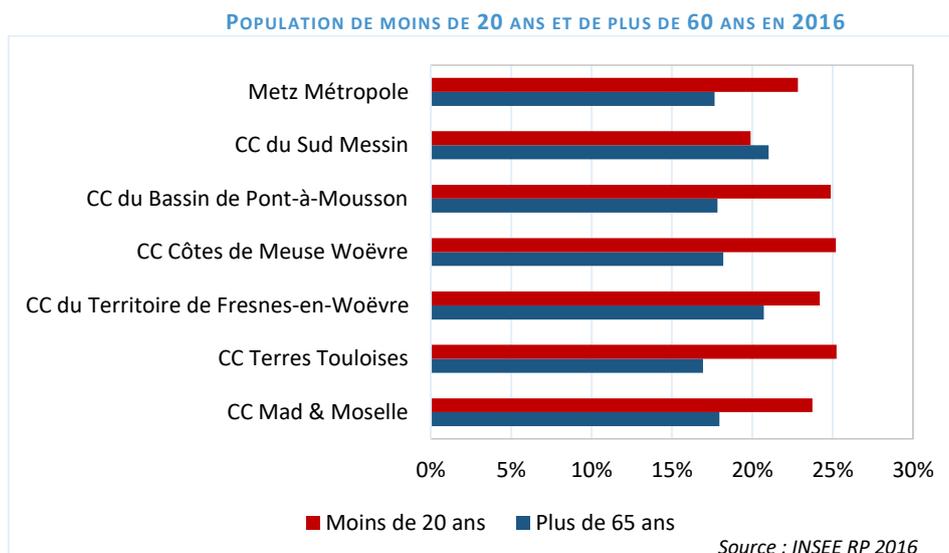
**Corny-sur-Moselle** a connu, en volume, la **plus forte progression** de son solde naturel avec une hausse de 41 habitants. Les communes ayant enregistré **les plus forts taux de variation annuels dus à leur solde migratoire** sont **Limey-Remenuville** (+1,82 % soit + 22 habitants) et **Bouillonville** (+1,61 %, + 11 habitants).



Synthèse

- Depuis 1968, le solde naturel a toujours été négatif hormis sur la période 2006-2011 ;
- le solde migratoire est irrégulier dans le temps, mais positif depuis 1968 excepté sur la dernière période intercensitaire ;
- les évolutions des soldes migratoires et naturels sont généralement à contre-courant des évolutions constatées dans le SCoTAM, la Meurthe-et-Moselle, la Moselle et le Grand Est.

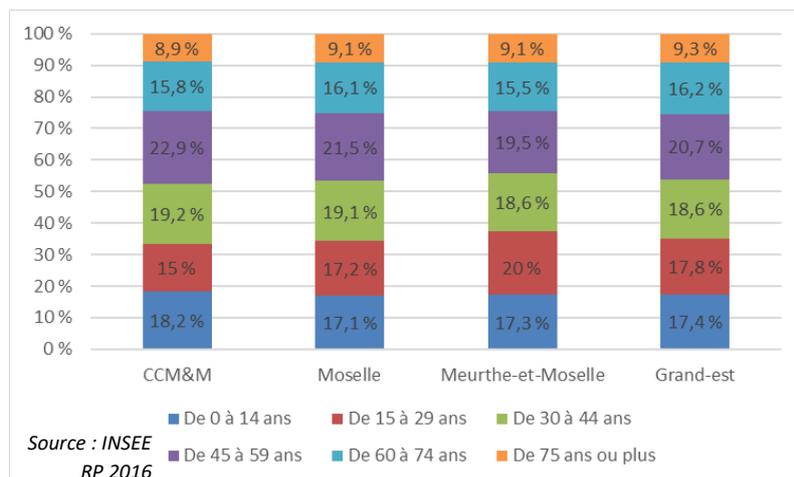
C. Une augmentation de la part des 50 ans et plus entre 1999 et 2016



Sur la part des **moins de 20 ans**, la **CC Mad & Moselle se classe plutôt dans une moyenne basse (24 %)**, par rapport aux territoires voisins, juste derrière la CC Terres Toulouises, la CC du Bassin de Pont-à-Mousson, et la CC des Côtes de Meuse-Woëvre (25 %). Toutefois, elle concentre **une part plus importante** de moins de 20 ans **que Metz Métropole et la CC du Sud Messin**.

S’agissant de la part des **plus 65 ans**, avec 18 %, **le territoire de Mad & Moselle se situe dans la moyenne**, en comparaison des territoires limitrophes. Seules les CC du Sud Messin et du Territoire de Fresnes-en-Woëvre concentrent une part plus importante de plus de 65 ans : 21 %.

**ANALYSE COMPARÉE DE LA RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSE D’ÂGE EN 2016**



La **structure de population** de l’ECPI est proche de celle des territoires de comparaison (départements et région), avec toutefois **une part de jeunes adultes (15-29 ans) moins importante**.

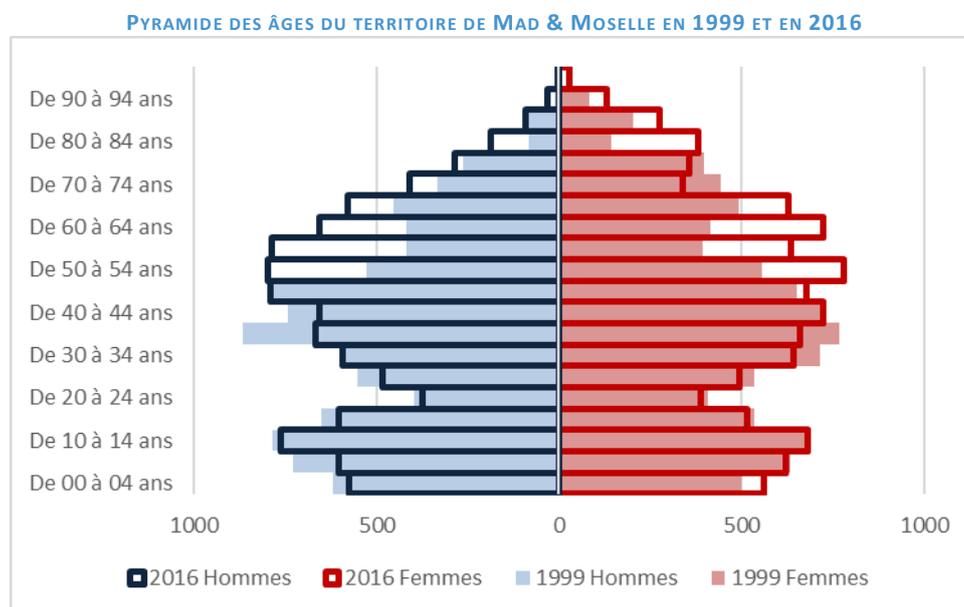
Cette déconnexion peut s’expliquer par le fait que la population étudiante quitte le domicile familial pour poursuivre ses études.

Cette tranche d’âge correspond également à l’entrée dans la vie active de jeunes adultes, qui induit souvent un départ du domicile parental, par choix, ou en raison de

l’éloignement du lieu de travail dans une zone d’emploi plus importante.

S’agissant des autres classes d’âges, on observe une part des **45 à 59 ans plus importante** : 22,9 % contre de 19,5 à 21,5 % pour les territoires de référence.

Cette répartition des classes d'âges est à **mettre en regard du chiffre témoignant de l'ancienneté d'emménagement** de chaque ménage dans son logement : plus de 60 % d'entre eux sont installés dans leur logement depuis 10 ans ou plus sur le territoire. **En corrélant ce chiffre à un solde migratoire négatif** entre 2011 et 2016, cela se traduit par un **certain vieillissement de la population** de Mad & Moselle, qui **se lit aisément à travers l'analyse de l'évolution de la pyramide des âges** entre 1999 et 2016 :



Source : INSEE RP 1999-2016

L'évolution de la pyramide des âges de Mad & Moselle entre 1999 et 2016 démontre une **nette augmentation des classes d'âge des 50 ans et plus**.

Si le territoire de l'EPCI est propice à l'accueil de familles (18 % de la population âgée entre moins de 5 ans et 14 ans), peu d'étudiants et de jeunes actifs restent sur le territoire (9 % de la population âgée entre 20 et 29 ans)

Comme dans de nombreux territoires, la population de l'EPCI vieillit, mais ce vieillissement y est plus important **concernant les 45-59 ans (+ 2,2 %) mais surtout sur les 60-74 ans (+ 15,7 %)**.

**ÉVOLUTIONS DE LA POPULATION PAR CLASSE D'ÂGE ENTRE 2011 ET 2016**

Évolution 2011-2016	CC Mad & Moselle		Moselle		Meurthe-et-Moselle		Grand Est	
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
<b>De 00 à 14 ans</b>	- 385	- 10,5 %	- 2 766	- 1,6 %	- 1 005	- 0,8 %	- 19 425	- 2 %
<b>De 15 à 29 ans</b>	- 265	- 8,7 %	- 13 508	- 7,5 %	- 5 926	- 4 %	- 44 901	- 4,5 %
<b>De 30 à 44 ans</b>	- 446	- 11,5 %	- 8 946	- 4,5 %	- 3 745	- 2,7 %	- 51 847	- 5 %
<b>De 45 à 59 ans</b>	104	2,2 %	- 3 219	- 1,4 %	- 3 518	- 2,5 %	- 12 018	- 1 %
<b>De 60 à 74 ans</b>	503	15,7 %	20 749	12,3 %	12 510	11 %	112 100	12,5 %
<b>De 75 ans ou +</b>	52	2,9 %	7 814	8,2 %	2 176	3,3 %	32 196	6,3 %

Source : INSEE RP 2011-2016

D. Un profil socio-économique un peu plus favorisé que celui des territoires limitrophes

L'analyse de la population de 15 ans et plus de la CC Mad & Moselle témoigne d'un profil un peu plus favorisé que dans les territoires voisins.



Source : INSEE RP 2016

En effet, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures, cumulée avec celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprise, et celle des professions intermédiaires atteint 27 % dans l'EPCI contre :

- ◆ 25 % dans CC Terres Toulouses ;
- ◆ 24 % pour la CC du Bassin de Pont-à-Mousson ;
- ◆ 22 % sur le Territoire de Fresne-en-Woëvre ;
- ◆ 19% dans la CC Orne Lorraine Confluences.

Le Sud Messin et Metz Métropole comptent une part plus importante de CSP+ (catégories socioprofessionnelles supérieures) avec 30 % et 28 %.

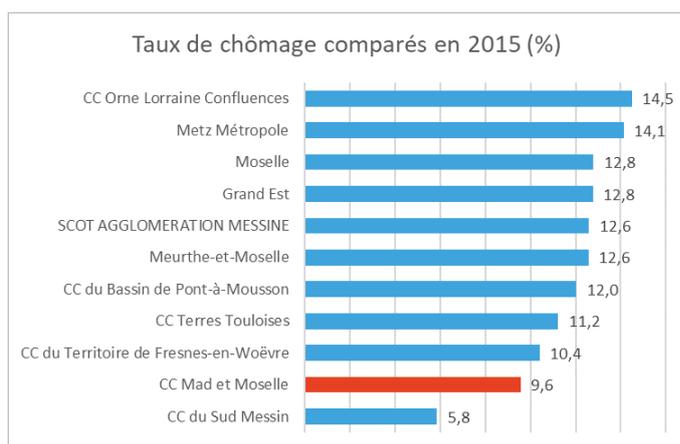
Les classes les moins favorisées - personnes sans activité professionnelle et ouvriers - sont moins représentées dans la CC Mad & Moselle (28 %) que sur les territoires voisins et de comparaison, avec notamment :

- ◆ 34 % pour la CC Orne Lorraine Confluences ;
- ◆ 33 % pour la Moselle ;
- ◆ 32 % pour la CC du Bassin de Pont à Mousson, la Meurthe-et-Moselle ;
- ◆ 31 % pour Metz Métropole et la CC Terres Toulouses ;
- ◆ 29 % pour la CC du Territoire de Fresne-en-Woëvre.

Seule la CC du Sud Messin compte moins d'ouvriers et personnes sans activité avec 25 % de la population.



Source : INSEE RP 2016



Le **taux de chômage** (au sens Insee) en 2016 est de l'ordre de **9,6 % seulement**, ce qui est plutôt faible par rapport au contexte local : de 10 à 14 % dans les EPCI voisins et les territoires de comparaison.

Seule la CC du Sud Messin, territoire plus privilégié, a un taux de chômage plus faible, de seulement 5,8 %.

Source : INSEE RP 2016

Au niveau **des revenus déclarés mensuels par unité de consommation**, on constate que **ceux-ci sont supérieurs aux territoires de comparaison** hormis la CC du Sud Messin ce qui corrobore l'analyse des CSP.

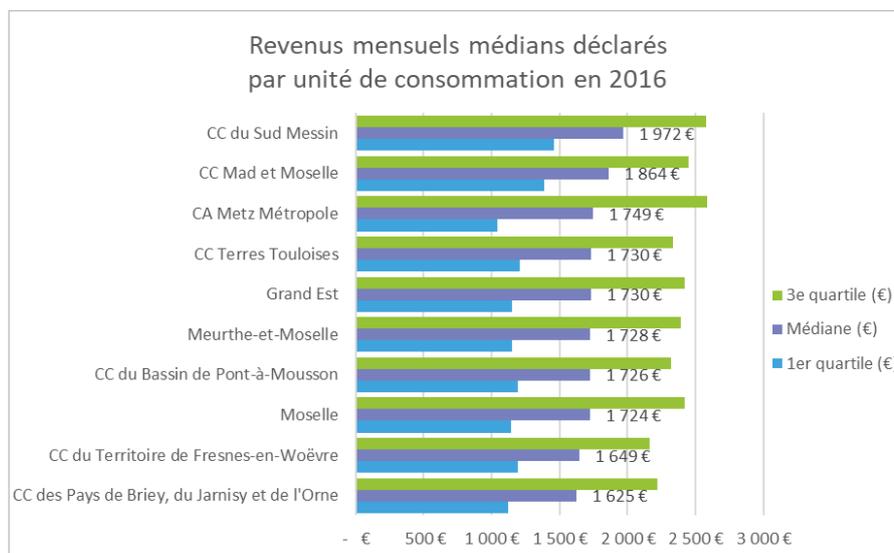
**Unité de consommation** : pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le revenu mensuel médian s'élève à 1 865 € par unité de consommation.

Le premier quartile (quart des ménages les moins favorisés) déclare un revenu mensuel de 1 386 € ce qui est également plus élevé qu'ailleurs, hormis le Sud Messin (1 460 €).

Le troisième quartile s'élève à 2 450 € ce qui est un peu plus faible que Metz Métropole (2 586 €) et le Sud Messin (2 581 €).



Source : Filosofi 2016

E. Des échanges de populations s’effectuant en majorité avec la métropole messine

**Étude des migrations résidentielles** : elle repose sur l’observation du lieu de résidence un an auparavant. *Recommandations de l’INSEE : les effectifs supérieurs à 500 peuvent normalement être utilisés en toute confiance. Les effectifs inférieurs à 200 doivent être maniés avec précaution car, en raison de l'imprécision liée au sondage, ils peuvent ne pas être significatifs. De ce fait, les comparaisons entre territoires de petite taille sont à proscrire.*

Le premier constat établi à partir de l’**étude des migrations résidentielles**, est le **solde positif des entrées-sorties du territoire**, même si ces flux ne recouvrent pas l’intégralité de la population (flux vers l’étranger et la population âgée de moins de 1 an). En effet, 1 137 personnes sont arrivées sur le territoire pour 1 087 qui l’ont quitté en 2016.

En s’intéressant aux **4 flux principaux entrants et sortants**, on observe que les échanges se font principalement **avec la métropole messine**. Le solde de ces échanges est positif pour la CC Mad & Moselle. Les échanges les plus importants s’effectuent ensuite, de façon beaucoup moins significative, avec la CC du Bassin de Pont-à-Mousson, la CC Orne Lorraine et le Grand Nancy, toujours au bénéfice de la CC Mad & Moselle.

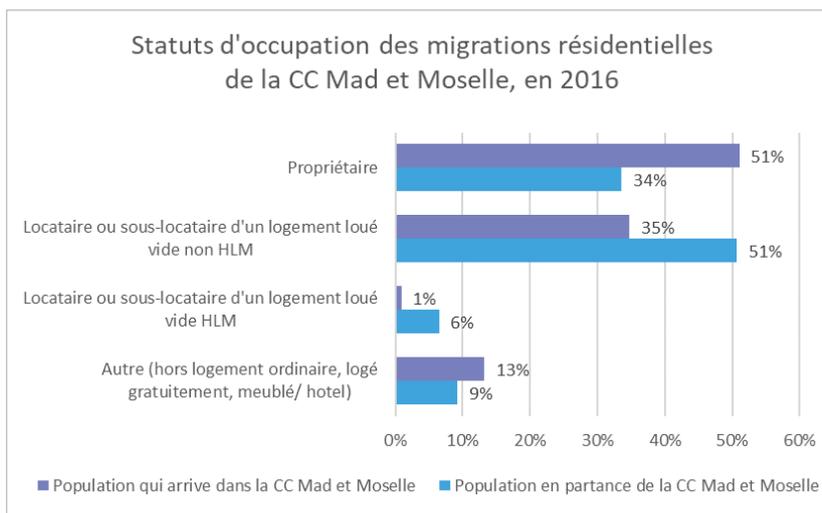
PRINCIPAUX FLUX DE MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES ENTRE LE CC MAD & MOSELLE ET LES AUTRES EPCI

Flux entrants principaux		Flux sortants principaux	
Metz Métropole	444	Metz Métropole	389
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	156	CC du Bassin de Pont-à-Mousson	106
Métropole du Grand Nancy	79	CC Orne Lorraine Confluences	66
CC Orne Lorraine Confluences	76	Métropole du Grand Nancy	48

Source : INSEE RP 2016

Il existe **des différences sur les statuts d’occupation** des logements entre les populations entrantes et sortantes :

- ◆ 51 % de propriétaires dans la population qui est arrivée sur le territoire, contre 34 % dans la population qui a quitté le territoire. **Le territoire de Mad & Moselle offre une opportunité pour les primo-accédants quittant certains territoires tels que Metz Métropole afin de s’installer en tant que propriétaire.**
- ◆ 51 % de locataires du parc privé dans la population qui quitte le territoire, contre 35 % dans la population qui arrive.
- ◆ 6 % de locataires du parc social dans la population qui quitte le territoire, contre 1 % dans la population qui arrive. **Le parc de logements de l’EPCI est en effet faiblement pourvu en logement social.**



Source : INSEE RP 2016

## Synthèse

- La pyramide des âges de la CCM&M est dans la moyenne des EPCI voisins. Par rapport aux territoires de référence, on constate moins de 15-29 ans mais un peu plus de 45 à 59 ans.
- L'EPCI a connu un important vieillissement de sa population en 5 ans avec une hausse de +15,7 % concernant les 60-74 ans.
- Peu d'étudiants et de jeunes actifs sont présents sur le territoire de Mad & Moselle : 9 % de la population âgée entre 0 et 29 ans.
- La proportion de catégories socio-professionnelles favorisées est supérieure aux territoires voisins.
- Les échanges de populations se font principalement avec Metz Métropole et dans une moindre mesure avec la CC du Bassin de Pont-à-Mousson, le Grand Nancy et la CC Orne Lorraine Confluences.
- La part de propriétaires est nettement plus importante dans la population entrante que sortante, confirmant la fonction résidentielle de l'EPCI.
- À contrario, la population quittant le territoire s'installe davantage dans un logement locatif.

## 1.2. LE PROFIL ET LA STRUCTURE DES MÉNAGES

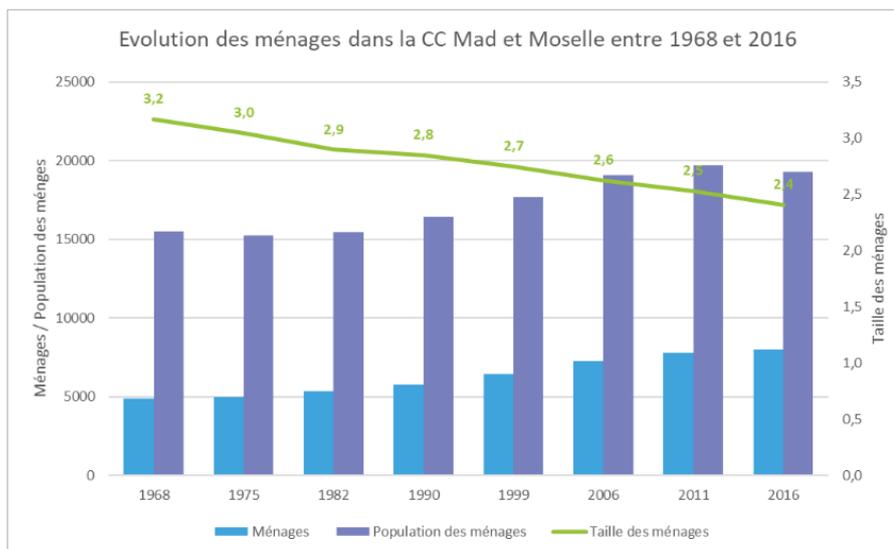
### A. Une baisse continue du nombre de personnes par ménage

**Un ménage**, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

**Remarque**

Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, etc.) sont considérées comme vivant hors ménage.

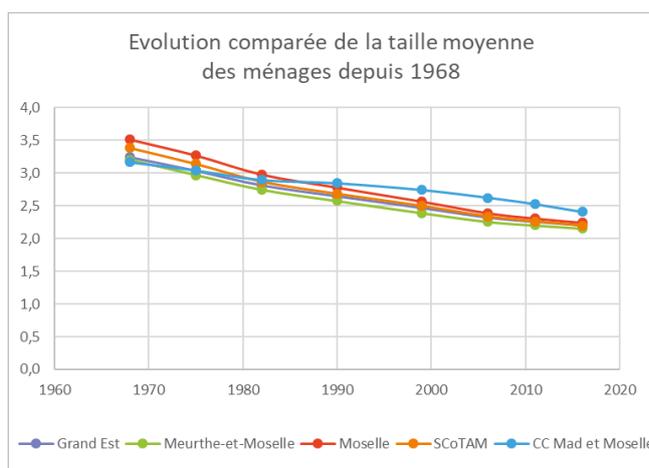
En 2016, la CC Mad & Moselle compte **8 009 ménages**, soit une **hausse de 64 %** depuis 1968. Dans le même temps la population des résidences principales est passée de **15 518 à 19 284 habitants**, soit une **hausse de 24 %**.



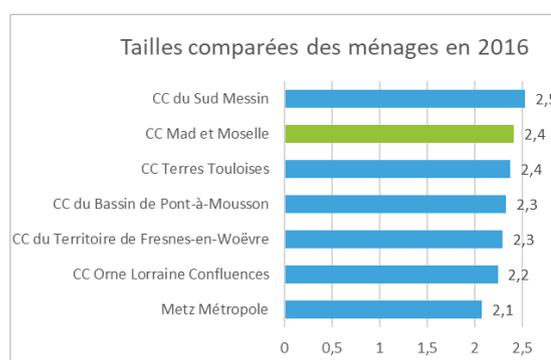
Source : INSEE RP 1968-2016

Cela s'est traduit par **une baisse importante et continue de la taille des ménages** : 3,2 personnes par ménage en 1968, 2,8 en 1990 pour atteindre 2,4 personnes par ménage en 2016.

Cela reste plus élevé que la moyenne du SCoTAM, de la Moselle, de la Meurthe-et-Moselle et du Grand Est (2,2). La taille des ménages en 2016 est également supérieure aux EPCI voisins hormis le sud messin (2,5).



Source : INSEE RP 1968-2016



## B. Une augmentation des ménages qui se couple de moins en moins à celle de la population

Entre 1968 et 1975, une croissance modérée des ménages (15 ménages par an) engendre une baisse de la population (-42 personnes annuellement), cela représente une baisse de 2,8 habitants par ménage.

Sur la période 1975-1982, une croissance un peu plus importante des ménages (46 ménages par an), génère une hausse modeste de 29 habitants par an (0,6 habitant par ménage).

C'est à partir de 1982 que la progression annuelle des ménages apporte le plus d'habitants :

- ◆ Entre 1982 et 1990, 55 nouveaux ménages engendrent la hausse de 125 habitants soit **2,3 nouveaux habitants par ménage** ;
- ◆ Entre 1990 et 1999, l'arrivée de 75 ménages se traduit par une hausse de 140 habitants soit **1,9 nouvel habitant par ménage**.

À partir de 1999, la progression des ménages atteint son niveau le plus important mais ne permet pas l'arrivée d'autant de personnes que sur les périodes précédentes :

- ◆ Sur la période 1999-2006, 116 nouveaux ménages par an engendrent l'arrivée de 196 habitants soit **1,7 habitant par ménage et par an**.
- ◆ Entre 2006 et 2011, l'arrivée de 108 nouveaux ménages se traduit par une progression de 131 habitants soit une hausse de **1,2 personne par ménage en moyenne**.

Enfin, sur la dernière période intercensitaire, l'arrivée de seulement 42 ménages par an n'a pas empêché une diminution de 85 personnes par an ce qui représente **2 personnes en moins par ménage**.

## ÉVOLUTION ANNUELLE DES MÉNAGES ET DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2016

	Évolution annuelle des ménages	Évolution annuelle de la population	Évolution de la population pour un ménage
1968-1975	14	-24	-1,7
1975-1982	45	34	0,8
1982-1990	52	108	2,1
1990-1999	73	130	1,8
1999-2006	114	179	1,6
2006-2011	103	112	1,1
2011-2016	39	-78	-2,0

Source : INSEE RP 1968- 2016

## C. Des créations de logements qui ne s'accompagnent pas toujours d'un gain de population

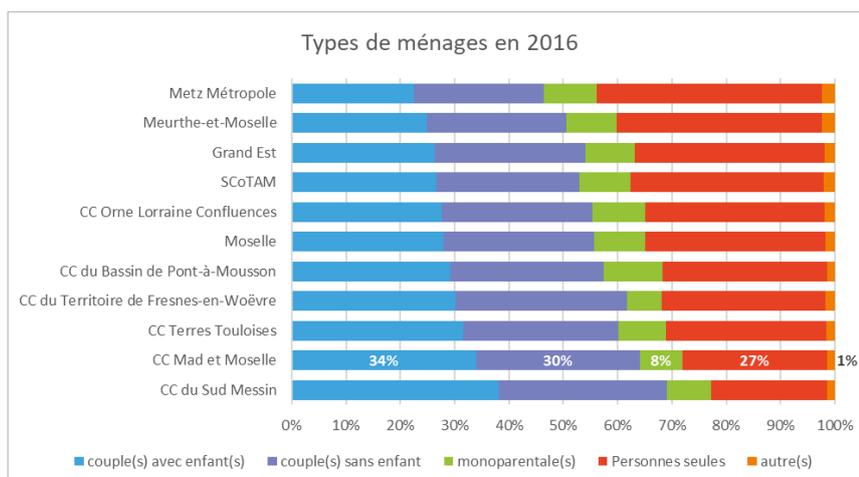
Les logements accueillent aujourd'hui moins de personnes que par le passé, ce qui correspond à une tendance générale que l'on retrouve à toutes les échelles, sur l'ensemble du territoire national. Il s'agit du **phénomène de desserrement des ménages**. Néanmoins, cette tendance s'accélère plus vite dans la CC Mad & Moselle que dans les territoires de comparaison : une baisse de 2 habitants par ménage contre 0,1 à 0,4 habitant supplémentaire par ménage pour les autres territoires.

De plus, les gains de population liés à l'urbanisation nouvelle ne sont pas acquis définitivement. En effet, de manière traditionnelle, des ménages viennent s'installer dans les communes avec de jeunes enfants, puis au fil des années, les enfants grandissent et quittent le domicile familial (dans le cas de figure le plus simple). **Un fort développement urbain se traduit donc 10 ou 15 ans plus tard, par un fort mouvement de départs de la commune.**

D. Une part relativement importante de couples avec enfants

**Plus d'un tiers des ménages de l'EPCI (34 %) sont constitués de couples avec enfants.** Cette part est nettement plus élevée que les autres territoires de comparaison (de 22 à 32 %) hormis le Sud Messin (38 %).

Les **familles monoparentales** constituent **8 % des ménages**, ce qui, une fois de plus, est similaire au Sud Messin, mais légèrement plus faible que dans les territoires de comparaison.



Source : INSEE RP 2016

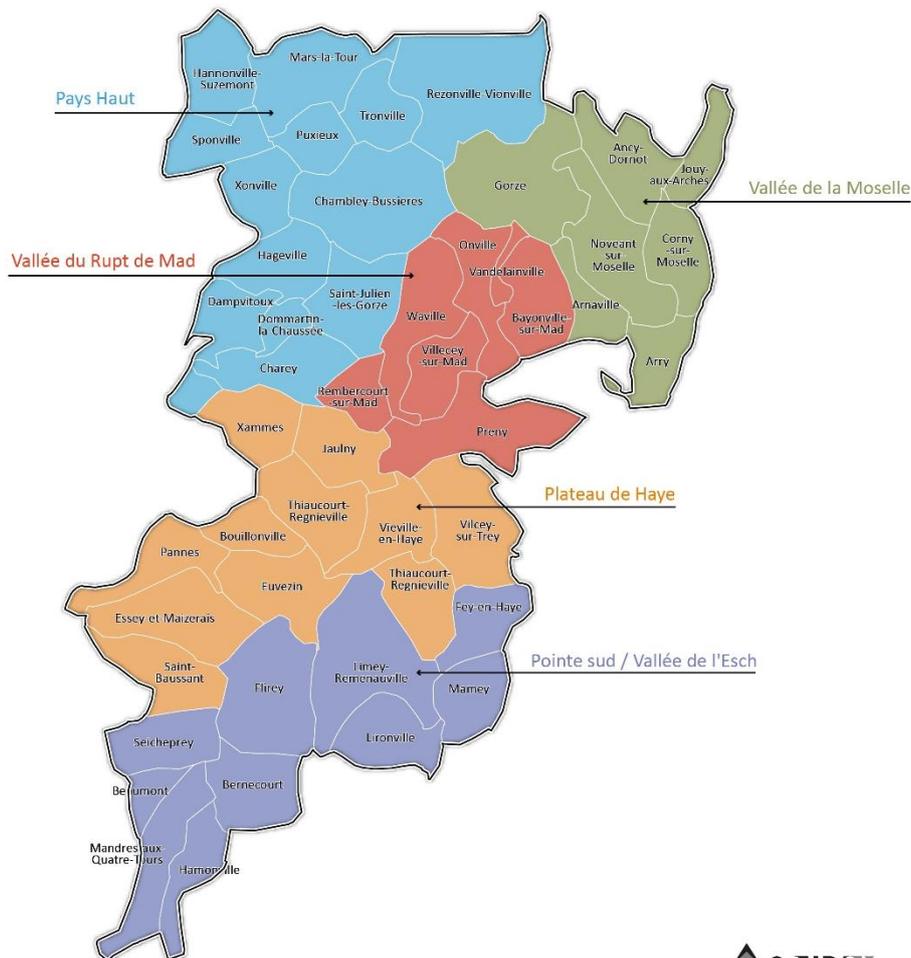
**30 % des ménages de l'EPCI sont des couples sans enfant**, valeur légèrement supérieure à celles des autres territoires (24 à 29 %) hormis le Sud Messin (31%) et la CC du Territoire de Fresnes-en-Woëvre (32%).

Les **personnes seules** représentent 27 % des ménages, **part la plus faible des territoires observés** (de 29 à 38%) hormis le Sud Messin qui en compte seulement 21%.

CARACTÉRISATION DE SECTEURS D'ANALYSE POUR LE PRÉSENT DIAGNOSTIC « DÉMOGRAPHIE ET HABITAT »

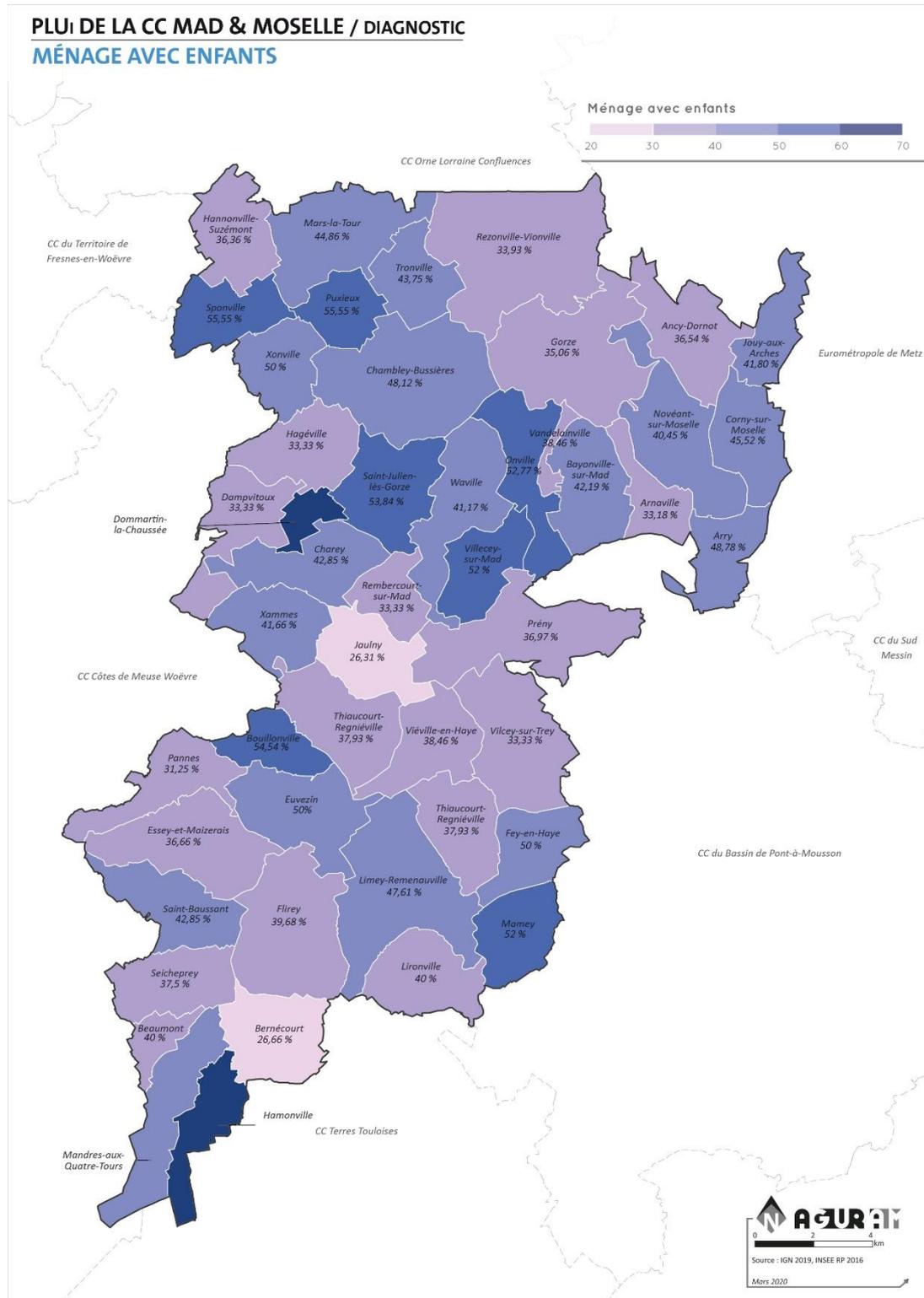
Vallée de la Moselle	Vallée du Rupt de Mad	Pays Haut	Plateau de Haye	Pointe sud / vallée de l'Esch
Ancy-Dornot	Bayonville-sur-Mad	Chambley-Bussières	Bouillonville	Beaumont
Arnaville	Onville	Charey	Essey-et-Maizerais	Bernécourt
Arry	Prény	Dampvitoux	Euvezin	Fey-en-Haye
Corny-sur-Moselle	Rembercourt-sur-Mad	Dommartin-la-Chaussée	Jaulny	Flirey
Gorze	Vandelainville	Hagéville	Pannes	Hamonville
Jouy-aux-Arches	Villecey-sur-Mad	Hannonville-Suzémont	Saint-Baussant	Limey-Remenauville
Novéant-sur-Moselle	Waville	Mars-la-Tour	Thiaucourt-Regniéville	Lironville
		Puxieux	Viéville-en-Haye	Mamey
		Rezonville-Vionville	Vilcey-sur-Trey	Mandres-aux-Quatre-Tours
		Saint-Julien-lès-Gorze	Xammes	Seicheprey
		Sponville		
		Tronville		
		Xonville		

**PLU DE LA CC MAD & MOSELLE / DIAGNOSTIC**  
SECTEURS D'ANALYSE

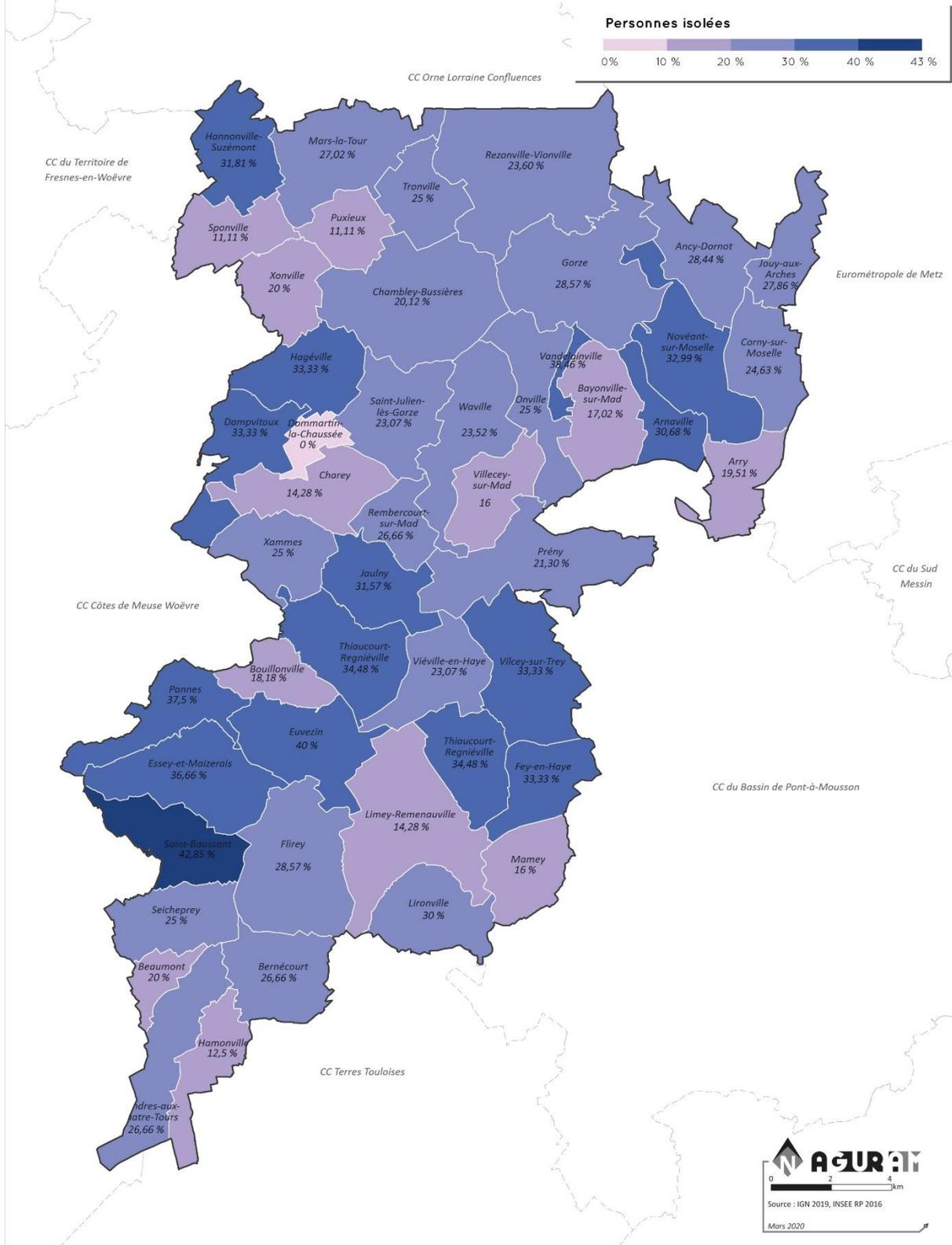


À l'intérieur de l'EPCI :

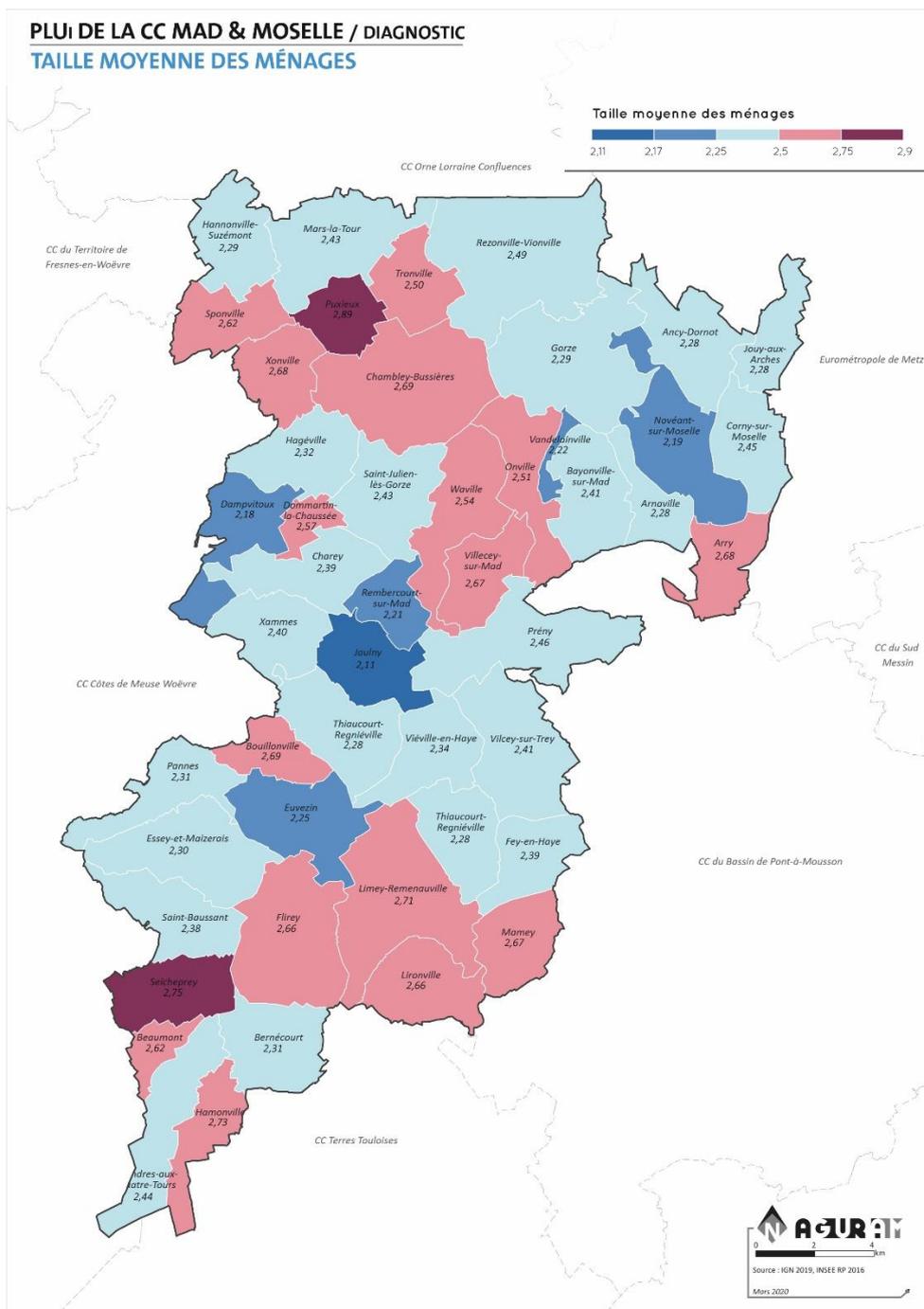
- ◆ **Les couples avec enfants sont davantage représentés dans la pointe sud/vallée de l'Esch, le Pays Haut et dans la vallée du Rupt de Mad (38 à 39 % contre 30 et 32 % dans la pointe sud/vallée de l'Esch et la vallée de la Moselle) ;**
- ◆ **Les personnes isolées sont davantage représentées dans le secteur du plateau de Haye (33 %) et la vallée de la Moselle (8 %).**



**PLUI DE LA CC MAD & MOSELLE / DIAGNOSTIC**  
**PERSONNES ISOLÉES**



La carte de la **taille moyenne des ménages corrobore et synthétise ces constats**, avec des tailles moyennes de ménages inférieures dans le secteur sud du plateau de Haye (2,3 personnes par ménage en moyenne) par rapport aux secteurs de la pointe sud/vallée de l'Esch, de la vallée du Rupt de Mad et du nord du plateau de Haye, trois secteurs plus familiaux (respectivement 2,6, 2,5 et 2,5 personnes par ménage).

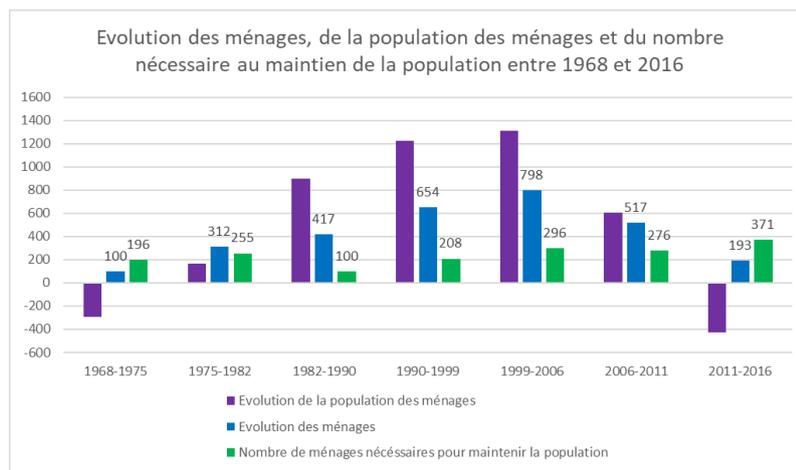


### E. Une nécessaire production de logements pour maintenir le niveau de population

Diverses évolutions sociétales et changements de modes de vie ont pu accélérer le **phénomène de desserrement** des ménages au cours du temps :

- Décohabitation des jeunes pour réaliser des études de plus en plus longues dans les villes ;
- Difficulté à trouver une stabilité professionnelle qui repousse l'âge de procréation ;
- Progression du célibat ;
- Hausse des divorces et séparations et donc progression des familles monoparentales ;
- Vieillesse de la population augmentant le nombre de ménages d'une seule personne (veuvage).

Ainsi, le desserrement des ménages doit être pris en compte afin de garantir, à minima, le maintien de la population intercommunale. **Pour garantir une stabilisation de population, il faut produire de nouveaux logements.**



Ce graphique illustre, pour chaque période intercensitaire, **le nombre de ménages qui seraient en théorie nécessaires au maintien de la population des ménages**, en tenant compte des effets de leur desserrement. Lorsque ce nombre théorique (en vert) est inférieur à l'évolution constatée du nombre de ménages (en bleu), la population des ménages augmente (en violet). Lorsqu'il est supérieur, la population diminue, ce qui est le cas pour les périodes 1968-1975 et 2011-2016. Ce qui signifie que, sur ces périodes, les communes de l'EPCI n'ont pas produit suffisamment de logements pour maintenir la population. En dehors de ces deux périodes, elles ont construit plus de logements que nécessaire au maintien de la population ce qui s'est traduit par une progression à la hausse de la population.

#### Synthèse

- En 1968, la CC Mad & Moselle comptait en moyenne 3,2 personnes par ménage. À l'heure actuelle, ce ratio s'élève à 2,4 ce qui reste supérieur aux moyennes des territoires de référence (2,2), et des territoires voisins, hormis la CC du Sud Messin (2,5).
- L'EPCI compte 34 % de ménages avec enfants : chiffre supérieur au SCoTAM, aux départements 54 et 57, au Grand Est ainsi qu'aux EPCI voisins hormis le Sud Messin. À l'inverse, le territoire de Mad & Moselle compte seulement 27 % de personnes seules. Seule la CC du Sud Messin en compte moins avec 21 %.
- Globalement, les ménages sont plus grands et plus familiaux dans le secteur de la pointe sud/vallée de l'Esch et celui du Pays Haut.
- Sur la dernière période, la hausse de 193 ménages n'a pas compensé le desserrement des ménages, ce qui s'est traduit par une baisse de 427 personnes au sein des résidences principales.
- La baisse constante de la taille des ménages depuis 1968 engendre la nécessité de produire de nouveaux logements pour garantir une stabilisation du niveau de population.
- Diversifier les typologies de logements et les statuts d'occupation permet de ralentir le desserrement des ménages, en facilitant un certain renouvellement de la population

### 1.3. LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

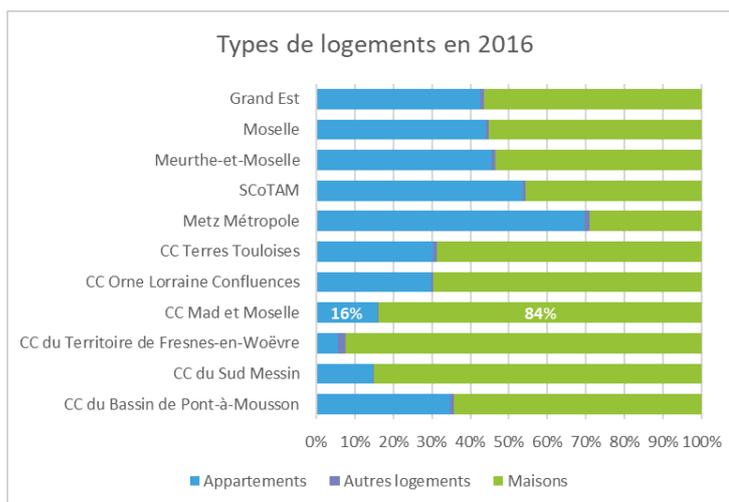
#### A. Une faible part d'appartements mais en progression

Selon l'INSEE, un **logement** est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, etc.) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : **résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants**. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

En 2016, le parc immobilier de la CC Mad & Moselle se compose de **7 541 maisons (84 % des logements)** et **1 423 appartements (16 %)**. Ce profil est comparable à celui de la CC du Sud Messin (85 % de maisons), les autres EPCI voisins comptant moins de maisons hormis la CC du Territoire de Fresnes-en-Woëvre avec 92 % de logements individuels. À titre de comparaison, on compte 53 % d'appartements pour le SCoTAM, 46 % pour la Meurthe-et-Moselle, 44 % pour la Moselle et 43 % pour le Grand Est.



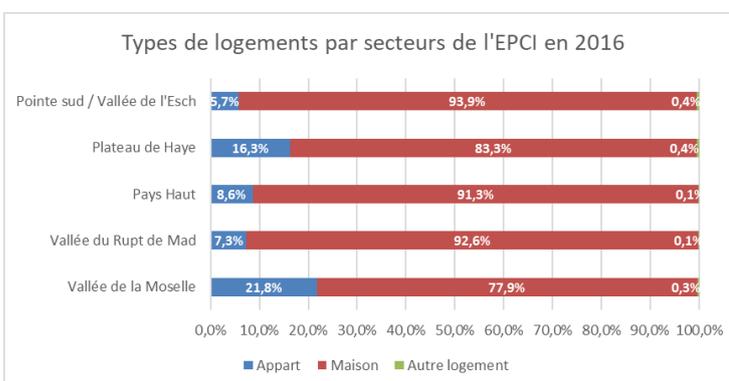
Source : INSEE RP 2016

Au sein même de l'EPCI quelques légères tendances se dégagent sur le type de logements par commune. **En effet, c'est sur la vallée de la Moselle que la part de logements collectifs est la plus importante**, avec une moyenne de 22 % d'appartements pour les 8 communes concernées.

Les communes les plus importantes se détachent :

- ◇ Novéant-sur-Moselle avec 33 % d'appartements ;
- ◇ Corny-sur-Moselle avec 23 % ;
- ◇ Gorze avec 22 % ;
- ◇ Ancy-Dornot avec 20 %.

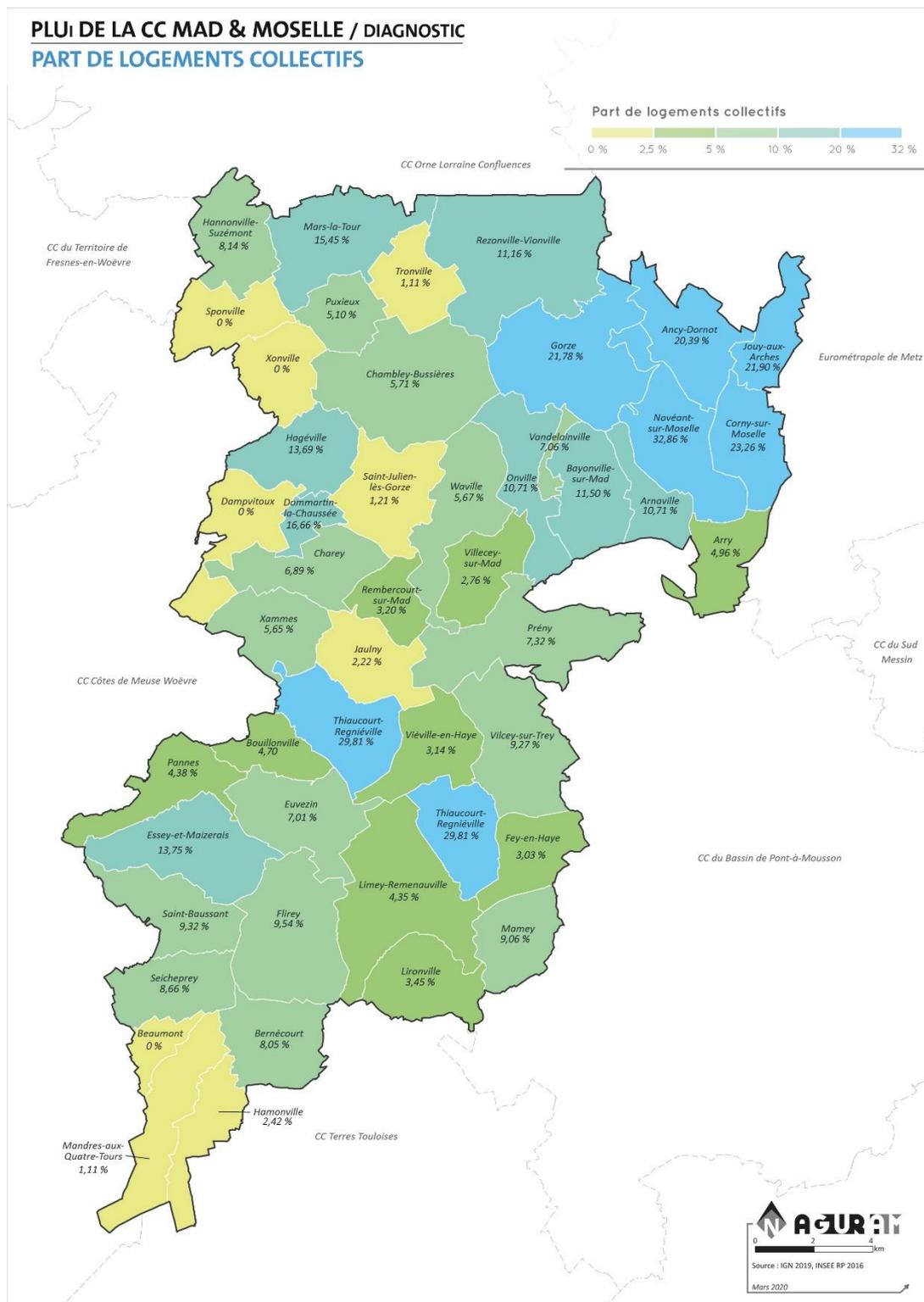
Le secteur du plateau de Haye en compte, quant à lui, 16 %, notamment en raison du poids de Thiaucourt-Regniéville qui dispose de 30 % de logements collectifs, la moyenne des 9 autres communes du secteur étant seulement de 7,2 % d'appartements.



Enfin, la pointe sud/vallée de l'Esch, la vallée du Rupt de Mad et le Pays Haut comptent une très faible part de logements collectifs avec respectivement 5,7, 7,3 et 8,6 % d'appartements.

L'appartement, produit-logement adapté notamment aux besoins des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, est donc assez peu représenté dans la majeure partie des communes de l'EPCI (31 communes ont moins de 10 % de logements collectifs). Toutefois, ce type de logement **est en forte progression** dans l'EPCI puisqu'on en dénombrait 802 en 1999 (11 %) et 1 422 en 2015 (16 %). La progression de ce type de bien montre qu'il répond aux besoins d'une partie de la population.

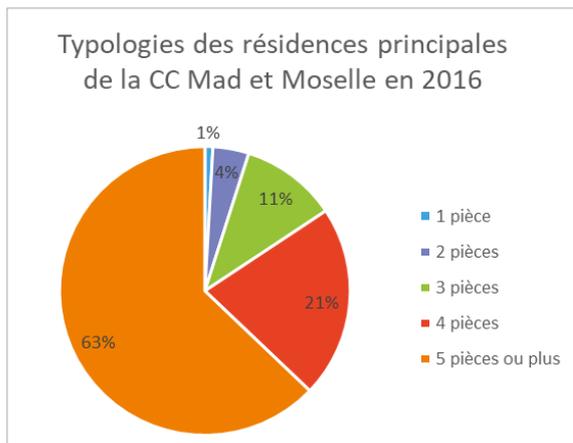
Par ailleurs, ce type d'habitat, lorsqu'il est bien intégré au tissu urbain existant, s'avère pertinent pour une gestion maîtrisée du potentiel foncier d'une commune. Malgré tout, dans 17 communes sur 47, il constitue moins de 5 % de l'offre de logements.



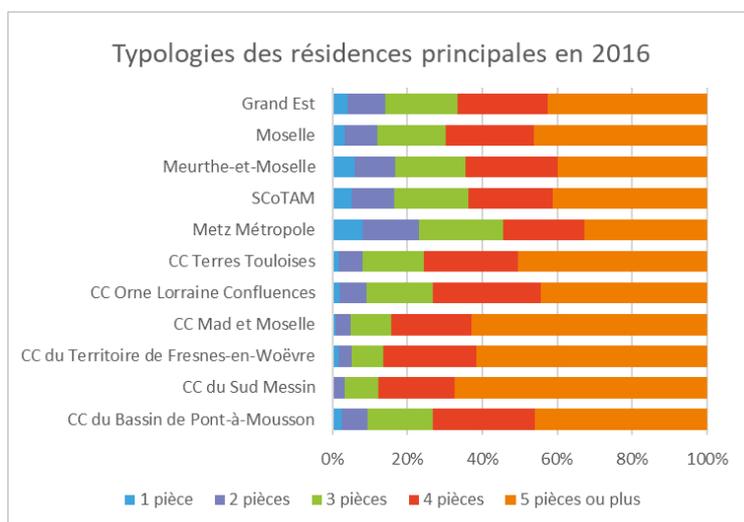
**B. Une part majoritaire de grands logements qui s'accroît**

**Le parc est majoritairement constitué de grands logements (63 % de T5 ou plus), ce qui s'explique aisément par la prédominance de la maison individuelle. La répartition du parc par taille des logements dans l'EPCI est similaire à celle du Territoire de Fresnes-en-Woëvre et du Sud Messin.**

Les petits logements (T1/T2) représentent 5 % du parc de résidences principales, contre 16 % pour le SCoTAM, 17 % pour la Meurthe-et-Moselle, 12 % pour la Moselle et 14 % pour le Grand Est. Les logements de taille intermédiaire (T3/T4) représentent 32 % du parc.



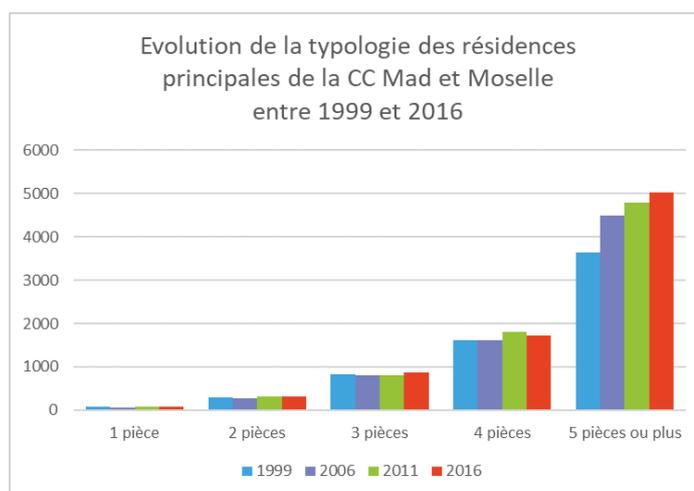
Source : INSEE RP 2016



**La taille moyenne des résidences principales s'élève à 5 pièces par logement** contre 4,1 pour le SCoTAM et la Meurthe-et-Moselle, 4,2 pour le Grand Est et 4,4 pour la Moselle. La proportion de grands logements y est plus présente que sur les territoires de comparaison. Seule la CC du Sud Messin compte davantage de grands logements (67 % contre 63 %).

Source : INSEE RP 2016

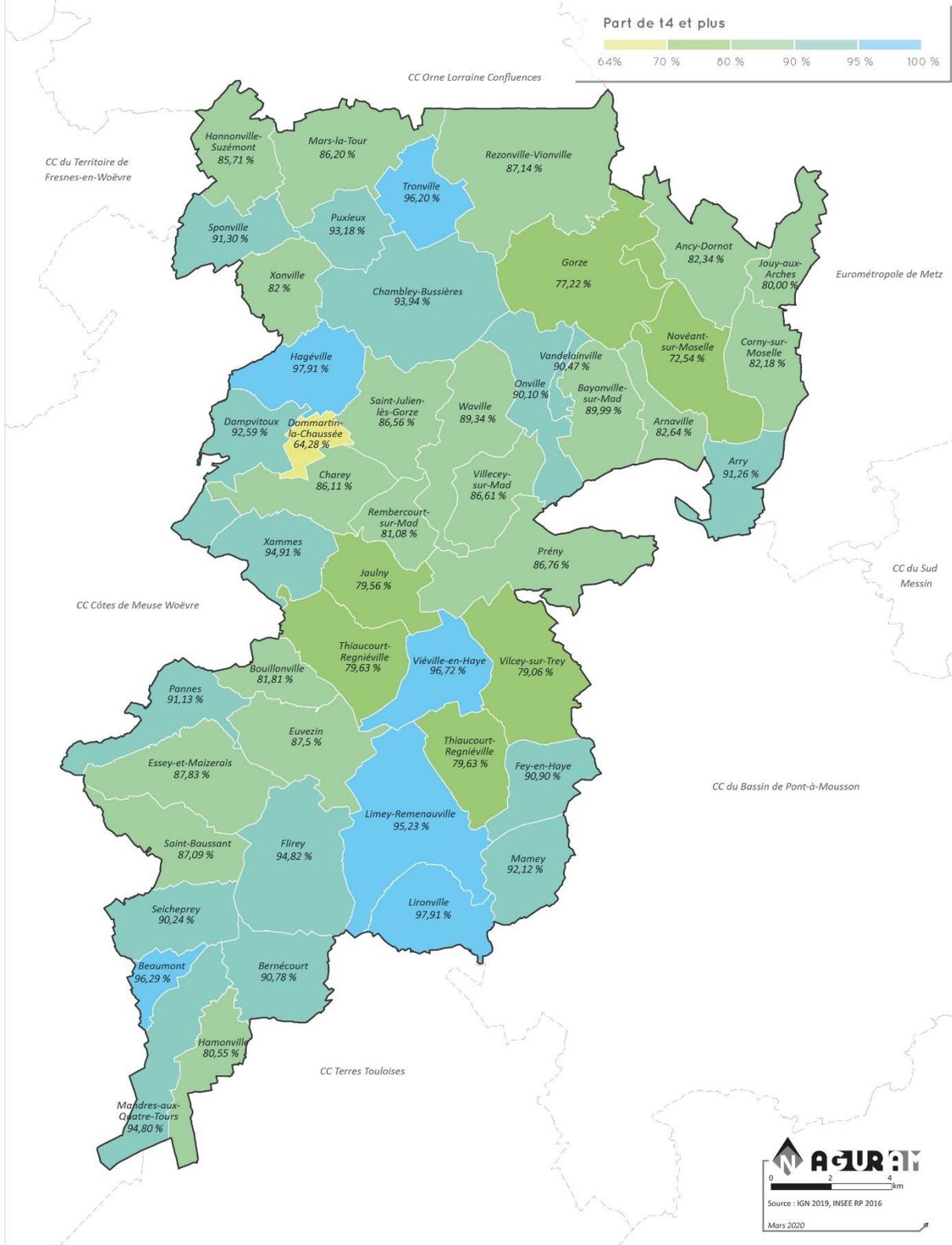
Cette **importance des grands logements s'est encore accentuée** ces dernières années, puisque c'est sur les T5 que la plus forte progression dans la typologie des résidences principales s'est effectuée, avec 1 396 logements supplémentaires entre 1999 et 2016 (+38 %). On note une très faible baisse des T1 (- 8 logements, -10 %), une légère hausse des 2 et 3 pièces (respectivement 34 soit +12 % et 35 logements soit +4 %). On dénombre 102 T4 de plus en 2016 qu'en 1999 (+6 %).



Source : INSEE RP 1999-2016

La quasi-totalité des 47 communes du territoire propose **au moins 75 % de grands logements (T4 ou plus)**, illustrant un territoire périurbain, voire rural. Aucun secteur ne se distingue en particulier.

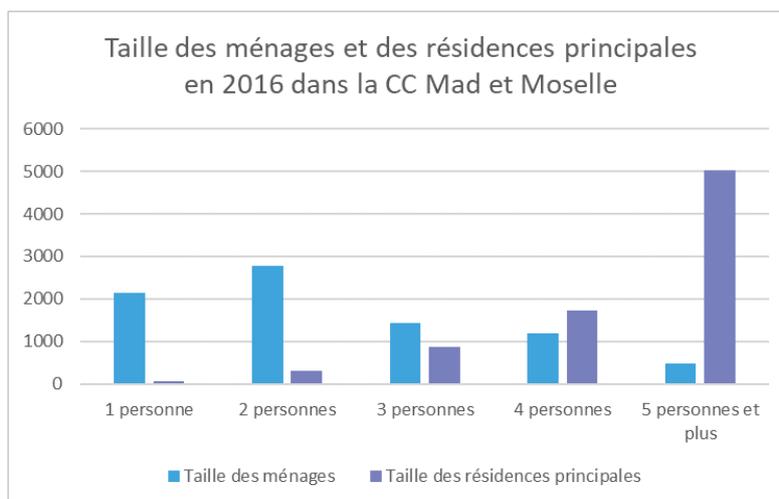
**PLUI DE LA CC MAD & MOSELLE / DIAGNOSTIC**  
**PART DE T4 ET PLUS**



**E. Une majorité de grands logements face à une réduction de la taille de ménages**

En revanche, l'illustration de la répartition des tailles des logements et des tailles des ménages dans la CC Mad & Moselle démontre **une forte déconnexion entre l'offre de logement et les ménages**, avec des histogrammes inversés entre ces deux valeurs : **beaucoup de petits ménages, mais beaucoup de grands logements**.

Ceci s'explique par **le cycle classique du parcours résidentiel** : un couple achète une maison, a des enfants, les enfants grandissent, quittent le foyer, laissant les parents seuls dans la maison. Ceci ne signifie pas qu'un petit ménage doit automatiquement habiter un petit logement, mais bien qu'il faille s'interroger sur le mode de développement du parc à venir.

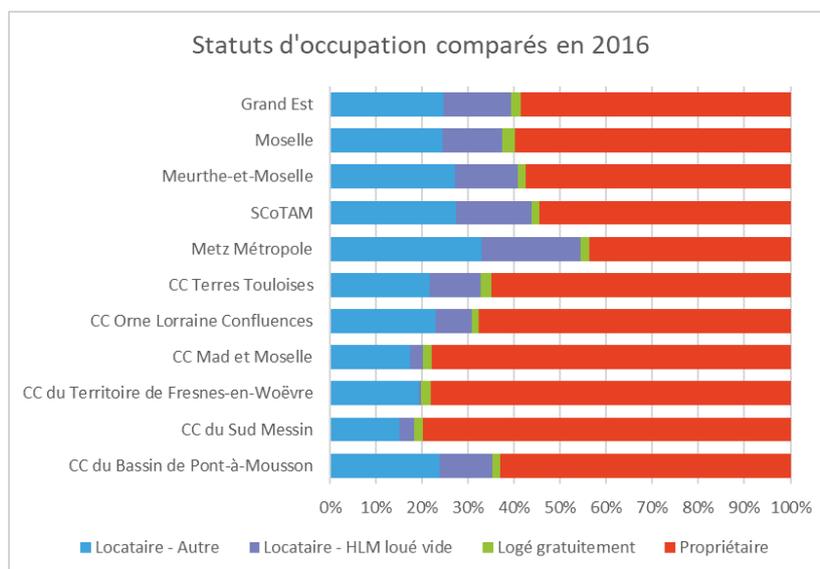


Source : INSEE RP 2016

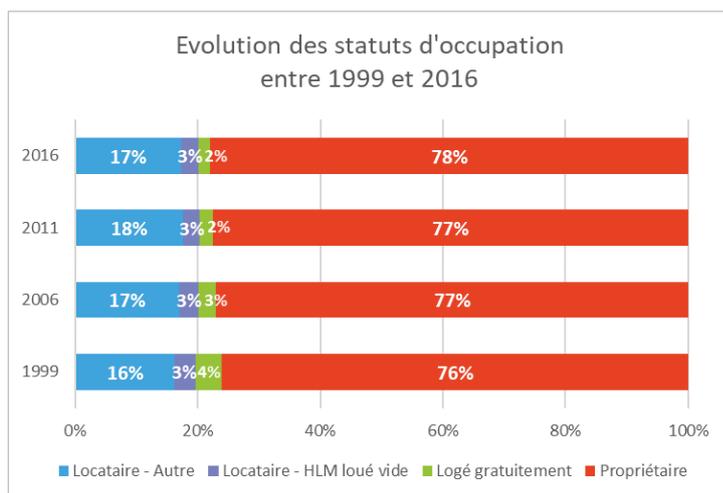
Ceci est encore plus vrai **dans les communes du secteur sud du plateau** où, comme nous l'avons vu, la taille des ménages est plus réduite. Proposer **une offre adaptée aux seniors** résidant dans la commune, mais ne voulant, ou ne pouvant plus supporter la charge d'un logement devenu trop grand pour eux, peut être une bonne solution. Ceci peut également permettre de libérer de plus grands logements, susceptibles d'accueillir de nouvelles familles et ainsi accroître la population en minimisant la consommation foncière.

**F. Près de 80% des résidences principales occupées par leur propriétaire**

**78 % des résidences principales sont des logements occupés par leurs propriétaires.** 17 % sont des logements locatifs privés et seulement 3 % relèvent du parc social (223 logements d'après l'Insee). La CC Mad & Moselle propose des statuts d'occupation similaires à ceux observés dans la CC du Territoire de Fresnes-en-Woëvre et dans celle du Sud Messin.



Source : INSEE RP 2016



Source : INSEE RP 1999-2016

On observe une légère progression de la part, déjà importante, de propriétaires entre **1999** et **2016**, qui passe de 76 % à 78 %, tandis que la part de locataires n'a pas progressé (20 %).

Ce constat renforce la **nécessité d'engager une diversification de l'offre de logements à l'échelle du territoire, pour que celui-ci soit en mesure d'attirer de nouvelles populations et soit en capacité de répondre à une diversité de besoins** : accueil de jeunes ménages, logements adaptés aux seniors, et ce, en lien avec les tendances démographiques constatées depuis quelques années.





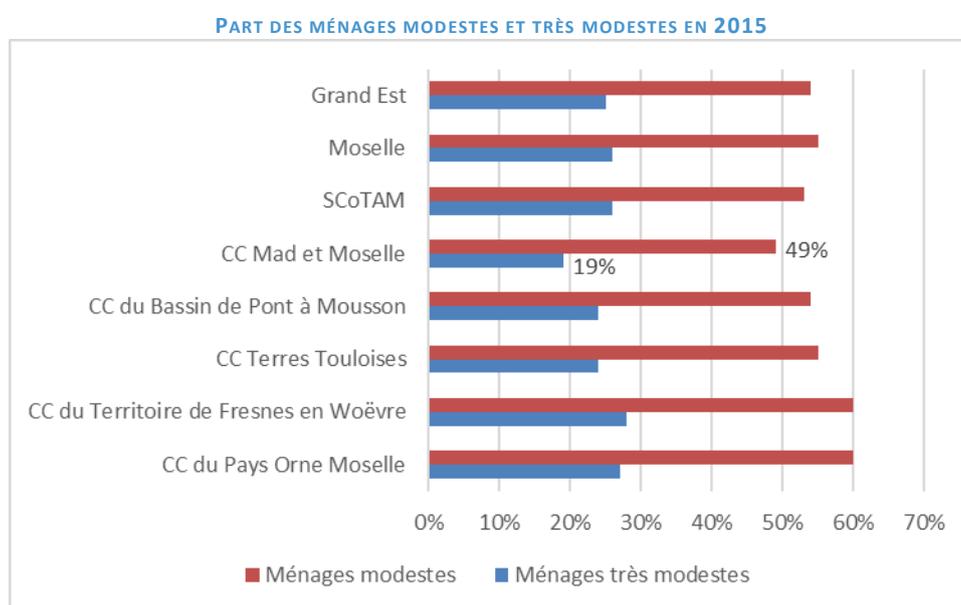
H. Une offre en logements sociaux se concentrant dans 8 communes

Les **logements sociaux**, soumis à un **double plafond de loyer et de ressources des ménages**, sont particulièrement adaptés à une diversité de ménages tels que les jeunes ménages, les personnes âgées, et répondent à de nombreuses situations de rupture comme que le divorce ou la perte d'emploi.

L'analyse des revenus des foyers résidant dans l'EPCI en 2015 (source Filocom) fait apparaître **que 19 % des ménages sont éligibles aux plafonds PLAI<sup>1</sup> et 49 % au plafond PLUS<sup>2</sup>.**

C'est à **Thiaucourt-Regniéville que la part de ménages très modestes est la plus importante (26,4 %)**, devant, Chambley-Bussières (25,1 %), Gorze (21,9 %), et Novéant-sur-Moselle (20,4 %). C'est également à **Thiaucourt-Regniéville que la part de ménages modestes est la plus importante** avec 71,9 % de ménages concernés, devant les communes de Chambley-Bussières (63,5 %), Mars-la-Tour (55,3 %) et Novéant-sur-Moselle (55,21 %)

Par rapport aux autres territoires de comparaison, **l'EPCI présente les taux de ménages modestes et très modestes les plus faibles.**



Aucune commune de l'EPCI n'a d'obligation en matière de logement social puisqu'elles ne sont pas soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Fin 2018, on dénombre **43 demandes de logement social sur le territoire**, dont **40 hors mutation** (c'est-à-dire qui concernent des ménages n'habitant pas déjà dans le parc social). **81 % de ces demandes émanent de ménages de 1 à 2 personnes.** Cette forte proportion est commune à tous les territoires, c'est cependant 14 points de plus qu'en Lorraine. Ceci interpelle dans un territoire où la part de ménages « familiaux » reste importante, et où **la taille des logements sociaux correspond en majorité à des T4 et T5, qui sont donc inadaptés à des ménages de 1 ou 2 personnes.**

<sup>1</sup> Prêt Locatif Aidé d'Intégration (logement très social)

<sup>2</sup> Prêt Locatif à Usage Social (logement social)

Les données RPLS (Répertoire du parc locatif social, fichier renseigné par les bailleurs sociaux et diffusé par les DREAL) font état de **242 logements sociaux « publics » dans la CC Mad & Moselle, au 1<sup>er</sup> janvier 2018**, répartis de la manière suivante :

- ◇ **Corny-sur-Moselle** : 94 logements ;
- ◇ **Novéant-sur-Moselle** : 52 logements ;
- ◇ **Gorze** : 43 logements ;
- ◇ **Thiaucourt-Regniéville** : 33 logements ;
- ◇ **Ancy-Dornot** : 9 logements ;
- ◇ **Jouy-aux-Arches** : 5 logements ;
- ◇ **Arry** : 3 logements ;
- ◇ **Xammes** : 3 logements.



LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE BAN COMMUNAL DE CORNY-SUR-MOSELLE

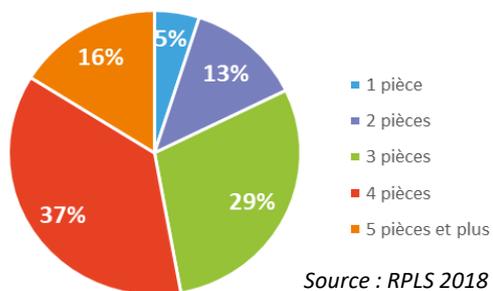
Ce **parc social est réparti entre six bailleurs** (au 1<sup>er</sup> janvier 2018) :

- ◇ Logiest : 116 logements
- ◇ Moselis : 41 logements
- ◇ OPH de Meurthe-et-Moselle : 36 logements
- ◇ Metz Habitat Territoire : 34 logements
- ◇ Batigère : 13 logements
- ◇ ICF nord-est : 2 logements.



LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE BAN COMMUNAL DE NOVÉANT-SUR-MOSELLE

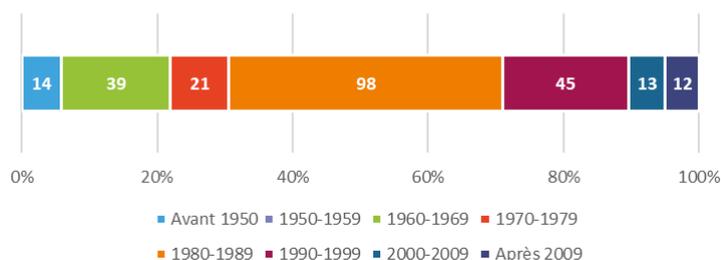
Nombre de pièces des logements sociaux de la CC Mad et Moselle en 2018



Ce parc est essentiellement constitué de **logements collectifs** (à 89 % soit 215 logements). Ce parc concentre principalement des **logements de taille intermédiaire** (66 % de T3/T4), soit les typologies les plus présentes dans le parc social d'une manière générale.

**59 % du parc social** de l'EPCI a été **édifié entre 1980 et 1999**.

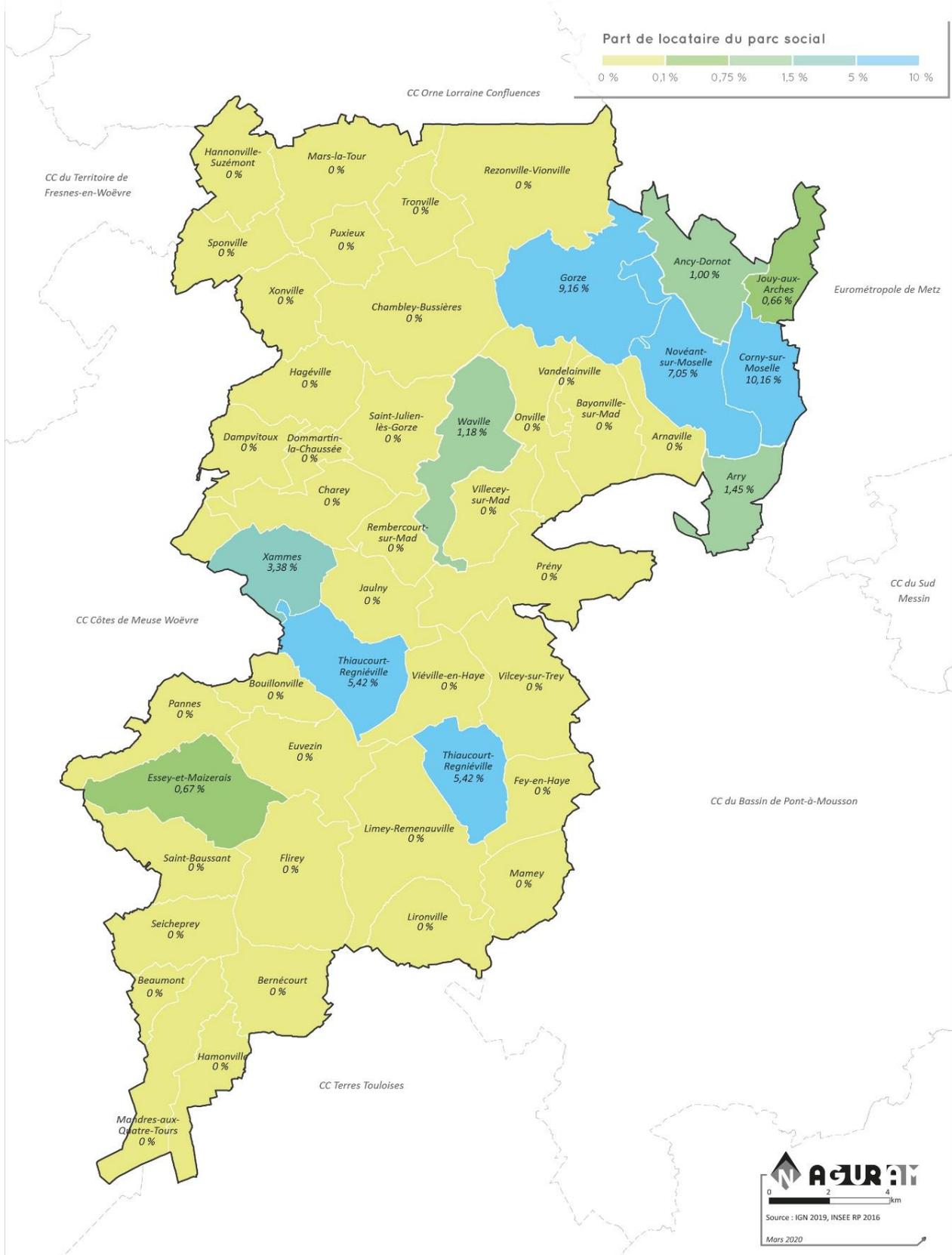
Période de construction des logements du parc social de la CC Mad et Moselle en 2018

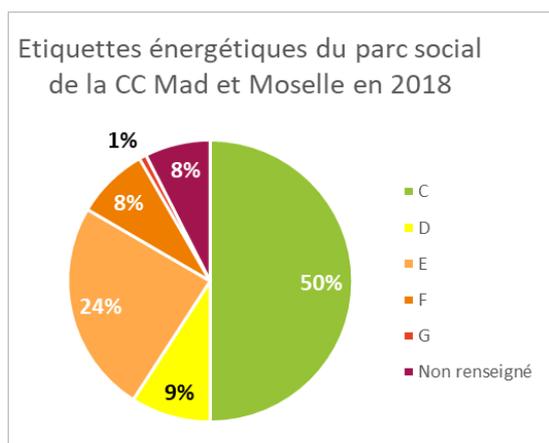


Source : RPLS 2018

Cette carte analyse l'ensemble du parc locatif aidé sur le territoire (social et appartenant aux collectivités territoriales) traité à partir des données Insee. Ceci explique la différence avec les données RPL traitées auparavant

**PLU DE LA CC MAD & MOSELLE / DIAGNOSTIC**  
**PART DE LOCATAIRE DU PARC SOCIAL**





Source : RPLS 2018

L'ensemble des catégories C et D (il n'y a pas de logements classés A ou B sur le territoire) constitue 59 % du parc social, contre 58 % dans le Grand Est. **De gros efforts restent à produire** en direction également des logements classés E, F ou G, qui s'ajoutent aux logements dont le classement énergétique est inconnu. Ceci porte à 33 % le volume du parc social nécessitant encore **un effort de réhabilitation**, soit **81 logements**.

**Ce chiffre est à mettre en regard de l'ancienneté d'une partie du parc immobilier : environ 30 % de celui-ci a été construit avant 1980.**

La **vacance totale au sein du parc social est de 6,8 % (15 logements)**. La vacance de plus de 3 mois s'élève à 4,1 % (9 logements), ce qui s'avère être relativement élevé. 4 logements sont vacants à Thiaucourt-Regniéville, 3 à Ancy-Dornot, 3 à Corny-sur-Moselle, 3 à Gorze et 2 à Novéant-sur-Moselle.

À l'échelle de la **Moselle**, la vacance totale dans le parc social s'élève à **4,3 %**, et la vacance de plus de 3 mois à 2,6 %. Dans la région Grand Est, ces deux chiffres s'élèvent à 4,1 % et 2,3 % au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Avec une moyenne d'environ **4,3 €/m<sup>2</sup> de surface habitable**, le loyer moyen des logements sociaux de la CC Mad & Moselle est **relativement faible**. À l'instar du parc privé, les petites typologies sont plus chères, et le loyer moyen au m<sup>2</sup> diminue quand la taille s'accroît. Les loyers **sont plus élevés à la fois à l'échelle de la Région Grand Est et de la Moselle**, avec 5,26 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

MOYENNE DES LOYERS DES LOGEMENTS SOCIAUX À MAD & MOSELLE SELON LES TYPOLOGIES

Typologies	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Loyers au m <sup>2</sup>	5,57 €	5,49 €	4,37 €	4,04 €	3,97 €	4,2 €

Source : RPLS 2018

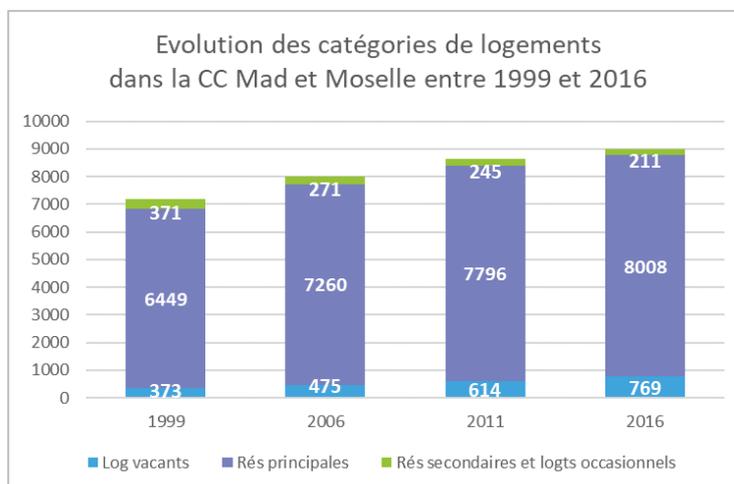
### Synthèse

- Avec 19 % de ménages très modestes et 49 % de ménages modestes, des besoins sociaux existent.
- L'EPCI compte 242 logements sociaux sur son territoire, répartis sur seulement 8 communes, et concentrés à près de 40 % à Corny-sur-Moselle.
- Avec 1/3 du parc social classé E, F, G, et 7 % sans étiquette énergétique, la question des besoins en réhabilitation se pose.
- La vacance dans le parc social (6,8 %), en particulier la vacance de plus de 3 mois, paraît plutôt élevée (4,3 %).
- Fin 2018, on notait 43 demandes de logement social sur le territoire, dont 40 hors mutation. 81 % des demandeurs sont des ménages d'une à deux personnes.
- Avec une moyenne de 4,3 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, le loyer moyen est relativement faible.

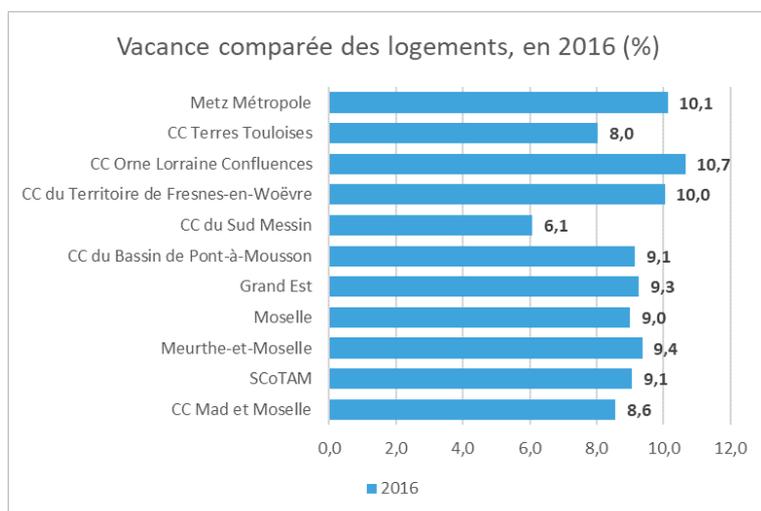
I. Un taux de vacance des logements dans la moyenne nationale

I.1. Plus de 8 % de logements vacants selon les données Insee

Selon l'INSEE, la vacance des logements dans l'EPCI est en hausse depuis 1999 (5,2 % en 1999, 5,9 % en 2006, 7,1 % en 2011) et atteint 8,6 % en 2016 (769 logements). À titre de comparaison, la vacance s'élève à 9 % sur le SCoTAM, à 8,9 % sur la Moselle, et à 9,1 % dans le Grand Est.



Source : INSEE RP 1999-2016



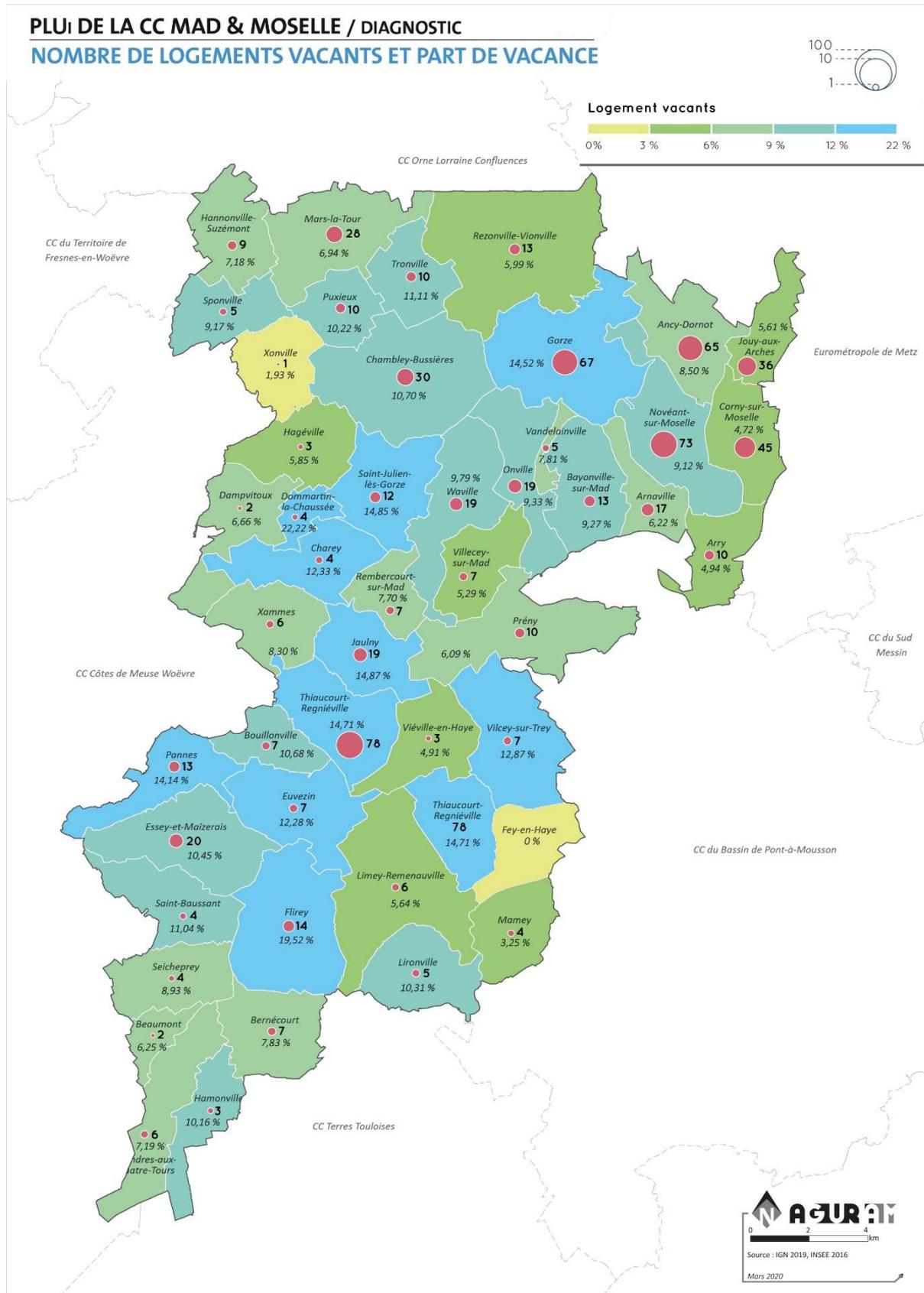
Par rapport aux territoires de comparaison, l'EPCI se situe plutôt dans la moyenne basse, avec une vacance un peu plus faible que dans le SCoTAM, les départements et la région. Seules la CC du Sud Messin, celle des Terres Toulaises présentent une vacance plus faible (6,1 et 8,0 % respectivement).

Toutefois, ce pourcentage s'inscrit dans la moyenne observée au niveau national, qui était 8,3 % au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Source : INSEE RP 2016

Au sein même de l'EPCI, on observe que certaines communes présentent un taux de vacance très élevé :

- ◇ Dommartin-la-Chaussée : 22,2 % mais seulement 4 logements ;
- ◇ Flirey : 19,5 %, 14 logements ;
- ◇ Jaulny : 14,9 %, 20 logements ;
- ◇ Saint-Julien-lès-Gorze : 14,9 %, 12 logements ;
- ◇ Thiaucourt-Regniéville : 14,7 %, 78 logements ;
- ◇ Gorze : 14,5 %, 68 logements ;
- ◇ Pannes : 14,1 %, 13 logements.



## 1.2. Analyse à partir du fichier des logements vacants issu de la base FILOCOM

Le **fichier FILOCOM** permet de qualifier la vacance de logement, et d'accompagner la vision quantitative de l'INSEE, même si son mode de calcul la surestime légèrement. Un logement est vacant au sens Filocom, lorsqu'il est inhabité au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours, c'est-à-dire lorsqu'il n'y a pas de taxe d'habitation perçue.

En 2015, la CC Mad & Moselle totalise **923 logements sur l'ensemble de son territoire.**

À elles seules, les communes de **Thiaucourt-Regniéville, Novéant-sur-Moselle, Gorze et Corny-sur-Moselle concentre 1/3 du parc vacant.** Il s'agit des quatre communes les plus peuplées de l'EPCI. De plus, ces communes concentrent 30 % de l'ensemble du parc de logements de l'EPCI.



UN BÂTI ANCIENNEMENT AGRICOLE AUJOURD'HUI DÉGRADÉ (HANNONVILLE-SUZÉMONT)

La vacance dans le parc de logements relève de deux phénomènes :

**La vacance conjoncturelle** correspond à une situation de vacance provisoire ou de courte durée, dans le cadre de travaux, de période de revente ou de relocation. Cette vacance est incompressible. Elle est nécessaire pour assurer l'entretien du parc immobilier et participer à la fluidité du parcours résidentiel.

**La vacance structurelle** correspond à une vacance de longue durée. Elle peut concerner des logements mis sur le marché, mais qui ne correspondent plus à la demande, ou des logements qui ne sont plus proposés sur le marché pour différentes raisons (blocage juridique – indivision, héritage, obsolescence, rétention, désintérêt du propriétaire, etc.). On estime qu'au-delà de 2 ans de vacance, la situation relève de la vacance structurelle.

**L'analyse de la vacance à travers le fichier Filocom 2015 se concentre sur la vacance dite « structurelle », supérieure à deux ans. Cela correspond donc aux logements dont le début de vacance remonte au moins au 1<sup>er</sup> janvier 2013, et avant.** Ce premier filtre fait passer le nombre de logements à analyser de **923 à 471 logements**, dont 66 % sont concentrés à Thiaucourt-Regniéville, Novéant-sur-Moselle, Gorze et Corny-sur-Moselle.



CERTAINS LOGEMENTS VACANTS SONT DÉGRADÉS SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL DANS LES CŒURS DE BOURGS ET DE VILLAGES (JOUY-AUX ARCHES À GAUCHE ET GORZE À DROITE)

De nombreuses communes sont soumises au secret statistique dans le fichier Filocom. Concernant l'analyse de la vacance à l'échelle communale, **seules 10 communes sont soumises à l'ensemble des variables Filocom (cf. tableau ci-après).**

Certaines communes, surlignées en vert dans le tableau, présentent un poids de logements vacants de plus de 2 ans supérieur à leur poids en logement au sein de l'EPCI. Pour ces communes, on peut parler de surreprésentation du parc vacant. C'est le cas pour Chambley-Bussières, Essey-et-Maizerais, Thiaucourt-Regniéville et Gorze.

ANALYSE DE LA VACANCE STRUCTURELLE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

	Ensemble des logements vacants	Ensemble des logements vacants de plus de 2 ans	Répartition des logements vacants de plus de 2 ans	Répartition de l'ensemble du parc de logements	Estimation du poids de la vacance structurelle par commune
<b>ARNAVILLE</b>	34	24	4,2 %	3,1 %	6,8 %
<b>CHAMBLEY-BUSSIÈRES</b>	36	22	4,7 %	3,1 %	7,6 %
<b>ESSEY-ET-MAIZERAIS</b>	33	16	3,4 %	2,1 %	8,4 %
MARS-LA-TOUR	33	20	4,2 %	4,4 %	4,9 %
<b>THIAUCOURT-REGNEVILLE</b>	95	58	12,3 %	6,1 %	10,2 %
ANCY-DORNOT	42	12	2,5 %	7,8 %	1,6 %
CORNY-SUR-MOSELLE	56	15	3,2 %	10,3 %	1,6 %
<b>GORZE</b>	58	36	7,6 %	5,2 %	7,4 %
JOUY-AUX-ARCHES	42	15	3,2 %	7,2 %	2,2 %
NOVEANT-SUR-MOSELLE	90	39	8,3 %	9 %	4,6 %
<b>CC Mad &amp; Moselle</b>	<b>923</b>	<b>471</b>			<b>5,1 %</b>

Source : INSEE RP 2016, FILOCOM 2015

L'estimation de la part de vacance structurelle atteint 5,1 % à l'échelle de l'EPCI, ce qui paraît relativement élevé. Elle reste cependant inférieure à certains territoires voisins, tels que les CC Côtes de Meuse Woèvre (9,7 %), du Territoire de Fresnes-en-Woèvre (5,7 %) ou du Bassin de Pont-à-Mousson (6,4 %). Pour trois communes, cette proportion atteint des valeurs importantes : Thiaucourt-Regniéville (12,3 %), Novéant-sur-Moselle (8,3 %), ainsi que Gorze (7,6 %).

Ces 471 logements relèvent de deux types de constructions : appartements et maisons individuelles. À l'échelle de l'EPCI, seuls 32 % de logements vacants sont des appartements.

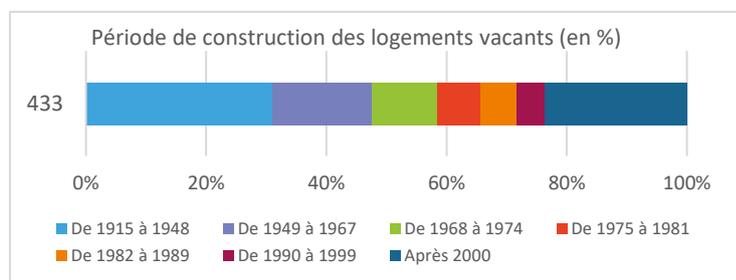
VACANCE STRUCTURELLE À MAD & MOSELLE SELON LES TYPES DE CONSTRUCTION

	Appartements vacants	Maisons vacantes	Part des appartements vacants	Part des appartements dans le parc de logements
<b>THIAUCOURT-REGNEVILLE</b>	33	25	57 %	35 %
<b>CORNY-SUR-MOSELLE</b>	18	23	64 %	29 %
<b>CC Mad &amp; Moselle</b>	<b>151</b>	<b>320</b>	<b>32 %</b>	<b>21 %</b>

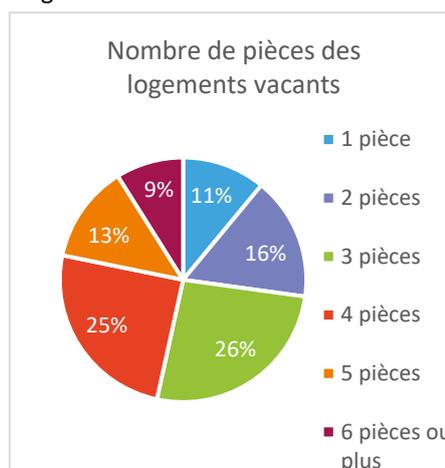
Source : Filocom 2015

Ce parc de logement vacants relève en majorité de typologies intermédiaires (51 % de T3/T4), soit les typologies les plus présentes dans le parc de logements vacants d'une manière générale sur l'ensemble du territoire national.

Près d'un logement vacant sur 3 du parc de résidence principale a été édifié avant 1948.



Source : Filocom 2015



### 1.3. Analyse à partir des données LOVAC

Dans le cadre du plan national de mobilisation des logements vacants, la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et du Patrimoine, propose depuis **2020 une nouvelle base de données pour caractériser l'état du parc de logements vacants** : le fichier LOVAC. Celui-ci croise des données issues de la taxe d'habitation avec d'autres sources de données fiscales et géographiques.

Cette base de données permet de **recouper celles issues du fichier FILOCOM et permet d'identifier les logements de plus de 2 ans (vacance au 01/01/2019)**. Ceux-ci représentent **environ 450 logements**, appartements ou maisons, répartis sur le territoire de Mad & Moselle.



## 1.4. L'ÉTAT ET L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

### A. Un Parc Privé Potentiellement Indigne en baisse constante depuis 2007

Le **Parc Privé Potentiellement Indigne** est un indicateur statistique qui constitue un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité. Le volume et la densité de PPPI permettent de hiérarchiser les besoins et les priorités des territoires avant d'approfondir le travail de repérage par des études statistiques plus poussées et le repérage de terrain.

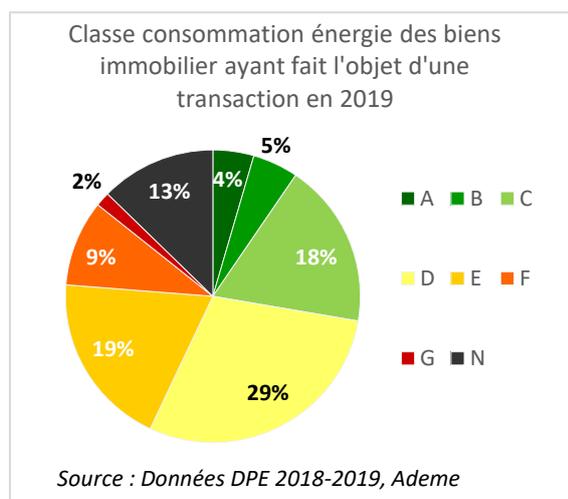
Le calcul du PPPI repose sur le croisement de données concernant l'état des logements du parc privé (estimé à partir du classement cadastral) et les revenus de ses occupants par rapport au seuil de pauvreté. Il correspond ainsi à la somme des résidences principales privées de catégorie 6 (qualité « courante »), occupées par un ménage au revenu inférieur à 70 % du seuil de pauvreté, et par les résidences principales privées de catégories 7 et 8 (qualités « médiocre à très médiocre ») occupées par un ménage au revenu inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) **affiche une baisse constante depuis 2007** : il s'élève à **201 résidences principales en 2013**, contre 232 en 2007 et 300 en 2003. Cela représente **3,6 % du parc privé**.

On retrouve les caractéristiques suivantes :

- ◇ **417 personnes vivent dans un logement du PPPI ;**
- ◇ **71 % du PPPI en individuel ;**
- ◇ **56 % du PPPI chez les propriétaires occupants ;**
- ◇ Environ 7 % du parc locatif privé classés en PPPI ;
- ◇ 2,5 % des logements en accession classés en PPPI ;
- ◇ Environ 45 % de ménages de plus de 60 ans ;
- ◇ 54 % de personnes seules ;
- ◇ **88 % du PPPI datent d'avant 1949 ;**
- ◇ 32 % du PPPI sont des grands logements (supérieurs à 94 m<sup>2</sup>).
- ◇ Une vingtaine de logements constituent le noyau dur.

### B. Une part relativement faible de logements affichant une bonne performance énergétique



Les **données issues des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE)**, provenant de la plateforme de l'Ademe (agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), recensent les étiquettes énergétiques des biens immobiliers ayant récemment fait l'objet d'une transaction.

**Au cours de la période décembre 2018-décembre 2019, ce sont 379 biens immobiliers qui ont fait l'objet d'une transaction sur l'EPCI.** Ils relèvent principalement de deux types de modèles : la vente (71 %) et la location (23 %).

Ce sont principalement **les biens immobiliers aux étiquettes C, D, et E qui ont fait l'objet d'une transaction (66 %)** sur la période décembre 2018-décembre 2019.

Par comparaison, selon l'Observatoire des DPE piloté par l'Ademe, en Moselle et en Meurthe-et-Moselle, l'étiquette énergétique la plus représentée est la D, soit des logements ayant une performance énergétique dite intermédiaire, et consommant entre 150 et 230 kWh/m<sup>2</sup>.

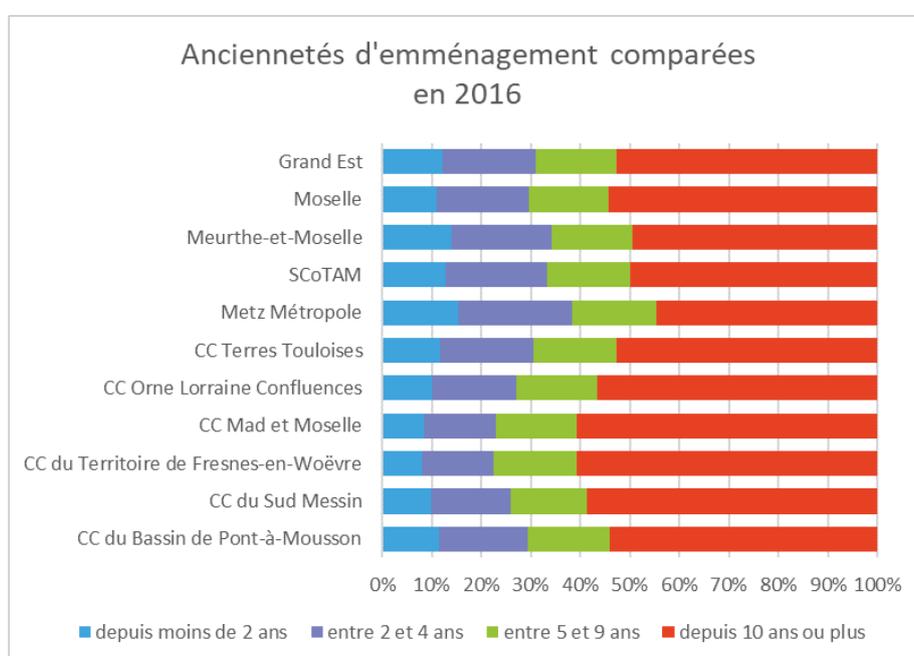
**S'agissant des habitations les plus performantes**, et donc des catégories A et B, **elles constituent seulement 9 % des biens immobiliers ayant fait l'objet d'une transaction en 2019**. Toujours selon l'observatoire des DPE, ces étiquettes concernent **17% des logements en Moselle** (tous types de logements confondus), et 13 % à l'échelle de la Meurthe-et Moselle.

C. **Seulement 8 % des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans sur le territoire**

**L'ancienneté d'emménagement dans le logement** correspond au nombre d'années écoulées depuis la date d'emménagement dans le logement.

**61 % des ménages** de la CC Mad & Moselle **occupent leur logement depuis 10 ans ou plus**. Cette proportion est plus élevée que dans l'ensemble des territoires de comparaison avec la CC du Territoire de Fresnes-en-Woëvre.

La **part importante de propriétaires occupants** explique la **rotation plus lente** au sein du parc de logements. En effet, **seulement 8 % des ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans** contre 14% en Meurthe-et-Moselle, 13 % dans le SCoTAM, 11 % en Moselle et 12 % dans le Grand Est.



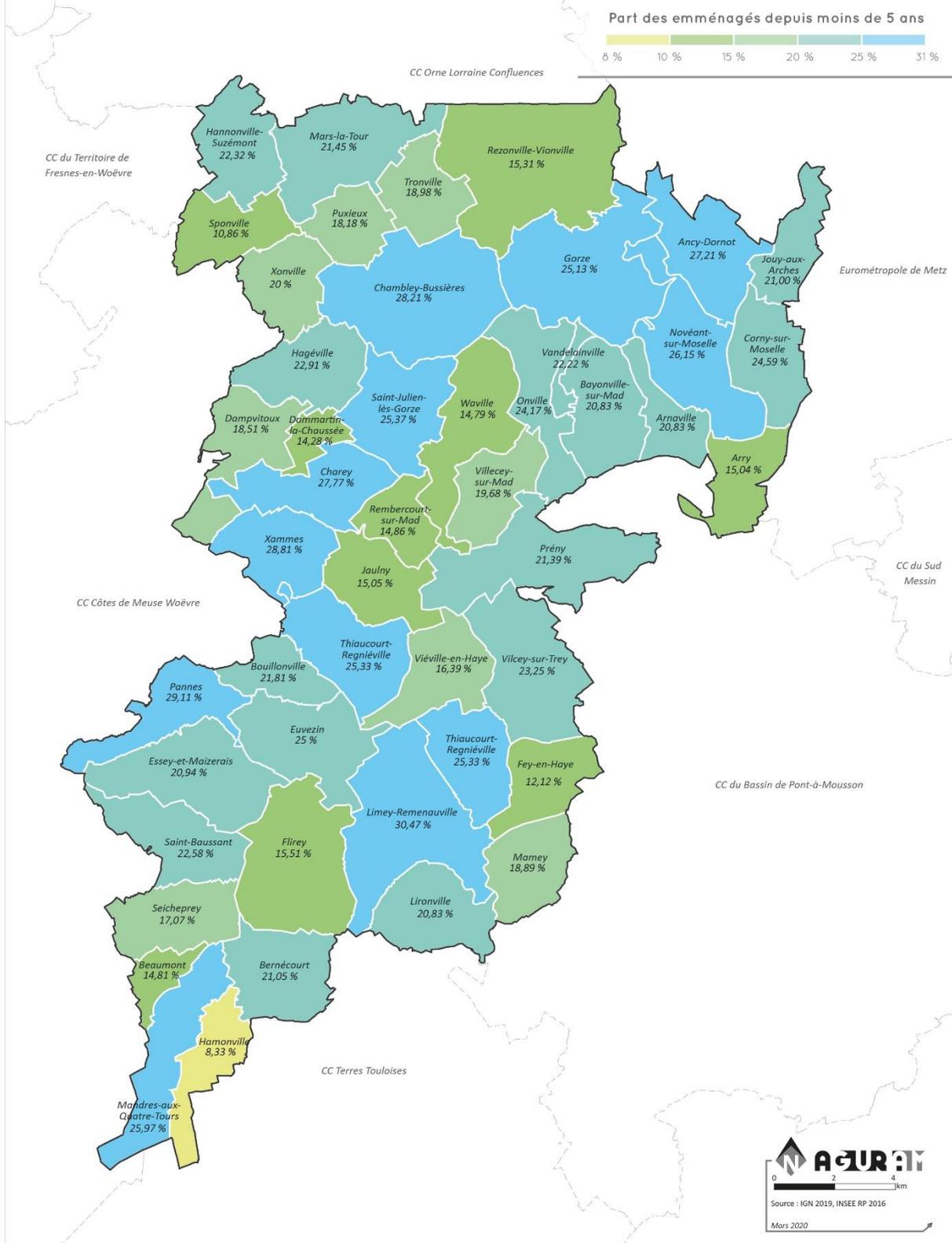
Source : Insee RP 2016

Au sein du territoire, ces chiffres sont fortement liés au développement de l'habitat des secteurs et des communes considérées. Les communes ayant récemment développé leur parc de logements vont nécessairement présenter un taux d'emménagés récents plus élevé.

**Les secteurs suivants se détachent :**

- ◆ **La vallée de la Moselle compte 24 % d'emménagés récents de moins de 5 ans**, notamment en raison du poids de Ancy-Dornot (27 %) et de Novéant-sur-Moselle (26 %)
- ◆ **Le plateau de Haye comprend 23 % d'emménagés récents de moins de 5 ans**, en raison du poids de Pannes et de Xammes (29 %).

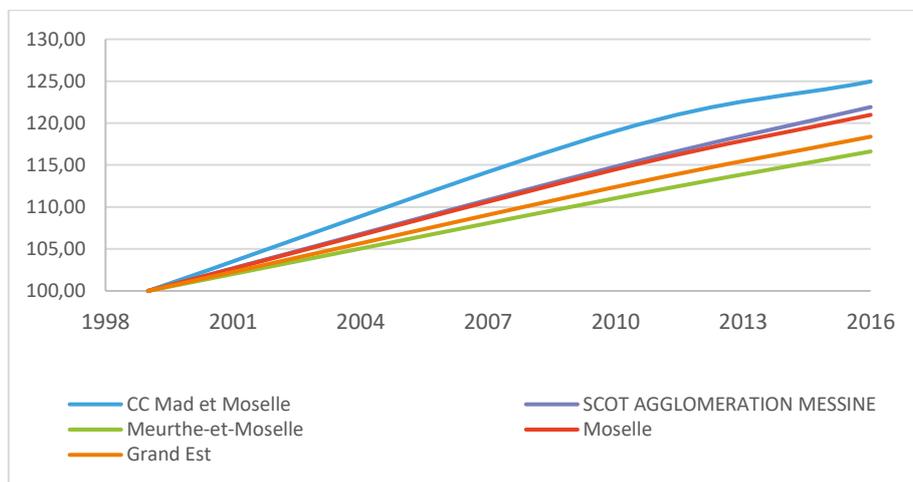
**PLUI DE LA CC MAD & MOSELLE / DIAGNOSTIC**  
**PART DES EMMÉNAGÉS DEPUIS MOINS DE 5 ANS**



D. Le nombre de logements progresse plus vite que la population

Le nombre de logements a augmenté, pour accueillir des ménages plus nombreux. Entre 1999 et 2016, **1 805 nouveaux logements ont été créés dans la CC Mad & Moselle**, ce qui a permis de gagner **1 530 habitants**. Le graphique ci-dessous illustre l'augmentation du parc de logements qui a été proportionnellement plus élevée sur la CC Mad & Moselle que sur les territoires de référence : SCoTAM, Moselle, Meurthe-et-Moselle, et Grand Est.

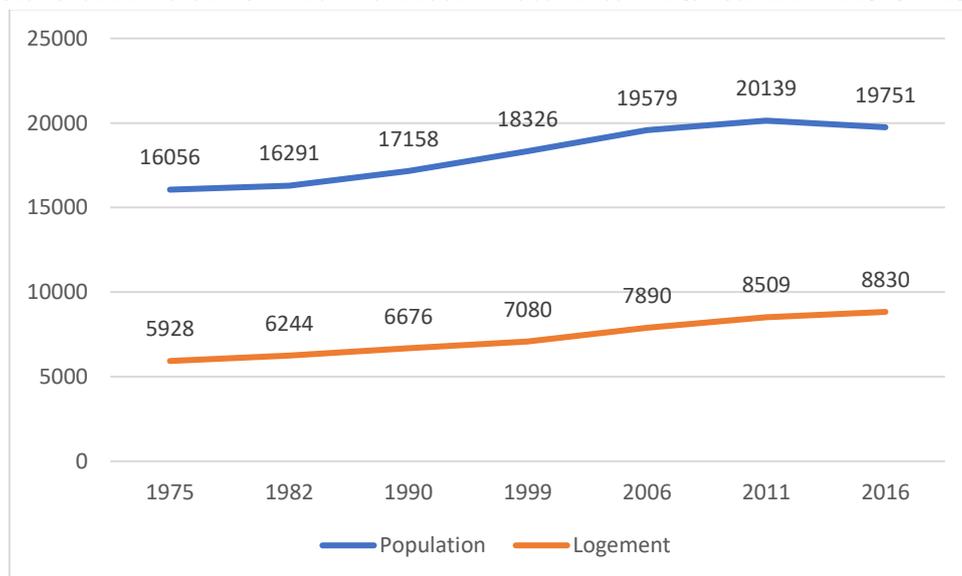
ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS SUR LA CC MAD & MOSELLE BASE 100



Source : Insee RP 1975-2016

Le nombre de logements, ainsi que la population, ont augmenté sur la période 1975-2016. À l'image de ce qui est observé sur les territoires de référence, **le nombre de logements progresse plus vite (+33 %) que la population (+19 %) sur la période 1975-2016**. Ce phénomène s'accroît à partir de 2011 où on remarque une baisse de la population.

ÉVOLUTIONS DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS SUR LA CC MAD & MOSELLE ENTRE 1975 ET 2016



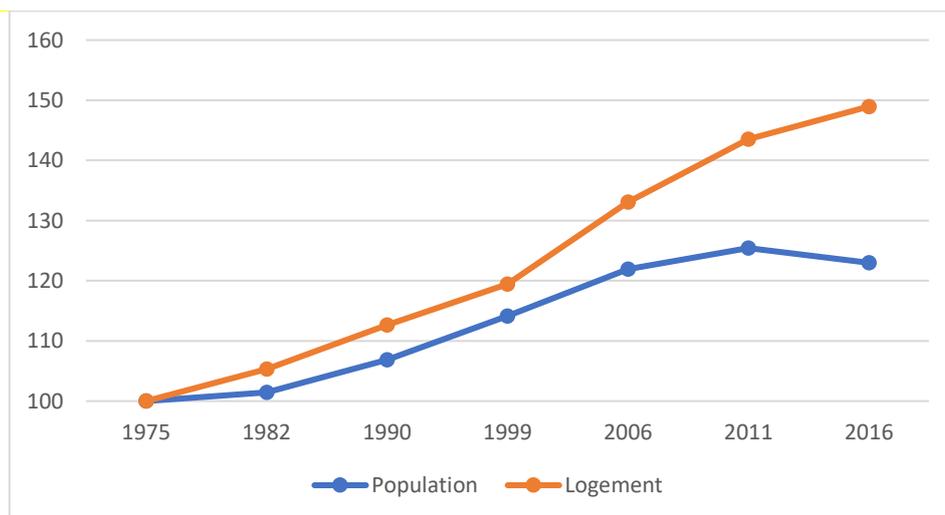
Source : Insee RP 1975-2016

Le graphique ci-dessous illustre la déconnexion entre l'évolution de la population et du parc de logement. Cette déconnexion, visible dès le début de la courbe, commence à s'illustrer plus fortement à partir de 1999 et s'accroît encore plus en 2011.

**Cette déconnexion est quasiment systématique dans les territoires ruraux**, et s'explique :

- ◆ D'une part par le **desserrement des ménages** : les logements accueillent en moyenne de moins en moins de personnes ;
- ◆ D'autre part par **l'augmentation de la vacance** : conjointement au développement du parc immobilier, une autre partie du parc de logements se vide de ses habitants.

ÉVOLUTIONS DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS SUR LA CC MAD & MOSELLE BASE 100 EN 1975



	1975	1982	1990	1999	2010	2016
<b>Population</b>	16 212	16 488	17 449	18 652	20 557	20 183
<b>Logement</b>	5 995	6 323	6 765	7 184	8 566	8 990

Source : Insee RP 1975-2016

### E. Un rythme de construction similaire à celui des territoires voisins

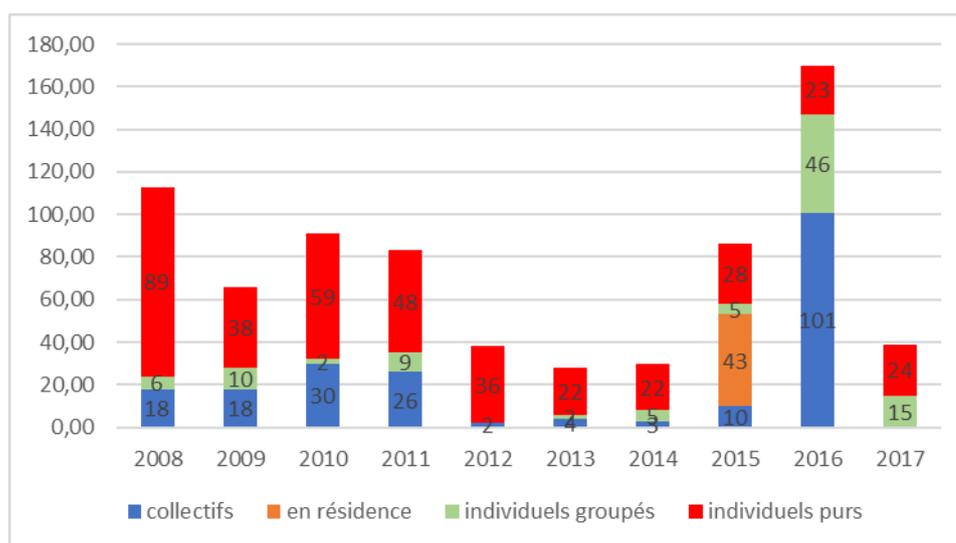
La base de données **Sit@adel2**, proposée par le ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, définit **quatre types d'opérations à vocation de logement** :

- Logement individuel pur : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement ;
- Logement individuel groupé : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux ;
- Logement collectif : le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus ;
- Logement en résidence : propose des services spécifiques (résidence pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées, etc.).

Selon les données Sit@del 2, entre **2008 et 2017, 502 nouvelles constructions ont été réalisées dans l'EPCI**. Sur cette période, le rythme annuel de construction **est d'environ 87 par an**. On distingue toutefois trois périodes :

- ◆ Entre 2008 et 2015, le rythme s'est considérablement ralenti ;
- ◆ Entre 2015, une hausse importante de la production, avec 128 logements
- ◆ Nouveau ralentissement depuis 2017, avec seulement 39 logements annuels.

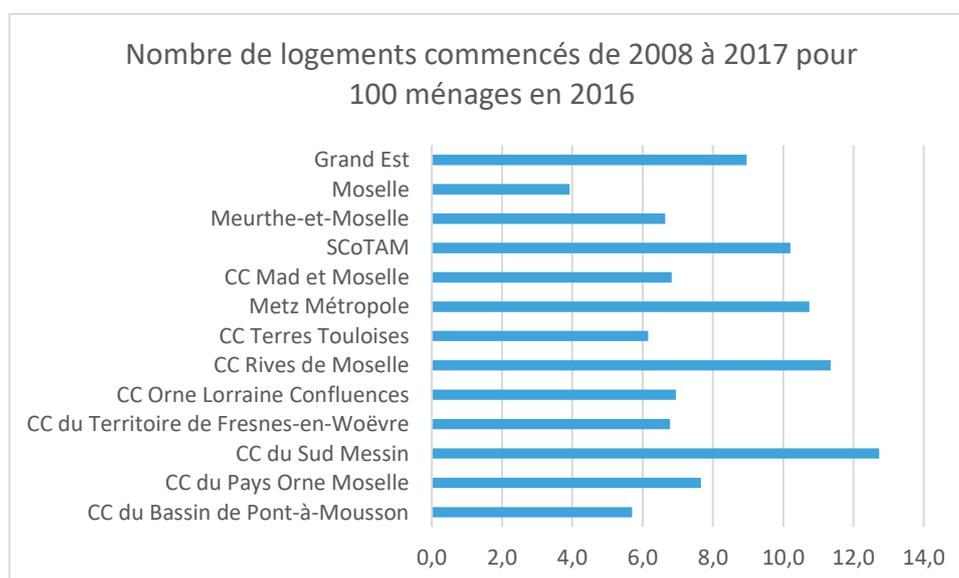
ÉVOLUTION RÉCENTE DU PARC DE LOGEMENTS COMMENCÉ PAR TYPE



Source : Sit@del2

Ce rythme est proche de celui des territoires de comparaison, avec un taux de construction de l'ordre de 6,5/7 logements commencés pour 100 ménages sur les 10 dernières années. Le pic de construction récent le plus important a eu lieu en 2016, avec 170 logements dont 52 à Jouy-aux-Arches et 49 à Novéant-sur-Moselle

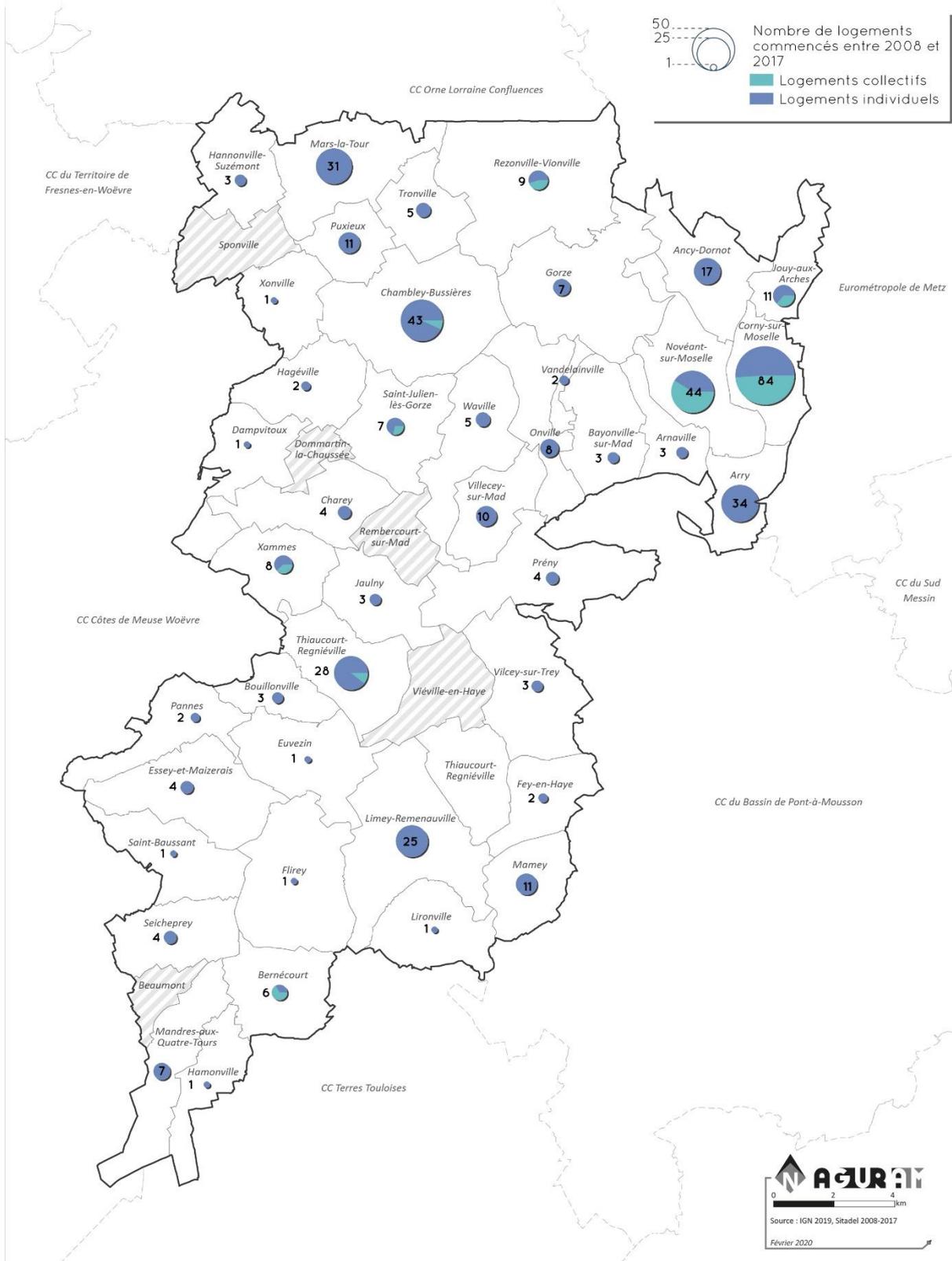
Par rapport aux EPCI voisins, la CC Mad & Moselle se trouve à mi-chemin entre Metz Métropole, CC Rives de Moselle, Sud Messin et les CC du Bassin de Pont-à-Mousson, du Pays Orne Lorraine Confluence, Terres Toulaises et du Territoire de Fresnes-en-Woëvre.



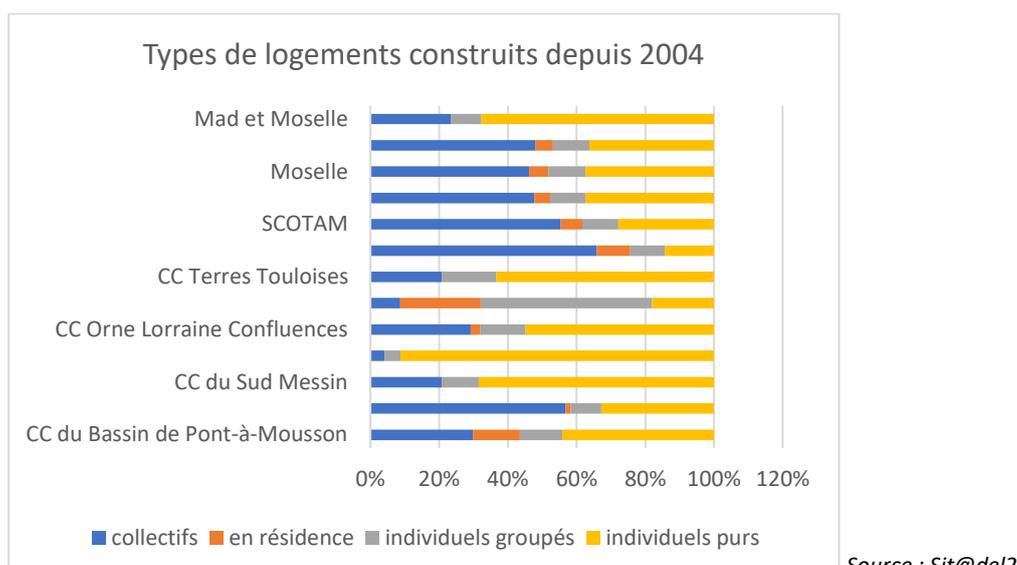
Source : Insee – Sit@del2

Au sein de l'EPCI, on observe **les plus fortes dynamiques dans la vallée de la Moselle**, notamment à Corny-sur-Moselle et Jouy-aux-Arches (105 logements commencés), ainsi qu'à Novéant-sur-Moselle (70 logements commencés).

**PLUI DE LA CC MAD & MOSELLE / DIAGNOSTIC**  
**LOGEMENTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS COMMENCÉS ENTRE 2008 ET 2017**



F. Une dynamique de construction principalement tournée sur l’habitat pavillonnaire



RÉPARTITION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DEPUIS 2004

	Collectifs	En résidence	Individuels groupés	Individuels purs	Surface moyenne en individuel pur
<b>CC Mad &amp; Moselle</b>	23 %	0 %	9 %	68 %	147 m <sup>2</sup>
<b>SCoTAM</b>	55 %	6 %	10 %	28 %	152 m <sup>2</sup>
<b>Moselle</b>	46 %	6 %	11 %	37 %	157 m <sup>2</sup>
<b>Meurthe-et-Moselle</b>	48 %	5 %	11 %	36 %	148 m <sup>2</sup>
<b>Grand Est</b>	48 %	5 %	10 %	37 %	154 m <sup>2</sup>

Source : Sit@del2

Entre 2004 et 2017, **une majorité de logements individuels purs ont été construits (68 %)**, devant les collectifs (23 %), et l’individuel groupé (9 %). On ne note pas de résidence. L’EPCI se distingue par rapport à tous les territoires de comparaison par une part élevée d’individuels purs (66 % contre 28 % pour le SCoTAM, ce qui s’explique une nouvelle fois par le poids « statistique » de Metz Métropole). Ces proportions restent cependant classiques pour un territoire périurbain.

La production récente dans la CC Mad & Moselle va donc dans le sens **d’un renforcement de son offre pavillonnaire mono-typée**, même si on note **une intensification de l’offre collective ces dernières années**. D’autre part, la surface moyenne des logements individuels purs se situe en dessous de la moyenne des autres territoires de référence, puisqu’elle s’élève à 148 m<sup>2</sup> par logement, contre 152 m<sup>2</sup> pour le SCoTAM, 154 m<sup>2</sup> pour le Grand Est, et 157 m<sup>2</sup> pour la Moselle.

Synthèse

- Depuis 1999, la CC Mad & Moselle enregistre un rythme de progression de son parc de logements plus élevé que les territoires de référence (données Insee), et proche de celui de ses voisins.
- Le rythme de progression du parc de logements demeure supérieur à celui du nombre d’habitants.
- L’EPCI a poursuivi son développement de type pavillonnaire, avec 68 % de logements individuels purs construits entre 2004 et 2017.
- C’est à Corny-sur-Moselle et Jouy-aux-Arches et dans le nord-est du territoire que le volume de constructions est plus important.

## G. Un coût de l'immobilier sous influence de la métropole messine et du sillon mosellan

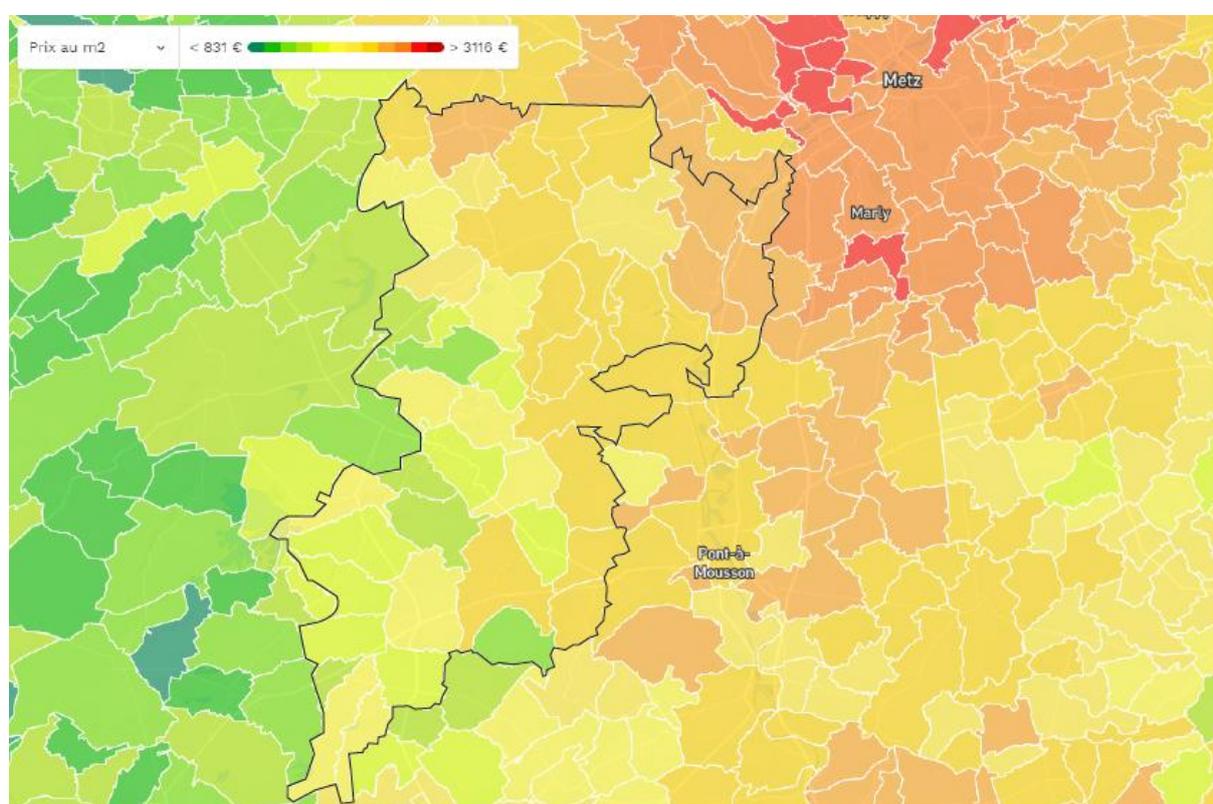
Les données disponibles sur le site « *meilleursagents.com* » font état de prix moyens compris entre **750 € et 1 870 €/m<sup>2</sup> pour les ventes de maisons**. Les communes où les coûts sont les plus importants sont :

- ◆ Corny-sur-Moselle (1 887 €/m<sup>2</sup>) ;
- ◆ Jouy-aux-Arches (1 805 €/m<sup>2</sup>) ;
- ◆ Bayonville-sur-Mad (1 654 €/m<sup>2</sup>)

Elles comptent parmi les communes les plus proches de la métropole messine.

Le **marché immobilier dans l'EPCI est en moyenne accessible** par rapport à l'environnement proche. La CC Mad & Moselle se situe à l'ouest de l'axe du Sillon Mosellan. Au niveau du Sillon de nombreuses communes présentent des prix nettement plus élevés que pour la plupart des communes de Mad & Moselle, de l'ordre de 1 600 à 2 000 €/m<sup>2</sup> pour les maisons.

COÛT MOYEN DE L'IMMOBILIER PAR COMMUNE



Source : *meilleursagents.com*

**La demande dans le marché de l'ancien, pour les maisons de 100 à 120 m<sup>2</sup>, est la plus importante sur l'EPCI.** Pour ce type de biens, le prix moyen se situe autour de 1 800 – 1 900 €/m<sup>2</sup> **au niveau de la vallée de la Moselle**. Les communes où les coûts sont les moins élevés sont davantage situés dans la pointe sud/vallée de l'Esch (parmi lesquelles Seicheprey, Beaumont, Bernécourt et Euvezin). La proximité de l'autoroute A31 (à l'est du territoire) est un vecteur d'attractivité pour l'EPCI. Ainsi, **on assiste à une augmentation progressive des prix d'ouest en est**.

Ce sont particulièrement les jeunes ménages qui souhaitent acquérir un logement dans ce territoire, mais pas seulement. **Il existe un autre marché, pour les biens plus conséquents, supérieurs à 150 000 €** (surface plus grande, meilleur état, etc.). Cela concerne les **biens situés dans la vallée de Moselle**, en proximité de la métropole messine, avec des **demandeurs le plus souvent originaires de l'extérieur de l'EPCI** (Metz Métropole notamment).

### H. Des loyers moins importants que les moyennes départementales

L'observatoire CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) fait état en 2018 d'un niveau de loyer de marché moyen sur le territoire de l'ancienne CC Val de Moselle de **8,7 €/m<sup>2</sup>** et de **7,8 €/m<sup>2</sup>** sur l'ancienne CC du Chardon Lorrain.

Ceci montre un **marché plus accessible** pour l'ancienne CC Val de Moselle par rapport à celui de la Moselle (9,4 €/m<sup>2</sup>). Cet écart est encore plus important pour l'ancienne CC du Chardon Lorrain comparé à celui de la Meurthe-et-Moselle (10,3 €/m<sup>2</sup>).

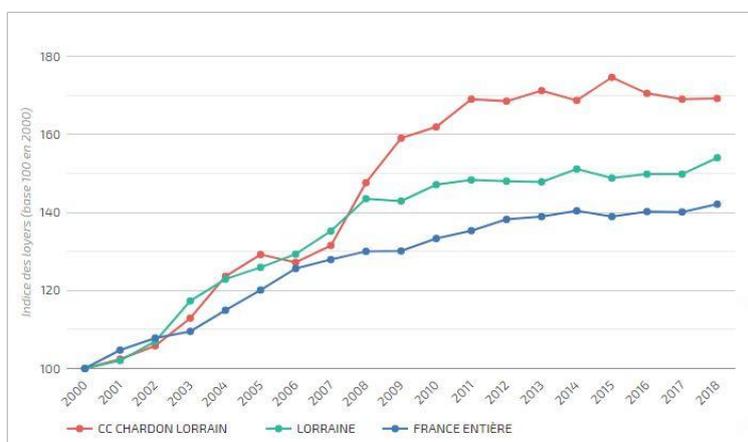
Les Logements locatifs sont en moyenne plus grands sur les communes de l'ancienne CC Val de Moselle que sur celles de l'ancienne CC du Chardon Lorrain.

#### CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ LOCATIF EN 2018

	Ancienne CC Val de Moselle	Ancienne CC du Chardon Lorrain	CC Bassin de Pont-à-Mousson	Ancienne CC du Toulous	CC du Pays Orne-Moselle
Loyers moyens au m <sup>2</sup> en 2018	8,7 €	7,8 €	8 €	7,4 €	8,6 €
Surface moyenne des logements	77,7 m <sup>2</sup>	69,7 m <sup>2</sup>	72,1 m <sup>2</sup>	70,3 m <sup>2</sup>	65,8 m <sup>2</sup>
Durée moyenne d'occupation	40,6 mois	42,6 mois	41,9 mois	46,6 mois	40 mois
Taux de mobilité résidentielle	29,5 %	28,2 %	28,7 %	25,8 %	30 %
Part des logements reloués après travaux	17 %	21,5 %	18,9 %	15,9 %	15,5 %

Source : Clameur

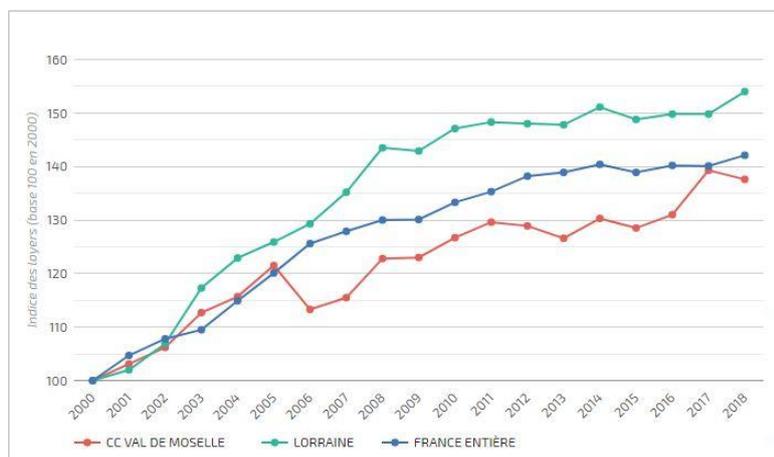
#### INDICE DES LOYERS SUR L'ANCIENNE CC CHARDON LORRAIN



On observe une **augmentation de l'indice des loyers entre 2000-2011** sur l'ancienne CC Chardon Lorrain de **60 points**. Sur l'ancienne CC Val de Moselle les loyers ont connu une hausse plus modérée : **+ 40 points** entre 2000 et 2018. À noter, les loyers ont tendance à stagner depuis 2011. Toutefois, ils ont connu un pic en 2016 sur le territoire de l'ancienne CC Val de Moselle.

Source : Clameur

#### INDICE DES LOYERS SUR L'ANCIENNE CC VAL DE MOSELLE



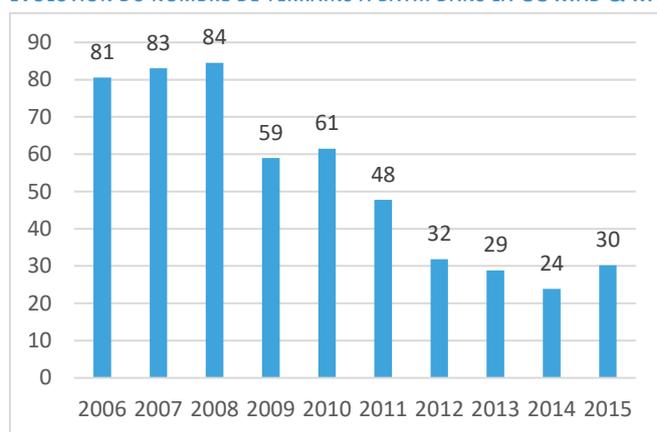
I. Une baisse significative des terrains à bâtir depuis 2008

L'enquête EPTB (Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir), réalisée par la DREAL, renseigne sur l'activité immobilière en individuel pur : les terrains à bâtir (prix et superficies), et les maisons construites sur ces terrains (prix et superficies également).

En 2015, dans la CC Mad & Moselle :

- ◆ Le **coût de construction moyen d'une maison individuelle** est de 180 000 €, pour une surface moyenne de 139 m<sup>2</sup> : soit **1 293 €/m<sup>2</sup>** ;
- ◆ Le **prix moyen d'un terrain** est de 36 382 € pour une surface moyenne de 444 m<sup>2</sup> : soit **8 200 € l'are**.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR DANS LA CC MAD & MOSELLE



Source : EPTB

Les données disponibles s'étendent sur les **années 2006-2015**, et permettent de dresser une tendance sur cette période. **Concernant le nombre de terrains à bâtir, on enregistre une baisse significative.**

L'activité des terrains à bâtir en individuel a été **assez dynamique à la fin des années 2000** : 76 terrains bâtis en moyenne par an entre 2006 et 2009.

Cette dynamique est portée par les **lotissements commencés en 2008-2009** : Thiaucourt-Regniéville (21 logements), Arry (17 logements), Chambley-Bussières (12 logements).

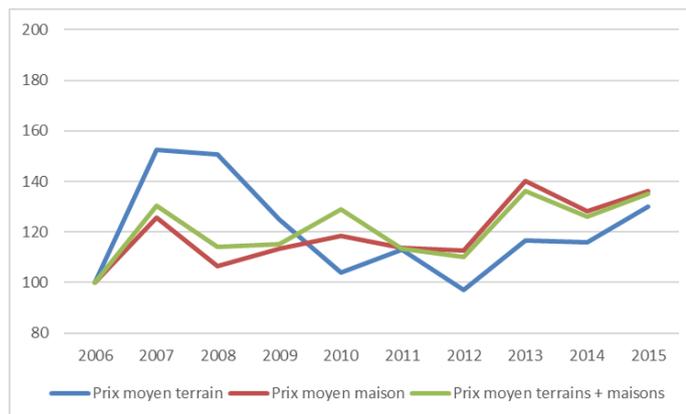
**À partir de l'année 2010, le volume des terrains à considérablement baissé** : 37 terrains bâtis en moyenne par an entre 2010 et 2015.

ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS DES MAISONS ET DES TERRAINS SUR LA CC MAD & MOSELLE

Même si les prix moyens à l'are des terrains restent contenus, comparés aux EPCI situés sur l'axe mosellan, **l'évolution du prix moyen des terrains et des maisons est significative** autant pour les constructions que pour les terrains.

Entre 2006 et 2015, on observe des **augmentations respectives de :**

- ◆ **+ 23 % pour les terrains**, les faisant passer de 28 000 € à 36 400 € ;
- ◆ **+ 26 % pour les constructions**, les faisant passer de 132 000 € à 180 000 €.

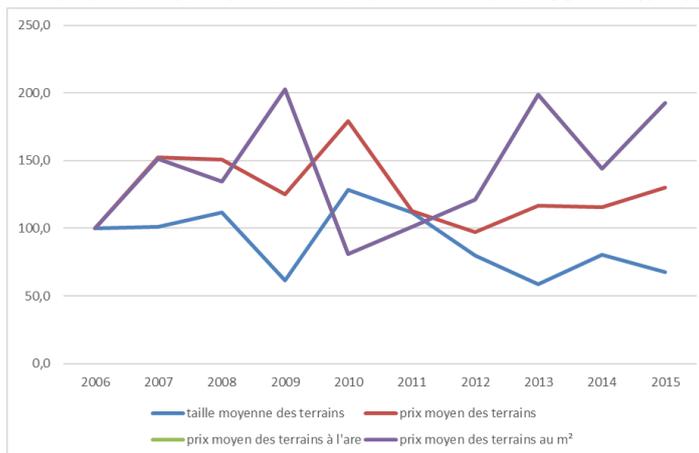


Source : EPTB

LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DES PRIX DES TERRAINS SUR LA CC MAD & MOSELLE

Globalement, la hausse des prix des terrains est principalement le fait de la hausse du prix moyen au m<sup>2</sup>.

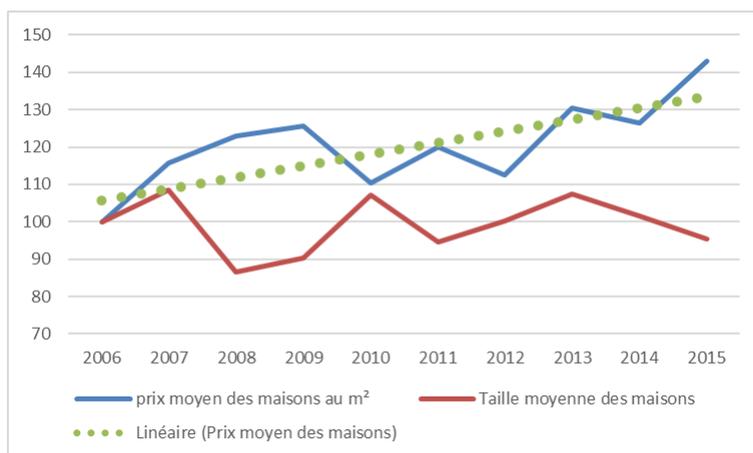
Le coût moyen des terrains au m<sup>2</sup> à presque doublé sur l'EPCI : + 48 % entre 2006 et 2015.



Source : EPTB

Globalement, la hausse des prix moyens des terrains au m<sup>2</sup> est corrélée à la diminution de la superficie de la taille moyenne des terrains : **lorsque le prix des terrains au m<sup>2</sup> augmente, la taille moyenne des terrains diminue.** Inversement, lorsque le prix moyen des terrains au m<sup>2</sup> diminue, la taille moyenne des terrains augmente.

ÉVOLUTION DES PRIX AU M<sup>2</sup> DES MAISONS ET DE LEUR SUPERFICIE SUR LA CC MAD & MOSELLE



Sur la période 2006-2015, le prix au mètre carré de la construction des maisons suit une évolution à la hausse : + 26 % de hausse de 2006 à 2015.

Comme pour l'évolution des terrains, l'évolution du prix moyen des maisons au m<sup>2</sup>, et celle de leurs surfaces moyennes, suivent des courbes opposées : **lorsque le prix au mètre carré augmente, la surface de la maison diminue,** et inversement.

Ce phénomène est plus marqué comparé à celui de l'évolution des terrains.

Il résulte de ces hausses **une augmentation du prix total terrain/maison de + 26 % entre 2006 et 2015.** Globalement stable sur la période 2007-2012, ce prix de revient a connu deux pics d'augmentation :

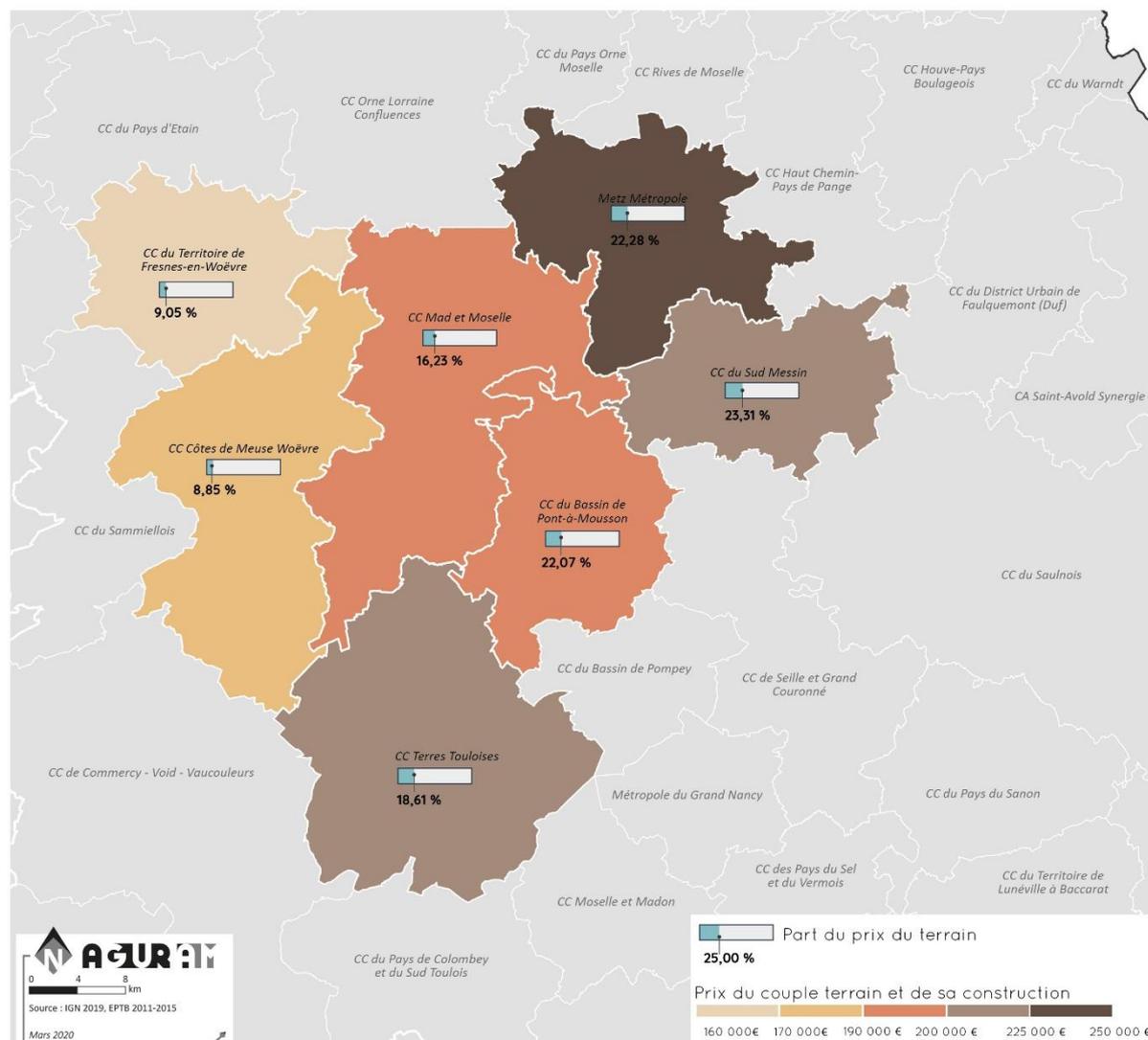
- ◆ Entre 2006 et 2007 avec une augmentation de 34 % ;
- ◆ Entre 2012 et 2015 avec une augmentation de 25 %.



CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOTISSEMENTS À MARS-LA-TOUR ET ARRY

Avec une moyenne de 196 645 €, le **prix du couple terrain/maison**, soit le coût global de construction d'une maison neuve pour un particulier, sur le territoire de la CC Mad & Moselle, se situe dans une **tranche moyenne en comparaison des EPCI voisins**. S'il est comparable à celui constaté dans les EPCI du Bassin de Pont-à-Mousson à l'est (194 744 €), il reste supérieur aux CC du Territoire de Fresnes-en-Woëvre (162 437 €) et Côtes de Meuse-Woëvre (176 724 €) du fait de leur éloignement géographique avec les principaux pôles d'emplois. Cependant il reste inférieur à la CC du Sud Messin (203 818 €), des Terres Toulaises (204 835 €) et surtout à Metz Métropole (248 897 €). Comparé à ces EPCI, la CC Mad & Moselle présente des prix plus modestes, tout en restant accessibles depuis les principales zones d'emploi, c'est-à-dire Metz et son agglomération, et dans une moindre mesure, Nancy.

### PLU DE LA CC MAD & MOSELLE / DIAGNOSTIC PRIX DE REVIENT DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES DE 2011 À 2015



#### Synthèse

- Le parc immobilier de l'EPCI reste accessible financièrement, en comparaison des secteurs proches, tant en accession qu'en location.
- La question de l'entretien du parc locatif privé se pose.
- L'activité des terrains à bâtir est en forte baisse, après la commercialisation de nombreux lotissements à la fin des années 2000.
- La superficie moyenne des maisons neuves tend à diminuer.

## 1.5. LES DÉMARCHES GUIDANT ET INFLUENÇANT LE DEVENIR DU PARC DE LOGEMENT

### A. Schéma de Cohérence de l'Agglomération Messine (SCoTAM)

#### ◇ Plafond de foncier mobilisable pour le développement résidentiel

Dans un objectif de modération de la consommation d'espaces le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoTAM fixe un plafond de foncier mobilisable pour le développement résidentiel à l'échelle de l'EPCI. En effet « *Le SCoT de l'Agglomération Messine se fixe pour objectif global une réduction d'au moins 50 % de la consommation annuelle d'espace agricoles et naturels par rapport à la décennie 2010- 2019. Sur cette décennie, la consommation pour les activités et l'habitat a été de 146 ha/an en moyenne. Pour la période 2015-2032, l'objectif de consommation foncière retenu, pour le développement résidentiel et économique, est fixé à 62 ha/an.* ».

Extrait du DOO du SCoTAM.

Pour parvenir à cette ambition de réduction de la consommation d'espace, les collectivités locales membres du SCoTAM doivent mettre en œuvre une politique de développement économe en foncier économique et d'habitat.

En matière d'habitat, en extension urbaine, l'objectif de consommation foncière maximale pour l'ensemble de la CC Mad & Moselle est de 55 ha sur la période 2015-2032. Cet objectif se compose de :

- ◆ 29 ha pour les différentes polarités du territoire ;
- ◆ 26 ha pour les communes périurbaines et rurales.

Cette répartition des surfaces entre polarités et communes périurbaines et rurales n'est pas modifiable.

#### ◇ Objectif cible de production de logements entre 2015 et 2032

« *Afin de couvrir les besoins démographiques du territoire, 32 460 logements seront à produire entre 2015 et 2032. Cette production sera répartie de manière à assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation et à maintenir, dans la mesure du possible, les équilibres existant sur le territoire du SCoTAM.* »

Extrait du DOO du SCoTAM.

Les objectifs cibles de production de logement sur l'EPCI sont de 1 220 logements sur la période 2015-2032, avec la répartition suivante entre les strates de communes identifiées dans l'armature urbaine du SCoTAM :

- ◆ Bourgs-centres (Thiaucourt-Regniéville) : 150 logements ;
- ◆ Pôle-relais (Novéant-sur-Moselle) : 160 logements ;
- ◆ Pôles de proximité (Ancy-Dornot, Chambley-Bussières, Corny-sur-Moselle, Gorze, Jouy-aux-Arches, Mars-la-Tour) : 430 logements ;
- ◆ Communes périurbaines et rurales : 480 logements.

La SCoTAM précise également, au niveau de son rapport de présentation (tome 3), qu'une partie de cette production devra se faire en renouvellement urbain et en densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Pour la CC Mad & Moselle, cela doit correspondre à 15 % de cette production.

#### ◇ Objectif de remise sur le marché de logements vacants

« *Le SCoT se fixe pour objectif la résorption de 10 % du parc vacant depuis plus de deux ans, à l'échelle de l'ensemble du territoire, soit environ 630 logements. Pour y parvenir, la démarche consiste, pour les collectivités locales dont certains secteurs sont concernés par une vacance supérieure à 7 % :*

- ◆ À repérer les logements vacants depuis plus de deux ans qui peuvent potentiellement être remis sur le marché, tout en précisant les principales causes de la vacance structurelle ;
- ◆ À établir un objectif de résorption de la vacance ;
- ◆ À prévoir, corrélativement avec les moyens mobilisés par l'État, les actions et opérations à mettre en œuvre en tenant compte, le cas échéant, des problématiques particulières rencontrées au niveau du parc. »

Extrait du DOO du SCoTAM.

## B. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (2018-2021)

L'intercommunalité porte une **Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat (OPAH)** pour la période 2018 – 2021. L'étude pré opérationnelle, finalisée en février 2018, a permis d'apporter des réponses aux besoins du parc d'habitat de l'EPCI, et en particulier d'accompagner les propriétaires occupants :

- En favorisant la maîtrise des dépenses énergétiques et en mettant aux normes de confort de l'habitat très dégradé ;
- En agissant contre l'habitat indigne et en mettant aux normes de confort l'habitat très dégradé ;
- En répondant aux besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, et favorisant ainsi le maintien à domicile des personnes âgées.

Cette opération devrait être prolongée par un avenant jusqu'en 2023 en augmentant les objectifs de logements aidés. Dans le cadre de la convention actuelle, un avenant avait déjà été signé pour augmenter les objectifs initiaux.

Les objectifs de l'opération se distinguent selon 4 principaux volets en matière d'action pour l'habitat :

- ◇ **Volet foncier et immobilier** : objectif fixé à 12 logements locatifs nécessitant des travaux de rénovation énergétique. Pour encourager cet objectif, une aide de 1 500 € par logement. Celle-ci est conditionnée au respect d'un loyer conventionné, dans le but de renforcer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés dans les communes rurales.
- ◇ **Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** :
  - ◆ Une rénovation de 12 logements très dégradés (insalubres, indignes, non décents) au niveau du parc locatif et des propriétaires occupants ;
  - ◆ Une aide complémentaire mise en place par la CCM&M à celle de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) représentant 10 % de la dépense subventionnable (dans la limite de 5 000 €/logements).
- ◇ **Volet énergie et précarité énergétique** : 121 propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes sur le territoire seraient concernés par des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement, ou par un projet de rénovation lourde (habitat très dégradé) comportant des travaux d'amélioration énergétique. Sous l'OPAH, l'ensemble de ces propriétaires pourrait bénéficier de l'aide supplémentaire de 10 % de l'ANAH.
- ◇ **Volet copropriété en difficulté** : avec 13 copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire, la CCM&M apporte une aide au financement des frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les copropriétés fragiles, à raison d'une participation de 300 € par lot de logement et d'un objectif de 12 lots en trois ans.
- ◇ **Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat** :
  - ◆ Une aide à la hauteur de 5 % du montant des travaux, plafonnée à 500 € pour les 42 propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes, souhaitant réaliser des travaux d'adaptation dans leur logement ;
  - ◆ Une aide à la hauteur de 10 % du montant des travaux, plafonnée à 1 000 € pour les 15 propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes.

Après 1 an de mise en œuvre de l'OPAH sur la CCM&M, ce sont **60 dossiers de propriétaires occupants** qui ont été déposés. La **grande majorité**, près de 50 dossiers, concerne des **travaux d'amélioration énergétique**. Par ailleurs, une dizaine d'autres portent sur des travaux d'adaptation du logement pour le maintien à domicile.

Ces premiers résultats démontrent que les dispositifs d'amélioration de l'habitat répondent à des besoins sur le territoire :

- ◇ **Une forte demande émanant de propriétaires occupants** pour l'amélioration des performances énergétiques de logements anciens ;
- ◇ **Une augmentation des besoins des personnes âgées** désirant adapter leur logement en prévention de la perte d'autonomie.

L'ensemble des aides de l'ANAH devrait permettre de :

- ◇ D'améliorer **163 logements occupés par leurs propriétaires**, dont :
  - ◆ 115 ménages pour l'amélioration des performances énergétiques de leur logement ;
  - ◆ 42 ménages âgés ou handicapés pour des travaux visant à l'autonomie de la personne ;
  - ◆ 6 ménages relevant de l'habitat indigne ou très dégradé.
- ◇ D'améliorer **12 logements destinés à la location**, dont :
  - ◆ 6 logements pour l'amélioration de leur performance énergétique ;

- ◆ 6 logements relevant de l'habitat indigne ou très dégradé pour un ensemble de travaux à réaliser qui permettrait à la fois la mise aux normes de décence et l'amélioration de leur performance énergétique.
- ◇ Aider collectivement **12 lots d'habitation en copropriétés**, au moyen du dispositif Habiter Mieux.

### C. Autres actions d'amélioration de l'habitat portées par la CCM&M

#### ◇ Campagnes de ravalement de façades

Depuis 2017, les élus de la CCM&M ont travaillé sur un règlement commun concernant les attributions pour les campagnes de ravalement de façades sur leur territoire. La subvention actuellement accordée par la CCM&M est de 1 300 € maximum (soit 20 % d'une dépense subventionnable maximale de 6 500 €), complétée par une subvention équivalente du Conseil Régional.

Au bilan des deux dernières années, 2016 et 2017, ce sont 26 dossiers qui ont été déposés, dont 20 ont été agréés, soit en moyenne **10 dossiers validés chaque année**. Dans la majeure partie du temps, les aides atteignent le montant maximum, car il s'agit de travaux importants.

#### ◇ Aide aux personnes âgées et handicapées

L'aide aux personnes âgées et handicapées s'adresse principalement aux propriétaires occupants et assimilés (personnes logées à titre gratuit) de 65 ans et plus, ou aux personnes handicapées. Elle était, jusqu'en 2017, spécifique à l'ancienne CC du Chardon lorrain et s'élève à 15 % des travaux HT, plafonnée à 1 500 €.

Cette aide ne concerne pas uniquement les travaux de maintien à domicile au sens strict, mais prend aussi en compte l'ensemble des travaux qui permettent d'améliorer les conditions de logements de ces personnes. Elle concerne ainsi :

- ◆ Les travaux d'amélioration du confort, de la sécurité et de l'équipement du logement ;
- ◆ Les travaux spécifiques d'adaptation aux problèmes de mobilité et handicap.

Entre 2013 et 2017 inclus, dans le périmètre de l'ancienne CC du Chardon lorrain, une quarantaine de projets a été financé, soit en moyenne 8 par an. Dans 36 % des cas, les travaux étaient directement liés à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Dans 56 % des cas, il s'agissait de travaux d'économie d'énergie et liés au chauffage.

## 2. SYNTHÈSE DES ENJEUX

### A. Démographie

---

- ◆ Le territoire de la Communauté de Communes Mad & Moselle s'est inscrit, par le passé, dans une **tendance démographique à la hausse**. Elle a connu une progression constante de sa population, de + 18 %, entre 1968 et 2011. Cette évolution est à la baisse depuis : - 2 % entre 2011 et 2016.
- ◆ **La CCM&M apparaît comme un territoire propice à l'accueil de ménages relativement aisés**. Elle se distingue par une proportion de catégories socio-professionnelles favorisées, légèrement supérieure à celle des territoires voisins, hormis Metz Métropole et le Sud Messin.
- ◆ **Le desserrement des ménages est un élément à prendre en compte à l'avenir pour le territoire**, tant la taille des ménages a diminué depuis 1968. Tout comme le **vieillessement global de la population** : hausse de + 15, 7 % concernant les 60-74 ans entre 2011 et 2016.
- ◆ Certaines dynamiques territoriales sont à différencier, **les secteurs nord et sud du territoire concentrent une proportion plus importante de ménages familiaux**. À l'inverse, une **plus forte part des ménages isolés est à noter sur les secteurs centraux**.

### B. Habitat

---

- ◆ Principalement constitué de logements de grandes tailles, avec 63 % de T5 ou plus, le parc du territoire de Mad & Moselle est **caractéristique d'un territoire périurbain et rural**. La part de l'habitat pavillonnaire, environ 80 %, en est également témoin. Cela se renforce par l'accueil récent de propriétaires occupants : la part de propriétaires est plus importante dans la population entrante que sortante. En 2016, près de **80 % des résidences principales sont des logements occupés par leurs propriétaires**.
- ◆ Au sein même du territoire, des dynamiques se différencient. Les secteurs de la vallée de la Moselle et le plateau de Haye concentrent une part plus importante de logements locatifs, avec une part de plus de 20 % dans des communes telles que Ancy-Dornot, Flirey, Novéant-sur-Moselle, Thiaucourt-Regniéville, ou encore Saint-Baussant.
- ◆ Les caractéristiques dominantes du parc de résidences principales du territoire sous-tendent une **mobilité assez réduite des ménages dans le parc** : 61 % des ménages occupent leur logement depuis 10 ans ou plus.
- ◆ Le parc de logements sociaux se répartit sur seulement 8 communes, et se concentre dans la vallée de la Moselle. Avec près d'un logement social sur trois considéré comme énergivore (classe E, F et G), et près d'un ménage sur deux considéré comme modeste sur le territoire, une **réflexion mérite de se poser en matière de besoins en logements sociaux, et sur la qualité du parc existant pour les bâtiments les plus énergivores**.
- ◆ Le **coût de l'accès au logement** sur Mad & Moselle s'avère **plutôt accessible** par rapport aux territoires voisins, notamment ceux de Metz Métropole, du Sud Messin et des Terres Toulouses. Cela peut constituer **un atout pour le territoire**. Toutefois cette réalité **peut évoluer**, l'augmentation du **prix moyen du couple terrain/maison de +26 % entre 2006 et 2015** en témoigne. Cette réalité est également **à fortement nuancer selon les secteurs** du territoire. Le coût de l'immobilier est **influencé par la proximité plus ou moins forte de la métropole messine et du sillon mosellan (A31)**. De plus, au-delà de l'offre de logements en elle-même, l'attractivité d'un territoire est liée aussi à son offre d'équipements et de services de proximité.

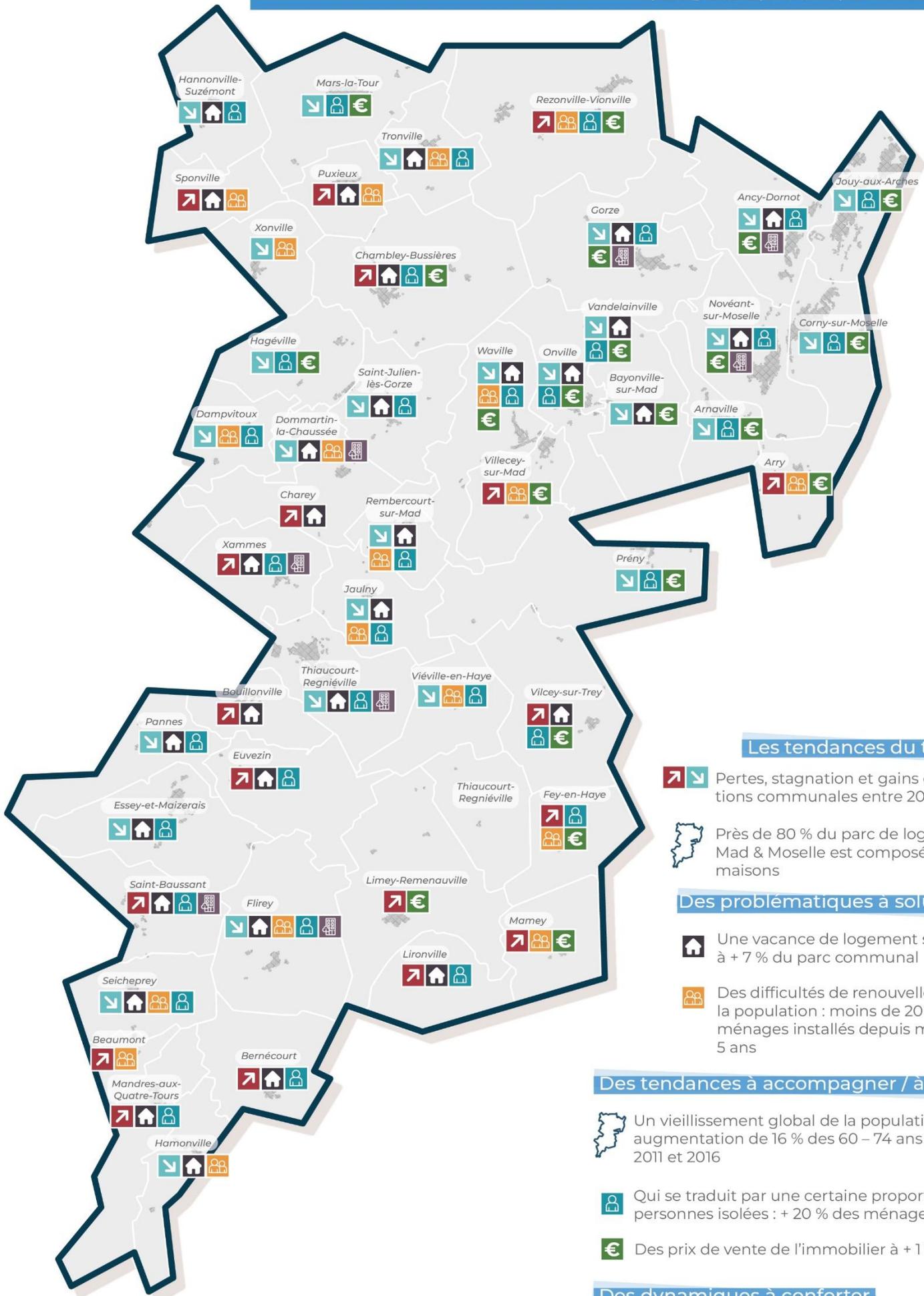
- ◆ Le **taux de vacance des logements** de l'EPCI, de 8,7 %, se situe **dans la moyenne nationale**. La problématique de la vacance de nombreux logements se fait **plus prégnante dans une large partie centrale du territoire**, notamment à Thiaucourt-Regniéville, Gorze, Jaulny, Pannes. Cela induit un **défi important pour le territoire**, car la vacance **se matérialise par un bâti dégradé** dans de nombreux centres-bourgs et villages.

**Les récentes opérations d'aide à l'amélioration de l'habitat (OPAH et autres actions portées par la CCM&M) font valoir la nécessité d'accompagner la réhabilitation du parc ancien du territoire.**

**Les tendances démographiques du territoire, ainsi que les caractéristiques de son parc de logements, soulèvent plusieurs enjeux :**

- ◆ **Un besoin de diversifier l'offre de logements** : pour permettre aux jeunes ménages de s'y installer et aux plus âgés de rester sur le territoire [logements de petite taille, ou de taille intermédiaire, logements locatifs, accession à la propriété]
- ◆ **Un panel plus complet de logements, à adapter en fonction de la taille de communes**
- ◆ **De nouvelles offres de logement à nécessairement coupler à une offre de services, d'équipements et d'aménités répondant aux besoins du public ciblé** (seniors, jeunes ménages, etc.) : services et équipements publics, commerces de proximité, structures de loisirs, etc.
- ◆ **Des dynamiques de renouvellement urbain et de reconquêtes de logement à conforter** pour répondre à un double enjeu : améliorer le cadre de vie des centre bourgs et villageois, et accueillir de nouvelles populations en limitant la consommation foncière

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIE ET HABITAT PLUI DE LA CC MAD & MOSELLE



## Les tendances du territoire

Pertes, stagnation et gains de populations communales entre 2011 et 2016

Près de 80 % du parc de logement de Mad & Moselle est composé de maisons

## Des problématiques à solutionner

Une vacance de logement supérieure à + 7 % du parc communal

Des difficultés de renouvellement de la population : moins de 20 % des ménages installés depuis moins de 5 ans

## Des tendances à accompagner / à amortir

Un vieillissement global de la population : augmentation de 16 % des 60 – 74 ans entre 2011 et 2016

Qui se traduit par une certaine proportion de personnes isolées : + 20 % des ménages

Des prix de vente de l'immobilier à + 1 330 €/m<sup>2</sup>

## Des dynamiques à conforter, notamment dans les pôles du territoire

Une offre locative supérieure à 20 %

ANCY-DORNOT ARNAVILLE ARRY BAYONVILLE-SUR-MAD BEAUMONT BERNÉCOURT  
BOUILLONVILLE CHAMBLEY-BUSSIÈRES CHAREY CORNY-SUR-MOSELLE DAMPVITOUX  
DOMMARTIN-LA-CHAUSSÉE ESSEY-ET-MAIZERAIS EUVEZIN FEY-EN-HAYE FLIREY CORZE  
HACÉVILLE HAMONVILLE HANNONVILLE-SUZÉMONT JAULNY JOUY-AUX-ARCHES  
LIMEY-REMENAUVILLE LIRONVILLE MAMEY MANDRES-AUX-QUATRE-TOURS MARS-LA-TOUR  
NOVÉANT-SUR-MOSELLE ONVILLE PANNES PRÉNY PUXIEUX REMBERCOURT-SUR-MAD  
REZONVILLE-VIONVILLE SAINT-BAUSSANT SAINT-JULIEN-LÈS-CORZE SEICHEPREY SPONVILLE  
TRONVILLE VANDELAINVILLE VIÉVILLE-EN-HAYE VILCEY-SUR-TREY VILLECEY-SUR-MAD WAVILLE  
XAMMES XONVILLE



BP 90016 - 54470 Thiaucourt Regnieville Cedex  
03 83 81 91 69  
accueil@cc-madetmoselle.f  
www.cc-madetmoselle.fr

**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE  
27 place Saint-Thiébault 57000 METZ  
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org  
www.aguram.org | @agenceaguram