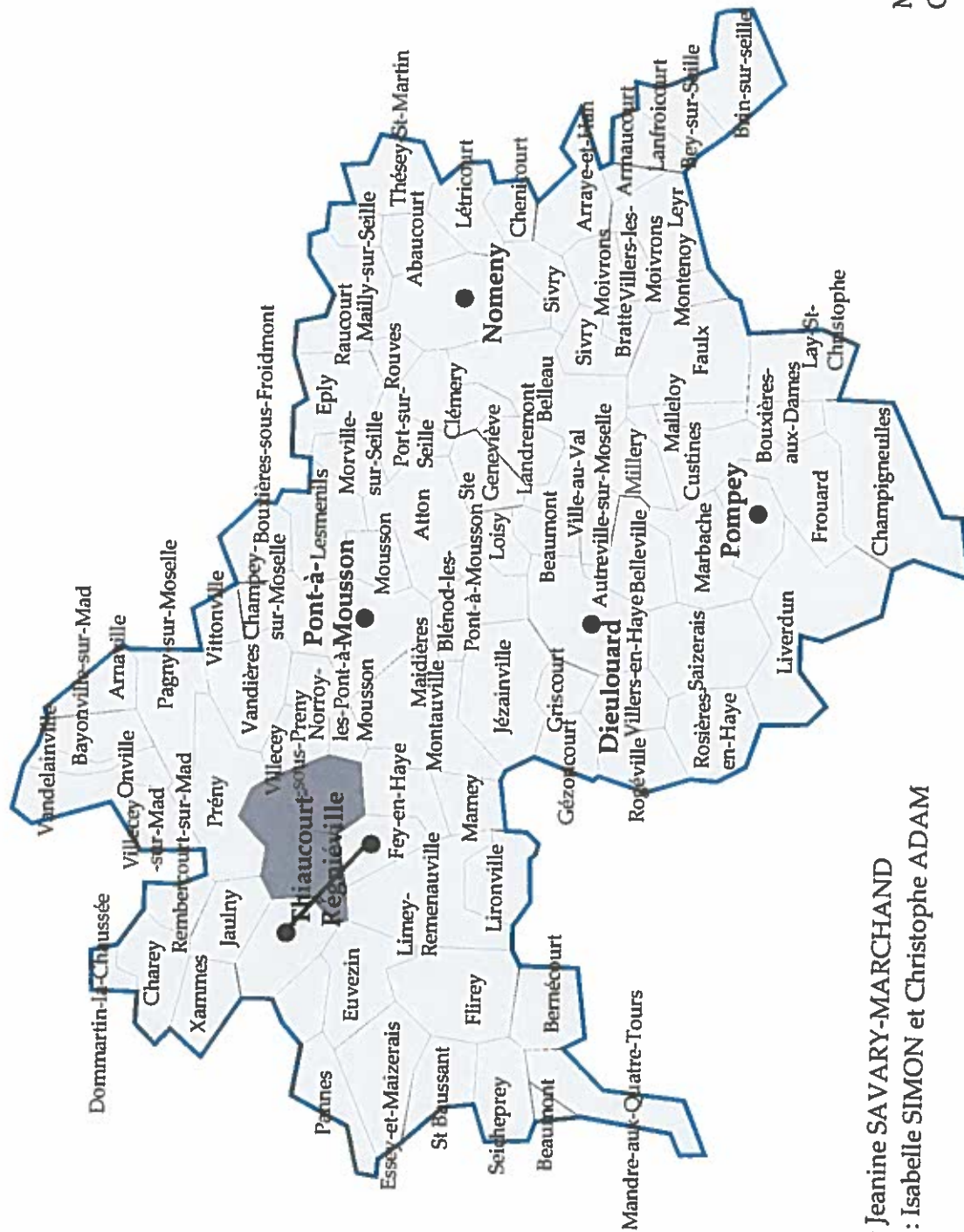


Données de cadrage du Pays du Val de Lorraine



Tuteur de stage : Jeanine SAVARY-MARCHAND

Maîtres de stage : Isabelle SIMON et Christophe ADAM

Mars à juillet 2006
Gladys GRELAUD



UNIV. TOURS EPU DA CESA

D 251 004904 7



Remerciements

Je tiens à remercier de tout cœur toute l'équipe du CAL de Meurthe et Moselle où j'ai beaucoup appris sur la vaste problématique de l'habitat mais aussi sur le reste....:

Isabelle Simon qui, outre le fait de me conseiller sur le PTH, me parlait de ses vieilles histoires du CESA ;

Christophe Moeckes pour les heures qu'il a passé à me parler des données INSEE, CAF, SITADEL... et de la manière dont je devais les traiter...

Alexandra Lignereux qui m'a fait « découvrir » tout un tas de logiciels mais aussi qui m'a aiguisé l'œil en passant dans les rues des villages de Meurthe et Moselle...

Yvon, le comptable qui venait tous les matins nous remonter le moral pour la dure journée qui s'annonçait et bien sûr nous parler du dernier match de foot de la veille...

Sylvia, Patrick, Dominique, Marie-Christine et aussi Mr Tsiairas, le Directeur pour son éloquence grec...

Merci aussi au CESA et à toute son équipe qui m'ont beaucoup appris et surtout à Pascaline, Mr Martouzet et Mr Thibault qui m'ont beaucoup soutenu pour que je puisse faire ce stage ...

SOMMAIRE

Introduction	1
I Carte d'identité du Pays du Val de Lorraine	3
II Une population en hausse et jeune	11
III La situation économique : des polarisations marquées	20
IV Le parc de logements : des situations contrastées	36
V Des besoins spécifiques	57
VI Délimitation d'entités territoriales	63
Conclusion	69



Introduction

Données de cadrage Pays du Val de Lorraine
septembre 2006





La structure « Pays » émane de la loi n°95-115 du 4 février 1995 (dite loi Pasqua), modifiée par la LOADDT du 25 juin 1999 (loi Voynet), et de son décret d'application n°2000-909 du 19 septembre 2000. Le Pays n'est pas une structure administrative intermédiaire entre le canton et le département. Il est en premier lieu un territoire librement organisé où s'engage une réflexion collective entre les différents acteurs locaux (élus, professionnels, associations, société civile...) sur le devenir du territoire.

C'est un lieu de concertation destiné à définir un projet de développement harmonieux et durable. Dans ce cadre, le Pays du Val de Lorraine, qui figure dans les premiers Pays constitués en France, a décidé de conduire une réflexion autour du logement.

Le présent diagnostic territorial vise à analyser l'état de l'habitat sur l'ensemble du territoire du Pays du Val de Lorraine, non couvert à ce jour par un PLH. De ce diagnostic émergeront des enjeux spécifiques qui feront par la suite, l'objet de propositions d'actions adaptées aux spécificités locales.

La première partie du présent diagnostic a pour objectif de replacer la dynamique de l'habitat sur le Pays du Val de Lorraine dans un contexte global qu'il soit départemental et/ou régional et d'analyser le fonctionnement des différents territoires urbains et ruraux en partant d'indicateurs socio-économiques et de l'habitat afin d'identifier les spécificités locales des micro-marchés locaux de l'habitat, de mesurer les dysfonctionnements et d'en dégager des réponses adaptées et les concrétiser.



I Carte d'identité du Pays du Val de Lorraine



Données de cadrage Pays du Val de Lorraine
septembre 2006

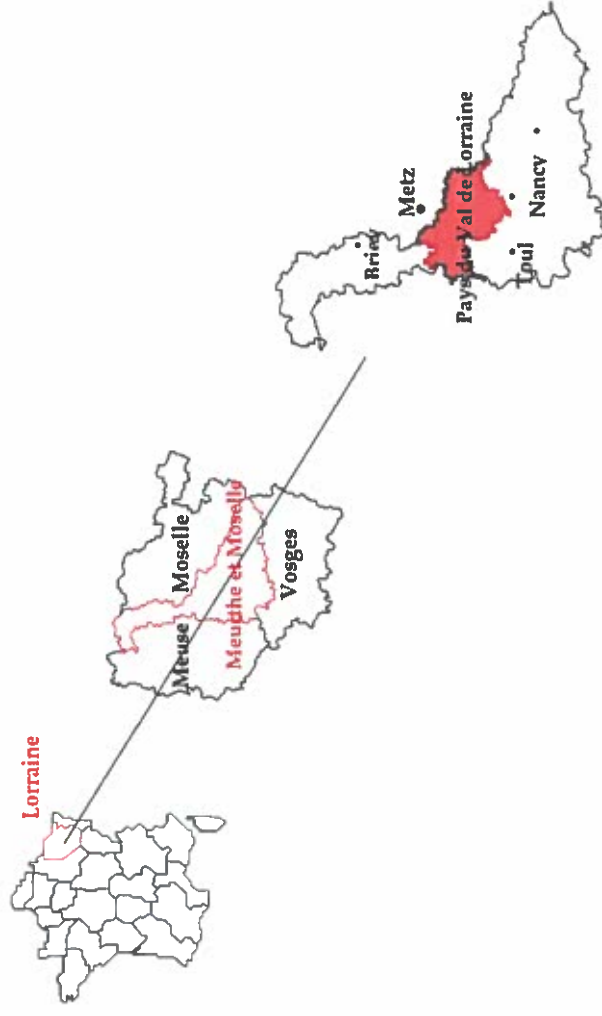


A Situation Géographique : le Pays du Val de Lorraine un espace central

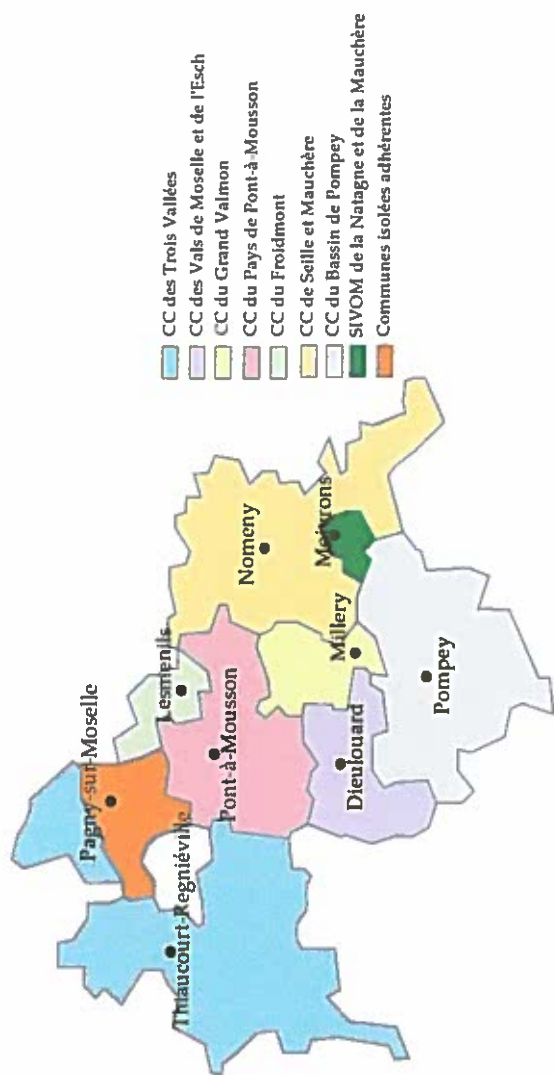
Le Pays du Val de Lorraine s'étend sur 841 Km². Il se situe au centre du département de la Meurthe et Moselle au cœur de la Lorraine à 3 heures de Paris, à 1 heure du Luxembourg et à 2 heures de Strasbourg. Il bénéficie d'une position géographique préférentielle à l'échelle de l'espace européen mais surtout à l'échelle de la région entre les deux grandes agglomérations de Nancy et Metz.

Dans l'esprit de la loi, la constitution du Pays du Val de Lorraine est le fruit de plusieurs étapes successives. A la fin des années 80, est née une première réflexion globale sur ce vaste territoire avec la création de L'Association de Développement des Vallées de la Meurthe et Moselle¹. On y recensait alors le bassin de Pont-à-Mousson, le bassin de Pompey, la Vallée de la Seille et des espaces dits de « transition » comme Dieulouard et Pagny-sur-Moselle.

En 1993, des constats collectifs ont donné lieu à un Livre Blanc mettant en exergue un diagnostic des forces et des faiblesses du Val de Lorraine et proposant des projets et des orientations stratégiques.



Carte 1 : Situation géographique du Pays du Val de Lorraine



Mais c'est en 2000 que la structure « Pays du Val de Lorraine » crée sa Charte de territoire avec un programme d'actions autour d'enjeux majeurs dans le cadre juridique de la loi Voynet de 1999. Enfin, en 2002, le territoire s'élargit à la communauté de communes des Trois Vallées et adopte son périmètre actuel.

Aujourd'hui, le territoire du Pays du Val de Lorraine compte 92 communes. 85 d'entre elles appartiennent à une Communauté de communes, 3 à un SIVOM et enfin 4 n'adhèrent à aucune structure intercommunale.

Carte 2 : Les intercommunalités dans le Pays du Val de Lorraine



Photo 1 : Vue aérienne des environs de Pont-à-Mousson



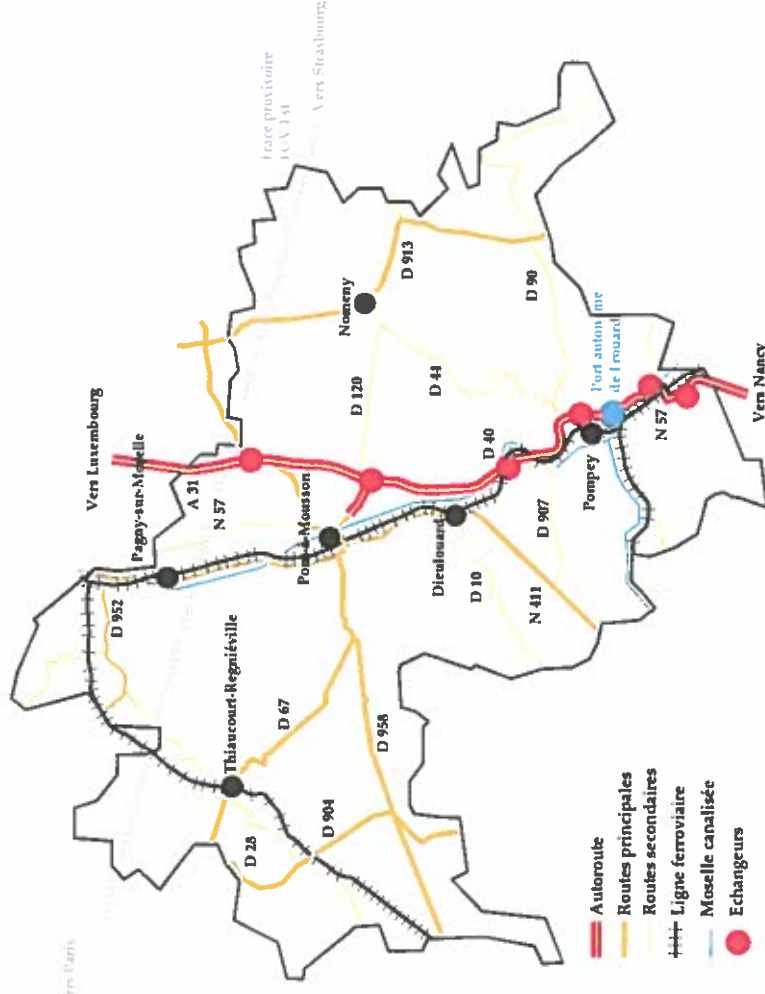
B Un territoire au cœur des infrastructures routières

Le Pays du Val de Lorraine est un espace central du fait de sa position géographique « stratégique » entre deux grandes agglomérations, les métropoles régionales Metz et Nancy. Il bénéficie d'une accessibilité importante avec des réseaux routier, ferroviaire, fluvial et aérien développés.

En ce qui concerne le réseau routier, le Val de Lorraine est traversé par l'A31 : axe autoroutier majeur accueillant en moyenne 100 000 Véhicules/jour, flux routier parmi les plus importants de France, du fait de la double vocation de l'autoroute :

- ✗ Elle constitue un axe incontournable pour le transit de marchandises et le tourisme entre les pays du Nord (Belgique, Grand Duché, Pays Bas...) et le Sud de la France ;
- ✗ Mais, elle accueille aussi les principaux déplacements interurbains dans le sillon lorrain entre Thionville, Metz, Nancy et Toul.

Si l'A31 favorise l'accessibilité et la desserte de l'ensemble du Pays du Val de Lorraine, on notera également que la densité de circulation est le vecteur de nombreux accidents et constitue une source non négligeable de pollutions (bruit, CO²).



Carte 3 : Les principales Infrastructures routières
Source : IGN



Ainsi, depuis de nombreuses années, l'ensemble des pouvoirs publics tentent de mettre en place une seconde autoroute : l'A32. Elle traverserait du Nord au Sud le Pays du Val de Lorraine, géographiquement plus à l'Ouest de l'A31 actuelle, dans le but principal de désengorger le trafic.

Enfin, on compte des axes secondaires comme la RN 57 et la RD 40 qui se trouvent en parallèle de l'A31 et des routes départementales qui relient la zone routière centrale au reste du Pays du Val de Lorraine.

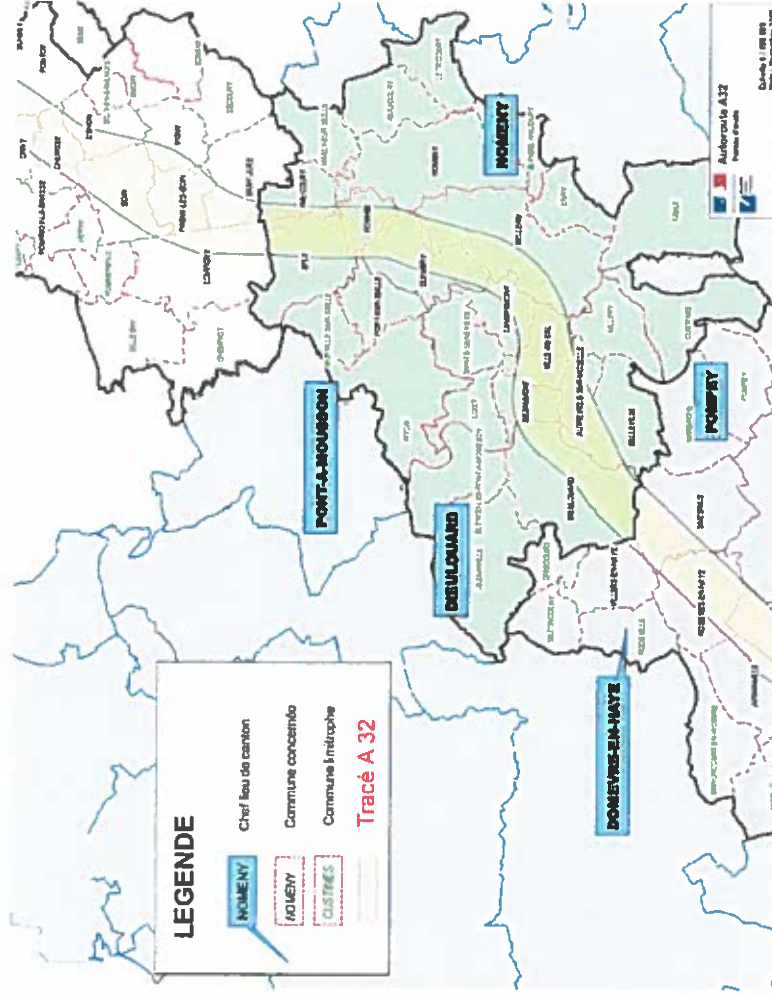
En ce qui concerne le réseau ferroviaire, le Pays du Val de Lorraine est desservi du Nord au Sud par le TER Lorraine. Ce transport permet principalement de faciliter les déplacements quotidiens des actifs pour se rendre dans les pôles urbains de la région.

De plus, est attendu pour 2007 le projet du TGV EST qui traversera le Pays du Val de Lorraine de l'Ouest à l'Est. Il s'arrêtera dans une gare qui va s'implanter à Vandières, petite commune située au Nord de Pont-à-Mousson. L'implantation de cette nouvelle gare va permettre un potentiel d'ouverture significatif pour le Pays du Val de Lorraine non plus seulement dans un sens Nord/Sud mais aussi Ouest/Est (Paris/Strasbourg).

Enfin, avec la présence de l'aéroport Metz-Nancy-Lorraine de Louvigny à proximité du Val de Lorraine au Nord/Est et du Port autonome de Frouard, le Pays du Val de Lorraine apparaît comme un territoire particulièrement accessible et multimodal.



Données de cadrage Pays du Val de Lorraine
septembre 2006



Carte 4 : Les communes concernées par le Tracé de l'A 32
Source : DRE 26 janvier 2006, Comité de suivi des Etudes



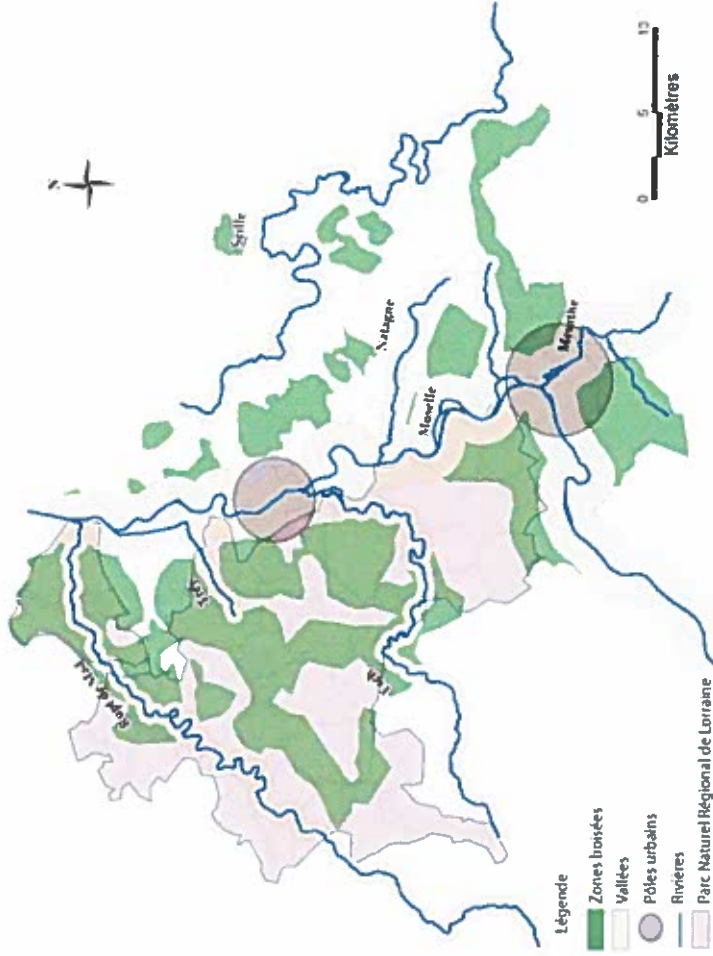
C Une position environnementale intéressante

Outre ses atouts incontestables en matière de desserte routière et de position géographique au cœur de la région, le Pays du Val de Lorraine bénéficie de nombreux espaces naturels remarquables.

Les deux principales zones naturelles se situent à l'Est dans la Communauté de communes de Seille et Mauchère et à l'Ouest avec celle des Trois Vallées. On y recense des zones naturelles avec vallées, zones boisées et rivières ayant un potentiel environnemental non négligeable.

Du fait de ces espaces sensibles, une partie du Pays du Val de Lorraine a été intégré au Parc Naturel Régional de Lorraine pour préserver les qualités naturelles remarquables de ses communes. Pratiquement l'ensemble des communes des Trois Vallées sont intégrées dans le PNRL² mais aussi des communes rurales du Pays de Pont-à-Mousson et des Vals de Moselle et de l'Esch.

Le Parc Naturel Régional de Lorraine qui englobe la partie Ouest du Pays du Val de Lorraine met en exergue le potentiel environnemental de cette zone. Ses espaces naturels côtoient des terres agricoles sur de nombreux hectares. Ces zones sont très éloignées des caractéristiques des pôles urbains des Bassins de Pompey et de Pont-à-Mousson.



Carte 5 : Aperçu des espaces naturels du Pays du Val de Lorraine
Source : IGN

² Parc Naturel Régional de Lorraine





Cet environnement est un atout valorisable pour les communes concernées. En effet, leur développement ne s'inscrit pas dans celui de Pont-à-Mousson ou Pompey. Elles commencent à exploiter ces avantages naturels par le biais du tourisme vert qui a pour objectif futur, et notamment avec le PNRL³, de se développer.

Du fait de la qualité de leurs paysages et de leur cadre de vie rurale, ces communes attirent de plus en plus de nouveaux habitants d'origine urbaine. Ainsi, la pression foncière est très importante dans certaines de ces zones.

Ce nouvel apport de population est un avantage incontestable pour le dynamisme des communes. Malgré tout, ce phénomène devient de plus en plus difficile à maîtriser. Les collectivités locales doivent gérer un équilibre entre nouveaux habitants, environnement et agriculture.



Photo 2 : Rupt de Mad au Nord du Pays du Val de Lorraine

³ Parc Naturel Régional de Lorraine





D Synthèse

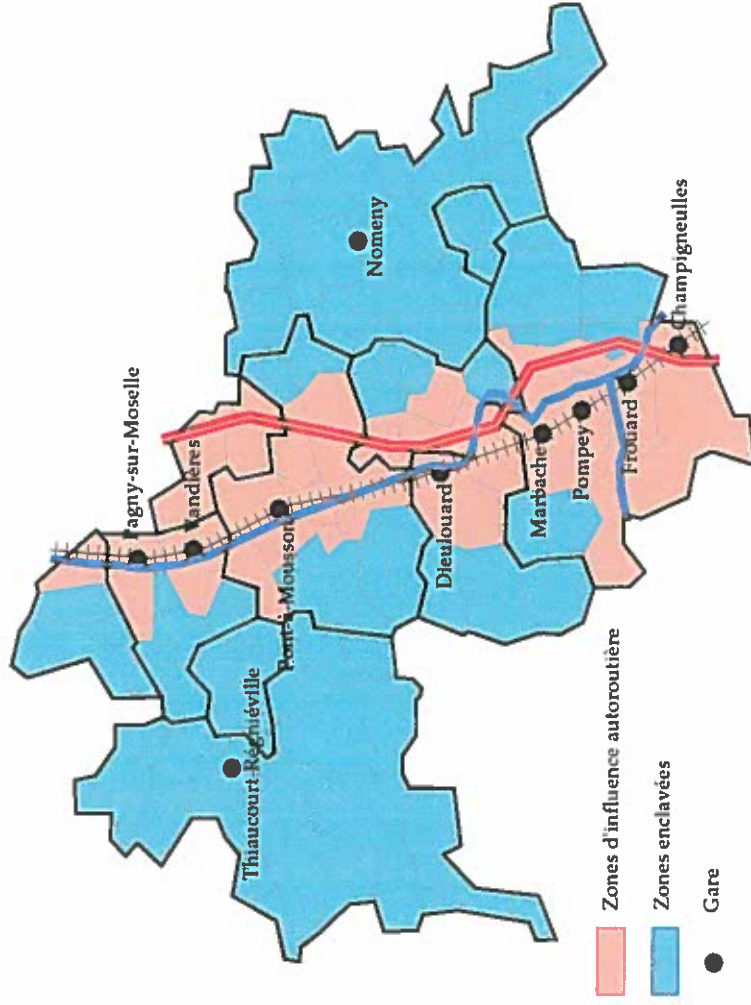
Le Pays du Val de Lorraine possède une position géographique stratégique située entre l'agglomération Messine et Nancéienne. Il est très accessible du fait de la présence de l'A31 sur son territoire, autoroute dont le trafic important génère par ailleurs certaines nuisances (bruits, pollution, coupures urbaines).

Ce territoire est très diversifié avec des paysages très hétérogènes :

- ✗ Des zones urbaines avec les bassins de Pompey et de Pont-à-Mousson ;
- ✗ Des zones naturelles avec le Parc Naturel Régional et ses zones fluviales.
- ✗ Des zones rurales avec les Trois vallées et Seille et Mauchère ;

On peut différencier géographiquement le territoire du Pays du Val de Lorraine en deux grandes zones :

- ✗ Une zone Nord/Sud accessible avec la présence d'axes de transports structurants : A31, Moselle et TER
- ✗ Deux zones à l'Ouest et à l'Est isolées car plus éloignées des axes structurants.



Carte 6 : ACCESSIBILITE



La situation géographique centrale ainsi que la richesse environnementale du Pays du Val de Lorraine a des répercussions incontestables sur le parc de logements en matière de demandes et de caractéristiques des résidences.



II Une population en hausse et jeune



A Une population en constante progression...

Le Pays du Val de Lorraine reflète des situations démographiques très diverses du fait de ses composantes rurales et urbaines. Les zones les plus peuplées se situent le long de l'A31 grâce à leur accessibilité et leur potentiel de concentration des activités économiques comme dans le Bassin de Pompey et de Pont-à-Mousson.

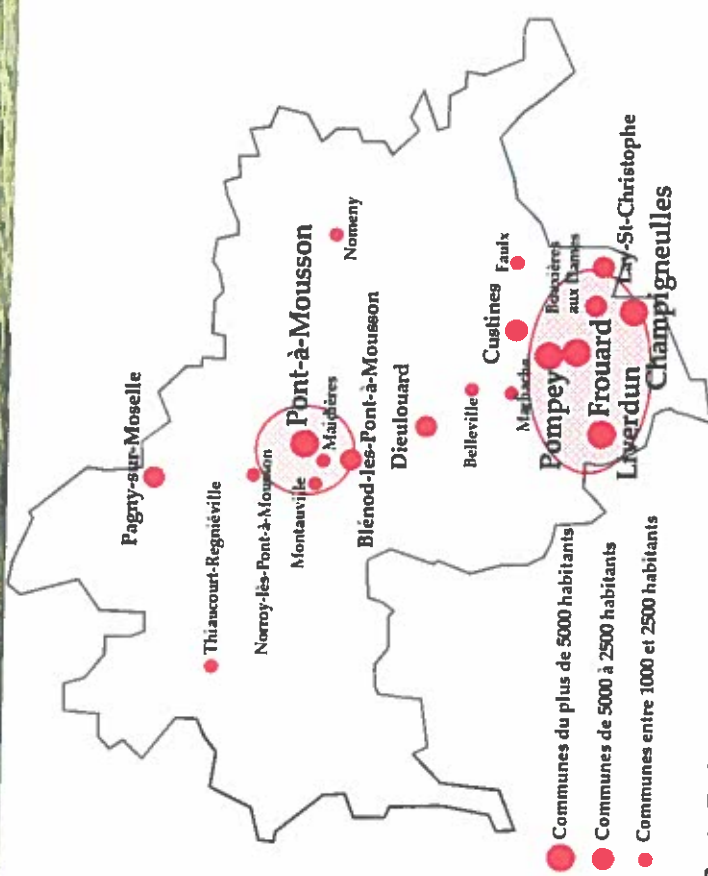
A l'Est (avec la communauté de communes de Seille et Mauchère et le SIVOM de la Natagne et de la Mauchère) et à l'Ouest (avec la communauté de communes des Trois Vallées), on trouve des zones moins peuplées, où prédominent les espaces naturels et agricoles.

L'ensemble de ce territoire a bénéficié d'une progression démographique particulièrement intense de 1975 à 1982. Alors que la Lorraine et la Meurthe et Moselle, sur cette même période, perdaient de la population. De 1982 à 1999, le Pays du Val de Lorraine est toujours en progression mais plus lente. Ces constats d'augmentation constante montre le dynamisme fort de ce territoire et son pouvoir d'attraction des nouveaux habitants.

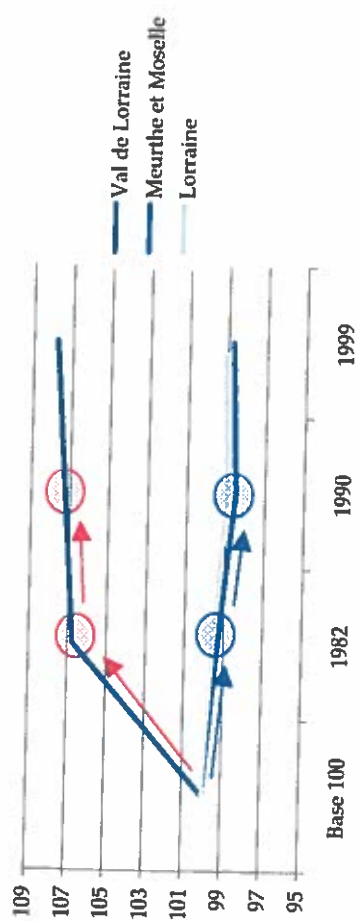
	Pop 1975	Pop 1982	Pop 1990	Pop 1999
Val de Lorraine	87611	93528	93916	94327
Meurthe et Moselle	722700	717700	711900	713800
Lorraine	2330800	2319900	2305700	2310400

Tableau 1 : Evolution démographique du Pays du Val de Lorraine de 1975 à 1999

[Source : INSEE RGP 1999]



Carte 7 : Population des principales communes du territoire en 1999
Source: INSEE RGP 1999



Graphique 1 : Evolution démographique Base 100

Source: INSEE RGP 1999

Données de cadrage Pays du Val de Lorraine

septembre 2006

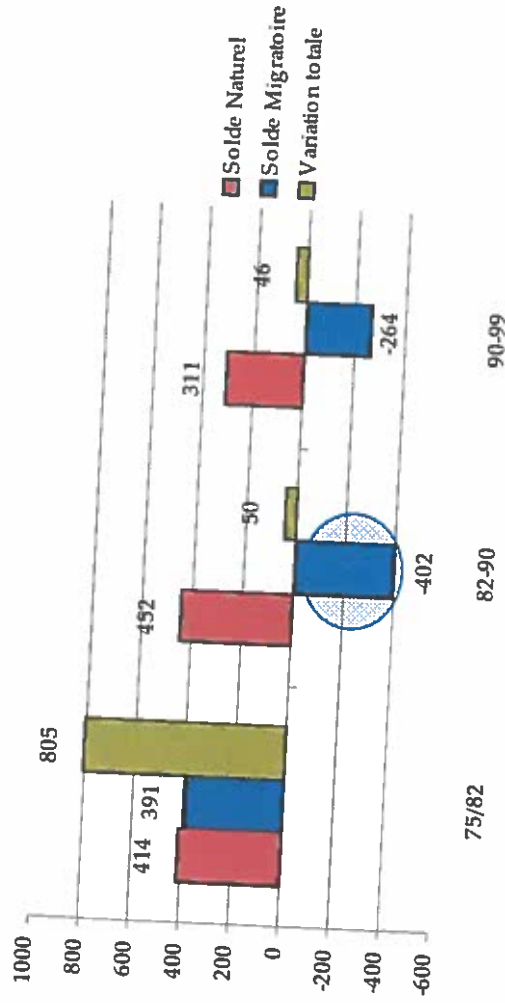


B ...Grâce à son solde naturel

Comme on a pu le voir précédemment, la population a eu une forte progression de 1975 à 1982. Ce phénomène s'explique par des soldes naturel et migratoire importants (respectivement 414 et 391) qui sont en partie dus à une activité économique et notamment industrielle intense à cette période.

En revanche, entre 1982 et 1999, l'augmentation de la population se maintient grâce au seul solde naturel. Le phénomène important à noter est la chute du solde migratoire passant de + 391 à - 402. Il est principalement dû à la crise sidérurgique des deux bassins de Pompey et, de manière moindre, de Pont-à-Mousson.

Durant les années 90, des politiques de reconversion ont été mises en place mais, leurs effets n'ont pas de répercussions significatives sur les tendances démographiques du recensement de 1999.



Graphique 2 : Variation annuelle de la population du Pays du Val de Lorraine

Source : INSEE RGP 1999



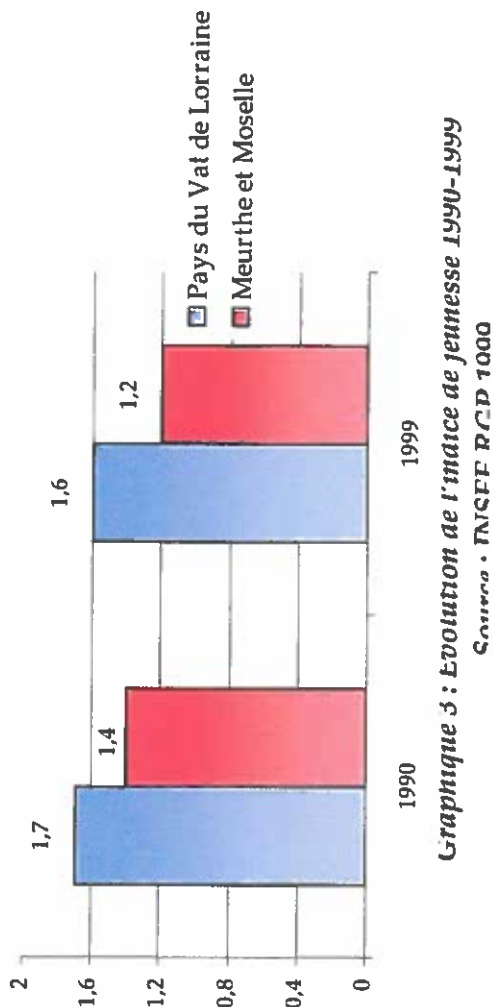
C Une population plus jeune... que le reste de la Meurthe et Moselle

On constate un fort dynamisme interne dans le Pays du Val de Lorraine en ce qui concerne la progression de la démographie. Ce phénomène notable au regard des résultats départementaux et régionaux doit être affiné en regardant le profil de ses habitants.

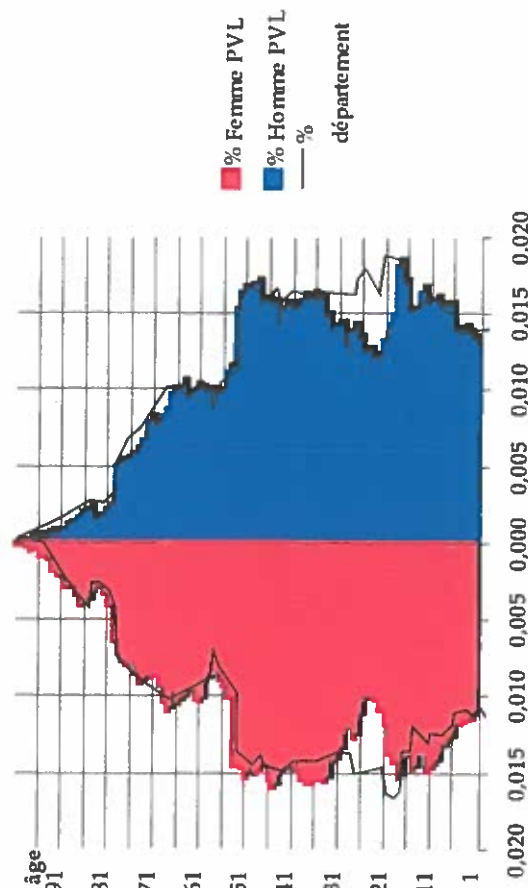
Comme on peut le voir sur le graphique ci-contre, le Pays du Val de Lorraine est particulièrement jeune. L'indice de jeunesse⁴ de 1990 est d'1,7 alors que celui de la Meurthe et Moselle s'élève seulement à 1,4. En 1999, il baisse de 0,1 point mais reste cependant supérieur à celui du département (1,2). Cet aperçu de l'indice de jeunesse met en exergue que l'augmentation de la population par le solde naturel a pour conséquence de maintenir sur le territoire un taux de population jeune supérieur à la moyenne départementale.

De plus, la répartition des âges montre bien que l'importance des jeunes de 0 à 20 ans est corréée à celle des adultes de 35 à 55 ans qui sont surreprésentés par rapport à la moyenne du département, ce qui souligne l'importance des ménages avec enfants. Ce phénomène montre que la population du Pays du Val de Lorraine est relativement dynamique avec des couples actifs et leurs enfants, ce qui traduit une politique active en faveur de l'accueil de nouveaux habitants. Nous verrons par la suite les principaux axes des politiques en matière d'habitat.

⁴ Indice de jeunesse : Rapport de la population de moins de 20 ans sur population de plus de 60 ans



Graphique 3 : Evolution de l'indice de jeunesse 1990-1999



Graphique 4 : Pyramides des âges sur le Pays du Val de Lorraine
Source : INSEE RGP 1999



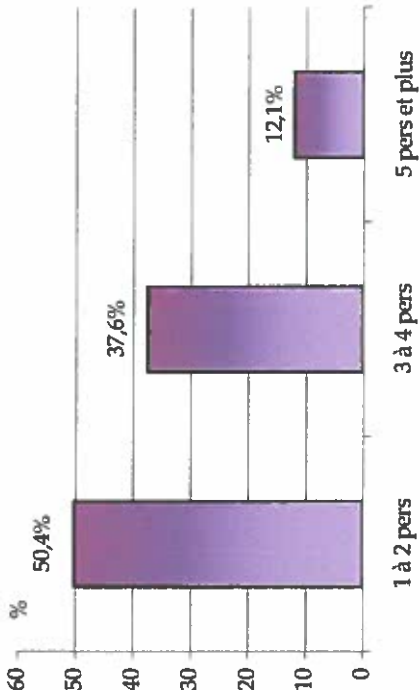
qui traduit une politique active en faveur de l'accueil de nouveaux habitants. Nous verrons par la suite les principaux axes des politiques en matière d'habitat.

D Des ménages de plus en plus petits...

La population augmente, elle est jeune mais on note une surreprésentation des petits ménages. Plus de 50% des ménages sont constitués de 1 à 2 personnes. Ce phénomène peut s'expliquer par le vieillissement de la population, malgré tout inexorable sur l'ensemble du territoire national, mais aussi par l'augmentation du desserrement des ménages due à des séparations ou divorces.

D'ailleurs la part des familles monoparentales augmente de plus d'1% entre les deux derniers recensements.

Ce constat du rétrécissement des ménages aura une influence importante sur l'évolution du parc de logements en ce qui concerne son adéquation avec ces nouvelles structures familiales.



Graphique 5 : Répartition des ménages selon leur nombre de personnes

Source : INSEE RGP 1999

Part des familles monoparentales	1990	1999
	9,3%	10,7%

Tableau 2 : Part des familles monoparentales en 1999

Source : INSEE RGP 1999



E Prospective démographique

L'analyse de l'ensemble des données sur la population du Pays du Val de Lorraine fait apparaître un certain dynamisme, qui n'est pas sans conséquence sur la situation du parc de logement.

Ainsi, il semble nécessaire de revenir sur les perspectives démographiques du Pays à l'horizon 2009 qui va s'avérer importante pour appréhender les futurs besoins de logements.

La méthode utilisée a consisté à définir trois hypothèses d'évolution selon deux modes de calculs différents. Chacune a été confirmée selon les tendances lourdes de l'évolution de la population du Pays du Val de Lorraine.

Le premier choix méthodologique a été de procéder à un report du nombre de personnes par tranches d'âges en 1999 à celle supérieure en 2009.

Dans ce premier cas, la population baisse de plus de 1000 personnes. On peut considérer ce scénario comme être l'hypothèse basse. En effet, il se justifie par l'observation d'une tendance lourde, qui est l'observation de la baisse de la natalité⁵. On assiste à une baisse globale de la natalité ce qui influe directement sur la baisse

⁵ De 1982 à 1990 on recense une moyenne de 1300 naissances/an.
De 1991 à 1999, on recense une moyenne de 1150 naissances/an.
De 2000 à 2004, on recense une moyenne de 1080 naissances/an.

Tranches d'âges	Résultats 1999	Résultats prospectifs 2009
De 0 à 10 ans	12778	12648
De 11 à 20 ans	13917	12353
De 21 à 30 ans	11171	10440
De 31 à 40 ans	14102	12058
De 41 à 50 ans	14325	13675
De 51 à 60 ans	10549	12830
De 61 à 70 ans	8948	9193
De 71 à 80 ans	6239	6632
De 81 à 90 ans	2158	3365
De 91 ans et plus	485	439
TOTAL	94672	93633

Tableau 3 : Prospection démographique à l'horizon 2009, hypothèse basse



de l'ensemble des habitants. Cette tendance confirme une possibilité de baisse démographique touchant l'ensemble du Pays du Val de Lorraine.

La seconde hypothèse est basée sur le prolongement de la tendance de croissance observée lors des derniers recensements.

Cette seconde hypothèse montre une augmentation de population de près de 3000 nouveaux habitants. En effet, elle s'explique par la poursuite du redressement du solde migratoire, observé depuis le dernier recensement. Cette continuité potentielle permettra l'accueil de nouveaux ménages qu'il faudra donc loger. Ensuite, la tendance lourde de la hausse des personnes âgées, due au « papy boom », peut compléter cette hypothèse haute de progression de la population.

Enfin, pour confirmer cette hypothèse, on observe que sur les recensements partiels, de 2004 2005, effectués sur 36 communes du Val de Lorraine, on compte que 28 d'entre elles, sont en augmentation de population.

Ces deux hypothèses, cependant extrêmes, amène à en constituer une médiane qui permettra de refléter au mieux la complexité de l'évolution de la population du Pays du Val de Lorraine. Cette dernière est basée sur l'évolution du nombre de ménages et du nombre de personnes par ménages qui est l'influence principale sur la perception du parc de logements dans le futur.

Tranches d'âges	Résultats 1999	Résultats prospectifs 2009
De 0 à 10 ans	12778	11342
De 11 à 20 ans	13917	13006
De 21 à 30 ans	11171	9552
De 31 à 40 ans	14102	13462
De 41 à 50 ans	14325	17423
De 51 à 60 ans	10549	10837
De 61 à 70 ans	8948	9511
De 71 à 80 ans	6239	9729
De 81 à 90 ans	2158	1955
De 91 ans et plus	485	840
TOTAL	94672	97657

Tableau 4 : Prospection démographique à l'horizon 2009, hypothèse haute



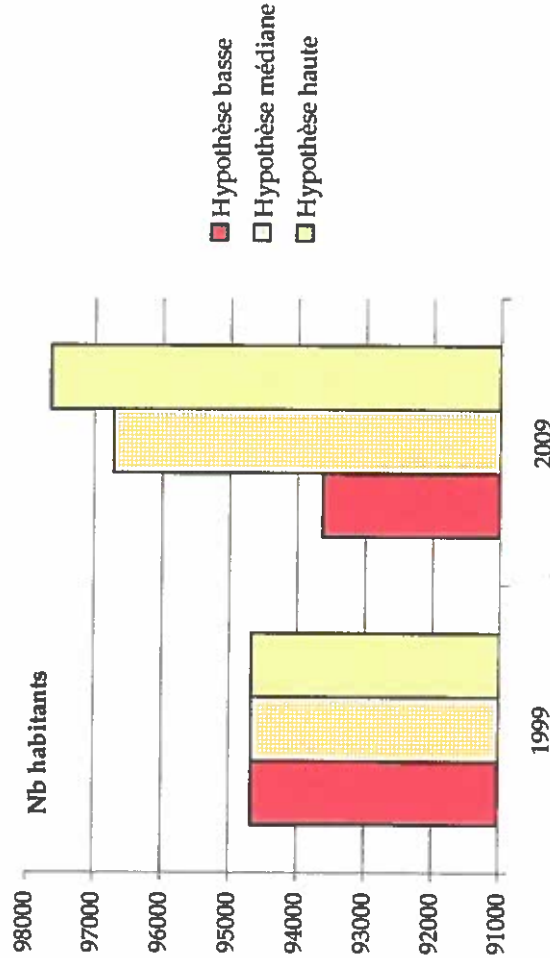
Dans cette hypothèse médiane, on constate une progression constante du nombre de ménages et une baisse du nombre moyen de personnes par ménages. Par rapport à ces constats, nous pouvons initier une projection sur 2009 en prolongeant ces tendances lourdes. Ainsi, elle souligne une hausse de la population d'environ 2000 personnes et une augmentation du nombre de ménages équivalents. Cette hypothèse semble la plus plausible. En effet, au regard des estimations démographiques réalisées sur le Pays du Val de Lorraine par l'INSEE en décembre 2005, notre hypothèse médiane est confirmée. En effet, cette étude met en avant une réduction du déficit migratoire mais aussi une tendance à l'excédent de naissances sur les décès.

Plus qu'une projection sur le nombre d'habitants, cette hypothèse met en avant le nombre de ménages supplémentaire à loger sur le Pays du Val de Lorraine. En effet, ce phénomène marquant est dû à la transformation de la structure familiale, le modèle « du couple et des deux enfants » majoritaire est révolu au profit de familles plus restreintes avec un seul enfant ou des familles monoparentales. De plus, les personnes vivant seules augmentent significativement, c'est une tendance lourde qui se perçoit aussi sur le Pays du Val de Lorraine, considérant les jeunes actifs ou encore les personnes âgées.

Cette hypothèse médiane montre à quel point l'enjeu futur du parc de logements du Pays du Val de Lorraine est de répondre à l'ensemble de ces ménages qui sont de plus en plus nombreux et diversifiés. En considérant cet enjeu, le parc de logements doit augmenter pour répondre à ce nouvel apport de ménages (augmentation de la construction) mais en plus il doit se diversifier (petits logements) pour répondre à leur taille de plus en plus restreinte.

	1982	1990	1999	2009
Nb ménages	30633	32592	35064	37199
Nb moyen de pers par ménage	3,1	2,9	2,7	2,6
Nb d'habitants	93528	94252	94672	96717

Tableau 5 : Prospection démographique à l'horizon 2009, hypothèse médiane



Graphique 6 : Représentations graphique des trois hypothèses sur l'évolution du nombre d'habitants à l'horizon 2009



F Synthèse

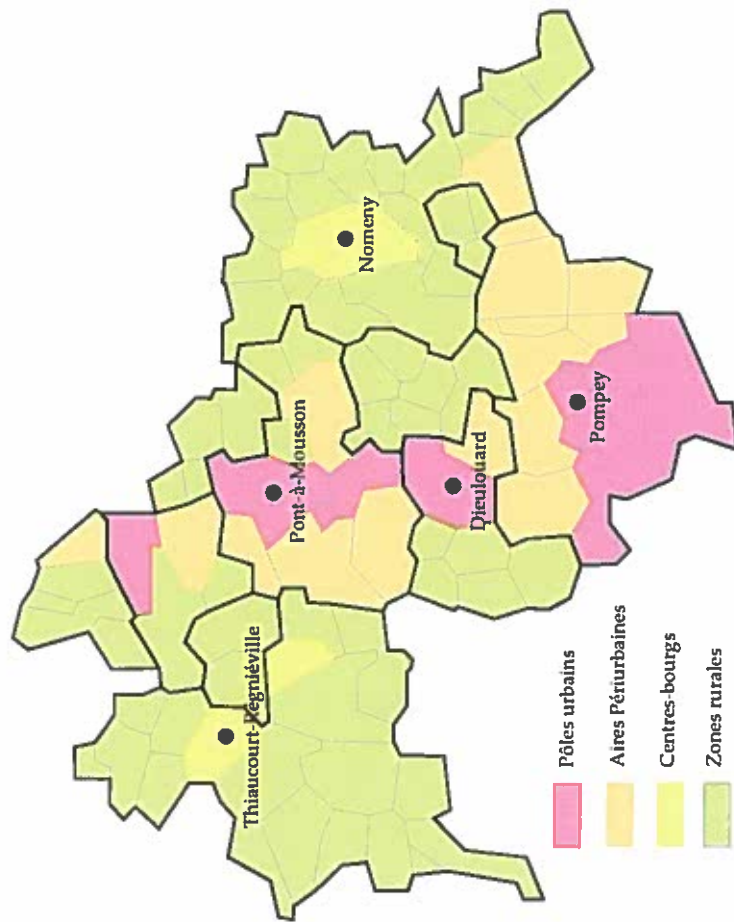
La population du Val de Lorraine est caractérisée par :

- ✗ Une progression régulière de la démographie ;
- ✗ Un solde naturel positif sur les 30 dernières années ;
- ✗ Une forte représentation de la population jeune ;
- ✗ Une importance des ménages avec enfants ;
- ✗ Une augmentation graduelle des petits ménages.

Le Pays du Val de Lorraine affiche un indéniable dynamisme démographique qui normalement doit se poursuivre dans les années futures. Le seul point noir est un solde migratoire négatif, mais qui tend à se résoudre aux regards des résultats du dernier recensement.

Deux grands territoires se dessinent :

- ✗ Un axe Nord/sud ayant un tissu urbain et démographique dense avec deux pôles principaux : Pagny-sur-Moselle/Pont-à-Mousson/Dieulouard entouré de ses communes périurbaines, Pompey/Frouard/Champigneulle avec une extension de l'urbanisation dans les communes environnantes jusqu'à Leyr au Sud du Pays du Val de Lorraine ;
- ✗ Deux zones rurales animées par leur centre-bourg : Thiaucourt-Regniéville au cœur de la communauté de communes des Trois Vallées, Nomeny et l'ensemble des communes qui l'entourent.



Carte 8 :
TYPOLOGIE TERRITORIALE
DU PAYS DU VAL DE LORRAINE

Les tendances à l'augmentation démographique et la diversification des typologies de ménages amène à des questionnements en ce qui concerne l'évolution du parc de logement du Pays du Val de Lorraine en matière de construction et de typologie de bâti dans ses réalités urbaines, périurbaines et rurales.





III La situation économique : des polarisations marquées



Le paysage économique du Pays du Val de Lorraine a été particulièrement modifié depuis 30 ans. Il a longtemps connu un essor appréciable grâce aux industries sidérurgique, métallurgique qui permettaient une attractivité importante du territoire et garantissait, par ses emplois, de bonnes conditions sociales pour la population. Aujourd'hui, si les deux grands pôles d'activités des bassins de Pompey et de Pont-à-Mousson ont été préservés, la nature des activités s'est modifiée avec une baisse des activités industrielles au profit du développement d'entreprises commerciales et de services.

L'emploi s'est concentré sur les zones urbaines et, malgré les efforts de diversification économiques (zones d'activités), l'Est et l'Ouest du Val de Lorraine demeurent des territoires ruraux avec des activités agricoles prédominantes.

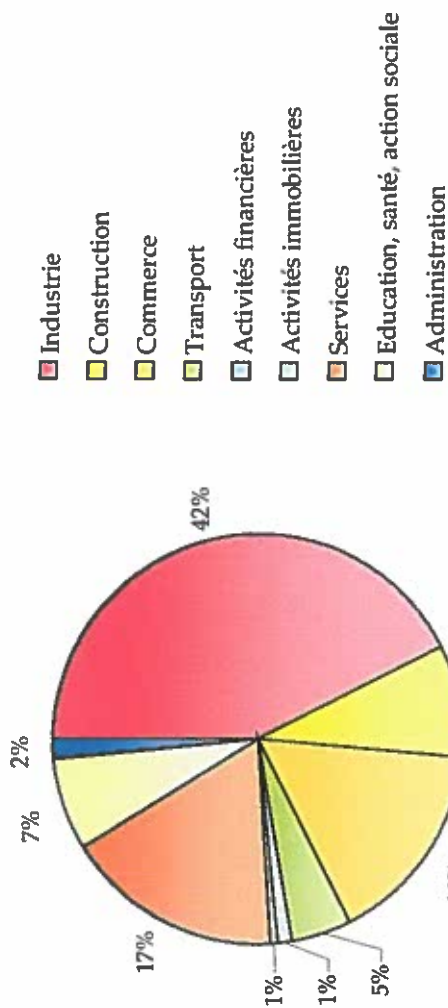


A Une part de l'industrie toujours notoire

Le pôle industriel reste le plus gros employeur du Pays du Val de Lorraine en regroupant 43% des emplois. C'est l'industrie de biens intermédiaires qui comptabilise le plus d'emplois avec 5500 salariés répartis sur le territoire.

Les deux activités suivantes en termes de nombre d'emplois sont les établissements de services aux entreprises et aux particuliers qui représentent plus du tiers des emplois du Pays du Val de Lorraine. Ces activités se sont développées en contrepoint à la chute de l'industrie sidérurgique.

Ces évolutions ont permis un renouveau économique du Pays du Val de Lorraine et notamment pour le bassin de Pompey qui fut le plus touché. Un exemple symbolique du renouveau de l'activité économique est la zone commerciale « Saule Gaillard » installée à Frouard et la plateforme multimodale Pompey-Frouard-Champigneulles.



Graphique 6 : Répartition du nombre d'emplois selon la nature de l'activité
Source : Assedic 2003



B Des pôles d'activités importants : le Bassin de Pompey et de Pont-à-Mousson

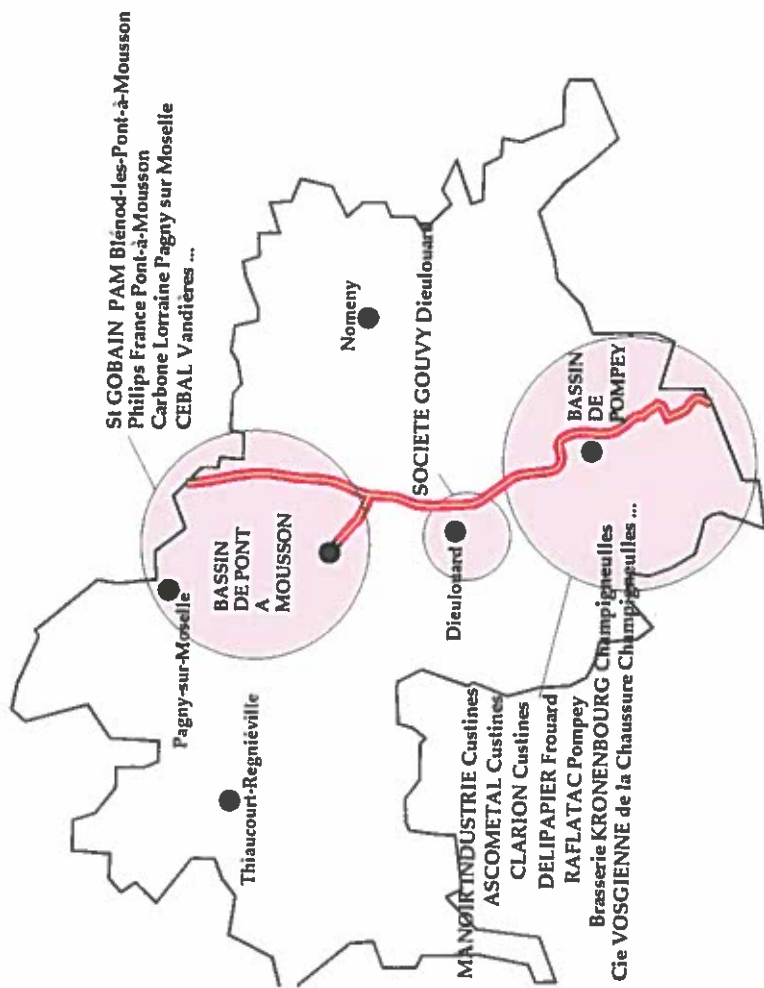
Le bassin de Pompey et le bassin de Pont-à-Mousson regroupent la majorité des établissements et des emplois sur le Pays du Val de Lorraine. Ils concentrent chacun plus de 10 000 emplois. Ces deux pôles profitent de leur position géographique entre Metz et Nancy, le long de l'A 31.

Malgré la crise de l'industrie sidérurgique, le bassin de Pompey possède un pôle important en matière de dynamisme économique. On note la présence de gros établissements métallurgiques tels que MANOIR INDUSTRIE et ASCOMETAL à Custines. L'entreprise CLARION, (fabrication d'autoradios) est aussi un employeur notable de la zone.

Le plus emblématique du renouveau industriel est l'implantation de deux grandes industries du bois et du papier dans la zone d'activité de Ban-la-Dame: DELIPAPIER et RAFLATAC qui emploient chacune plus de 200 salariés.

Enfin, dans l'esprit du renouveau, les entreprises de services ont aussi acquis un poids important comme GARDIENNAGE LORRAIN et SAMSIC à Custines qui emploient plus de 300 personnes.

Malgré les volontés politiques de redynamiser l'activité économique du bassin de Pompey, on ne retrouve pas encore le niveau d'emploi atteint dans les années fastes de l'industrie lourde.



Carte 9 : Les principaux bassins d'emplois du Pays du Val de Lorraine
Source : INSEE RGP 1999



Comme on peut le constater sur le tableau ci-contre, le nombre d'emploi n'atteint pas en 1999 le taux de 1975. Cependant, les politiques en faveur de la reconversion industrielle ont permis une nette augmentation de 1990 à 1999. Mais ce phénomène est encore fragile du fait des réductions d'effectifs ou des menaces de cessation d'activité qui augmentent pour certaines entreprises, comme la Brasserie Kronenbourg à Champigneulle.

Le second pôle d'emplois du Pays du Val de Lorraine est le bassin de Pont-à-Mousson. Cette zone n'a pas connu dans les mêmes proportions que sur le bassin de Pompey, les nécessités de reconversion économiques et industrielles. Il connaît une relative stabilité en matière d'emplois. Cette situation tient à la présence de gros établissements dans l'industrie des biens intermédiaires comme SAINT GOBAIN PAM (environ 1700 salariés), PHILIPS France (plus de 500 salariés), CARBONE LORRAINE et CEBAL. Malgré tout, il est important de noter que ces industries constituent les principaux employeurs de la zone et qu'elles connaissent sur la décennie, comme celles de Pompey, des difficultés qui se sont traduites par des réductions d'effectifs.

Enfin, on peut noter la présence d'une entreprise de plus de 100 salariés à Dieulouard, GOUVY qui fabrique du matériel agricole. Cette zone Centre du Pays du Val de Lorraine est principalement rurale. La base aérienne de Rosières-en-Haye, qui constituait un important pôle d'emplois pour le secteur a fermé en 1993 affectant la zone très durement.

6 260 salariés en 2006



Données de cadrage Pays du Val de Lorraine
septembre 2006

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Bassin de Pompey	12300	12700	13000	11800	9500	11200
Dont Pompey/Custines/Frouard	8800	8700	9000	7200	4300	5500

Tableau 3 : Evolution de l'emploi au lieu de travail 1962/1999

Source : INSEE RGP 1999

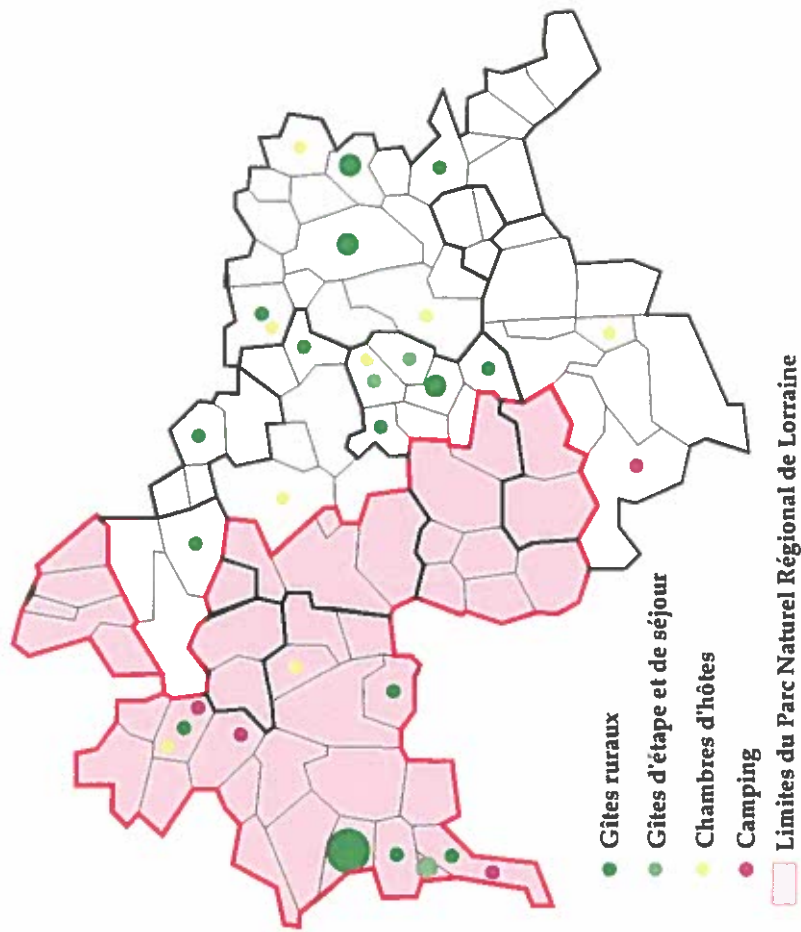
Nom de l'établissement	Commune	Tranche de Salariés
St Gobain PAM	Pont-à-Mousson	400 salariés et +
PHILIPS FRANCE	Pont-à-Mousson	400 salariés et +
St Gobain PAM	Blénod-lès-Pont-à-Mousson	400 salariés et +
Brasserie Kronenbourg BK	Champigneulle	400 salariés et + 6
Compagnie Vogtienne de la Chaussure	Champigneulle	200 à 399 salariés
Carbone Lorraine	Pagny sur Moselle	200 à 399 salariés
Delipapier	Frouard	200 à 399 salariés
Raflactac SA	Pompey	200 à 399 salariés
Manoir industrie	Custines	200 à 399 salariés
Clarion France	Custines	200 à 399 salariés
CEBAL SAS	Vandières	100 à 199 salariés
Ascometal	Custines	100 à 199 salariés
Société Gouvy	Dieulouard	100 à 199 Salariés

Tableau 7 : Nombre de salariés dans les plus importantes entreprises du Pays du Val de Lorraine
Source : INSEE Lorraine 2001



Comme on peut le voir sur la carte ci-contre, ces communes rurales tentent de valoriser leur patrimoine en y développant les gîtes, chambre d'hôtes, campings... De plus, le PNRL a mis en œuvre un Réseau Régional d'Observation Economique du Tourisme pour anticiper les nouvelles attentes des touristes. Un de leurs objectifs est d'augmenter l'offre culturelle et de loisirs du PNRL.

Les communautés de communes des Trois Vallées, de Seille et Mauchère, du Grand Valmon sont rurales avec une baisse constante de l'agriculture. Les objectifs touristiques mis en exergue par le PNRL pourraient être une voie intéressante pour redynamiser économiquement ces zones tout en préservant leur environnement.



Carte 10 : Les principales offres d'hébergement du Pays du Val de Lorraine
Source : www.gitedefrance.fr

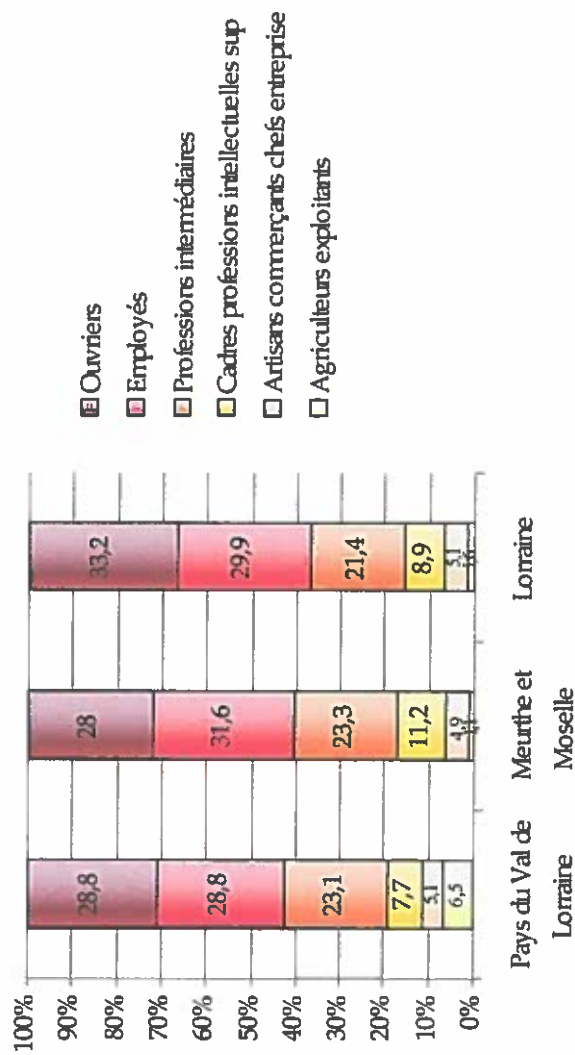


D Une répartition des actifs équilibrée...

Les actifs du Pays du Val de Lorraine n'ont pas de spécificités particulières. Les catégories-socio professionnelles y sont représentées dans des proportions comparables à celles du département et de région.

Les ouvriers et les employés représentent un pourcentage identique des actifs à hauteur de 28,8%, ce qui les situe dans la moyenne départementale et régionale. Il en va de même pour les catégories « professions intermédiaires » et « artisans, commerçant, chefs d'entreprise ». En revanche, on note une sous représentation des « cadres et Professions intellectuelles supérieures » au regard notamment des résultats obtenus pour la Meurthe et Moselle.

Enfin, le constat qui apparaît le plus flagrant est une proportion importante des « agriculteurs exploitants » qui s'élève à plus de 6% ce qui est au moins 5 fois supérieur au taux du département et de la région. Cela s'explique par la forte présence de terres agricoles sur le territoire du Pays du Val de Lorraine.



Graphique 7 : Répartition des actifs par CSP

Source : INSEE RGP 1999



E Des emplois offerts dans les pôles urbains

En ce qui concerne les emplois offerts sur le territoire du Pays du Val de Lorraine, on compte un taux d'emplois moyen de 71 emplois pour 100 salariés, soit 1,4 actif par emploi offert. Malgré tout de très grandes disparités sont à noter. Les deux pôles urbains de Pompey et de Pont-à-Mousson ont les taux d'emplois les plus importants :

- ✗ Pompey : 110 emplois pour 100 salariés ;
- ✗ Pont-à-Mousson : 145 emplois pour 100 salariés ;
- ✗ Custines : 130 emplois pour 100 salariés...

Ces secteurs importent ainsi 10 à 50% de la main d'œuvre depuis l'extérieur de leurs bassins d'habitat.

Les zones plus rurales comme les communes qui se situent dans les Trois vallées, Seille et Mauchère, le SIVOM de la Natagne et de la Mauchère, le Grand Valmon ont un déficit important d'emploi au regard des actifs présents sur le territoire.

Cependant, ces déficits ne peuvent pas être considérés comme de réels inconvénients dans le sens où les actifs qui habitent dans ces zones travaillent à l'extérieur, dans les agglomérations urbaines plus attractives. Malgré tout, ces zones, de par leur faible activité économique, deviennent des espaces principalement résidentiels, qui doivent se battre quotidiennement pour préserver le tissu commercial, les services à la population et la vie locale.



Photo 3 : Plateforme Logistique Pompey

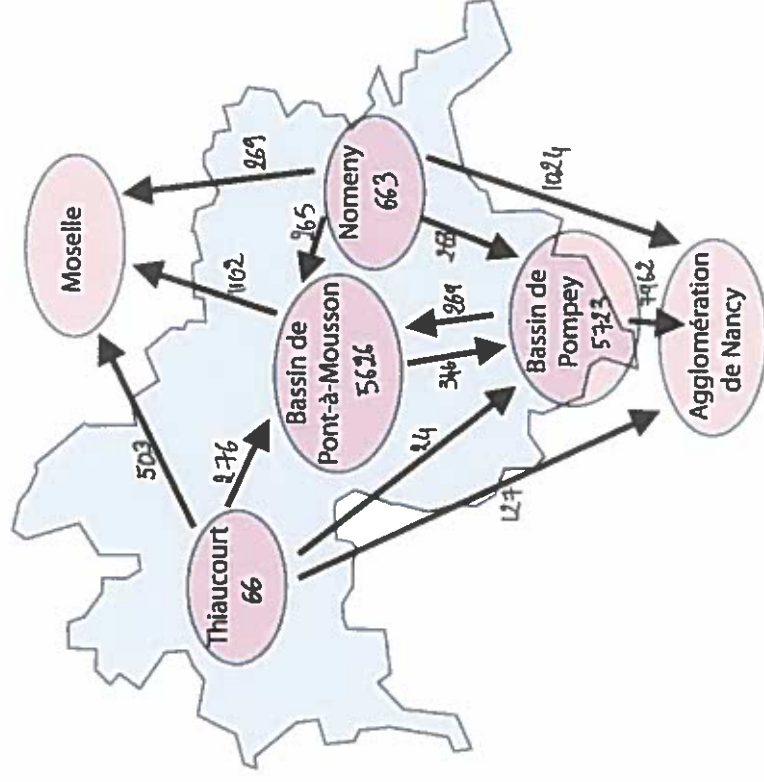


F Des migrations alternantes notoires

Comme on a pu le voir dans la partie précédente, les emplois sont concentrés dans les zones urbaines du Pays du Val de Lorraine. Malgré tout, le nombre d'actifs reste notable dans les zones périurbaines voire rurales. En effet, en analysant les migrations pendulaires on se rend compte que les actifs convergent vers les agglomérations urbaines pour y travailler.

A l'intérieur du Pays du Val de Lorraine, on note une convergence des flux domicile-travail vers les pôles de Pont-à-Mousson et du bassin de Pompey. En ce qui concerne les flux vers l'extérieur du Pays, on remarque que les déplacements sont particulièrement importants vers la communauté urbaine du Grand Nancy mais aussi vers la Moselle et plus précisément l'agglomération messine toute proche.

En effet, le phénomène de périurbanisation participe à l'essor démographique des zones rurales, avec des populations qui travaillent dans les pôles urbains principaux et non pas dans leur commune d'habitation.



Carte 11 : Principaux flux domicile-travail du Pays du Val de Lorraine
Source : INSEE RGP 1999



G Des indicateurs sociaux avantageux malgré une détérioration récente

La situation sociale de la population du Pays du Val de Lorraine peut être considérée comme privilégiée au regard du reste du département et de la région. En effet, les ménages du Pays du Val de Lorraine possèdent un revenu médian supérieur aux moyennes départementale et régionale.

Les publics considérés comme les plus défavorisées sont en baisse ou du moins stables. En effet, on note une baisse globale du nombre de demandeurs d'emploi de 2003 à 2005. Les bénéficiaires d'allocations CAF sont en hausse sensible en revanche le nombre d'aides au logement octroyées chute de manière significative (de 6904 en 2000 à 6395 en 2005).

Cependant, même si les situations sociales précaires n'augmentent pas, on remarque que celles qui le sont, ont de plus en plus de difficultés. Ainsi le montant moyen des aides, allouées par la CAF, est passé de 80,50 € à 87,50€. Ce sont les communes urbaines qui sont le plus touchées (Pont à Mousson avec 294 €, Pompey avec 117 €, Champigneulle 117 €). Cependant, certaines communes rurales souffrent aussi d'une augmentation de leur précarité (Beaumont avec 133 €, Dommartin-la-chaussée 124 €, Euvezin 150 €...).

Revenu médian ⁷	Pays du Val de Lorraine	Meurthe et Moselle	Lorraine
	15180 €	14 800 €	14 380 €

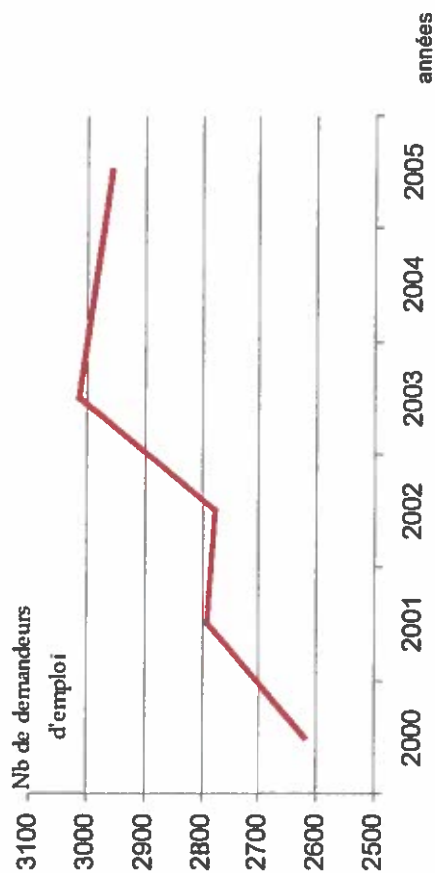
Tableau 10 : Comparaison des revenus médians du Val de Lorraine de la Meurthe et Moselle et de la Lorraine
Source : INSEE Lorraine - décembre 2005

⁷ Revenu qui partage la population en deux : 50% des personnes vivent dans un ménage dont les revenus déclarés par unité de consommation est inférieur à ce revenu médian.



Le Pays du Val de Lorraine est attractif du fait de ses bassins d'emplois importants et ils accueillent des situations sociales favorisées. Malgré tout, aux vues des reconversions économiques qui se profilent dans les gros établissements industriels ces dernières années, on note une augmentation significative de la précarité. Comme le montre le graphique ci-contre, les demandeurs d'emploi ont tendance à augmenter depuis les 5 dernières années (malgré un ralentissement depuis 2004).

Enfin, il est important de revenir sur la prédominance des ménages qui travaillent dans les agglomérations régionales et qui habitent dans le Pays du Val de Lorraine qui apportent indéniablement des revenus supérieurs augmentant le niveau social global. Cette situation favorable en « façade » cache une fragilité économique et sociale croissante de la population.



Graphique 8 : Nombre de demandeurs d'emploi sur le Pays du Val de Lorraine sur les 5 dernières années
Source : DRTEFP Lorraine



H Les potentialités économiques à venir du Pays du Val de Lorraine

L'évolution de l'activité économique future sur le Pays du Val de Lorraine peut être considérée comme un tissu d'entreprises existantes et nouvelles qui se recompose et s'enrichit.

En effet, on compte 4 zones d'activités qui se situent de manière équilibrée sur le territoire. Elles ouvrent des potentialités importantes en matières de création de richesses et surtout d'emplois pour le Pays du Val de Lorraine, dans les prochaines années.

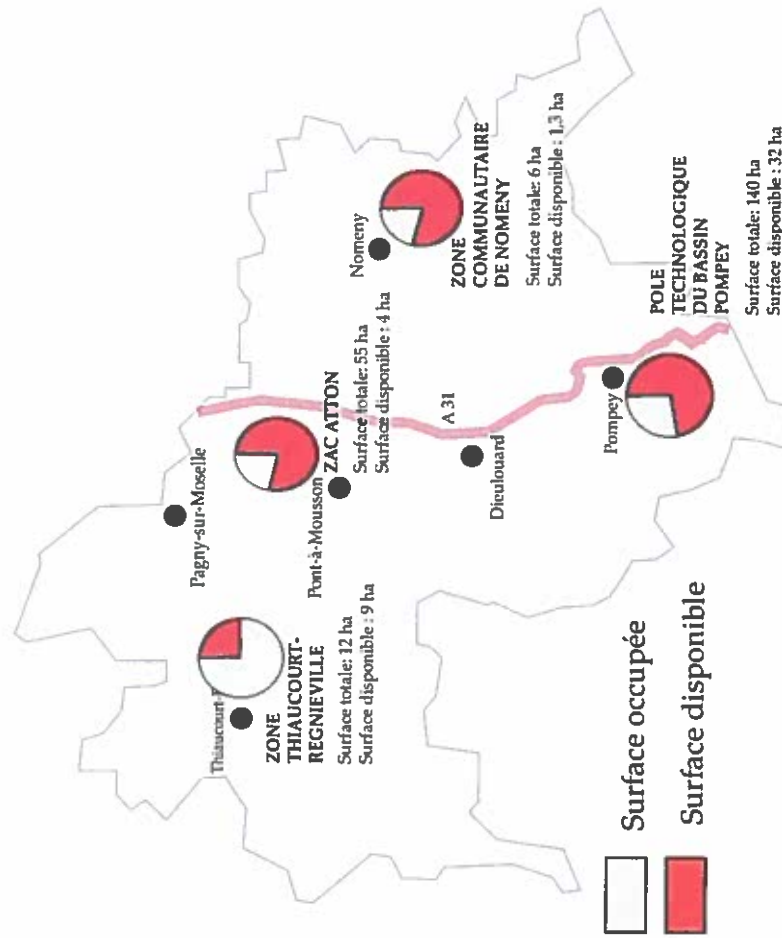
Ainsi, il est important de noter la prépondérance du Pôle Technologique du Bassin de Pompey qui est le premier de Lorraine. Il s'étend sur 140 ha et est composé de 5 sites qui sont le symbole du renouveau industriel de la zone :

- ✗ Pompey Industrie ;
- ✗ Ban-la-Dame : on y recense un bon nombre d'entreprises (Delipapier, Evodis, Dupont Medical...). Il reste à ce site encore 3 hectares disponibles qui ont une action tertiaire ce qui est un potentiel supplémentaire futur à exploiter pour le Pays du Val de Lorraine ;



- ✗ Le site Eiffel : il est considéré comme l'amorce d'un pôle de haute technologie qui a déjà commencé avec l'implantation de NOVASEP (entreprise de santé-pharmacie). Ce site est voué à renforcer son image avec encore quelques hectares disponibles (4,5 ha). Ce nouvel essor a été immiscé par le développement de nouveaux halls pilotes pour la production de molécules et de NOVASEP surtout la nouvelle implantation de son siège social en 2004 ;
- ✗ La Nouvelle : la vocation de ces terrains est liée à une activité utilisant les voies d'eau du fait de sa proximité immédiate du port de Frouard. Il reste 8,3 ha disponible ;
- ✗ La Plate-forme logistique multimodales qui regroupent 5 centres logistiques et est notamment le site d'Alstom Moteurs. On compte seulement 4 hectares encore disponibles.

Ce territoire a réussi à devenir attractif pour de nouvelles activités économiques telles que le service aux entreprises, la recherche, la logistique. Ces sites ne sont pas encore complètement couverts, il reste environ 32 hectares à occuper qui sont autant emplois potentiels nouveaux qui pourraient profiter aux populations du Pays mais aussi renforcer l'image de premier pôle technologique du Bassin de Pompey.



Carte 12 : Part des surfaces occupées et disponibles sur les zones d'activités présentes sur le pays du Val de Lorraine
Source : CAPEMM, 2006



De plus, trois autres zones d'activités sont présentes sur le Pays du Val de Lorraine :

- ✗ La ZAC d'Atton est une action lancée par la communauté de communes du Pays de Pont-à-Mousson en faveur du développement économique de la zone. On compte de gros employeurs comme Arvato (logistiques transport) avec 320 employés, TSM (métaux-mécanique-50 salariés), STEF (logistique-Transport avec 100 personnes). Elle compte encore 4 hectares disponibles qui profitent d'un accès direct à l'A31 ;
- ✗ Deux autres zones en secteur rurales, celle de Nomeny qui est à vocation communautaire accueillant des activités artisanales et celle de Thiaucourt-Régnieville qui est classé, en ZRR. Globalement, elles s'étendent sur 18 hectares et 10 restent disponible.

Ces trois zones sont de moindres importances que celle du bassin de Pompey. Cependant, elles sont réparties de manière équilibrée sur le territoire, en zone urbaine comme rurale et s'adresse à des entreprises différentes. Elles restent des potentiels exploitables pour les années futures.

Même si effectivement, on peut déplorer des difficultés économiques pour certaines entreprises « anciennes » de la zone du bassin de Pompey⁸, les potentialités créées par la mise en œuvre de ces zones d'activités vont permettre à la situation économique du Pays du Val de Lorraine de s'améliorer dans les années à venir.

⁸ Brasserie Kronenbourg qui va passer de 260 salariés à 40 entre fin 200 et fin 2006 (source : Le Monde février 2006)
Plan de restructuration de la Compagnie Vosgienne de la Chaussures à Champigneulle passant de 240 à 120 salariés)

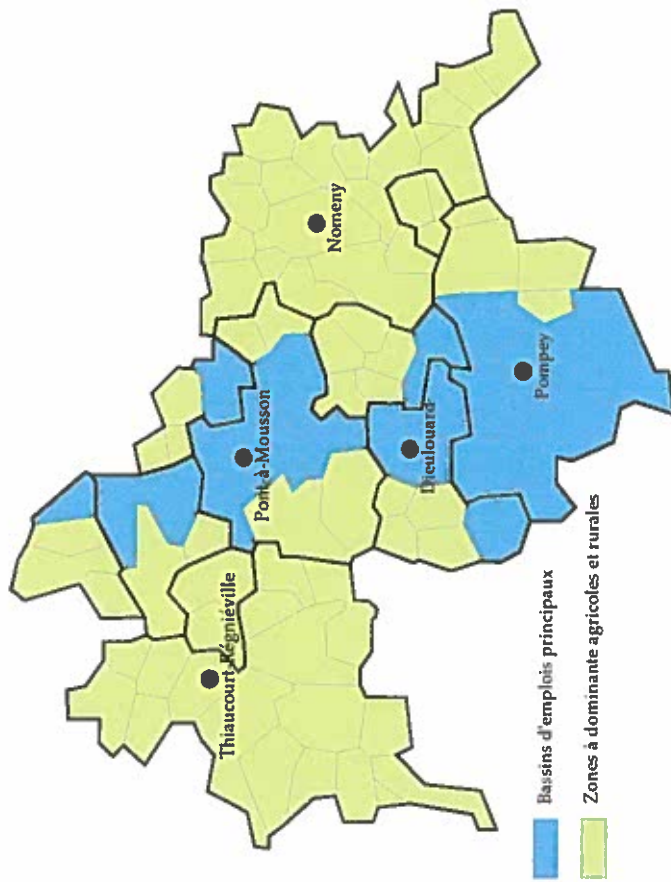


I Synthèse

Le Pays du Val de Lorraine revêt des réalités économiques très disparates. Les pôles d'emploi s'étendent du Nord au Sud avec Pagny sur Moselle/Pont-à-Mousson/Blénod-lès-Pont-à-Mousson, Dieulouard au centre et au Sud Pompey/Frouard/Champigneulle. Pour les deux pôles urbains, l'activité économique est relativement stable. Le bassin de Pompey a réussi à sortir de la crise sidérurgique des années 80 en menant une politique volontariste de reconversion industrielle. Le bassin de Pont-à-Mousson a conservé une certaine stabilité de l'emploi tout au long des trente dernières années.

Les principaux établissements industriels ont toutefois connu sur les 15 dernières années, des réductions d'effectifs salariés plus ou moins importantes, qui montrent que cette stabilité est très fragile et doit constamment être consolidée. Ce constat met en avant la nécessité de poursuivre la reconversion vers d'autres activités telles que celles des services, qui commencent d'ailleurs à se développer de manière substantielle sur le Pays.

Pour les zones rurales qui se situent à l'Est et à l'Ouest du Pays du Val de Lorraine, on voit que les terres agricoles sont particulièrement présentes en cohabitation avec des espaces naturels sensibles. Avec la baisse de l'activité agricole observée depuis plusieurs décennies, ces territoires ruraux ont également commencé à se diversifier, en développant notamment le tourisme vert qui allie préservation de l'environnement et conservation de l'agriculture.



Carte 13 : LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

La présence de pôles d'activités importants au cœur du Pays a contribué au développement de l'ensemble des zones urbaines et rurales du territoire : la périurbanisation, la progression des déplacements domicile/travail complexifient aujourd'hui le découpage traditionnel ville/campagne, et influent de manière forte sur les marchés immobiliers.





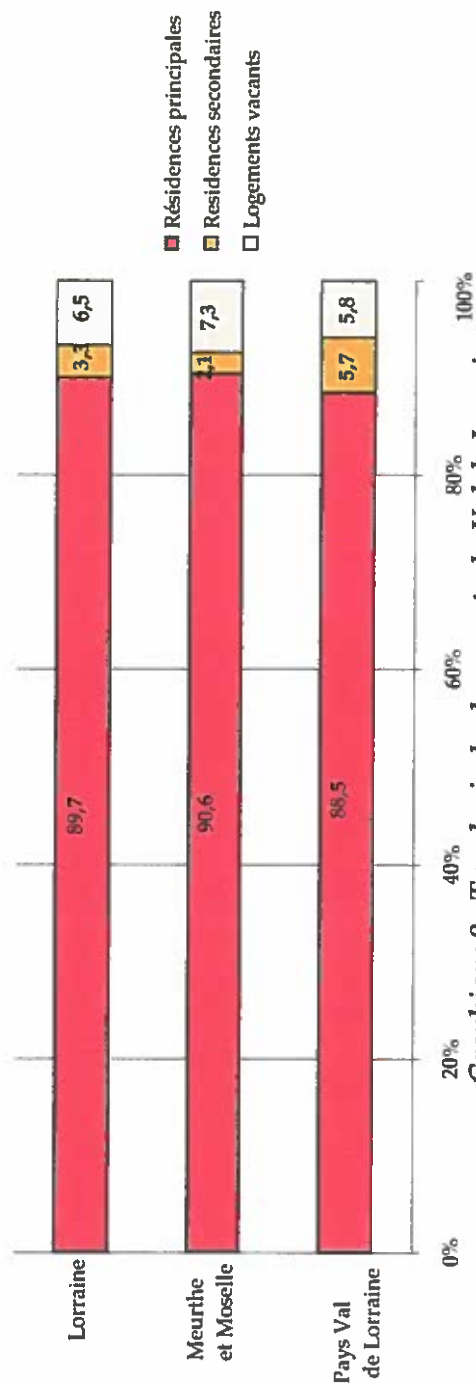
IV Le parc de logements : des situations contrastées



A Un taux de logements vacants qui baisse au profit des résidences principales

Le Pays du Val de Lorraine possède un pourcentage de résidences principales qui se trouve dans la moyenne du département et de la région avec 88,5 % en 1999.

En ce qui concerne les résidences secondaires, leur présence est notable, près de 6% alors que la région et le département sont autour de 3%. Ce constat montre que le Pays du Val de Lorraine possède un potentiel touristique non négligeable du fait de ses atouts naturels. En effet, les communes où se concentrent le plus les résidences secondaires se situent dans les zones rurales comme la communauté de communes des Trois Vallées et de Seille et Mauchère.



Graphique 9 : Typologie des logements du Val de Lorraine

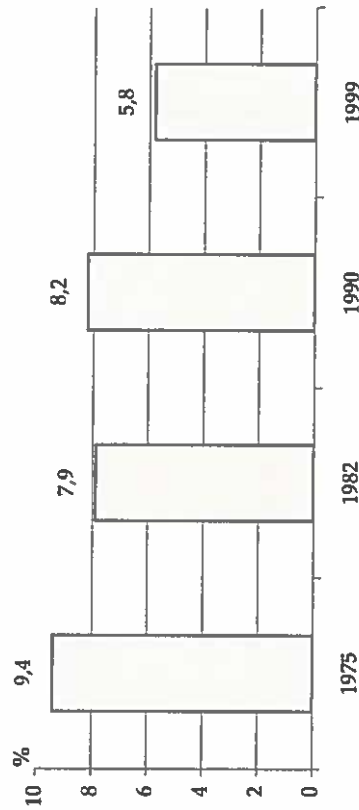
Source : INSEE RGP 1999



Comme nous l'avons vu dans la partie sur la démographie, la population n'a pas cessé d'augmenter malgré une hausse moins forte depuis 1990. L'évolution de la part des logements vacants montre bien ce phénomène. Ainsi, elle baisse de 9,4% en 1975 à 5,8% en 1999.

Aujourd'hui, les zones où la part des logements vacants est supérieure à 10% sont très peu nombreuses et se concentrent dans les communes particulièrement rurales et enclavées. En revanche, ils sont presque inexistant dans la bande centrale Nord/Sud de Pagny sur Moselle à Champigneulle. Ces taux sont particulièrement bas dans les espaces périurbains.

On peut noter que la part des résidences principales a fortement progressé entre 1990 et 1999. Cette progression peut s'expliquer en partie par la réoccupation des logements vacants mais aussi par la construction immobilière importante sur le Pays du Val de Lorraine. Cette nouvelle attraction du Pays Val de Lorraine (+7,3% de résidences principales) s'illustre par l'émergence de nouveaux modes d'habiter « vivre à la campagne et dans un environnement plus sain ».



Graphique 10 : Evolution de la part des logements vacants du Val de Lorraine
Source : INSEE RGP 1975-1982-1990-1999



Graphique 11 : Evolution de la part des Résidences Principales du Val de Lorraine
Source : INSEE RGP 1975-1982-1990-1999

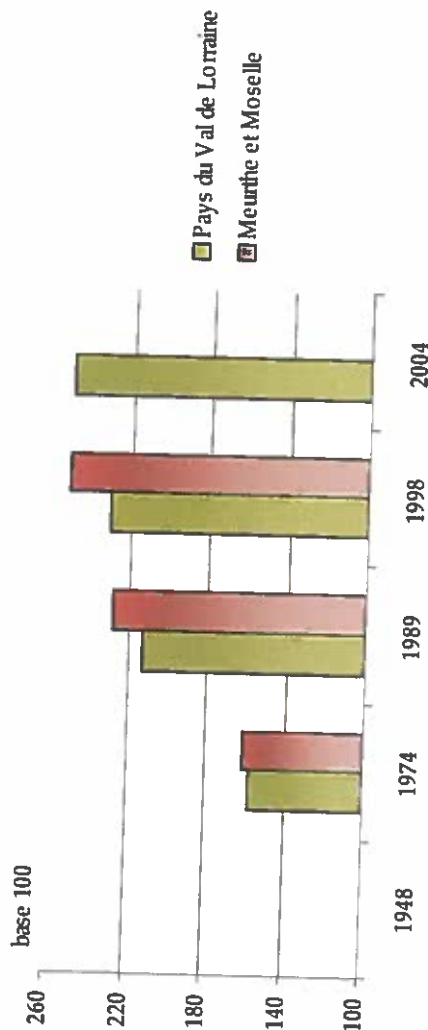


B Un parc de logements très ancien

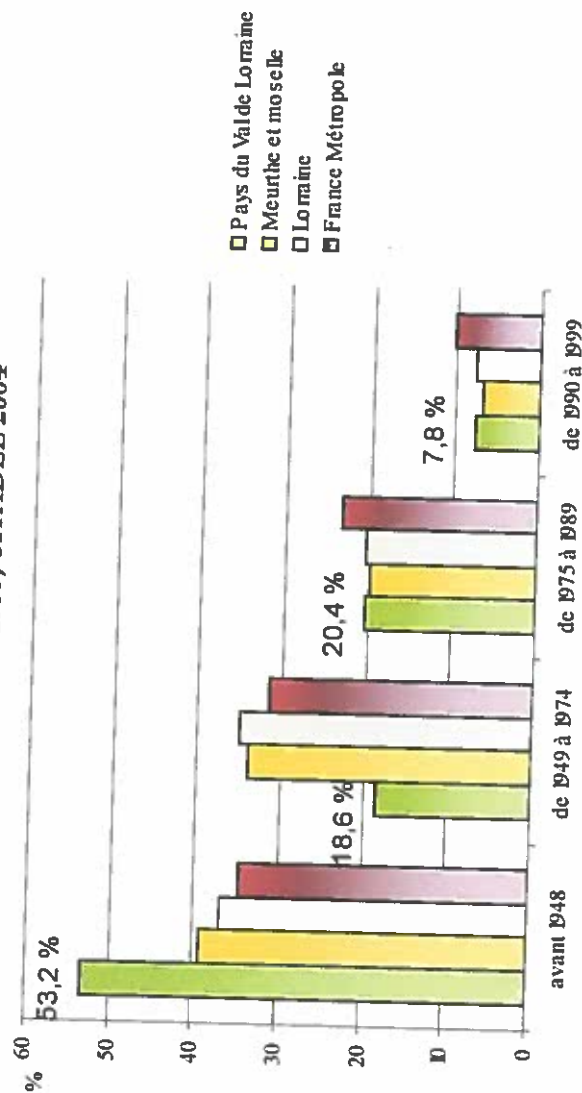
Plus de 50 % du parc de logement date d'avant 1948, ce qui est supérieur au département, à la région de plus de 10 %. De 1949 à 1989, la construction du parc de logements est en progression mais reste malgré tout en deçà des moyennes des autres échelles administratives.

Ce fort pourcentage de logements ayant plus de 50 ans peut s'expliquer par une urbanisation ancienne des principaux centres-villes et par la forte proportion de territoires ruraux où le parc a peu été renouvelé. En revanche, on voit une progression des logements construits de 1949 à 1989 ce qui reflète entre autres la période économique faste du Pays du Val de Lorraine et le phénomène naissant de la périurbanisation.

Comme on peut le voir, le parc de logements du Pays du Val de Lorraine est majoritairement ancien mais la construction neuve est en forte augmentation sur les 30 dernières années avec en moyenne 446 logements construits chaque année depuis 1975.



Graphique 12 : Evolution de la construction depuis 1948 Base 100
Source : INSEE RGP 1999, SITADEL 2004



Graphique 13 : Répartition des logements selon leur époque d'achèvement
Source : INSEE RGP 1999

Données de cadrage Pays du Val de Lorraine
septembre 2006



C Un modèle : la maison individuelle

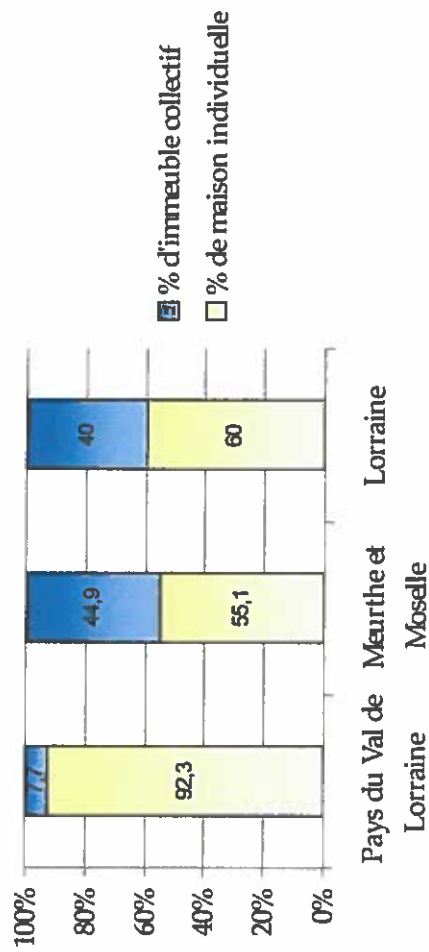
Le phénomène de périurbanisation déjà évoqué et particulièrement présent dans le Pays du Val de Lorraine se renforce en analysant les chiffres de la maison individuelle. Comme on peut le constater la part de la maison s'élève à 92,3 % des résidences principales. A titre de comparaison, la moyenne de la Meurthe et Moselle est à moins de 60%.

Cette forte proportion de maisons individuelles se justifie par le modèle d'urbanisation prédominant, qui repose principalement sur le développement de zones pavillonnaires.

Du plus, la maison individuelle a commencé à augmenter avec le phénomène de périurbanisation autour des pôles urbains comme Pont-à-Mousson et Pompey mais aussi avec la rurbanisation dans des communes rurales et plus éloignées de ces derniers.

Ainsi, est née dans ces territoires une pression foncière non négligeable qui ne cesse de s'accroître notamment en ce qui concerne les opérations de lotissements mais aussi au niveau de l'accession à la propriété dans l'ancien.

En revanche, le nombre de maisons individuelles est moindre dans les villes où se concentrent majoritairement les immeubles collectifs.



Graphique 14 : Part des résidences principales en maisons individuelles et en immeubles collectifs

Source : INSEE RGP 1999



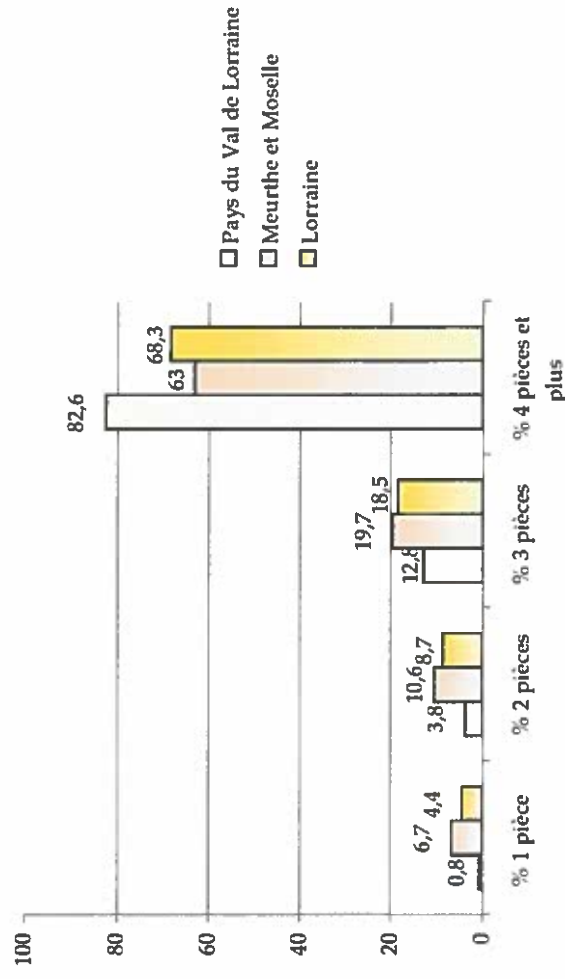
D Des petits logements très peu nombreux ...

Comme le territoire national, le Pays du Val de Lorraine va vers un desserrement des ménages et une prolongation du temps de vie des personnes âgées dans leurs logements. Ces nouveaux modes de vie sont en progression constante et requièrent des logements de taille intermédiaire pour répondre à cette nouvelle demande.

Cependant, les ménages composés d'un couple avec enfants demeurent les principaux prétendants à l'accession à la propriété sur le Pays du Val de Lorraine avec des besoins assez standardisés de logements de plus de 4 pièces.

Ainsi, nous sommes face à des besoins en taille de logements très hétérogènes. Cependant, en analysant le parc du Pays du Val de Lorraine, on se rend compte qu'il est à plus de 80% composé de résidences principales de 4 pièces et plus. A l'inverse, ceux de 1 ou 2 pièces ne représentent que 4,5% de parc alors que plus de 50% des ménages sont composés de 1 à 2 personnes.

Aux vues des données sur la répartition du nombre de pièces dans les résidences principales, le Pays du Val de Lorraine concentre un parc de logement particulièrement uniforme alors que ses résidents deviennent de plus en plus diversifiés.



Graphique 15 : Répartition du nombre de pièces dans les résidences principales
Source : INSEE RGP 1999



E Les propriétaires sont prédominants

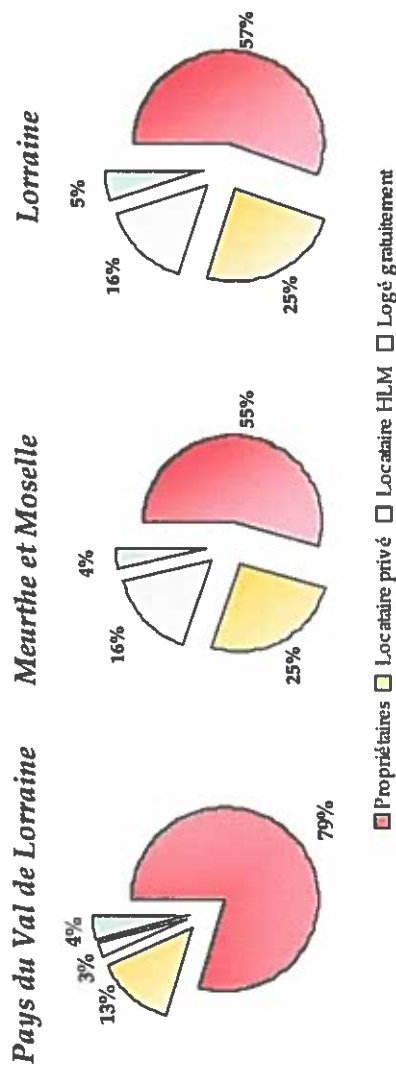
Dans le Pays du Val de Lorraine, près de 80 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. C'est 22 % de plus que l'ensemble de la Lorraine.

Ce nouveau constat corrobore l'intérêt de plus en plus prononcé pour la maison individuelle en zones périurbaines et rurales sous forme d'opérations des lotissements.

Les 20 % restants sont dévolus à la location. C'est logiquement moins que la Lorraine et la Meurthe et Moselle. Parmi ces locataires, on note une prédominance des locataires privés alors que les locataires HLM ne représentent que 3 %, en moyenne 5 fois moins que le département et la Lorraine.

Le taux bas de locataires peut s'expliquer par une aspiration de plus en plus forte pour l'accession à la propriété.

En revanche, si on considère l'augmentation ou la stagnation des bas revenus ainsi que la mobilité accrue dans le parcours résidentiel d'un individu et des ménages, on peut considérer que les logements locatifs peuvent être un moyen de palier ces nouvelles données sociologiques.



Graphique 16 : Différents types de statuts d'occupation
Source : INSEE RGP 1999

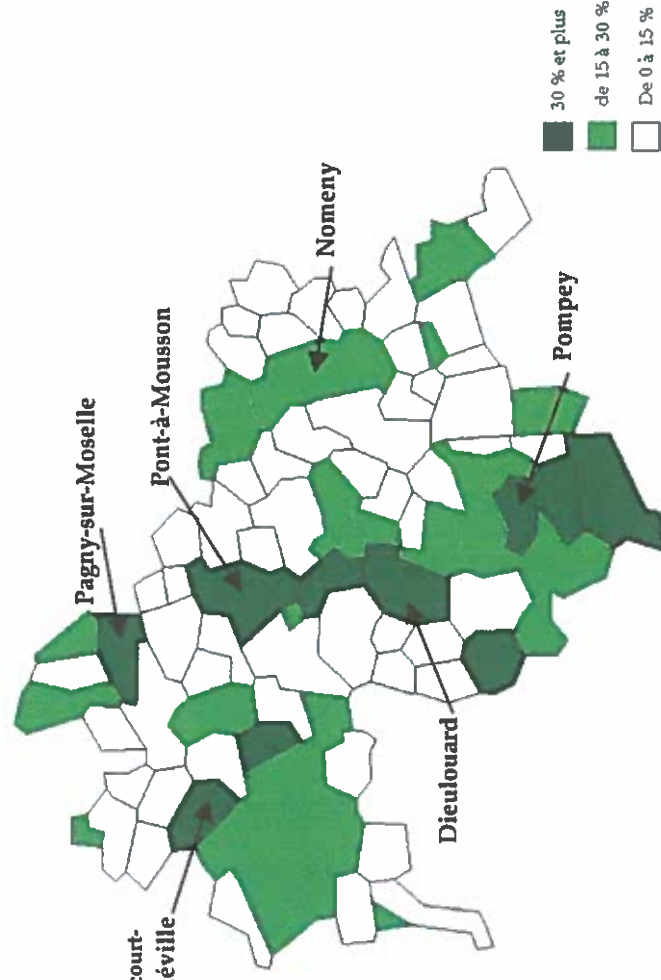


F Un parc locatif concentré dans les zones urbaines

Comme vous pouvez le constater sur la carte ci-contre, la présence de locataires est principalement concentrée dans les communes les plus urbaines du Pays du Val de Lorraine comme Pont-à-Mousson (55,3%), Blénod-lès-Pont-à-Mousson (47,7%), Champigneulle (43,6%), Pompey (38,3%)...

En revanche, les communes rurales possèdent très peu de locataires (jusqu'à 15% du parc total). Ce chiffre est particulièrement bas au regard des données moyennes de la Meurthe et Moselle et de la Lorraine qui oscillent autour de 41 %.

Malgré tout, certaines de ces dernières diversifient leurs types d'occupation. Ainsi, on remarque que dans le Sud de la communauté de communes des Trois Vallées, le pourcentage de locataires est supérieur à la tendance globale des communes rurales du Pays du Val de Lorraine avec 27 % de locataires pour Essey et Maizerais, 18,8% pour Euvezin ou encore 17,9% pour Flirey. On remarque ce phénomène au Nord de la Communauté de communes de Seille et Mauchère où l'on recense 24,8% de locataires à Nomeny, 20% à Rouves...



Carte 14 : Pourcentage de Locataire(privé+HLM) en 1999

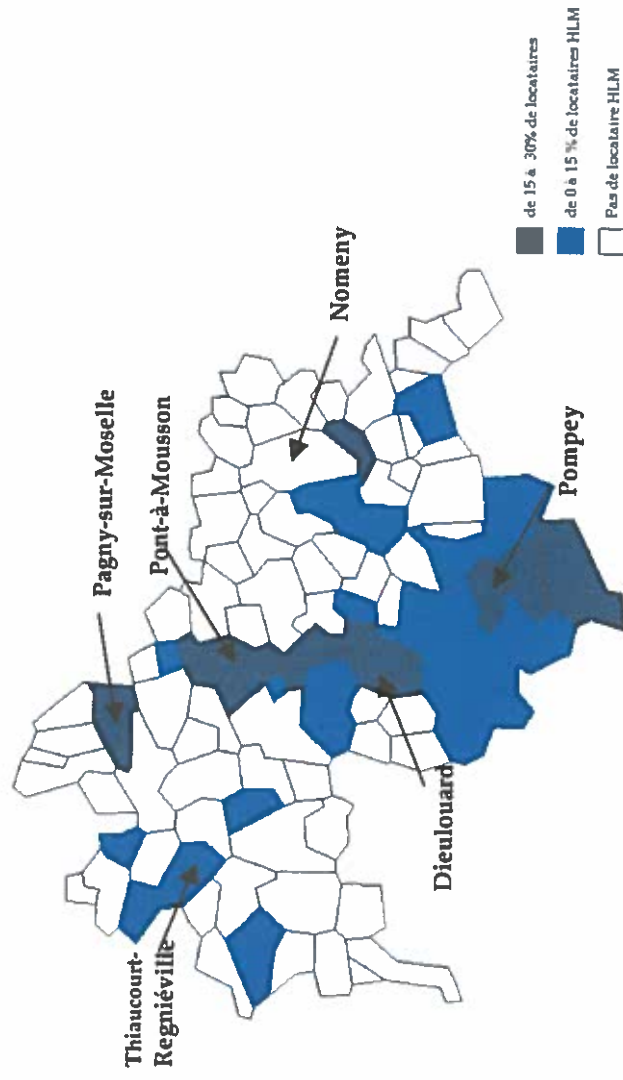
Source : INSEE RGP 1999



Cette carence en offre locative met en exergue l'homogénéité des statuts d'occupation en faveur de la propriété. De plus, ce manque est considéré comme un point faible. En effet, si de nouvelles populations sont désireuses de s'installer dans une de ces communes, leur seul choix pour continuer leur parcours résidentiel est de devenir propriétaire sans autre alternative vers de la location. Cette homogénéité importante du parc de logements ne permet pas à ces communes d'être attractives pour l'ensemble des populations.

On peut faire le même constat en ce qui concerne les locataires HLM et de manière plus flagrante. 68 communes ne recensent aucune locataires HLM au recensement de 1999. 13 en compte entre 0 et 5 %. Cette situation de carence de parc locatif HLM illustre la tendance générale du Pays du Val de Lorraine qui, tant principalement rural et périurbain, ne s'adresse que peu aux personnes les plus défavorisées. Cette carence est d'autant plus grande au regard chiffres de la Meurthe et Moselle et de la Lorraine qui avoisinent les 16 % de moyenne.

Seuls les communes les plus urbaines sont dotées d'un parc de logement relativement diversifié en matière de logement locatif HLM comme privé.



Carte 15 : Pourcentage de Locataire HLM en 1999

Source : INSEE RGP 1999

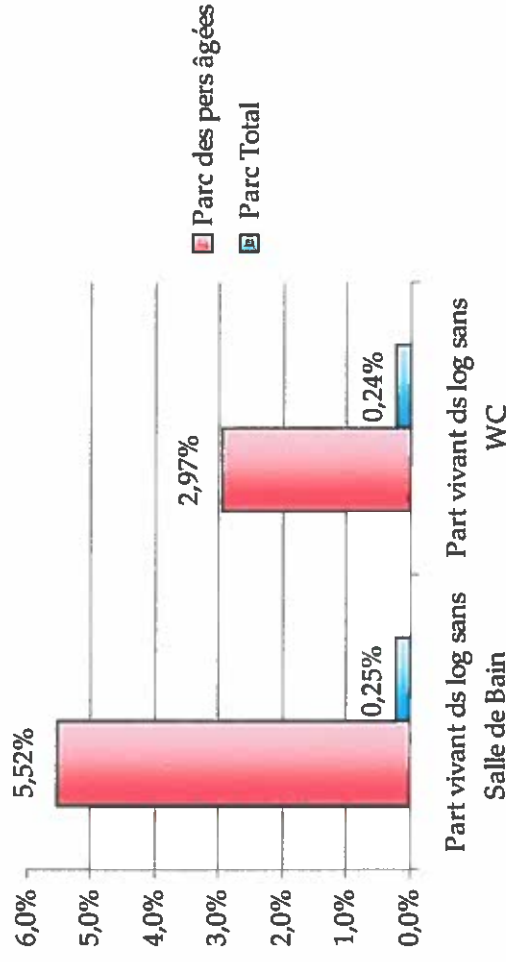


G Le logement des personnes âgées

La population du Pays du Val de Lorraine est constituée à près de 20% de personnes âgées de plus de 60 ans. A l'avenir, elles vont être de plus en plus nombreuses sur le Pays du Val de Lorraine comme on peut le voir à l'échelle nationale. C'est pourquoi, il paraît nécessaire de cerner la typologie des logements qu'elles occupent et surtout de mettre en exergue s'ils sont véritablement adaptés aux besoins de ces dernières, en considérant leurs difficultés croissantes pour se déplacer et autres.

Près des trois quarts des personnes de plus de 60 ans sont propriétaires sur le Pays du Val de Lorraine ce qui s'inscrit dans la moyenne globale de l'ensemble du territoire. Cependant, on compte plus de 10% de locataires des logements HLM ce qui met en avant une situation relativement précaire qui touchent les populations âgées.

En ce qui concerne l'âge du logement des personnes âgées, ils se répartissent sur deux périodes de construction : avant 1948 (42%), entre 1949 et 1974 (42%). Comme évoqué précédemment, la moitié du parc de logement (53%) du Pays du Val de Lorraine est construit avant 1948. Les personnes âgées habitent moins souvent dans un logement très ancien à l'inverse de la population globale du Pays du Val de Lorraine. En revanche, elles sont sur-représentées dans la période de construction 1949-1974. Les personnes âgées habitent à plus de 80% dans des logements construits entre 1948 à 1974. Ce constat met en exergue un potentiel besoin de travaux de réhabilitation pour le logement des personnes âgées, ce qui est



Graphique 17 : Pourcentage des Résidences principales appartenant à des Personnes de plus de 60 ans et à l'ensemble de la population, n'ayant pas de salle de bain et WC



d'autant plus important du fait des besoins spécifiques et adaptés qui augmentent en même temps que l'âge des occupants.

Enfin, en ce qui concerne le confort des logements, ceux des personnes âgées sont particulièrement sous-équipés en matière de W-C et salles de bain. En effet, plus de 5% des logements des personnes âgées ne possèdent pas de salle de bain ou douche alors que seulement 0,24% du parc de logements globalement en est dépourvue. Il en va de même pour l'équipement WC, 2,9% des logements des personnes âgées sont concernés alors que 0,24% sont comptabilisés à l'échelle du Pays du Val de Lorraine.

De manière globale, les logements du Pays du Val de Lorraine sont relativement bien équipés (seuls 0,2% du parc sans douche ou WC). Les OPAH réalisées sur l'ensemble du territoire du Pays du Val de Lorraine à l'échelle des communautés des communes ont permis cette avancée, en partie.



H Des actions « Amélioration de l'Habitat » déjà présentes

Certaines communautés de communes et groupements de communes ont mis en place des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat dans le but d'aider les propriétaires Occupants et Bailleurs à réhabiliter leurs logements.

Les zones du Pays du Val de Lorraine qui ont bénéficié d'une OPAH sont le Pays de Pont-à-Mousson (2001-2004), le Bassin de Pompey (1995-2000), le Bassin de Pagny-sur-Moselle (2000-2003), les Vals de Moselle et de l'Esch (1999-2001)...

Ces opérations font l'objet de bilans qui mettent en exergue le nombre de logements réhabilités et quels ont été les types de travaux réalisés. Leurs bilans permettent aussi de mesurer combien de logements locatifs ont été remis sur le marché.

On se rend compte que plus de 15% des logements vacants recensés en 1999 ont été remis sur le marché et plus de 20 % pour la communauté de communes des Trois Vallées et les communes du Bassin de Pagny sur Moselle.

Les logements vacants qui ont été remis sur le marché sont majoritairement des 3 pièces, typologie la plus en phase avec la demande locative locale.

	Logements vacants en 1999	Logements remis sur le marché	Part en % de Logements remis sur le marché
Les Trois Vallées	156	36	23,1 %
Les Vals de Moselle et de l'Esch	151	17	11,3 %
Bassin de Pagny sur Moselle	81	17	21 %
Pays de Pont-à-Mousson	758	110	14,5 %
Seille et Mauchère	126	ND	ND
Bassin de Pompey	674	ND	ND

Tableau 11 : Résultats des OPAH réalisées sur le territoire
Source : CAL de Meurthe Moselle

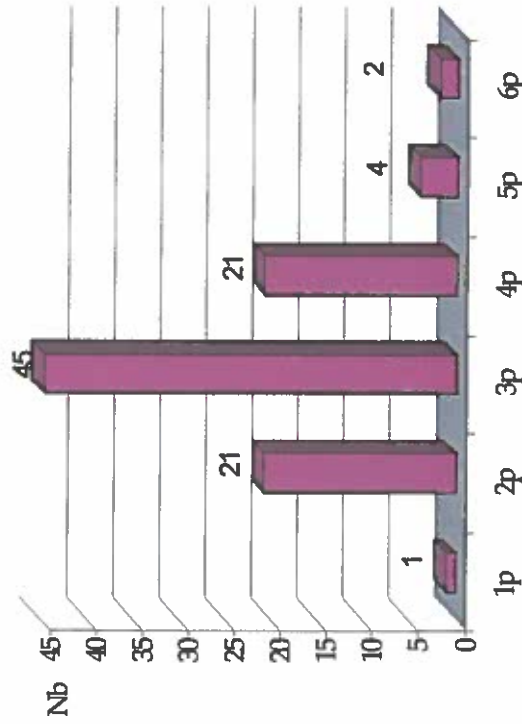


Les principaux travaux subventionnés par les OPAH sont les réhabilitations totales qui concernent principalement les logements vacants de propriétaires bailleurs qui souhaitent les remettre sur le marché.

Les transformations d'usage sont les plus nombreuses dans les Trois vallées du fait de la surreprésentation des fermes et de vastes maisons qui sont divisés en plusieurs logements. Cette demande conforte les besoins en plus petits logements et surtout aujourd'hui avec la progression constante des décohabitations...

Les travaux importants pour le logement en matière d'entretiens mais surtout de coûts sont les menuiseries, les couvertures et les façades. Ils sont souvent répertoriés dans les travaux recensés dans les OPAH.

Ces opérations ont participé à améliorer la situation des logements anciens sur les zones qui en ont bénéficié. Cependant, il reste qu'elles ne sont pas les seules manières de répondre à des besoins en logements.



Graphique 18 : Répartition des logements réhabilités par nombre de pièce
Source : Bilans OPAH réalisés par le CAL de Meurthe et Moselle



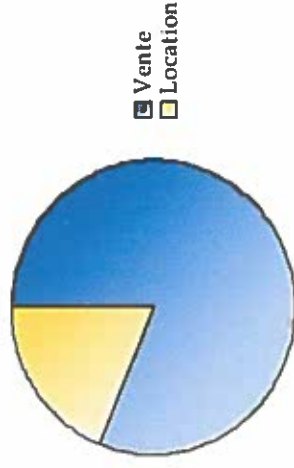
I Analyse du marché immobilier

Pour bien comprendre l'évolution du parc de logement sur le Pays du Val de Lorraine, il est nécessaire de revenir sur la situation du marché immobilier. Il est une donnée non négligeable pour considérer les potentiels évolutions du parc de logements du territoire.

Pour réaliser cette analyse du marché de l'immobilier sur le Pays du Val de Lorraine, une base de données a été constituée regroupant plus de 250 offres recensées sur les sites Internet d'agences immobilières mais aussi de sites de particuliers (la forêt, FNAIM, entreparticulier.com).

Ainsi, plusieurs grandes tendances sont à dégager en fonction des offres analysées :

- ✗ La majorité des offres sont des logements de type 5 et 6 ;
- ✗ La location est peu présente sur l'ensemble du territoire et particulièrement dans les zones rurales ;
- ✗ La majorité des logements en vente sont des maisons et les offres d'appartements sont minoritaires notamment dans les zones rurales ;
- ✗ L'offre globale se concentre sur les bassins de Pompey et de Pont-à-Mousson mais aussi au sud du Pays du Val de Lorraine sur la communauté de communes de Seille et Mauchère.
- ✗ Les logements de types 5 et 6 sont les plus présents sur le marché de l'immobilier. En effet, en confondant les ventes et



Graphique 19 : Répartition moyenne des ventes et des locations sur le marché de l'immobilier du Pays du Val de Lorraine

Source : Base de données juillet 2006 selon offres agences immobilières



les locations, plus d'un quart des offres sont des logements de type 5 et 20 % de type 6.

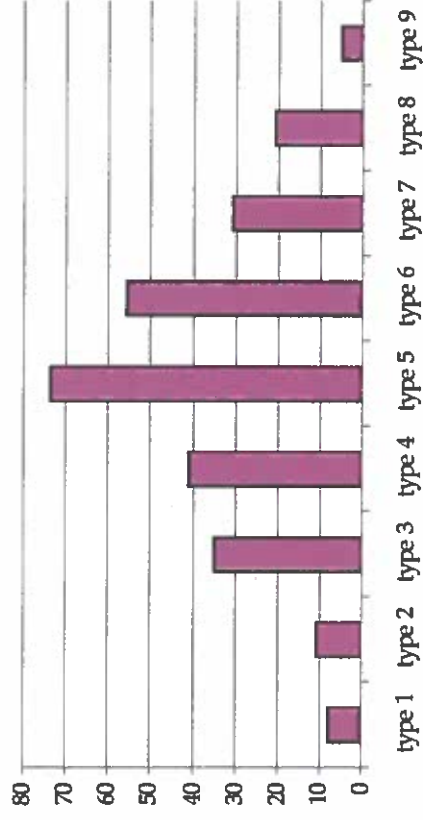
✗ En revanche, les logements de petites tailles (type1 et 2) sont peu nombreux tout comme les très grands logements type 9.

Territorialement, les petits logements sont les plus nombreux dans les deux principaux bassins d'activités, c'est à dire ceux de Pompey et de Pont-à-Mousson. A l'inverse les offres de plus grands logements se situent dans les zones les plus rurales sur la communauté de communes des Trois Vallées et de Seille et Mauchère.

Plus de 80% du marché de l'immobilier du Pays du Val de Lorraine est constitué de logement en vente, contre seulement 18,8% de location. Les ventes sont majoritaires dans tous les types de logements à l'exception des types 1 et 2 où la vente est inférieure à la location et pour les types 3, on note un relatif équilibre entre les deux choix de transaction.

L'offre la plus présente sur le marché de l'immobilier est la maison au détriment de l'appartement. On remarque que plus de 75% sont des maisons (individuelle, mitoyenne...) alors qu'on ne recense que 23% des logements proposés en appartements ou studios.

De plus, on note une absence totale d'offre d'appartements en grands logements. Les principaux se concentrent dans la catégorie des logements de petites tailles comme les T1 T2 et T3 où ils sont majoritaires.



	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	Type 7	Type 8	Type 9
Location+vente	8	11	35	41	74	56	31	21	5
Pourcentage	2,8	3,9	12,5	14,6	26,3	19,9	11,0	7,5	1,8

Graphique 20 : Répartition des typologies de logements sur le marché de l'immobilier du Pays du val de Lorraine

Source : Base de données juillet 2006 selon offres agences immobilières



Ce constat recoupe celui de la taille des logements. Ainsi, les appartements de petites tailles se concentrent exclusivement dans les zones urbaines de Pont-à-Mousson et de Pompey. En ce qui concerne les maisons, elles sont présentes sur l'ensemble du territoire du Pays du Val de Lorraine. Mais celles de grande taille se situent principalement dans les zones les plus rurales.

Enfin si l'on considère le dynamisme des territoires selon son marché du logement, on peut mettre en avant 3 types de zones qui ont des logiques de fonctionnement différentes en matière d'immobilier :

- ✗ **Les deux bassins de Pompey et de Pont-à-Mousson** qui jouissent d'une hétérogénéité grande de l'offre de logements, on y recense les principaux petits logements sous forme d'appartements en location comme en vente.

En ce qui concerne les logements de type 4, ils y sont principalement en vente. On remarque qu'ils sont plutôt sous forme d'appartement dans le bassin de Pompey et de maison sur le bassin de Pont-à-Mousson, ce qui sous-entend la présence d'une surface de terrain complémentaire. Ainsi, le prix de vente d'un appartement T4 dans le bassin de Pompey s'élève à 160 000 €. En ce qui concerne les maisons en T4 de Pont-à-Mousson, leur prix de vente s'élève à une moyenne de 170 000 €.

Pour le reste des logements de plus grandes tailles (T5-6-7), les prix s'échelonnent de 210 000 à 255 000 € pour le bassin de Pompey et de 190 000 € à 250 000 € pour le bassin de Pont-à-Mousson. L'écart entre

Taille Logement	Vente			Location		
	T1	T2	T3	T1	T2	T3
Bassin de Pompey	np ⁹	np	120 000 €	270 €	490 €	540 €
Bassin de Pont-à-Mousson	np	np	110 000 €	np	470 €	530 €
Taille logement	Vente					
	T4	T5	T6	T7		
Communes périurbaines	200 000 €	215 000 €	260 000 €	270 000 €		
Communes rurales	180 000 €	190 000 €	200 000 €	210 000 €		

Tableau 12 : Récapitulatif des prix des locations et des ventes de

l'immobilier

Source : Base de données juillet 2006 selon offres agences immobilières

⁹ Non représentatif



les prix recensés a tendance à se réduire, ce qui n'étaient pas le cas quelques années auparavant où, l'immobilier coûteux étaient circonscrits au bassin de Pompey. Cette progression amène les prix de l'immobilier à se confondre que l'on se situe sur l'un ou sur l'autre des bassins.

✗ **Les communes qui entourent le bassin de Pompey au Nord et celles du Sud du Pays du Val de Lorraine** qui ont une offre très ciblée sur la vente de pavillons avec jardin de type 4 à type 7. En revanche, on note une lacune de ces zones en matière de petits logements et en appartements et en location.

Comme vous pouvez le constater sur le tableau ci-dessus, les prix sont plus élevés que ceux pratiqués dans les bassins d'emploi précédemment évoqués. Cela s'explique par le contexte de l'habitation qui jouit principalement d'une surface de terrain important, d'une position géographique stratégique non loin de l'agglomération de Nancy et relativement accessible, mais surtout profite d'un cadre rural et naturel notables.

✗ **Enfin, le troisième type de territoire qui peut être recensé est le rural** qui est plus éloigné des pôles urbains et surtout moins accessibles. Il possède un parc très homogène qui se rapproche de celui des communes en urbaines. Malgré tout, l'offre de logements augmente plus la taille du logement est importante. En revanche, leur situation géographique ne leur permet pas d'avoir des prix immobiliers trop élevés car ce sont des territoires encore peu demandés et surtout peut accessibles pour les nouveaux résidents potentiels qui recherchent des lieux d'habitations plus proches de leurs lieux de travail. Malgré tout, on note une progression importante des prix de l'immobilier du fait des avantages fonciers que l'offre propose.



J Projections du parc de logements

Le parc de logement du Pays du Val de Lorraine revêt des réalités très différentes du fait de la diversité de ses territoires à la fois urbains, périurbains et ruraux. Dans le cadre de ce Programme Territorial de l'Habitat, il apparaît essentiel de cerner son évolution future

possible. Ainsi, ces projections, à l'horizon 2009, permettront de mieux mettre en œuvre des actions spécifiques répondant aux réels besoins du parc en matière de construction.

Au regard de l'hypothèse médiane réalisée dans la prospective démographique à l'horizon 2009, on peut mettre en œuvre un potentiel de logements à réaliser sur le Pays, pour permettre de subvenir aux besoins des nouveaux arrivants.

Ainsi, si on considère qu'en 1999, le parc de résidences principales répondait aux besoins des habitants du Pays du Val de Lorraine. Alors, on peut mettre en œuvre une projection sur les besoins futurs en logements à l'horizon 2009, considérant que l'on aurait une population estimée à 96 500 habitants mais aussi en n'intégrant la réduction du nombre de personnes dans un ménage à 2,6¹¹ par logement.

¹⁰ En 1990, on comptait une moyenne de 2,9 personnes par logement sur le pays du val de lorraine, 2,7 en 1999, on suppose cette baisse se poursuivre selon les tendances lourdes recensées sur le territoire national et plus localement (familles monoparentales, vieillissement de la population...). Pour 2009 on considère que le nombre moyen de personnes par logement sera de 2,6.

¹¹ Effectivement le nombre de personnes par ménages est en baisse constante, c'est une tendance lourde à considérer dans cette projection du parc de logement.

	1999	2009	
Nombre d'habitants	94672	96717	Hypothèse médiane de la projection démographique
Nb moyen de personnes par logement	2,7	2,6	Considération de la baisse constante du nombre de personnes par logement ¹⁰
Parc de résidences principales nécessaires	34831	37198	Nombre de constructions envisageables sur le Pays est d'environ 2300 logements

Tableau 13 : Projection du besoin du nombre d'unités de logements à l'horizon 2009



Cette hypothèse amène à quantifier un manque de résidences principales, s'élevant à environ 2400 unités c'est à dire un rythme de construction de moins de 250 logements par an. Cette projection ne prend pas en compte la raréfaction des opportunités foncières dans les zones les plus urbanisées interne et externe au Pays du Val de Lorraine.

Ainsi, dans les prochaines années, ce sont les zones rurales et les plus accessibles qui vont être de plus en plus sollicitées pour accueillir de la construction neuve à un rythme important au détriment des pôles urbains de Pompey et de Pont-à-Mousson. C'est déjà le cas au regard des chiffres de la construction de 2000 à 2004, on note un rythme annuel moyen de 300 logements surtout dans les communes périurbaines et rurales du Pays du Val de Lorraine.

Dans ce contexte, le Pays du Val de Lorraine doit conserver un rythme de construction important mais en définissant des zones spécifiques où la demande est la plus notoire. De plus, elle doit considérer un développement du parc de logements de manière raisonnée et équilibrée permettant d'allier préservation des paysages et adéquation de l'offre et de la demande.

Enfin, le Pays du Val de Lorraine doit prendre en considération ses logements vacants qui sont autant de potentialités pour répondre à ces nouveaux besoins en logement.



En effet, les zones les plus urbaines du Pays comme le bassin de Pompey et de Pont-à-Mousson souffrent d'un manque d'opportunité foncière même si la demande y reste importante, du fait de leurs positions géographiques particulièrement appréciables. Ainsi, il est probable que l'urbanisation se fera dans les communes plus rurales, qui entourent directement et indirectement ces zones mais aussi qui restent facilement accessibles.

Outre le nombre de logements manquants et leurs localisations, la typologie de ces derniers doit être prise en compte. Aux vues de la baisse du nombre de personnes par logement, il est nécessaire d'inciter les propriétaires à adapter leur parc aux besoins de l'ensemble des populations présentes sur le Pays du Val de Lorraine.



K Synthèse

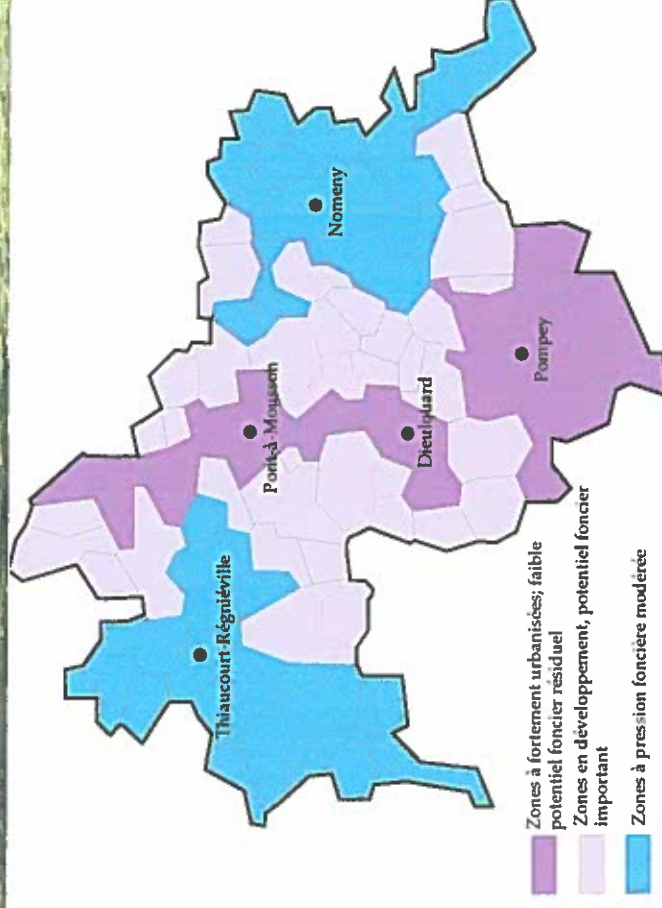
Le parc de logement du Pays du Val de Lorraine est majoritairement ancien mais la progression de la construction neuve est forte sur les deux dernières décennies.

Les logements les plus présents sont des maisons individuelles dont les occupants sont principalement propriétaires.

On note que la vacance est en baisse constante sur le territoire ce qui met en exergue un certain dynamisme du parc mais qui ne répond à toutes les demandes avec une carence importante en petits logements problématique du fait de l'augmentation des petits ménages (vieillessement, décohabitation des jeunes, monoparentalité...).

On assiste à deux grands types de parc de logements :

- ✗ Des zones urbaines denses avec Pagny sur Moselle, Pont-à-Mousson, Blénod-lès-Pont-à-Mousson, Dieulouard et le bassin de Pompey ;
- ✗ Des couronnes périurbaines qui s'étendent : à l'Ouest de l'axe Pagny sur Moselle/Pompey vers les communautés de communes des Trois Vallées, des Vals de Moselle et d'Esch, à l'Est vers l'extrême Sud et Nord de la communauté de communes du Grand Valmon et du Froidmont.



Carte 16 : OPPORTUNITES FONCIERES ET MOUVEMENTS D'URBANISATION

L'analyse transversale des données économique, géographique et démographique a permis d'expliquer l'évolution du parc de logements. Le principal constat est que le Pays du Val de Lorraine est en pleine transformation et que le parc de logements évolue sans pour autant être maîtrisé.

Les orientations du marché immobilier semblent ne pas être en phase avec la demande actuelle du territoire.

Il apparaît ainsi nécessaire d'analyser plus précisément les besoins, sur chacune des composantes du Pays, afin de comprendre les spécificités et de déterminer les outils d'intervention ou de régulation les mieux adaptés au contexte local.





V Des besoins spécifiques

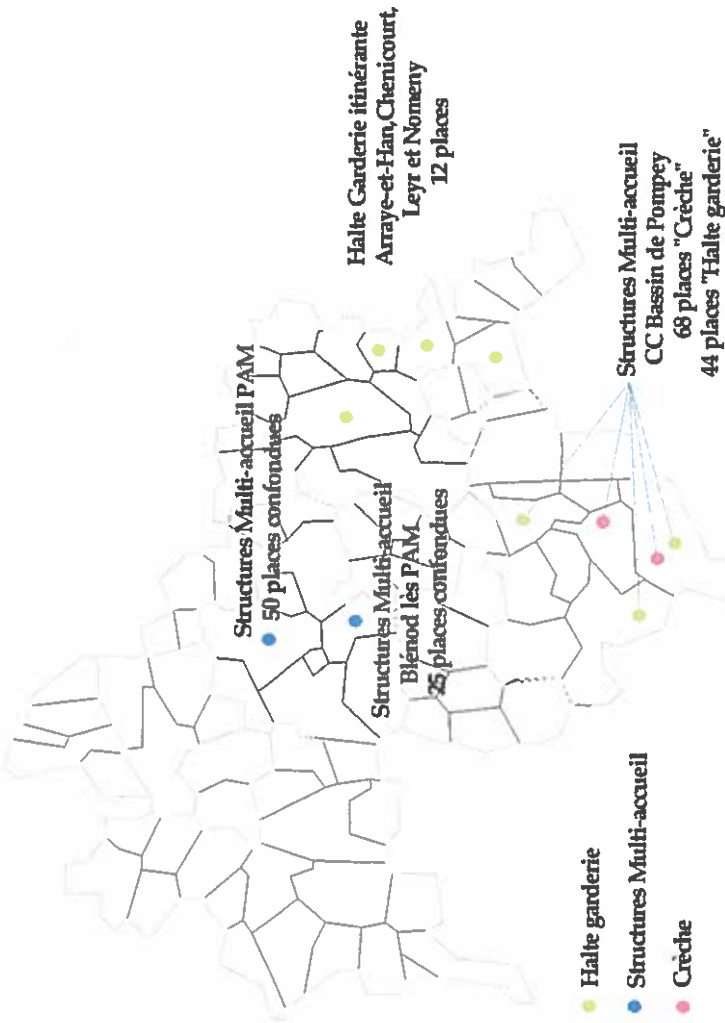


Le Pays du Val de Lorraine est attractif pour les jeunes couples avec enfants mais on y recense également un pourcentage de plus en plus important de personnes âgées. Avec l'attractivité vérifiée du Pays du Val de Lorraine en matière de logement, il est intéressant de s'attarder sur les structures spécifiques accueillant les enfants mais aussi les personnes âgées.

A Les structures accueillant la petite enfance

Les accédants à la propriété étant majoritairement des couples actifs avec enfants, la présence de structures d'accueil pour la petite enfance constitue un enjeu important en termes d'attractivité résidentielle. En effet, aujourd'hui, près de 70% des femmes de 20 à 39 ans travaillent¹² ce qui nécessite de faire garder les enfants pendant la journée. Le Val de Lorraine dispose d'une offre d'accueil de la petite enfance de deux natures :

- ✗ Les structures collectives qui se regroupent principalement dans les zones les plus urbaines comme dans les bassins de Pont-à-Mousson et Pompey en proposant 187 places en crèches et halte garderies confondues.
- ✗ Dans les zones plus rurales comme la communauté de communes des Trois Vallées, on ne recense aucune structure collective et ce sont les services individuels de garde d'enfants (assistantes maternelles) qui se sont fortement développés.



Carte 17 : Répartition des structures d'accueil Petite Enfance sur le Pays du Val de Lorraine

Source : PMI Conseil Général de Meurthe et Moselle 2006

¹² Sur l'ensemble de la Meurthe et Moselle



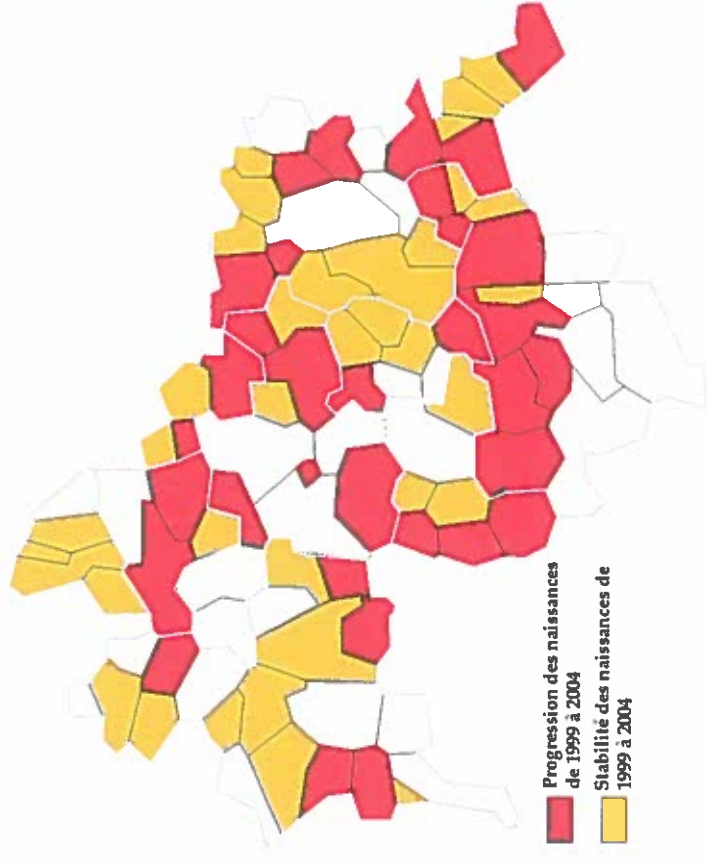
En 2005, sur le Pays du Val de Lorraine, on compte environ 1750 places en crèches et assistantes maternelles confondues pour 3239 enfants nés entre 2002 et 2004. Ainsi on recense 54 places pour 100 enfants en bas âge (0 à 3 ans).

Le développement résidentiel induit des besoins nouveaux en structures d'accueil. S'il est effectivement aisé d'ouvrir des classes dans les écoles primaires et les maternelles, disséminées sur le territoire, il est en revanche plus complexe de programmer de nouveaux équipements spécifiques pour l'accueil des plus petits.

A titre indicatif, on peut remarquer sur la carte ci-contre, que les communes qui ont une progression de leur nombre de naissances par an sur la période 1999-2004 sont principalement rurales. Ainsi, sur 33 communes gagnant des naissances, 19 sont des communes de moins de 500 habitants dont 9 de moins de 200 habitants.

Toutes les communes urbaines de plus de 5000 habitants, exceptée Pompey, le nombre des naissances est en baisse alors même que ce sont dans ces communes où se situent les structures collectives pour la petite enfance.

Cette augmentation significative des naissances dans les zones rurales va poser la question essentielle du développement des possibilités d'accueil de la petite enfance soit par la création de structures collectives aujourd'hui inexistantes, soit par le renforcement des services spécifiques (crèches familiales, assistantes maternelles...).



Carte 18 : Communes avec une progression ou une stabilité du nombre de naissance sur la période 1999-2004

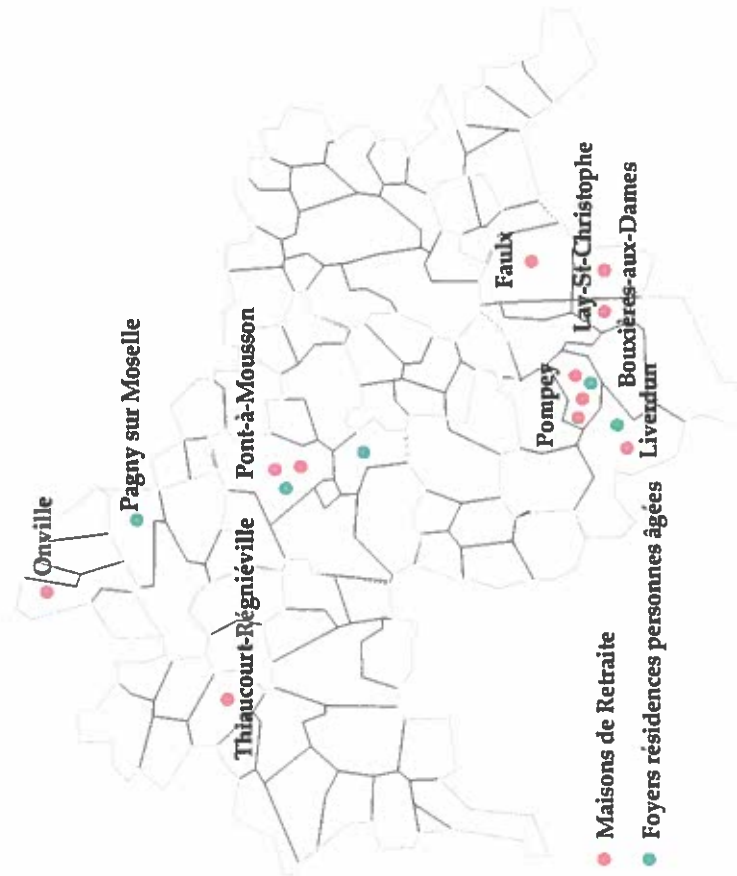
Source : INSEE RGP 1999-2004



B L'accueil des personnes âgées

Dans le Pays du Val de Lorraine comme dans le reste de la France, la population vieillit et la part des personnes âgées ne cesse de croître, nécessitant pour les plus âgées en perte de motricité où ceux dont l'état de santé le nécessite, des structures d'accueil. Même si le Pays du Val de Lorraine possède un indice de jeunesse particulièrement élevé comme on a pu le voir dans la partie démographique, sa population de plus de 60 ans qui représentait 19% en 2000 pourrait représenter 26% en 2015¹³. Ainsi pour faire face à des besoins croissants en matière d'accueil des personnes âgées, on constate que le Pays est actuellement doté de structures adaptées :

- ✗ 8 maisons de retraites réparties dans les principales communes du Pays du Val de Lorraine avec une capacité d'accueil d'environ 860 places. Elles proposent un hébergement aux personnes n'ayant plus les capacités ou la possibilité de vivre à domicile. ;
- ✗ Les foyers résidences offrent un hébergement afin de maintenir les personnes dans des conditions de vie optimales tout en leur permettant de garder leur autonomie. On en compte 5 avec 305 appartements.



Carte 19 : Répartition des hébergements pour les personnes âgées sur la Pays du Val de Lorraine

Source : Diagnostic territorial de la santé Pays du Val de Lorraine décembre 2005

¹³ Projet territorial de santé sur le Pays du Val de Lorraine, Diagnostic Territorial de santé, décembre 2005



Ce potentiel d'accueil des personnes âgées dépendantes est actuellement globalement adapté au contexte démographique (malgré les listes d'attente importantes ci-contre), mais devra évoluer en fonction du vieillissement attendu de la population et des besoins.

En effet, en 1999 on compte 860 places en maisons de retraite pour 5893 personnes de plus de 75 ans, c'est-à-dire 14 places pour 100 personnes âgées. Si on considère l'évolution de la population et son vieillissement, on recensera en 2009, plus de 8000 personnes de plus de 75 ans. Ainsi, on peut estimer qu'il manquera en 2009 plus de 300 places sur le territoire du Pays du Val de Lorraine.

Les demandes en matière d'hébergement des personnes âgées vont devenir un véritable enjeu pour les pouvoirs publics dans la manière de percevoir le futur de leurs territoires.

Localisation de la maison de retraite	Nb de places	Taux Occupation	Liste d'attente moyenne	Nouvelles arrivées par an	Moyenne d'âge
EHPAD Pompey*	288	95,5%	50 pers	60 à 70 pers	80 ans
Onville**	73	100%	0	1 à 2 pers en 2005	+ 85 ans
Pont-à-Mousson St François d'Ass	95	100%	25 pers	31 pers en 2005	85-90 ans
Faulx	155	100%	30 pers	89 pers en 2005	81 ans
Thiaucourt Regniéville	89	100%	25 pers	25 pers en 2005	86 ans
Pont-à-Mousson Magot	80	?	?	?	?
Bouxières aux Dames	80	97,5%	20 pers	10 pers en 2005	70 ans
TOTAL	860	99%		37 pers	82 ans

Tableau 14 : Situation des maisons de retraite dans le Pays du Val de Lorraine

* regroupe les maisons de retraites de l'Avant-Garde, de la Salle et Notre Chaumière à Pompe, Beau Site et Baudinet à Liverdun et Courcelles à Lay-St Christophe.

** Pas de liste d'attente car en travaux pour la construction d'un nouveau bâtiment de 63 places



C Synthèse

Le Pays du Val de Lorraine est attractif en matière d'habitat avec une augmentation constante de sa population, une baisse de ses logements vacants et un taux de construction soutenu. Les populations arrivantes sont principalement des jeunes couples actifs avec enfants qui ont besoin de structures d'accueil complémentaire en matière de petite enfance.

Les personnes âgées vont être aussi de plus en plus nombreuses comme ont pu l'évoquer précédemment. Elles nécessitent aussi des services et des structures d'accueil adaptés pour leurs fins de vie.

La situation globale du Pays du Val de Lorraine est privilégiée, il attire de nouvelles populations et donc un parc de logements de plus en plus sollicités pour la réhabilitation et la construction nouvelle.



Cette attraction s'accompagne des nouveaux enjeux et notamment celui de la dotation de ses territoires en services adaptés aux nouveaux besoins.



VI Délimitation d'entités territoriales



Au regard du diagnostic général, le territoire du Pays du Val de Lorraine revêt des réalités très différentes. L'ensemble des indicateurs traités précédemment ont permis de mettre en avant plusieurs micro-territoires répondant à des logiques économique, géographique, paysagère similaires et possèdent un parc de logements comparables.

L'intérêt a été de sélectionner des indicateurs d'analyse territoriale :

- ✗ Des indicateurs généraux : les critères Accessibilité, Paysager, Démographie et Economie ;
- ✗ Des indicateurs spécifiques au parc de logements : les critères Typologie du bâti, Typologie d'occupation et évolution de la construction.

Ils ont permis de réaliser une analyse territoriale transversale pour localiser la diversité des évolutions des territoires sur le Pays du Val de Lorraine.

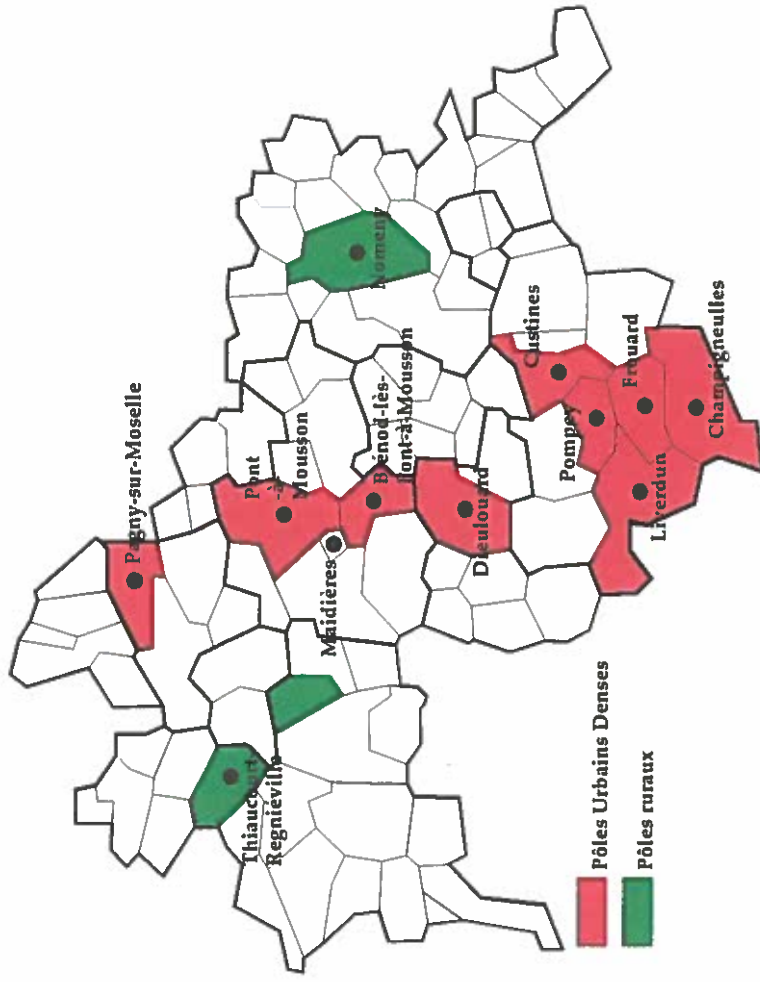


A Le Bassin de Pompey

Ce territoire possède un potentiel économique important avec le pôle de Pompey/Frouard/Champigneulle qui s'étend jusqu'à Liverdun et Custines. Ce sont des communes avec une forte densité de population et importante en nombre. Elles ont une position géographique favorable grâce à leur proximité de l'agglomération de Nancy et sur l'axe de l'A31.

Cette double attractivité économique et géographique engendre une typologie de l'habitat très diversifiée avec la présence de collectif et d'individuel mais aussi avec un type de résidents différents avec des propriétaires, locataires privé et public répondant ainsi aux critères de mixité sociale.

Cependant, aujourd'hui, cette attractivité intense depuis les années 1970 a raréfié l'offre foncière et a fait augmenter les prix de l'immobilier réduisant les possibilités des plus défavorisés pour se loger sur ce territoire. Enfin tant que 1^{ère} couronne de la CUGN, le parc de logements individuel construit dans les débuts de la périurbanisation tendent à se dégrader.



Carte 20 : Définition des différents territoires du Pays du Val de Lorraine



B Les pôles économiques de Dieulouard, Pont-à-Mousson/Blénod-lès-PAM, Pagny-sur-Moselle

Elles se situent sur l'axe central Nord/ Sud du Pays du Val de Lorraine. Tout comme les communes du Bassin de Pompey, elles ont une importante attractivité économique et possèdent une population importante de 15000 habitants pour Pont-à-Mousson et autour de 5000 pour Pagny-sur-Moselle, Blénod-lès-Pont-à-Mousson et Dieulouard.

Ces pôles urbains ont connu un développement similaire à celui des communes du Bassin de Pompey et dans le même temps des difficultés semblables. A l'inverse, elles n'ont pas subi l'étalement urbain d'une des agglomérations lorraines comme l'a vécu le Bassin de Pompey.



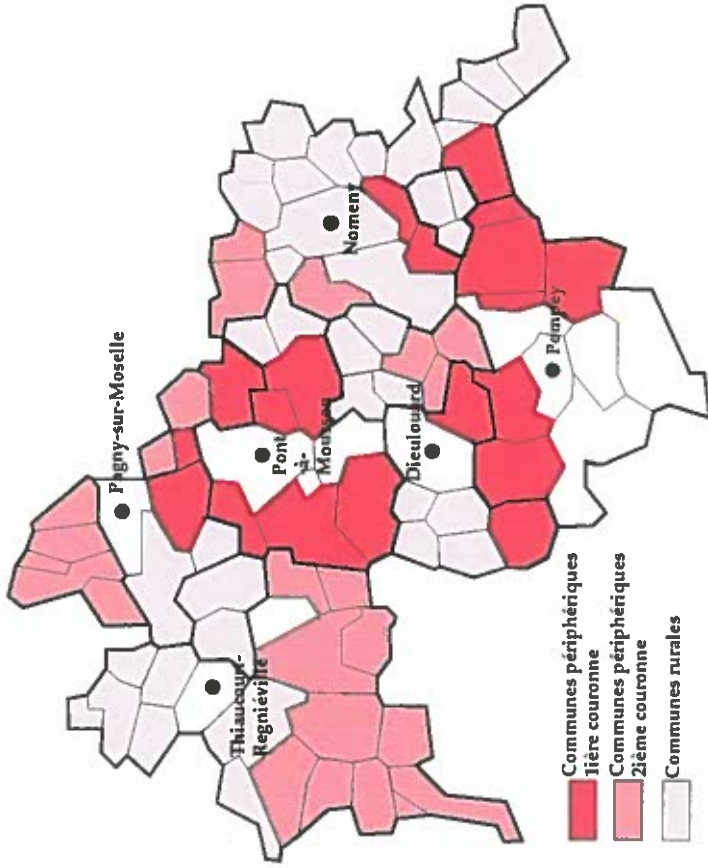
C Les communes périphériques au Bassin de Pompey

Elles se situent au Nord du Bassin de Pompey (Saizerais, Marbache, Bouxières-aux-Dames, Lay-St-Christophe, Malleloy, Faulx, Montenoy et Leyr). Elles sont de traditions rurales et agricoles et ont connu un développement important de leur parc de logements avec la vague de résidentialisation des actifs du Bassin de Pompey dans les années 1970.

Cette arrivée massive d'habitants dans ces communes rurales a engendré plusieurs dysfonctionnements dans le domaine de l'habitat et plus largement : manque d'offre en logements et donc des opérations de constructions pour y répondre sans réelle réflexion pour leurs intégrations dans le tissu urbain de la commune, un parc ancien et dégradé et enfin une lacune en matière de services à ces publics urbains.

D Les communes périphériques des pôles Dieulouard/Pont-à-Mousson/Pagny-sur-Moselle

Ce sont les communes qui se situent à l'Ouest (Jézainville, Montauville, Norroy-lès-Pont-à-Mousson, Vandières et Arnaville) et à l'Est (Atton et Mousson) de l'axe central. Elles s'inscrivent dans le même développement des communes périphériques du Bassin de Pompey avec une résidentialisation importante depuis les années 1970.



Carte 21 : Définition de différents territoires du Pays du Val de Lorraine



E Les communes rurales à urbanisation récente

Elles prolongent la périurbanisation effectuée dans les communes directement périphériques des pôles urbains. Depuis le milieu des années 1990, elles sont attractives pour leur cadre de vie et leurs opportunités foncières plus nombreuses et à moindres coûts.

Ces communes se caractérisent par leur proximité des axes de communication secondaires qui les relient aux pôles économiques. Elles se situent au Sud de la Communauté de communes des Trois Vallées le long de la RD 958 et au Nord le long de la D952. Les communes qui se situent de part et d'autres de Dieulouard avec les Communautés de communes du Grand Valmon et des Vals de Moselle et de l'Esch.

Enfin, la communauté de communes du Froidmont et le Nord de la Communauté de communes de Seille et Mauchère sont attractives car elles sont proches du pôle économique messin intégrant ainsi la seconde couronne périurbaine de l'agglomération mosellane.

F Les communes rurales

Les communes à l'extrême Ouest de la communauté de communes des trois Vallées et celles de l'extrême Est de la communauté de communes de Seille et Mauchère conservent un caractère rural et agricole. Elles n'enregistrent pas de progression effective de leurs habitants et donc de leurs constructions de logements.

Leur parc de logements est relativement ancien et compte principalement des propriétaires occupants et on dénombre une importance de logements vacants.



Conclusion



Cette première étape du diagnostic Habitat permet d'avoir un aperçu global de la situation du Pays du Val de Lorraine. Les tendances lourdes ont été présentées qu'elles soient géographiques, économiques, sociales :

- ✗ Une attractivité globale du Pays du Val de Lorraine grâce à sa position géographique centrale
- ✗ Une progression constante de la population et des couples avec enfants surreprésentés
- ✗ Des pôles économiques présents mais fragiles

Elles ont permis de mieux cerner la complexité du parc de logement de ce territoire qui revêt des réalités différentes :

- ✗ Une ancienneté du parc de logements différente selon les territoires
- ✗ Un taux de construction en hausse sur les dernières décennies
- ✗ Une baisse globale de la vacance
- ✗ Une surreprésentation des propriétaires occupants
- ✗ Une homogénéité des formes de bâti : la maison individuelle

Enfin, ce diagnostic a mis en exergue plusieurs enjeux globaux sur le Pays du Val de Lorraine :

- ✗ Maîtriser l'attractivité géographique du Pays du Val de Lorraine selon la nature de ses territoires rural, urbain ou encore périurbain
- ✗ Prolonger une politique économique volontariste pour éviter le rôle majoritaire de résidentialisation du Pays pour les agglomérations de Metz et Nancy
- ✗ Adapter le parc de logements aux attentes des habitants du Pays du Val de Lorraine

Mais aussi en matière d'habitat :

- ✗ Equilibrer l'offre résidentielle au regard des nouvelles structures des ménages (taille des logements)
- ✗ Contrôler la mixité de l'habitat en matière d'occupation (locataire et propriétaire)
- ✗ Assurer une certaine diversité des formes de bâti (collectif, individuel)
- ✗ Réhabiliter les logements anciens
- ✗ Répondre aux populations spécifiques en matière d'habitat (habitat adapté)
- ✗ Lutter contre l'indécence des logements touchant les personnes les plus défavorisées

Ces constats et enjeux sont essentiels pour la poursuite de l'étude. En effet, ils vont permettre de mieux analyser les problématiques spécifiques des communautés de communes du Pays du Val de Lorraine qui attendent des préconisations concrètes en matière d'habitat. Elles seront toutes concernées à l'exception de la communauté de communes du Pays de Pont-à-Mousson et de celle du Bassin de Pompey.



Bibliographie

Pays du Val de Lorraine, étude réalisée par l'INSEE Lorraine 2004

Complément 3 vallées de l'INSEE 2004

Diagnostic, Programme d'actions et séminaires Programme Local de l'Habitat du Bassin de Pompey 2003

Projet territorial de santé sur le Pays du Val de Lorraine 2005

Etude pré-opérationnelle du Plan local de l'Habitat du Pays de Pont-à-Mousson 2006

Livre blanc du Val de Lorraine 1993

Eude préalable à l'élaboration du SCOT Sud de Meurthe et Moselle HABITAT 2005

Etude préalable de l'OPAH des Trois vallées 1999

Etude pré opérationnelle rapport final OPAH Pont à Mousson 2000

Etude préalable OPAH Communes du bassin de Pagny sur Moselle 1998

Différentes parties de la Charte du Pays du Val de Lorraine



Liste des cartes

Carte 1 : Situation géographique du Pays du Val de Lorraine

Carte 2 : Les intercommunalités dans le Pays du Val de Lorraine

Carte 3 : Les principales Infrastructures routières

Source : IGN

Carte 4 : Les communes concernées par le Tracé de l'A 32

Source : DRE 26 janvier 2006, Comité de suivi des Etudes

Carte 5 : Aperçu des espaces naturels du Pays du Val de Lorraine

Source : IGN

Carte 6 : ACCESSIBILITE

Carte 7 : Population des principales communes du territoire en 1999

Source: INSEE RGP 1999

Carte 8 : TYPOLOGIE TERRITORIALE DU PAYS DU VAL DE LORRAINE

Carte 9 : Les principaux bassins d'emplois du Pays du Val de Lorraine

Source : INSEE RGP 1999

Carte 10 : Les principales offres d'hébergement du Pays du Val de Lorraine

Source : www.gitedefrance.fr

Carte 11 : Principaux flux domicile-travail du Pays du Val de Lorraine

Source : INSEE RGP 1999

Carte 12 : Part des surfaces occupées et disponibles sur les zones d'activités présentes sur le Pays du Val de Lorraine

Source : CAPEMM, 2006

Carte 13 : LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Carte 14 : Pourcentage de Locataire (privé+HLM) en 1999

Source : INSEE RGP 1999

Carte 15 : Pourcentage de Locataire HLM en 1999

Source : INSEE RGP 1999

Carte 16 : OPPORTUNITES FONCIERES ET MOUVEMENTS D'URBANISATION



Carte 17 : Répartition des structures d'accueil Petite Enfance sur le Pays du Val de Lorraine

Source : PMI Conseil Général de Meurthe et Moselle 2006

Carte 18 : Communes avec une progression ou une stabilité du nombre de naissance sur la période 1999-2004

Source : INSEE RGP 1999-2004

Carte 19 : Répartition des hébergements pour les personnes âgées sur la Pays du Val de Lorraine

Source : Diagnostic territorial de la santé Pays du Val de Lorraine décembre 2005

Carte 20 : Définition des différents territoires du Pays du Val de Lorraine

Carte 21 : Définition de différents territoires du Pays du Val de Lorraine



Liste des photos

Photo 1 : Vue aérienne des environs de Pont-à-Mousson

Photo 2 : Rupt de Mad au Nord du Pays du Val de Lorraine

Photo 3 : Plateforme Logistique Pompey



Liste des tableaux

Tableau 1 : Evolution démographique du Pays du Val de Lorraine de 1975 à 1999

Source : INSEE RGP 1999

Tableau 2 : Part des familles monoparentales en 1999

Source : INSEE RGP 1999

Tableau 3 : Prospection démographique à l'horizon 2009, hypothèse basse

Tableau 4 : Prospection démographique à l'horizon 2009, hypothèse haute

Tableau 5 : Prospection démographique à l'horizon 2009, hypothèse médiane

Tableau 6 : Evolution de l'emploi au lieu de travail 1962/1999

Source : INSEE RGP 1999

Tableau 7 : Nombre de salariés dans les plus importantes entreprises du Pays du Val de Lorraine

Source : INSEE Lorraine 2001

Tableau 8 : Part des agriculteurs exploitants dans les actifs occupés

Source : INSEE RGP 1999

Tableau 9 : Evolution des professions agricoles de 1979 à 2000

Source : Données AGRESTE 2000

Tableau 10 : Comparaison des revenus médians du Val de Lorraine de la Meurthe et Moselle et de la Lorraine

Source : INSEE Lorraine - décembre 2005

Tableau 11 : Résultats des OPAH réalisées sur le territoire

Source : CAL de Meurthe Moselle

Tableau 12 : Récapitulatif des prix des locations et des ventes de l'immobilier

Source : Base de données juillet 2006 selon offres agences immobilières

Tableau 13 : Projection du besoin du nombre d'unités de logements à l'horizon 2009

Tableau 14 : Situation des maisons de retraite dans le Pays du Val de Lorraine



Liste des graphiques

Graphique 1 : Evolution démographique Base 100

Source: INSEE RGP 1999

Graphique 2 : Variation annuelle de la population du Pays du Val de Lorraine

Source : INSEE RGP 1999

Graphique 3 : Evolution de l'indice de jeunesse 1990-1999

Source : INSEE RGP 1999

Graphique 4 : Pyramides des âges sur le Pays du Val de Lorraine

Source : INSEE RGP 1999

Graphique 5 : Répartition des ménages selon leur nombre de personnes

Source : INSEE RGP 1999

Graphique 6 : Répartition du nombre d'emplois selon la nature de l'activité

Source : Assadic 2003

Graphique 7 : Répartition des actifs par CSP

Source : INSEE RGP 1999

Graphique 8 : Nombre de demandeurs d'emploi sur le Pays du Val de Lorraine sur les 5 dernières années

Source : DRTEFP Lorraine

Graphique 9 : Typologie des logements du Val de Lorraine

Source : INSEE RGP 1999

Graphique 10 : Evolution de la part des logements vacants du Val de Lorraine

Source : INSEE RGP1975-1982-1990-1999

Graphique 11 : Evolution de la part des Résidences Principales du Val de Lorraine

Source : INSEE RGP 1975-1982-1990-1999

Graphique 12 : Evolution de la construction depuis 1948 Base 100

Source : INSEE RGP 1999, SITADEL 2004

Graphique 13 : Répartition des logements selon leur époque d'achèvement

Source : INSEE RGP 1999



Graphique 14 : Part des résidences principales en maisons individuelles et en immeubles collectifs

Source : INSEE RGP 1999

Graphique 15 : Répartition du nombre de pièces dans les résidences principales

Source : INSEE RGP 1999

Graphique 16 : Différents types de statuts d'occupation

Source : INSEE RGP 1999

Graphique 17 : Pourcentage des Résidences principales appartenant à des Personnes de plus de 60 ans et à l'ensemble de la population, n'ayant pas de salle de bain et WC

Graphique 18 : Répartition des logements réhabilités par nombre de pièce

Source : Bilans OPAH réalisées par le CAL de Meurthe et Moselle

Graphique 19 : Répartition moyenne des ventes et des locations sur le marché de l'immobilier du Pays du Val de Lorraine

Source : Base de données juillet 2006 selon offres agences immobilières

Graphique 20 : Répartition des typologies de logements sur le marché de l'immobilier du Pays du val de Lorraine

Source : Base de données juillet 2006 selon offres agences immobilières



Table des matières

Introduction	1
I Carte d'identité du Pays du Val de Lorraine	3
A Situation Géographique : le Pays du « Val de Lorraine » un espace central	4
B Un territoire au cœur des infrastructures routières	6
C Une position environnementale intéressante	8
D Synthèse	10
II Une population en hausse et jeune	11
A Une population en constante progression	12
B ...grâce à son solde naturel	13
C Une population plus jeune... que le reste de la Meurthe et Moselle	14
D Des ménages de plus en plus petits	15
E Prospective démographique	16
F Synthèse	19



III La situation économique : des polarisations marquées 20

A Une part de l'industrie toujours notoire	22
B Des pôles d'activités importants : le Bassin de Pompey et de Pont-à-Mousson	23
C Des zones rurales et agricoles	25
D Une répartition des actifs équilibrée... ..	27
E Des emplois offerts dans les pôles urbains	28
F Des migrations alternantes notoires	29
G Des indicateurs sociaux avantageux malgré une détérioration récente	30
H Les potentialités économiques à venir du Pays du Val de Lorraine	32
I Synthèse	35

IV Le parc de logements : des situations contrastées 36

A Un taux de logements vacants en baisse au profit des résidences principales	37
B Un parc de logements très ancien	39
C Un modèle : la maison individuelle	40
D Des petits logements très peu nombreux	41
E Les propriétaires occupants sont prédominants	42
F Un parc locatif concentré dans les zones urbaines	43
G Le logement des personnes âgées	45
H Des politiques en faveur de l'« Amélioration de l'Habitat » menées avec succès.	47
I Analyse du marché immobilier	49
J Projections du parc de logements	53
K Synthèse	56



V Des besoins spécifiques	57
A Les structures accueillant la petite enfance	58
B L'accueil des personnes âgées	60
C Synthèse	62
 VI Délimitation d'entités territoriales	 63
A Le Bassin de Pompey	65
B Les pôles économiques de Dieulouard, Pont-à-Mousson/Blénod-lès-PAM, Pagny-sur-Moselle	66
C Les communes périphériques au Bassin de Pompey	67
D Les communes périphériques des pôles Dieulouard/Pont-à-Mousson/Pagny-sur-Moselle	67
E Les communes rurales à urbanisation récente	68
F Les communes rurales	68
 Conclusion	 69
 Bibliographie	 71
Liste des cartes	72
Liste des photos	74
Liste des tableaux	75
Liste des graphiques	76
Table des matières	78