

Présentation de l'observatoire de l'habitat et du foncier de la cellule TDLU

Conseil Communautaire de la CCPCST
20 Septembre 2017



Sommaire



PREMIERE PARTIE : OBSERVATOIRE



Missions de l'observatoire



Une multitude de partenaires

Observatoire de qualité



Echanges réciproques de données

Principaux partenariats, mis en place en décembre 2014 :

ANAH
ARELOR
CAF
CD

DDT
DREAL
MEEF....

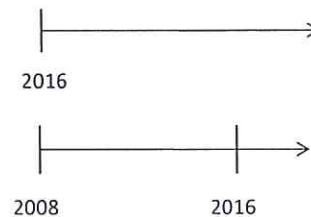


L'importance de se comparer....

Temporairement:

2016 = année zéro de l'observatoire

2008 (crise immobilière)



← CCPCST?



Spatialement:

- x Cellule Terres de Lorraine Urbanisme: CC Terres Toulouises, CC du Pays du Saintois, CC Moselle et Madon
- x Région Grand Est
- x Département Meurthe et Moselle
- x France



Données mobilisables

Sources	Données	Périodicité	Gratuité	Utilisation possible
ACADEMIE / RECTORAT	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Enfants scolarisés en maternelle et primaire ✓ Enfants scolarisés en collège et lycée 	Annuelle	oui	Projet de territoire
ANAH	<ul style="list-style-type: none"> ✓ PO susceptibles d'être éligibles aux aides de l'Anah ✓ Nombre de logements conventionnés privés ✓ Ménages ayant perçu les aides Habiter Mieux 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 fois en 2010 - Annuelle - Annuelle 	oui	OPAH
CAF	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bénéficiaires des minima sociaux : AAH, RSA ✓ Bénéficiaires d'aides au logement : ALF, ALS et APL 	1 fois en 2013	oui	OPAH
Communales	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Document d'urbanisme ✓ Nombre de logement communal ✓ Structures accueillant les PA et leur capacité 	Annuelle	oui	OPAH, PLU/PLUI, stratégie foncière

Données mobilisables

Sources	Données	Périodicité	Gratuité	Utilisation possible
CONSEIL DEPARTEMENTAL	✓ Nombre de demandes et de dossiers traités du FSL	Annuelle	oui	OPAH
	✓ Nombre de demandes et de dossiers traités du FSE			
DDT	✓ Nb et localisation de copropriétés dégradées (B,C et D)	- 1 fois en 2010 (Signature d'un acte d'engagement)	oui	OPAH, PLU/PLUI, stratégie foncière
	✓ Nb et localisation de logements adaptés privés			
	✓ Nb de PTZ	- Annuelle		
	✓ Nb de PSLA			
FILOCOM	✓ Logements vacants	Tous les deux ans (Signature d'un acte d'engagement)	oui	OPAH, PLU/PLUI
	✓ PPPI			
INSEE	✓ Population	- Annuelle	oui	OPAH, PLU/PLUI, stratégie foncière
	✓ Logement			
	✓ Revenus			
	✓ Emploi-Chômage			

Données mobilisables

Sources	Données	Périodicité	Gratuité	Utilisation possible
PERVAL	✓ Prix de vente/ location, maison/appartement, neuf/ancien, terrain	Annuelle	Non (signature d'une convention partenariale)	OPAH, PLU/PLUI, Projet de territoire, stratégie foncière
	✓ Différentes variables annexes (âge et profession)			
RPLS	✓ Logement social : adresse, individuel ou collectif, type de financement, nb de pièces, loyer, année de construction, classe énergétique, vacant ou non...	Annuelle (Signature d'une demande de communication détaillée)	oui	OPAH, PLU/PLUI, Stratégie foncière
St@del	✓ Nb de logements commencés	Annuelle	oui	OPAH, PLU/PLUI, stratégie foncière
	✓ Nb de logements autorisés			



Quelles données souhaitez-vous mobiliser ? Dans quel but ?

Fiche de liaison

CELLULE TERRES DE LORRAINE URBANISME - OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER FICHE CONTACT

Nom de l'EPCI ou de la commune :

Nom de la personne référente :

Coordonnées de la personne référente :

Objet de la demande : (exemple : étude pré-opérationnelle OPAH)

Données souhaitées : (nombre de personnes bénéficiaires de minima sociaux)

Périmètre souhaité : (la commune de X)

Année souhaitée : (de 2008 à 2012)

Données soumises à un acte d'engagement : (oui ou non, correspond au formulaire demandé par le fournisseur)

Données payantes : (oui ou non)

Devis estimatif :

Les données soulignées seront complétées par la cellule Terres de Lorraine Urbanisme.



En retour de cette fiche contact, la cellule TDLU retournera un « schéma type », précisant toutes les données disponibles, le devis et le délai estimé. Une fois validée, l'extraction sera réalisée.



Précisions



Les données peuvent être transmises brutes, mais ce n'est pas la vocation de l'observatoire.



L'observatoire traite les données, les commente et les rend vivantes à travers des cartes et/ou des graphiques et différents supports à définir (exemple : fiche communale).



Précisions

L'observatoire sert à :

- Alimenter les études telles que : Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), étude pré-opérationnelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), projet de territoire...,
 - Réaliser des études thématiques,
- Accompagner les choix sur les outils et les moyens à développer en matière d'habitat et d'urbanisme,
- Aider à l'orientation de choix politique.

Les travaux de l'observatoire peuvent prendre la forme de :

- Rapport,
- Présentation orale,
- Réalisation de cartographie...



Exemple d'étude thématique

L'Observatoire peut approfondir des thématiques

SUR LA VACANCE



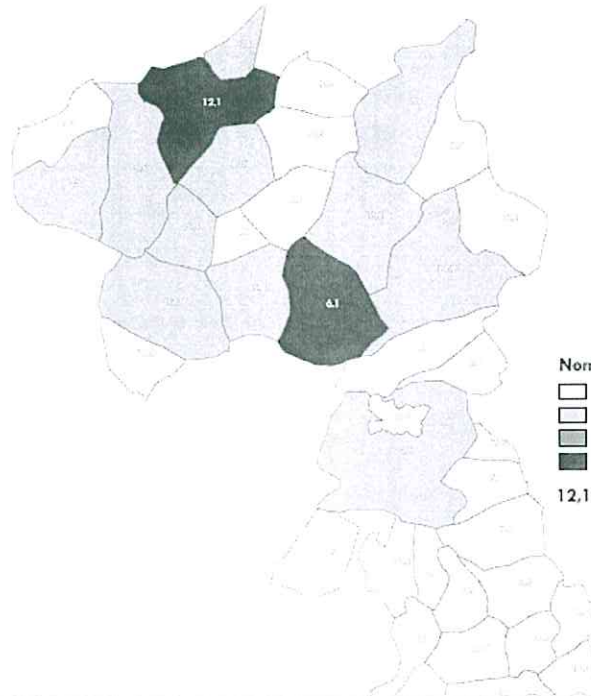
Analyse de la vacance sur la CCPCST en 2014

(Source : INSEE)

Définition INSEE :

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants:

- proposé à la vente, à la location;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.



Taux de vacance plus important que sur la MM

- ✓ Le taux de vacance moyen sur la CCPCST en 2014 est de 9,8% (soit 498 logements).
- ✓ Part de vacance sensiblement similaire à celle de 2012 (9,5%).
- ✓ Il est légèrement supérieur au taux de vacance du département (9,2%).
- ✓ Les communes de la CCPCST ayant un taux important de vacance sont : GELAUCOURT (27,3%), BEUVEZIN (24,6%) et GRIMONVILLER (23,6%).

Analyse de la vacance sur la CCPCST

(Source : FILOCOM 2013)

Définition par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)/ FILOCOM :

Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier. Pour cette raison, ce dernier n'est pas assujetti à la taxe d'habitation.

- ✓ Le taux de vacance en 2013 est de 12,6%.
- ✓ La vacance est essentiellement localisée à GEMONVILLE, TRAMONT EMY et BEUVEZIN.

La vacance structurelle sur la CCPCST

(Source : FILOCOM 2013)

Nom	Nb de logements vacants depuis plus de deux ans en 2013	Part de vacance en 2013	Nom	Nb de logements vacants depuis plus de deux ans en 2013	Part de vacance en 2013	Nom	Nb de logements vacants depuis plus de deux ans en 2013	Part de vacance en 2013
ABONCOURT	6	10,7%	COURCELLES	3	5,6%	MONT LE VIGNOBLE	1	0,6%
ALLAIN	8	3,9%	CREPEY	5	2,9%	MOUTROT	4	3,3%
ALLAMPS	19	8,3%	CREZILLES	8	6,5%	OCHEY	2	1,2%
AROFFE	1	2,0%	DOLCOURT	3	6,4%	PULNEY	5	11,9%
BAGNEUX	4	6,1%	FAVIERES	22	7,7%	SAULXEROTTE	1	2,4%
BARISEY AU PLAIN	8	4,5%	FECOCOURT	3	4,9%	SAULXURES LES VANNES	20	12,3%
BARISEY LA CÔTE	3	3,3%	GEMONVILLE	9	21,4%	SELAINCOURT	6	6,2%
BATTIGNY	5	9,6%	GELAUCOURT	1	3,6%	THUILLEY AUX GROSEILLES	4	4,9%
BEUVEZIN	14	23,7%	GERMINY	5	5,6%	TRAMONT EMY	5	25,0%
BLENOD LES TOUL	25	5,4%	GIBEAUMEIX	9	11,5%	TRAMONT LASSUS	3	7,5%
BULLIGNY	21	8,4%	GRIMONVILLER	3	5,4%	TRAMONT SAINT ANDRE	2	5,7%
COLOMBEY LES BELLES	20	3,5%	MONT L ETROIT	5	8,9%	URUFFE	12	6,7%
						VANDELEVILLE	5	4,9%
						VANNES LE CHATEL	14	5,6%
						VICHEREY	15	13,8%

La vacance structurelle sur la CCPCST

(Source : FILOCOM 2013)

- ✓ Vacance structurelle : vacance de plus de deux années.
- ✓ Le taux de vacance structurelle en 2013 est de 7,5%.
- ✓ Les communes ayant le taux de vacance structurelle le plus élevé sont : **TRAMONT EMY (25%), BEUVEZIN (23,7%) et GEMONVILLE (21,4%)**.

ZOOM sur l'évolution de la vacance sur la CCPCST

(Source : FILOCOM 2013)



- ✓ Avec FILOCOM, possibilité de faire un travail plus fin sur la vacance:
 - Cibler les sections cadastrales où la vacance est la plus présente,
 - Cibler s'il y a plus de vacance dans le collectif/individuel,
 - Cibler dans quelle typologie les logements sont les plus vacants (T1, T2 ou T5).

➔ Les chiffres de la vacance sont à mettre en relation avec : l'âge des constructions, la taille des logements, le prix des logements, le parc privé potentiellement indigne et les copropriétés dégradées.

➔ Exemples d'outils pour la résorption de la vacance : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), bail à réhabilitation, prime à la sortie de vacance, taxe d'habitation sur les logements vacants, Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)...

L'Observatoire peut approfondir des thématiques

SUR L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Peu de logements locatifs sociaux

Un parc locatif social très peu développé

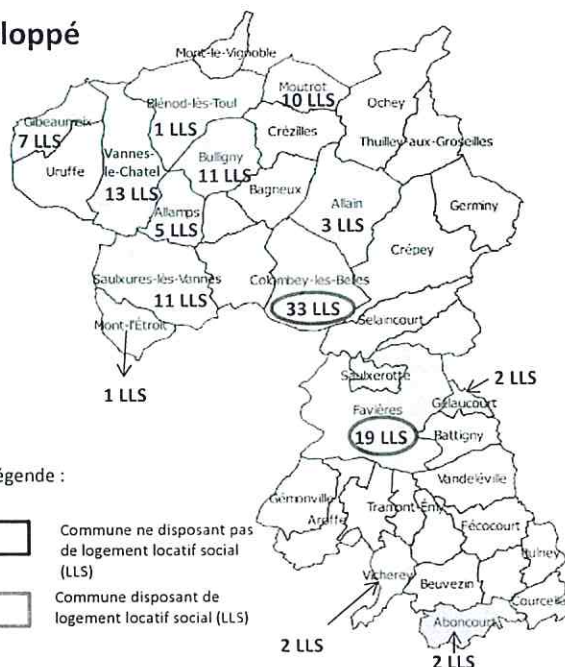
(Source : RPLS 2016*)

* RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social
RPLS 2016: données reçues au 1^{er} janvier 2017

- ✓ 120 logements locatifs sociaux soit 2,8% des résidences principales de la CCPCST (contre 6% sur la CCMM, 15 % sur la CCBP et 17% sur la CCT)
- ✓ Inégalement répartis sur le territoire avec une concentration importante sur Colombey-les-Belles (commune définie comme « bourg centre-rural » par le SCOT Sud 54) et Favières (« bourg de proximité »)
- ✓ Un parc essentiellement individuel (70%) et pourvu de logements de taille moyenne (F3 et F4 : 49%)
- ✓ Un parc plutôt récent et de bonne qualité (18% du parc construit avant les 1^{ères} réglementations thermiques)
- ✓ 6,6% de vacance commerciale

→ Actions possibles :

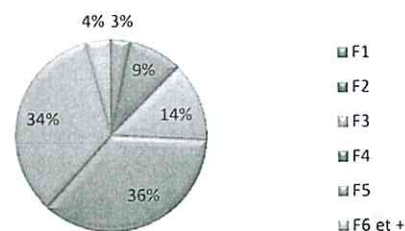
- Rencontrer les bailleurs sociaux pour, demander les raisons de la vacance commerciale.
- Réaliser un livret d'information expliquant les démarches pour faciliter la demande de logement social et décrire les temps d'attente selon les typologies demandées...



Légende :

- Commune ne disposant pas de logement locatif social (LLS)
- Commune disposant de logement locatif social (LLS)

Typologie du parc locatif social de la CCPCST en 2016



Demandeurs de logement social sur la CCPCST

(Source :SNE/ Fiche DDT)

Commune	Nombre de demande de logement locatif social en attente au 31/12/ 2014	Nombre de logement locatif social attribué en 2014
ABONCOURT	0	0
ALLAIN	0	0
ALLAMPS	0	1
BLENOD LES TOUL	0	1
BULLIGNY	Non référencé dans le fichier	
COLOMBEY LES BELLES	7	3
FAVIERES	4	0
GELAU COURT	0	0
GIBEAUMEIX	0	0
MONT L'ETROIT	0	0
MOUTROT	4	1
SAULXURES LES VANNES	0	2
VANNES LE CHATEL	2	1
VICHEREY	0	0
TOTAL	17*	9

Faible demande

* Les données fournies par la DDT mentionnent 27 demandes de logement locatif social au 31/12/2014.

- ✓ Faible demande (à mettre en corrélation avec les 120 logements locatifs sociaux de la CCPCST).
- ✓ Un peu moins de la moitié des demandes (41,1%) concernent la commune de COLOMBEY LES BELLES.
- ✓ ≈ 53% des demandes sont satisfaites en 2014.
- ✓ Possibilité de connaître : âge du demandeur, sa situation familiale et professionnelle et les raisons de sa demande et sa provenance (parc privé, parc HLM...).

Habitants de la CCPCST éligibles au parc locatif social

(Source : Fiche DDT/FILOCOM)

1 pers/2 éligible à un logement social

Les plafonds de ressource au 1^{er} janvier 2016 sont les suivants * :

- **Plafond Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : 20 111€**

Le PLUS est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

- **Plafond Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) : 11 060€**

Les PLAI sont destinés aux personnes en difficulté (économique et sociale).

* Revenu fiscal de référence pour une personne seule

2013

Meurthe et Moselle

- 57% des ménages ont des revenus sous les plafonds PLUS
- 28% des ménages ont des revenus sous les plafonds PLAI

CCPCST

- 63,2% des ménages ont des revenus sous les plafonds PLUS
- 27% des ménages ont des revenus sous les plafonds PLAI

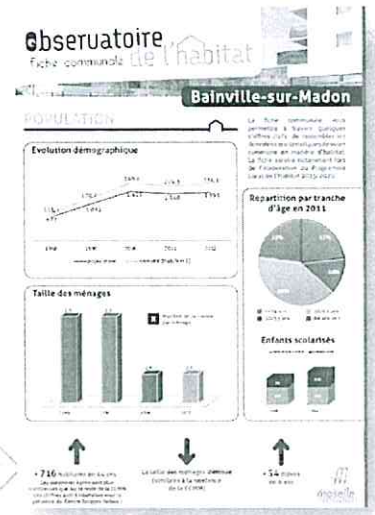
- ✓ Plus d'1 personne sur 2 est éligible à un logement social en 2013 (63,2%).
- ✓ Plus d'1 personne sur 4 est éligible à un logement très social en 2013 (27%).

DEUXIEME PARTIE: REALISATIONS

Réalisations de l'observatoire

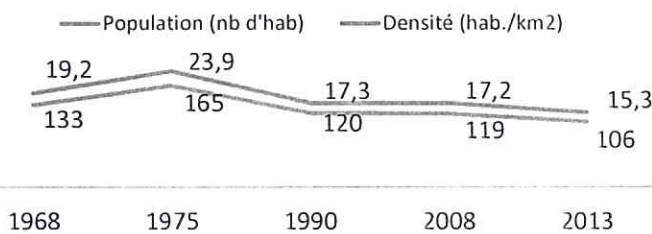


- Parution : 1 fois
- Format : 4 pages
- Contenu : chiffres clés sur les principales caractéristiques de la commune

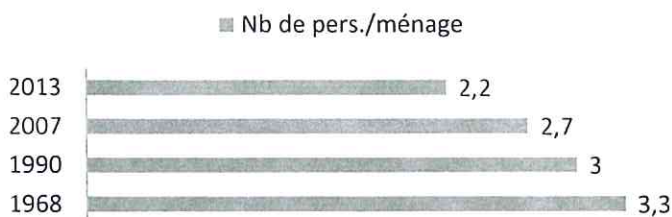


POPULATION

Evolution démographique



Taille des ménages



- 27 habitants en 45 ans

Proportionnellement, en 2013, la part des personnes âgées est plus élevée que sur le reste de la CCPCST

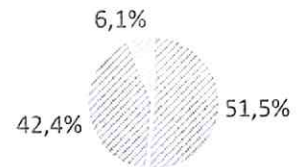
ABONCOURT

La fiche communale vous permettra à travers quelques chiffres clés de rassembler les données caractéristiques de votre commune en matière d'habitat.

Répartition par tranche d'âge en :

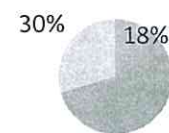
1975

- 0/19 ans
- 20/64 ans
- 65 ans et +



2013 *

- 0/19 ans
- 20/64 ans
- 65 ans et +



* Données INSEE 2013, actualisées en juillet 2016

La taille des ménages diminue (similaire à la tendance de la CCPCST)



LOGEMENT

	Nb en 2013		% en 2013	
	ABONCOURT	ABONCOURT	CCPCST	M&M
Parc total	59	100,00%	100,00%	100,00%
Résidences principales	48	81,6%	85,6%	89,5%
Résidences secondaires et logements occasionnels	1	1,8%	4,8%	1,5%
Logements vacants	10	16,6%	9,6%	9%
Maisons	54	91,3%	92,7%	54%
Appartements	5	8,7%	7%	45,3%

CCPCST : Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulais

M&M : Meurthe-et-Moselle

Données issues des fichiers fiscaux et fonciers :

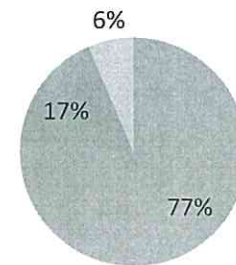
2011		2013	
Nb logement vacant depuis - de 2 ans	Nb logement vacant depuis + de 2 ans	Nb logement vacant depuis - de 2 ans	Nb logement vacant depuis + de 2 ans
Non communiqué	Non communiqué	1	6

Vacance - de 2 ans : Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Vacance + de 2 ans : Vacance concernant soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché.

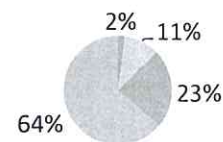
Statut d'occupation en 2013

■ Propriétaire ■ Locataire ■ Logé gratuitement



Résidences principales selon le nombre de pièces en 2013

■ F1 ■ F2 ■ F3 ■ F4 ■ F5 et +



+ de 90% de maisons individuelles

+ de 75% de propriétaires

Peu de petits logements

2 logements sociaux sur les 120 de la CCPCST

2 logements intercommunaux sur les 17 de la CCPCST

RENOVATION ENERGETIQUE ET HABITAT DEGRADE

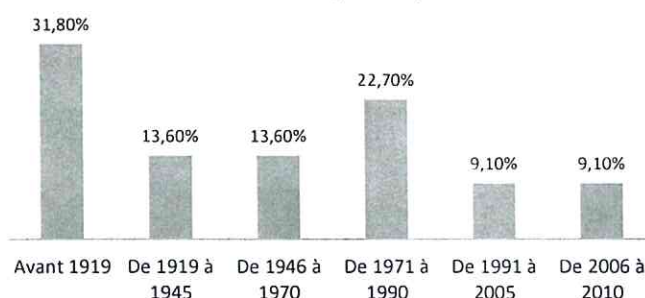
Parc Privé Potentiellement Indigne

Nombre de logements privés potentiellement indignes sur la commune en 2013	Nombre de logements privés potentiellement indignes sur la CCPCST en 2013	Part des logements privés potentiellement indignes dans l'ensemble des résidences principales de la CCPCST en 2013	Part des logements privés potentiellement indignes sur la M&M en 2013
Entre 10 et 20	290	2,20%	2,12%

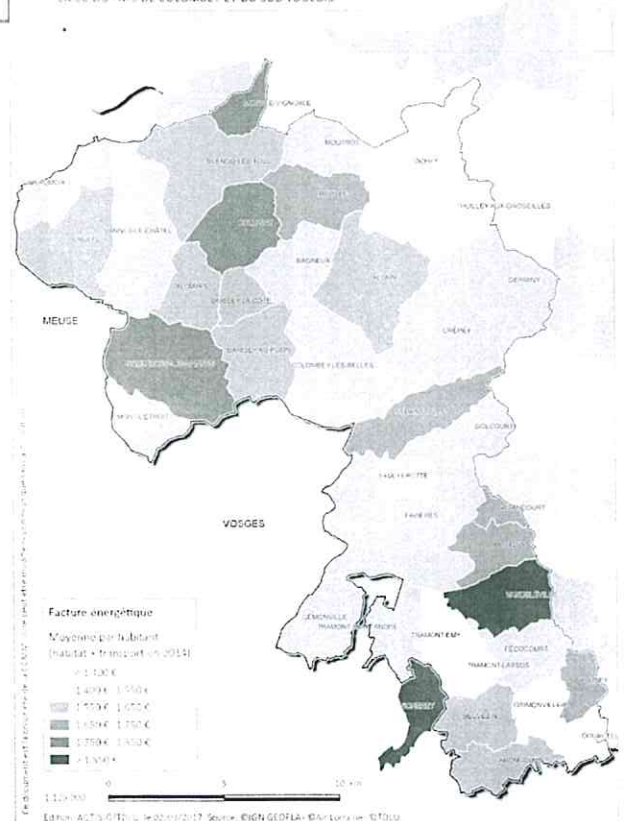
CCPCST : Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulais

M&M : Meurthe-et-Moselle

Périodes de construction des résidences principales



FACTURE ENERGETIQUE MOYENNE PAR HABITANT DANS LA CC DU PAYS DE COLOMBEY ET DU SUD TOULAIS



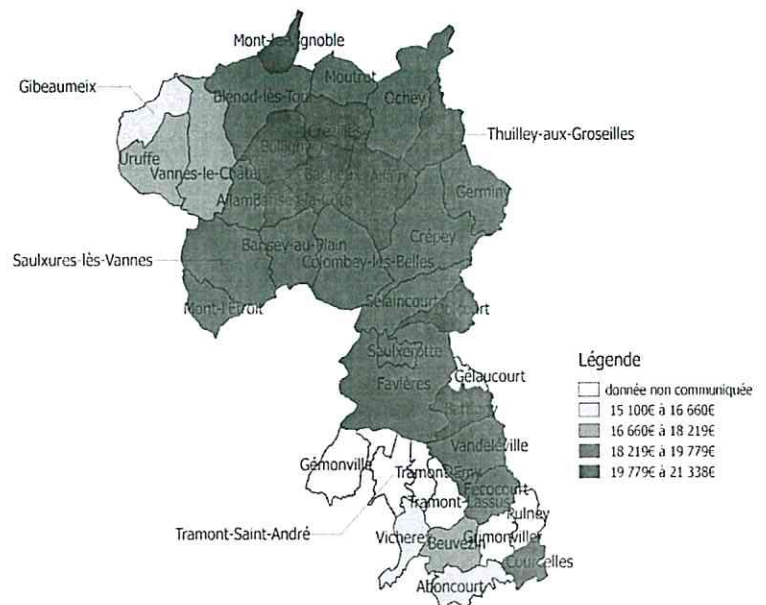
59 % des résidences principales ont été construites avant 1970 (avant la 1^{ère} réglementation thermique)

En 2014, la facture énergétique moyenne annuelle des ménages de la CCPCST était de : 1 580 € / logement

REVENUS

Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012

En 2013, la médiane du revenu disponible par unité de consommation est de : 17 730,3 €.



En 2013, le revenu net déclaré moyen est inférieur à celui de la CCPCST et de la Meurthe et Moselle

En 2013, parmi les ménages de la commune, 77,1% des propriétaires occupants étaient susceptibles d'être éligibles aux aides ANAH

Contact : Déborah DEBRAINE, Chargée d'études Observatoire de l'habitat
03 83 26 45 00 ddebraine@cc-mosellemadon.fr

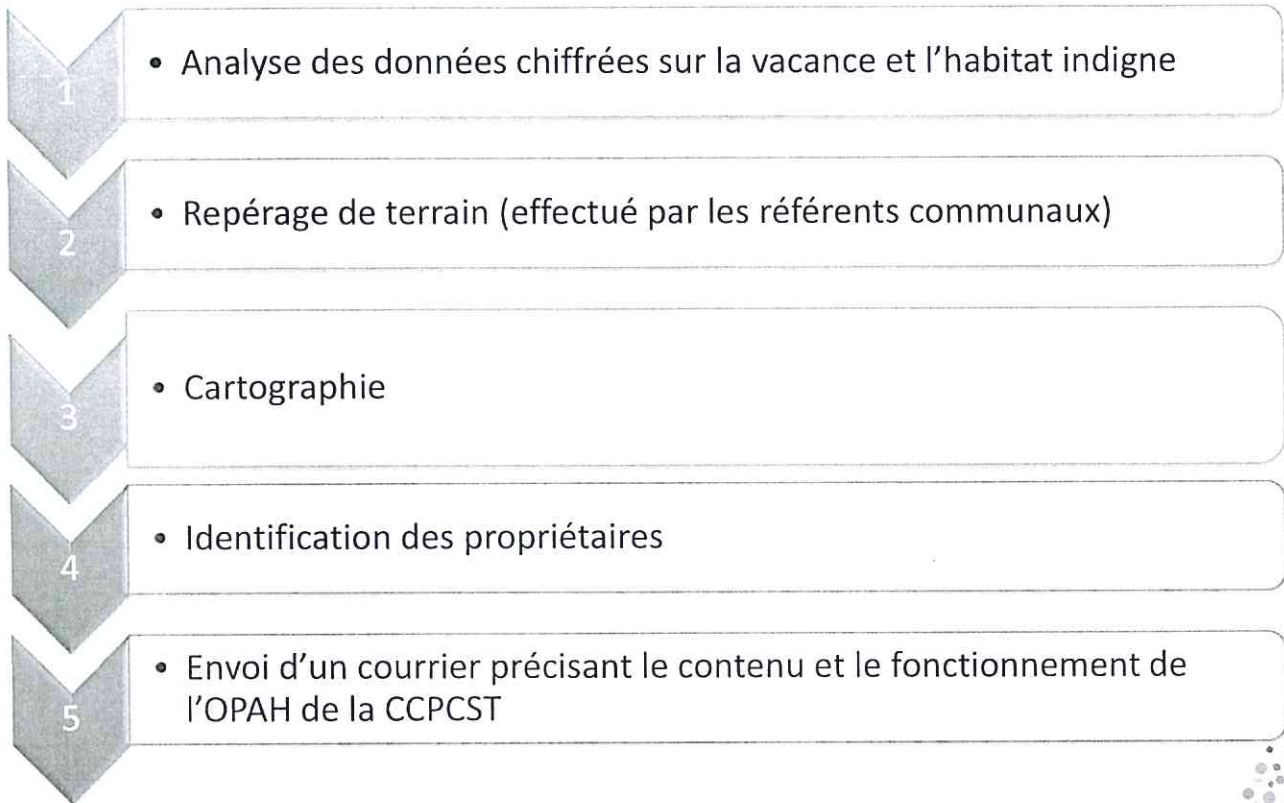
Sources : Sit@del, INSEE, CAF, Filocom, RPLS2016, DDT, Anah...

Réalisations de l'observatoire

Repérage de terrain

- **Début** : 2018
- **Format** : Tableau Excel et cartographies
- **Objectif** : sensibilisation sur les aides de l'OPAH auprès des propriétaires concernés

PROCEDE



PIERREVILLE (COMMUNE DE LA CCMM)

Exemple de PIERREVILLE

Données chiffrées (INSEE 2014, données actualisées été 2017):

320 habitants

130 logements

1 logement recensé comme relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne (2013)

0 copropriété dégradée, classée en « D » (ANAH 2009)

2 logements vacants de plus de deux ans (FILOCOM 2013)

13 logements repérés, soit :

1 logement identifié comme dégradé

3 logements identifiés comme vacant (*dont 2 logements où le(a)propriétaire est décédé(e) et 1 logement appartenant à VICAT souhait de rachat de la commune pour créer logements communaux*)

8 logements identifiés comme susceptibles de nécessiter d'une amélioration énergétique (présence d'une menuiserie simple vitrage, menuiserie en bois fortement dégradée...)

5 logements potentiels (personne âgée) pour adaptation du logement



TERRAIN
Juillet 2017




Vue cadastrale de PIERREVILLE



aménagement
Urbainisme
TERRES DE LORRAINE

PIERREVILLE



LOGEMENT

-  Dégradé
-  Vacant
-  Nécessitant une amélioration énergétique

ADAPTATION LOGEMENT

-  Personne âgée

CADASTRE 2016

-  Section
-  Parcelle

0 250 500 m
1:15 000

Source: ©DGFIP- Cadastre 2016-
©IGN- BD ORTHO- ©TDLU- ©CCMM.

Edition: ACT/SIG/TDLU, le 05/07/2017.
sig.tdlu@cc-mosellemadon.fr



Ce document est la propriété de la CCMM. Il ne peut être reproduit ni communiqué sans autorisation.

Vue cadastrale de PIERREVILLE



Merci de votre attention

Contact:

Déborah DEBRAINE

Chargée d'étude observatoire de l'habitat et du foncier

Joignable les mardi et jeudi à TDLU

Tél. direct : 03.54.95.65.94

Tél. standard : 03.83.26.45.00

ddebraine@cc-mosellemadon.fr