



HAL
open science

Quelle politique de l'Habitat pour le territoire rural et périurbain de Seille et Grand Couronné ?

Nicolas Morel–Doridat

► **To cite this version:**

Nicolas Morel–Doridat. Quelle politique de l'Habitat pour le territoire rural et périurbain de Seille et Grand Couronné ?. Sciences de l'Homme et Société. 2021. hal-03289683

HAL Id: hal-03289683

<https://hal.univ-lorraine.fr/hal-03289683>

Submitted on 18 Jul 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



**UNIVERSITÉ
DE LORRAINE**

UFR SCIENCES HUMAINES
ET SOCIALES - METZ

Département de Géographie
MASTER 2 INTER



47 Rue Saint Barthélémy
54280 Champenoux

L'élaboration d'une politique globale de l'Habitat sur un territoire rural et périurbain : le cas de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné

Rapport de stage présenté par : **Nicolas MOREL--DORIDAT**

Soutenance le : **mardi 13 juillet 2021**

Tuteur pédagogique :

Monsieur Mathias BOQUET,
Maître de Conférence en Géographie à
l'Université de Lorraine, site de Metz,
Laboratoire LOTERR

Maître de stage :

Madame Clairmande ROBICHON,
Communauté de Communes de Seille et
Grand Couronné, Chargée de Développement
Planification

Membres du jury de soutenance :

Madame Marie-France GAUNARD ANDERSON et Monsieur Mathias
BOQUET



**UNIVERSITÉ
DE LORRAINE**

UFR SCIENCES HUMAINES
ET SOCIALES - METZ

Département de Géographie
MASTER 2 INTER



47 Rue Saint Barthélémy
54280 Champenoux

L'élaboration d'une politique globale de l'Habitat sur un territoire rural et périurbain : le cas de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné

Rapport de stage présenté par : **Nicolas MOREL--DORIDAT**
Soutenance le : **mardi 13 juillet 2021**

Tuteur pédagogique :

Monsieur Mathias BOQUET,
Maître de Conférence en Géographie à
l'Université de Lorraine, site de Metz,
Laboratoire LOTERR

Maître de stage :

Madame Clairmande ROBICHON,
Communauté de Communes de Seille et
Grand Couronné, Chargée de Développement
Planification

Membres du jury de soutenance :

Madame Marie-France GAUNARD ANDERSON et Monsieur Mathias
BOQUET

Remerciements

Au terme de la réalisation de ce rapport, je tiens à exprimer ma profonde gratitude à l'ensemble des agents de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné, notamment à ma tutrice, Mme Clairmande Robichon, pour l'accueil et l'encadrement qui m'ont été apportés tout le long de la réalisation du stage.

J'adresse également mes remerciements à notre enseignant et tuteur Mr Mathias Boquet, pour son suivi tout au long de la période de rédaction du rapport.

Je tiens aussi à remercier l'ensemble de l'équipe pédagogique du Master INTER, pour l'enseignement et l'aide qui m'ont été apportés.

Enfin, j'adresse un grand merci à ma famille pour son soutien et son aide précieuse, en particulier à ma mère pour ses lectures attentives de mon travail.

Table des matières

Remerciements	4
Introduction	10
1. Présentation de la structure d'accueil	11
2 Les caractéristiques des espaces périurbains et ruraux proches des grandes aires urbaines : le cas de la CCSGC	17
1.1 Un rappel des dynamiques globales des milieux périurbains français	18
1.1.1 Définition du périurbain	18
1.1.2 Les phases de développement du milieu périurbain en France	21
1.2 Les dynamiques de la population d'un territoire périurbain et rural : le cas de la CCSGC	26
1.2.1 Un territoire sujet à une forte croissance démographique depuis la période des Trente Glorieuses.....	26
1.2.2 Vers un renforcement de l'attractivité du territoire dans les mois et les années à venir ?.....	44
1.3 Conclusion de la première partie	47
2 Le diagnostic de l'Habitat au sein du territoire intercommunal	49
2.1 Un parc immobilier composé principalement de logements de grande taille ...	49
2.1.1 Une surreprésentation des grands logements individuelles au sein de la CCSGC	49
2.1.2 Une faible représentation des logements de petite taille	53
2.1.3 Vers un besoin de diversifier l'offre de logements sur le territoire de la CCSGC ?	56
2.2 Un parc social peu développé à l'échelle intercommunale	56
2.2.1 Une définition du logement social.....	57
2.2.2 Une faible représentation des logements sociaux dans les communes du territoire.....	57
2.2.3 Les atouts du développement d'un parc social sur le territoire de la CCSGC	60
2.2.4 Les freins rencontrés par les communes qui souhaitent créer du logement social	61
2.3 Une présence de logements anciens présentant un intérêt patrimonial notable sur le territoire	61
2.3.1 Le patrimoine architectural dans le secteur Grand Couronné	62
2.3.2 La répartition des logements présentant un intérêt patrimonial remarquable sur le secteur Seille	67

2.4	Un parc immobilier au sein duquel les logements vacants, secondaires et insalubres sont peu représentés	70
2.4.1	La répartition des logements vacants sur le territoire.....	71
2.4.2	La répartition des logements secondaires et/ou occasionnels	72
2.4.3	La présence de logements insalubres.....	74
2.5	La rénovation énergétique des logements	75
2.5.1	Le programme Habiter Mieux	76
2.5.2	Les agences qui interviennent auprès des particuliers qui souhaitent réaliser des travaux sur leur logement.....	78
2.5.3	L'élaboration du programme Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE) 79	
2.6	À quels enjeux la mise en place d'une politique de l'Habitat doit répondre, au regard des différents éléments soulevés durant la réalisation du diagnostic ?.....	80
2.7	Conclusion de la seconde partie	81
3	<i>Quelle(s) politique(s) et programmes, permettant de répondre aux enjeux de l'Habitat, peuvent être mis en place sur le territoire de la CCSGC ?.....</i>	83
3.1	Les programmes en cours d'élaboration sur le territoire : Petites Villes de Demain (PVD) et l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)	83
3.1.1	Le programme Petites Villes de Demain (PVD)	83
3.1.2	L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)	84
3.2	L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : l'outil le plus adéquat pour répondre aux enjeux de la CCSGC ?	86
3.2.1	L'étude pré-opérationnelle : une étape préalable à l'élaboration d'une OPAH	86
3.2.2	Les objectifs de l'OPAH.....	87
3.2.3	Quel est l'intérêt de mettre en place une OPAH sur le territoire de la CCSGC ?	87
3.3	Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	92
3.3.1	Les objectifs du PLH	92
3.3.2	En quoi le PLH peut-il répondre aux enjeux du territoire ?	93
3.4	Quel programme est le plus en mesure de répondre aux besoins du territoire ?	94
	Conclusion.....	95
	Résumé.....	97

Abstract..... 97
Bibliographie..... 99
Table de sigles 103

Table des illustrations

Figure 1 : la localisation de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné dans la région Grand Est...	13
Figure 2 : la localisation de la commune de Champenoux au sein du territoire intercommunal	15
Figure 3 : Organigramme fonctionnel de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné (Source : CC Seille et Grand Couronné)	16
Figure 4 : présentation des différents vice-présidents de la CCSGC (Source : CC Seille et Grand Couronné)	17
Figure 5 : l'aire urbaine de Nancy et la place de la CCSGC dans cet espace	20
Figure 6 : le taux annuel moyen d'évolution démographique dans les couronnes périurbaines, les villes-centres des pôles urbains ainsi que leurs banlieues (source : Insee).....	24
Figure 7 : l'évolution de la population de l'ensemble des 42 communes qui composent aujourd'hui la CCSGC, entre 1962 et 2017 (source : Ldh / EHESS / Cassini et INSEE)	27
Figure 8 : l'évolution démographique globale des communes du secteur Grand Couronné (source : Ldh / EHESS / Cassini et INSEE)	29
Figure 9 : l'évolution démographique de la commune de Champenoux entre 1962 et 2017 (source : Ldh / EHESS / Cassini et Insee).....	31
Figure 10 : l'évolution démographique globale de l'ensemble des 19 communes du secteur Seille entre 1962 et 2017 (source : Ldh / EHESS / Cassini et Insee).....	32
Figure 11 : l'évolution démographique globale de la commune de Nomeny entre 1962 et 2017 (source : Ldh / EHESS / Cassini et Insee).....	33
Figure 12 : la répartition des logements construits entre 1971 et 1990 dans les 42 communes de la CCSGC.....	35
Figure 13 : la répartition des maisons et des appartements construits entre 1971 et 1990 dans les 42 communes de la CCSGC	37
Figure 14 : les logements construits entre 1990 et 2014 dans les 42 communes de la CCSGC	38
Figure 15 : la répartition des plus de 60 ans dans les 42 communes de la CCSGC.....	40
Figure 16 : l'évolution moyenne du nombre d'individus par ménage dans les 42 communes de la CCSGC entre 1962 et 2017 (source des données : Insee)	43
Figure 17 : les prix de l'immobilier dans les communes de la CCSGC en 2019	46
Figure 18 : la répartition des maisons dans le parc immobilier des communes de la CCSGC, en 2017	51
Figure 19 : la répartition des grands logements de quatre pièces et plus dans les 42 communes de la CCSGC	52
Figure 20 : la répartition des appartements dans les 42 communes du territoire	54
Figure 21 : la représentation des petits logements d'une et deux pièces dans l'ensemble des résidences principales des 42 communes de la CCSGC	55
Figure 22 : la répartition des logements sociaux dans les 42 communes de la CCSGC.....	58
Figure 23 : vue du quartier d'habitat HLM à Jeandelaincourt (source : Google Earth)	59
Figure 24 : la répartition des logements sociaux présents sur le territoire de la CCSGC, ainsi que les différents bailleurs qui les gèrent (source des données : INSEE)	60
Figure 25 : la répartition des lieux d'habitat présentant un intérêt patrimonial particulier dans le secteur du Grand Couronné	63
Figure 26 : domaine de la Franche Moïtresse à Eulmont (source : Lorraine Tourisme)	65
Figure 27 : vue du château XVIII ^e s. à Eulmont (source : Google Earth).....	65
Figure 28 : vieille ferme lorraine située 12 rue Louis Pasteur à Dommartin-sous-Amance (source : PLUi du Grand Couronné).....	66

Figure 29 : logement bourgeois datant de l'Entre Deux Guerres à Moncel-sur-Seille (Source : PLUi du Grand Couronné).....	67
Figure 30 : la répartition des lieux d'habitat présentant un intérêt patrimonial particulier sur le secteur Seille	67
Figure 31 : vue du château de Clémery (source : l'Est Républicain)	68
Figure 32 : ferme lorraine située au 19 rue de Nomeny à Abaucourt (source : PLUi du secteur Seille).....	69
Figure 33 : immeuble datant de la période d'Entre Deux Guerres à Nomeny	70
Figure 34 : la répartition des logements vacants dans les 42 communes de la CCSGC.....	72
Figure 35 : la répartition des logements secondaires et / ou occasionnels dans les 42 communes de la CCSGC	73
Figure 35 : la répartition des ménages bénéficiaires du programme Habiter Mieux et qui ont réalisé des travaux de rénovation énergétique de leur logement	77
Figure 37 : exemple de différents types d'actions mis en place dans le cadre d'une OPAH-RU dans une ville (source : Anah).....	90

Introduction

La Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné (CCSGC) est un Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) fondé à la date du 1^{er} janvier 2017. Parmi les différentes compétences qu'elle exerce, on retrouve celle intitulée « *politique du logement et du cadre de vie* », qui est, pour les différentes communautés de communes françaises, une compétence optionnelle depuis le 1^{er} janvier 2019 (Masson, 2020). Dans ce contexte, la CCSGC a participé à l'élaboration de deux Plan Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) en 2020. Ces derniers ont dès lors été appliqués aux deux anciennes Communautés de Communes (COMCOM) qui ont fusionnées à la date du 1^{er} janvier 2017, et que sont Seille et Mauchère, qui correspond au nord du territoire, et le Grand Couronné, qui correspond à son secteur sud. À ces deux COMCOM ont également été rattachées les communes de Moivrons, Bratte et Villers-lès-Moivrons. Les deux premières sont aujourd'hui couvertes par un Règlement National d'Urbanisme (RNU). Sur la commune de Villers-lès-Moivrons, c'est un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui s'applique. L'élaboration de ces deux documents d'urbanisme a fait ressortir de nombreux enjeux sur le territoire, notamment à un moment où il est apparu nécessaire de délimiter les zones bâties et/ou à urbaniser au sein de celui-ci. Ce dernier point s'inscrit dans un contexte de périurbanisation et de hausse constante de l'attractivité de ce secteur situé à proximité de la Métropole du Grand Nancy. Dans ce sens, la CCSGC tente de limiter l'extension des zones urbanisées, ce qui a pour objectif de réduire la consommation de nouvelles terres agricoles au sein d'un environnement à dominante rurale.

En parallèle de la mise en place de ces deux PLUi, la CCSGC met actuellement en place une politique globale de l'Habitat sur son territoire. Pour ce faire, une étude complète de l'état de l'Habitat au sein de ses 42 communes est en cours de réalisation. Cette étude diagnostic, qui constitue la première grande mission de stage, permettra ensuite de comprendre quels sont les principaux enjeux propres au territoire intercommunal. Elle pourra également servir de base à l'élaboration, et ce, à plus ou moins long terme, d'un document d'urbanisme qui permettra de réglementer l'ensemble de la problématique de l'Habitat au sein de cet espace intercommunal. Ce document d'urbanisme peut être une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou un Plan Local d'Habitat (PLH). L'une des missions formulées par la CCSGC lors de ce stage est donc de voir quel est, parmi les deux documents cités ci-avant, celui qui répond le mieux aux besoins propres au territoire intercommunal. À cela s'ajoute également la prise en compte des programmes Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE), Habiter Mieux, Petites Villes de Demain et l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

De manière à aborder ce travail, nous pouvons nous poser la question suivante : quelles sont les dynamiques démographiques, et en matière d'Habitat, au sein de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné ? Ces dynamiques sont-elles propres à ce territoire ou s'intègrent-elles dans un contexte plus large et qui concerne l'ensemble des milieux périurbains et ruraux français sous influence des grandes aires urbaines ? En parallèle, l'élaboration d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou d'un Plan Local de l'Habitat (PLH), permettra-t-elle de répondre aux enjeux propres à cette Communauté de Communes ? Afin de répondre à ces questionnements, il est nécessaire de dresser un bilan des dynamiques globales propres aux espaces périurbains et ruraux français. À partir de ce constat général, une analyse précise du parc de logements, ainsi que des dynamiques démographiques propres à la CCSGC, sera présentée.

1. Présentation de la structure d'accueil

La Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) créé à la date du 1^{er} janvier 2017. Elle est issue de la fusion des deux intercommunalités préexistantes, que sont la Communauté de Communes de Seille et Mauchère et la Communauté de Communes du Grand Couronné. Ces deux intercommunalités ont vu le jour respectivement le 1^{er} janvier 1999 et le 1^{er} janvier 2003. À celles-ci ont également été rattachées les trois communes isolées de Bratte, Moivrons et Villers-lès-Moivrons. La Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné se compose donc de 42 communes.

Comme l'ensemble des intercommunalités françaises, elle possède les compétences obligatoires suivantes :

- l'aménagement de l'espace,
- le développement économique,
- la collecte et le traitement des déchets des ménages et déchets assimilés,
- l'aménagement et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

En plus de ces compétences obligatoires, la Communauté de Communes exerce tout ou partie des compétences optionnelles suivantes :

- la protection et la mise en valeur de l'environnement,
- la politique du logement et du cadre de vie,

- la vie sportive, sociale et culturelle (soutien aux projets / équipements d'intérêt communautaire).

À cela s'ajoute également certaines compétences facultatives, que sont les suivantes :

- l'assainissement,
- l'éclairage public,
- la vie scolaire,
- les services à la population,
- les services aux communes.

La Communauté de Communes est administrée par un Conseil Communautaire qui se compose de 55 délégués communautaires, élus au suffrage universel dans les communes de plus de 1 000 habitants, et par les conseils municipaux dans celles qui comptent moins de 1 000 habitants (COMCOM Seille et Grand Couronné). Ce Conseil Communautaire « *gère par délibération les affaires qui sont de la compétence de la Communauté et vote les budgets* » (COMCOM Seille et Grand Couronné).

Le président de l'EPCI est Claude Thomas, qui est assisté par 9 vice-présidents (COMCOM Seille et Grand Couronné).

Afin de répondre aux exigences communautaires, la Communauté de Communes se compose de 4 pôles différents, que sont :

- le pôle ressource,
- le pôle technique,
- le pôle service à la population,
- le pôle aménagement et développement.

Cette Communauté de Communes s'est construite autour de communes ayant des caractéristiques similaires, que ce soit en termes d'attractivité et de démographie. Il s'agit de communes périurbaines et rurales. Cet ensemble géographique est structuré par les plus grands centres-bourgs du territoire, que sont Champenoux et Nomeny. Jusqu'à la fusion intercommunale, qui a eu lieu à la date du 1^{er} janvier 2017, ces deux communes étaient les chefs-lieux des territoires du Grand Couronné et de Seille et Mauchère. Aujourd'hui, elles concentrent la majeure partie des commerces et des services présents sur le territoire. Les services de l'intercommunalité sont également répartis entre ces deux territoires, même si Champenoux en constitue le siège.

Le territoire de Seille et Grand Couronné s'étend sur une surface totale de 314,13 km² et compte, en 2017, 18 705 habitants (Insee, 2018). La densité y est donc de 54 hab/km², ce qui est relativement faible mais conforme aux dynamiques globales des milieux ruraux et périurbains (Insee, 2018). À titre de comparaison, la densité du département de la Meurthe-et-Moselle est de 140 hab/km² (Insee, 2018). Néanmoins, cette différence est à relativiser, le département comptant, en son sein, de nombreux territoires urbains, en particulier la Métropole du Grand Nancy, qui concentrent une très forte densité de population.

La commune la plus peuplée du territoire est celle de Bouxières-aux-Chênes, qui concentre, en 2017, 1 426 habitants (Insee, 2018). La plus petite commune est Phlin, qui comptabilise alors 43 habitants (Insee, 2018).

La carte ci-jointe présente la localisation de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné dans la région Grand Est :

La localisation de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné au sein de la région Grand Est

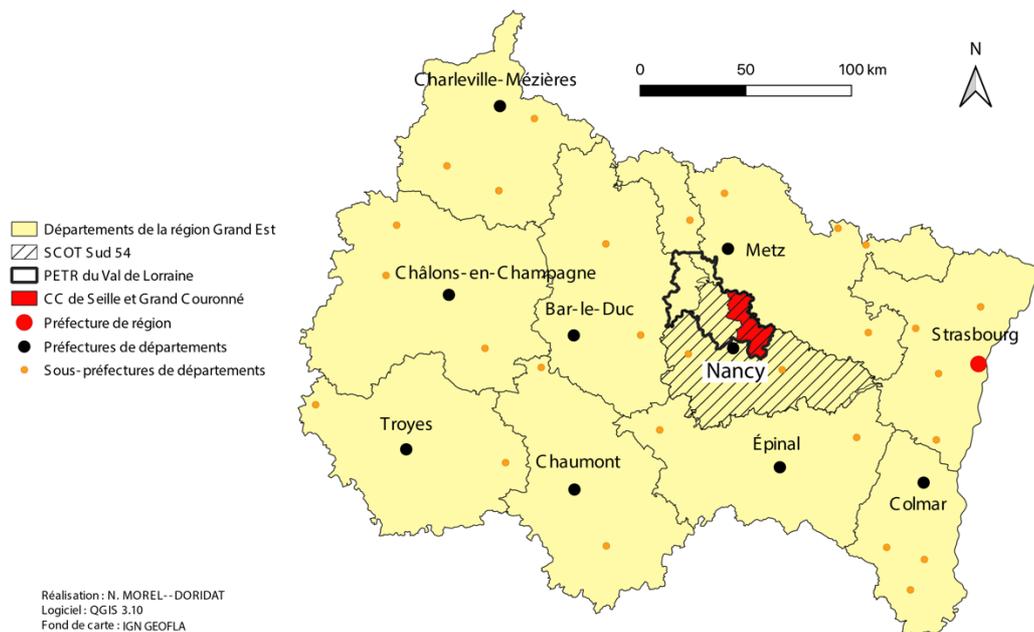


Figure 1 : la localisation de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné dans la région Grand Est

Cet EPCI se situe dans le centre de la région Grand Est, dans le département de la Meurthe-et-Moselle. Il est également intégré dans le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Val de Lorraine, au même titre que les Communautés de Communes de Mad-et-Moselle, du Bassin de Pont-à-Mousson et du Bassin de Pompey. Ce PETR, qui rassemble un total de 119 625 habitants en 2017, se compose de 134 communes (Insee, 2018).

D'orientation Nord-Sud, le territoire intercommunal se situe à l'est du Sillon lorrain, à proximité des métropoles de Nancy et Metz.

Comme précisé ci-avant, cette intercommunalité est issue de la fusion des deux entités préexistantes que sont la Communauté de Communes du Grand Couronné et celle de Seille et Mauchère. La distinction entre ces deux espaces est encore bien visible aujourd'hui, le secteur du Grand Couronné se situant en couronne périurbaine de Nancy. L'ancienne Communauté de Communes de Seille et Mauchère garde, quant à elle, certaines caractéristiques propres au milieu rural.

La distance géographique qui sépare les communes du Grand Couronné de la Métropole du Grand Nancy est donc faible. Ainsi, les communes d'Eulmont et de Champenoux se situent respectivement à une distance, en voiture, de 10,6 et 15,4 kilomètres du centre-ville nancéien (Mappy, 2021). En parallèle, les habitants de ce secteur vont, dans une grande majorité, travailler au sein de la Métropole du Grand Nancy.

Le secteur Seille, qui est plus éloigné géographiquement de la Métropole nancéienne, garde des caractéristiques plus rurales. Nomeny, qui est l'ancien chef-lieu de cette Communauté de Communes, prend ici l'allure de bourg-centre et concentre un nombre élevé de commerces et de services, rapporté à sa population totale. S'y trouvent notamment une supérette, un fleuriste, trois garages automobiles, une auto-école ou encore une station-service (E-Territoire, 2021). Ce secteur bénéficie également du fait qu'il se situe à égale distance de Metz et de Nancy. Ainsi, la distance qui sépare la commune de Nomeny du chef-lieu mosellan est de 39 kilomètres, contre 37 pour celui meurthe-et-mosellan (Mappy, 2021).

La carte ci-jointe présente la localisation de la commune de Champenoux, qui est le siège de l'intercommunalité, au sein des 42 communes du territoire :

La localisation de la commune de Champenoux au sein de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné

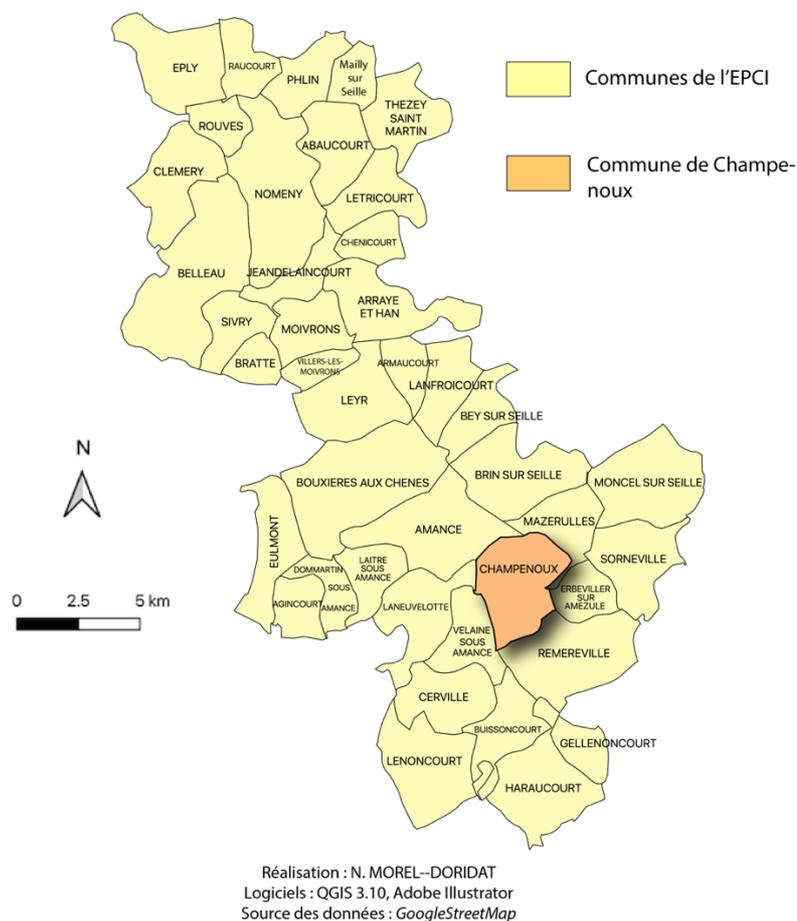


Figure 2 : la localisation de la commune de Champenoux au sein du territoire intercommunal

Cette commune, qui prend ici l'allure de bourg-centre, se situe dans le sud de l'EPCI et au cœur du secteur du Grand Couronné. La distance qui sépare Champenoux de Nomeny, l'autre bourg-centre du territoire intercommunal, est de 25 kilomètres et peut être parcourue en 27 minutes en voiture (Mappy, 2021).

Les deux figures ci-jointes présentent l'organigramme de la structure d'accueil :

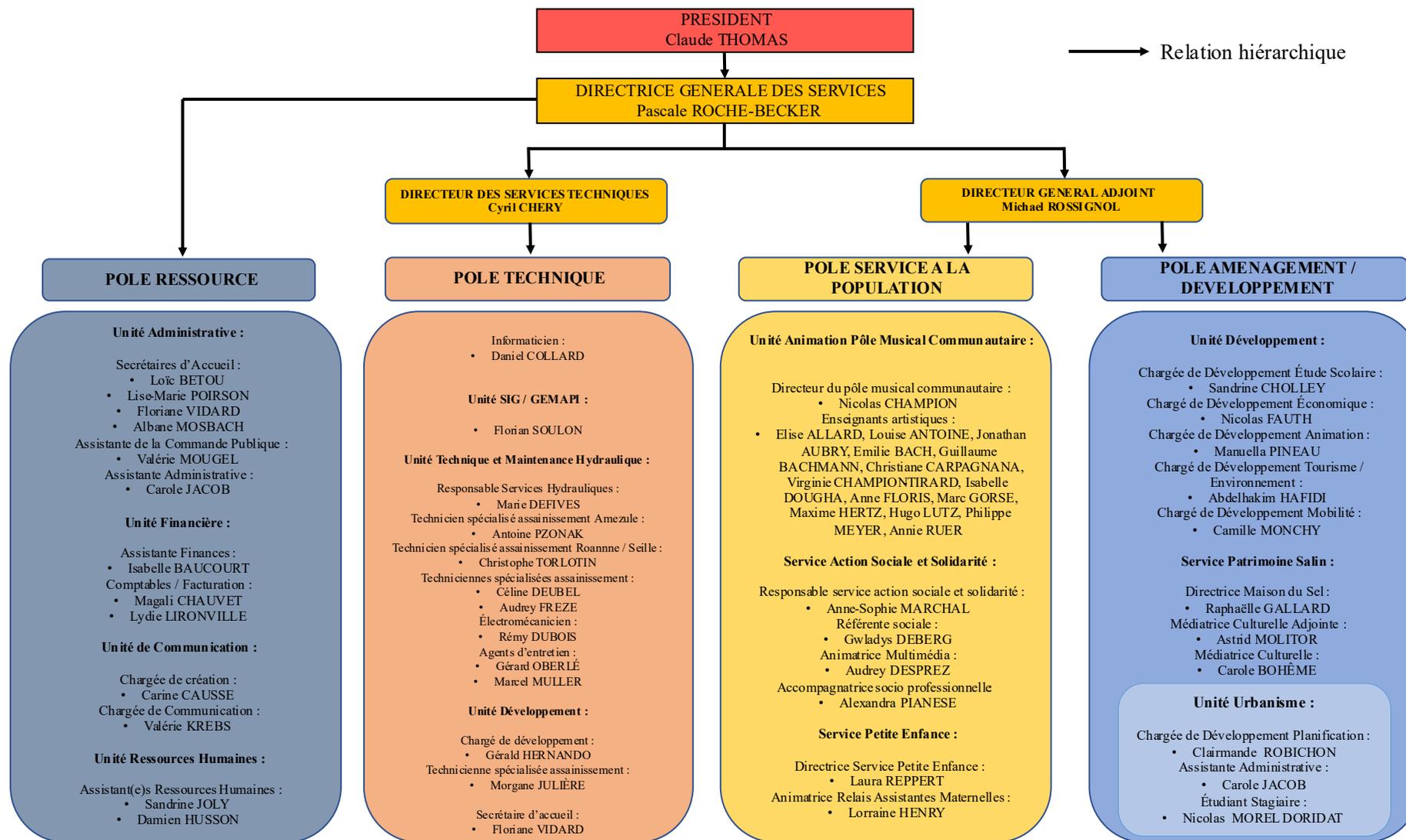


Figure 3 : Organigramme fonctionnel de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné (Source : CC Seille et Grand Couronné)

Nom et prénom	Poste en mairie	Fonction en tant que Vice-Président
Nicolas LEGUERNIGOU	1 ^{er} adjoint à la mairie de Nomeny	Vice-Président en charge des Finances
Yannick FAGOT-REVURAT	Maire d'Haraucourt	Vice-Président en charge de l'Urbanisme
Chantal CHÉRY	Maire de Chenicourt	Vice-Présidente en charge de la Petite Enfance, de la Culture et de l'Animation
Antony CAPS	Maire de Nomeny	Vice-Président en charge du Scolaire
Denis ORY	Maire d'Arraye-et-Han	Vice-Président en charge de l'Action Sociale, du Pôle Senior et France Services
Véronique SCHEFFLER	1 ^{ère} adjointe à la mairie de Cerville	Vice-Présidente en charge de la gestion des déchets ménagers et de l'Environnement
Philippe VOISON	Maire de Bouxières-aux-Chênes	Vice-Président en charge de la gestion de l'Eau, de l'Assainissement et de la GEMAPI
Nicolas L'HUILLIER	Maire de Laneuvelotte	Vice-Président en charge du Développement Économique et de l'Insertion
Franck DIEDLER	Maire de Mazerulles	Vice-Président en charge du Tourisme et de l'Agriculture

Figure 4 : présentation des différents vice-présidents de la CCSGC (Source : CC Seille et Grand Couronné)

2 Les caractéristiques des espaces périurbains et ruraux proches des grandes aires urbaines : le cas de la CCSGC

Dans cette partie, il convient de rappeler ce qu'est l'espace périurbain et en quoi ce dernier, ainsi que les milieux ruraux proches des agglomérations, connaissent un dynamisme certain depuis les années 1960. Ces éléments généraux seront appuyés par l'analyse qui a été faite des dynamiques démographiques propres au territoire de la CCSGC.

1.1 Un rappel des dynamiques globales des milieux périurbains français

1.1.1 Définition du périurbain

Dans son sens étymologique, le terme de périurbain est issu de l'union des deux mots grec et latin *péri* et *urbs*, qui signifient autour et ville (Desjardins, 2017). Le périurbain est donc un espace situé en marge de la ville et qui constitue une zone intermédiaire, ou de transition, entre le milieu urbain, d'un côté, et rural de l'autre. Ce phénomène se traduit donc par une certaine « *intégration des campagnes dans l'orbite des villes* » (Charmes, 2019). En France, la notion de périurbanisation, qui décrit un processus en cours depuis les années 1960, s'est imposée dans le courant des années 1980 (Géoconfluence, 2013). En 1996, l'Institut Nationale de la Statistique et des Études Économiques (Insee) crée même une catégorie statistique à part entière pour présenter les processus démographiques et urbanistiques propres à cet espace (Géoconfluence, 2013). Mais en quoi consiste véritablement le milieu périurbain ? Les dynamiques démographiques et immobilières propres à la CCSGC sont-elles conformes à ce que l'on retrouve dans ces espaces ? C'est ce à quoi nous allons tenter de répondre ici.

Au sein du milieu périurbain, l'habitat se caractérise bien souvent par la présence de « *lotissements pavillonnaires pour des catégories sociales de condition variée mais aussi d'espaces résidentiels pour des populations aisées* » (Géoconfluence, 2013). Dans ce sens, les logements y sont bien souvent récents et se caractérisent parfois par une « *uniformisation* » voire même une certaine « *monotonie* » (Aragau, 2018). L'habitat individuel et personnel y est généralement construit sur le même modèle, comme l'ont notamment fait remarquer certains détracteurs du développement de ces espaces situés en périphérie des villes (Aragau, 2018). Toutefois, il semble nécessaire de rappeler que le périurbain ne se résume pas uniquement à la présence de lotissements pavillonnaires récents et construits au cours des cinquante dernières années. Comme l'a notamment fait remarquer Claire Aragau, maître de conférence en géographie à l'Université de Paris Ouest Nanterre La Défense, le milieu périurbain se caractérise aussi par la présence d'une « *structure paysagère faite de villages, de bourgs et de petites villes inscrits dans une trame agricole dont l'empreinte régionale reste forte* » (Aragau, 2018). Cet espace, situé entre milieu rural et milieu urbain, garde donc parfois une certaine authenticité, ce qui se traduit notamment par la présence de centres anciens au sein desquels le patrimoine culturel et historique est préservé. Cette présence de logements anciens et de villages

authentiques est sans doute l'une des causes de l'attractivité de ces territoires. Dans le cas de la CCSGC, ce phénomène est présent dans certaines communes, notamment au sein du secteur Grand Couronné, comme nous le verrons ultérieurement.

Comme évoqué précédemment, le processus de périurbanisation a débuté en France dans les années 1960 et 1970, au début de la période de désindustrialisation et de généralisation du travail tertiaire (Aragau, 2018). C'est également à cette époque qu'une partie des ménages exerçant une activité professionnelle dans le domaine des services a pu se procurer un véhicule automobile personnel. Ces ménages ont donc eu l'opportunité de s'installer dans des espaces éloignés de leur lieu de travail, qui se situent essentiellement au sein des milieux urbains. Dans ce sens, l'espace périurbain « *fonctionne avec une intense mobilité pendulaire domicile-travail, reposant en large partie sur l'automobile* » (Aragau, 2018). Il est également important de rappeler que pour être qualifiée de périurbaine, une commune située en périphérie des zones urbanisées doit voir « *au moins 40 % de sa population résidente ayant un emploi travailler dans le pôle urbain ou dans les communes attirées par celui-ci* » (Géoconfluence, 2013).

Enfin, le milieu périurbain concentre des densités de population relativement faibles, ce qui s'explique par le fait que le bâti y est davantage espacé qu'au sein du milieu urbain. Le parc immobilier s'y compose donc généralement de maisons individuelles. Quant aux terrains, ils sont bien souvent de grande taille et se composent, pour la plupart, d'un jardin individuel. Selon un rapport d'information daté de 1997-1998, et mené par le sénateur Gérard Larcher, 80 % des périurbains vivent au sein de maisons individuelles (Larcher, 1998). Ce même rapport affirme que 40 % des logements présents au sein de ces milieux périurbains ont été construits après l'année 1974 et qu'il s'agit donc en très grande majorité de logements récents (Larcher, 1998). Cette faible densité de population s'explique également par la présence de grands terrains agricoles et boisés, qui sont encore préservés de l'expansion des zones urbanisées. Par la suite, dans les années 2000 et 2010, le phénomène de périurbanisation s'est globalement poursuivi, mais a été moins prononcé qu'entre les années 1970 et 1990. Néanmoins, depuis le printemps 2020 et l'apparition de la maladie à coronavirus COVID-19, ces zones rurales semblent connaître un regain d'attractivité certain. Le phénomène de périurbanisation s'est, *a priori*, à nouveau accéléré, dans un contexte où les déplacements et l'accès à la nature et aux espaces verts est bien souvent limité, notamment pour des populations qui habitent dans les villes (Othelet, 2020).

Pour présenter ce phénomène de périurbanisation, nous avons fait le choix de réaliser une carte présentant la morphologie d'un grand pôle urbain français. Ici, il s'agit de

l'agglomération nancéienne, ce qui nous permet de voir l'attraction exercée par la Métropole sur le territoire de la CCSGC, et en quoi celle-ci peut être qualifiée d'espace périurbain :

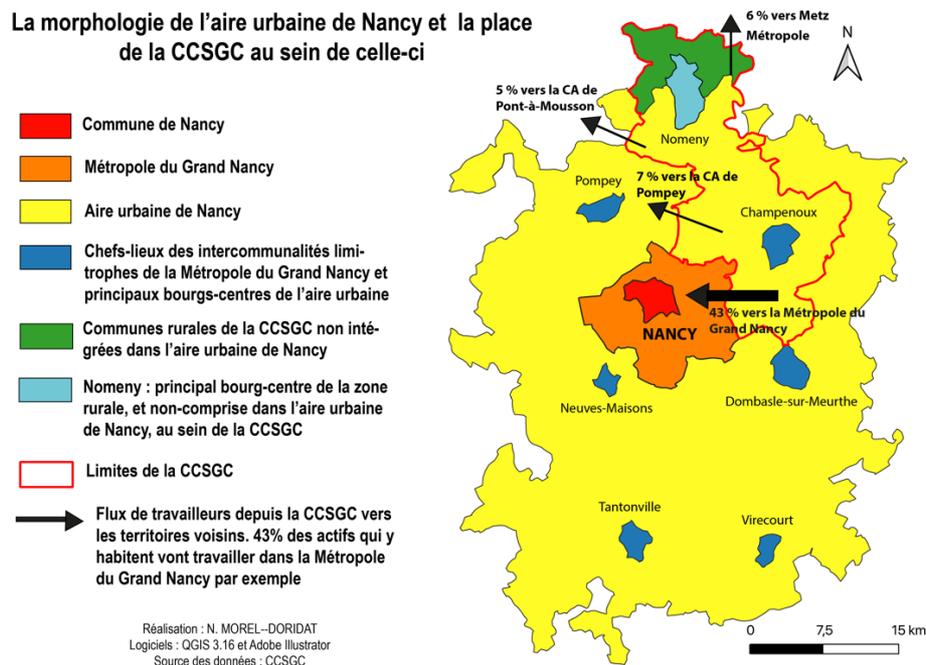


Figure 5 : l'aire urbaine de Nancy et la place de la CCSGC dans cet espace

Avant de présenter les différents points et enjeux soulevés par cette carte, il semble nécessaire de rappeler ce qu'est une aire urbaine. Selon l'Insee, il s'agit d'un « *ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci* » (INSEE, 2016). Dans notre cas, le pôle urbain en question est la Métropole du Grand Nancy, une conurbation qui compte, en 2017, 256 769 habitants (INSEE, 2018).

La carte ci-avant semble également témoigner du fait que le territoire de la CCSGC est essentiellement périurbain. En effet, au sens de l'INSEE, seulement 9 des 42 communes qui la composent ne sont pas comprises dans l'aire urbaine nancéienne (INSEE, 2018). Pour appuyer cela, il est apparu nécessaire de s'intéresser à la question des flux de travailleurs depuis le territoire intercommunal vers les espaces voisins, notamment la Métropole du Grand Nancy, ce qui constitue un indicateur des plus pertinents pour voir si un territoire est principalement rural ou périurbain. Ainsi, selon les données dont disposent la CCSGC, 3 636 des 8431 actifs

occupés présents sur ce territoire, exercent, en 2017, leur activité professionnelle au sein de la Métropole (Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné). Ceux-ci représentent dès lors environ 43 % de l'ensemble de la population active habitant cet espace intercommunal (Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné). Par ailleurs, les Communautés d'Agglomération du Bassin de Pompey et de Pont-à-Mousson, ainsi que Metz Métropole, constituent des pôles majeurs d'attractivité pour la population active de ce territoire. Dans cet ordre d'idées, c'est environ 7, 5 et 6 % des actifs du territoire de Seille et Grand Couronné qui exercent leur activité professionnelle au sein de ces espaces (Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné).

Cette donnée semble également témoigner du fait que la partie septentrionale de la CCSGC se situe à l'extérieur de l'aire d'influence nancéienne. Les communes de Nomeny, Clémery, Rouves, Éply, Raucourt, Mailly-sur-Seille, Thézey-Saint-Martin, Abaucourt et Phlin, ici figurées en vert, sont donc des communes pleinement rurales, ce qui s'explique notamment par leur éloignement géographique vis-à-vis des grands pôles urbains. Nomeny apparaît également comme étant le centre névralgique de cet espace à dominante rurale.

Ce constat posé, il semble dès lors nécessaire de rappeler l'origine et les différentes phases de développement de l'espace périurbain à l'échelle du territoire national.

1.1.2 Les phases de développement du milieu périurbain en France

1.1.2.1 Les origines de la périurbanisation et de la hausse d'attractivité des milieux ruraux proches des aires urbaines

Comme évoqué précédemment, la notion de périurbanisation renvoie à un phénomène global ayant débuté en France au cours de la période dite des « Trente Glorieuses ». C'est durant cette dernière que le développement économique et démographique de l'ensemble des pays occidentaux s'est renforcé, ce qui a eu pour effet d'augmenter de manière significative le pouvoir d'achat des ménages français (Gouvernement, 2021). Dans ce contexte, de nombreux d'entre eux ont eu l'opportunité de se procurer un véhicule automobile personnel, ce qui leur a offert la possibilité de s'éloigner des centres urbains, espaces qui concentrent néanmoins l'essentiel des fonctions de commandement et des emplois du secteur tertiaire sur le territoire national (Cusin, Lefebvre et Sigaud, 2016). Ainsi, en 1970, 13 710 000 véhicules automobiles sont présents en France, contre 6 240 000 en 1960 et 2 310 000 en 1950 (Insee, 2018). Cette

croissance exponentielle du nombre de voitures dans le pays semble aller de pair avec l'évolution globale du nombre d'individus. Pour rappel, la population de l'Hexagone s'élève à 52,6 millions en 1975, contre 46,6 en 1960 (Guay, 2020). Cette forte croissance démographique, qui est en grande partie liée au *baby-boom* post-Seconde Guerre mondiale, semble toutefois bien moins importante que ne l'a été l'évolution du nombre de véhicules automobiles. En effet, au cours de la période comprise entre 1960 et 1975, l'évolution globale du nombre de Français est d'environ +12,9 % (Guay, 2020). À titre de comparaison, le nombre de véhicules automobiles a augmenté de +119 % entre le début et la fin des années 1960 (Insee, 2018). Cette donnée semble donc témoigner du fait que, durant cette période qui s'est traduite par l'émergence d'un « *mouvement de croissance des entités urbanisées [...] au-delà des périmètres agglomérés* » (Desjardins, 2017) des villes, un grand nombre de ménages français a pu se procurer un véhicule automobile personnel.

La généralisation de la voiture individuelle chez de nombreux ménages français au cours de la période des Trente Glorieuses n'est toutefois pas le seul élément permettant d'expliquer les origines du processus de périurbanisation. En effet, ce dernier intervient également dans un contexte où de plus en plus de Français souhaitent « *devenir propriétaires d'une maison individuelle* » (Cusin, Lefebvre et Sigaud, 2016). Dans cet ordre d'idées, il semble nécessaire de rappeler que la part des ménages propriétaires de leur logement est bien moins importante dans les années 1940-1950 qu'elle ne l'est aujourd'hui. Ainsi, en 1950, moins de 45 % des logements principaux présents dans l'Hexagone sont occupés par des propriétaires (Bozio, Monnet et Romanello, 2016). Dans un souci de « *lever la contrainte d'accès au crédit immobilier pour les ménages modestes* » tout en soutenant « *l'emploi dans le secteur de la construction* » (Bozio, Monnet et Romanello, 2016), l'État français met en place, en 1977, une législation autorisant des « *montants de prêts plus élevés* » qu'auparavant, ce qui a pour effet « *d'abaisser sensiblement le taux d'apport personnel* » (Taffin, 1987). Dans ce contexte, le nombre de ménages pouvant accéder à la propriété a fortement augmenté. Ces derniers se sont également tournés de façon préférentielle vers les espaces ruraux situés à proximité des pôles urbains, le loyer y étant bien moins élevé qu'en ville et les espaces fonciers disponibles nombreux (Cusin, Lefebvre et Sigaud, 2016).

Ces deux phénomènes conjugués ont, dès lors, permis de développer ces franges périurbaines des agglomérations françaises. Cette croissance s'y est également traduite, et ce dès les années 1970, par une croissance démographique soutenue et continue.

1.1.2.2 Les territoires périurbains : des espaces sujets à une forte croissance démographique dès les années 1960-1970

Au sein de ces espaces situés en périphérie des villes françaises, et qui sont qualifiés de périurbains dès les années 1980, la croissance démographique est soutenue et continue depuis les années 1960 et 1970. Ainsi, selon une étude menée par l'Insee et datée de 2009, ce sont environ 5,5 millions de Français qui habitent au sein de ces espaces périurbains en 1962 (Baccaïni et Sémécurbe, 2009). À titre de comparaison, ils sont un peu plus de 10 millions en 2006, ce qui induit que leur nombre a presque doublé en 45 ans (Baccaïni et Sémécurbe, 2009). En 2017, on estime qu'environ 30 % de la population française habite le milieu périurbain, soit environ 20,06 millions de personnes (Aragau, 2018).

Il semble également ressortir de cette étude que la croissance globale de ces espaces périurbains n'est pas uniforme dans le temps. Comme nous pouvons le voir sur la figure 6, le taux annuel moyen d'évolution démographique n'a jamais cessé de croître entre 1962 et 1975. Au début de cette période, la croissance des milieux périurbains n'est que de +0,5 % par an (Baccaïni et Sémécurbe, 2009). Ce taux est par la suite multiplié par plus de quatre, la croissance démographique annuelle de ces espaces atteignant +2,2 % en 1975 (Baccaïni et Sémécurbe, 2009). Dans le même laps de temps, l'attractivité exercée par les villes-centres des pôles urbains, ainsi que leurs banlieues, semble s'être fortement réduite. En 1962, la croissance annuelle moyenne du nombre d'habitants au sein des pôles urbains est d'environ +1,2 % contre -0,5 % en 1975 (Baccaïni et Sémécurbe, 2009). Les banlieues des pôles urbains continuent, quant à elles, de croître, même si leur attractivité diminue nettement au cours de cette période. Ainsi, la croissance annuelle moyenne de ces territoires est d'environ +2,8 % au début des années 1960 contre +0,8 ou +0,9 % au milieu des années 1970 (Baccaïni et Sémécurbe, 2009). Cette donnée est intéressante, car elle nous permet de comprendre que se sont, de façon préférentielle, des populations issues des pôles urbains qui sont venues peupler ces milieux ruraux proches des aires urbaines.

On constate également que l'attractivité exercée par ces milieux périurbains a, dès la seconde moitié des années 1970, globalement diminuée. La croissance annuelle moyenne de ces espaces, qui se situe à +2,8 % en 1975, n'atteint pas plus de +1 % au début des années 1990 (Baccaïni et Sémécurbe, 2009). Il semble aussi pertinent de rappeler que trois chocs pétroliers ont lieu au cours de cette période. Comme le font remarquer les deux économistes français Jean-Claude Berthélemy et Jean-Guy Devezeau de Lavergne, en 1987, « *les chocs pétroliers ont été caractérisés en premier lieu par deux hausses brutales des prix réels de l'énergie importée, qui*

ont pesé sur la croissance en réduisant le revenu réel disponible, et ont alimenté l'inflation en faisant jouer pleinement la spirale prix-salaires » (Berthélemy et Devezeaux de Lavergne, 1987). Le ralentissement de la croissance des espaces périurbains débutant en 1975, soit deux ans après le premier choc pétrolier, nous sommes en droit de penser que cette hausse du prix du pétrole importé depuis les États de l'OPEP (Organisation des Pays Exportateurs de Pétrole) est l'un des facteurs permettant d'expliquer cette baisse soudaine d'attractivité au sein des milieux situés en périphérie des pôles urbains.

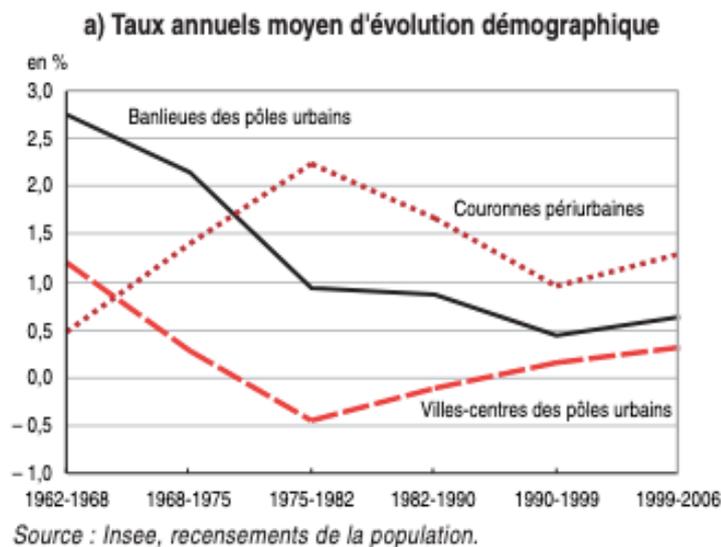


Figure 6 : le taux annuel moyen d'évolution démographique dans les couronnes périurbaines, les villes-centres des pôles urbains ainsi que leurs banlieues (source : Insee)

On constate également que la croissance des milieux périurbains s'est de nouveau accélérée dans le courant des années 1990. Aujourd'hui, la question de cette nouvelle hausse d'attractivité des milieux ruraux et périurbains est de plus en plus analysée dans le domaine de la Géographie. Sur ce point, Martine Berger, professeure de Géographie à l'Université de Paris 1 Panthéon Sorbonne, n'hésite pas à parler de « *tournant ruraliste* » (Berger, 2019). Sur le même thème, Éric Charmes parle de « *Revanche des villages* » dans un essai traitant de l'opposition entre milieu urbain et périurbain (Charmes, 2019).

1.1.2.3 Vers une revanche des villages ?

Pour présenter ce regain certain d'attractivité des milieux périurbains français depuis les années 1990, nous nous sommes basés sur l'essai intitulé *La revanche des Villages*, écrit par le chercheur en Sciences Sociales et directeur du laboratoire RIVES de Lyon : Éric Charmes.

Il semble pertinent de rappeler que cette hausse d'attractivité des milieux périurbains, dont témoigne la figure 6, intervient à un moment où les ménages français semblent apporter une plus grande importance à leur cadre de vie (Charmes, 2019). Dans ce contexte, la vie à la campagne est bien souvent attirante car elle permet, pour de nombreux ménages qui habitent jusque-là au sein de milieux fortement urbanisés, de retrouver un certain contact avec la nature tout en profitant d'un environnement bien souvent calme, voire « bucolique ». À cela s'ajoute le fait de pouvoir bénéficier d'un logement individuel, un type d'habitat qui est considéré comme étant « idéal » pour environ 80 % des Français (Damon, 2017). Dans ce contexte, bon nombre de nos concitoyens font le choix d'aller vivre à la campagne de manière à pouvoir s'installer dans une maison individuelle (Charmes, 2019).

Il est également donné de constater que les communes périurbaines connaissent aujourd'hui une croissance soutenue et parfois plus forte que les pôles urbains, en particulier dans les agglomérations de taille moyenne et les plus petites métropoles du territoire national, ce qui est notamment le cas de Nancy (Charmes, 2019). Les critiques à l'encontre de ce modèle sont également nombreuses. Ainsi, comme nous l'avons vu auparavant, ce développement soutenu des zones pavillonnaires est accusé de créer de « *l'entre soi* », voire de la « *gentrification* », ces dernières accueillant majoritairement des familles issues de la classe moyenne, bien souvent supérieure (Charmes, 2019). *A contrario*, le milieu urbain serait, quant à lui, perçu comme étant un espace ouvert sur le monde et dans lequel les échanges et les rencontres entre des individus d'horizons divers sont favorisés (Charmes, 2019). À une autre échelle, ces grandes zones pavillonnaires risquent, à plus ou moins long terme, de dénaturer des communes au sein desquelles le patrimoine architectural et paysager est à protéger. Au sein de la CCSGC notamment, il semble nécessaire de trouver un équilibre entre valorisation du patrimoine ancien existant avec l'émergence de nouvelles zones bâties et pavillonnaires, ce qui doit notamment se faire par un respect des normes fixées par les Architectes des Bâtiments de France.

1.2 Les dynamiques de la population d'un territoire périurbain et rural : le cas de la CCSGC

Lors de l'élaboration de l'étude qui consiste dans l'élaboration d'un diagnostic complet de l'état de l'Habitat sur le territoire, il m'a été demandé de réaliser une analyse des caractéristiques démographiques des 42 communes du territoire. Cette analyse permet, dès lors, de comprendre quels sont les enjeux propres au territoire, et plus généralement, de l'ensemble des milieux périurbains et ruraux proches des zones urbanisées.

1.2.1 Un territoire sujet à une forte croissance démographique depuis la période des Trente Glorieuses

1.2.1.1 Une croissance démographique soutenue depuis les années 1960...

1.2.1.1.1 Un constat des dynamiques démographiques propres au secteur du Grand Couronné depuis le début de la période de périurbanisation

Au sein des 42 communes qui composent le territoire de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné, la croissance démographique est continue et soutenue depuis les années 1960-1970. Le graphique suivant présente les évolutions démographiques globales de l'ensemble de ces communes à partir de l'année 1962, soit depuis le début de la période de périurbanisation :

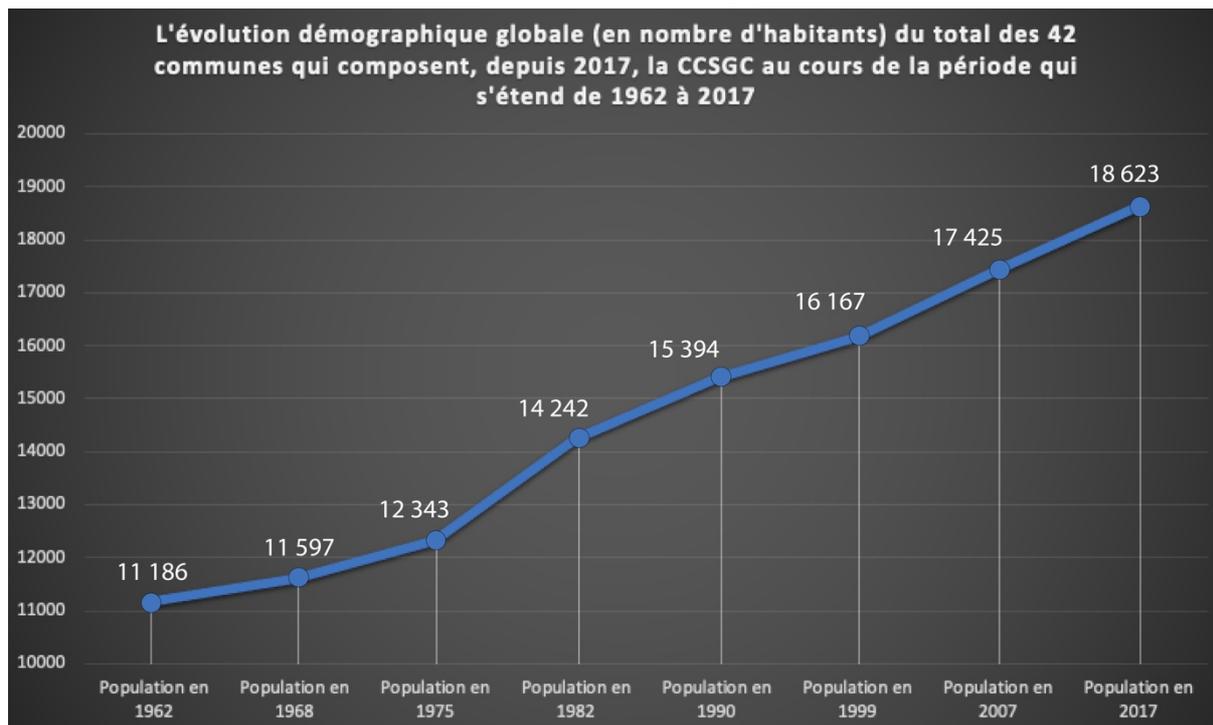


Figure 7 : l'évolution de la population de l'ensemble des 42 communes qui composent aujourd'hui la CCSGC, entre 1962 et 2017 (source : Ldh / EHESS / Cassini et INSEE)

Les dynamiques démographiques propres à cet espace, qui se situe en grande partie dans l'aire urbaine nancéienne, semblent être conformes à celles de l'ensemble du milieu périurbain français. Dans le courant des années 1960, la croissance démographique globale du territoire s'est montrée relativement modeste. Ainsi, au cours de la période comprise entre 1962 et 1968, la population totale des 42 communes qui composent aujourd'hui la CCSGC est passée de 11 186 à 11 597 habitants (Meunier, Pelletier et Richard, 2020). La croissance de la population de cet espace a donc atteint +3,7 % en l'espace de 6 ans, ce qui représente une moyenne de +0,6 % par an (Insee, 2018). À titre de comparaison, l'étude menée par l'Insee en 2009 montre que la croissance annuelle moyenne de l'ensemble des milieux périurbains français est de l'ordre de +0,5 % au début des années 1960 et +1,25 % à la fin de la décennie (Berthélemy et Devezeaux de Lavergne, 1987). Les dynamiques globales propres au territoire intercommunal semblent donc conformes à celles que l'on observe dans l'ensemble des milieux périurbains de l'Hexagone.

Au cours de la période comprise entre 1968 et 1975, la croissance démographique de cet espace semble s'être accélérée, même si elle reste relativement modeste en comparaison d'autres territoires qui ont une situation géographique similaire. Durant ces sept années, la population de l'ensemble des 42 communes est passée de 11 597 à 12 343 habitants (Meunier, Pelletier et Richard, 2020). La croissance globale de la population a donc atteint +745 habitants

durant ce laps de temps, ce qui représente une hausse de +6,4 % (Insee, 2018). L'évolution annuelle de la population s'établit à +0,9 %, soit une hausse conséquente mais inférieure à ce que l'on constate à l'échelle nationale (Insee, 2018).

C'est toutefois au cours de la période comprise entre 1975 et 1982 que la croissance démographique de ce territoire a été la plus soutenue. Durant ce laps de temps, la population de ces 42 communes est passée de 12 342 à 14 242 habitants, ce qui représente une hausse de +1 900 habitants (Meunier, Pelletier et Richard, 2020). La croissance globale de la population s'est élevée à +15,4 % au cours de la période, ce qui représente une évolution annuelle moyenne de l'ordre de +2,2 % (Insee, 2018). Cette donnée semble témoigner du fait qu'il existe un certain décalage entre les dynamiques propres au territoire de la CCSGC et ceux de l'ensemble des milieux périurbains français. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, la période comprise entre 1975 et 1982 est marquée par un ralentissement de la croissance des milieux périurbains, phénomène qui s'explique en grande partie par le premier choc pétrolier en 1973 (Berthélemy et Devezeaux de Lavergne, 1987). Le phénomène de périurbanisation est donc intervenu plus tardivement au sein de cet espace qu'à l'échelle nationale.

Les années suivantes, la croissance démographique de ces 42 communes rurales s'est poursuivie mais s'est ralentie. Entre 1982 et 1990, la population du territoire a augmenté de +1 152 habitants, ce qui représente une croissance de +8 %, soit d'environ +1 % par an (Insee, 2018). De 1990 à 1999, la croissance de cet espace a été de l'ordre de +5 %, la hausse annuelle atteignant alors +0,6 % (Insee, 2018). Dans le laps de temps compris entre 1999 et 2007, la croissance démographique s'est à nouveau accélérée au sein du territoire d'étude, 1 258 nouveaux habitants ayant été recensés en 2007 par rapport à l'état initial de 1999 (Insee, 2018). La croissance globale du territoire a donc été d'environ +8 % au cours de cette période, ce qui représente une évolution annuelle moyenne de +1 % (Insee, 2018). Enfin, au cours de la décennie 2007-2017, la population totale de ces 42 communes rassemblées a augmentée de +1 198 habitants (Insee, 2018). La croissance globale de cet espace est donc d'environ +7 %, ce qui représente une évolution annuelle moyenne de +0,7 % (Insee, 2018).

Toutefois, il semble nécessaire de rappeler qu'il existe certaines disparités entre les différentes communes qui composent, depuis 2017, le territoire de la CCSGC. Globalement, la croissance démographique semble être plus prononcée dans les communes du Grand Couronné que dans celles du secteur Seille.

1.2.1.1.2 Une croissance démographique particulièrement prononcée sur le secteur du Grand Couronné

Pour bien appréhender les particularités démographiques du secteur Grand Couronné, il semble nécessaire de brosser un portrait de l'évolution démographique de l'ensemble des communes qui le composent. Une analyse précise des dynamiques propres à la commune de Champenoux a également été réalisée, cette commune prenant l'allure de principal bourg-centre du secteur.

Le graphique ci-joint présente les dynamiques démographiques globales de l'ensemble des communes qui composent le secteur Grand Couronné, entre 1962 et 2017 :

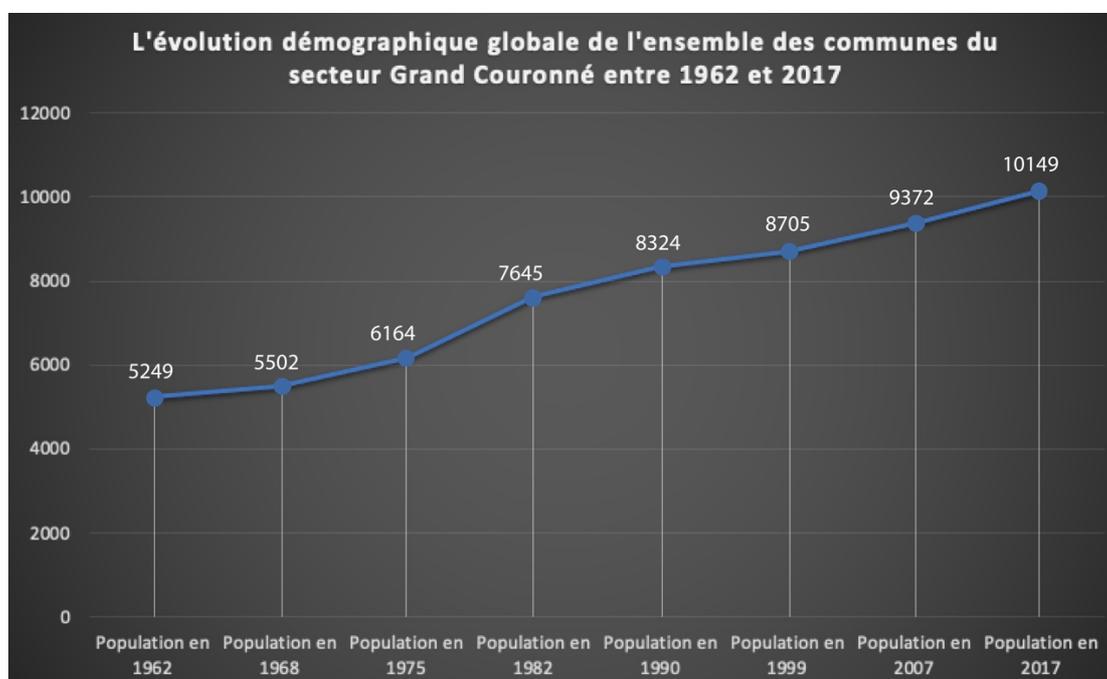


Figure 8 : l'évolution démographique globale des communes du secteur Grand Couronné (source : Ldh / EHESS / Cassini et INSEE)

On constate que la croissance démographique a été globalement plus prononcée sur le secteur Grand Couronné que dans l'ensemble du territoire intercommunal, en particulier durant les années 1960, 1970 et 1980. Entre 1968 et 1975 notamment, la croissance annuelle moyenne des communes du Grand Couronné s'est située à +1,7 %, contre +0,9 % dans l'ensemble des 42 communes (Insee, 2018). Entre 1975 et 1982, cette croissance démographique s'est encore accélérée et a atteint une moyenne de +3,5 % par an contre +2,2 % sur l'ensemble du territoire, durant une période au cours de laquelle le processus de périurbanisation s'est pleinement affirmé (Insee, 2018).

Si on s'intéresse plus précisément au cas de la commune de Champenoux, qui est le principal bourg-centre du secteur Grand Couronné, on constate que la croissance démographique est encore plus prononcée que dans l'ensemble de cet espace. Ainsi, entre 1968 et 1975, la croissance démographique annuelle moyenne a atteint +6,5 %, comme en témoigne la figure 9 (Insee, 2018). Néanmoins, dès l'année 1982, cette croissance annuelle semble s'être ralentie, celle-ci se situant à +0,5 % entre 1982 et 1990 (Insee, 2018). Une nouvelle accélération du développement démographique de cette commune a toutefois eu lieu au cours de la période comprise entre 2012 et 2017, l'augmentation annuelle de la population atteignant alors +3,1 % (Insee, 2018). Pour bien appréhender le phénomène de périurbanisation au sein de la commune de Champenoux, et plus généralement de l'ensemble des communes périurbaines et situées sur le secteur du Grand Couronné, il est pertinent de voir quel peut être l'impact du solde apparent des entrées et des sorties de populations sur l'évolution annuelle globale.

Sur ce thème, il apparaît que la croissance démographique de la commune de Champenoux est en grande partie due au départ d'une partie des populations urbaines vers ces milieux ruraux. Selon les données de l'Insee, l'arrivée de nouveaux habitants sur ce territoire est la cause majeure de son développement à la fin des années 1960 et au cours des années 1970. Entre 1975 et 1982, les flux de population entrant sur le territoire communal ont fait augmenter la population de +5,8 % par an (Insee, 2018). Ce phénomène a été encore plus prononcé au sein de la commune voisine de Cerville, les flux migratoires y ayant entraîné un accroissement de la population de +11,4 % par an au cours de cette période (Insee, 2018).

Le graphique ci-joint présente l'évolution démographique de la commune de Champenoux entre 1962 et 2017 :

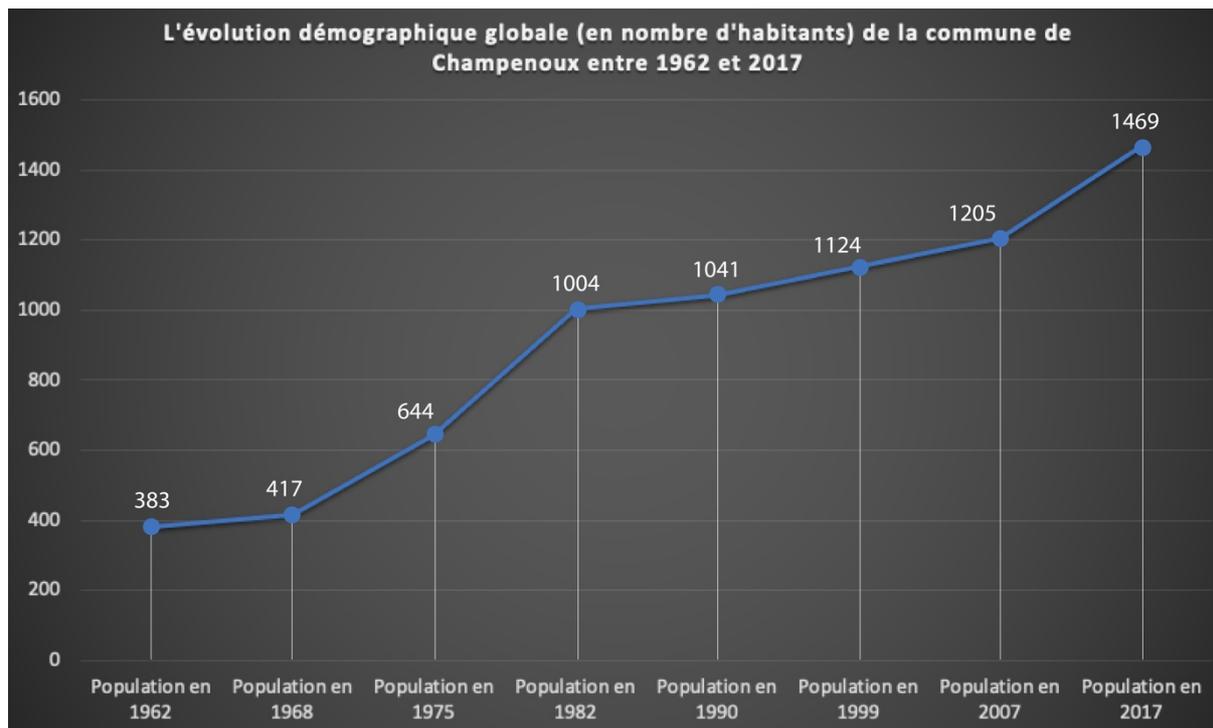


Figure 9 : L'évolution démographique de la commune de Champenoux entre 1962 et 2017 (source : Ldh / EHESS / Cassini et Insee)

1.2.1.1.3 Un accroissement démographique plus limité sur le secteur Seille

Au sein des communes du nord du territoire, la croissance démographique semble être plus restreinte au cours de cette période qu'au sein du Grand Couronné. Le graphique ci-joint présente l'évolution globale de la population des 19 communes qui composent le secteur Seille, entre 1962 et 2017 :

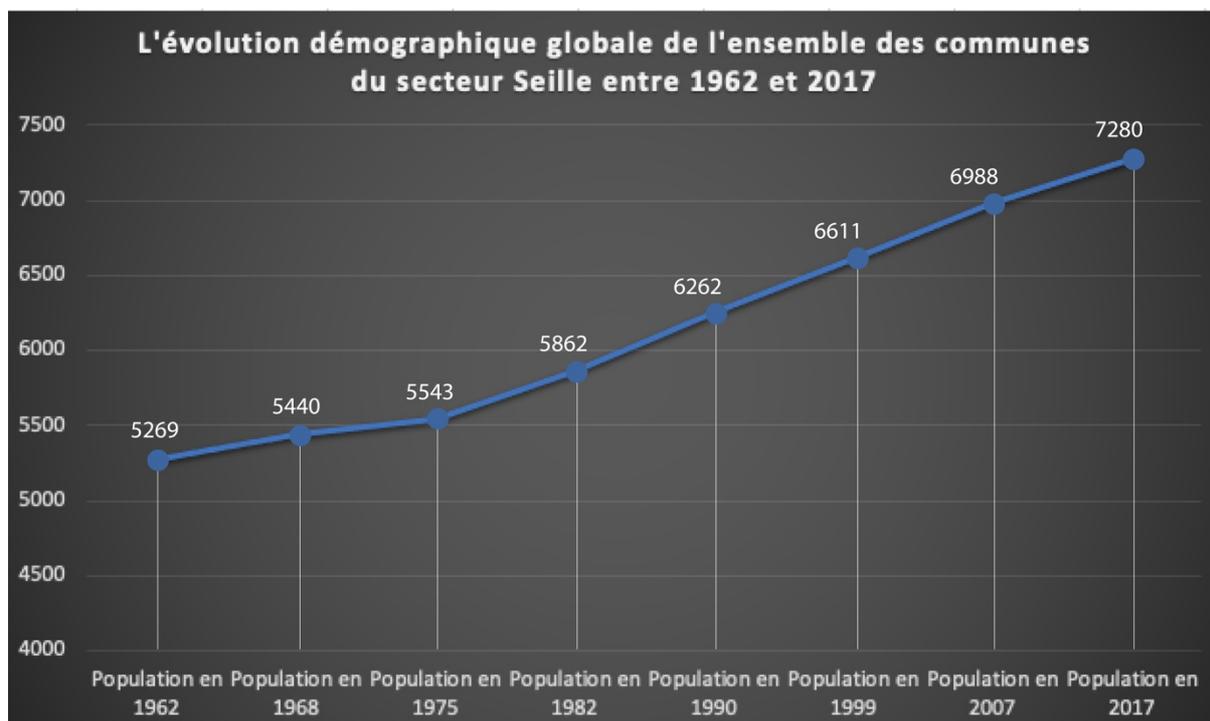


Figure 10 : l'évolution démographique globale de l'ensemble des 19 communes du secteur Seille entre 1962 et 2017 (source : Ldh / EHESS / Cassini et Insee)

Entre 1975 et 1982, période au cours de laquelle la croissance annuelle moyenne globale des 42 communes de la CCSGC se situe à +2,2 % contre +3,5 % dans le Grand Couronné, elle atteint seulement +0,8 % dans l'ensemble des communes du secteur Seille (Insee, 2018). La croissance démographique de cet espace a donc été bien plus limitée au cours de cette période que dans le sud du territoire. Cet écart s'explique, comme nous l'avons évoqué ci-avant, par le fait que les communes rurales du secteur Seille sont situées à l'extérieur de l'aire d'influence nancéenne (cf. figure 5). Ainsi, même si ces communes semblent connaître un regain certain d'attractivité au cours de la période, le processus de périurbanisation y a été plus limité, ce qui s'explique notamment par leur éloignement géographique vis-à-vis des agglomérations nancéenne et messine.

Par la suite, la croissance démographique globale du secteur Seille s'est poursuivie et s'est rapprochée de ce que l'on constate à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal. Entre 1990 et 1999 notamment, la croissance annuelle moyenne des 19 communes du secteur Seille se situe à +0,6 % contre +0,5 % dans le Grand Couronné (Insee, 2018).

De ce constat, il est apparu pertinent, comme pour le sud du territoire, de prendre un exemple de commune se situant dans le secteur Seille. Le choix a donc été fait d'analyser les dynamiques démographiques propres à la commune de Nomeny, celle-ci étant le principal bourg-centre de ce secteur, au même titre que Champenoux pour le sud du territoire.

Le graphique ci-joint présente les dynamiques démographiques propres à la commune de Nomeny :

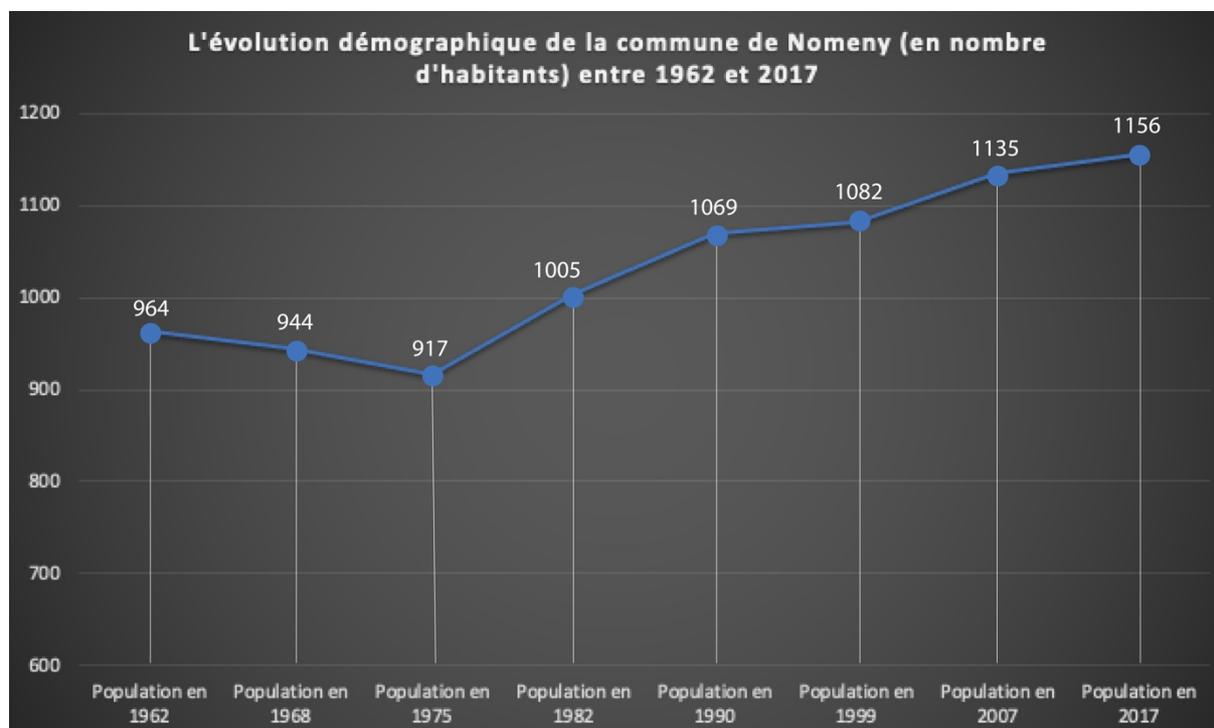


Figure 11 : l'évolution démographique globale de la commune de Nomeny entre 1962 et 2017 (source : Ldh / EHESS / Cassini et Insee)

Le premier constat qui peut être fait ici est que la commune de Nomeny a connu, dans les années 1960 et au début des années 1970, une certaine phase de décroissance. Entre 1962 et 1968, la réduction globale de la population a atteint -0,3 % par an, contre -0,4 % de 1968 à 1975 (Insee, 2018). Cette donnée semble donc témoigner du fait que le territoire est alors sujet à une baisse certaine d'attractivité.

Par la suite, les dynamiques démographiques de ce village se sont inversées, la population commençant à croître dès le milieu des années 1970. Entre 1975 et 1982, période au cours de laquelle bon nombre de ménages français se sont procurés un véhicule automobile personnel, ce qui leur a offert l'opportunité de s'éloigner de leur lieu d'exercice professionnel (Cusin, Lefebvre et Sigaud, 2016), la croissance annuelle de la population a atteint +1,4 % (Insee, 2018). Au cours de cette période, la croissance démographique de Nomeny a donc été relativement soutenue, même si elle semble bien moins marquée qu'au sein des communes situées dans la couronne périurbaine de Nancy (*cf.* figures 8 et 9).

Pour appuyer nos propos, nous avons, comme pour la commune de Champenoux, fait le choix de présenter l'impact du solde apparent des entrées et des sorties de populations sur l'évolution démographique globale de cette commune.

Selon les données de l'Insee, alors que le solde naturel est nul à Nomeny entre 1968 et 1975, la commune est alors sujette à un phénomène de départ de sa population vers d'autres territoires (Insee, 2018). Au cours de ces sept années, les flux migratoires, du territoire communal vers d'autres espaces, sont les principaux facteurs explicatifs du phénomène de décroissance démographique.

Par la suite, c'est le phénomène inverse qui semble s'être produit sur le territoire. La croissance démographique est dès lors en grande partie liée à l'arrivée de nouveaux habitants au sein de cette commune. Entre 1975 et 1982, ces flux migratoires en direction de Nomeny sont la cause d'un accroissement de la population communale de +1 % par an, ce qui semble témoigner du fait que c'est bien au cours de cette période que les territoires ruraux proches de l'agglomération nancéienne connaissent la plus forte hausse d'attractivité (Insee, 2018). Les années suivantes, les flux entrants de nouveaux habitants au sein de cette commune ont été bien plus restreints. Ainsi, de 1982 à 1990, ceux-ci n'ont permis d'augmenter la population municipale que de +0,2 % par an, contre +0,0 % entre 1999 et 2007 et +0,6 % entre 2007 et 2012 (Insee, 2018). Au cours des périodes comprises entre 1990 et 1999 et 2012 et 2017, on constate même un départ d'une partie de la population municipale vers d'autres territoires, le solde apparent des entrées et des sorties étant alors négatif, de l'ordre de -0,2 et -0,7 % par an (Insee, 2018).

La croissance démographique globale des 42 communes qui composent la CCSGC est donc soutenue depuis l'année 1962. Celle-ci s'est également traduite par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, en particulier sur le secteur du Grand Couronné. Cet accroissement démographique s'est donc tout naturellement traduit par un développement de l'urbanisation et par une augmentation du nombre de logements au cours de cette période.

1.2.1.2 ...induisant un fort développement des espaces urbanisés sur ce territoire

Dès lors, il semble pertinent de rappeler que l'urbanisation du territoire intercommunal, et donc la création de nouveaux logements sur ce dernier, est soutenue et continue au cours de la période qui s'étend des années 1960 à 1990.

1.2.1.2.1 Un fort développement de l'urbanisation au sein des 42 communes du territoire entre 1971 et 1990

La carte ci-après présente la répartition des logements qui ont été construits entre 1971 et 1990 dans les 42 communes du territoire. Leur part, sur le total des lieux d'habitat actuellement présents, figure également :

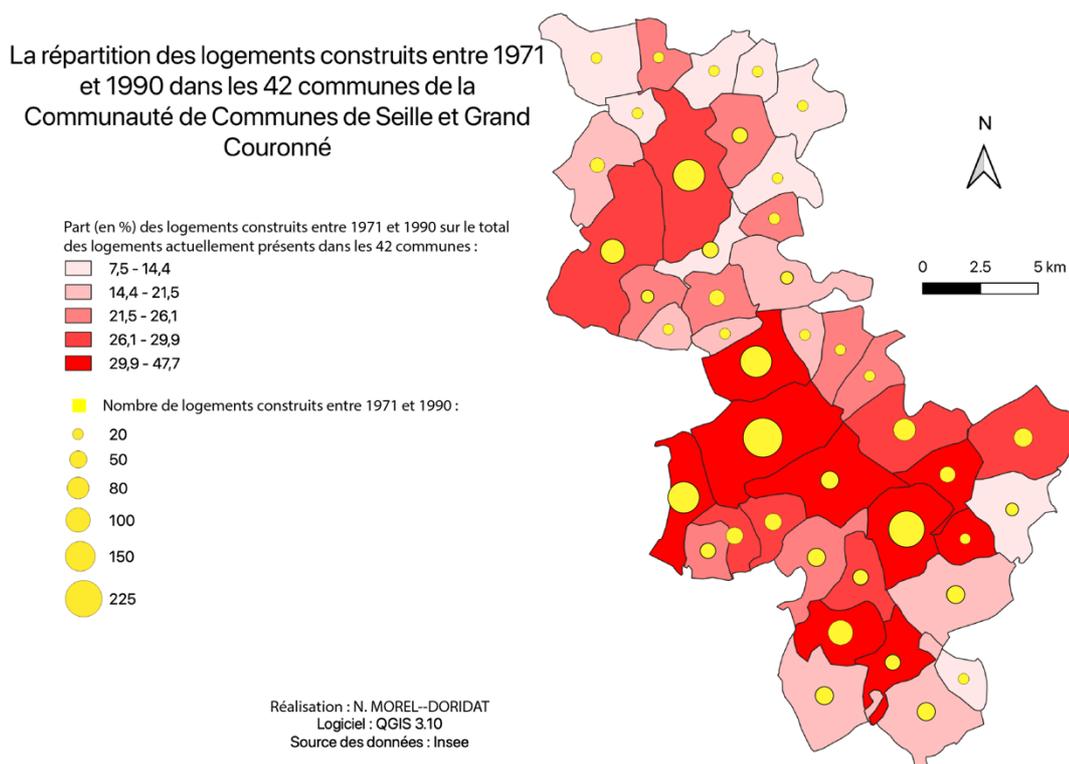


Figure 12 : la répartition des logements construits entre 1971 et 1990 dans les 42 communes de la CCSGC

Cette donnée semble témoigner du fait que la création de nouveaux logements au sein des 42 communes de la CCSGC s'est montrée soutenue dans le courant des années 1970 et 1980. Ainsi, environ 27 % de l'ensemble des logements actuellement présents sur le territoire ont été construits au cours de cette période (Insee, 2018). À titre de comparaison, 21 % des logements présents dans le territoire voisin du Saulnois ont vu le jour durant ces vingt années (Insee, 2018).

Cette carte nous permet également de constater que le développement de l'urbanisation n'a pas été homogène sur le territoire. En effet, celui-ci est généralement plus prononcé dans le sud de l'intercommunalité que dans le nord. Il semble dès lors pertinent de rappeler qu'il s'agit de communes qui sont, géographiquement parlant, proches de la Métropole du Grand Nancy.

Ces municipalités, qui constituent le secteur du Grand Couronné, sont également intégrées au sein de l'aire urbaine nancéienne, ce qui en fait des communes périurbaines (cf. figure 5). Cette donnée est donc très intéressante à prendre en compte car elle témoigne de l'effet du processus de périurbanisation sur le développement des communes placées sous la sphère d'influence de la Métropole. Au sein des communes de Bouxières-aux-Chênes, Cerville et Champenoux, la part des logements construits au cours de cette période, sur le total du bâti actuellement présent, s'élève respectivement à 40, 48 et 39 % (Insee, 2018). Pour rappel, ces communes sont alors sujettes à une croissance démographique soutenue, et qui s'explique en grande partie par l'arrivée de ménages en provenance de territoires voisins (cf. paragraphe 1.2.1.1.2).

A contrario, le développement urbanistique du secteur Seille, les communes de Belleau, Brin-sur-Seille, Clémery et Nomeny mises à part, semble alors bien plus limité que dans le Grand Couronné. Cela s'explique notamment par le fait que ces communes sont positionnées à une plus grande distance géographique de la Métropole nancéienne et des différents emplois et services qu'elle concentre. Dans ce cadre, il semble pertinent de rappeler que les « *néo-ruraux* » exercent bien souvent une activité professionnelle dans le domaine tertiaire et au sein des espaces urbanisés (Aragau, 2018). Ils font donc le choix de s'installer dans des espaces où ils peuvent à la fois bénéficier du cadre de vie à la campagne mais aussi des services et de la vie culturelle que peuvent leur offrir les milieux urbains (Charmes, 2019). Dans ce sens, les communes rurales du secteur Seille ne sont pas le premier choix de ces ménages.

Ce processus est particulièrement visible lorsque l'on s'intéresse à la question des flux de populations en direction de ces communes, ou depuis celles-ci vers des territoires voisins. Au sein des municipalités d'Arraye-et-Han et de Jeandelaincourt notamment, les flux de population se sont essentiellement faits depuis le territoire municipal vers d'autres espaces. Ici, entre 1975 et 1982, le départ de certains ménages a été la cause d'une décroissance démographique annuelle de l'ordre de -0,9 et -1,6 % (Insee, 2018). Les besoins en termes de création de logements y ont dès lors été bien plus limités qu'au sein du secteur Grand Couronné, d'où le fait que les lieux d'habitat construits au cours de cette période ne représentent que 18 % et 10 % du total de ceux actuellement présents (Insee, 2018).

Il semble également pertinent de rappeler que les logements construits dans les années 1970 et 1980 sont essentiellement des maisons individuelles. Dans ce sens, c'est un peu plus de 95 % des logements construits au cours de cette période, dans les 42 communes du territoire, qui sont des maisons individuelles ou mitoyennes (Insee, 2018). Nombre d'entre elles sont également construites au sein de terrains relativement étendus et qui se composent de jardins.

Dans ce cas, leur construction s'est traduite par une forte expansion de l'espace urbanisé des communes, et ce, au détriment des espaces agricoles et/ou naturels. La carte ci-après présente la répartition des logements construits au cours de ces vingt années dans les municipalités du territoire de Seille et Grand Couronné :

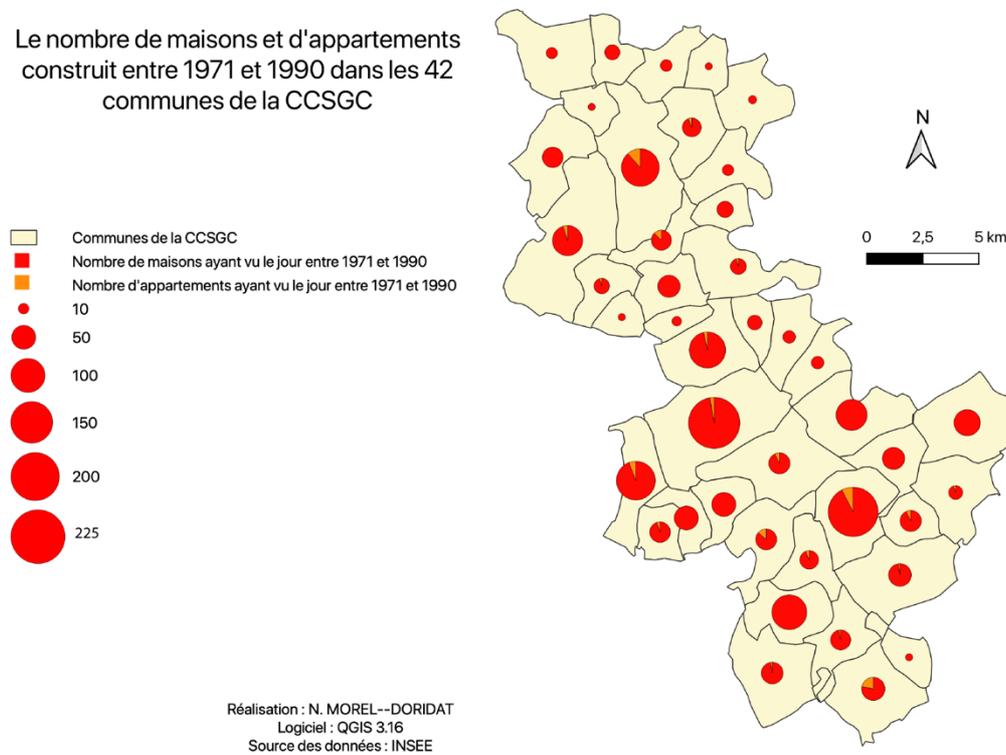


Figure 13 : la répartition des maisons et des appartements construits entre 1971 et 1990 dans les 42 communes de la CCSGC

Pour donner quelques exemples, c'est l'ensemble des logements construits entre 1971 et 1990, au sein des communes d'Armaucourt, Brin-sur-Seille et Cerville, qui sont des maisons individuelles ou mitoyennes (Insee, 2018). En revanche, dans les communes de Champenoux, Jeandelaincourt et Nomeny, c'est un peu plus de 7, 12 et 11 % des logements qui ont été construits durant ces vingt années qui sont des appartements (Insee, 2018).

1.2.1.2.2 Le développement de l'urbanisation sur le territoire de la CCSGC dans les années 1990, 2000 et 2010

Dans le courant des années 1990, 2000 et 2010, l'urbanisation des 42 communes du territoire s'est poursuivie. Entre 1990 et 2014, environ 27 % des logements principaux actuellement présents sur le territoire ont vu le jour (Insee, 2018). À titre de comparaison, la part des lieux d'habitat datant de cette époque sur le total des logements présents dans le département de la Meurthe-et-Moselle, s'élève à 20 % (Insee, 2018).

La carte ci-jointe présente la répartition des logements qui ont été construits entre 1990 et 2014 dans les 42 communes du territoire :

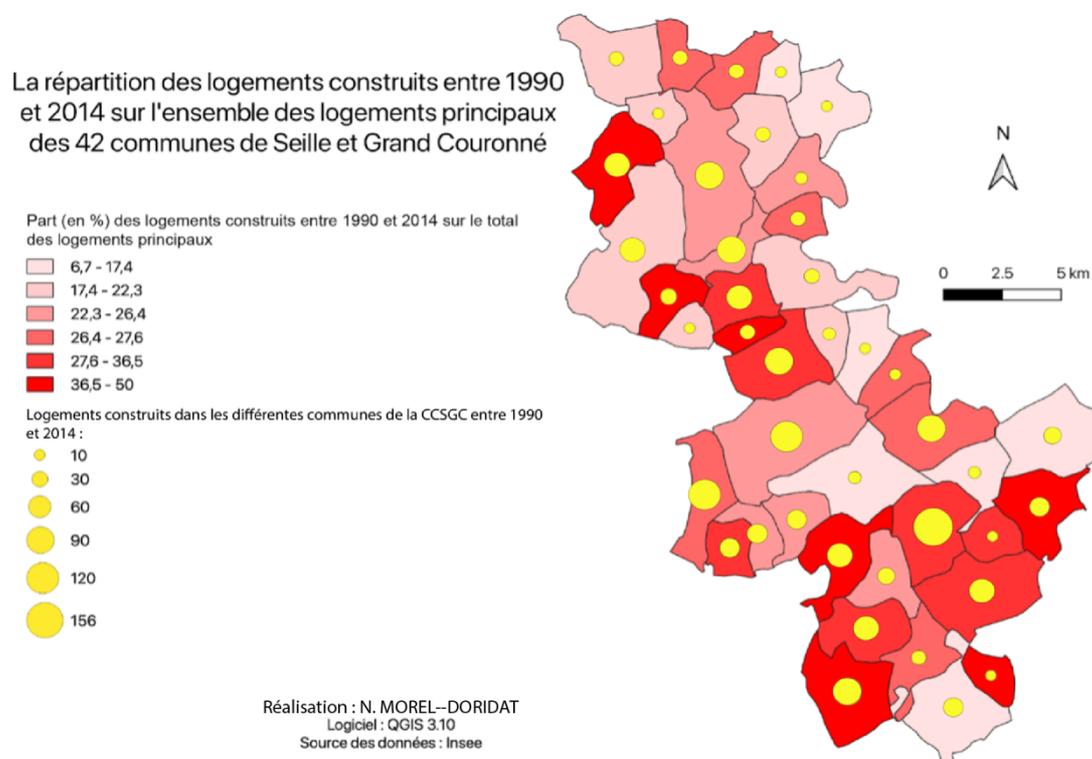


Figure 14 : les logements construits entre 1990 et 2014 dans les 42 communes de la CCSGC

Cette carte semble témoigner du fait que l'écart entre les secteurs du Grand Couronné et de Seille s'est amoindri depuis les années 1990, ce qui va de pair avec un ralentissement de la croissance démographique du sud du territoire (cf. paragraphe 1.2.1.1.2). On constate ainsi que certaines communes du secteur Grand Couronné, telles que Amance ou Moncel-sur-Seille, sont alors sujettes à un ralentissement certain de leur urbanisation. Dans ces dernières, seulement 13 et 16 % des logements actuellement présents ont été construits au cours de ces 24

années (Insee, 2018). En parallèle, certaines communes du nord du territoire connaissent elles aussi un développement prononcé de leur urbanisation. C'est notamment le cas des municipalités de Clémery et de Leyr, car plus de 39 et 28 % des logements qui y sont actuellement présents datent de cette époque (Insee, 2018). Ce fort développement de l'urbanisation concerne également les communes de la moitié sud du Grand Couronné, telles que Champenoux et Laneuvelotte. Ici, c'est 34 et 44 % de l'ensemble des logements actuellement présents qui ont vu le jour au cours de cette période (Insee, 2018).

De manière à éviter que ce développement de l'urbanisation, qui va de pair avec un accroissement relativement soutenu de la population à l'échelle intercommunale, n'entraîne de nouvelles consommations de terres agricoles ou naturels, la CCSGC a fixé des réglementations spécifiques, dans les deux PLUi, sur les terrains qui peuvent être ouverts à la construction au sein des 42 communes du territoire.

1.2.1.2.3 Une urbanisation maximale du territoire intercommunal ?

Alors que le territoire de la CCSGC reste attractif, notamment pour des ménages qui quittent le milieu urbain pour profiter d'un cadre de vie à la campagne, de nombreuses communes semblent avoir atteint leur urbanisation maximale. En effet, plusieurs d'entre elles, dont certaines reçoivent de nombreuses demandes pour des logements, d'autant plus dans le contexte de crise sanitaire (cf. paragraphe 1.2.2), ne possèdent plus de terrains disponibles à la construction tels que fixés dans les PLUi. Parmi celles-ci, on retrouve notamment Cerville et Champenoux, deux communes qui souhaitent toutefois créer du logement social et/ou locatif sur leur territoire. Dans ce contexte, se pose aujourd'hui la question de la redensification des zones en extension, notamment via la réhabilitation des dents creuses, mais aussi la prise en compte de la présence de logements vacants. Notre analyse portera sur ce point ultérieurement.

1.2.1.3 ...malgré un vieillissement global de la population

1.2.1.3.1 Une représentativité de plus en plus forte des séniors sur le territoire intercommunal

Aujourd'hui, le territoire de la CCSGC semble être sujet à un vieillissement continu et assez prononcé de sa population. À l'échelle intercommunale, les plus de 60 ans sont au nombre de 4 387 en 2017, ce qui représente près de 24 % du total de la population (Insee, 2018). À titre de comparaison, c'est 25 % des habitants du département de la Meurthe-et-Moselle qui se rattachent à la catégorie des séniors (Insee, 2018). Dans ce sens, les dynamiques du territoire semblent être conformes à celles du département.

La carte ci-après présente la répartition des séniors sur le territoire :

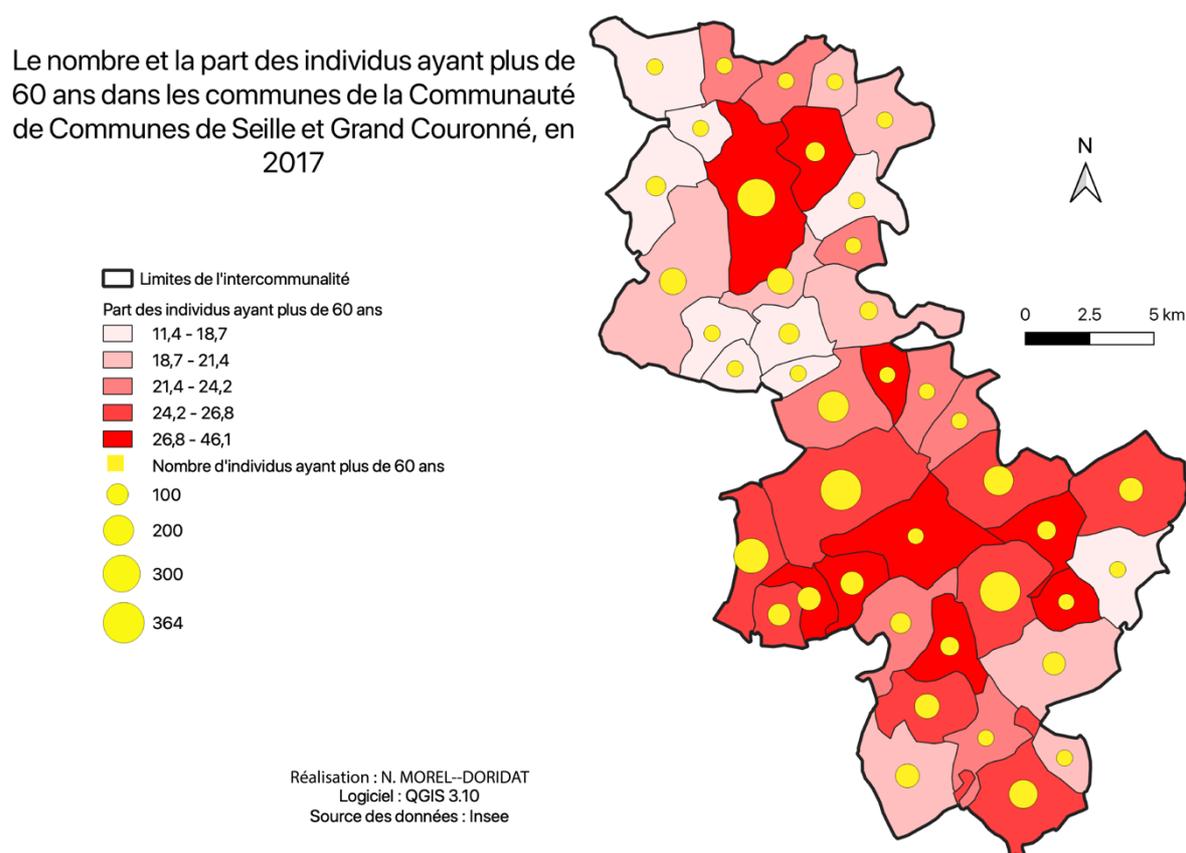


Figure 15 : la répartition des plus de 60 ans dans les 42 communes de la CCSGC

Cette donnée semble toutefois témoigner du fait que la population du secteur Grand Couronné est généralement plus âgée que celle du secteur Seille. Les plus de 60 ans représentent 30 et 45 % de la population totale des villages de Mazerulles et d'Erbéviller-sur-Amezule

(Insee, 2018). *A contrario*, c'est environ 20 et 17 % des habitants des communes d'Arroye-et-Han et de Clémery qui sont des séniors (Insee, 2018).

Ce contexte général posé, nous nous sommes intéressés à la question de l'évolution globale de la représentativité des individus séniors dans la population intercommunale totale entre 2007 et 2017.

Sur cette thématique, cette étude nous a permis de constater que le territoire de la CCSGC est aujourd'hui vieillissant. Ainsi, on estime qu'en 2007, les séniors représentent un peu moins de 18 % de la population de l'ensemble de 42 communes du territoire, ce qui induit que leur part a progressé de +7 % en l'espace de 10 ans (Insee, 2018).

Il semble nécessaire de rappeler que ce vieillissement de la population est un phénomène global qui concerne l'ensemble de la population française. Ainsi, à l'échelle nationale, la représentation globale des séniors âgés de plus de 65 ans a augmentée de +4,7 % en l'espace de 20 ans, 20,5 % du total de nos concitoyens étant rattachés à cette catégorie en 2020 contre 15,8 % en 2000 (Insee, 2018). Ce phénomène semble être, du moins en partie, dû au fait que de nombreuses naissances ont eu lieu durant le *baby-boom* post Seconde Guerre mondiale, notamment au cours des années 1950 et 1960 (Insee, 2018). Dans ce contexte, on assiste aujourd'hui à une augmentation certaine du nombre de retraités en France, mais aussi dans l'ensemble des pays occidentaux (Banens, 2000).

À partir de ce constat, l'un des principaux défis qui a été soulevé sur le territoire de l'intercommunalité est de savoir comment maintenir un parcours résidentiel complet pour les habitants sur le territoire, notamment dans un contexte où les personnes âgées souhaitent, dans une grande majorité, y rester. Cette question a également été posée durant les réunions du groupe projet que j'ai animé aux côtés de mon encadrante, certains élus des communes ayant alors affirmé qu'un développement de l'habitat sénior est nécessaire compte-tenu des dynamiques démographiques actuelles (cf. paragraphe 2.6).

Plus généralement, ce vieillissement global de la population s'accompagne inéluctablement d'une diminution du nombre de jeunes sur le territoire.

1.2.1.3.2 Une réduction du nombre de jeunes sur le territoire intercommunal

En parallèle de ce vieillissement global de la population à l'échelle intercommunale, on constate que la représentation des jeunes de moins de 15 ans, et plus généralement, des moins de 30 ans, est de plus en plus faible. Ainsi, selon les données de l'Insee, les jeunes de moins de 15 ans représentent 18 % de la population totale du territoire en 2017 (Insee, 2018). À titre de comparaison, 22 % des habitants sont des enfants en 2007 (Insee, 2018). Leur part a donc diminué de -4 % en l'espace de 10 ans (Insee, 2018). Cette réduction du nombre d'enfants est étroitement liée au vieillissement de la population du territoire. En effet, ce dernier conduit vers une réduction du nombre d'individus en âge d'avoir des enfants. À plus ou moins long terme, cela risque de se traduire par la fermeture de certaines écoles sur le territoire.

Plus généralement, cette augmentation du nombre de personnes âgées sur le territoire, ainsi que la diminution du nombre d'enfants, s'accompagnent d'une réduction globale de la taille moyenne des ménages.

1.2.1.4 Une réduction globale de la taille des ménages

1.2.1.4.1 Un phénomène global qui concerne l'ensemble du territoire national

À l'échelle nationale, on constate, et ce depuis plusieurs décennies, que la taille moyenne des ménages diminue. Ce processus s'explique, comme nous venons de le voir, par le fait que le vieillissement de la population est assez prononcé. Ainsi, quand les parents atteignent la cinquantaine ou la soixantaine, une tranche d'âge qui est surreprésentée à l'échelle nationale, leurs enfants quittent le domicile familial (Centre d'observatoire de la société, 2019). Leur ménage, qui se compose jusqu'alors de trois ou quatre individus, n'en compte dès lors plus que deux. En parallèle, avec l'allongement de la durée de vie, les personnes âgées qui vivent seules ou en couple sont de plus en plus nombreuses (Centre d'observatoire de la société, 2019). On constate également que les jeunes actifs font de moins en moins d'enfants. En France, le taux de natalité est de 14,9 pour mille habitants en 1980, contre 13,1 en 2000 et 11 en 2019 (Insee,

2018). Ces phénomènes conjugués expliquent pourquoi le nombre d'individus moyen par ménage en France est passé de 2,7 en 1982 à 2,6 en 1990, puis 2,2 en 2016 (Insee, 2018).

Ce contexte général posé, nous pouvons maintenant nous intéresser au cas de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné.

1.2.1.4.2 Le cas de la CCSGC

Le graphique ci-joint présente l'évolution globale de la taille moyenne des ménages dans les 42 communes de la CCSGC, entre 1962 et 2017 :

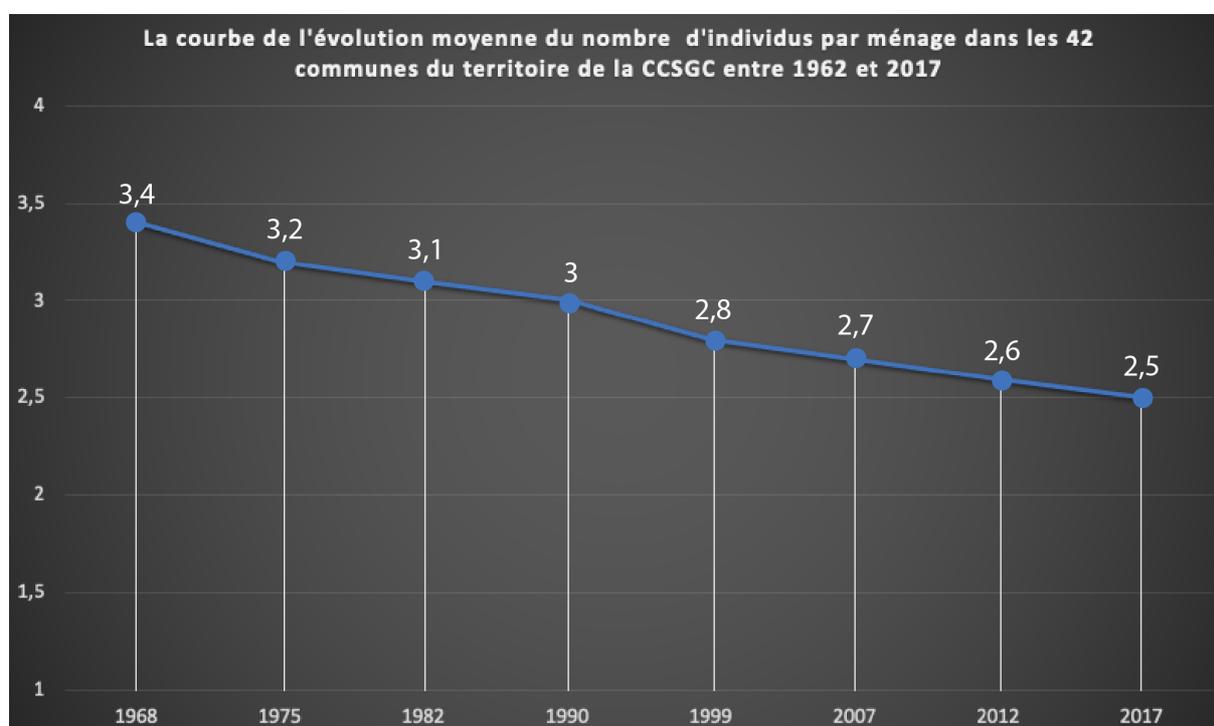


Figure 16 : Évolution moyenne du nombre d'individus par ménage dans les 42 communes de la CCSGC entre 1962 et 2017 (source des données : Insee)

Cette donnée témoigne du fait que la réduction du nombre d'individus par ménage a été soutenue tout au long de la période qui s'étend de 1968 à 2017. En effet, la taille moyenne du ménage au sein des 42 communes est passée de 3,4 à 2,5 individus, ce qui représente une baisse de -0,9 personne (Insee, 2018).

On remarque toutefois que la taille moyenne du ménage au sein de la CCSGC est globalement plus importante qu'à l'échelle nationale. Alors que celle-ci se situe à 2,5 individus en 2017 sur le territoire intercommunal, elle n'est que de 2,2 à l'échelle nationale (Insee, 2018).

À partir de ce constat, nous en avons déduit que la réduction globale du nombre d'individus par ménage constitue un enjeu majeur pour le territoire. En effet, comme cette étude en témoignera ultérieurement (cf. paragraphe 2.1.1) les logements présents dans la ComCom sont essentiellement de grande taille. Une diversification de l'offre de logements sur le territoire semble donc nécessaire de manière à répondre aux besoins de ménages dont la taille diminue.

1.2.2 Vers un renforcement de l'attractivité du territoire dans les mois et les années à venir ?

Comme cela a été évoqué précédemment (cf. paragraphe 1.1.2.3), les communes rurales et périurbaines françaises situées à proximité des métropoles et des villes moyennes semblent bien souvent connaître un développement plus prononcé que ces dernières, phénomène qui s'explique par l'attrait exercé par le mode de vie à la campagne (Charmes, 2019). Dans le contexte actuel de crise sanitaire, l'attractivité du territoire intercommunal semble être renforcée. L'arrivée de la fibre internet dans l'ensemble des communes du département de la Meurthe-et-Moselle, qui est prévue d'ici à l'horizon 2023, peut également constituer une aubaine pour ce dernier.

1.2.2.1 Assistons-nous à une hausse de l'attractivité du territoire depuis le début de la crise sanitaire liée à l'apparition de la maladie à coronavirus COVID-19 ?

Dans le contexte inédit, qui nous concerne depuis maintenant plus d'un an, on constate une certaine mutation de la perception qu'ont les Français du milieu rural et périurbain. Jusqu'alors, la campagne est surtout perçue comme étant un lieu confronté à certaines « *difficultés économiques et démographiques* » (Zaza, 2020). En effet, son attractivité est grandement réduite, les espaces urbains concentrant alors l'essentiel des activités et des emplois. Le milieu périurbain est, quant à lui, bien souvent accusé de favoriser « *l'entre-soi* » (Charmes, 2019). Cela s'explique notamment par le fait qu'il est essentiellement peuplé par des ménages issus de la classe moyenne, parfois supérieure, sans que l'on y constate une véritable mixité sociale (Charmes, 2019). Depuis le déconfinement du printemps 2020, et particulièrement depuis l'été suivant, cette vision assez négative de ces milieux a changé. Les territoires ruraux sont « *devenus soudainement le réceptacle des rêves et des espoirs des « urbains » confinés en ville en temps de pandémie* » (Zaza, 2020). En effet, les confinements

répétés, ainsi que la limitation des déplacements, apparaissent comme étant plus faciles à vivre à la campagne, notamment lorsque l'on possède un jardin ou que l'on peut profiter d'un accès au milieu naturel. Ces territoires périurbains et ruraux sont donc, tout naturellement, concernés par un regain certain d'attractivité, ce qui s'y traduit par un accroissement démographique et une hausse des demandes pour des logements.

Pour bien appréhender cette thématique au sein du territoire de la CCSGC, j'ai directement contacté les agences immobilières qui interviennent dans les 42 communes du territoire. Les agences en question sont : *Esprit Vif Immobilier* et *OptimHome*. La première est basée à Champenoux et vend des logements dans le sud du territoire intercommunal, la seconde intervenant, quant à elle, dans les communes de la partie nord de l'EPCI. Selon ces deux agences, la demande pour des logements a fortement augmenté sur le territoire depuis l'été 2020 (*OptimHome*, 2021) (*Esprit Vif Immobilier*, 2021). Dans le secteur du Grand Couronné, l'agence *Esprit Vif Immobilier* affirme que cette demande est particulièrement soutenue dans les plus grandes communes du territoire et celles qui se situent à proximité de la Métropole du Grand Nancy. Parmi les territoires qui ont été cités par l'agence, on retrouve notamment Bouxières-aux-Chênes, Champenoux et Laneuvelotte (*Esprit Vif Immobilier*, 2021). Dans le secteur Seille, la commune qui semble être la plus attractive est celle de Nomeny (*OptimHome*, 2021). Cela s'explique notamment par le fait qu'elle concentre un grand nombre de services compte-tenu de sa taille (*cf.* partie 1). Dans une moindre mesure, le nombre de demandes a également augmenté au sein des municipalités d'Abaucourt, de Clémery et de Moivrons (*OptimHome*).

Selon ces deux agences, les demandeurs de logements sont essentiellement des familles assez aisées qui se composent d'un couple avec un, voire deux enfants (*Esprit Vif Immobilier*, 2021) (*OptimHome*, 2021). Ces ménages résident jusqu'alors au sein des pôles urbains voisins, en premier lieu dans la Métropole du Grand Nancy, et, dans une moindre mesure, Metz Métropole (nouvellement Eurométropole de Metz) et la Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson. Ces ménages souhaitent également, dans une grande majorité, pouvoir acquérir une maison individuelle avec un jardin (*Esprit Vif Immobilier*, 2021) (*OptimHome*, 2021). Leurs moyens financiers sont bien souvent élevés et atteignent 200 à 250 000 euros pour l'achat d'un logement (*Esprit Vif Immobilier*, 2021). Cette augmentation des demandes induit indubitablement une hausse des prix de l'immobilier sur le territoire. Ainsi, dans la commune de Champenoux notamment, le prix de l'achat du mètre carré de la maison individuelle s'élève aujourd'hui à 2 500 euros, contre 1 800 avant la période de crise sanitaire (*Esprit Vif Immobilier*, 2021).

La carte ci-après présente le coût de l'immobilier dans les 42 communes du territoire avant la période de crise sanitaire :

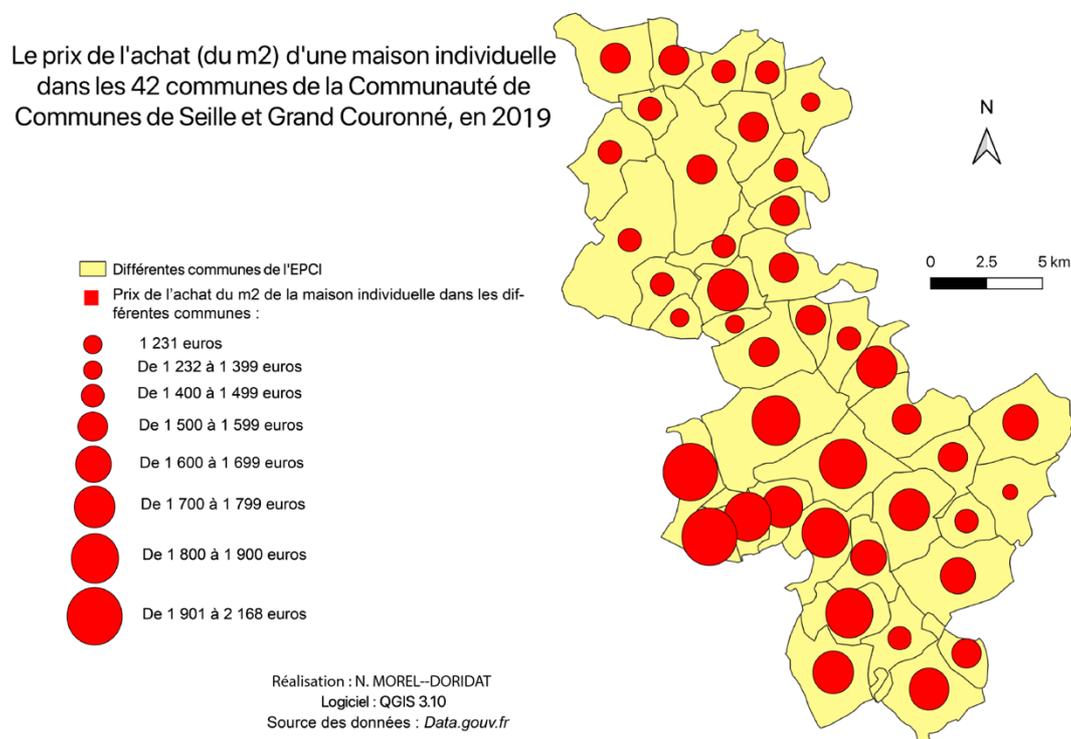


Figure 17 : les prix de l'immobilier dans les communes de la CCSGC en 2019

Cette cartographie fait clairement ressortir l'impact de la périurbanisation sur le marché immobilier. Au sein des communes qui se situent dans la couronne périurbaine nancéienne, telles que Dommartin-sous-Amance, Eulmont ou Laneuvelotte, le marché immobilier est déjà tendu avant la période de crise. Pour donner un exemple, le coût de l'achat du mètre carré de la maison individuelle s'élève alors à 2 168 euros à Eulmont (Gouvernement, 2020), contre 2 145 à Nancy (Se loger, 2021). Toutefois, il faut garder à l'esprit que les coûts de l'immobilier varient grandement en fonction du quartier dans lequel on se situe au sein de ce chef-lieu départemental.

En parallèle, dans les communes du nord du territoire, les prix de l'immobilier sont bien moins élevés, ce qui s'explique, comme nous l'avons vu précédemment, par le fait que ces communes rurales sont plus éloignées de la métropole (*cf.* paragraphe 1.1.1). Le secteur Seille n'ayant pas bénéficié du même processus de périurbanisation que le Grand Couronné, son attractivité y est plus limitée.

En parallèle de cette hausse apparente de l'attractivité du territoire en période de crise sanitaire, il semble pertinent de rappeler que toutes des communes de la Meurthe-et-Moselle vont être couvertes par la fibre internet d'ici l'horizon 2023.

1.2.2.2 La généralisation du télétravail et l'arrivée de la fibre : une aubaine pour le territoire de la CCSGC ?

L'État mène aujourd'hui une politique en faveur « *du développement numérique des territoires* » ce qui permet non seulement de désenclaver ceux qui sont les « *plus éloignés par une meilleure accessibilité à l'information et aux services publics numérique* » mais aussi de « *renouveler le développement économique rural par l'accueil de nouvelles entreprises et de nouveaux habitants* » (Zaza, 2020). Dans les faits, cela se traduit par un déploiement massif de la fibre internet sur le territoire national. Dans le cas de la Meurthe-et-Moselle, toutes les communes seront couvertes d'ici 2023. Au sein de la CCSGC, elle est déjà déployée dans les communes de Buissoncourt, Cerville, Eulmont, Gellenoncourt, Haraucourt, Réméréville et Sornéville.

Dans le contexte de crise sanitaire, le fait d'avoir accès à une bonne connexion internet est primordial pour de nombreux ménages. En effet, de manière à limiter les contacts entre les individus, et donc les risques de contamination à la maladie COVID-19, le gouvernement français privilégie depuis plus d'un an le télétravail. Ce dernier est devenu la norme pour de nombreux actifs qui exercent leur activité professionnelle dans le secteur tertiaire. La possibilité de travailler à distance constitue donc une aubaine pour les territoires ruraux « *connectés* » (Zaza, 2020). Sur ce thème, il semble également nécessaire de préciser qu'un grand nombre de maires du territoire a affirmé que l'accès à la fibre internet est une des principales demandes formulées par les ménages qui souhaitent s'installer au sein de leur territoire. Dans ce contexte, l'attractivité des milieux rural et périurbain et l'accès à la fibre internet sont deux notions étroitement liées.

1.3 Conclusion de la première partie

Les dynamiques démographiques propres au territoire de la CCSGC semblent donc être conformes à celles de l'ensemble des espaces ruraux sous influence des grandes aires urbaines. La croissance démographique y est prononcée depuis les années 1960, ce qui se traduit par un

important développement des zones bâties. C'est ce que l'on appelle le phénomène de périurbanisation. Ce dernier a été très soutenu au sein du secteur Grand Couronné, les communes qui le composent étant limitrophes de la Métropole du Grand Nancy. En parallèle, la croissance démographique, ainsi que le développement de l'urbanisation, ont été plus limités sur le secteur Seille au cours des soixante dernières années. Cela s'explique notamment par l'éloignement géographique des communes rurales qui le composent vis-à-vis de l'agglomération nancéienne. Plus récemment, dans le contexte de crise sanitaire, le territoire intercommunal semble connaître un nouveau regain d'attractivité, de nombreux ménages, dont les membres actifs ont des possibilités de télétravailler, venant y trouver un cadre de vie rural. Cette hausse soudaine d'attractivité risque, à plus ou moins long terme, d'entraîner un « embourgeoisement » du territoire ainsi qu'une extension des zones urbanisées. Ces phénomènes, conjugués avec un vieillissement global du territoire et une réduction de la taille des ménages, mettent aujourd'hui en exergue la nécessité de diversifier l'offre de logements sur le territoire intercommunal.

2 Le diagnostic de l’Habitat au sein du territoire intercommunal

Dans cette partie, il convient de présenter les dynamiques globales de l’Habitat au sein du territoire de la CCSGC. Pour cela, nous nous intéresserons uniquement aux thématiques principales qui ont été soulevées lors de l’élaboration du diagnostic complet. Ces thématiques sont celles :

- de la taille des logements, notamment de la surreprésentation de ceux de grande taille,
- de la répartition des logements sociaux, en particulier dans un contexte où il paraît pertinent de renforcer la mixité sociale sur le territoire,
- de la date de construction des logements et de leur valeur patrimoniale,
- de la représentation des logements vacants, mais aussi secondaires et occasionnels,
- de la répartition des logements insalubres,
- et des travaux de rénovation énergétique qui sont, ou qui peuvent être, mis en place dans ce parc de logements.

Une présentation des différents enjeux, qui ont été soulevés à la suite de l’élaboration du diagnostic, sera faite. Les outils et programmes qui seront présentés ultérieurement sont ceux considérés comme étant les plus adéquats pour répondre aux enjeux propres au territoire intercommunal.

2.1 Un parc immobilier composé principalement de logements de grande taille

2.1.1 Une surreprésentation des grands logements individuelles au sein de la CCSGC

À l’échelle nationale, le milieu rural se caractérise par la présence d’un parc de logements qui se compose, en très grande majorité, de maisons, notamment individuelles. Ainsi, alors que 56 % des habitats présents dans l’Hexagone, en 2018, sont des maisons individuelles,

leur part atteint jusqu'à 92 % au sein des communes rurales (Escudié, 2018). Il s'agit de logements de grande taille, leur surface habitable étant en moyenne de 112 mètres carrés, qui comportent généralement cinq pièces (Batiactu, 2019).

À partir de ce rappel global du profil des logements présents à l'échelle de l'ensemble du milieu rural français, nous pouvons nous intéresser précisément au cas de la CCSGC.

2.1.1.1 Un parc immobilier composé en très grande majorité de maisons individuelles...

À partir des données relevées par l'Insee pour l'année 2017, il ressort que le parc de logements, au sein du territoire intercommunal, se compose essentiellement de maisons individuelles. À cette date, 7 303 des 8 014 lieux d'habitat présents dans les 42 communes du territoire, sont des maisons (Insee, 2018). Leur part représente environ 91 % du total des logements que compte l'espace intercommunal. Elle est donc similaire à ce que l'on constate dans l'ensemble des espaces ruraux français. *A contrario*, la maison est bien plus présente sur le territoire de la CCSGC qu'à l'échelle départementale et régionale. En effet, ce type d'habitat représente 54 % du parc immobilier de la Meurthe-et-Moselle et 56 % de celui du Grand Est (Insee, 2018). Cet écart peut notamment s'expliquer par le fait que ces territoires se composent de nombreux milieux urbains (la Métropole du Grand Nancy, Metz Métropole, nouvellement Eurométropole de Metz, l'Eurométropole de Strasbourg, etc.) qui sont des lieux au sein desquels les petits logements sont parfois surreprésentés.

La carte ci-après présente la répartition des maisons dans les 42 communes qui composent l'EPCI de Seille et Grand Couronné, en 2017 :

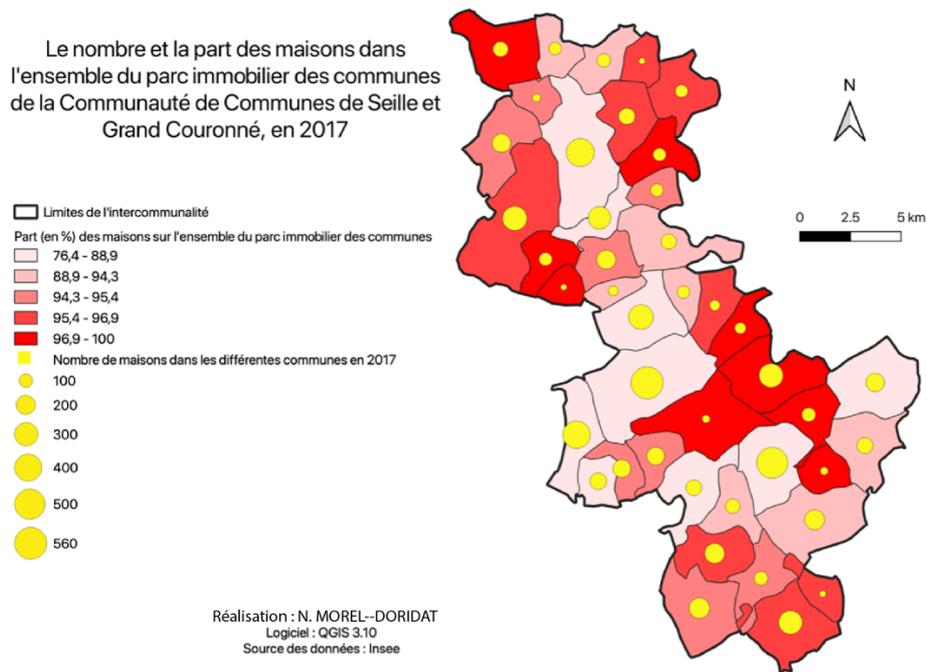


Figure 18 : la répartition des maisons dans le parc immobilier des communes de la CCSCG, en 2017

Malgré cette surreprésentation des maisons individuelles dans l'ensemble du territoire intercommunal, il existe certaines disparités dans leur répartition. Ainsi, ce type de logements représente l'intégralité du parc immobilier des plus petites communes du territoire, que sont notamment Erbéviller-sur-Amezule et Bratte (Insee, 2018). En revanche, dans les communes de plus grande taille, telles que Champenoux, Eulmont ou Nomeny, l'offre de logements semble plus diversifiée. Ici, les maisons individuelles représentent respectivement 88, 89 et 78 % de l'ensemble du parc immobilier (Insee, 2018). Il semble donc que c'est essentiellement dans ces plus grosses communes du territoire que les logements collectifs, parfois sociaux, voient le jour. Notre analyse portera sur ce point ultérieurement (*cf.* paragraphe 2.2.2).

2.1.1.2 ... de quatre pièces et plus

Comme précisé ci-avant, les maisons individuelles présentes dans l'Hexagone sont bien souvent de grande taille et comportent généralement quatre ou cinq pièces (*cf.* paragraphe 2.1.1).

Sur ce thème, on constate que les logements de quatre, cinq ou six pièces sont surreprésentés à l'échelle intercommunale. Ainsi, toujours selon les données de l'Insee, c'est environ 89 % des 8 014 logements présents dans les 42 communes, en 2017, qui comportent quatre pièces ou plus (Insee, 2018).

Sur la carte ci-jointe sont figurés la part et le nombre de logements de grande taille (faisant quatre pièces ou plus), dans l'ensemble des communes de l'intercommunalité :

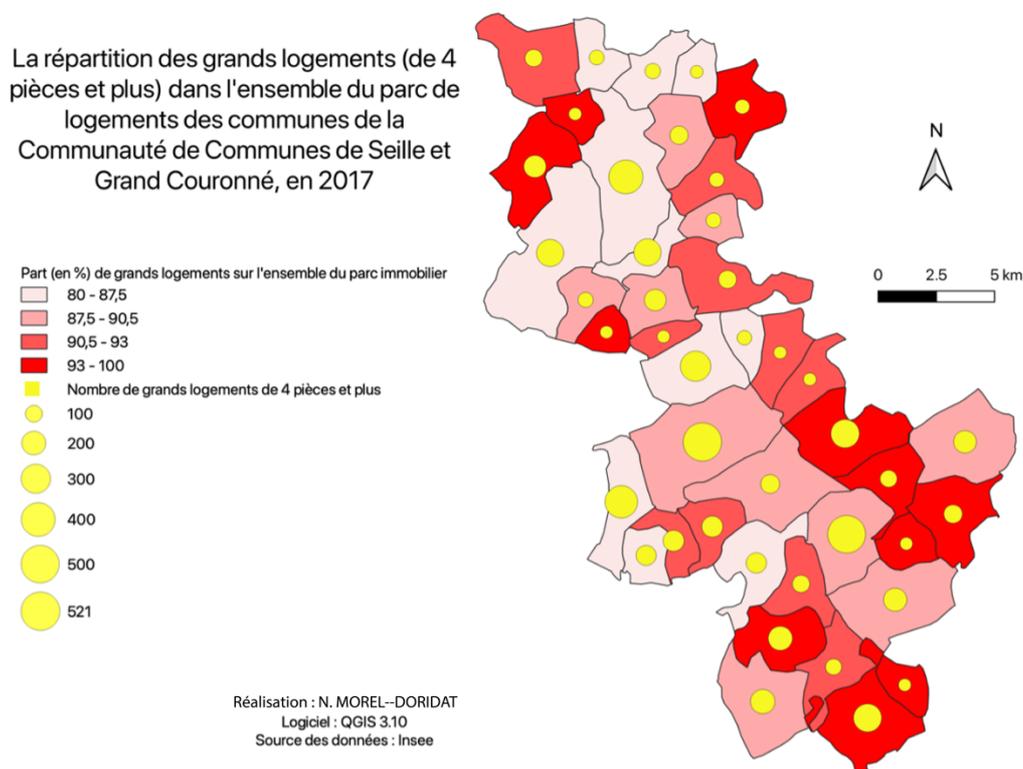


Figure 19 : la répartition des grands logements de quatre pièces et plus dans les 42 communes de la CCSGC

Ici, on constate que les grands logements de quatre pièces et plus représentent, en 2017, la très grande majorité du parc immobilier du territoire intercommunal. Ainsi, 6 612 des 7 434 résidences principales présentes au sein des 42 communes, comportent alors quatre pièces ou plus, ce qui représente environ 89 % (Insee, 2018). À titre de comparaison, ce sont 65 % des logements présents dans le département qui se composent de quatre, cinq ou six pièces (Insee, 2018). Dans le Grand Est, les grands logements représentent 66 % du parc immobilier (Insee, 2018). Comme nous l'avons évoqué auparavant, cela s'explique par le fait que les logements sont bien souvent de plus petite taille dans le milieu urbain qu'au sein du milieu rural (*cf.* paragraphe 2.1.1.1).

En parallèle de cette très forte représentation des grands logements individuels composés de quatre, cinq, voire parfois six pièces, les petits logements de type studio, une ou deux pièces sont quasiment absents à l'échelle intercommunale.

2.1.2 Une faible représentation des logements de petite taille

Cette surreprésentation des grandes maisons individuelles de quatre pièces et plus, au sein du milieu rural, va également de pair avec une très faible représentation des petits logements d'une ou deux pièces et des appartements.

2.1.2.1 Un parc immobilier dans lequel les appartements sont très peu représentés...

En 2017, parmi les 8 014 logements présents sur le territoire intercommunal, seulement 684 sont des appartements, ce qui représente un peu moins de 9 % du total des lieux d'habitat présents (Insee, 2018). À titre de comparaison, ce sont près de 46 % des logements que compte le département de la Meurthe-et-Moselle qui sont des appartements, ce qui est proche de ce que l'on constate dans le Grand Est, où 43 % des logements sont des appartements (Insee, 2018). Les facteurs explicatifs de cet écart sont les mêmes que ceux évoqués ci-dessus (*cf.* paragraphe 2.1.1.1).

La carte ci-jointe présente la répartition des appartements dans les 42 communes du territoire :

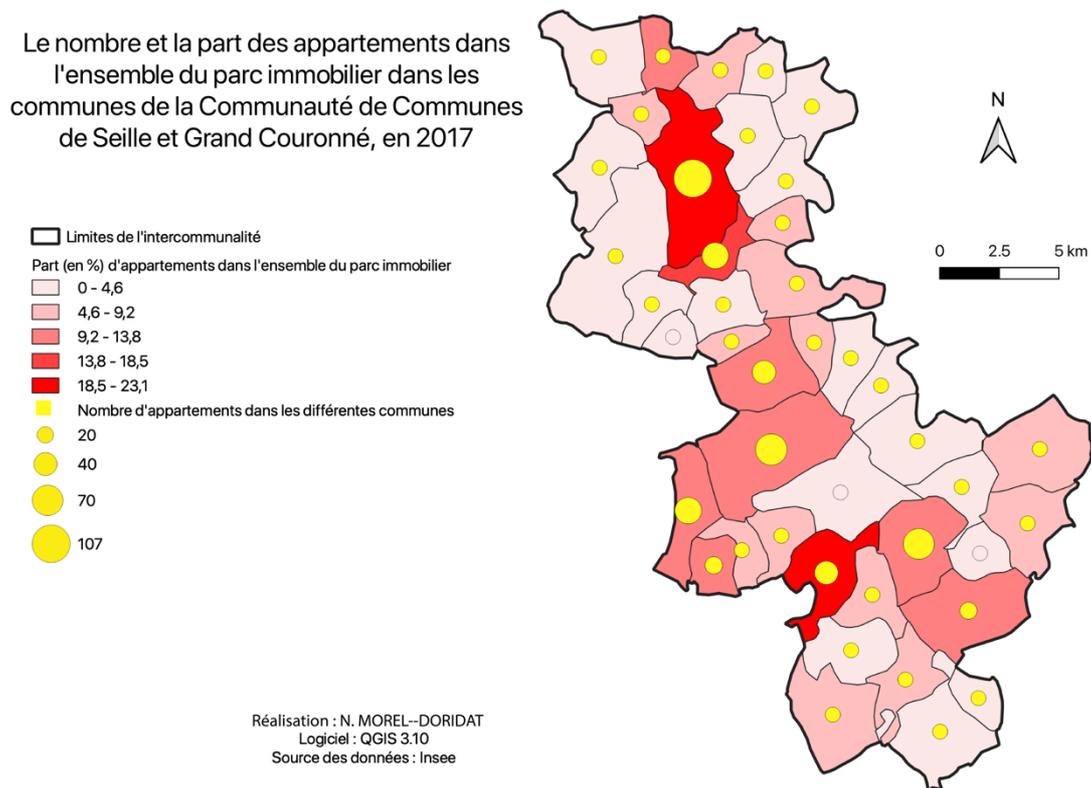


Figure 20 : la répartition des appartements dans les 42 communes du territoire

Les appartements présents au sein de la Communauté de Communes se localisent préférentiellement dans les plus grandes municipalités. C'est notamment le cas de Bouxières-aux-Chênes, Champenoux, Eulmont et Nomeny. Dans ces dernières, on compte, en 2017, respectivement 74, 71, 53 et 107 appartements, soit environ 12, 12, 11 et 20 % de l'ensemble du parc immobilier de ces différentes communes (Insee, 2018). Ici, l'offre de logements est donc nettement plus diversifiée que dans les très petites communes du territoire, que sont notamment Erbéviller-sur-Amezule ou Amance. En effet, ces derniers ne comptent, au sein de leur parc immobilier, aucun appartement (Insee, 2018). Parmi les facteurs permettant d'expliquer cette différence, il semble pertinent de préciser que c'est essentiellement au sein des communes centrales que se développe le parc social (*cf.* paragraphe 2.2.2). Dans le cas de Nomeny, il convient de rappeler que de nombreux logements présents sont de petits immeubles construits durant la période de la reconstruction post Première Guerre mondiale (*cf.* paragraphe 2.3.2).

Cette faible représentation des appartements induit que les petits logements d'une et deux pièces sont très peu représentés à l'échelle intercommunale.

2.1.2.2 ... tout comme les logements d'une et deux pièces

Dans les 42 communes de la CCSGC, seulement 182 petits logements d'une et deux pièces sont présents en 2017 (Insee, 2018). Ils représentent environ 2,4 % des résidences principales de l'EPCI (Insee, 2018).

Sur la carte ci-jointe figurent le nombre et la part des petits logements d'une et deux pièces dans l'ensemble des résidences principales des 42 communes de la CCSGC :

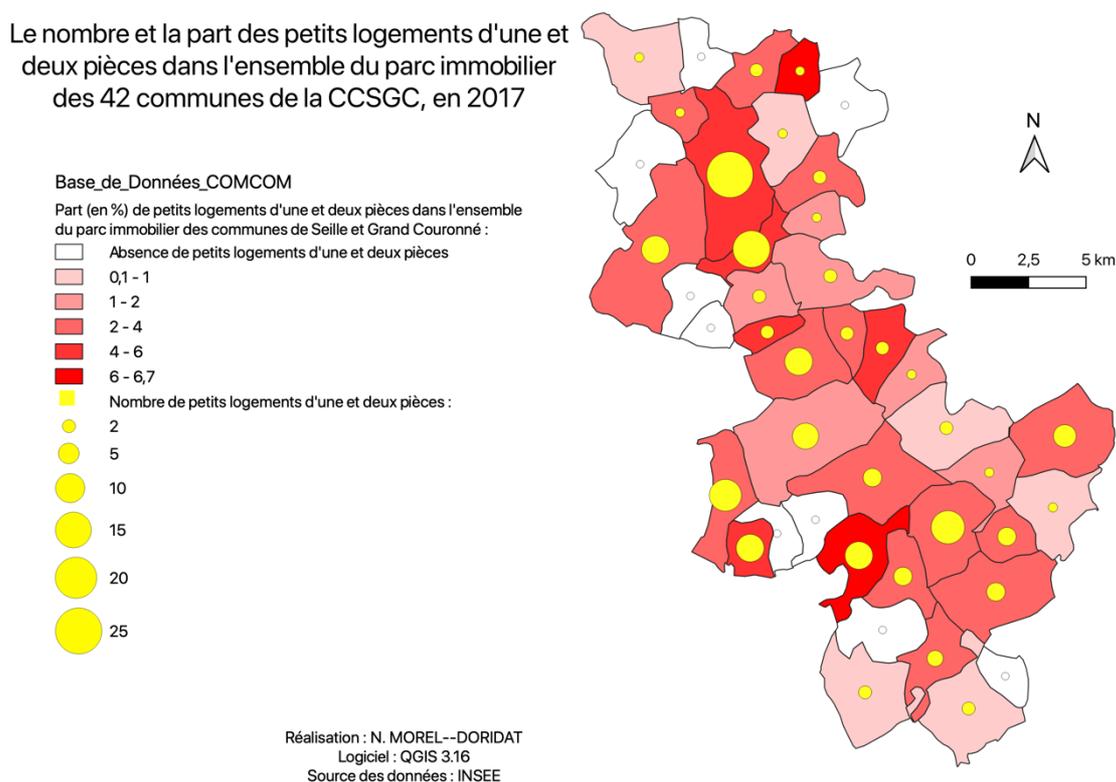


Figure 21 : la représentation des petits logements d'une et deux pièces dans l'ensemble des résidences principales des 42 communes de la CCSGC

On constate que les petits logements d'une et deux pièces, quoique peu représentés dans l'ensemble des communes de l'EPCI, se concentrent essentiellement dans les plus grandes municipalités que sont Champenoux, Laneuvelotte et Nomeny. Dans ces dernières, on compte, en 2017, respectivement 15, 20 et 21 logements d'une et deux pièces, soit environ 3, 5 et 4 % de l'ensemble du parc immobilier (Insee, 2018). Cela s'explique notamment par le fait que c'est essentiellement dans ces communes que se concentrent les appartements.

A contrario, les petits logements d'une et deux pièces sont très peu représentés, voire inexistants, au sein des très petites communes du territoire. C'est notamment le cas de Bratte,

Bey-sur-Seille et Thézey-Saint-Martin, trois communes au sein desquelles ce type de logements est totalement absent (Insee, 2018).

2.1.3 Vers un besoin de diversifier l'offre de logements sur le territoire de la CCSGC ?

Comme évoqué précédemment, la taille moyenne des ménages diminue sensiblement à l'échelle intercommunale (*cf.* paragraphe 1.2.1.4.2). Dans ce contexte, les grands logements de quatre pièces ou plus ne semblent plus pleinement adaptés aux besoins de familles qui se composent généralement d'un couple avec un enfant. À cela s'ajoute le fait que le territoire est vieillissant. Une diversification de l'offre immobilière semble donc nécessaire si l'on souhaite maintenir les personnes âgées sur le territoire d'étude, qui ne comporte aucun lieu d'habitat spécialisé pour ce public, tels qu'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD). Des logements d'une, deux, ou trois pièces, sans étage et avec un petit nombre de marches d'escaliers, semblent être les plus adéquats pour ce public. Il est également nécessaire de signaler que les logements adaptés pour les personnes âgées sont essentiellement développés par des bailleurs sociaux (*cf.* paragraphe 2.2.2). La volonté de développer le parc locatif et social prend donc tout son sens sur ce territoire.

2.2 Un parc social peu développé à l'échelle intercommunale

Avant d'aborder la problématique du logement social sur le territoire de la CCSGC, il convient de rappeler que ce type d'habitat est très peu représenté dans les milieux rural et périurbain de l'Hexagone. Cela s'explique surtout par le fait que la quasi-totalité des logements sociaux, notamment de type Habitation à Loyer Modéré (HLM), ont été construits, entre les années 1950 et 1970, dans les banlieues proches des villes-centres (De Jouvenel, 1982). Dans le même laps de temps, l'espace rural proche des agglomérations commence à être peuplé par des ménages relativement aisés, qui souhaitent accéder à la propriété tout en disposant d'une maison individuelle (*cf.* paragraphe 1.1.2.3). La surreprésentation de ce type de profil familial et professionnel y a, tout naturellement, favorisé le phénomène « *d'entre soi* » (Charmes, 2019) et l'exclusion des ménages modestes, qui sont les premiers bénéficiaires du parc social (*cf.* paragraphe 1.1.2.3).

2.2.1 Une définition du logement social

Le logement social est destiné à des ménages dont les revenus sont généralement modestes. Il est créé et géré par un bailleur qui va ensuite l'ouvrir à la location (Ministère de la transition écologique et solidaire, 2021). Depuis 1979, pour qu'un logement soit social, il faut que le bailleur et l'État signent une convention commune (Ministère de la transition écologique et solidaire, 2021). À la suite de cette signature, les parties prenantes vont définir l'ensemble des aides qui seront octroyées aux locataires et/ou au(x) bailleur(s) (Aides Personnalisées au Logement (APL), aides au bailleur pour la construction, etc.). Les coûts du loyer du parc social sont également bien moins élevés que ceux du parc privé, ce qui permet aux ménages modestes de pouvoir se loger plus facilement. Sur le territoire de la CCSGC, les logements sociaux, quoique peu nombreux, sont essentiellement gérés par Meurthe-et-Moselle Habitat (MMH), qui est un bailleur social public, et par la Société Lorraine de l'Habitat (SLH), qui est une entreprise privée.

2.2.2 Une faible représentation des logements sociaux dans les communes du territoire

À l'échelle intercommunale, le parc social est très peu représenté. Ainsi, seulement 101 logements sociaux sont présents dans les 42 communes de la CCSGC, en 2019 (Observatoire des Territoires, 2021). Ils représentent environ 1,4 % des logements principaux que compte le territoire intercommunal. À titre de comparaison, environ 26 % des logements présents dans la Métropole du Grand Nancy sont sociaux (Métropole du Grand Nancy, 2021). Cette donnée est révélatrice du fait que c'est essentiellement dans le milieu urbain, notamment dans les communes de banlieues proches des villes-centres, que se concentre la majeure partie des logements sociaux.

La carte ci-jointe présente la répartition des logements sociaux dans les 42 communes du territoire de la CCSGC :

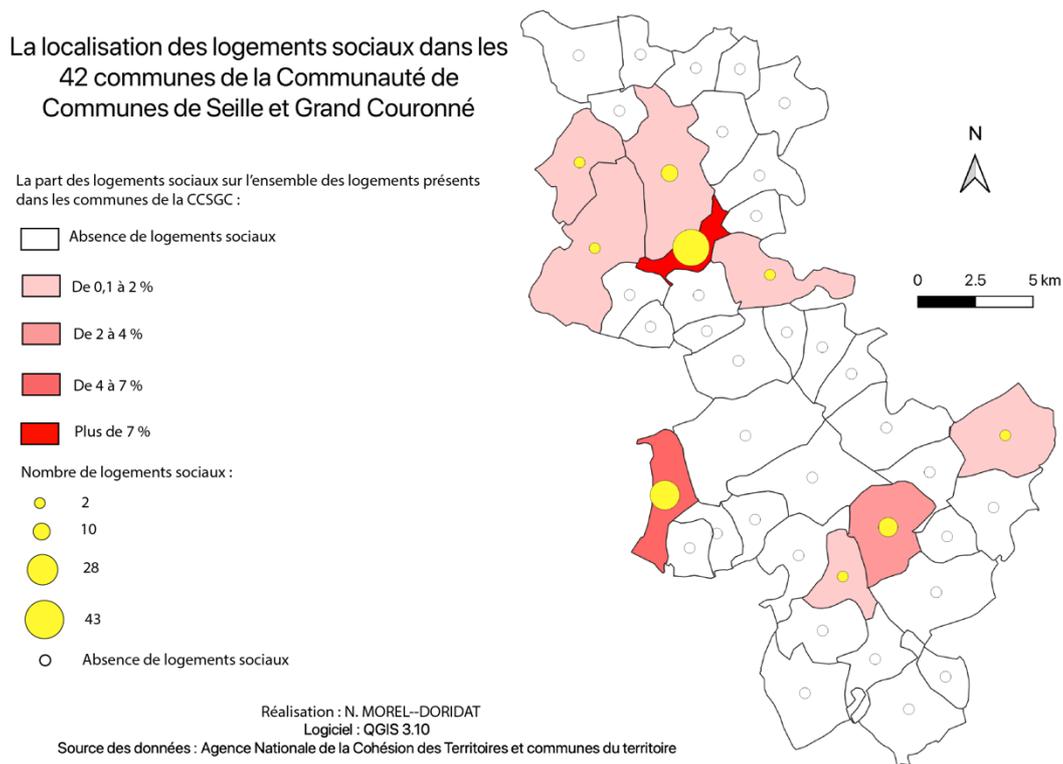


Figure 22 : la répartition des logements sociaux dans les 42 communes de la CCSGC

Seules les communes d'Arraye-et-Han, Belleau, Clémery, Champenoux, Eulmont, Jeandelaincourt, Moncel-sur-Seille, Nomeny et Velaine-sous-Amance comptent, en 2019, des logements sociaux sur leur territoire. Toutefois, leur part est bien souvent modeste, ceux-ci représentant généralement moins de 2 % de l'ensemble du parc immobilier (Gouvernement). Les communes d'Eulmont et Jeandelaincourt sont les deux seules municipalités au sein desquelles le logement social est relativement bien représenté, avec respectivement 28 et 43 logements de ce type, ce qui représente environ 6,4 et 14 % de l'ensemble du parc immobilier (Gouvernement).

Dans le cas de Jeandelaincourt, cette représentation relativement importante des logements sociaux s'explique par la présence d'un quartier composé de petits logements collectifs d'Habitations à Loyer Modéré (HLM). Celui-ci compte sept immeubles comportant chacun six appartements de taille variée.

L'illustration ci-après présente une vue de ce quartier d'habitat HLM :



Figure 23 : vue du quartier d'habitat HLM à Jeandelaincourt (source : *Google Earth*)

Dans le cas de la commune d'Eulmont, la mairie a fait le choix de prendre contact, il y a de cela une dizaine d'années, avec des bailleurs sociaux qui interviennent sur le territoire de la Meurthe-et-Moselle. Les bailleurs en question sont MMH et SLH. Au sein d'une commune dans laquelle les prix de l'immobilier sont élevés, et ce bien avant la crise sanitaire, la création de logements sociaux a permis d'accueillir des ménages relativement modestes, composés, entre autres, de personnes âgées, de jeunes actifs ou encore de familles monoparentales.

Dans la commune de Champenoux, la mairie a également pris contact avec MMH. Ici, huit maisons individuelles et privées ont été créées. Elles sont essentiellement destinées à un public composé de séniors, de personnes à mobilité réduite et/ou de familles monoparentales. Pour être adaptés aux besoins de ces ménages, les logements en question ne comportent pas d'étage.

Toutefois, c'est à Nomeny que se trouve le plus important projet de création de logements sociaux. Il s'agit du quartier des Terrasses en Valou. Ici, MMH participe à l'élaboration d'un quartier d'habitat composé de 13 logements sociaux, dont six sont des T2 et sept des T3 (Meurthe-et-Moselle Habitat, 2021). Une fois de plus, dans le contexte de vieillissement de la population intercommunale, ces logements seront préférentiellement attribués à des personnes du Troisième Âge. C'est pourquoi les prix du loyer y sont peu élevés, de l'ordre de 350 euros pour les T2 et 450 euros pour les T3 (Meurthe-et-Moselle Habitat, 2021).

COMMUNES	Bailleurs		Absence de bailleurs	Total
	 mmh maîtrise & mobilité HABITAT	 slh Groupe ActionLogement		
Arraye-et-Han	0	0	1	1
Belleau	0	0	2	2
Champenoux	12	0	0	12
Clémery	0	0	2	2
Eulmont	6	22	0	28
Jeandelaincourt	43	0	0	43
Moncel-sur-Seille	2	0	0	2
Nomeny	9	0	0	9
Velaine-sous-Amance	2	0	0	2
Total	74	22	5	101

Figure 24 : la répartition des logements sociaux présents sur le territoire de la CCSGC, ainsi que les différents bailleurs qui les gèrent (source des données : INSEE)

Ces différents projets s'intègrent dans une volonté de diversifier l'offre de logements sur le territoire de l'EPCI, dans un souci de favoriser la mixité sociale et le maintien des personnes âgées et/ou handicapées dans les villages.

2.2.3 Les atouts du développement d'un parc social sur le territoire de la CCSGC

Aujourd'hui, certaines communes du territoire souhaitent créer du logement social. C'est notamment le cas de Cerville, Haraucourt et Nomeny. Celles-ci ont fait remonter l'idée que leur municipalité peut être confrontée à un phénomène de « gentrification », la venue d'une population aisée, en provenance des espaces urbanisés voisins, entraînant un « embourgeoisement » de l'espace périurbain (cf. paragraphe 1.1.2.3). En parallèle, le logement social peut également être perçu comme étant une alternative au vieillissement de la population. En effet, lors de la transmission d'un questionnaire aux 42 maires du territoire, plusieurs élus ont répondu que le développement de cette offre a pour principal avantage de faire venir de nouveaux ménages sur le territoire. Sur ce point, la maire de Cerville a évoqué l'idée que cela permet « d'augmenter la population et de remplir les écoles ». L'idée est donc que la création d'un parc social offre l'opportunité de faire venir des ménages avec enfants sur le territoire.

En parallèle, comme nous l'évoquerons ultérieurement, une présentation complète du diagnostic a été faite au cours d'une réunion d'un Groupe Projet à laquelle plusieurs élus du territoire ont participé (cf. paragraphe 2.6). Durant celle-ci est ressortie l'idée qu'un développement du logement social permet aussi de créer une offre adaptée pour des primo-accédants, ménages n'ayant pas forcément les moyens financiers nécessaires pour devenir propriétaires d'un logement en milieu périurbain. Dans la limite du possible, ces logements sociaux doivent voir le jour au sein des zones d'extension des deux PLUi.

2.2.4 Les freins rencontrés par les communes qui souhaitent créer du logement social

Toutefois, il convient de rappeler que les ménages modestes n'ont pas forcément les moyens nécessaires pour se procurer un véhicule personnel. Dans ce contexte, ils restent bien souvent à proximité de leur lieu de travail, ou au sein de communes qui comptent, sur leur territoire, des services, telles que des supérettes, des boulangeries, etc. Ainsi, l'offre de services et d'emplois étant très limitée au sein des petites communes rurales, les bailleurs sont généralement moins enclins à y développer une offre, par crainte de ne pas avoir assez de demandes pour remplir les logements qu'ils offriraient à la location.

Il convient aussi de rappeler que plusieurs communes du territoire ont atteint leur urbanisation maximale (cf. paragraphe 1.2.1.2.3). Celles-ci ont donc fait remarquer que le manque de terrains constructibles constitue un frein au développement de logements sociaux sur leur territoire.

Ainsi, les logements sociaux et locatifs sont peu représentés à l'échelle intercommunale. Si l'on souhaite aider les jeunes actifs, notamment des primo-accédants, à venir habiter la CCSGC, tout en y maintenant les personnes âgées, il convient de développer cette offre. Toutefois, celle-ci doit nécessairement pouvoir s'intégrer au sein du territoire rural, notamment dans un parc de logements qui présente un intérêt patrimonial et architectural particulier.

2.3 Une présence de logements anciens présentant un intérêt patrimonial notable sur le territoire

À l'échelle nationale, les milieux périurbain et rural gardent bien souvent une empreinte régionale et historique forte, ce qui est sans doute l'une des causes majeures de leur attractivité

(cf. paragraphe 1.1.1). Sur le territoire de la CCSGC notamment, ce patrimoine se manifeste par la présence de vieilles fermes typiques lorraines, mais aussi de petits immeubles datant des années 1920. Toutefois, comme nous l'avons vu précédemment, ces milieux connaissent un fort développement depuis la période des Trente Glorieuses (cf. paragraphe 1.1.1). Cette dernière se manifeste bien souvent par l'émergence de grandes zones pavillonnaires qui ne s'intègrent pas forcément au sein du bâti existant (cf. paragraphe 1.1.1).

Ainsi, dans un souci de préserver l'aspect authentique et le patrimoine des communes françaises, qu'elles soient rurales ou non, plusieurs normes sont fixées, notamment sur les bâtiments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques. Par exemple, tout logement situé en covisibilité d'un Monument Historique, et dans un rayon de 500 mètres autour de ce dernier, est soumis à certaines réglementations appliquées par les services du ministère de la Culture que sont l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) et la Conservation régionale des monuments historiques (CRMH) (Vernery, 2019). Dans ce cas, toute nouvelle construction y est réglementée. Les travaux réalisés sur les façades des logements présents dans ce secteur doivent également être approuvés par l'UDAP du département concerné. Tout propriétaire qui souhaite réaliser des travaux sur son logement dans cette zone doit faire appel à l'UDAP.

En termes de valorisation du patrimoine local, la mise en place de travaux sur les façades de logements anciens, mais aussi de rénovation énergétique, peuvent à la fois mettre en valeur le patrimoine présent, et aussi améliorer le cadre de vie des habitants. Sur ce point, il convient de signifier que ces logements historiques sont bien souvent les plus énergivores (cf. paragraphe 2.5). Les risques d'insalubrité apparaissent aussi préférentiellement au sein de ces derniers (cf. paragraphe 2.4).

Il est donc apparu pertinent de dresser un recensement des logements qui présentent un intérêt patrimonial remarquable, ou notable, sur le territoire intercommunal. Sur ce point, nous séparerons cette analyse en deux parties, le recensement n'ayant pas été réalisé de la même manière sur les secteurs du Grand Couronné et de Seille.

2.3.1 Le patrimoine architectural dans le secteur Grand Couronné

Dans cette partie, nous nous baserons sur le recensement qui a été fait par le *Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)* de la Meurthe-et-Moselle, qui a mené cette étude dans le cadre de l'élaboration du PLUi du secteur Grand Couronné.

En tout, ce sont 332 logements et lieux d’habitat présents dans les communes du secteur Grand Couronné qui présentent un intérêt patrimonial et architectural particulier (CAUE, 2021). Il s’agit notamment de vieilles fermes lorraines, de bâtisses Renaissance, ainsi que de maisons et de petits immeubles construits dans les années 1920, soit durant la période de la reconstruction post Première Guerre mondiale. Sur ce point, il semble nécessaire de rappeler que les communes situées le long de la Seille ont été en partie détruites durant la bataille du Grand Couronné, qui s’est déroulée en septembre 1914 (Closset, 2006). Ainsi, les logements construits avant la Première Guerre mondiale sont très peu représentés dans les communes situées le long de la rivière.

La carte ci-jointe présente la répartition des logements ayant un intérêt d’ordre patrimonial et architectural particulier, dans le secteur du Grand Couronné :

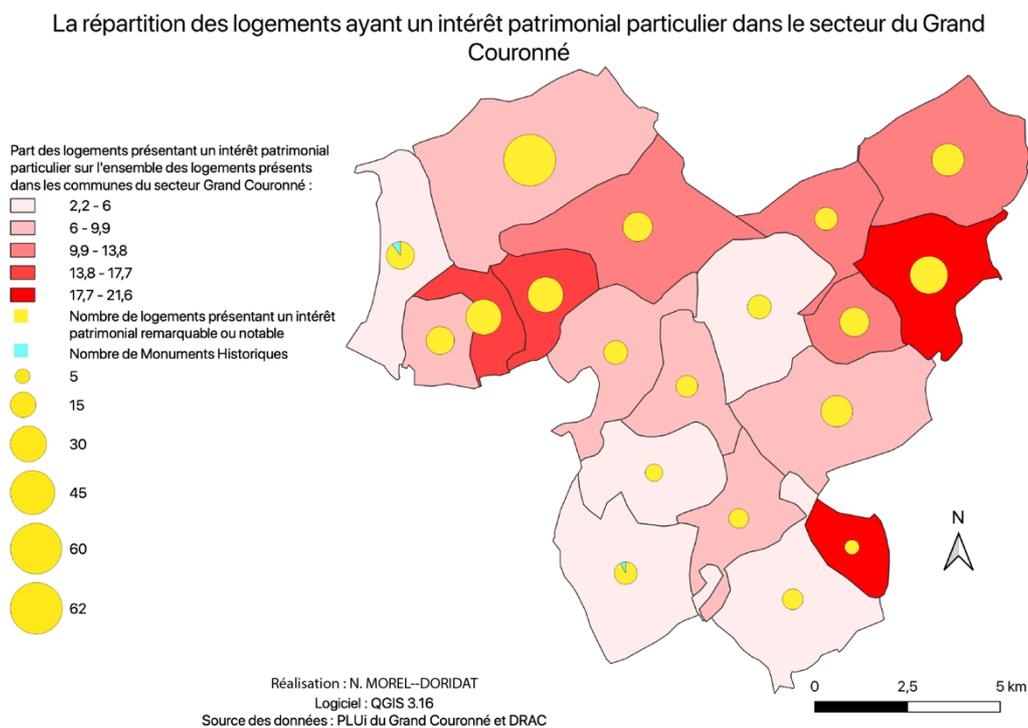


Figure 25 : la répartition des lieux d’habitat présentant un intérêt patrimonial particulier dans le secteur du Grand Couronné

Sur cette carte, on remarque que certains lieux d’habitat sont classés sur la liste des Monuments Historiques (MH) au sein des communes d’Eulmont et de Lenoncourt (ici en bleu). Les bâtiments en question sont :

- le château de XVIII^e s., situé au 2 rue de Metz à Eulmont, qui est inscrit sur l’inventaire des Monuments Historiques depuis 1955,

- le domaine de la Franche Moïtresse, situé au 78 rue du Château à Eulmont, qui se compose d'une maison construite en 1570, ainsi que d'un parc/jardin. Ce domaine est inscrit sur l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1993,
- le château du XIII^e s. situé au 9002 rue de l'Église à Lenoncourt, et qui est inscrit sur l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1979.

Les deux photos ci-jointes présentent des vues du château et du domaine de la Franche Moïtresse, à Eulmont :

Vue du domaine de la Franche Moîtresse

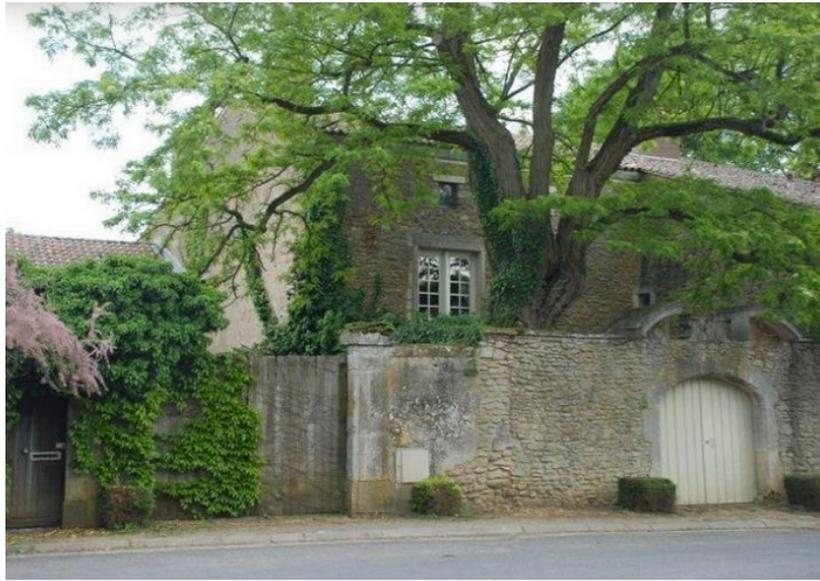


Figure 26 : domaine de la Franche Moîtresse à Eulmont (source : *Lorraine Tourisme*)

Vue du château XVIII^e s. à Eulmont



Figure 27 : vue du château XVIII^e s. à Eulmont (source : *Google Earth*)

Il semble également pertinent de mentionner le fait que le CAUE ne classe pas ces logements de la même manière. En effet, certains sont qualifiés de « Bâtiments Anciens » et d'autres de « Bâtiments datant de la Reconstruction » (CAUE, 2021). Dans le premier cas, les monuments en question ont été construits avant la Première Guerre mondiale. Dans le deuxième, il s'agit de lieux d'habitat qui ont été construits, ou reconstruits, durant la période d'Entre Deux Guerres, et plus particulièrement dans les années 1920.

Compte-tenu des événements qui ont marqué l'histoire de ce territoire, il semble que les logements anciens se situent préférentiellement dans les communes du sud et de l'ouest du Grand Couronné. À Eulmont et Haraucourt notamment, ceux-ci représentent environ 94 et 67 % de l'ensemble des logements qui présentent un intérêt patrimonial (CAUE, 2021). Bien souvent, ces logements sont d'anciennes fermes lorraines qui ont été rénovées ou des maisons de maîtres datant de la Renaissance. La photo ci-après présente un exemple de vieille ferme typique lorraine dans la commune de Dommartin-sous-Amance :

Vue d'une vieille ferme typique lorraine dans la commune de Dommartin-sous-Amance



Figure 28 : vieille ferme lorraine située 12 rue Louis Pasteur à Dommartin-sous-Amance (source : PLUi du Grand Couronné)

A contrario, les logements datant de la période d'Entre Deux Guerres, se situent essentiellement dans les communes du nord et de l'est du secteur Grand Couronné. Dans le cas de Moncel-sur-Seille notamment, ce sont environ 82 % du total des lieux d'habitat qui présentent un intérêt patrimonial qui ont vu le jour dans les années 1920 (CAUE, 2021). À Bouxières-aux-Chênes et Champenoux, ceux-ci représentent environ 52 et 62 % du total de ces logements (CAUE, 2021).

Sur la photo ci-jointe est visible un petit immeuble présentant un intérêt patrimonial particulier, et qui a été construit dans les années 1920, à Moncel-sur-Seille :

Façade d'une maison construite durant la période d'Entre Deux Guerres à Moncel-sur-Seille



Figure 29 : logement bourgeois datant de l'Entre Deux Guerres à Moncel-sur-Seille (Source : PLUi du Grand Couronné)

2.3.2 La répartition des logements présentant un intérêt patrimonial remarquable sur le secteur Seille

Le CAUE n'ayant pas réalisé de recensement sur le secteur Seille, nous présenterons uniquement les logements qui sont protégés par les communes, ou qui sont classés par le ministère de la Culture, Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Grand Est.

La carte ci-jointe présente la répartition de ces logements, au sein des 19 communes du secteur Seille :

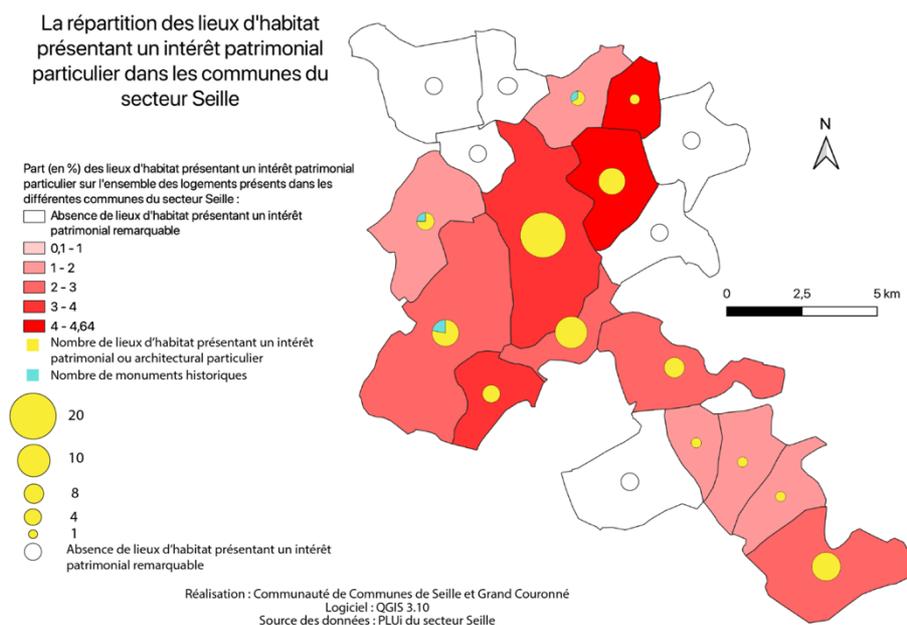


Figure 30 : la répartition des lieux d'habitat présentant un intérêt patrimonial particulier sur le secteur Seille

Les communes d'Abaucourt, Nomeny et Phlin sont celles qui concentrent la plus grande proportion, rapportée au nombre total de logements qu'elles comptent, de bâtiments inscrits et classés. Ici, ce sont 7, 20 et 1 logements qui sont protégés, ce qui représente environ 5, 4 et 5 % de l'ensemble des lieux d'habitat présents (DRAC Grand Est, 2021).

Cette carte témoigne également de la présence de Monuments Historiques (MH) au sein des communes de Belleau, Clémery et Mailly-sur-Seille. Les bâtiments en question sont :

- les châteaux Colin et Morey à Belleau, tous deux classés au titre des Monuments Historiques depuis 1990 et 1930,
- le château de Clémery, classé au titre des Monument Historique depuis 1986,
- et le château de Mailly-sur-Seille, classé au titre des Monument Historique depuis 1982.

La photo ci-jointe présente une vue du château de Clémery :

Vue du château de Clémery



Figure 31 : vue du château de Clémery (source : *l'Est Républicain*)

Comme pour le secteur du Grand Couronné, il est possible de bien différencier, parmi ces logements présentant un intérêt architectural et patrimonial particulier, ceux qui sont anciens et construits avant la Première Guerre mondiale (durant le Moyen Âge, la Renaissance et la période Moderne) de ceux qui datent de la période de la Reconstruction (années 1920).

Ici, on constate que les logements classés ou protégés, dans les petites communes rurales, sont préférentiellement des logements anciens, qui ont été édifiés avant la Première Guerre mondiale (DRAC Grand Est, 2021). La forte représentation de ce type d'habitat historique s'explique ici par la présence de châteaux ainsi que de fermes typiques lorraines.

Sur la photo ci-après est visible une ferme typique lorraine dans la commune d'Abaucourt :

Vue d'une vieille ferme lorraine à Abaucourt



Figure 32 : ferme lorraine située au 19 rue de Nomeny à Abaucourt (source : PLUi du secteur Seille)

En parallèle, la très grande majorité des logements historiques présents dans les plus grandes communes du secteur, telles que Brin-sur-Seille, Jeandelaincourt ou Nomeny, datent de la période de la reconstruction post Première Guerre mondiale. Ici, ce sont environ 88, 70 et 95 % des monuments qui présentent un intérêt historique, qui datent des années 1920 (DRAC Grand Est, 2021).

La photo ci-jointe présente un exemple de petit immeuble datant de la période de la reconstruction, à Nomeny :

Vue d'un petit immeuble construit dans les années 1920 à Nomeny



Figure 33 : immeuble datant de la période d'Entre Deux Guerres à Nomeny

Le patrimoine historique et architectural des communes de la CCSGC est assez riche et varié. De manière à garder une certaine authenticité au sein de cet espace, il convient donc de créer une offre de logements qui s'intègre dans le patrimoine existant. Au cours d'une réunion d'un groupe projet, au cours de laquelle nous avons eu l'opportunité, ma tutrice et moi-même, de présenter l'avancée de cette étude devant plusieurs élus du territoire, l'idée de renforcer l'attractivité de ce dernier en valorisant les entrées de village et le patrimoine existant, est ressortie (*cf.* paragraphe 2.6).

Sur cette thématique, il faut garder à l'esprit que c'est préférentiellement au sein de ces logements anciens que les risques d'insalubrité et de dégradation apparaissent.

2.4 Un parc immobilier au sein duquel les logements vacants, secondaires et insalubres sont peu représentés

Il convient de rappeler ici que le territoire de la CCSGC est attractif. En effet, la demande de logements y est forte, notamment sur le secteur du Grand Couronné. Comme nous l'avons évoqué précédemment, cette attractivité est en grande partie due au fait que le territoire est proche, géographiquement parlant, de la Métropole du Grand Nancy. Ainsi, de nombreuses communes qui le composent sont intégrées au sein de l'aire urbaine nancéienne et sont qualifiées de périurbaines (*cf.* paragraphes 1.1.1 et 1.1.2.1). Dans un contexte où le marché immobilier est tendu (*cf.* paragraphe 1.2.2.1), nous serions amenés à penser que la vacance des logements est très limitée au sein de ce territoire. Nous pourrions également imaginer que les lieux d'habitat secondaires et/ou occasionnels y sont moins représentés que dans d'autres

collectivités rurales, celle-ci étant située dans la première couronne de la Métropole. Les ménages y habitent donc de manière continue.

2.4.1 La répartition des logements vacants sur le territoire

Avant de présenter les données recueillies par l’Insee durant l’année 2017, il convient de rappeler quels sont les critères nécessaires pour que l’institut de statistiques qualifie un logement de vacant. Ainsi, un logement inoccupé est dit vacant lorsqu’il est « *proposé à la vente ou à la location* », qu’il est « *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d’occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d’un de ses employés* » ou « *sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.)* » (Insee, 2021).

En 2017, selon l’Insee, 463 logements sont vacants dans les 42 communes de la CCSGC (Insee, 2018). 8 014 logements étant présents sur le territoire, ce sont 5,8 % du parc immobilier qui est vacant (Insee, 2018). Ainsi, le marché immobilier est tendu car on estime généralement que le taux de vacance optimal est compris entre 6 et 8 % (Brouard Sala et Marie, 2015). Lorsque la vacance est supérieure à 8 %, on considère qu’il y a une surabondance de l’offre, ou alors, que celle-ci est inadaptée (Brouard Sala et Marie, 2015). Quand le taux de vacance du parc immobilier d’un territoire est inférieur à 6 %, le marché immobilier est tendu (Brouard Sala et Marie, 2015). Il est également pertinent de rappeler que certains élus du territoire ont avancé que le nombre de logements vacants présents a diminué depuis l’année 2017. Le marché est donc potentiellement plus tendu aujourd’hui qu’à l’époque.

La carte ci-après figure la répartition des logements vacants sur le territoire intercommunal :

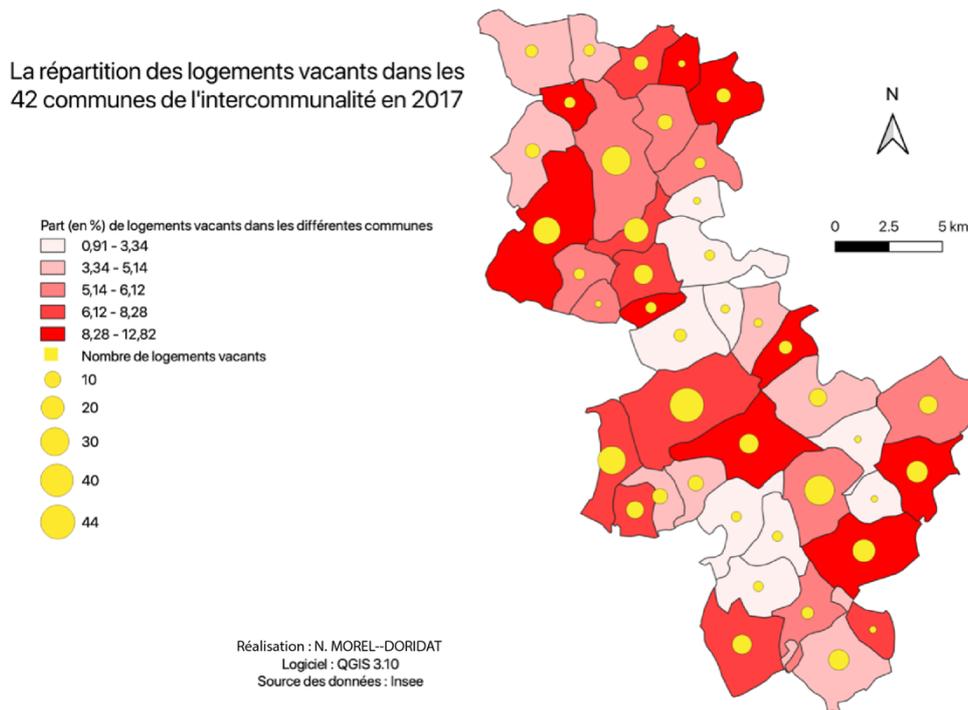


Figure 34 : la répartition des logements vacants dans les 42 communes de la CCSGC

Cette carte témoigne du fait qu'il existe certaines disparités entre les communes. Au sein de la municipalité de Mazerulles par exemple, les logements vacants représentent à peine 0,9 % du parc immobilier (Insee, 2018). À titre de comparaison, environ 10 % des logements présents dans la commune d'Amance sont inoccupés (Insee, 2018).

Plusieurs élus du territoire ont affirmé qu'une vacance prolongée des logements peut entraîner une dégradation de ceux-ci. Dans ce contexte, ils deviennent parfois insalubres et dangereux. Notre analyse portera sur ce point ultérieurement (*cf.* paragraphe 2.4.3).

2.4.2 La répartition des logements secondaires et/ou occasionnels

Le territoire étant préférentiellement périurbain, nous pourrions imaginer que les logements secondaires et/ou occasionnels y sont relativement peu représentés. En effet, on constate que les ménages s'installent de manière permanente sur le territoire, ce qui leur permet de bénéficier à la fois du cadre de vie à la campagne et des différents services que peut leur offrir la Métropole du Grand Nancy.

Ainsi, selon les données de l'Insee, seulement 1,4 % des logements présents dans les 42 communes, en 2017, sont des résidences secondaires et/ou occasionnelles (Insee, 2018). À

titre de comparaison, environ 10 % des logements présents dans l’Hexagone, en 2019, sont de ce type (Insee, 2018). On remarque également que la part des logements secondaires et/ou occasionnels a globalement diminué sur le territoire intercommunal entre 2007 et 2017, ceux-ci représentant 2,2 % du parc immobilier au début de cette décennie (Insee, 2018). Cette donnée est donc révélatrice du fait que de plus en plus de ménages s’installent de manière permanente dans la CCSGC.

La carte ci-jointe présente la répartition des logements secondaires et/ou occasionnels dans les 42 communes de l’EPCI, en 2017 :

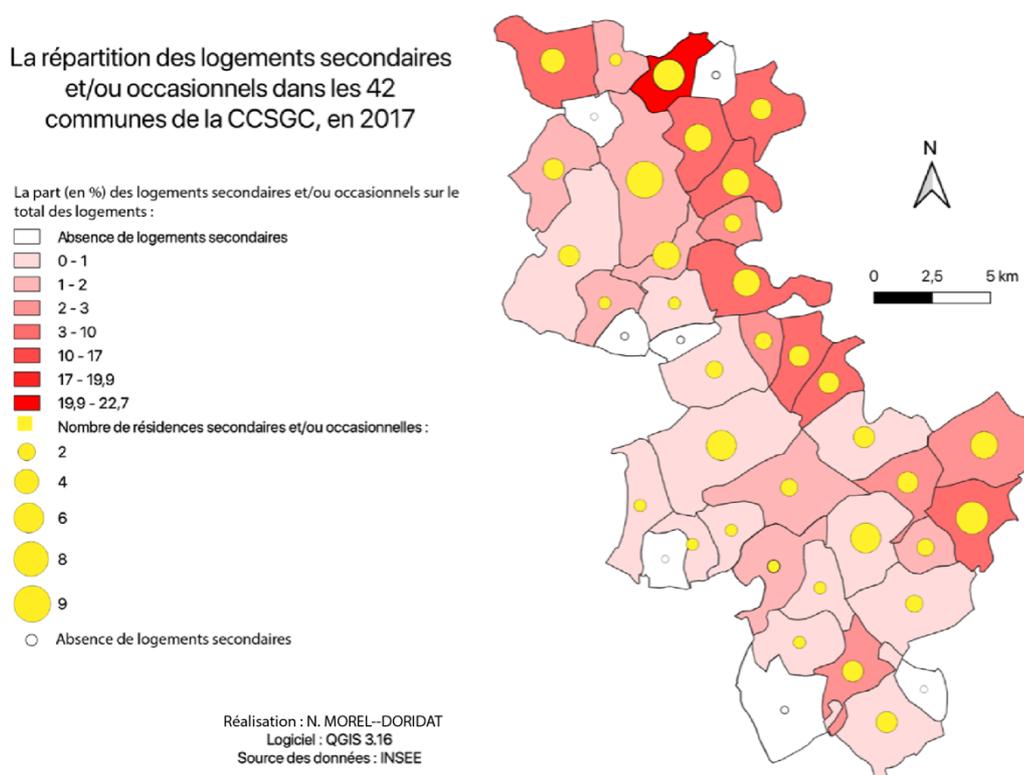


Figure 35 : la répartition des logements secondaires et / ou occasionnels dans les 42 communes de la CCSGC

Les logements secondaires, quoique peu représentés dans l’ensemble des communes de la CCSGC, se localisent préférentiellement dans celles situées le long de la Seille et qui sont les plus éloignées de la Métropole. Dans la municipalité d’Arraye-et-Han notamment, ce sont 3,6 % des logements présents qui sont secondaires et/ou occasionnels en 2017 (Insee, 2017). *A contrario*, aucun habitat de ce type n’est présent dans la commune de Lenoncourt, qui est limitrophe de la Métropole (Insee, 2018).

2.4.3 La présence de logements insalubres

Il convient de rappeler que « *tout logement, immeuble, installation qui représente un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre* » (Service Public, 2021).

Pour réaliser le recensement des logements insalubres ou indignes au sein de la CCSGC, nous nous sommes basés sur les données dont disposent l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) concernant le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) présents dans les différentes communes. Celles-ci sont complétées par les données qui ont été transmises au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), organe qui dépend de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Meurthe-et-Moselle. Le PDLHI a notamment la charge du traitement des dossiers déposés concernant la présence de graves problèmes d'insalubrité dans les logements.

2.4.3.1 Les PPPI présents sur le territoire

Selon la classification du gouvernement français, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) se définit comme étant « *un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne* » (Gouvernement, 2017). Le PPPI permet donc de dresser un bilan du nombre de logements potentiellement indignes sur un territoire. Toutefois, il n'offre aucunement l'opportunité de localiser précisément les logements concernés.

On classe les PPPI en fonction du type de logements dont il s'agit. De niveau de 1 à 5, on considère que les logements n'ont aucun problème technique particulier (Anah, 2021). Les PPPI vont prendre en compte des logements classés 6, 7 ou 8, ces derniers se définissant ainsi :

- logement classé 6 : « *Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens* » (Anah, 2021),
- logement classé 7 : « *Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène* » (Anah, 2021),

- logement classé 8 : « *Aspect délabré et qualité de construction particulièrement délabré. Le logement ne présente plus les caractères élémentaires d’habitabilité* » (Anah, 2021).

En 2015, l’Anah a recensé des PPPI dans 30 des 42 communes du territoire (Anah, 2021). À cette date, seules les municipalités de Bey-sur-Seille, Bratte, Chenicourt, Éply, Erbéviller-sur-Amezule, Lanfroicourt, Mazerulles, Phlin, Rouves, Sivry, Sornéville et Villers-lès-Moivrons, soit de petites communes au caractère très rural, ne comptent aucun logement potentiellement indigne.

Même si aucun recensement précis du nombre de PPPI n’a été réalisé sur le territoire de la CCSGC, nous constatons que ceux-ci se situent préférentiellement au sein de logements anciens. Ainsi, l’ANAH a affirmé que la quasi-totalité des logements potentiellement insalubres ont été construits avant 1949 (Anah, 2021). Sur ces logements, peu de travaux de rénovation ont été menés au cours des dernières années et décennies.

Il est également pertinent de signifier que la majeure partie des logements classés PPPI sur le territoire de la CCSGC ne présentent, du moins pour l’heure, pas de problèmes graves. Il s’agit préférentiellement de bâtiments classés 6 ou 7 (Anah, 2021). Les PPPI classés 8, qui présentent un véritable danger pour la santé des habitants, sont peu représentés sur le territoire, mais doivent être gérés prioritairement (Anah, 2021). Cela constitue sans doute un enjeu important à prendre en compte lors de la mise en place d’une politique globale de l’Habitat sur le territoire intercommunal.

Dans cette lutte contre le logement indigne peut également être intégrée la question des travaux de rénovation énergétique, notamment en ce qui concerne l’isolation de ces lieux d’habitat, mais aussi de tout ce qui concerne le remplacement des menuiseries ou autres (SOLIHA, 2016).

2.5 La rénovation énergétique des logements

Dans un contexte où les pouvoirs publics tendent à promouvoir la transition énergétique de manière à lutter contre les effets néfastes du réchauffement climatique, la question de la rénovation énergétique des lieux d’habitat prend de plus en plus d’importance. Ainsi, le gouvernement définit aujourd’hui des objectifs nationaux à atteindre d’ici à l’horizon 2050,

date à laquelle nous devrions atteindre la neutralité carbone (Ministère de la transition écologique et solidaire, 2020). C'est dans cette optique qu'ont été mises en place les aides *MaPrimerénov'*, qui est attribuée à l'ensemble des ménages français qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement, et *Habiter Mieux*, dont bénéficie les ménages que l'Anah qualifie de « modestes » ou de « très modestes » (Anah, 2021). Le programme *Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique* (SARE) est également élaboré dans l'optique d'améliorer et de renforcer les moyens d'accompagnement des particuliers qui souhaitent réaliser des travaux sur leur logement (Ministère de la transition écologique et solidaire, 2021).

2.5.1 Le programme *Habiter Mieux*

Le programme *Habiter Mieux* a pour vocation de subvenir aux besoins des différents ménages qui souhaitent réaliser une rénovation énergétique de leur logement. Les travaux en question ont donc pour optique de rendre les logements concernés conformes aux exigences promues en matière de consommation énergétique globale, à l'échelle nationale, tout en améliorant leur niveau de confort. Pour que les propriétaires occupants et bailleurs, ainsi que les syndicats de copropriété, puissent être éligibles à ce programme, il faut que les travaux qu'ils souhaitent mettre en place permettent de réduire d'au moins 25 % la consommation énergétique du logement concerné (Anah, 2021). Les ménages doivent également percevoir des revenus « modestes » ou « très modestes » (Anah, 2021). Pour rappel, un ménage composé d'un seul individu est dit « modeste » lorsque celui gagne moins de 18 409 euros par an (Anah, 2021). Ce même ménage est qualifié de « très modeste » lorsque ses revenus annuels sont inférieurs à 14 360 euros (Anah, 2021). Dans le cadre du programme *Habiter Mieux*, les travaux concernent : l'isolation des murs, du plancher bas et des combles, ou du renouvellement du mode de chauffage type chaudière et des huisseries.

Dans le cas de la CCSGC, l'Anah travaille en collaboration avec le département de la Meurthe-et-Moselle et la Communauté de Communes. L'aide accordée par l'agence peut atteindre jusqu'à 60 % pour les ménages qualifiés de « très modestes » et 45 % pour ceux considérés comme étant « modestes », sur des travaux qui sont plafonnés à 20 000 euros. Pour donner un ordre d'idée, dans le cas où le ménage en question est qualifié de « très modeste », l'aide de l'Anah peut s'élever à 12 000 euros. Celle-ci peut également s'accompagner de l'instauration de la prime *Habiter Mieux*, qui va s'élever à hauteur de 2 000 euros pour les ménages « très modestes » et 1 600 euros pour les ménages « modestes ». À cela, s'ajoutent les

primes du département de la Meurthe-et-Moselle et de la COMCOM, qui s'élèvent chacune à 500 euros.

Depuis 2018, 73 ménages ont pu bénéficier du programme dans les 42 communes du territoire. Parmi ces derniers, 50 sont qualifiés de « très modestes » et 23 de « modestes ». La carte ci-après présente la répartition de ces ménages sur le territoire de la CCSGC :

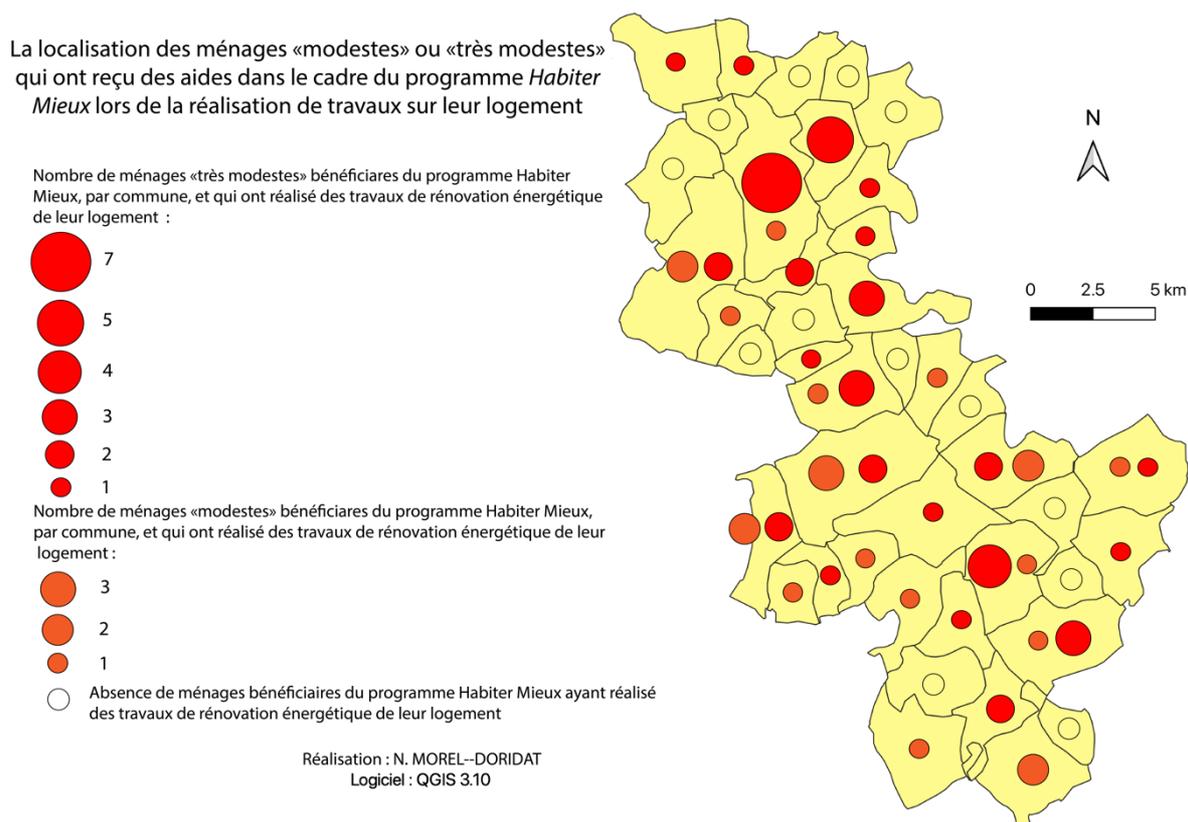


Figure 36 : la répartition des ménages bénéficiaires du programme Habiter Mieux et qui ont réalisé des travaux de rénovation énergétique de leur logement

Cette aide a permis à des populations qui n'ont pas forcément les moyens financiers suffisants pour réaliser par eux-mêmes des travaux lourds sur leur logement, de réduire leur consommation énergétique tout en améliorant le confort de leur lieu d'habitat. Il semble néanmoins nécessaire de préciser que les 500 euros d'aide de la CCSGC ne sont plus versés, et ce, depuis le 1^{er} janvier 2021, aux ménages bénéficiaires du programme.

De manière plus générale, les ménages qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique sur leur logement, quels que soient leurs revenus, peuvent prendre contact, en amont de la réalisation de ces travaux, avec des agences spécialisées. Ces dernières ont pour

mission de « *sensibiliser, informer, et éduquer tous publics autour des énergies renouvelables et des économies d'énergie* » (LER, 2021). Les agences en question sont : Lorraine Énergie Renouvelable (LER) et l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC).

2.5.2 Les agences qui interviennent auprès des particuliers qui souhaitent réaliser des travaux sur leur logement

Historiquement, LER intervient sur les communes du secteur Seille et l'ALEC, sur celles du Grand Couronné. Pour des raisons techniques, il a été décidé de maintenir cette distinction après la fusion intercommunale, qui a eu lieu en 2017.

Pour mener à bien ce diagnostic, j'ai contacté les deux agences de manière à avoir une idée du nombre de ménages qu'elles ont pu accompagner au cours des dernières années et des types de travaux qui sont privilégiés sur les logements de ces derniers.

Cette donnée a permis de constater que de nombreux ménages du territoire ont pu être accompagnés au cours des dernières années. En effet, l'ALEC est intervenue auprès de 230 foyers du secteur Grand Couronné, entre 2018 et 2020 (ALEC, 2021). 3 972 logements étant présents dans ce dernier en 2017, l'ALEC a accompagné environ 5,8 % des ménages qui y résident (Insee, 2018). Dans 117 cas, l'accompagnement mené par l'agence a permis de mettre en place un type spécifique de travaux (ALEC, 2021). Dans de nombreux cas, il s'agit de travaux d'isolation (des toitures, des murs, du plancher bas, etc.) mais aussi d'une installation ou un changement de chaudière. Les très gros travaux de rénovation totale des logements sont bien moins nombreux, seuls sept dossiers de ce type ayant été traités par l'ALEC au cours des trois dernières années (ALEC, 2021).

Pour le secteur Seille, l'agence LER a affirmé avoir accompagné 198 ménages au cours des trois dernières années (LER, 2021). Les communes de l'ancien EPCI de Seille et Mauchère comptant un total de 3 137 logements principaux en 2017, l'agence est intervenue auprès de 6,3 % des ménages qui résident sur ce secteur (Insee, 2018). Les membres de l'agence ont également évoqué le fait que le nombre de personnes venant les solliciter est de plus en plus important. En effet, 20 des 198 interventions de l'agence remontent à l'année 2017 contre 24 en 2018 (LER, 2021). À titre de comparaison, l'agence a accompagné 77 ménages par an en 2019 et 2020 (LER, 2021). Comme dans le secteur Grand Couronné, les travaux qui doivent être menés sur les logements en question concernent essentiellement l'isolation des toitures, des murs, des sols, etc., ainsi que des changements de chaudières. Les logements concernés sont

relativement anciens et ont tous été construits avant les années 1990 et majoritairement durant les années 1960 et 1970. Dans quelques rares cas, les occupants qui font appel à LER habitent dans des maisons ou des appartements construits avant la Seconde Guerre mondiale. Ces logements étant bien souvent déjà isolés, leurs occupants souhaitent améliorer leur confort tout en ayant un gain en matière de consommation énergétique globale.

Comme évoqué précédemment (cf. paragraphe 2.5), le gouvernement français incite les propriétaires, bailleurs ou privés, à réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement, de manière à réduire leur consommation énergétique globale. Cela intervient dans un contexte où l'État souhaite accélérer la transition énergétique du parc immobilier. Dans cette volonté de rendre la démarche plus aisée pour l'ensemble des ménages de l'Hexagone, a été élaboré le programme Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE), qui est déployé depuis l'année 2020.

2.5.3 L'élaboration du programme Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE)

Dans le cadre du programme SARE, de « *nouveaux moyens sont attribués aux collectivités territoriales, mais aussi aux autorités régionales pour mettre en œuvre des programmes visant à soutenir la transition énergétique* » (Marcheteau, 2019). Il a donc pour objectif de maintenir et de renforcer l'accompagnement des particuliers qui souhaitent réaliser des travaux sur leur logement, par les collectivités et les agences compétentes en la matière. Pour ce faire, il contribue « *aux missions d'information, de conseil et d'accompagnement des ménages, notamment par la mise en place d'audits qui permettent de poser les bons diagnostics avant d'engager les travaux de rénovation* » (Marcheteau, 2019). Avec le programme SARE, les acteurs concernés par la question de la rénovation énergétique peuvent recevoir des aides, notamment de la part de l'Anah.

Dans le cadre de l'élaboration du programme SARE, la CCSGC, comme l'ensemble des collectivités du PETR du Val de Lorraine, travaille en collaboration avec l'ALEC et LER. Pour simplifier la prise de contact des ménages auprès des agences compétentes sur leur commune, il est prévu que soit créé un guichet unique. De cette manière, l'ensemble des ménages qui souhaitent réaliser des travaux contacteront le même standard qui les redirigera ensuite plus spécifiquement vers les différentes agences référentes. Les ménages « modestes »

et « très modestes » ne seront, quant à eux, pas redirigés vers l’ALEC ou la LER, mais directement vers l’Agence Nationale de l’Habitat (Anah).

Enfin, il a été décidé que la prospection en présentiel des travaux à réaliser sur les logements par les agences, ne se fera que dans le cas où des travaux lourds, voire une rénovation globale, seront nécessaires. Dans le cas où un seul type de travaux doit être mené sur le lieu d’habitat en question, le contact entre le client et l’agence se fera préférentiellement par téléphone.

2.6 À quels enjeux la mise en place d’une politique de l’Habitat doit répondre, au regard des différents éléments soulevés durant la réalisation du diagnostic ?

À la suite de la réalisation du diagnostic, ont été présentés les différents éléments soulevés au cours de l’étude devant les élus du territoire suivants :

- Monsieur Fagot-Revurat, maire de la commune d’Haraucourt et second vice-président de la CCSGC en charge de l’Urbanisme,
- Madame Isabelle Demange-Kramer, troisième adjointe à la mairie d’Haraucourt,
- Monsieur Philippe Gérardot, conseiller municipal à la mairie de Champenoux,
- Monsieur Jean-Claude Grasser, maire de la commune de Clémery,
- Monsieur Jérôme Guichard, adjoint à la mairie d’Eulmont,
- Monsieur Nicolas Leguernigou, premier adjoint à la mairie de Nomeny et premier vice-président de la CCSGC en charge des Finances,
- Monsieur Denis Ory, maire d’Arraye-et-Han et cinquième vice-président en charge de l’Action sociale, sénior et France Services,
- Madame Catherine Rampon, conseillère municipale à la mairie de Mazerulles,
- Madame Véronique Scheffler, adjointe à la mairie de Cerville et sixième vice-présidente en charge de la gestion des déchets ménagers et de l’environnement,
- Madame Christine Valette-Musilli, seconde adjointe à la mairie de Buissoncourt.

Au regard des données exposées à ces différents élus, ceux-ci ont dû relever les principaux enjeux inhérents aux communes de la CCSGC. Le programme ou les outils qui seront, par la suite, mis en place à l’échelle intercommunale ou communale, auront pour objectif de répondre à ces enjeux. Ces derniers, tels que formulés par les élus, sont :

- Favoriser la rénovation énergétique des logements en poursuivant et en amplifiant la politique d'accompagnement pour la réalisation de travaux dans les logements,
- Diversifier l'offre de logements de manière à renforcer la mixité sociale et permettre à des ménages modestes, des jeunes actifs, des personnes célibataires, des familles monoparentales, etc., de pouvoir s'installer sur le territoire,
- Créer une offre de logements adaptée aux personnes âgées et en perte d'autonomie, ainsi qu'aux personnes handicapées, qui souhaitent pouvoir rester sur le territoire,
- Renforcer l'attractivité des villages en préservant le patrimoine architectural et bâti typique du territoire et de la région,
- Lutter contre l'insalubrité et la dégradation des logements, notamment anciens.

2.7 Conclusion de la seconde partie

Le diagnostic complet de l'Habitat, au sein du territoire de la CCSGC, a soulevé plusieurs problématiques inhérentes à cet EPCI. Tout d'abord, l'offre de logements y est peu diversifiée, la maison individuelle, bien souvent de grande taille, étant surreprésentée. En parallèle, les petits logements adaptés pour des ménages composés d'un nombre restreint d'individus y sont quasiment absents, alors que la taille moyenne des foyers français diminue. La très faible représentation des logements locatifs et sociaux peut également avoir un effet néfaste sur le territoire, dans un contexte où le nombre de personnes âgées ne cesse de croître. Sur ce point, il faut bien garder à l'esprit que l'offre adaptée pour des personnes en situation de perte d'autonomie est bien souvent à vocation sociale. Cette dernière peut aussi permettre d'attirer un public modeste sur le territoire. En effet, les prix très élevés de l'immobilier (*cf.* paragraphe 1.2.2.1), ainsi que l'absence de diversification de l'offre d'hébergement (*cf.* paragraphe 2.1), sont des facteurs déterminants permettant d'expliquer pourquoi les ménages aux revenus modestes sont peu représentés sur le territoire de la CCSGC. Dans ce contexte, créer une offre de logements sociaux aurait pour principal atout d'offrir à ces ménages la possibilité de venir habiter dans les 42 communes de l'EPCI. En parallèle, il est pertinent de soutenir les ménages qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation sur leur logement, et ce,

dans l'optique d'améliorer le confort au sein de ces derniers, tout en réduisant les consommations globales d'énergie. Enfin, il est nécessaire de lutter contre les problèmes d'insalubrité qui peuvent apparaître au sein de certains logements, de manière à préserver la santé des ménages qui y résident.

Au regard de ces enjeux, il a fallu recenser les différents outils et programmes qui permettent de réglementer la thématique de l'Habitat. Pour cela, nous nous sommes interrogés sur l'intérêt d'élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH), ou une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), sur le territoire. En parallèle, il faut garder à l'esprit que la commune de Nomeny doit bénéficier du programme Petites Villes de Demain. Dans ce contexte, une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sera vraisemblablement mise en place et pourra être appliquée à plusieurs communes du territoire. Ainsi, la dernière mission du stage consiste à voir à quels enjeux ces différents outils et programmes pourront répondre et par quels moyens.

3 Quelle(s) politique(s) et programmes, permettant de répondre aux enjeux de l'Habitat, peuvent être mis en place sur le territoire de la CCSGC ?

Dans cette dernière partie, sera présenté brièvement en quoi consiste le programme Petites Villes de Demain (PVD), l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et le dispositif Denormandie, ainsi que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le Programme Local de l'Habitat (PLH). Toutefois, pour l'heure, les élus du territoire n'ont pas encore pris de décision en ce qui concerne l'élaboration d'un programme complet de l'Habitat sur le territoire intercommunal. Les informations fournies dans cette partie, qui ont été présentées aux élus du territoire le 29 juin dernier, le sont donc à titre informatif. Seul le programme PVD, qui prendra la forme d'une ORT, sera mis en place durant les prochains mois sur le territoire de la CCSGC.

3.1 Les programmes en cours d'élaboration sur le territoire : Petites Villes de Demain (PVD) et l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

3.1.1 Le programme Petites Villes de Demain (PVD)

Dans un souci de revitaliser les petites villes et les villes moyennes, qui sont parfois confrontées à des difficultés d'ordre économique et sociale, le ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, ayant à sa tête Madame Jacqueline Gourault, a lancé un vaste programme intitulé *Petites Villes de Demain*. Ce dernier, qui est élaboré à la date du 1^{er} octobre 2020, est piloté par « *l'Agence nationale de la cohésion des territoires [...] grâce à ses délégués territoriaux et les préfets de département* » (Ministère de la Cohésion des Territoires, 2021). Dans ce contexte, le programme bénéficie d'une « *forte mobilisation de plusieurs ministères, de partenaires financeurs (Banque des territoires, Anah, Cerema, Ademe)* » mais aussi « *de l'appui d'un large collectif comprenant notamment l'Association des Petites Villes de France (APVF)* » (Ministère de la Cohésion des Territoires, 2021).

À l'échelle nationale, ce sont 1 600 binômes communes-intercommunalités qui ont été choisis pour mener à bien un projet de revitalisation du territoire au sein d'un milieu majoritairement rural (Ministère de la Cohésion des Territoires, 2021). Sur ce thème, Madame la Ministre a tenu à rappeler que même si « *les petites centralités font face à de nombreuses difficultés, elles sont également le lieu d'innovations et ont démontré durant la crise sanitaire de la COVID-19 leur attractivité, leur capacité à inventer des modalités de vie et à créer de la valeur* » (Ministère de la Cohésion des Territoires, 2021).

Sur le territoire de la CCSGC, la commune de Nomeny, qui compte 1 156 habitants en 2017 (Insee, 2017), est éligible au programme. Ne comptant pas les 2 000 habitants requis pour être qualifié de ville (Petit, 2021), cette municipalité est toutefois inscrite dans ce cadre car elle prend l'allure de principal bourg-centre au sein des communes rurales du secteur Seille. Pour rappel, elle a pour particularité de concentrer un nombre élevé de commerces et de services, rapporté à sa taille et à sa population (*cf.* paragraphes 1 et 1.1.1).

Dans cette étude, il est apparu pertinent de prendre en compte le programme PVD, car il a été défini, et ce à l'échelle nationale, que les principaux volets thématiques auxquels il devra répondre, sont l'Habitat et l'Économie (Ministère de la Cohésion des Territoires, 2021). Les opérations menées dans le cadre du programme PVD devront donc permettre de lutter contre la vacance immobilière et la dégradation des logements, mais aussi contre la vacance commerciale et le départ des commerces de proximité depuis les centres-bourgs vers des zones commerciales périphériques (Ministère de la Cohésion des Territoires, 2021).

De manière plus générale, l'élaboration du programme PVD va se traduire par la mise en place d'une ORT. Celle-ci s'appliquera sur la commune de Nomeny, qui a été labellisée dans ce cadre, mais également sur les deux autres centres-bourgs du territoire intercommunal, que sont Champenoux et Bouxières-aux-Chênes.

3.1.2 L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

L'ORT a pour principal atout d'offrir aux territoires un large panel d'outils leur permettant d'élaborer des projets et à fixer des objectifs à atteindre au sein de leurs communes (Anah, 2021). Pour ce faire, elle peut notamment déboucher sur la mise en place d'une OPAH-RU (*cf.* paragraphe 3.2.3.2). Les territoires couverts par une ORT peuvent également bénéficier des permis d'innover et multi-sites, ainsi que du dispositif dit Denormandie.

Le permis d'innover doit offrir la possibilité aux personnes publiques de « *s'affranchir formellement des règles susceptibles d'entraver la réalisation de projets de construction, dès lors que les objectifs fixés par ces règles sont atteints* » (Bidault, 2021). Les collectivités couvertes par une ORT, ainsi que les organismes HLM, peuvent, dès lors, « *déroger à certaines règles en vigueur en matière de construction* » pour tout ce qui concerne « *la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux* » (Joannès, 2018). Dans ce cadre, les collectivités, les bailleurs et les aménageurs sont moins restreints dans leurs possibilités de construire au sein de ces trois communes, à condition que les projets qu'ils mettent en place répondent à des objectifs fixés par la collectivité, notamment en matière de création ou d'adaptation, de logements pour des ménages modestes et des personnes âgées ou handicapées.

Le permis multi-sites donne, quant à lui, la possibilité à l'opérateur « *d'obtenir une autorisation unique de permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du PLU* » (Unam, 2019). Dans ce cadre, l'aménageur sera en capacité d'édifier un îlot d'habitations dans un secteur actuellement non bâti, tout en réalisant, en parallèle, de nouveaux aménagements au niveau des dents creuses identifiées dans la municipalité, en garantissant l'unité urbanistique de celle-ci. Il donne donc, comme le permis d'innover, une plus grande marge de manœuvre à l'opérateur.

Le troisième dispositif mis en place dans le cadre d'une ORT est celui dit Denormandie dans l'ancien. Ce dernier consiste en l'attribution d'une réduction d'impôts à destination des bailleurs sociaux, à condition que ceux-ci se procurent un logement ancien et dégradé, de plus de quinze ans, qu'ils mettront ensuite à la location sur une longue période, de six, neuf ou douze ans (Bercy Info, 2020). Dans ce cadre, les travaux menés par les bailleurs devront atteindre au moins 25 % du coût de l'achat du logement (Bercy Info, 2020). Ce dispositif vise à lutter contre la vacance et la dégradation des logements, tout en mettant à disposition des ménages modestes une offre d'habitat à loyers modérés au regard de leurs moyens (Bercy Info, 2020). Ce dernier point prend une place centrale sur le territoire de la CCSGC, les questions de la diversification de l'offre de logements et du développement d'une offre locative et sociale, notamment pour des personnes du Troisième Âge, ainsi que la lutte contre la dégradation et l'insalubrité, ayant été soulevées par les élus du territoire (*cf.* paragraphes 2.2, 2.4 et 2.5).

Dans la CCSGC, une convention d'ORT sera signée dans les 18 mois qui suivent la mise en place du programme PVD et devra être élaborée par l'intercommunalité et les trois principaux bourgs-centres du territoire.

Bien souvent, l'ORT s'accompagne de l'élaboration d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Dans ce cas, la thématique de l'Habitat est prise en charge sur l'ensemble du territoire intercommunal. On parlera alors d'une OPAH classique dans l'ensemble des communes du territoire. Une OPAH de type Renouvellement Urbain (RU) pourra également être mise en place dans les trois communes couvertes par l'ORT.

3.2 L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : l'outil le plus adéquat pour répondre aux enjeux de la CCSGC ?

3.2.1 L'étude pré-opérationnelle : une étape préalable à l'élaboration d'une OPAH

L'étude pré-opérationnelle est un « *état des lieux sommaire du territoire, une déclinaison du cadre opérationnel de la future OPAH et la formalisation du projet de convention du programme ainsi que du cahier des charges de l'animation de l'opération* » (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, 2015). Elle intègre notamment l'ensemble du diagnostic dont l'objectif est de recenser les logements sur lesquels des opérations devront être menées, que ce soit en matière de rénovation énergétique ou de lutte contre l'Habitat dégradé et/ou insalubre. L'étude pré-opérationnelle formalise alors le projet de convention d'OPAH, tout en identifiant les moyens financiers et humains requis pour l'élaborer (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, 2015).

Dans le cas de la CCSGC, l'étude pré-opérationnelle devra voir le jour au préalable de la mise en place de l'ORT, si une OPAH doit être réalisée sur le territoire. En effet, c'est cette étude pré-opérationnelle qui va permettre de définir s'il est nécessaire de fixer une OPAH de type Renouvellement Urbain (OPAH-RU) (*cf.* paragraphe 3.2.3.2) dans les bourgs-centres couverts par l'ORT (*cf.* paragraphe 3.1.2). Si l'opérateur considère que l'élaboration d'une OPAH-RU n'est pas nécessaire à Nomeny, Champenoux et Bouxières-aux-Chênes, seule une OPAH classique sera mise en place sur le territoire intercommunal, en complément de l'ORT.

3.2.2 Les objectifs de l'OPAH

L'OPAH est le principal outil élaboré par l'Anah pour répondre aux enjeux de la thématique de l'Habitat. Mise en place pour une durée de trois à cinq ans, elle prend la forme d'une « convention passée entre une collectivité (commune ou EPCI), l'État et l'Anah en vue de réhabiliter le parc privé » (Anah, 2021). Les volets d'intervention de l'OPAH portent sur « la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradés » et « d'adaptation de logements pour des personnes âgées ou handicapées » (Anah, 2021). Pour ce faire, l'OPAH va comprendre plusieurs volets thématiques, dont les principaux sont les suivants :

- **la précarité énergétique,**
- **l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap,**
- **la lutte contre l'habitat indigne et dégradé.**

L'OPAH peut être complété par la mise en place des programmes Habiter Mieux (cf. paragraphe 2.5.1) et Habiter Facile, qui sont des outils d'aide à l'adaptation des logements. Notre analyse portera sur ce point ultérieurement (cf. paragraphe 3.2.2).

3.2.3 Quel est l'intérêt de mettre en place une OPAH sur le territoire de la CCSGC ?

3.2.3.1 Les atouts d'une OPAH classique

Le premier constat qui peut être fait ici est que les champs d'action de l'OPAH recoupent de nombreux éléments et enjeux propres au territoire de la CCSGC. En effet, les questions de la lutte contre la précarité énergétique, de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, du développement d'une offre adaptée pour des ménages modestes, ainsi que la lutte contre l'indignité et l'insalubrité, ont été soulevées par les élus du territoire lors du premier groupe projet qui s'est tenu le 18 mai dernier (cf. paragraphe 2.6).

Dans un premier temps, il semble pertinent de signifier qu'un volet « précarité énergétique » est intégré à l'OPAH. Dans ce cas, l'Anah va pouvoir, sur des travaux dont les coûts ne devront pas dépasser 20 000 euros, apporter une aide aux propriétaires occupants. Celle-ci s'élèvera à 45 % du montant total des travaux dans le cas où le ménage occupant est

dit « modeste » et 60 % si celui-ci est qualifié de « très modeste » (Anah, 2021). À cela, peut s'ajouter la prime Habiter Mieux, qui, dans le cas où les travaux en question permettent de réduire d'au moins 25 % la consommation globale d'énergie du logement et va correspondre à 10 % du montant total des travaux pour une limite fixée à 1 600 euros pour les ménages « modestes » et 2 000 pour ceux dits « très modestes » (Anah, 2021). Sur ce dernier point, il convient de rappeler que l'EPCI peut fournir une aide à destination de ces ménages « modestes » dans le cadre du programme *Habiter Mieux*. Sur le territoire de la CCSGC, celle-ci s'élève, jusqu'au 1^{er} janvier 2021, date à laquelle elle a été suspendue, à 500 euros (cf. paragraphe 2.5.1). Dans un souci d'inciter davantage de ménages éligibles au programme à réaliser des travaux de ce type, cette aide peut de nouveau être mise en place, dans la mesure où les élus du territoire la jugent pertinente. Dans ce cas, ceux-ci définiront également le montant total de cette aide.

L'Opération Programmée comprend également un volet « adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap ». Dans ce cas, l'Anah prend en charge jusqu'à 50 % du montant de l'évaluation sur un coût maximal s'élevant à 50 000 euros par an (Anah, 2021). La CCSGC est aussi en mesure d'attribuer une prime, qui va correspondre à 5 ou 10 % du montant total des coûts des travaux, et qui peut s'élever à 500 euros, dans le cadre du programme *Habiter Facile* (Anah, 2021). Cette aide est destinée aux propriétaires occupants « modestes » qui réalisent des travaux d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie. Les travaux en question concernent notamment l'aménagement des salles de bain ou l'accès au logement. Dans ce cadre, il peut s'agir de projet devant déboucher sur la mise en place d'une douche PMR (adaptée pour des personnes à mobilité réduite) ou encore l'installation d'un monte-escalier, en particulier pour des personnes en fauteuil roulant (Anah, 2021). L'aide *Habiter Facile* est attribuée de la même façon que dans le cadre du programme *Habiter Mieux*, même si le coût total des travaux ne doit pas dépasser 7 000 euros (Anah, 2021). Ici, la participation de l'Anah s'élève à 35 % du montant total des travaux pour des ménages qualifiés de « modestes » et jusqu'à 50 % pour ceux dits « très modestes » (Anah, 2021). Dans ce contexte, l'intégration du volet « autonomie » dans l'OPAH a pour principal atout de permettre un maintien à domicile, et ce, dans de bonnes conditions, des personnes âgées et/ou handicapées autonomes. Toutefois, il est nécessaire de bien communiquer auprès des particuliers sur l'existence du programme, ainsi que de recenser les ménages qui peuvent en être bénéficiaires en amont de sa mise en œuvre.

Enfin, le troisième volet de l'OPAH concerne l'Habitat indigne et dégradé. Dans ce contexte, un diagnostic sera élaboré dans le cadre de l'opération programmée et dans l'optique

de recenser les logements dégradés ou potentiellement insalubres sur le territoire (Anah, 2021). Dans ce volet, l'Anah va fournir une aide aux particuliers qui ont des revenus modestes ou très modestes. Celle-ci s'élèvera à 60 % du montant total des travaux qui sera plafonné à 50 000 euros (Anah, 2021). En parallèle de ce volet, existe le programme RHI-THIRORI, qui vise à lutter contre les problèmes graves d'insalubrité ou de péril au sein des logements (*cf.* paragraphe 3.2.3.2).

L'OPAH classique permet donc de répondre à la majeure partie des enjeux qui ont été soulevés par les élus du territoire. Toutefois, il semble nécessaire de rappeler que ces champs d'action ont tous un volet social et ne concernent pas spécifiquement la question patrimoniale (Anah, 2021).

3.2.3.2 *L'OPAH de type Renouvellement Urbain (RU)*

Comme évoqué ci-avant, la mise en place d'une ORT peut se traduire par l'élaboration d'une OPAH-RU au sein des bourgs-centres du territoire que sont Nomeny, Champenoux et Bouxières-aux-Chênes. Celle-ci prend la même forme qu'une OPAH classique dont le but est résoudre prioritairement les problèmes liés à l'insalubrité, la vétusté et la vacance des logements (AggloPôle, 2021).

L'OPAH-RU est mise en place à l'échelle d'une ville, d'un quartier ou d'un îlot. Dans un EPCI, les quartiers et les îlots concernés peuvent se situer dans plusieurs communes différentes. Lors de l'étude pré-opérationnelle, il est donc nécessaire de définir précisément et spatialement, les travaux qui doivent être réalisés (Anah, 2021). Par exemple, l'intervention de l'Anah portera spécifiquement sur un îlot précis pour tout ce qui concerne une procédure d'insalubrité, nécessitant la mise en place d'une RHI-THIRORI (*cf.* figure 37).

Il faut aussi garder à l'esprit que l'intégration d'un volet RU dans l'OPAH peut être intéressante dans le cas où on s'intéresse à des quartiers anciens. Les projets menés permettent de proposer une offre de logements adaptée en fonction des besoins des ménages, tout en mettant en valeur le patrimoine présent et en réalisant des travaux lourds sur l'Habitat (Anah, 2021). Il peut, par exemple, s'agir d'un projet de type RHI-THIRORI, s'accompagnant d'une recentralisation de commerces de proximité au rez-de-chaussée d'immeubles anciens.

La carte ci-après présente un exemple d'actions qui peuvent être menées dans le cadre d'une OPAH-RU. Dans l'exemple développé, le champ d'action concerne le centre-ville ancien

d'une commune. Les projets présentés sont essentiellement tournés vers le traitement de l'Habitat indigne ou très dégradé :

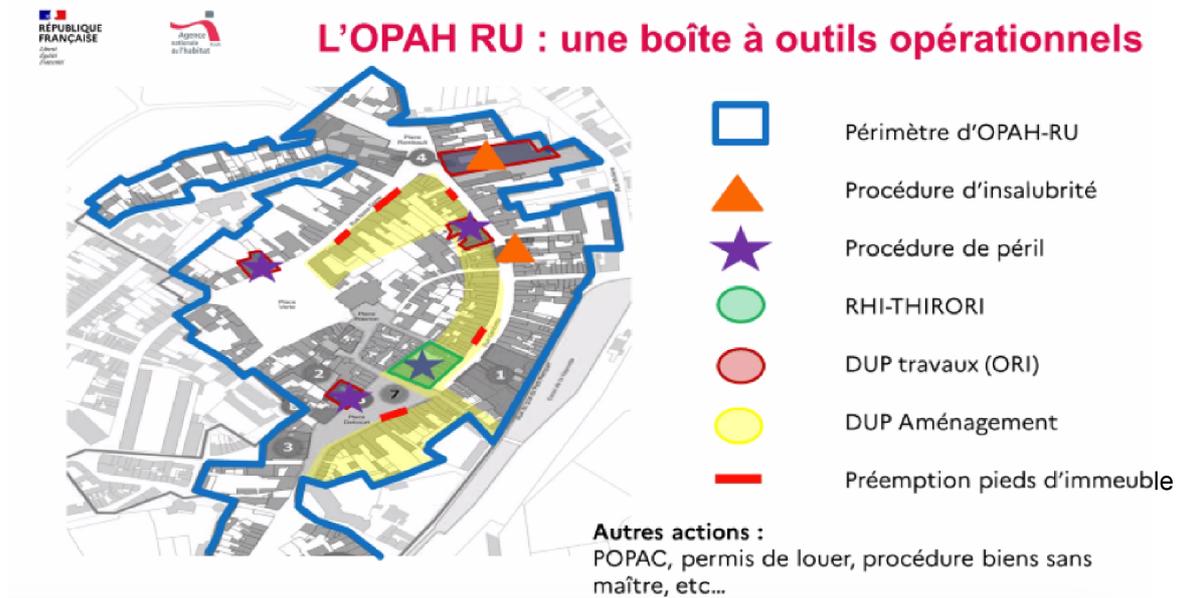


Figure 37 : exemple de différents types d'actions mis en place dans le cadre d'une OPAH-RU dans une ville (source : Anah)

Pour simplifier la compréhension de cette carte, il semble pertinent de définir les différents éléments présentés :

- RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable nécessitant la destruction de logements et le relogement temporaire des habitants (Anah, 2021). Dans le cadre d'une RHI, l'étude de faisabilité va être prise en charge à 50 % par l'Anah sur un montant total de 200 000 euros (Anah, 2021). Le déficit de l'opération, qui consiste en la différence entre les dépenses et les recettes, est pris en charge à 70 % par l'Anah (Anah, 2021). L'agence va également financer à hauteur de 70 % du montant des dépenses pour le relogement et l'accompagnement social des ménages (Anah, 2021),
- THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilières nécessitant des travaux lourds sur les logements et un relogement temporaire des habitants (Anah, 2021). L'étude de calibrage est prise en charge à 70 % par l'Anah, tout comme 40 % du déficit de l'opération (Anah, 2021),
- Procédure d'insalubrité : elle est élaborée dans le cas où « *l'immeuble ou le logement présente un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants* »

(Service Public, 2021). Il peut s'agir d'une procédure de péril s'il s'agit d'un logement présentant un problème de solidité (Service Public, 2021),

- DUP travaux ou Déclaration d'Utilité Publique : il s'agit d'une « *procédure qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés par le biais d'une expropriation pour cause d'utilité publique* » (CEREMA, 2020),
- Droit de Préemption : il « *permet à la ville d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu* » (Ville de Rueil-Malmaison, 2021),
- POPAC ou Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés : c'est un dispositif qui « *permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés* », ce qui passe notamment par la résorption des dettes des copropriétaires (Anah, 2021),
- Permis de louer : il a pour objectif de « *lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil* » (Facile Habitat, 2021). Pour ce faire, la commune ou l'EPCI doivent s'assurer « *que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des habitants ni à la salubrité publique* » (Facile Habitat, 2021).

L'OPAH-RU permet également aux EPCI et aux communes de développer une offre adaptée aux ménages modestes ou aux personnes en situation de perte d'autonomie, notamment âgées et/ou handicapées.

Dans le cadre de l'OPAH-RU qui a été mise en place dans le centre historique de Toul, il a été décidé prioritairement d'adapter le parc existant en fonction des besoins des ménages qualifiés de « modestes » et « très modestes » ainsi que ceux des personnes âgées et/ou handicapées (Anah, 2021). Pour ce faire, certains grands logements, en particulier des maisons individuelles de plus de 100 ou 120 m², ont été séparés en deux de manière à créer des appartements de plus petite taille (Anah, 2021). Selon les normes fixées par l'Anah, les logements en question doivent nécessairement faire plus de 50 m² (Anah, 2021). Sur le territoire intercommunal, ce type de projet semble réalisable dans le cadre d'une OPAH-RU, le parc de logements des communes de Bouxières-aux-Chênes, Champenoux et Nomeny, quoique plus diversifié que celui des autres communes de l'EPCI (*cf.* paragraphe 2.1), se composant essentiellement de maisons de grande taille.

Il est également intéressant de noter qu'un volet à la fois social et patrimonial peut être intégré à l'OPAH-RU. Dans ce cadre, la Communauté de Communes et l'Anah peuvent mettre en place une aide à destination des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants, pour tout ce qui relève de la rénovation des façades du bâti (ANIL, 2021). Ce type de programme est notamment mis en place sur le territoire de la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg, dans le département des Ardennes. Dans ce dernier, les travaux en question concernent des logements dont les façades sont constituées de matériaux traditionnels, tels que de la brique ou de la pierre (ANIL, 2021). Les maisons et appartements concernés doivent également être visibles depuis l'espace public (ANIL, 2021). Dans ce cas, l'aide de la collectivité atteint 30 % de la dépense pour un montant maximal de 8 000 euros par logement (ANIL, 2021).

Une fois de plus, le développement de ce genre de travaux est envisageable sur le territoire de la CCSGC, si l'on souhaite à la fois mettre en valeur le patrimoine culturel et architectural du milieu, tout en améliorant le niveau de confort des logements.

3.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

3.3.1 Les objectifs du PLH

Le PLH « est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'Habitat à l'échelle intercommunale » (Joannès, 2018). Il est porté par l'EPCI, de son élaboration jusqu'au suivi de sa mise en œuvre. Tout au long de ce processus, l'intercommunalité peut travailler en collaboration avec les acteurs tiers que sont les communes membres de l'EPCI, les services de l'État, les porteurs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et les bailleurs sociaux.

Le PLH doit nécessairement comporter :

- un diagnostic complet du « *fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire auquel il s'applique* » (CEREMA, 2020). Ce dernier intègre donc la présentation :
 - des caractéristiques de la population et des évolutions démographiques du territoire,

- de l'offre et de la demande d'hébergement, ce qui permet d'identifier les besoins futurs en logements, en fonction des évolutions démographiques actuelles et des tendances à plus ou moins long terme,
- des situations d'habitat indigne et dégradé,
- d'une évaluation des résultats des politiques de l'Habitat menées auparavant à l'échelle intercommunale (CEREMA, 2020).
- un document présentant les orientations stratégiques à atteindre en matière :
 - de mixité sociale et d'offre de logements,
 - d'hébergement et de logement des personnes sans-abri, mal-logés ou défavorisées,
 - de logements pour étudiants et jeunes actifs,
 - de requalification du parc existant, notamment en matière de lutte contre l'Habitat indigne et en faveur du renouvellement urbain,
 - d'adaptation de l'Habitat pour des personnes en situation de perte d'autonomie, âgées et/ou handicapées,
 - de politique foncière (CEREMA, 2020).

Le PLH est donc un document de planification qui n'a pas de vocation opérationnelle, contrairement à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

3.3.2 En quoi le PLH peut-il répondre aux enjeux du territoire ?

Le PLH étant un document de planification, sa mise en œuvre permet de fixer des normes et objectifs à atteindre. Dans le contexte où le territoire est couvert par ce document, il sera possible de définir le nombre de logements à construire par commune et par an, sur une période de six ans. Au regard des évolutions démographiques du territoire, du vieillissement de sa population ainsi que de son manque de mixité sociale, il sera possible de fixer le quota du nombre de logements locatifs et sociaux, mais également adaptés pour des personnes handicapées et/ou en situation de perte d'autonomie, à bâtir dans les 42 communes. Dans ce cas, le programme doit permettre de développer une « offre nouvelle de logements et d'hébergements de manière équilibrée et diversifiée sur le territoire » (Ministère de la Cohésion des Territoires, 2021).

Le PLH permet également de mettre plus aisément en commun les données dont disposent les différents acteurs qui interviennent sur le territoire que sont notamment la Direction Départementale des Territoires (DDT), l'Anah et le CAUE. Dans ce même ordre d'idées, il offre aux EPCI l'opportunité d'être délégataires des aides à la pierre. Ces dernières, qui sont financières et publiques, visent « *à réduire le niveau du loyer ou des annuités de remboursement afin de rendre solvables certaines catégories de la population* » (Département du Lot, 2020). Si elle doit se voir couverte par un PLH, la CCSGC pourra financer la « *construction, l'acquisition, la réhabilitation de logements locatifs sociaux et l'amélioration de l'habitat privé* » (Département du Lot, 2020).

Néanmoins, comme évoqué précédemment, le PLH ne prend pas une forme opérationnelle. Dans ce cadre, il ne permet pas de mettre en place des outils spécifiques sur le bâti existant mais va définir des objectifs à atteindre tout au long de son élaboration de manière pluriannuelle. Le PLH prend donc la même forme qu'un PLU, document qu'il peut compléter. Dans ce cas, on parlera de Plan Local d'Urbanisme Habitat (PLU-H).

3.4 Quel programme est le plus en mesure de répondre aux besoins du territoire ?

Au regard des différents éléments qui ont été développés, la mise en place d'une OPAH classique semble être la solution la plus adéquate pour répondre aux besoins du territoire. En effet, ses volets d'actions prennent en compte l'ensemble des enjeux que les participants au groupe projet ont soulevés le 18 mai dernier, à la suite de la présentation du diagnostic que j'ai réalisé dans le cadre de ce stage. En ce qui concerne la mise en place d'un volet Renouvellement Urbain dans les trois centralités du territoire, que sont Nomeny, Champenoux et Bouxières-aux-Chênes, seul l'opérateur en charge de l'élaboration de l'étude pré-opérationnelle sera en mesure de dire s'il sera nécessaire. Dans le cas où une OPAH est amenée à voir le jour dans l'EPCI, l'étude pré-opérationnelle devra être élaborée au préalable de la convention d'ORT, ce qui permettra de définir précisément les besoins sur le territoire, à l'échelle de l'intercommunalité, des communes, des quartiers ou des îlots d'habitation.

Conclusion

Ce stage a consisté en l'élaboration d'une étude complète de l'Habitat sur le territoire périurbain et rural de la Communauté de Communauté de Seille et Grand Couronné (CCSGC). Pour les services de cet EPCI, il est apparu nécessaire de réaliser ce travail, qui consiste dans de l'aide à la décision auprès des élus du territoire, car il n'est, pour l'heure, aucunement couvert par un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). En parallèle, le contexte actuel est des plus pertinents pour élaborer une politique de l'Habitat sur le territoire de la CCSGC, la commune de Nomeny, qui est le chef-lieu de l'ancienne COMCOM de Seille et Mauchère, étant éligible au programme Petites Villes de Demain. Dans ce cadre, une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), qui sera appliquée sur la commune définie en tant que Petite Ville de Demain, ainsi que sur les deux autres principaux bourgs-centres du territoire intercommunal, que sont Champenoux et Bouxières-aux-Chênes, sera élaborée. Le volet Habitat devant être pris en compte de manière prioritaire dans l'ORT, une analyse des atouts de la mise en place d'une OPAH, possiblement de type Renouvellement Urbain (RU) dans les centres-bourgs, est donc apparu nécessaire. Au regard de ces différents éléments, qui ont été présenté de manière informative aux élus de l'EPCI, l'OPAH classique semble être l'outil le plus adéquat (*cf.* partie 3) pour répondre aux enjeux qui ont été soulevés par les élus lors du groupe projet qui s'est tenu le 18 mai dernier (*cf.* paragraphe 2.6). Pour rappel, ces différents enjeux concernent la question de la rénovation énergétique des logements, de la diversification de l'offre d'hébergements, notamment pour des ménages dits « modestes » et pour des personnes âgées et/ou handicapées, mais aussi des travaux qui permettent de résorber les problèmes d'indignité et d'insalubrité qui peuvent apparaître dans les maisons et les appartements présents (*cf.* paragraphe 2.6).

À une autre échelle, cette étude a remis à l'ordre du jour la notion de centralité et de périphérie. Sur ce thème, il semble pertinent de rappeler que plusieurs images assez péjoratives concernent ces communes périurbaines et rurales proches des grandes agglomérations. Celles-ci sont bien souvent qualifiées de « *dortoirs* » car elles n'ont qu'une « *fonction résidentielle, avec une vie sociale et culturelle réduite* » (Universalis, 2021). Or, ces petites centralités, qui sont soit en perte de vitesse, soit qui connaissent une attractivité forte du fait de leur proximité géographique vis-à-vis des grandes agglomérations présentes dans l'Hexagone, peuvent aussi constituer un atout pour le territoire, et sont à préserver (*cf.* paragraphe 3.1.1). C'est dans ce contexte qu'est élaboré le programme *Petites Villes de Demain*, qui est le pendant, et ce, pour

les petites centralités du territoire nationale, du plan *Action Cœurs de Villes* (cf. paragraphe 3.1.1). L'objectif du programme est donc de recréer une fonction de centralité pour des communes qui ne sont plus uniquement perçus comme étant des zones périphériques. Cela est d'autant plus flagrant dans un contexte de crise sanitaire, les communes périurbaines et rurales semblant connaître un regain d'attractivité certain depuis l'été 2020 (Zaza, 2020).

Résumé

Ce stage, que j'ai eu l'opportunité de réaliser au sein de la Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné (CCSGC), consiste en la mise en place d'une étude de l'Habitat, depuis l'étape du diagnostic complet des dynamiques démographiques et immobilières des 42 communes, jusqu'au stade de l'aide à la décision auprès des élus. Dans ce contexte, une présentation globale des éléments soulevés lors du diagnostic a été faite devant plusieurs maires et adjoints des communes. De ce constat, ceux-ci ont affirmé qu'il est nécessaire de traiter prioritairement la question de la rénovation énergétique, de la diversification de l'offre de logements, notamment pour des ménages dits « modestes » et pour des personnes âgées et/ou handicapées, mais aussi de lutter contre les problèmes d'indignité et d'insalubrité au sein des logements. La deuxième grande mission du stage a donc consisté dans le fait de recenser, et de présenter aux élus, les programmes qui peuvent répondre à ces différents enjeux, que sont : l'ORT (opération qui devra nécessairement voir le jour sur le territoire dans le cadre du programme Petites Villes de Demain), l'OPAH et le PLH. Dans les prochains mois, l'étude réalisée pourra servir de document de base pour l'élaboration d'une politique complète de l'Habitat à l'échelle intercommunale.

Abstract

This internship, that I had the opportunity to realize within the Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné (CCSGC), consists in the implementation of a study of the Habitat, from the stage of the complete diagnosis of the demographic and real-estate dynamics of the 42 communes, until the stage of the help to the decision near the elected officials. In this context, a global presentation of the elements raised during the diagnosis was made to several mayors and deputies of the communes. From this observation, they affirmed that it is necessary to treat as a priority the question of energy renovation, of diversification of the housing offer, for the so-called "modest" households and for the elderly and/or handicapped people, but also to fight against the problems of indignity and insalubrity within the housing. The second major mission of the internship consisted in identifying and presenting to the elected officials the programs that can respond to these different issues: the ORT (an operation that will necessarily see the light of day on the territory as part of the *Petites Villes de Demain* program),

the OPAH and the PLH. In the coming months, the study carried out will serve as a basic document for the elaboration of a complete policy of Housing on an intermunicipal scale.

Bibliographie

AGGLOPOLE, 2021, « OPAH RU qu'est-ce que c'est ? « Renouvellement Urbain – Ville de Sète ».

ALEC, 2021, « ALEC Nancy Grands Territoires • Agence locale de l'énergie et du climat », *ALEC Nancy Grands Territoires*.

ANAH, 2021, « Anah - Agence nationale de l'habitat », *Anah*.

ANIL, 2021, « Les différents détails liés aux aides locales aux travaux - ANIL », *Agence Nationale pour l'Information sur le Logement*.

ARAGAU Claire, 2018, « Le périurbain : un concept à l'épreuve des pratiques — Géoconfluences ».

ARAGAU Claire, 2018, « Périurbain — Géoconfluences ».

BACCAÏNI Brigitte, **SEMECURBE François**, 2009, « la croissance périurbaine depuis 45 ans. Extension et densification », *INSEE Première*, Paris, INSEE.

BANENS Maks, 2000, « Baby-boom : la surprise démographique », *Alternatives Economiques*.

BATIACTU, 2019, « A quoi ressemble la maison française type ? », *Batiactu*.

BERCY INFO, 2020, « Rénovation dans l'ancien : tout savoir sur la réduction d'impôt Denormandie », *Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance*.

BERGER Martine, 2019, « Vers un deuxième âge périurbain ? L'exemple de l'ouest francilien », *Espace populations sociétés. Space populations societies*, 2019/2.

BERTHELEMY Jean-Claude, **DEVEZEAUX DE LAVERGNE Jean-Guy**, 1987, « L'impact des chocs pétroliers. Une simulation rétrospective : 1973-1982 », *Revue économique*, 38(4), p. 877-896.

BIDAULT Laurent, 2021, « Construction : Qu'est-ce que le permis d'innover ? », <https://novlaw.fr/>.

BOZIO Antoine, **MONNET Marion**, **ROMANELLO Lucile**, 2016, « Analyse des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété », Institut des Politiques Publiques.

BROUARD SALA Maxime, **MARIE Maxime**, 2015, « Phénomène de vacance dans les bourgs ruraux normands », Caen, Laboratoire ESO Caen.

CAUE, 2021, « CAUE de Meurthe-et-Moselle ».

CENTRE D'OBSERVATOIRE DE LA SOCIETE, 2019, « La baisse de la taille des ménages va-t-elle s'interrompre ? », *Centre d'observation de la société*.

CEREMA, 2020, « La déclaration d'utilité publique (DUP) travaux ».

- CEREMA**, 2020, « Le programme local de l’habitat (PLH) ».
- CHARMES Éric**, 2019, *La Revanche des Villages*, Paris, La République des Idées, 104 p.
- CLOSSET Richard**, 2006, « 11. Bataille du Grand Couronné de Nancy (4 - 13 septembre 1914) ».
- COMCOM SEILLE ET GRAND COURONNE**, 2021, « Le fonctionnement », *Communauté de communes Seille et Grand Couronné*.
- COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE**, 2015, « Etude pré-opérationnelle d’OPAH », *Citémétrie*.
- COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SEILLE ET GRAND COURONNE**, 2021, « Communauté de communes Seille et Grand Couronné », *Seille et Grand Couronné*.
- CUSIN François, LEFEBVRE Hugo, SIGAUD Thomas**, 2016, « La question périurbaine », *Revue française de sociologie*, Vol. 57(4), p. 641-679.
- DAMON Julien**, 2017, « Les Français et l’habitat individuel : préférences révélées et déclarées », *SociologieS*.
- DE JOUENEL Hugues**, 1982, « Etude rétrospective et prospective des évolutions de la société française (1950-2030) », p. 9.
- DEPARTEMENT DU LOT**, 2020, « Les aides à la pierre », *Département du Lot*.
- DESJARDINS Xavier**, 2017, « Les espaces périurbains : une marge urbaine à soigner ou une nouvelle banalité territoriale ? », *Bulletin de l’association de géographes français. Géographies*, 94(94-3), p. 489-501.
- DRAC GRAND EST**, 2021, « Drac Grand Est ».
- ESCUDIE Jean-Noël**, 2018, « Le logement en France : 8,4% de vacance, 56% de maisons individuelles, 58% de propriétaires... en moyenne », *Banque des Territoires*.
- ESPRIT VIF IMMOBILIER**, 2021, « Esprit Vif Immobilier – Achetez et Vendez différemment votre bien en Moselle & Meurthe-et-Moselle », *Esprit Vif Immobilier*.
- E-TERRITOIRE**, 2021, « Nomeny (54610) - Commerces & Services ».
- FACILE HABITAT**, 2021, « Le « permis de louer » | Facil Habitat ».
- GEOCONFLUENCE**, 2013, « Périurbain — Géoconfluences ».
- GOVERNEMENT**, 2017, « Parc Privé Potentiellement Indigne PPPI 2015 », *geo.data.gouv.fr*.
- GOVERNEMENT**, 2020, « Prix moyen 2016-2018 au m² - data.gouv.fr ».
- GOVERNEMENT**, 2021, « Les Trente Glorieuses ».
- GOVERNEMENT**, 2021, « Le logement social | Collectivités locales ».

GUAY Jean-Herman, 2020, « France - Population totale | Statistiques »,.

INSEE, 2016, « Définition - Aire urbaine | Insee ».

INSEE, 2017, « Population en 2017 | Insee ».

INSEE, 2018, « Insee - Institut national de la statistique et des études économiques ».

INSEE, 2018, « Comparateur de territoire – Intercommunalité-Métropole de Métropole du Grand Nancy (245400676) | Insee ».

INSEE, 2021, « Définition - Logement vacant | Insee ».

JOANNES Jean-Marc, 2018, « Le permis d’innover, ou comment contourner les règles de base », *La Gazette des Communes*.

LARCHER Gérard, 1998, « La gestion des espaces périurbains ».

LER, 2021, « Association Lorraine Energies Renouvelables (LER) ».

MAPPY, 2021, « Mappy - Plans, comparateur d’itinéraires et cartes de France », *Mappy*.

MARCHETEAU Géraldine, 2019, « Le SARE, un nouveau service d’accompagnement pour la rénovation énergétique », *L’énergie tout compris*.

MASSON Florence, 2020, « Interco et Territoires », p. 1.

METROPOLE DU GRAND NANCY, 2021, « Habitat ».

MEUNIER Anne-Marie, **PELLETIER** Monique, **RICHARD** Hélène, 2020, « Des villages Cassini ... - Dossier “INDEX” ».

MEURTHE ET MOSELLE HABITAT, 2021, « Nomeny : Les Terrasses en Valou - Nomeny : les terrasses en valou | meurthe & moselle».

MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES, 2021, « Petites villes de demain », *Agence nationale de la cohésion des territoires*.

MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES, 2021, « Le programme local de l’habitat (PLH) | collectivites-locales.gouv.fr ».

MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE, 2020, « Plan rénovation énergétique des bâtiments ».

MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE, 2021, « Logement social (HLM) : définition, catégories, financement, attribution, acteurs », *Ministère de la Transition écologique*.

MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE, 2021, « SARE- Service d’accompagnement pour la rénovation énergétique », *Ministère de la Transition écologique*.

OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES, 2021, « Nombre de logements sociaux (RPLS) | L’Observatoire des Territoires ».

- OPTIMHOME**, 2021, « Vente immobilier Lorraine - page 229 | Logic-immo »,.
- OTHELET Axel**, 2020, « Crise sanitaire du coronavirus : vers un exode urbain ? »,.
- PETIT Cyril**, 2021, « Quelle est la différence de population entre une ville et un village? », *lejdd.fr*.
- SE LOGER**, 2021, « Prix immobilier Nancy (54) 2021, Prix m² Nancy | SeLoger »,.
- SERVICE PUBLIC**, 2021, « Habitat insalubre »,.
- SOLIHA**, 2016, « Traitement du logement insalubre ou très dégradé », *SOLIHA Ariège*.
- TAFFIN Claude**, 1987, « L'accession à tout prix », *Economie et Statistique*, 202(1), p. 5-15.
- UNAM Par**, 2019, « L'ORT : un nouvel outil central et bientôt incontournable », *UNAM*.
- UNIVERSALIS**, 2021, « Définition de commune-dortoir - Encyclopædia Universalis »,.
- VERNERY Juliette**, 2019, « Les règles d'intervention de l'ABF aux abords d'un monument historique », *vernerey-avocat.com*.
- VILLE DE RUEIL-MALMAISON**, 2021, « Le droit de préemption urbain (DPU) », *Ville de Rueil-Malmaison*.
- ZAZA Ornella**, 2020, « Comprendre la transformation des territoires ruraux par l'innovation : enjeux de recherche, enjeux d'actualité », *Carnets de géographes*, 14.

Table de sigles

ALEC : Agence Locale de l'Énergie et du Climat

ANaH : Agence Nationale de l'Habitat

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

APL : Aides Personnalisées au Logement

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CEREMA : Centre d'Études et d'Expertises sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

COMCOM ou CC : Communauté de Communes

CCSGC : Communauté de Communes de Seille et Grand Couronné

CRMH : Conservatoire Régional des Monuments Historiques

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunal

FILOCOM : Fichiers des Logements par Commune

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

HLM : Habitations à Loyer Modéré

LER : Lorraine Énergie Renouvelable

MH : Monument Historique

MMH : Meurthe-et-Moselle Habitat

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

ORT : Opération de Revitalisation de Territoire

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

RHI : Résorption de l'Habitat insalubre irrémédiable

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SARE : Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SLH : Société Lorraine de l'Habitat

SOLiHA : fédération Solidaires pour l'Habitat

THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilières

UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine