

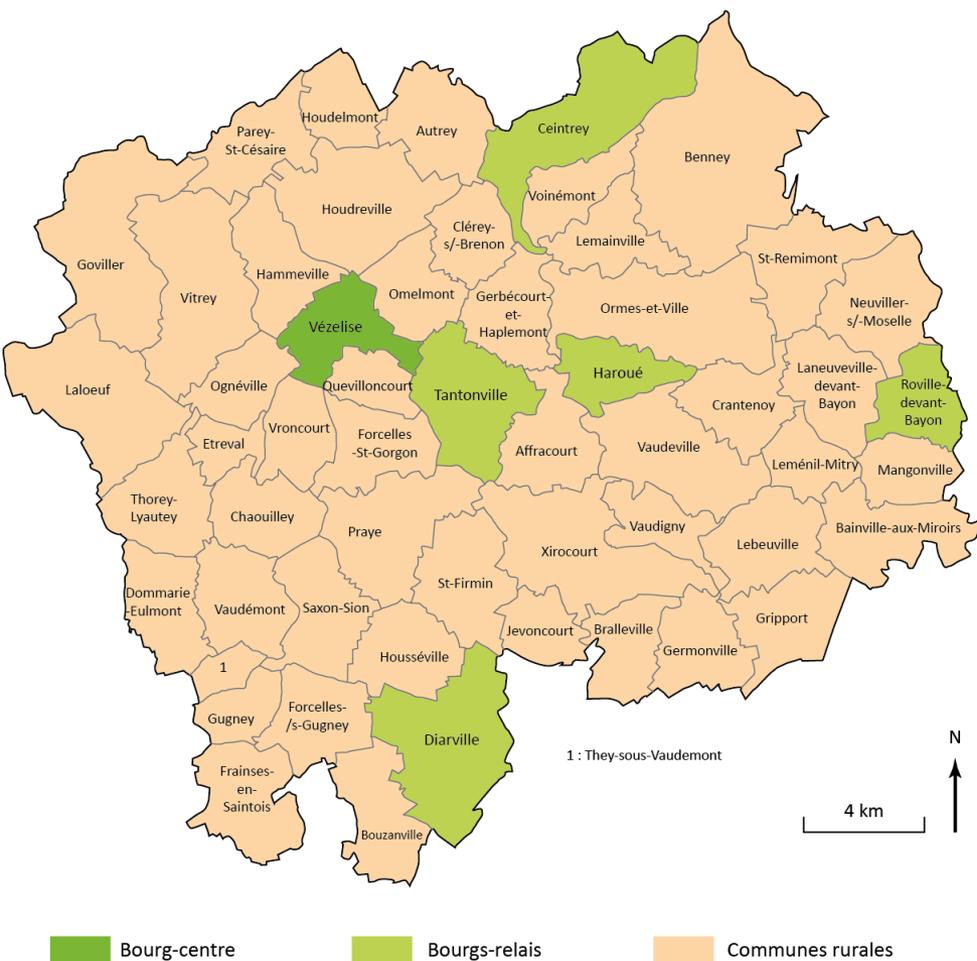


Étude pré-opérationnelle à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Phase 1 : Diagnostic



Armature urbaine de la Communauté de Communes du Pays du Saintois



Réalisation : Urbam Conseil, AI (2020) - Source : IGN, Schéma de Cohérence Territoriale Sud 54, CCTP

La Communauté de Communes du Pays du Saintois est un territoire très rural (41 hab./km²) polarisé par des villes extérieures : Nancy, Charmes et Mirecourt.

La structuration du territoire est définie comme telle (SCoT Sud 54 et CCTP) :

- 1 bourg-centre : Vézélise (1 454 habitants)
- 5 bourgs relais : Ceintrey (925 hab.), Diarville (539 hab.), Haroué (510 hab.), Rovielle-devant-Bayon (785 hab.) et Tantonville (641 hab.).
- 49 communes rurales (1 de 650 hab. et 48 de moins de 500 habitants)

Le présent diagnostic du territoire sera donc réalisé en prenant en compte les différentes échelles de cette armature territoriale (analyses statistiques et repérage de terrain).

À noter que la commune de Leménil-Mitry est couverte par le secret statistique pour certaines données (dont INSEE).

Chiffres-clé de la Communauté de Communes



55 communes



14 442 habitants



5 910 ménages



6 852 logements

Ces dernières années, plusieurs dispositifs d'aides à l'amélioration des logements **ont été mis en place à destination des particuliers** :

- **Le protocole Habiter Mieux**, de décembre 2014 à décembre 2017 : une quarantaine de dossiers instruits
- **L'aide TEPCV grâce à la valorisation des CEE**, de septembre 2017 à octobre 2018 : une vingtaine de dossiers instruits
- Aide financière pour les **travaux d'isolation** (depuis 2014)

Par ailleurs, des documents et des dispositifs **sont actuellement en cours** dans le territoire :

- **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**
- **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, à l'échelle du Pays Terres de Lorraine
- **Revitalisation** du centre-bourg de Vézelize
- Vézelize, lauréate du programme **Petites Villes de Demain**

→ Fin 2020, la Communauté de Communes a lancé une **étude pré-opérationnelle à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**, dans l'objectif de construire sa stratégie d'intervention en direction du parc privé.

Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** est un **dispositif incitatif d'amélioration de l'habitat privé** permettant une assistance gratuite administrative, technique et financière aux propriétaires occupants et bailleurs sous certaines conditions.

Plusieurs thématiques sont éligibles :

- **Logements indignes et très dégradés** pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs
- **Logements dégradés** pour les propriétaires bailleurs
- **Amélioration des performances énergétiques** pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs
- **Aide pour l'autonomie de la personne** pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

L'OPAH prend la forme d'une convention signée entre la Collectivité, le Département de Meurthe-et-Moselle, délégataire des aides à la pierre. Elle est d'une durée de 3 ans et peut être renouvelée de 2 ans.

Une étude pré-opérationnelle est nécessaire à la mise en place d'une OPAH. Elle a pour objectifs :

- d'apprécier la **faisabilité** d'une OPAH
- d'apporter les éléments nécessaires au **choix de la stratégie d'intervention**
- de **définir les objectifs** qui seront poursuivis par la Communauté de Communes

Phase 1

Réalisation du diagnostic

- Synthèse des études et des données existantes
- Mobilisation des différents acteurs
- Repérage de terrain
- Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires bailleurs

Phase 2

Élaboration du plan d'actions

- Proposition d'une stratégie d'intervention via différents scénarii

Phase 3

Rédaction de la convention

- Proposition d'une convention

Phase opérationnelle : suivi-animation

- Conseils personnalisés et assistance technique et administrative auprès des propriétaires éligibles
- Dépôt des dossiers de demande de subventions
- Réalisation des travaux
- Paiements des subventions

Éléments	Enquête auprès des occupants	Enquête auprès des propriétaires bailleurs
Mode de diffusion	<ul style="list-style-type: none"> - Distribution dans les boîtes aux lettres par la CCPS - Lien Google Drive partagé sur le site de la CCPS 	270 envois nominatifs aux propriétaires de logements vacants selon le fichier 1767 BisCom de la DGFIP
Retour (au 2/08/21)	471 retours	17 propriétaires pour 35 logements
Taux de réponse	Un taux de réponse variant entre 80% et 99% pour les questions générales	Un taux de réponse variant entre 40% et 100% pour les questions générales
Communes concernées	52 communes avec au moins 1 questionnaire rempli (avec une adresse complète)	11 communes avec au moins 1 questionnaire rempli (avec 71% des logements situés dans le bourg-centre ou les bourgs-relais)
Profil type (occupant / propriétaire)	<ul style="list-style-type: none"> - 91% de propriétaire - 53,5% de personnes avec une activité professionnelle - 38% de famille avec enfant(s) 	<ul style="list-style-type: none"> - 56% des propriétaires âgés de 60 ans ou plus - 77% de propriétaires (dont usufruitier et en indivision) - Patrimoine issu d'une donation ou d'un héritage à 56%
Profil type (logement)	<ul style="list-style-type: none"> - 95% de maison - 62% de logements construits avant 1976 - 85% de grands logements 	<ul style="list-style-type: none"> - 69% d'appartements - 75% de logements construits avant 1976 - 51% de logements vacants <p><i>Note : seuls 5 logements occupés sur 17 étaient recensés comme vacant dans le fichier 1767 BisCom. Des propriétaires ont répondu pour d'autres adresses.</i></p>

1

Qui habite la communauté de communes ? **Portrait statistique de la population**

2

Dans quels logements ?
Radioscopie du parc de logements

3

Potentiels d'amélioration de l'habitat

En 2017, la Communauté de communes du Pays du Saintois (CCPS) compte **14 442 habitants**, soit 2% de la population départementale. Le bourg-centre, Vézélise, concentre 10% de la population et les bourgs-relais 24%.

Si la population de la CCPS a augmenté entre 1975 et 2012, elle **est stable, voire en très légère baisse** depuis 2012 (-0,1% contre +0,03% à l'échelle départementale). Cela représente une baisse de 16 habitants sur la période (soit 3 habitants par an).

Actuellement, depuis 2017, la population **semble augmenter**, en lien avec l'attractivité de la CCPS.

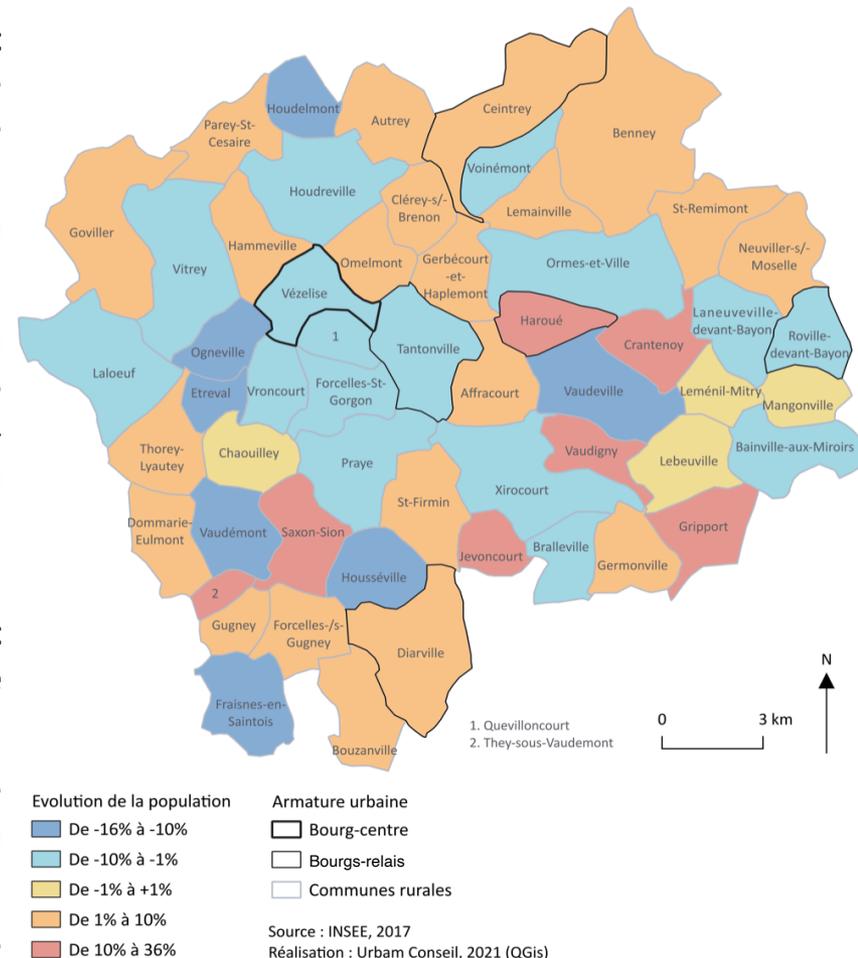
L'évolution de la population des communes rurales est identique à celle de la CCPS. La commune de **Vézélise** est marquée par une **baisse plus importante** depuis 2012 (-3%). Au contraire, les bourgs-relais semblent toujours attractifs avec une hausse de 2,8% de la population entre 2012 et 2017. Cela concerne surtout Ceintrey, Diarville et Haroué.

Cette stabilité s'explique par un **solde apparent des entrées et sorties négatif** qui est compensé en quasi totalité par un **solde naturel positif**.

Le solde naturel demeure en effet positif pour 40 communes, signe que la population reste relativement jeune et contribue au bon renouvellement démographique.

Cependant, comme à l'échelle du département, on observe une migration des ménages vers d'autres territoires. 31 communes ont un solde apparent des entrées et sorties négatif.

Evolution de la population entre 2012 et 2017
de la Communauté de communes du Pays du Saintois

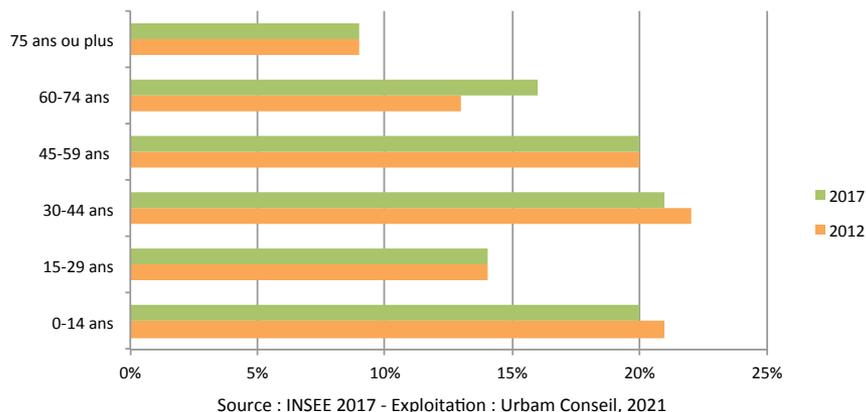


Dans la CCPS, les classes d'âges des 30-44 ans et des 45-59 ans sont les plus représentées (respectivement 21% et 20% de la population), ce qui lui confère un profil familial des ménages.

Cependant la CCPS est marquée par un **vieillissement** de sa population. Entre 2012 et 2017 on constate en effet :

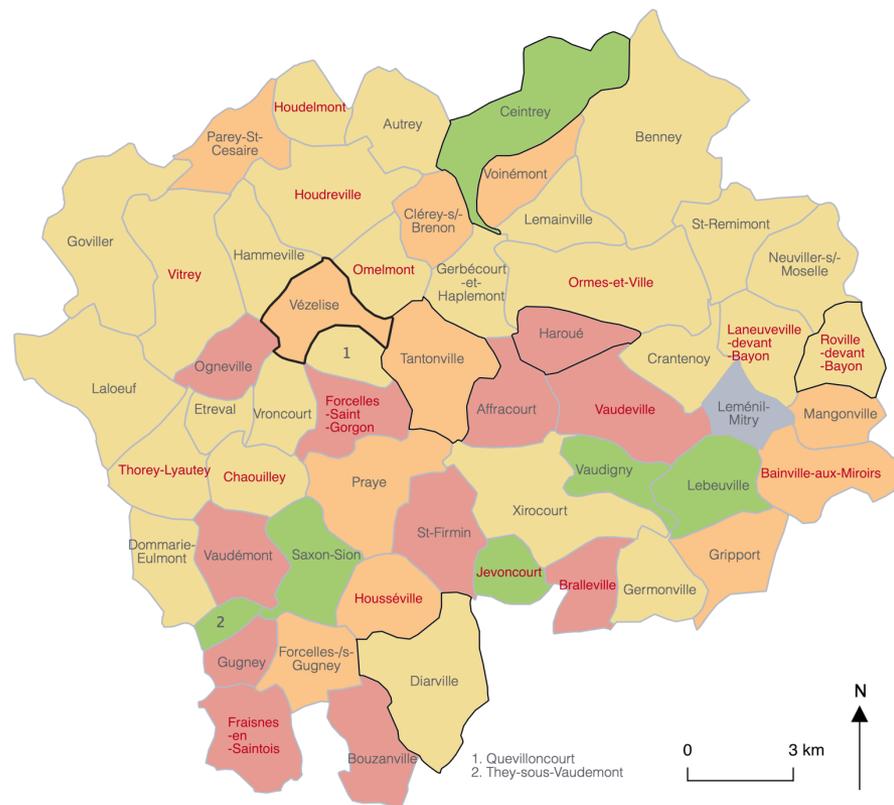
- Une hausse de 21% des 60-75 ans, seule classe d'âge en augmentation
- Une baisse de 8% des 0-14 ans

Pyramide des âges simplifiée de la CC Pays du Saintois



Indice de jeunesse des communes de la Communauté de communes du Pays du Saintois

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans.



Source : INSEE, 2017

Réalisation : Urbam Conseil, 2021 (QGIS)

L'évolution de l'indice de jeunesse (nombre des plus de 20 ans par rapport au nombre des plus de 60 ans) entre 2012 et 2017 démontre un vieillissement marqué de la population pour 16 communes.

L'indice de jeunesse de la CCPS passe de 1,3 à 1,04, signe d'un vieillissement de la population mais il reste encore légèrement supérieur à 1.

La Communauté de Communes regroupe **5 910 ménages** en 2017.

En 2017, la taille moyenne des ménages est de 2,4 personnes par ménage. Elle est en légère baisse par rapport à 2012 (2,5 personnes par ménage) mais reste supérieure à la taille moyenne départementale (2,2 personnes par ménage).

Ce phénomène témoigne du desserrement des ménages lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation.

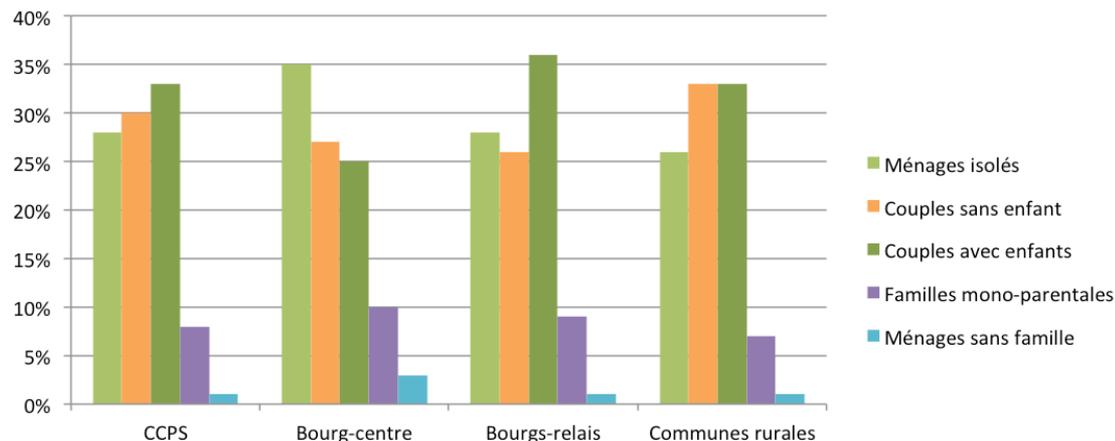
Ainsi, malgré une stabilité de la population, le **nombre de ménages est en augmentation** dans le territoire : 204 nouveaux ménages entre 2012 et 2017 (soit environ 41 ménages par an).

→ **À population constante, cela génère donc un besoin en logements**

Le territoire de la CCPS semble attractif pour les **familles**. Il accueille, en effet, surtout des couples sans enfant (1 802, soit 30%) ou avec enfants (1 948, soit 33%).

À noter toutefois que les ménages les plus représentés dans le bourg-centre sont les ménages dits isolés (35%).

Répartition des types de ménages par catégories de communes dans la CC Pays du Saintois



Source : INSEE 2017 - Exploitation : Urbam Conseil, 2021

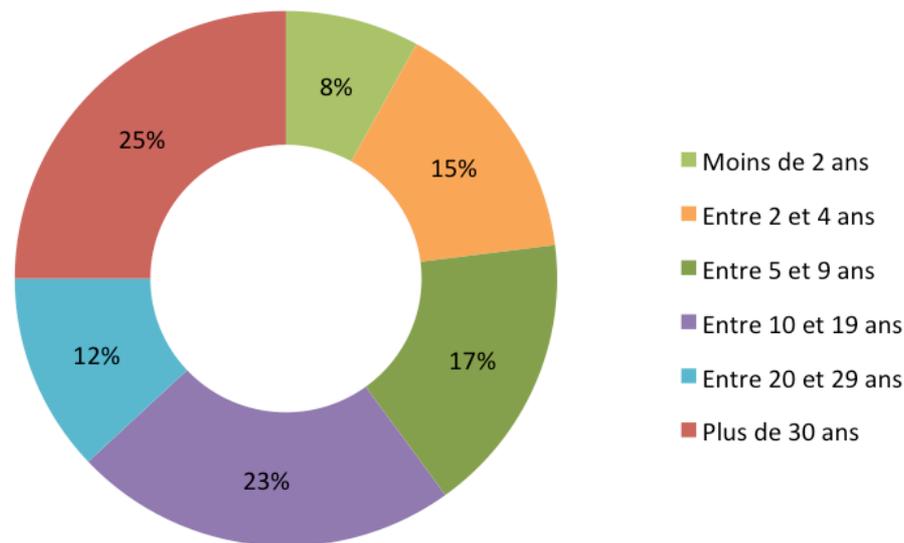
Toutes priorités confondues, **les familles** sont le type de ménage à maintenir ou accueillir plébiscité par les communes (42%), devant les jeunes s'installant (30%) et les seniors autonomes (24%). 4% des communes n'ont pas de priorités concernant les ménages.

Si une partie des ménages quitte le territoire, on peut toutefois observer, à l'échelle de la CCPS, une **stabilité de la majorité de ceux-ci** : 60% des ménages ont emménagé dans le territoire il y a 10 ans ou plus dont 25% il y a au moins 30 ans (respectivement 3 536 et 1 454 ménages).

Dans 13 communes, la part des ménages ayant emménagé il y a moins de 2 ans est inférieure à 5%.

Elle est par ailleurs nulle dans 3 communes : Étrevail, Leménil-Mitry et Saxon-Sion.

Ancienneté des ménages ayant emménagé dans la CC Pays du Saintois



Source : INSEE 2017 – Exploitation : Urbam Conseil, 2021

La stabilité des ménages est légèrement moins prégnante dans le bourg-centre : 48% des ménages ont emménagé il y a plus de 10 ans dont 18% il y a plus de 30 ans.



Selon le retour de l'enquête à destination des occupants, 61% des ménages habitaient **dans le département** (hors CCPS) avant de s'installer dans leur logement actuel, 18% dans la CCPS et 12% dans la même commune. (434 réponses - taux de réponse de 94%)

La médiane du niveau de vie de la CCPS est de 21 900 € en 2017, soit supérieure à la médiane départementale (20 990€), ce qui suggère une certaine richesse locale. Seules 11 communes ont une médiane inférieure à celle du département.

La médiane du niveau de vie a augmenté entre 2012 et 2017 dans 30 communes et a baissé dans 11 communes.

NB : la médiane n'est pas connue pour 15 communes.

Des disparités existent entre les communes, la médiane peut varier d'environ 6 000 €. Ces disparités sont aussi illustrées par un rapport inter décile élevé (2,6).

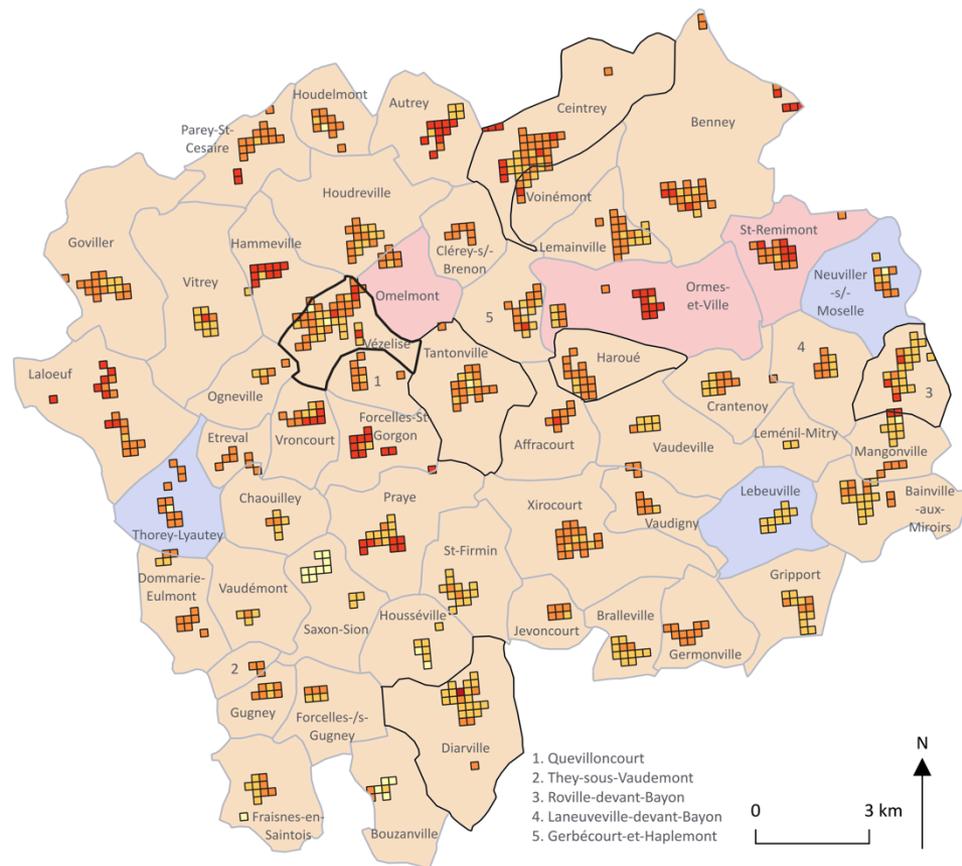
Les 3 communes avec la médiane la plus élevée sont :

- Ormes-et-Ville (25 360 €)
- Omelmont (24 500 €)
- Saint-Remimont (24 310 €)

Au contraire la médiane est la plus basse à :

- Thorey-Lyautey (19 090 €)
- Neuville-sur-Moselle (19 530 €)
- Lebeuville (20 060 €)

Niveau de vie des individus de la Communauté de communes du Pays du Saintois



Niveau de vie moyen des individus	De 18 235 € à 22 067 €	De 25 898 € à 29 730 €
De 14 403 € à 18 235 €	De 22 067 € à 25 898 €	De 29 730 € à 33 562 €

- 3 communes avec la médiane du niveau de vie la plus basse
- 3 communes avec la médiane du niveau de vie la plus haute
- Bourg-centre
- Bourgs-relais
- Communes rurales

Au sein de la CCPS, **les retraités** sont la catégorie socio-professionnelle la plus représentée (28 %).

Les retraités (3 324), avec les ouvriers (1 419 actifs) et les personnes sans activité professionnelle (1 569 personnes), forment la population dite précaire.

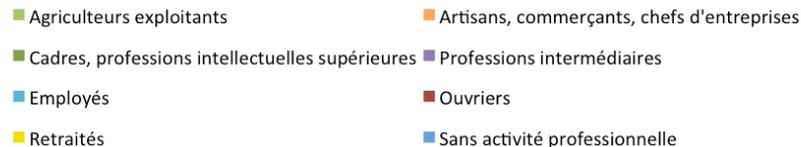
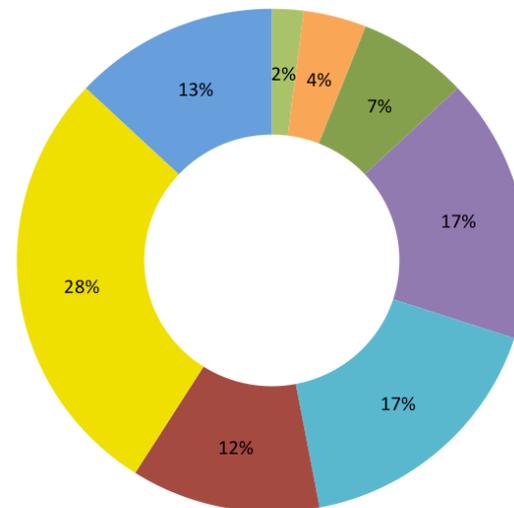
Elle représente **plus de la moitié de la population** (54 %).

Cette part reste cependant inférieure à celle du département (58%).

Les ouvriers, retraités et personnes sans activité professionnelle sont majoritairement domiciliés dans les bourgs-relais, soit Diarville, Haroué, Rville-devant-Bayon et Tantonville (hors Ceintrey) , mais aussi à :

- Bainville-aux-Miroirs, Crantenoy, Forcelles-Saint-Gorgon, Goviller, Gugney, Lemainville, Neuwiller-sur-Moselle, Ognéville, Quevilloncourt, Saint-Firmin, Saint-Remimont, Thorey-Lyautey, Vaudémont et Voinémont (communes où la proportion de 2 catégories est supérieure à la moyenne)
- Mangonville (commune où la proportion des 3 catégories est supérieure à la moyenne)

Catégories socio-professionnelles des habitants de la CC Pays du Saintois



Source : INSEE 2017 – Exploitation : Urbam Conseil, 2021

Au sein de la CCPS, le taux de pauvreté est de **8,3 %**, ce qui semble moins problématique que dans le département (14,7 %). Le taux de chômage est aussi inférieur au taux départemental.

Cependant les **locataires et les personnes âgées** paraissent plus impactés.

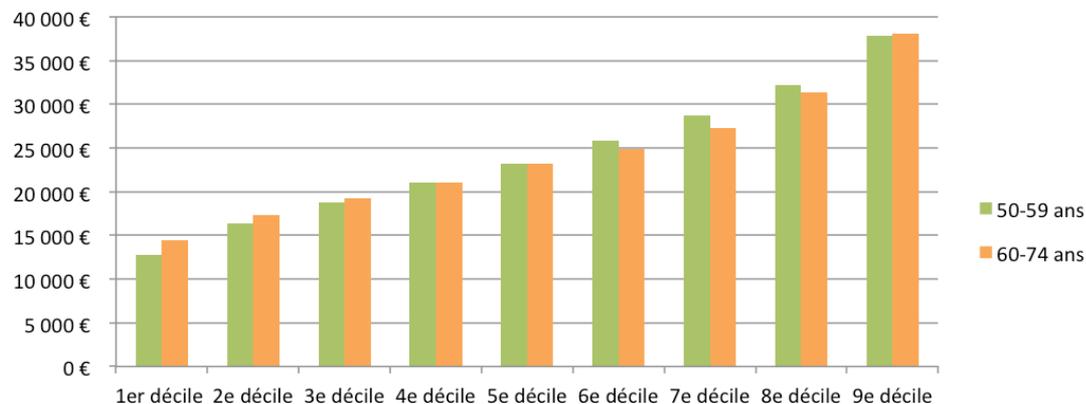
- Les locataires sont plus touchés par la pauvreté que les propriétaires. **Le taux de pauvreté des locataires est de 20,4 %**, contrairement à celui des propriétaires qui est de 5,4 %.
- On peut aussi noter une **potentielle précarisation des futurs retraités**

Chez les plus précaire (1^{ers} déciles), le niveau de vie des 50-59 ans (futurs retraités) est en effet inférieur de 1 660 € au niveau de vie des 60-74 ans (retraités).

Cette potentielle précarisation concerne les trois premiers déciles des 50-59 ans, soit environ 30% d'entre eux.

Par ailleurs, le taux de pauvreté augmente avec l'âge : il est de 7,2% pour les 30-39 ans et de 9,8% pour les 50-59 ans.

Niveau de vie des ménages de 50 à 59 ans et de 60 à 74 ans dans la CC Pays du Saintois



Source : INSEE2017 - Exploitation : Urbam Conseil, 2021

En décembre 2018, 2 220 personnes du territoire touchaient au moins une prestation de la Caisse d'Allocation Familiale. Cela représentait 15,3 % de la population. Ce chiffre est plus faible qu'au niveau départemental (20,4 %).

Parmi elles, **70% étaient bénéficiaires d'une aide au logement** versée par la Caisse d'Allocation Familiale.

Toutes les communes ne sont pas concernées : 46 communes ont au moins un allocataire recevant une aide au logement. La répartition est cependant **hétérogène**. 7 communes concentrent 55% des bénéficiaires.

Ces communes sont (dans l'ordre d'importance) :

- Vézelize (bourg-centre)
- Haroué (bourg-relais)
- Tantonville (bourg-relais)
- Diarville (bourg-relais)
- Roville-devant-Bayon (bourg-relais)
- Saint-Firmin
- Ceintrey (bourg-relais)

Dans le territoire de la CCPS, **1 930 propriétaires occupants** sont éligibles aux plafonds de revenus de l'Anah. Cela correspond à **41% des propriétaires occupants**. Cette proportion est plus importante qu'à l'échelle départementale, où 36% des propriétaires occupants sont éligibles.

Les **propriétaires très modestes** représentent 61% des propriétaires éligibles de la CCPS.

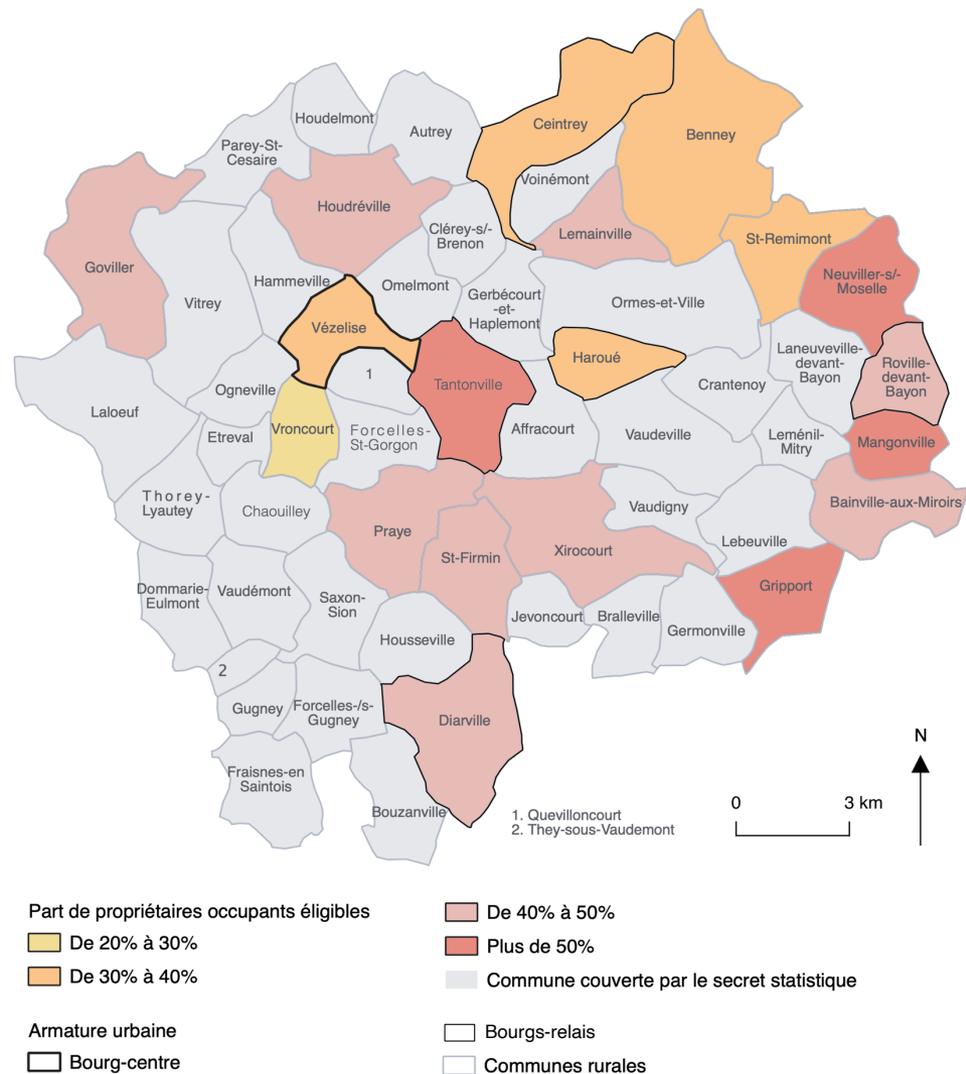
La majorité des propriétaires éligibles habitent des communes rurales (71,4%), 21,3% dans les bourgs-relais et 7,3% à Vézelize.

Cette répartition correspond à la répartition des propriétaires occupants.

4 communes se distinguent avec **plus de la moitié des propriétaires occupants qui sont éligibles** :

- Tantonville (bourg-relai) : 51,2%
- Gripport : 51,4%
- Mangonville : 55,6%
- Neuville-sur-Moselle : 56,3%

Eligibilité des propriétaires occupants de la Communauté de communes du Pays du Saintois



Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Attractivité de certaines communes - Solde naturel positif dans la majorité des communes - Une population qui reste majoritairement jeune 	<ul style="list-style-type: none"> - Solde apparent des entrées et sorties négatifs dans près de la moitié des communes - Hétérogénéité des niveaux de vie entre les communes - Forte représentation des populations précaires
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Attractivité de la Communauté de Communes pour les familles - Ancrage dans le territoire d'une majorité de ménages 	<ul style="list-style-type: none"> - Vieillesse de la population - Précarisation potentielle des personnes âgées



Caractéristiques générales

- Vézelize concentre **10% de la population intercommunale**, ce qui correspond à **1 454 habitants** regroupés dans **606 ménages**
- Les **30-44 ans** et les **0-14 ans** sont les deux classes d'âges les plus représentées dans la commune (respectivement 20% et 19% de la population)
- Le type de ménages le plus présent à Vézelize est le **ménage dit isolé (35%)** devant les couples sans enfant (27%). Viennent ensuite les couples avec enfant(s) (25%), les familles monoparentales (10%) et les ménages sans famille (3%)
- **38% des propriétaires occupants sont éligibles** aux aides de l'Anah, dont la moitié (54%) ont des revenus très modestes.

Atouts / Opportunités

- 48% des ménages ont emménagé il y a 10 ans ou +
→ **Ancrage dans le territoire de nombreux ménages**
- Augmentation de la médiane du niveau de vie d'environ 1 000 €
→ **Amélioration du niveau de vie des ménages**

Faiblesses / Menaces

- Evolution de la population de -3% entre 2012 et 2017, soit une perte de 45 habitants, liée à un solde naturel négatif non compensé par un solde des entrées et des sorties légèrement positif
→ **Baisse de la population**
- Augmentation du nombre de 60-75 ans (+10%) entre 2012 et 2017 et baisse des moins de 14 ans (-2%)
→ **Vieillesse de la population (mais qui semble moins marqué qu'à l'échelle de la CCPS)**
- Forte représentation des populations précaires (54% de la population et 4^e médiane la plus basse du territoire)
→ **Précarité d'une part importante de la population**

Faiblesses	Secteurs à enjeu	Secteurs les moins prioritaires
Évolution de la population à la baisse	Bainville-aux-Miroirs, Étrevail, Forcelles-St-Gorgon, Fraisnes-en-Sainctois, Houdelmont, Housséville, Laneuveville-devant-Bayon, Ognéville, Ormes-et-Ville, Quevilloncourt, Vaudémont, Vaudeville, Vitrey, Vroncourt	Autrey, Crantenoy, Dommarie-Eulmont, Grippont, Haroué , Jevoncourt, Lemainville, Omelmont, Parey-St-Césaire, St-Remimont, Saxon-Sion, They-/s-Vaudemont, Vaudigny
Solde apparent des entrées et des sorties négatif	Bainville-aux-Miroirs, Étrevail, Fraisnes-en-Sainctois, Houdelmont, Laneuveville-devant-Bayon, Ognéville, Quevilloncourt, Vaudémont, Vaudeville, Vitrey, Vroncourt	Haroué , Jevoncourt, St-Firmin, Saxon-Sion, They-/s-Vaudemont, Vaudigny
Vieillessement de la population	Bainville-aux-Miroirs, Bralleville, Chaouilley, Forcelles-sous-Gugney, Fraisnes-en-Sainctois, Houdelmont, Houdreville, Housséville, Jevoncourt, Laneuveville-devant-Bayon, Omelmont, Ormes-et-Ville, Roville-devant-Bayon , Thorey-Lyautey, Vaudeville, Vitrey	Ceintrey , Crantenoy, Forcelles-St-Gorgon, Lemainville, They-/s-Vaudemont, Vaudigny
Précarité de la population (NB : pas de données pour la commune de Leménil-Mitry)	Diarville , Fraisnes-en-Sainctois, Lebeuville, Mangonville, Neuwiller-s/-Moselle, Ognéville, Roville-devant-Bayon , St-Firmin, Saxon-Sion, Tantonville , Thorey-Lyautey, Vaudémont	Ceintrey , Clérey-s/-Brenon, Forcelles-/s-Gugney, Gerbécourt-et-Haplemont, Germonville, Jevoncourt, Laloef, Ormes-et-Ville, Vitrey, Xirocourt
Communes concernées par au moins 3 thématiques	Bainville-aux-Miroirs, Fraisnes-en-Sainctois, Houdelmont, Laneuveville-devant-Bayon, Ognéville, Vaudémont, Vaudeville, Vitrey	Jevoncourt, They-/s-Vaudemont, Vaudigny

1

**Qui habite la communauté de communes ?
Portrait statistique de la population**

2

**Dans quels logements ?
Radioscopie du parc de logements**

3

Bilan des actions existantes et potentiels d'amélioration de l'habitat

Le parc de logements de la CCPS est en **constante augmentation** depuis 1975. En 2017, il est composé de **6 852 logements** dont 11% (soit 758) sont situés à Vézelize et 22,5% (soit 1 545) dans les bourgs-relais.

À noter qu'entre 2012 et 2017, le nombre de logements est en baisse dans 13 communes.

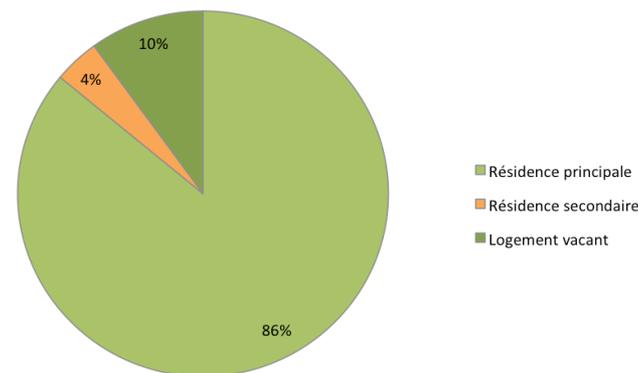
86% des logements sont des résidences principales (5 928 logements). Les résidences secondaires sont peu représentées (4%, soit 240) mais leur part reste toutefois supérieure à la part départementale (2%).

À l'échelle de la CCPS le taux de logements vacants est de 10% (soit 684 logements), ce qui révèle être une problématique pour le territoire.

L'habitat individuel est majoritaire dans la CCPS. 5 869 logements sont des maisons, soit 86%. La part est égale ou supérieure à 90% des logements dans 39 communes. Elle est de 58% à Vézelize.

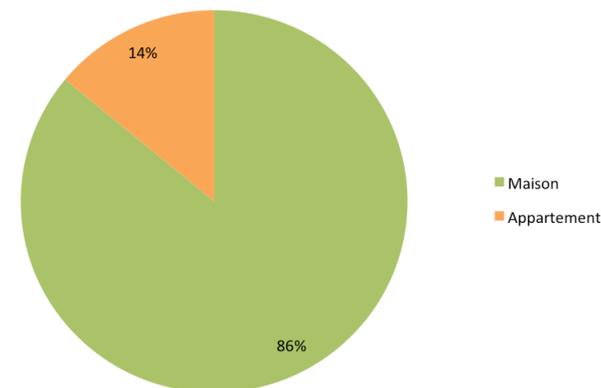
Le territoire regroupe **962 appartements**. Aucun ne serait présent à Dommarie-Eulmont, Hammeville, Lebeuville, Leménil-Mitry, They-sous-Vaudemont et Vaudémont.

Structure du parc de logements de la CC Pays du Saintois



Source : INSEE 2017 – Exploitation : Urbam Conseil, 2021

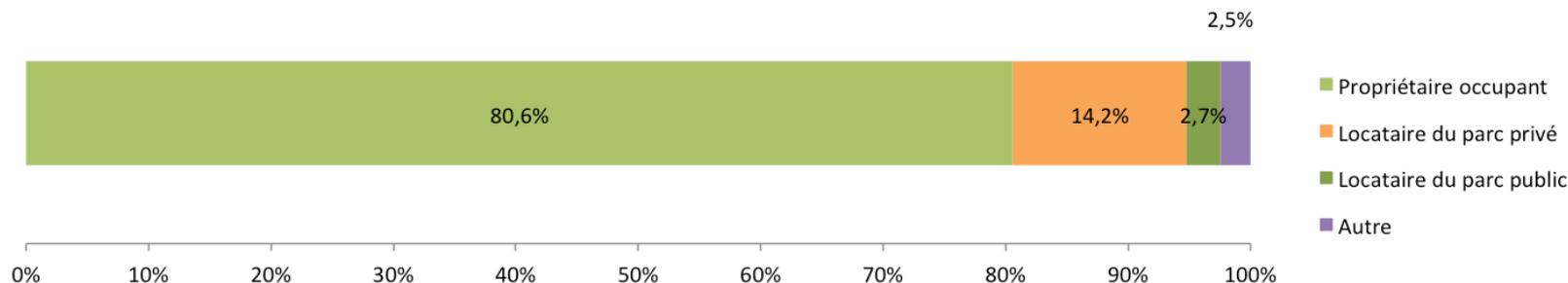
Répartition de l'habitat individuel et collectif dans la CC Pays du Saintois



Source : INSEE 2017 – Exploitation : Urbam Conseil, 2021

80,6% des résidences principales sont occupées par leur(s) propriétaire(s). Cette part est la plus basse à Germonville (50%) et à Vézelize (55%).

Statut d'occupation des résidences principales de la CC Pays du Saintois



Source - INSEE, 2017 - Exploitation : Urbam Conseil, 2021

90% des maisons et 9% des appartements sont occupés par leur(s) propriétaire(s). Cela représente respectivement 4 690 et 66 logements. **Les appartements sont majoritairement loués à des locataires du parc privé (64%),** le parc public étant peu présent dans le territoire.

En effet, seul, 2,7% des résidences principales sont occupées par des locataires du parc public. Les **158 logements** sont concentrés dans 5 communes :

- Vézelize (bourg-centre) : 77, soit 49%
- Tantonville (bourg-relais) : 30, soit 19%
- Roville-devant-Bayon (bourg-relais) : 26, soit 16%
- Haroué (bourg-relais) : 20, soit 13%
- Houdreville (commune rurale) : 5, soit 3%

Selon le retour d'enquête des logements du parc public sont présents à Xirocourt.

Au moins **112 logements communaux** sont situés dans la CCPS dans 31 communes (retour d'enquête au 12 avril – 34 communes)

À l'échelle de la CCPS, les petites typologies (T_1 et T_2) sont très peu représentées : elles concernent 4% des résidences principales. Au contraire, **les logements familiaux sont surreprésentés** : 85% des résidences principales sont des logements de grandes typologies (T_4 et T_{5+}). Cette part est bien plus importante qu'à l'échelle départementale (64%).

À noter que les grands logements sont légèrement moins représentés à Tantonville (77%), Haroué (75%), Clérey-sur-Brenon et Saxon-Sion (74%), They-sous-Vaudemont (71%) et Vézelize (70%).

CCPS	Typologie	T_1	T_2	T_3	T_4	T_{5+}
	Nombre	71	185	625	1 315	3 732
	Part	1%	3%	11%	22%	63%

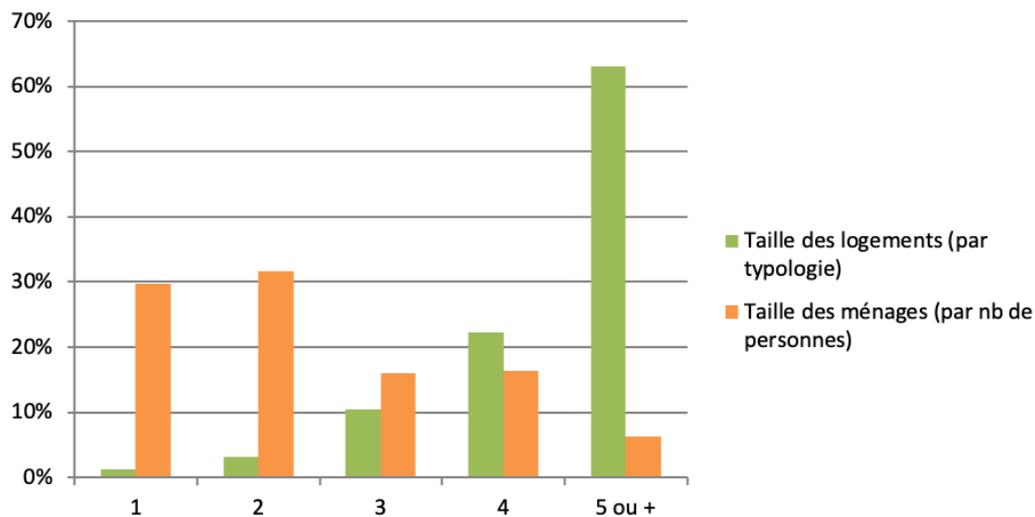
L'offre de logements ne semble pas adaptée à la composition des ménages du territoire :

- Il y a très peu de petits logements alors que les personnes vivant seules représentent 30% des ménages
- À l'inverse, près de 2/3 des logements sont de type T_{5+} alors que seulement 6% des ménages sont composés de 4 personnes ou plus.

Ainsi 36% des logements familiaux sont occupés par des ménages de 2 personnes.

→ On peut donc supposer que de nombreux logements sont sous-occupés.

Comparaison entre la taille des logements et la composition des ménages de la CC Pays du Saintois



Source : INSEE, 2017 - Exploitation : Urbam Conseil, 2021

Zoom thématique :
Le marché immobilier



- Dans le Saintois, comme dans d'autres territoires meurthe-et-mosellans, le marché immobilier de la revente était marqué par un fléchissement des prix depuis 2009. La situation sanitaire a cependant entraîné une augmentation récente de 5% à 15% des prix. Une baisse des prix pourrait avoir lieu.



- Les biens en vente dans la CCPS sont achetés, pour 2/3 d'entre eux, par des ménages originaires ou déjà installés dans la Communauté de Communes.



- Les familles cherchent majoritairement des pavillons récents voire neufs avec un jardin, rendant les zones pavillonnaires attractives.
- Haroué apparaît comme une commune attractive.



- Le budget moyen des ménages est compris entre 170 000 € et 180 000 €.



- En général, une maison reste en vente 3 mois contre 4 à 5 mois pour un appartement.



Selon la base de données des notaires, entre juillet 2018 et juin 2020, le prix médian au m² concernant la vente de maisons dans l'ancien au sein de la CCPS était de l'ordre de 1 140 €/m², les prix variant entre 750 €/m² et 1 480 €/m². Ces prix sont inférieurs aux prix départementaux, où le prix médian est de 1 490 €/m².

« Le prix au m² peut varier de 900 € à 1 600 € en fonction des localisations des communes (derrière la colline de Sion ou au contraire à proximité de Nancy). »

Benoît SIMON, responsable agences – agence immobilière LAVAUX Immobilier

Selon une étude de l'observatoire de l'habitat et du foncier du Pays Terres de Lorraine, menée entre 2014 et 2019, le profil type des acquéreurs est le suivant : un trentenaire vivant seul, ouvrier pour l'achat d'appartements et de profession intermédiaire pour l'achat de maison.

Les biens anciens proposés à la vente

Type de bien	Nb	Montant médian	Surface médiane
Maison et appartement	72 (dont 2 appartements)	1 144 €/m ² (min : 203 €/m ² – max : 2 139 €/m ²)	143 (min : 50 – max : 500)

Source : Etude du marché immobilier réalisée par Urbam Conseil la 1^{ère} semaine de mars 2021

Sites visités : Le Bon Coin, SeLoger, sites des agences immobilières

Les biens proposés à la vente sont majoritairement situés dans les communes rurales (51%). Les bourgs-relais concentrent 33% des biens et Vézelize 16%.

Les logements familiaux représentent près de la moitié des logements mis en vente (48%).

45% des biens serait en bon état et ne semblerait pas nécessiter de travaux (25 logements). Au contraire, 10 logements seraient dans un état dégradé voire très dégradé.

Selon CLAMEUR, le prix moyen des loyers est établi à 6,2 €/m². Après une stagnation depuis 2011, les prix ont augmenté entre 2017 et 2018 pour se stabiliser à nouveau. Ce prix moyen reste inférieur au prix moyen départemental (10,4 €/m²).

La durée moyenne d'occupation des logements mis en location est d'environ 3,5 ans et 20,7% des logements sont reloués après fait l'objet de travaux.

Les biens proposés à la location

Type de bien	Nb	Montant médian	Surface médiane
Maison et appartement	16 (dont 2 maisons)	6,8 €/m ² (min : 4,5 €/m ² – max : 8,9 €/m ²)	75 (min : 48 – max : 130)

Source : Etude du marché immobilier réalisée par Urbam Conseil la 1^{ère} semaine de mars 2021

Sites visités : Le Bon Coin, SeLoger, sites des agences immobilières

Les biens proposés à la location sont peu nombreux et se situent essentiellement dans 10 communes, dont 4 localisés à Vézelize et 3 à Roville-devant-Bayon.

L'essentiel des biens serait en bon état (12 logements).

Montant des loyers observés pour les appartements du parc privé

Loyer moyen en €	516 € (min : 355 € - max : 730 €)
Loyer moyen en €/m ²	6,9 €/m ² (min : 4,5 €/m ² – max : 8,9 €/m ²)

Source : Etude du marché immobilier réalisée par Urbam Conseil la 1^{ère} semaine de mars 2021
Sites visités : Le Bon Coin, SeLoger, sites des agences immobilières

Montant maximal des loyers dans le cadre d'un conventionnement social avec travaux (Anah)

Année	Superficie du logement	Montant du loyer
2020	Toutes superficies	5,65 €/m ²

Source : Programme d'actions 2018-2022 du territoire de délégation du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle (avenant signé en 2020)

Exemple d'un logement de 70 à 80 m² dans la CCPS :

- Loyer libre moyen observé : 497 €
- Loyer conventionné social moyen avec travaux en 2020 : 424 € (soit -15%)

L'écart entre les loyers reste acceptable. **Le conventionnement ne devrait donc pas être un frein** aux propriétaires bailleurs souhaitant s'engager dans une réhabilitation, d'autant plus que les revenus locatifs sont défiscalisés pendant la durée du conventionnement Anah.

Zoom thématique :
L'adaptation des logements

En 2017, au sein de la CCPS 1 695 ménages, soit **28,7%**, sont des ménages âgés de 65 ans ou plus. Cette part est sensiblement supérieure à celle du département (27%).

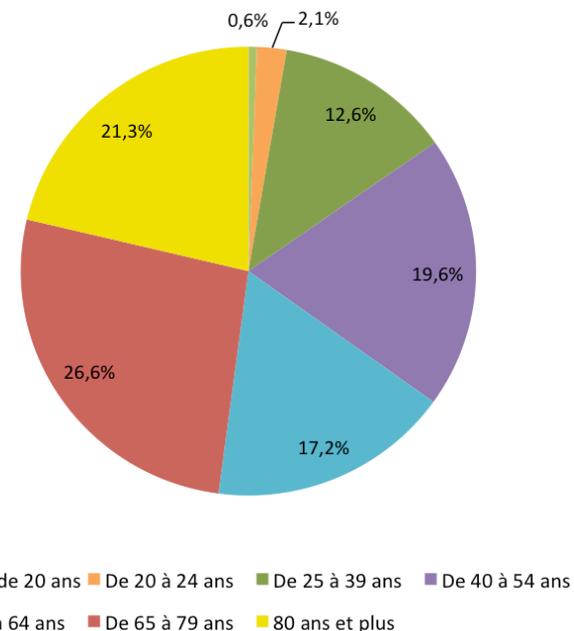
Parmi ces ménages âgés, **46,2%**, sont des **ménages isolés**, soit 784 :

- 436 personnes âgées de 65 à 79 ans vivent seules à leur domicile
- 348 personnes âgées de 80 ans ou plus vivent seules chez elles

Ainsi les ménages âgés et isolés représentent 13% de l'ensemble des ménages.

Par ailleurs les personnes âgées vivent majoritairement dans de **très grands logements** : 24% d'entre elles vivent dans un T₄ et 62% dans un T5+ (contre 25% à l'échelle départementale).

Catégories d'âge des ménages isolés de la CC Pays du Saintois



Source : INSEE 2017 – Exploitation : Urbam Conseil, 2021

Les personnes âgées souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur logement.

Benoît SIMON, responsable agences – agence immobilière LAVAUX Immobilier

→ Ces chiffres témoignent de potentiels besoins actuels et à venir concernant l'adaptation du parc de logements chez les seniors, notamment ceux vivants seuls à leur domicile.

Le collectif « Nous vieillirons ensemble dans le Saintois » mène plusieurs actions dans le territoire (observatoire des besoins, animation du territoire pour fédérer les acteurs, animation d'une plateforme de service). Il accompagne les personnes âgées ou handicapées qui en ont besoin. Le collectif pourrait être associé à l'OPAH pour ses connaissances et son expertise sur la thématique et les besoins du territoire.

Stéphanie PETIT, directrice et coordinatrice du collectif

Zoom thématique :
L'amélioration énergétique

La 1^{ère} réglementation thermique ayant été adoptée en France en 1974, les logements construits avant cette date, et notamment ceux construits dans la période dite de reconstruction (1949-1975), sont des logements relativement énergivores s'ils n'ont pas fait l'objet de travaux.

Au sein de la CCPS, **67% des logements ont été construits avant 1975, dont 11% dans la période cible**. Ces proportions sont sensiblement identiques dans les différentes catégories de communes.

CCPS	Période	Avant 1915	1915-1948	1949-1975	1976-2004	Après 2004
	Nombre	3 711	221	753	1 361	975
	Part	53%	3%	11%	19%	14%

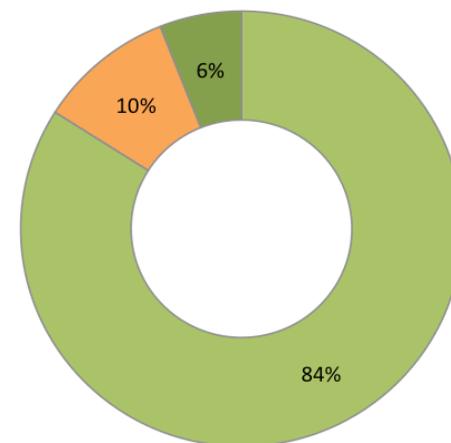
Près des ¾ des logements construits avant 1975 sont occupés par leur(s) propriétaire(s). Cette part est de 84% pour les logements construits entre 1949 et 1975.

Dans le bourg-centre, seuls 42% des logements sont occupés par leur(s) propriétaire(s) et 45% le sont par des locataires du parc privé, ce qui correspond à 214 logements.



Selon les occupants, **44% des logements** construits avant 1976 nécessiteraient des **travaux d'économie d'énergie**.
(374 réponses - taux de réponse de 81%)

Statut d'occupation des logements construits entre 1949 et 1975 dans la CC Pays du Saintois



■ Propriétaire occupant ■ Locataire ■ Vacant

Source : MAJIC 2020 – Exploitation : Urbam Conseil, 2021

→ **Cela représente un enjeu important pour les dispositifs d'amélioration de l'habitat de type OPAH.**

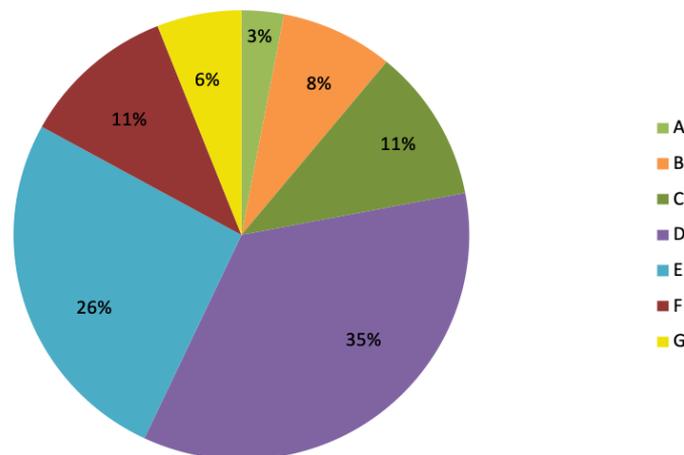
L'observatoire des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) de l'ADEME recense les DPE réalisés dans le cadre d'une mise en vente ou en location entre mai 2013 et mars 2020.

Au sein de la CCPS, 954 DPE sont disponibles.

L'étiquette la plus représentée est l'étiquette D (338 DPE, soit 35%).

Les logements éneergivores (étiquettes E, F et G) représentent **près de la moitié des logements mis en vente ou en location** (43%).

Etiquette éneergétique des logements mis en vente ou en location dans la CC Pays du Saintois



Source : Observatoire de l'ADEME (consulté en 11/2020)– Exploitation : Urbam Conseil, 2021

Entre 2014 et 2020, dans le cadre d'un dossier déposé à l'Anah, les travaux réalisés ont permis de faire passer, en moyenne, les logements d'une **étiquette G à une étiquette E**.

Selon l'Observatoire régional de la précarité énergétique, en 2015, 24,3% des ménages de la Région Grand Est sont exposés à un risque de précarité énergétique liée au logement. À l'échelle des communautés de communes regroupées du Pays du Colombey et du Sud Toulinois et du Pays du Saintois, cette proportion s'élève à 33% des ménages exposés à ce risque.

Un ménage en situation de précarité énergétique est un ménage qui dépense plus de 8% (double du taux d'effort énergétique médian national) de ses revenus par des factures énergétiques.

En 2014, à l'échelle de la communauté de communes, la facture énergétique moyenne des ménages avait été évaluée à 1 594 €/logement/an, ce qui est inférieur à la facture moyenne départementale (1 987 €/logement/an) (source : état des lieux territorialisé de l'efficacité énergétique du bâti résidentiel lorrain – DREAL).

Ainsi, les ménages dont le revenu annuel est inférieur à 19 925 € dépenseraient plus de 8% de leurs revenus dans des factures liées à l'énergie.

En 2017, dans la CCPS, les revenus annuels de 40% des ménages sont inférieurs à 20 110 €. En détail, 30% des propriétaires occupants ont des revenus annuels inférieurs à 19 290 € et 60% des locataires des revenus inférieurs à 20 880 €.



25% des occupants signalent, dans l'enquête à destination des ménages occupants, dépenser plus de 10% de leurs revenus dans les charges de chauffage. Ce sont des ménages exposés à la **précarité énergétique**.
(426 réponses - taux de réponse de 92%)

→ On peut donc supposer qu'une part non négligeable (entre 25% et 40%) des ménages de la CCPS seraient exposés à un risque de précarité énergétique liée au logement, avec un risque encore plus élevé chez les locataires.

Selon le diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le bois-énergie est fortement utilisé dans le secteur résidentiel.

34% des résidences principales sont en effet chauffées autrement qu'au fioul, gaz, électricité et chauffage urbain, soit un volume de **près de 2 000 logements chauffés principalement au bois.**



20% des logements sont chauffés, au moins en partie, par le bois, selon les retours de l'enquête aux occupants. (454 réponses - taux de réponse de 98%)

Le fioul est la deuxième énergie le plus utilisée (INSEE).

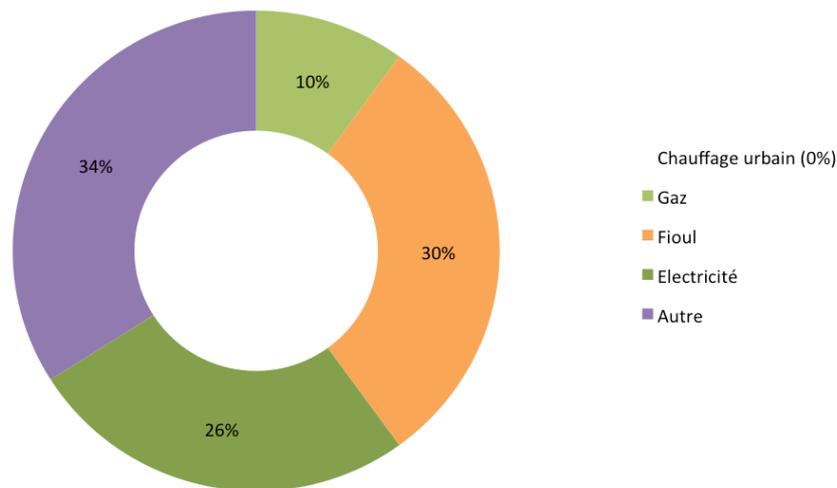
Ce constat se retrouve dans la majorité des communes. Seules 6 communes font figure d'exception :

- Ceintrey, Haroué, Houdelmont et Lemainville où le chauffage à l'électricité est le plus représenté
- Roville-devant-Bayon et Vézelize où le gaz est l'énergie la plus utilisée. Ce sont les seules communes de la CCPS desservies par un réseau de gaz (source : PCAET).

Les ménages accordent de plus en plus une attention particulière aux qualités énergétiques des logements, notamment depuis la hausse du prix du fioul en 2018.

Les jeunes ménages recherchent des logements chauffés au bois ou doté d'une pompe à chaleur ou envisagent d'effectuer des travaux pour remplacer le mode de chauffage.

Mode de chauffage utilisé pour les résidences principales de la CC Pays du Saintois



Source : INSEE 2017 – Exploitation : Urbam Conseil, 2021

Le bois est l'énergie la plus utilisée pour chauffer les résidences principales de la Communauté de Communes.

Cependant ce mode de chauffage peut devenir problématique pour les ménages âgés.

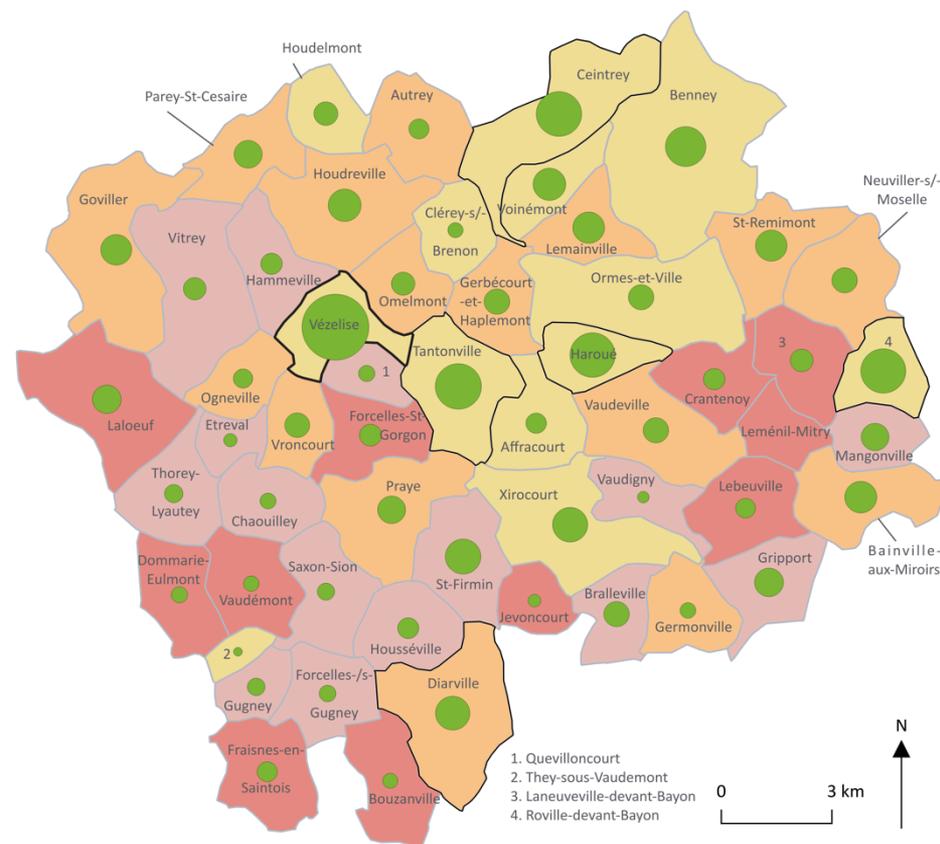
La part des résidences principales chauffées au bois est de 50% ou plus dans 11 communes rurales, dont 4 ont une part d'habitants de plus de 60 ans plus élevée qu'à l'échelle intercommunale :

- Bouzanville (22 logements chauffés autrement / 20 ménages de plus de 60 ans)
- Forcelles-Saint-Gorgon (32 logements / 42 ménages)
- Fraisnes-en-Saintois (24 logements / 36 ménages)
- Vaudémont (21 logements / 21 ménages)

Cette problématique y semble donc plus importante mais **les volumes restent toutefois faibles.**

184 logements sont occupés uniquement par des personnes de 60 ans et plus. Parmi ces logements, 38% sont chauffés en partie au bois et 3% uniquement au bois. (451 réponses - taux de réponse de 97%)

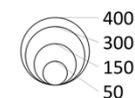
Mode de chauffage et personnes âgées dans la Communauté de communes du Pays du Saintois



Part des logements chauffés par un autre mode de chauffage (hors gaz, fioul, urbain et électricité)

- De 12% à 29%
- De 30% à 40%
- De 41% à 49%
- 50% et plus

Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans



Armature urbaine

Bourg-centre

Bourgs-relais

Communes rurales

Source : INSEE, 2017

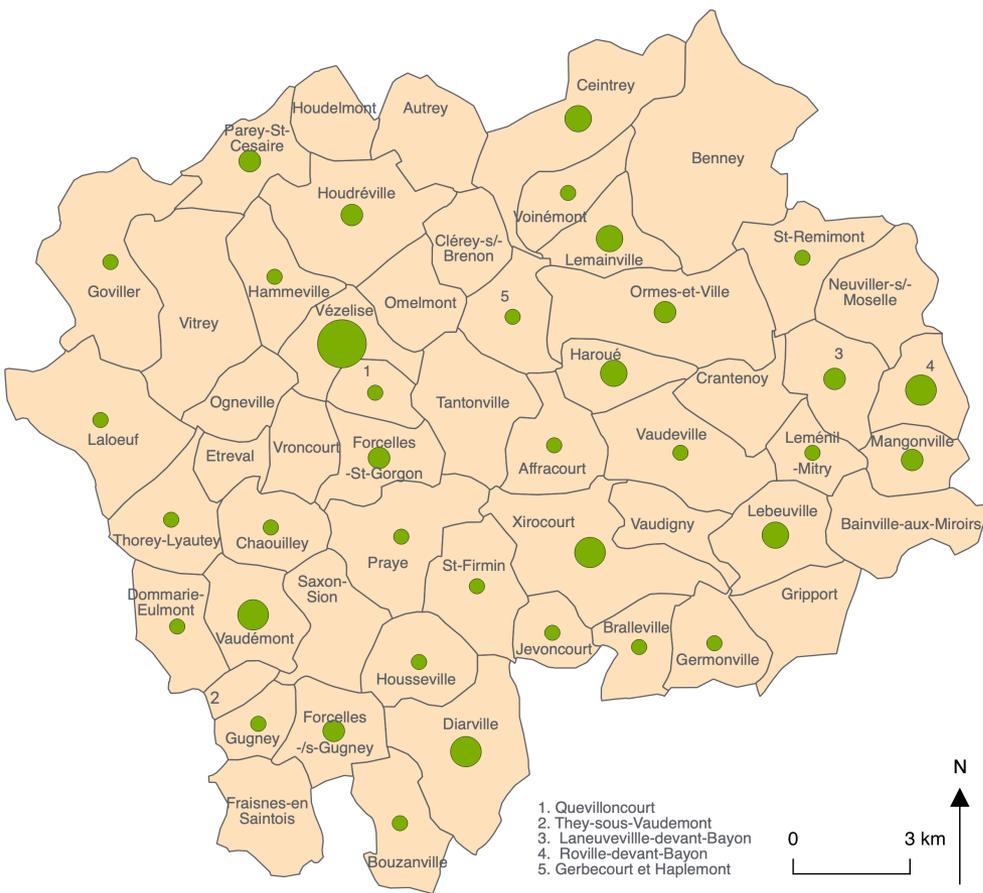
Réalisation : Urbam Conseil, 2021 (QGis)

Potentialités d'amélioration énergétique au sein de la Communauté de communes du Pays du Saintois

Les situations de potentiel besoin en amélioration énergétique représentent **73 repérages**, localisés dans **37 communes**.

Ces situations concernent des immeubles occupés ainsi que des immeubles où au moins un logement vacant a été identifié.

Les repérages se concentrent à **Vézelize (14%)**, **Diarville (5%)**, **Roville-devant Bayon (5%)**, **Vaudémont (5%)** et **Xirocourt (5%)**.



Note :

- un immeuble repéré avec un potentiel d'amélioration énergétique correspond à un immeuble présentant des signes tels que la présence de simple vitrage
- un immeuble repéré comme dégradé dont avec un potentiel d'amélioration énergétique est un immeuble présentant ces signes mais avec des signes de dégradation supplémentaires

■ Immeubles repérés avec un potentiel d'amélioration énergétique



* Adresse signalée par la commune



7 Rue Sous Monvaux –
Affracourt



11 Rue de la Voûte -
Forcelles-/s-Gugney



43 Bis Grande Rue – Goviller *
(isolation et humidité)



14 Rue du Maréchal Beauvau –
Haroué



4 Rue du Lavoir – Lemainville *
(chauffage)



8 Place Mathieu de Dombasle –
Roville-devant-Bayon



3 Rue des Puits – Vaudémont



12 Rue Jean-Baptiste de la Salle
– Vézelize

Immeubles repérés avec un potentiel d'amélioration énergétique
dans la commune de Vézelize



■ Immeuble repéré

■ Bâtiments

□ Parcelles cadastrales

Réalisation : Urbam Conseil, 2021 (QGis)

Source : Repérage de terrain réalisé par Urbam Conseil du 24 au 30 avril

- 64% des logements (soit 473) ont été construits avant 1975, dont 10% (soit 81) dans la période cible.
- Ces logements sont occupés presque à part égale par des propriétaires occupants (42%) et par des locataires du parc privé (45%)
- **La problématique concerne à la fois les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.**
- Selon l'étude des DPE, l'étiquette énergétique la plus représentée est l'étiquette D. Cependant les logements énergivores représentent encore **près de la moitié des logements** mis en vente ou en location.
- Contrairement à la situation intercommunale, à Vézelize, l'énergie la plus utilisée pour le chauffage est le gaz (44%), devant l'électricité (32%).

Vézelize concentre **14% des repérages** réalisés sur la thématique de l'amélioration énergétique dans la CCPS. Cela représente **10 adresses**.

Au 12 avril, 34 communes ont répondu à l'enquête.

L'amélioration énergétique est considérée comme la priorité principale pour 16 communes de la CCPS. Au total est elle considérée comme une priorité par 27 communes.

Les 2 autres priorités les plus citées sont :

- Le traitement de **l'habitat dégradé**
- La sauvegarde du **patrimoine local**

	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3	Priorité 4	Priorité 5	Priorité 6	Priorité 7	Priorité 8	Total
Amélioration énergétique	16	6	1	2	2	0	0	0	27
Traitement de l'habitat dégradé	8	5	2	2	0	0	0	0	17
Résorption de la vacance	4	1	2	0	2	0	0	1	10
Adaptation des logts à la perte d'autonomie	3	6	2	3	1	0	0	0	15
Remise sur le marché de logts locatifs	1	0	1	0	0	2	0	0	4
Production de logts à loyer modéré	0	0	0	0	1	1	1	1	4
Production de logts atypiques	0	0	2	0	0	0	2	1	5
Sauvegarde du patrimoine local	5	2	6	2	1	0	0	0	16
Autre : ravalement des façades	0	0	1	1	0	0	0	0	2

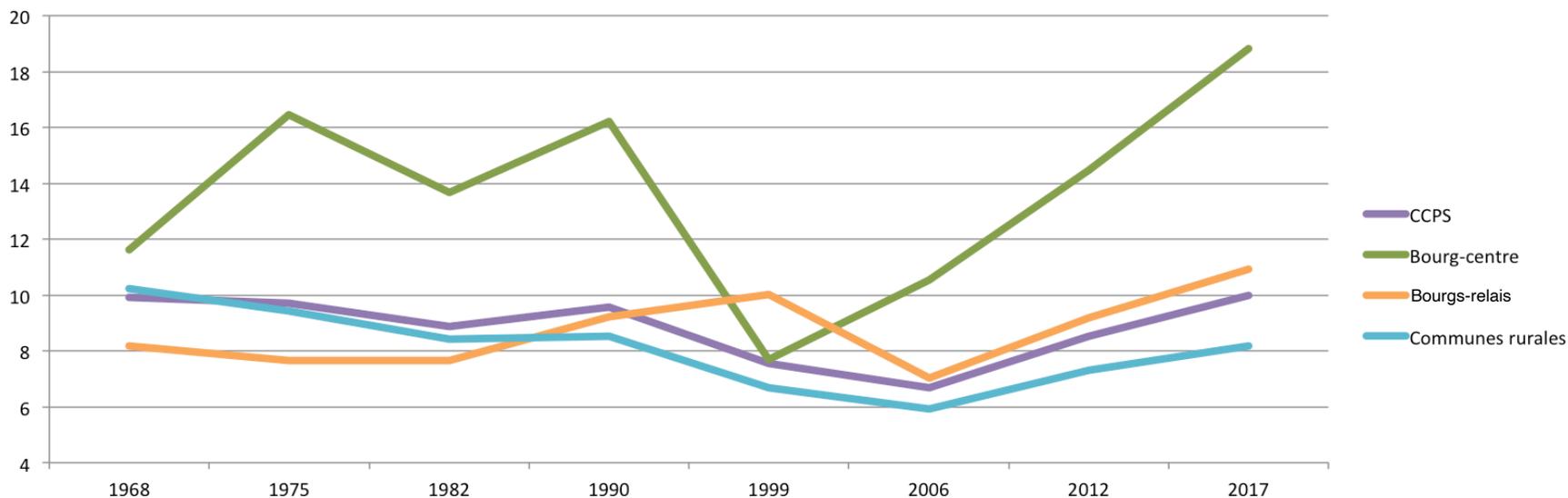
Zoom thématique :

La vacance

En 2017, l'INSEE comptabilise **684 logements vacants** dans le territoire intercommunal, ce qui correspond à 10% du parc (9,4% à l'échelle départementale). On estime qu'un taux de vacance raisonnable doit être compris entre 6% et 7%. La situation de la CCPS semble donc être problématique.

À cela s'ajoute le fait que le nombre de logements vacants et le taux de vacance sont **en augmentation depuis 2006**.

Evolution du taux de vacance dans la CC Pays du Saintois



Source : Séries historiques, INSEE - Exploitation : Urbam Conseil, 2021

Ce constat est identique pour les bourgs-relais et les communes rurales.

Cependant, la situation semble **plus alarmante encore à Vézelize**, où le taux de vacance augmente depuis 1999 (7,7%) et est **très élevé (18,8% en 2017)**.

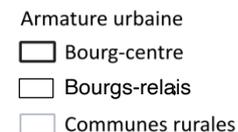
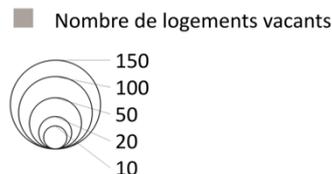
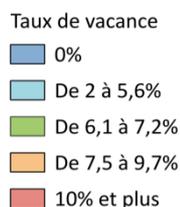
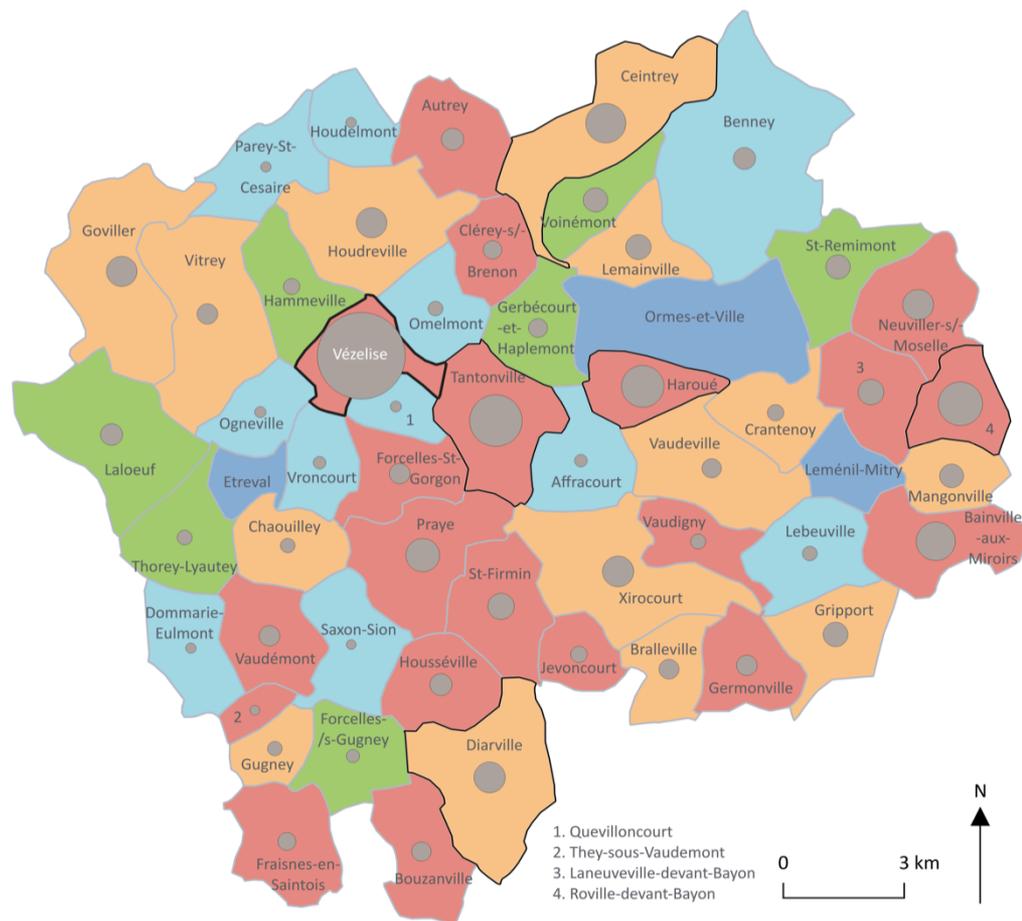
La vacance au sein de la Communauté de communes du Pays du Saintois

À l'échelle de la CCPS, on observe que :

- **3 communes ont un taux de vacance nul**
- **11 communes ont un taux de vacance compris entre 2% et 5,6%**
- 7 communes ont un taux de vacance compris entre 6,1% et 7,2%
- 14 communes ont un taux de vacance compris entre 7,5% et 9,7%
- **20 communes ont un taux de vacance compris entre 10% et 18,8%**, dont 16 voient leur taux augmenter

Les communes qui semblent le plus concernées par la vacance sont Vézelize (143 logements vacants, soit 21% des logements vacants de la CCPS), les bourgs-relais (168 logements, soit 25%), Blainville-aux-Miroirs (25 logements, soit 4%) et Praye (21 logements, soit 3%).

Dans les autres communes avec un taux de vacance très élevé, les volumes restent faibles : 14 communes concentrent 115 logements vacants.



En 2021, selon la Direction Générale des Finances Publiques, **629 logements privés** sont recensés comme vacants dans le territoire de la Communauté de communes, dont **17% sont situés à Vézelize**.

Ils sont détenus par environ 520 propriétaires.

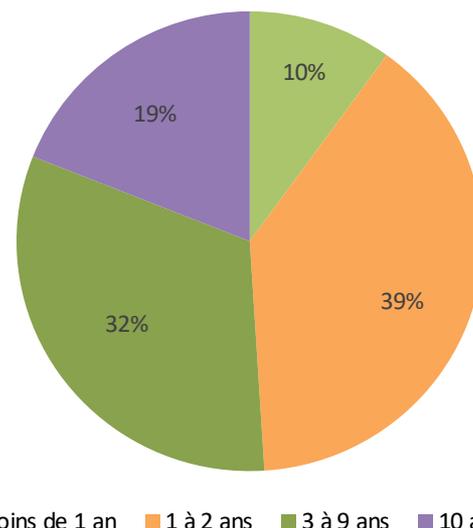
Plus d'un logement vacant sur deux est inoccupé depuis 3 ans ou plus, ce qui correspond à une vacance que l'on peut qualifier de **structurelle**.

Cette répartition est identique pour les bourgs-centre et les communes rurales. À Vézelize, la vacance frictionnelle (de courte durée) est légèrement plus représentée (56%).

On observe que les propriétaires de logements vacants sont essentiellement des **propriétaires locaux** : 63% d'entre eux vivent dans la même commune que le logement vacant ou dans une autre commune de la CCPS.

Par ailleurs, peu ont un patrimoine de logements vacants important. Seuls 66 propriétaires possèdent au moins deux logements inoccupés (13%) dont 17 en ont trois ou plus (soit 3% des propriétaires).

Durée de la vacance des logements vacants de la CC Pays du Saintois



Source : Fichier 1767 BisCom 2021 – Exploitation : Urbam Conseil, 2021

Origine géographique des propriétaires	Nb	%
Même commune	283	45%
Autre commune de la CCPS	110	17,5%
Ailleurs en Meurthe-et-Moselle	157	25%
Ailleurs en France	76	12%
A l'étranger	3	0,5%



Une vacance jugée faible par les communes

73,5% (25) des communes estiment que la vacance est faible. Dans 4 communes elle est considérée comme nulle. À Vézelize et Goviller, elle est jugée élevée.



Une vacance de longue durée plus importante

La vacance est de longue durée (supérieure à 2 ans) dans 20 communes, soit 80% (contre de courte durée dans 5, soit 20%).



Un type de logement majoritairement vacant

L'**habitat rural ancien** est le type de bien le plus touché par la vacance (88,5% des réponses).

Au 12 avril, 34 communes ont répondu à l'enquête.

Principales causes de vacance (selon le retour des communes)	Nb de réponses	% de réponses
Attente des propriétaires pour des raisons de succession, d'indivision	16	28,1%
Choix des propriétaires	7	12,3%
Propriétaire en maison de retraite	6	10,5%
Attente des propriétaires pour définir l'usage du bien	3	5,2%
Résidence secondaire	1	1,8%
Logement inhabitable en l'état, obsolète, avec des travaux importants à prévoir	10	17,5%
Logement inadapté à la demande actuelle (confort, organisation du bâti, espaces extérieurs)	5	8,8%
Logement en travaux de longue durée	3	5,2%
Typologie des biens proposés à la vente / à la location	2	3,5%
Absence ou faible demande d'acquéreurs / de locataires	2	3,5%
Inoccupation temporaire entre deux locations	1	1,8%

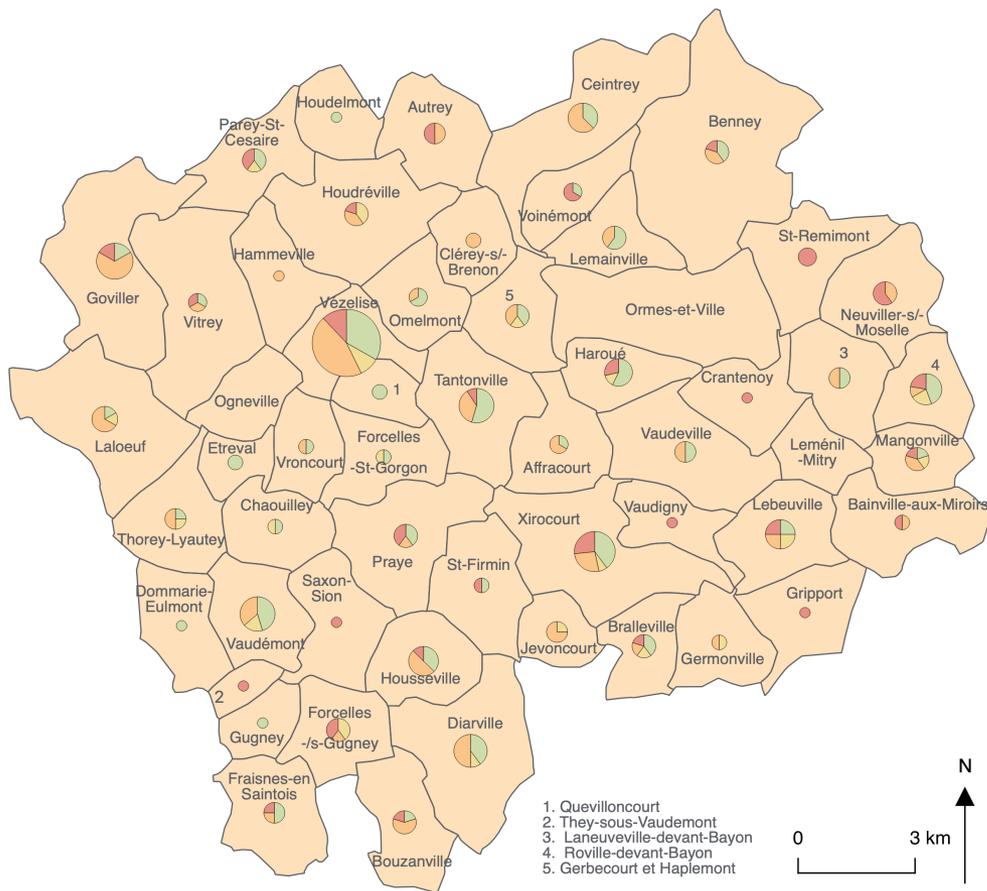


Les propriétaires de logements vacants évoquent **la vétusté** du logement (36%) et **leur choix personnel** (32%) pour justifier cette vacance. (17 réponses - taux de réponse de 94%)

Les situations de vacance au sein de la Communauté de communes du Pays du Saintois

268 adresses correspondant à des situations d'habitat vacant ont été repérées dans 52 communes.

Les repérages se concentrent à **Vézelize (16%)**, **Xirocourt (6%)** et à **Goviller (4%)**.



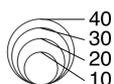
Etat général de l'immeuble	Nb	%
Bon état	92	34%
Moyen (potentiel d'amélioration ou potentiel d'amélioration énergétique)	127	48%
Dégradé ou très dégradé (potentiel d'amélioration significatif)	49	18%

Note : Le repérage sur le terrain des logements vacants a été réalisé à un instant T en se fondant sur l'observation visuelle de plusieurs critères, comme par exemple la présence ou non d'un nom sur la boîte aux lettres et/ou sur la sonnette, l'état de la boîte aux lettres, des volets fermés, des extérieurs peu entretenus, voire d'autres signes d'occupation comme les poubelles sorties, la présence de mobilier de jardin, de linge, de fleurissement, de lumière allumée, de fumée au niveau des cheminées, etc.

Etat des immeubles repérés avec au moins 1 logement vacant

- Bon état
- Potentiel d'amélioration énergétique
- Potentiel d'amélioration
- Potentiel d'amélioration significatif

Nombre d'immeuble





20 Rue du Mesnil – Autrey
(vacant depuis 1995)



16 Rue de la Haute Croix –
Bouzanville (vacant depuis 2020)



2 Rue de la Fontaine – Bralleville
(vacant depuis 2017)



39 Rue des Maix – Ceintrey
(vacant depuis 2015)



1 Rue de Forcelles - Diarville
(vacant depuis 1995)



9 Rue Haute – Germonville
(vacant depuis 1995)



5 Rue Cobarail – Goviller *



3 Rue de Nancy – Xirocourt *

* Adresse signalée par la commune

Immeubles repérés avec au moins un logement vacant dans la commune de Vézelize



Etat des immeubles repérés avec au moins 1 logement vacant



Réalisation : Urbam Conseil, 2021 (QGis)

Source : Repérage de terrain réalisé par Urbam Conseil du 24 au 30 avril

- Selon l'INSEE, en 2017, 143 logements sont vacants à Vézelize. Cela correspond à 18,8% des logements.
- Ce taux de vacance est en augmentation depuis 1999.

→ Ces éléments démontrent une problématique importante de vacance à Vézelize

- Selon la DGFIP, 44% des logements vacants le sont depuis 3 ans ou plus, dont 15% depuis 10 ans ou plus.

→ Un potentiel de logement inoccupés depuis plusieurs années laissant supposer un état de dégradation les rendant éligibles à des dispositifs de droit commun

- Vézelize concentre **16% des repérages** de logements vacants dans la CCPS. Cela représente **42 adresses**.

Etat général de l'immeuble	Nb	%
Bon état	14	33%
Moyen (potential d'amélioration ou potential d'amélioration énergétique)	23	55%
Dégradé ou très dégradé (potential d'amélioration significatif)	5	12%

Zoom thématique :
L'habitat indigne et dégradé

Au sein de la CCPS, 170 résidences principales auraient un confort sanitaire insuffisant selon l'INSEE. Cela concerne **2,9% des résidences principales**. Cette situation ne semble **pas plus inquiétante** que dans d'autres territoires, 3,1% des résidences principales du département étant concernées.

Ce n'est cependant pas le cas concernant l'inconfort lié au chauffage. 1 420 résidences principales, soit **24%, ne seraient dotées ni de chauffage central, ni de chauffage tout électrique**. Cette part est largement supérieure à celle départementale qui est de 8,4%. Ce constat est à relier à l'utilisation importante du bois-énergie dans le territoire.

Par ailleurs, **716 logements** de la CCPS appartiennent aux catégories cadastrales 6M, 7 ou 8, soit 11% des logements. Ce taux est légèrement supérieur dans le bourg-centre (13%) et légèrement inférieur dans les bourgs-relais (8%).

La majorité de ces logements (71%) sont situés dans les communes rurales.

Le classement cadastral permet d'avoir une première approche en estimant le niveau de dégradation des immeubles. Il existe 8 catégories principales allant de 1 à 8. Pour qualifier le niveau de dégradation et d'inconfort, 3 catégories peuvent être prises en compte :

- 6M : construction les plus dégradées du niveau 6 ordinaire avec des dimensions des pièces réduites, absence à l'origine très fréquente de locaux d'hygiène
- 7 : niveau médiocre qui correspond aux constructions de qualité médiocre avec des matériaux bon marché, logements souvent exigus en collectifs et absence très fréquente de locaux d'hygiène
- 8 : niveau très médiocre qui correspond aux constructions délabrées et qui ne présentent plus les caractères élémentaires d'habitabilité

Le fichier PPPI recense les résidences principales du parc privé classées en catégorie cadastrale 6, 7 ou 8 occupées par des ménages à faibles ressources, et donc en potentielle situation de mal-logement. Il vise à alimenter la définition et la mise en œuvre des politiques locales de lutte contre l'habitat indigne.

À noter que les communes de Leménil-Mitry et They-sous-Vaudemont sont couvertes par le secret statistique.

En 2015, au sein de la CCPS, près de 330 personnes habiteraient dans près de 150 logements appartenant au Parc Privé Potentiellement Indigne. Cela représente 2,29% de la population et 2,5% des logements (contre respectivement 2,12% et 2,8% à l'échelle départementale).

Même si la situation ne semble pas plus problématique qu'ailleurs, l'enjeu du mal-logement apparaît comme un sujet à traiter, notamment à **Vézelize**, où **3,2% du parc serait concerné**.

L'habitat indigne concernerait en majorité les propriétaires occupants (63,1% des occupants de ce parc) et l'habitat ancien construit avant 1948 (82,1%).

Par ailleurs 11 communes ne semblent pas touchées par cette problématique (Affracourt, Bainville-aux-Miroirs, Clérey-sur-Brenon, Etreval, Germonville, Hammeville, Ognéville, Omelmont, Ormes-et-Ville, Thorey-Lyautey et Vitrey).

Au 1^{er} décembre 2020, dans le territoire de la CCPS, **85 logements ont fait l'objet d'un signalement** remonté à l'Observatoire du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (PDLHIND).

Ces 85 signalements sont répartis dans **32 communes** (soit 58% des communes) dont :

- **25 à Vézelize, soit 29% des signalements**
- 21 dans les bourgs-relais, soit 25% des signalements
- 39 dans les communes rurales, soit 46% des signalements

Plusieurs procédures sont actuellement en cours :

Procédures	Communes	Dates	Informations
Arrêté d'insalubrité	Forcelles-/s-Gugney	10/07/2020	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction d'habiter - Travaux partiellement réalisés - Maison en vente
	Praye	17/08/2017	- Non assorti d'une interdiction d'habiter
	St-Remimont	18/09/2015	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction d'habiter - Relogement du propriétaire au Foyer de Neuves-Maisons
Arrêté de péril	Autrey	30/01/2018	- Démolition en cours par la commune
Procédures de non-décence	Ceintrey	En cours	- 2 dossiers en cours (logements vacants)
	Voinémont		- 1 dossier en cours

Plusieurs acteurs du territoire ont connaissance de situations problématiques :

- Les **communes**



9 communes ont connaissance de logements inconfortables dans leur territoire et 10 communes de logements dégradés ou insalubres. Cela représente une trentaine de logements environ.

- L'**Agence d'Information sur le Logement (ADIL)**



En 2019, l'ADIL a reçu 39 demandes de locataires du parc privé dont 7 (soit 18%) concernaient un logement indigne ou non décent. En 2020, ces demandes étaient au nombre de 8, soit 22% des demandes de locataires du parc privé.

Stéphanie DELAUAUX, directrice de l'ADIL 54-55



- L'association **Si Toit Lien**



L'association Si Toit Lien a aidé à résorber 3 situations de mal-logement dont elle avait eu connaissance suite à l'installation du Mobilogement à Vézelize en octobre 2019. L'association souhaite réaliser une tournée du Mobilogement dans la CCPS.

Nicolas CHÂTEAU, coordinateur de l'association



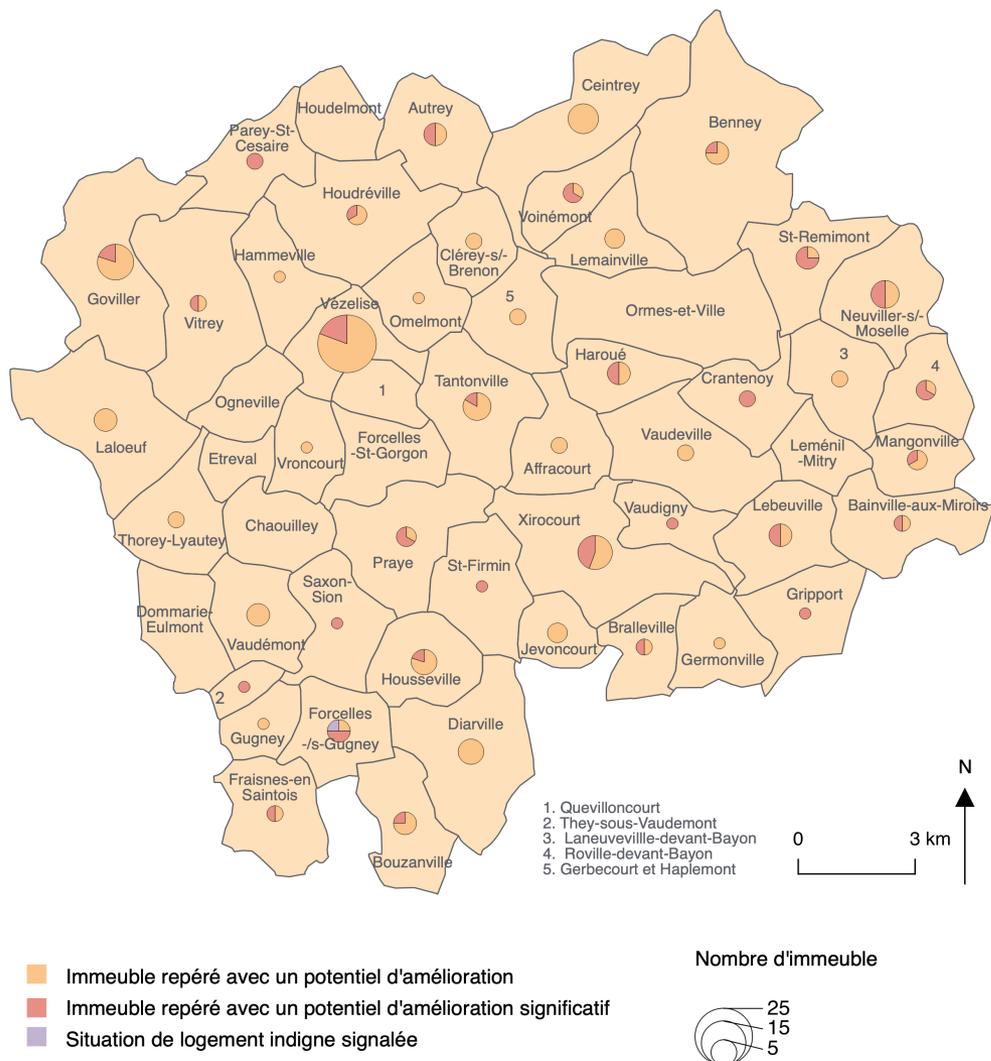
Le **CCAS** de Vézelize n'a pas connaissance à ce jour de situations de mal-logement dans le parc privé mais pourrait faire le relai avec la future OPAH le cas échéant.

Julie DAVID, adjointe en charge du CCAS



Par ailleurs, entre 2014 et 2020, 8 dossiers Anah de propriétaires occupants ont été déposés concernant un logement indigne ou très dégradé et 4 dossiers Anah de propriétaires bailleurs pour des travaux lourds.

Potentialités d'amélioration au sein de la Communauté de communes du Pays du Saintois



165 adresses correspondant à des immeubles dont l'état est supposé dégradé ont été repérées dans 46 communes.

Ces situations regroupent des immeubles occupés et des immeubles où au moins un logement vacant a été identifié (environ 90% des situations).

Les repérages se concentrent à **Vézelize** (16%), **Goviller** (6%) et à **Xirocourt** (5%).

Etat général de l'immeuble	Nb	%
Potentiel d'amélioration	114	69%
Potentiel d'amélioration significatif	51	31%

Ces repérages concernent des immeubles où des désordres extérieurs ont été visualisés sur le terrain.

Exemple : état de la toiture, des zingueries, des cheminées, de l'enduit, des menuiseries extérieures, des volets, des abords extérieurs, des communs si accessibles, etc.

En fonction du nombre de désordres repérés, les immeubles ont ensuite été classés avec un potentiel d'amélioration (état moyennement dégradé) ou avec un potentiel d'amélioration significatif (état très dégradé).



29/03/2021

45 Grande Rue – Goviller *
(très dégradé, toiture percée)



24/03/2021

3 Rue de la Mairie –
Neuwiller-s/-Moselle



30/03/2021

28 Rue Pasteur - Tantonville



30/03/2021

13 Rue Léonard Bourcier
– Vézelize



29/03/2021

6 Rue du Chauffour - Vitrey



24/03/2021

18 Grande Rue – Voinémont *
(arrêté de péril)



25/03/2021

3 Rue Camille Quillé – Xirocourt *
(problème de structure)

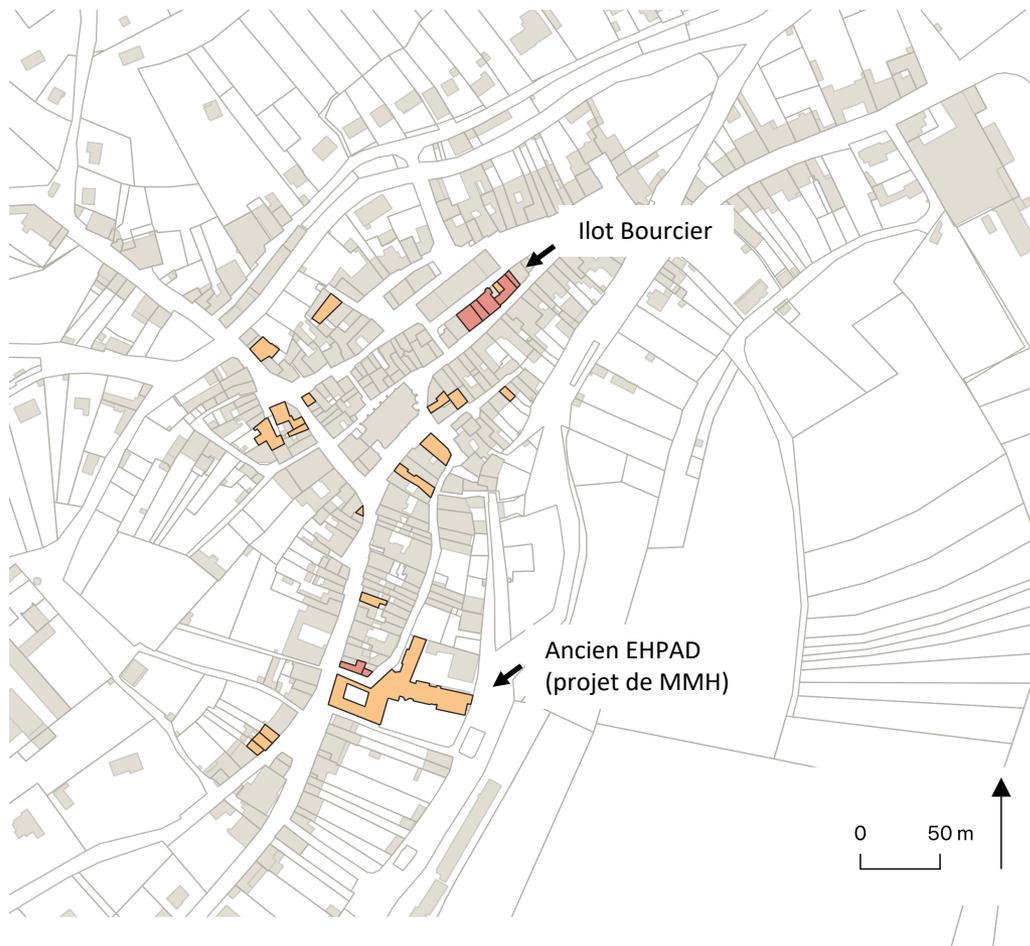


25/03/2021

9 Rue de Verdun - Xirocourt *
(problème de structure)

* Adresse signalée par la commune

Immeubles repérés avec un potentiel d'amélioration dans la commune de Vézelize



Etat des immeubles repérés avec au moins 1 logement vacants

- Potentiel d'amélioration
- Potentiel d'amélioration significatif
- Bâtiments
- Parcelles cadastrales

Réalisation : Urbam Conseil, 2021 (QGis)

Source : Repérage de terrain réalisé par Urbam Conseil du 24 au 30 avril

- À Vézelize, l'inconfort sanitaire et l'inconfort lié au chauffage ne semble **pas être plus préoccupant** que dans la CCPS ou que dans le département. Respectivement 2% et 12,8% des résidences principales sont concernées par un inconfort.
- Selon l'analyse du PPPI, **l'enjeu du mal-logement** apparaît comme un sujet à traiter à Vézelize où 3,2% du parc serait concerné. Cela correspondrait à environ 20 logements occupés par environ 30 personnes.
- Vézelize concentre **16% des repérages** d'habitat supposé dégradé de la CCPS. Cela représente **27 adresses**.
- Selon les données MAJIC, au moins 31 logements seraient concernés dont la **majorité (78%) sont occupés**, par leurs propriétaires ou par des locataires.

Etat général de l'immeuble	Nb	%
Potentiel d'amélioration	21	78%
Potentiel d'amélioration significatif	6	22%

Zoom thématique :

Les copropriétés

Pour l'heure, **5 copropriétés** sont enregistrées au Registre des copropriétés au sein de la CCPS :

- 12 Rue de Nancy à Ceintrey
- ① - 6 Rue du Maréchal Beauvau à Haroué
- ② - 59 et 61 Rue Tourtel Frères à Tantonville
- ③ - 5 Place de l'Hôtel de Ville à Vézelize
- ④ - 26 Rue Léonard Bourcier à Vézelize



①



②



③



④

La commune de Roville-devant-Bayon signale un potentiel besoin d'accompagnement pour une copropriété située au 28 Avenue du Général Leclerc (dont un logement a été signalé comme non-conforme).

⑤



⑤

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Une majorité de logements occupés comme résidence principale - Des prix de l'immobilier plus abordables qu'à l'échelle départementale 	<ul style="list-style-type: none"> - Une surreprésentation des grands logements - Un potentiel importante de logements construits avant la 1^{ère} réglementation thermique - Mise en vente ou en location de logements énergivore - Un taux de vacance élevé, notamment à Vézelize - Un potentiel de situation de mal-logement
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Ecart acceptable entre les loyers libres observés et les loyers conventionnés 	<ul style="list-style-type: none"> - Inadéquation entre la taille des logements et la composition des ménages - De potentiels besoins actuels et à venir concernant l'adaptation du parc de logement - Une part non négligeable des ménages exposés à un risque de précarité énergétique - Un taux de vacance en augmentation à l'échelle intercommunale



Caractéristiques générales

- Vézelize concentre **23% du parc de logement intercommunal**, ce qui correspond à **1 545 logements**.
- Ces logements sont très majoritairement des **résidence principale** (79,7%). Les logements vacants représentent quant à eux 18,8% du parc et les résidences secondaires 1,5% du parc.
- Les résidences principales sont essentiellement occupées par des **propriétaires occupants** (55%). Cependant les **locataires du parc privé** occupent près d'un tiers des résidences principales (29%).
- 13% des résidences principales appartiennent au parc social. **Près de la moitié** des logements publics intercommunaux se trouve en effet dans la commune.
- De nombreux ménages semblent sous-occupés : **37%** des logements familiaux sont occupés par des ménages de 2 personnes.
- **60%** des ménages âgés sont des ménages isolés, soit 77 personnes âgées vivant seules chez elle.

Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Une majorité de logement occupés comme résidence principale 	<ul style="list-style-type: none"> - Un potentiel de logements construits avant la 1^{ère} réglementation thermique - Mise en vente ou en location de logements énergivores - Un taux de vacance élevé et en constante augmentation - Un potentiel de situations de mal-logement - Inadéquation entre la taille des logements et à la composition des ménages - De potentiels besoins actuels et à venir concernant l'adaptation du parc de logements

Bourg-centre et bourgs-relais

Commune où la problématique était visible lors du repérage de terrain

Faiblesses	Secteurs à enjeux	Secteurs les moins prioritaires
Potentiel de logements sous-occupés	Bouzanville, Chaouilley, Dommarie-Eulmont, Étreval, Forcelles-St-Gorgon, Forcelles-/s-Gugney, Gerbécourt-et-Haplemont, Hammeville, Houdreville, Housséville, Ognéville, Parey-St-Césaire, Praye, Quevilloncourt, They-/s-Vaudemont et Vaudigny	Benney, Ceintrey, Lemainville, <i>Roville-devant-Bayon</i> , St-Firmin, St-Remimont, Thorey-Lyautey et Xirocourt
Besoins existants et futurs en logements adaptés aux personnes âgées	Affracourt, Autrey, Bainville-aux-Miroirs, Bouzanville, Étreval, Mangonville, Saxon-Sion, <i>Tantonville</i> , They-/s-Vaudemont et Vaudigny	Chaouilley, Fraises-en-Santois, Germonville, Gripport, Laloef, Leménil-Mitry, Parey-St-Césaire et Xirocourt
Potentiel d'amélioration énergétique	Bainville-aux-Miroirs, Bouzonville, Clérey-s/-Brenon, <i>Diarville</i> , Étreval, Forcelles-/s-Gugney, Housséville, Jevoncourt, Leménil-Mitry, Mangonville, <i>Roville-devant-Bayon</i> , <i>Vaudémont</i> , <i>Vézélise</i> et <i>Xirocourt</i>	Bralleville, Germonville, Lemainville, Omelmont, Parey-St-Césaire, Quevilloncourt, St-Remimont, They-/s-Vaudemont, Vaudigny et Vroncourt
Vacance trop faible	Affracourt, Benney, Dommarie-Eulmont, Étreval, Houdelmont, Lebeuville, Leménil-Mitry, Ognéville, Omelmont, Ormes-et-Ville, Parey-St-Césaire, Quevilloncourt, Saxon-Sion et Vroncourt	
Vacance trop élevée	Autrey, Bainville-aux-Miroirs, Bouzanville, Clérey-s/-Brenon, Forcelles-St-Gorgon, Fraises-en-Santois, <i>Goviller</i> , Germonville, <i>Haroué</i> , Housséville, Jevoncourt, Laneuveville-devant-Bayon, Neuville-s/-Moselle, Praye, <i>Roville-devant-Bayon</i> , St-Firmin, <i>Tantonville</i> , They-/s-Vaudemont, Vaudémont, Vaudigny, <i>Vézélise</i> et <i>Xirocourt</i>	Gerbécourt-et-Haplemont, Hammeville, Forcelles-/s-Gugney, Laloef, St-Remimont, Thorey-Lyautey et Voinémont
Potentiel de logements dégradés et indignes	Bouzanville, Dommarie-Eulmont, <i>Goviller</i> , Gripport, Hammeville, Laloef, Lebeuville, Thorey-Lyautey, Vaudémont, <i>Vézélise</i> , Vitrey, et Vroncourt	Affracourt, Bainville-aux-Miroirs, Clérey-s/-Brenon, Étreval, Germonville, Leménil-Mitry, Ognéville, Omelmont, Ormes-et-Ville, <i>Tantonville</i> , They-/s-Vaudemont et Xirocourt
Communes concernées par 3 thématiques (ou +)	Bainville-aux-Miroirs, Bouzanville, Dommarie-Eulmont, Étreval, Housséville, They-sous-Vaudemont, Vaudémont, Vaudigny, Vézélise	Germonville, St-Remimont et Xirocourt

1 Qui habite la communauté de communes ?
Portrait statistique de la population

2 Dans quels logements ?
Radioscopie du parc de logements

3 **Potentiels d'amélioration de l'habitat**

Dossiers Anah agréés entre 2014 et 2020 dans la Communauté de communes du Pays du Saintois

De 2014 à 2020, **environ 280 dossiers** ont été déposés dans le territoire (dossiers Habiter Mieux Agilité compris).

23% des dossiers ont été déposés entre 2014 et 2017, soit lors du protocole Habiter Mieux signé par la CCPS, et 77% de 2018 à 2020.

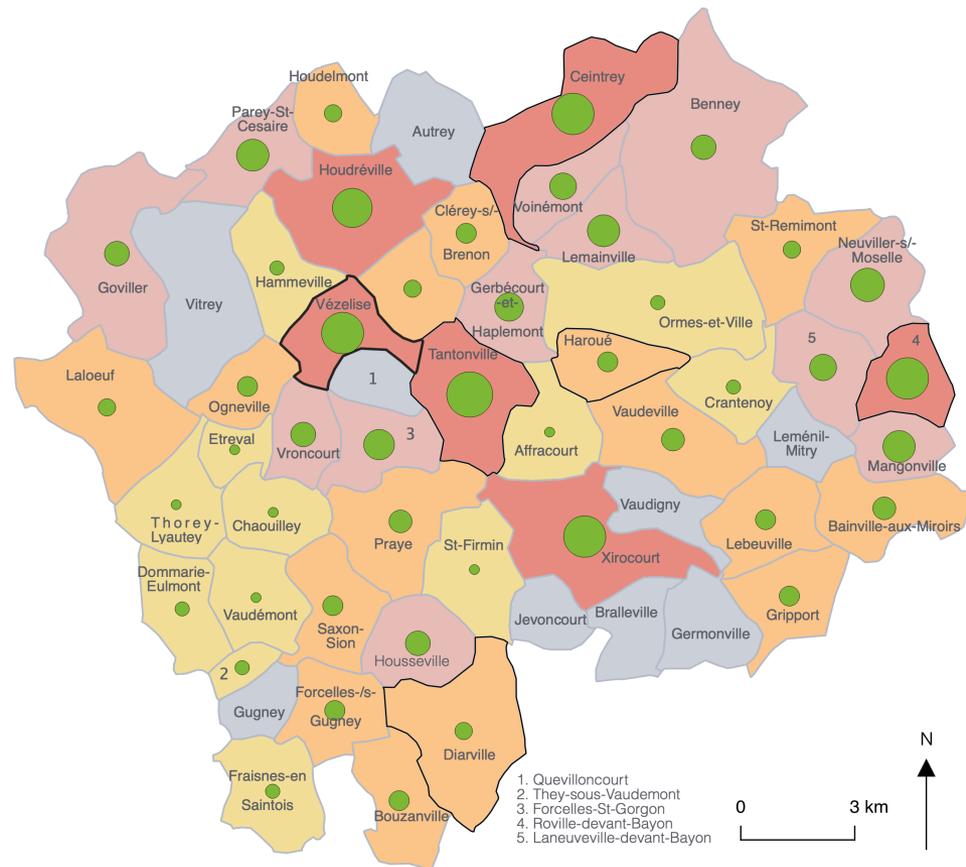
6 communes concentrent plus des 2/3 des dossiers :

- Tantonville (bourg-relai) : 7%
- Vézelize (bourg-centre) : 6%
- Xirocourt : 6%
- Roville-devant-Bayon (bourg-relai) : 6%
- Ceintrey (bourg-relai) : 6%
- Houdreville : 5%

Au contraire, aucun dossier n'a été déposé dans 9 communes.

Les dossiers déposés sur l'ensemble de la période sont en immense majorité (96%) des dossiers de **propriétaires occupants**. Seuls 11 dossiers de propriétaires bailleurs ont été déposés.

L'amélioration énergétique est la thématique plébiscitée. Pour ces dossiers, le **gain moyen est de 38%**.



Part des dossiers agréés

Moins de 1%

De 1% à 2%

De 2% à 4%

Plus de 4%

Commune sans dossier agréé

Nombre de dossiers agréés

20

10

5

2

Armature urbaine

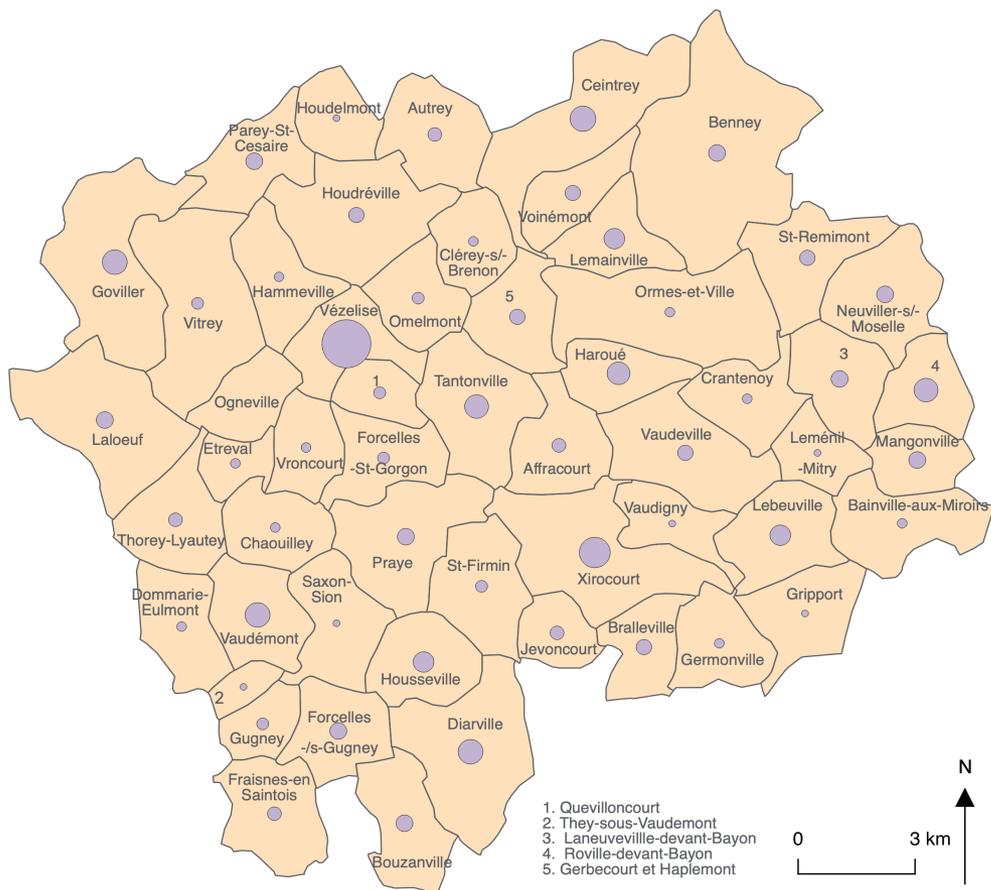
Bourg-centre

Bourgs-relais

Communes rurales

Les situations signalées ou repérées au sein de la Communauté de communes du Pays du Saintois

333 adresses ont été repérées et/ou signalées dans **54 communes** du territoire.



Les 9 communes qui concentrent le plus d'adresses (47%) sont :

- Vézelize (15%)
- Xirocourt (6%)
- Ceintrey (4%)
- Vaudémont (4%)
- Goviller (4%)
- Diarville (4%)
- Tantonville (3%)
- Roville-devant-Bayon (3%)
- Haroué (3%)

Thématique	Nb	%
Vacance	268	80%
Dégradation	165	50%
Amélioration énergétique	73	22%
Adaptation du domicile	4	1%

Des situations sont comptabilisées deux fois : pour leur état et pour la présence d'un logement vacant

Au 21 mai, 34 communes ont répondu à l'enquête communale.



Enjeux du territoire de la Communauté de Communes du Pays du Saintois

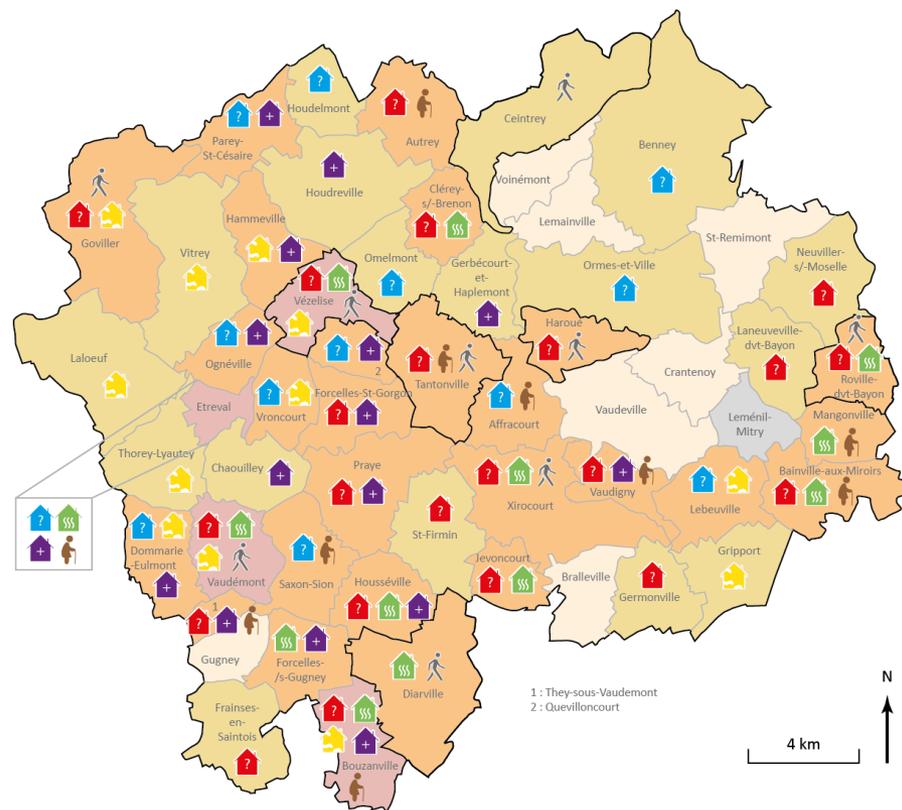
48 communes sont concernées par au moins une problématique dont :

- 9 par 3 problématiques : Bainville-aux-Miroirs, Dommarie-Eulmont, Goviller, Housséville, Roville-devant-Bayon, Tantonville, They-sous-Vaudemont, Vaudigney et Xirocourt
- 3 par 4 problématiques : Etreval, Vaudémont et Vézelize
- 1 par 5 problématiques : Bouzanville

Les problématiques sont diffuses dans le territoire de la CCPS.

Cependant, deux axes plus prioritaires semblent se dessiner :

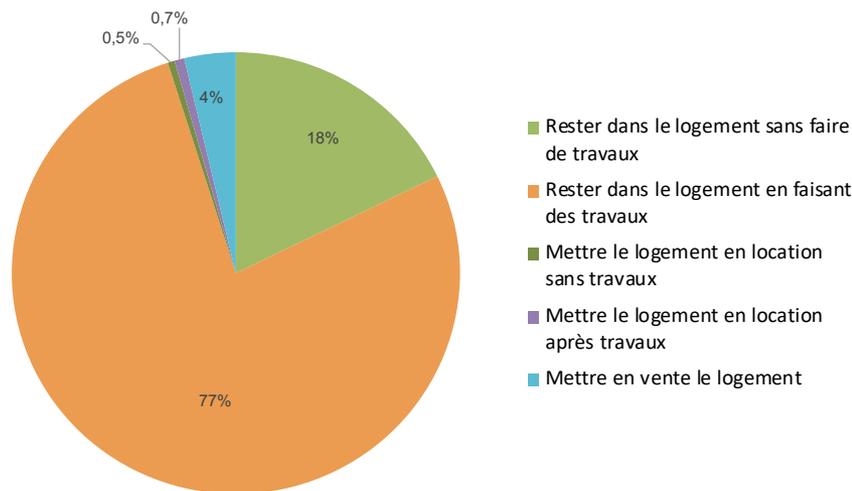
- l'axe Est-Ouest de Roville-devant-Bayon à Etreval
- l'axe Nord-Sud de Parey-St-Césaire à Bouzanville





25% des ménages considèrent l'état de leur logement comme moyen et 73% d'entre eux affirment que leur logement a besoin de travaux. (458 et 448 réponses - taux de réponse de 99% et 98%)

Intentions des propriétaires occupants pour leur logement



Source : Retour de l'enquête à destination des occupants
Exploitation : Urbam Conseil (2021)

La majorité des propriétaires occupants souhaitent **réaliser des travaux** dans le logement pour continuer à l'habiter (77%). (401 réponses - taux de réponse de 94%)

Les besoins en travaux concernent :

- **Les économies d'énergies** : 54%
- La remise aux normes / travaux globaux : 18%
- L'adaptation des logements : 11%
- D'autres travaux : 17%

(401 réponses - taux de réponse de 94%)

Les deux principales raisons qui pourraient inciter les propriétaires à réaliser des travaux sont **la réalisation d'économies** (d'argent ou d'énergie) après travaux et le fait de **bénéficier d'aides ou de subventions**. (303 réponses - taux de réponse de 75%).

Au contraire, le principal frein à la réalisation de ces travaux est **le financement et le coût de ces derniers** (296 réponses - taux de réponse de 74%).

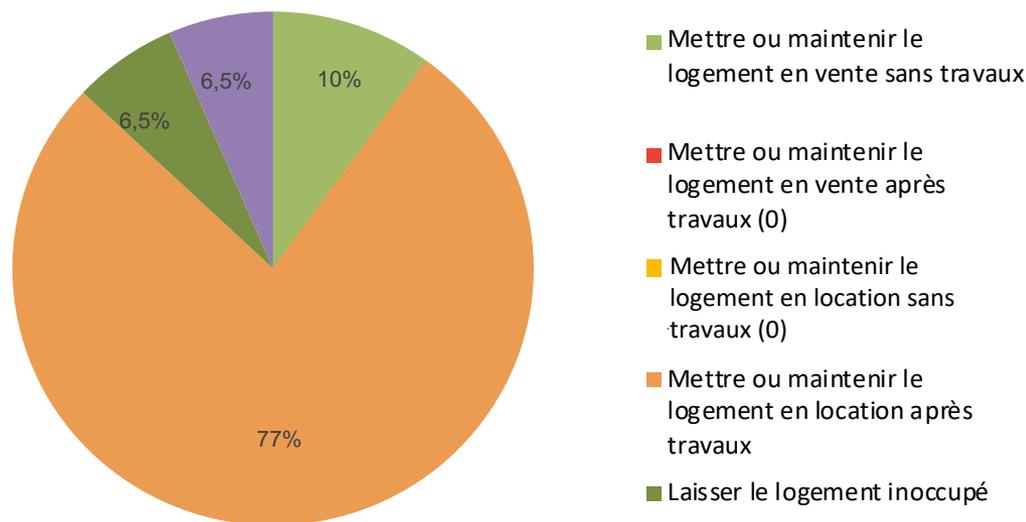
À noter que 75% des propriétaires indiquent **ne pas avoir connaissance des aides** existantes pour l'amélioration de l'habitat (393 réponses - taux de réponse de 98%).





10% des propriétaires bailleurs considèrent l'état de leur logement comme moyen et 30% comme dégradé voire très dégradé. **60%** d'entre eux affirment que leur logement a **besoin de travaux**. (30 réponses - taux de réponse de 86%)

Intentions des propriétaires bailleurs pour leur(s) logement(s)



La majorité des propriétaires bailleurs souhaitent **réaliser des travaux** dans le logement pour le mettre ou maintenir en location (77%) ou pour l'occuper (6,5%). (31 réponses - taux de réponse de 85%)

Les besoins en travaux concernent :

- Les **économies d'énergies** : 52%
- La remise aux normes / travaux globaux : 22%
- L'adaptation des logements : 4%
- D'autres travaux : 22%

(27 réponses - taux de réponse de 77%)

Source : Retour de l'enquête à destination des propriétaires bailleurs
Exploitation : Urbam Conseil (2021)

La principale raison qui pourraient inciter les propriétaires à réaliser des travaux est le fait de **bénéficier d'aides ou de subventions**. (18 réponses - taux de réponse de 51%).

Au contraire, le principal frein à la réalisation de ces travaux est **le financement et le coût de ces derniers** (16 réponses - taux de réponse de 40%).

À noter que la totalité des propriétaires ayant répondu indiquent ne pas avoir connaissance des aides existantes pour l'amélioration de l'habitat (14 réponses - taux de réponse de 82%).



Pistes de réflexion :

Axes d'intervention

Axe 1
Amélioration énergétique
du parc privé ancien

- Travailler au repérage des situations de précarité énergétique
- Accompagner les propriétaires souhaitant s'engager dans des travaux d'amélioration énergétique
- Conseiller les propriétaires vers une démarche de rénovation globale

Axe 2
Maintien des seniors à
domicile

- Travailler au repérage des situations d'inadaptation
- Accompagner les ménages âgés ou handicapés dans l'adaptation de leur logement

Axe 3
Résorption de l'habitat
vacant et dégradé
(en secteur renforcé*)

- Encourager la résorption des logements vacants (depuis plus de 2 ans)
- Accompagner les propriétaires dans une démarche de qualité pour résorber l'habitat dégradé

Axe 4
Lutte contre l'habitat
indigne

- Détecter les situations de mal logement
- Accompagner de manière globale les situations détectées

Axe 5
Valorisation du patrimoine
local privé

- Ravalement de façade ?
- Valorisation du patrimoine architectural extérieur ?

Axe transversal :
Actions de
communication
autour des aides et
accompagnements
possibles dans le
cadre de l'OPAH