



Analyse **Diagnostic**

1. Analyse démographique
2. Analyse socio-économique
3. Analyse habitat

Analyse démographique

1. L'évolution démographique

L'analyse démographique de la commune de Saulxures-lès-Nancy peut être décomposée en quatre périodes (**Figure 1**) :

- **1968 - 1975** : Durant cette période, la commune a connu un essor démographique soutenu et rapide. En effet, la population communale a doublé en à peine sept ans. Cette croissance exponentielle représente un gain de 1731 habitants.

- **1975 - 1990** : La croissance démographique s'est poursuivie mais à un rythme moins soutenu. En quinze ans la commune a accueilli 873 nouveaux habitants.

- **1990 - 2007** : A partir du début des années 1990 et ce, jusqu'en 2007, la population communale a baissé : 207 habitants en moins.

- **2007 - 2012** : On note un léger regain démographique avec 34 nouveaux habitants.

Évolution de la population communale entre 1968 et 2012

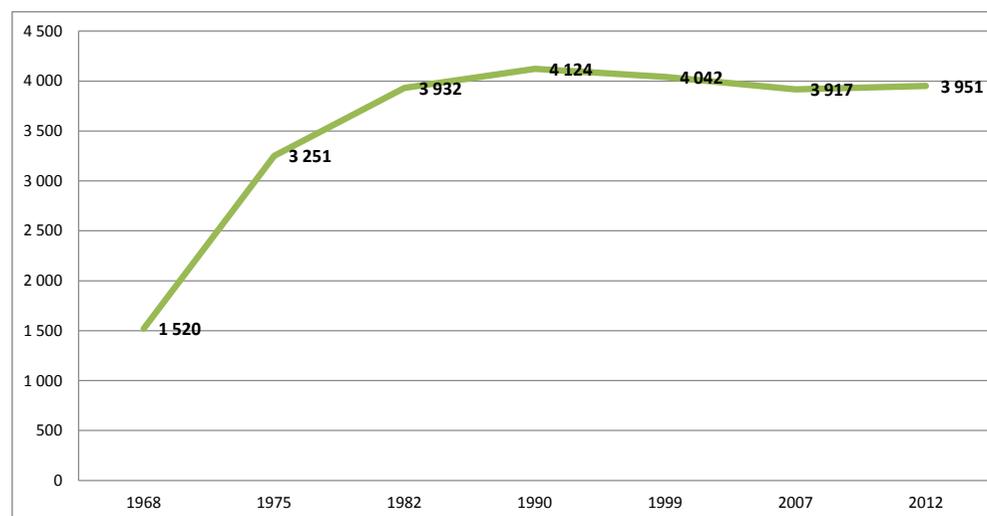


Figure 1 : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

Analyse comparée de la croissance démographique

L'analyse comparée avec la CUGN et le département de Meurthe-et-Moselle nous indique deux grandes tendances (**Figure 2**) :

- Par rapport à l'analyse de la croissance démographique de la **CUGN**, la commune a connu un pic démographique important entre 1968 et 1975. Puis, à partir des années 1990, l'évolution démographique est similaire à celle de la CUGN.

- Par rapport à l'analyse de la croissance démographique du département **Meurthe-et-Moselle**, le pic démographique de la commune entre 1968 et 1975 est très marqué. Puis l'évolution démographique est similaire à celle du département jusqu'en 2012.

Croissance démographique comparée (en nombre d'habitants)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population communale	1 520	3 251	3 932	4 124	4 042	3 917	3 951
Évolution en %	-	114	21	5	-2	-3	1
Population CUGN	231 933	252 292	250 951	256 371	258 268	257 297	256 043
Évolution en %	-	9	-1	2	1	0	0
Population Meurthe-et-Moselle	705 554	722 693	716 964	711 943	713 779	726 592	733 266
Évolution en %	-	2	-1	-1	0	2	1

Tableau 1 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

Croissance démographique comparée (indice base 100 en 1968)

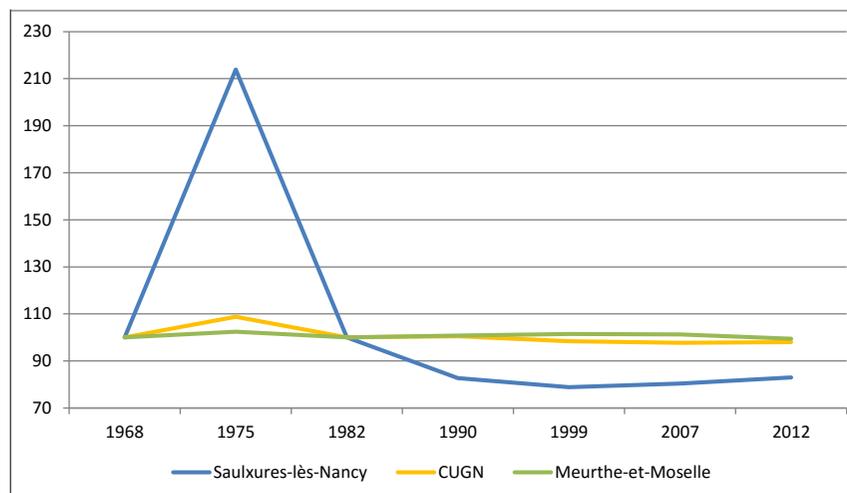


Figure 2 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

LE DIAGNOSTIC

Le taux de variation est issu de la combinaison du solde migratoire (différence entre entrants et sortants) et du solde naturel (différence entre naissances et décès). L'évolution de la population s'explique par les différences entre ces deux.

Taux de variation annuel moyen de la population de Saulxures-lès-Nancy entre 1968 et 2012

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	11,5	2,7	0,6	-0,2	-0,4	0,2
due au solde naturel en %	1,1	0,6	0,5	0,5	0,3	0,0
due au solde apparent des	10,4	2,2	0,1	-0,7	-0,7	0,2
Taux de natalité (%)	14,6	8,9	8,5	9,3	9,2	7,0
Taux de mortalité (%)	3,3	3,3	3,5	4,4	5,8	6,8

Tableau 2 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

Sur toute la période observée, 1968 - 2012, on constate que Saulxures-lès-Nancy a un solde naturel positif (Tableau 2). Cependant en prenant en compte les données de la croissance démographique, on remarque qu'entre 1990 et 2007, le solde naturel positif n'a pas suffi à compenser un solde migratoire négatif (- 0,7%).

Récemment, entre 2007 et 2012, le solde naturel est nul. Toutefois, le solde migratoire positif (+ 0,2%) permet à la commune un regain démographique durant cette période.

Le solde migratoire instable ainsi que le solde naturel qui diminue depuis les années 1960, nous indique un vieillissement de la population ainsi qu'une diminution de la taille des ménages

Analyse comparée de la variation annuelle moyenne de la population

Entre 2007 et 2012, la variation annuelle moyenne de la population de la commune est la même que celle du département : 0,2 %.

Ce taux est dû pour Saulxures-lès-Nancy à un solde migratoire positif tandis que pour le département, cela est dû à un solde naturel positif. (**Tableau 3**)

La CUGN à une variation de la population négative sur cette période malgré un solde naturel positif.

Analyse comparée de la variation annuelle moyenne entre 2007 et 2012

	Solde naturel	Solde migratoire	Variation de la population
Saulxures-lès-Nancy	0,0	0,2	0,2
CUGN	0,4	-0,5	-0,1
Département Meurthe-et-Moselle	0,3	-0,1	0,2

Tableau 3 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

2. Un vieillissement de la population limité

Population de Saulxures-lès-Nancy par grandes tranches d'âges

	2012	2007	%
	3 951	3 917	0,9
<i>0 à 14 ans</i>	668	651	2,6
<i>15 à 29 ans</i>	601	577	4,2
<i>30 à 44 ans</i>	627	657	-4,6
<i>45 à 59 ans</i>	851	876	-2,9
<i>60 à 74 ans</i>	715	778	-8,1
<i>75 ans ou plus</i>	487	379	28,5

Tableau 4 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

La commune de Saulxures-lès-Nancy est confrontée à un vieillissement de sa population comme en atteste la progression importante des 75 ans ou plus entre 2007 et 2012 (+28,5%) au détriment des 30 à 44 ans (-4,6%), des 45 à 59 ans (-2,9%) et des 60 à 74 ans (-8,1). Par ailleurs, on constate une augmentation des tranches d'âges les plus jeunes :

+ 2,6% pour les 0 à 14 ans,

+ 4,2 pour les 15 à 29 ans.

Le renouvellement des tranches d'âges les plus jeunes est à mettre en corrélation avec les écoles présentes sur le territoire qui est une source d'attractivité pour une commune.

3. Composition des ménages

Composition des ménages à Saulxures-lès-Nancy

	Nombre de ménages			
	2012	%	2007	%
Ensemble	1 681	100	1 607	100
Ménages d'une personne :	403	24	357	22
hommes seuls	163	10	92	6
femmes seules	240	14	265	17
Autres ménages sans famille :	41	3	32	2
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1 236	74	1 217	76
un couple sans enfant	606	36	570	36
un couple avec enfant(s)	473	28	526	33
une famille monoparentale	157	9	120	8

Tableau 5 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

Entre 2007 et 2012, le nombre de personnes par ménage a globalement diminué. En effet, on constate de nouvelles tendances dans la composition des ménages sur cette même période (Tableau 5):

- **Les ménages composés d'une personne ont augmenté** (+ 46 ménages),

- **Le nombre de couples sans enfant a augmenté** (+ 36 couples),

- **Le nombre de couples avec enfants(s) a reculé** (- 53 couples),

- **Le nombre de famille monoparentale a également augmenté** (+ 37 familles).

Analyse comparée de la composition des ménages

En comparaison avec la CUGN (**figure 3**), Saulxures-lès-Nancy connaît une sur-représentation de la part des couples avec enfant(s) (28,6% pour la commune contre 18,8% pour la CUGN sur la même période).

Il en est de même pour la part des couples sans enfant qui est plus importante au sein de la commune qu'au sein de la CUGN (36,7% contre 22,8%).

Le nombre de familles monoparentales de la commune est similaire à celui de la CUGN ainsi que celui du département.

En revanche, la part des personnes seules est inférieure pour la commune que pour les deux échelles comparatives, la CUGN et le département.

Analyse comparée de la composition des ménages en 2012 (en %)

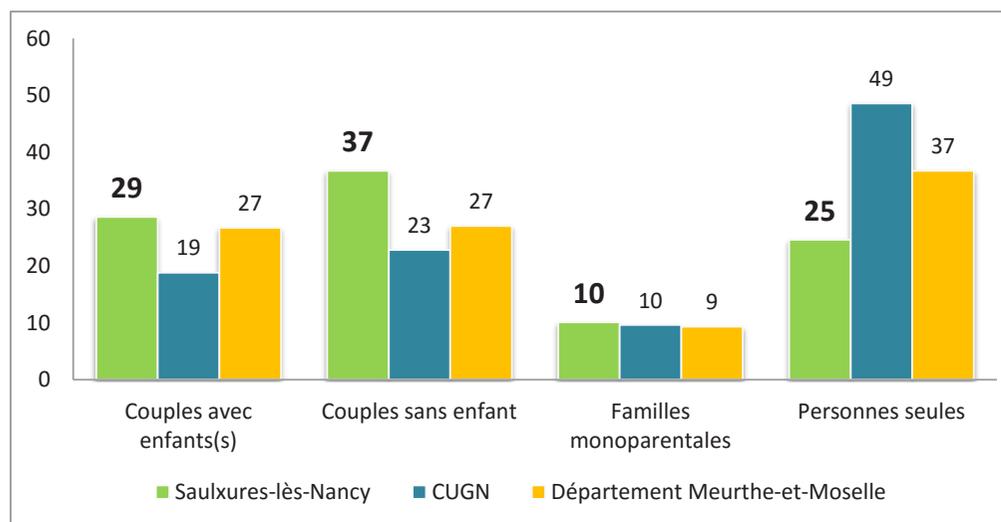


Figure 3 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremens, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE 2016.

Analyse de la taille moyenne des ménages

Ces changements, concernant la composition des ménages, se confirment lorsque l'on observe l'évolution de la taille moyenne des ménages. En effet, la taille moyenne des ménages de la commune a diminué depuis 1968. Toutefois, entre 2007 et 2012, on remarque qu'il y a une stabilisation (**Figure 4**).

La taille moyenne des ménages de la commune en 2012 reste supérieure à la moyenne de la CUGN et du département qui sont respectivement de 1,9 et 2,2 contre 2,4.

A l'échelle du territoire national, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,2 en 2012. Malgré une baisse de la taille moyenne des ménages depuis 1968, cela reste supérieur par rapport aux moyennes supra-communales.

Evolution de la taille moyenne des ménages en 2012 (en %)

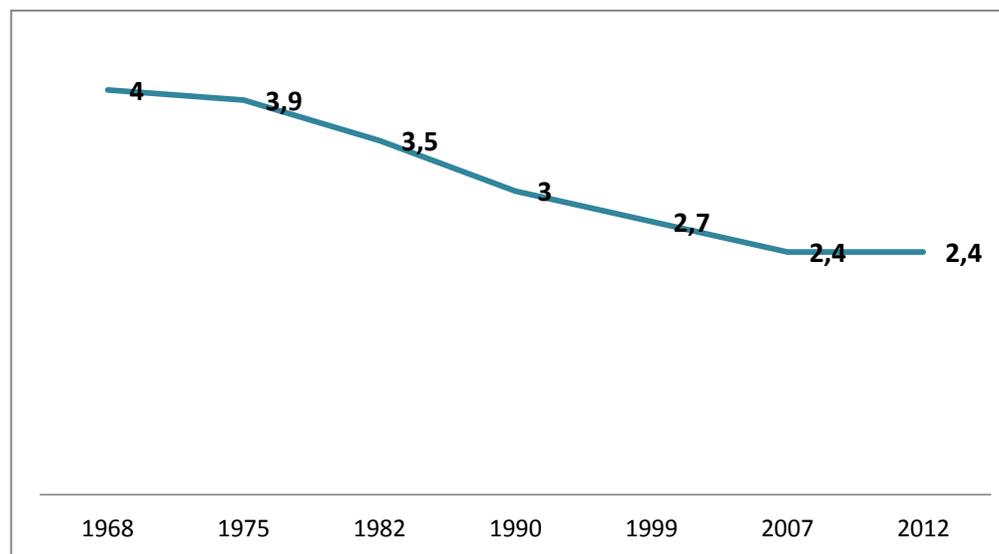


Figure 4 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales

LE DIAGNOSTIC

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans

	2012	%	2007	%
Ensemble	1246,0	100,0	1217,0	100,0
Aucun enfant	692,0	55,6	675,0	55,4
1 enfant	219,0	17,6	185,0	15,2
2 enfants	248,0	19,9	241,0	19,8
3 enfants	86,0	6,9	100,0	8,3
4 enfants ou plus	0,0	0,0	16,0	1,3

Tableau 6 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires, NEGE, 2016.

Au regard des données ci-dessous, concernant les familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans, on constate plusieurs tendances entre 2007 et 2012 (**Tableau 6**) :

- **Le nombre de famille sans enfant** a augmenté entre ces deux dates (+ 17),
- **Les familles ayant 1 et 2 enfants** ont augmenté (+ 50),
- A contrario, sur la même période, le nombre **de famille**

nombreuse a diminué. Les familles ayant 3 enfants ont diminué (- 14) et les familles qui ont 4 enfants ne sont plus représentés sur le territoire.

De manière général, à l'échelle française, le nombre de ménages augmente alors que le nombre de personnes par ménage diminue. Cela est dû aux phénomènes sociétaux tels que l'augmentation des divorces et donc des familles monoparentales, le phénomène de décohabitation, l'allongement de la durée de vie etc.

Analyse socio-économique

1. Un taux de chômage en progression

Le taux de chômage (**Tableau 7**) a progressé à Saulxures-lès-Nancy entre 2007 (7,3%) et 2012 (9,5%). Cette progression s'inscrit directement dans un contexte supra-communal puisque cette hausse s'observe également aux différentes échelles de comparaison (intercommunale, départementale et nationale). Toutefois bien que le taux de chômage soit en progression, on constate qu'en 2012 ce dernier demeure inférieur au taux de chômage de la CUGN (15,3%), du département de la Meurthe-et-Moselle (13,3%) et de la France (12,7%).

Évolution du taux de chômage des 15 - 64 ans entre 2007 et 2012 (en %)

	2007	2012
Saulxures-lès-Nancy	7,3	9,5
CUGN	n.c.	15,3
Département Meurthe-et-Moselle	11,0	13,3
France	11,0	12,7

Tableau 7 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

2. Un population diplômée très représentée

Lorsque l'on observe l'évolution du nombre de titulaires d'un diplôme on constate qu'entre 2007 et 2012 :

- La part des titulaires d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel, d'un diplôme de l'enseignement supérieur court et d'un diplôme de l'enseignement supérieur long a augmenté.

- Dans le même temps, les titulaires d'un CAP ou d'un BEP, d'un BEPC, d'un brevet des collèges ou d'un certificat d'études primaires ont diminué mais ils sont les plus représentés au sein du territoire communal.

- Enfin, on peut noter que la part des individus n'ayant aucun diplôme a également diminué.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)

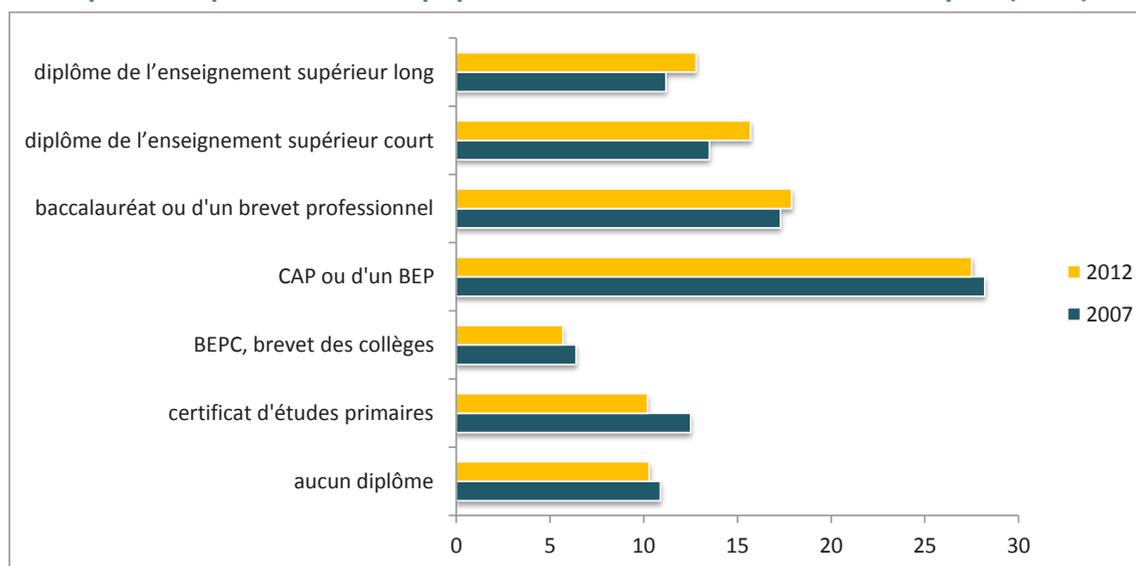


Figure 5 : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales

3. Une population aux revenus supérieurs à celle de la Communauté d'Agglomération et du département

En 2012, la part des foyers fiscaux imposables de la commune de Saulxures-lès-Nancy (75,6%) est nettement supérieure par rapport au nombre de foyers fiscaux imposables de la CUGN (64,3%) et du département (60,4%). (**Tableau 8**)

Cette tendance est confirmée par la médiane des revenus déclarés la même année (22 772 € à Saulxures-les-Nancy contre 19 619 € pour la CUGN). (**Tableau 9**)

Part des ménages fiscaux imposés en 2012, en %

	2012
Saulxures-lès-Nancy	75,6
CUGN	64,3
Département Meurthe-et-Moselle	60,4

Tableau 8 : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, NEGE, 2016.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012, en euros

	2012
Saulxures-lès-Nancy	22772
CUGN	19966
Département Meurthe-et-Moselle	19619

Tableau 9 : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, NEGE, 2016.

4. L'emploi sur le territoire communal

La commune de Saulxures-lès-Nancy dispose d'une offre d'emplois limitée en 2012 (39 emplois pour 100 actifs). Celle-ci est nettement inférieure à la moyenne observée au sein de la CUGN (136 emplois pour 100 actifs) ainsi qu'à l'échelle de la Meurthe-et-Moselle (90 emplois pour 100 actifs). (**Tableau 10**)

Ces chiffres sont donc à mettre en corrélation avec le lieu de travail des actifs.

En effet, lorsque l'on observe le graphique ci-dessous, on constate que la grande majorité des actifs de Saulxures-lès-Nancy (90,8% en 2012) exerce une activité professionnelle dans une autre commune que la commune où ils résident. Seulement 9,2% des actifs de la commune ont un emploi au sein de Saulxures-lès-Nancy. Cette tendance est nettement moins marquée lorsque l'on regarde les statistiques pour la CUGN et pour le département.

Emploi et activité en 2012

	Nombre d'emplois dans la zone en 2012	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2012	Nombre d'emplois pour 100 actifs en 2012
Saulxures-lès-Nancy	620	1569	39,5
CUGN	137772	101457	135,8
Département Meurthe-et-Moselle	266749	297227	89,7

Tableau 10 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, NEGE, 2016

LE DIAGNOSTIC

L'offre d'emplois est donc limité au sein de la commune. Les emplois de la commune sont majoritairement tournés vers la construction (32,4% des emplois en 2012) et le commerce/transport/service divers (35,1% en 2012). Les écarts de données sont importantes pour le secteur de la construction. En effet tandis que cela représente 64,2% à l'échelle du département, la commune regroupe 32,4% d'emplois dans le secteur de la construction et seulement 5,2% pour la CUGN. (Figure 6)

Le secteur agricole est très peu représenté sur le territoire communal, ce qui est comparable à l'échelle de la CUGN.

L'administration publique, l'enseignement supérieur et l'action sociale représente 19,3% des emplois au sein de la commune contre 41,3% à l'échelle de la CUGN et 12,5% à l'échelle départementale.

L'offre d'emplois limitée au sein de la commune et la proximité de l'agglomération nancéenne montre la vocation surtout résidentielle de la commune. (Figure 6)

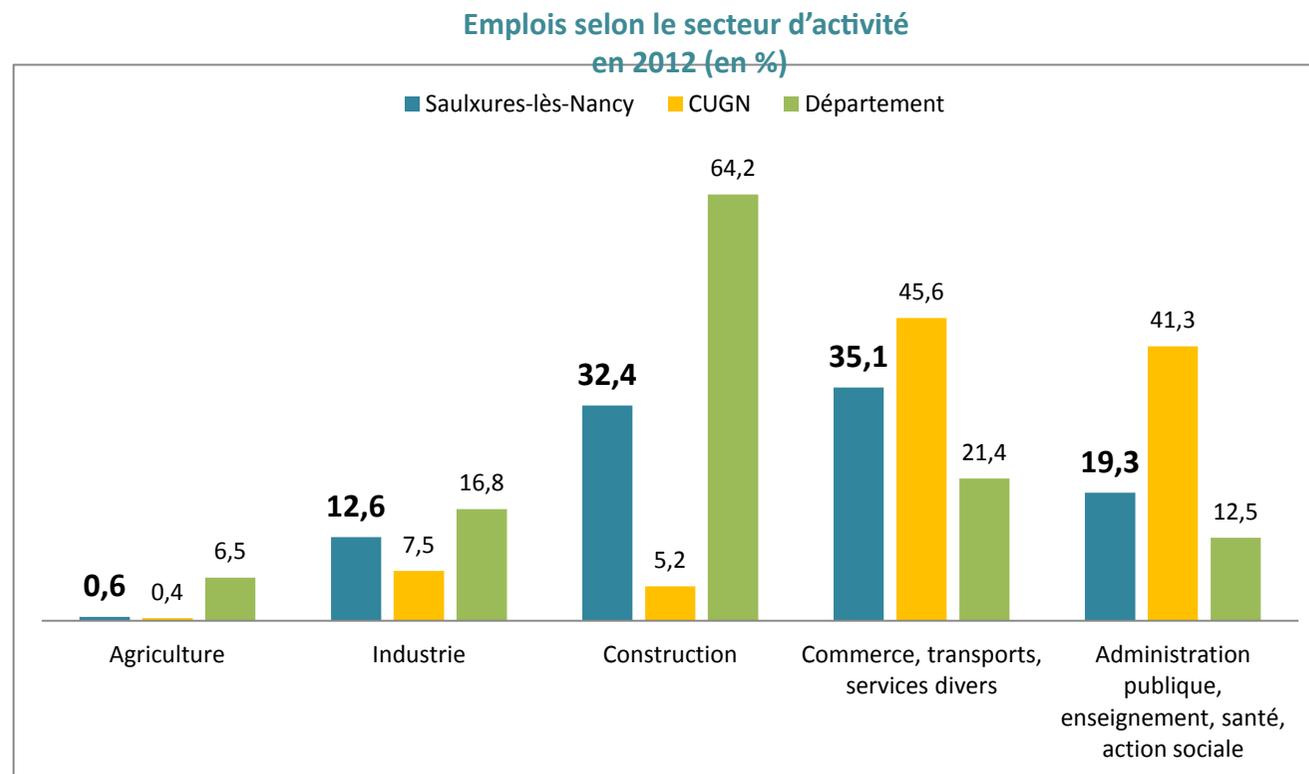


Figure 6 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail, NEGE, 2016.

Lieu de travail des actifs de la commune

Au regard des données ci-dessus (**Figure 7**), on peut constater que le lieu de travail des actifs de 15 ou plus ayant un emploi qui résident à Saulxures-lès-Nancy en 2012, se situent dans une autre commune que la commune de résidence. Le nombre limité d'emploi au sein de la commune explique les flux pendulaires quotidiens des actifs .

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone en 2012

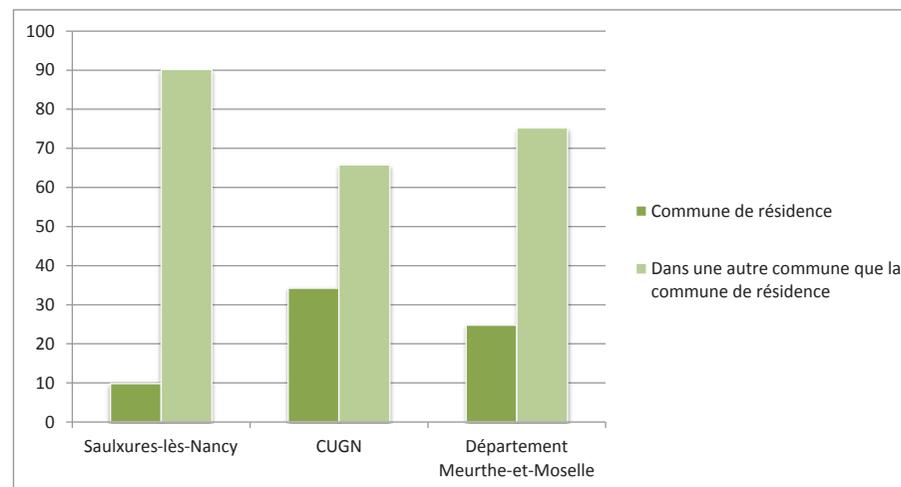


Figure 7 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

Catégorie socioprofessionnelle de la population

La commune regroupe un grand nombre de retraités (36%).

Les professions intermédiaires et les employés sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées chez les actifs de la commune avec respectivement 18% et 14% en 2012. Cette tendance explique notamment les fortes migrations pendulaires vers une autre commune que la commune de résidence et notamment en direction de l'agglomération nancéienne.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les ouvriers (Figure 8)

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2012 (en %)

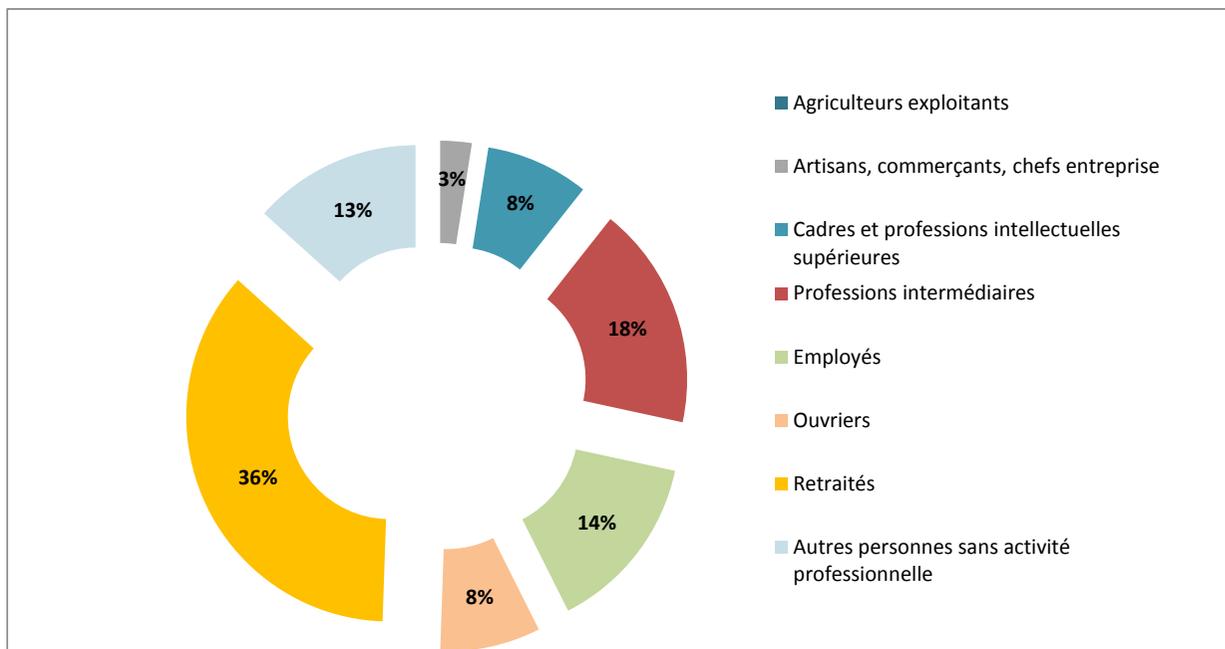


Figure 8 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires, NEGE, 2016.

Analyse

Les logements

1. Production de logements

Evolution du nombre de logements a Saulxures-lès-Nancy

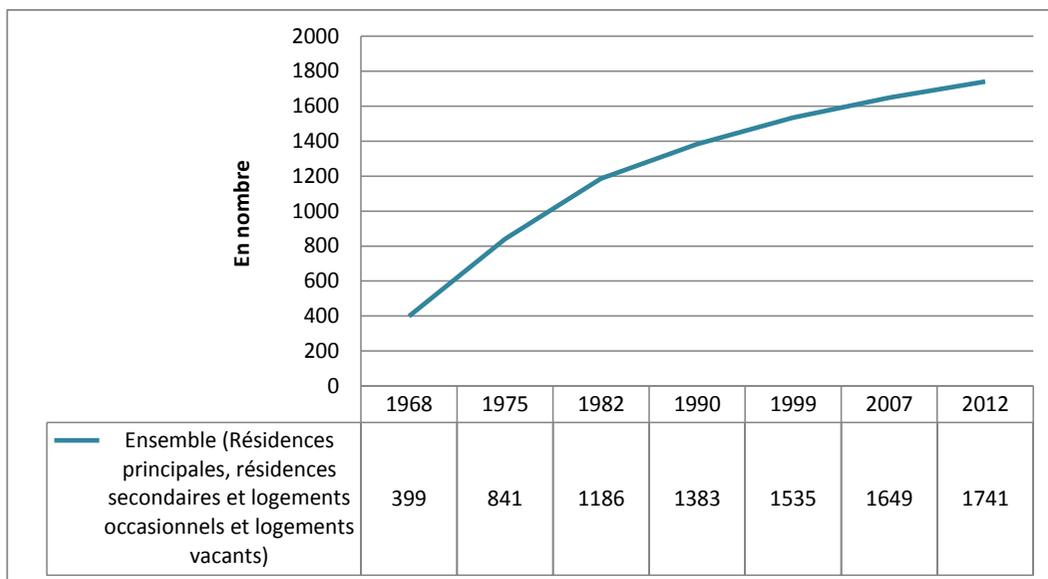


Figure 9 : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

En 2012, Saulxures-lès-Nancy comptait 1 741 logements, soit 1 342 de plus par rapport à 1968 (soit une moyenne d'un peu plus de 30 nouveaux logements par an). Ceci représente une progression globale de 336 % (Figure 9). Cette progression est plus importante que celle observée sur la même période à l'échelle de la CUGN (80%) et du département (55%). (Figure 10) L'importante augmentation du nombre de logements sur le territoire communal s'explique notamment par la réalisation du lotissement des Grand Pâquis au sud de la commune dans les années 1970. La construction des logements du Grand Pâquis (Image 1) a largement contribué à l'attractivité résidentielle de la commune. Lorsque l'on observe le rythme de la construction depuis 1968 jusqu'en 2012, deux périodes peuvent être distinguées :

- **1968 - 1982** : Progression très rapide, + 787 logements (soit une moyenne de 56 logements par an)

- **1982 - 2012** : ralentissement du rythme de la construction, + 555 logements (soit une moyenne d'environ 18 logements par an).

Ces données sont à mettre en corrélation avec les statistiques concernant la croissance démographique de la commune. En effet, sur la période 1968 – 1982, on constate qu'il y a eu un pic démographique (+ 2 412 habitants) qui correspond à l'extension pavillonnaire de la commune.

Les chiffres ci-dessous nous indiquent la période d'achèvement de l'ensemble des résidences principales en 2012. Il est intéressant d'observer que 82,2% (soit 1271 logements) ont été construits sur la période 1946 - 1990.

LE DIAGNOSTIC

Analyse comparée de l'évolution du nombre de logements

Analyse comparée de l'évolution du nombre de logements (indice base 100)

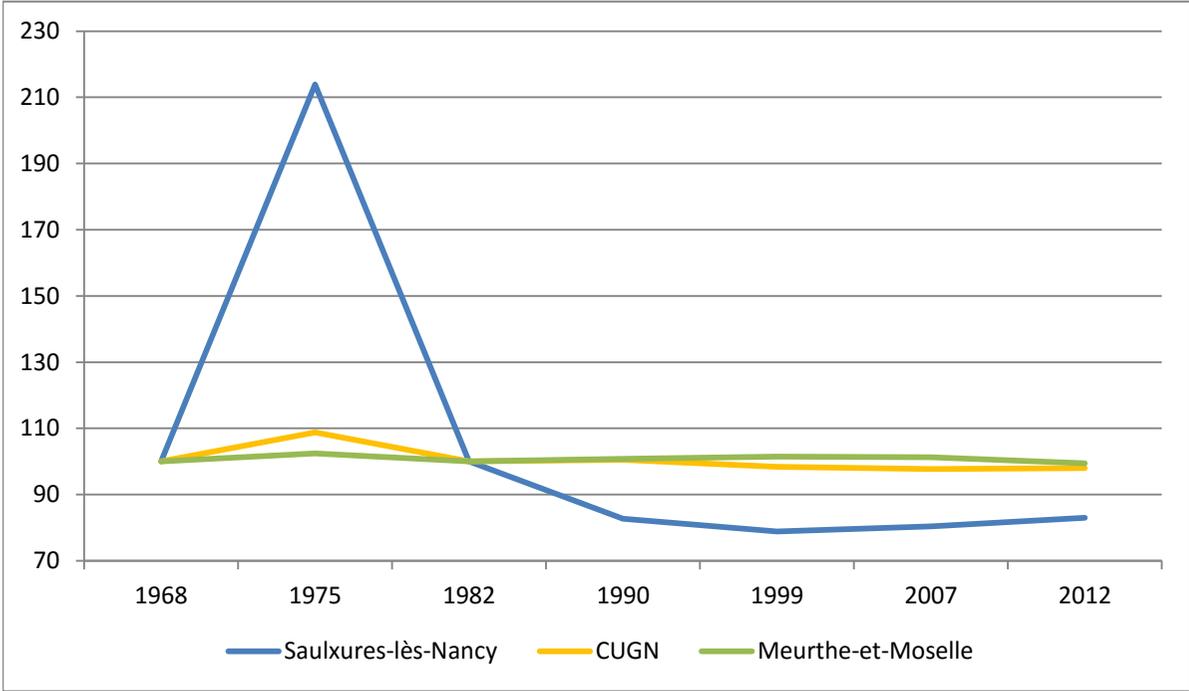


Figure 10 : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

2. Mode d'occupation des logements et vacance : un marché tendu

Entre 2007 et 2012, Saulxures-lès-Nancy connaît une progression de la vacance de ses logements (2,3% en 2007, soit 33 logements vacants contre 4% en 2012, soit 61 logements vacants). (Figure 11)

Toutefois cette vacance n'est pas récupérable, celle-ci correspondant à la vacance dite conjoncturelle, induite par le fonctionnement normal du marché (travaux, délais de relocation, de revente, etc.). Pour un marché fluide du logement, il est communément admis qu'un taux de 5 à 7 % est nécessaire. Un taux inférieur indique que le marché est tendu (offre est insuffisante en qualité pour répondre à la demande). Un taux supérieur à 10 % révèle un dysfonctionnement du marché (l'offre en logements ne répond pas à la demande).

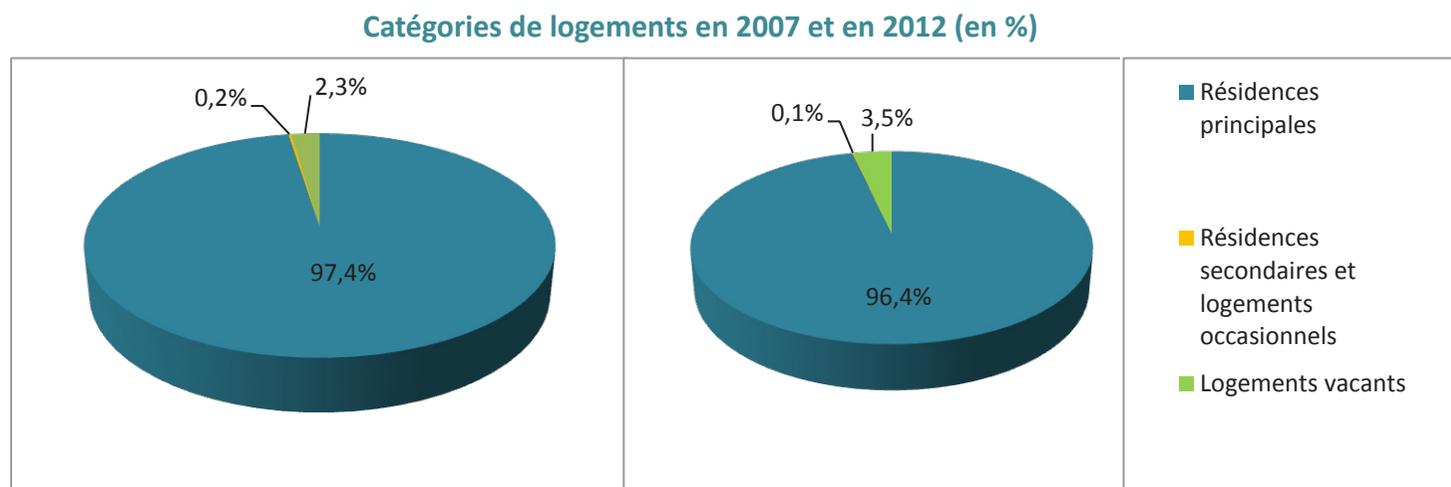


Figure 11 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

Analyse comparée Des catégories de logements

L'analyse comparée du mode d'occupation des logements en 2012 nous indique que la commune de Saulxures-lès-Nancy rejoint les tendances intercommunales et départementales. Toutefois, le taux de vacance est plus élevé pour la CUGN et le département que pour Saulxures-lès-Nancy. (Figure 12)

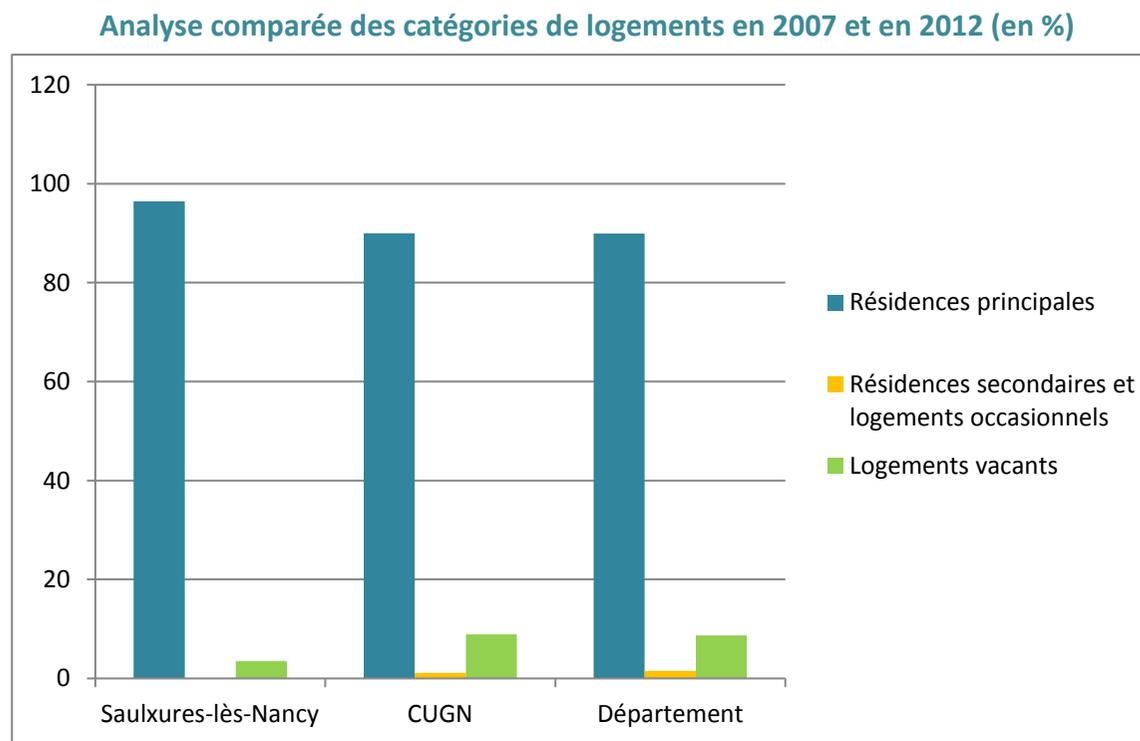


Figure 12 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

3. Taille et typologie des logements : Les maisons individuelles sureprésentées

Le parc de logement est constitué à 82,4% de maisons individuelles en 2012. Ce développement en grande partie pavillonnaire est dominé par des logements composés de 5 pièces ou plus (59,6% résidences principales en 2012). Les logements constitués de 4 pièces représentent 26,6% du parc de logements de la commune.

Les logements de plus petite taille (3, 2 et 1 pièces) sont peu représentés au sein de la commune en 2012.

Les différents programmes collectifs au cours des années 1980 ont permis de diversifier l'offre d'habitats (10,5% de logements 3 pièces en 2012). (Figure 13)

Une piste de réflexion peut être engagée quant à la diversification de l'offre de logements au sein du territoire communal.

Cette réflexion a pour but de proposer des biens adaptés aux ménages ne pouvant pas accéder à la fois à un logement social car leur revenu est trop élevé mais aussi aux logements du parc privé car leurs revenus ne sont pas suffisamment élevés.

Résidences principales selon le nombre de pièces (en %)

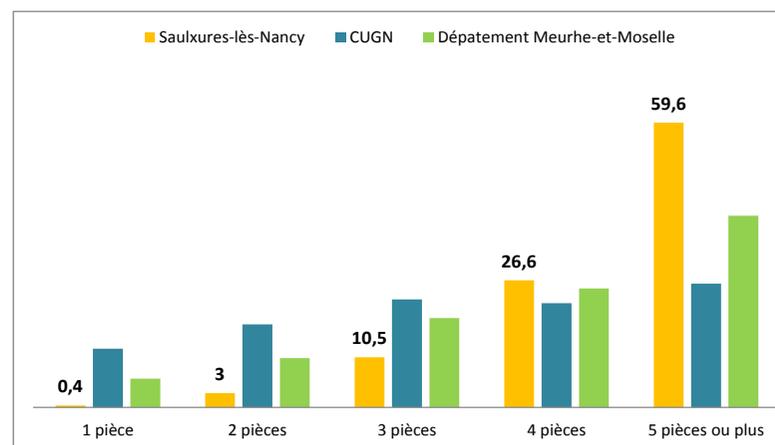


Figure 13 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

Analyse comparée Des types de logements

La répartition des logements collectifs et individuels n'est pas à l'équilibre sur le territoire de Saulxures-lès-Nancy en 2012. En effet, la commune compte 82,4% maisons (soit 1435 maisons) contre 17,6% d'appartements (soit 306 appartements). Toutefois, lorsque l'on observe les données en 2007, on constate que le nombre d'appartements a augmenté (223 en 2007 et 306 en 2012). Pour la CUGN, c'est le phénomène inverse dans la mesure où le parc immobilier est dominé par les appartements (72% en 2012).

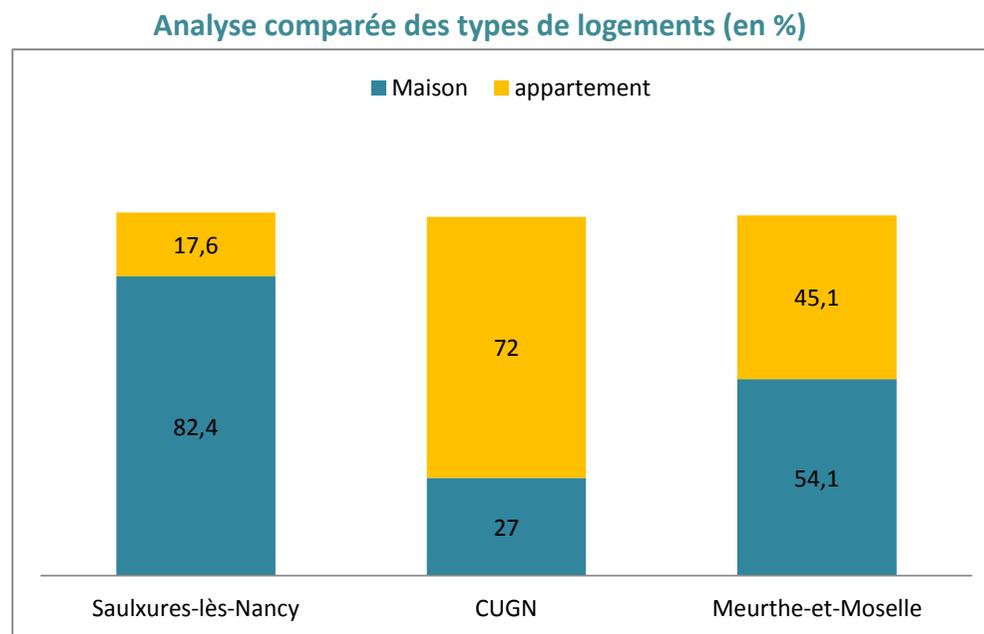


Figure 14 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

4. Statut d'occupation : une surreprésentation des propriétaires occupants au regard de la Communauté Urbaine

L'homogénéité du parc résidentiel de Saulxures-lès-Nancy se retrouve également dans le statut d'occupation des résidences principales. Au regard des données ci-dessus indique une dominance des propriétaires occupants (73.1% en 2012).

L'offre en logements locatifs est limitée sur le territoire communal. Les locataires du parc privé sont 10,7% et les locataires 15,5% en 2012. (Figure 15)

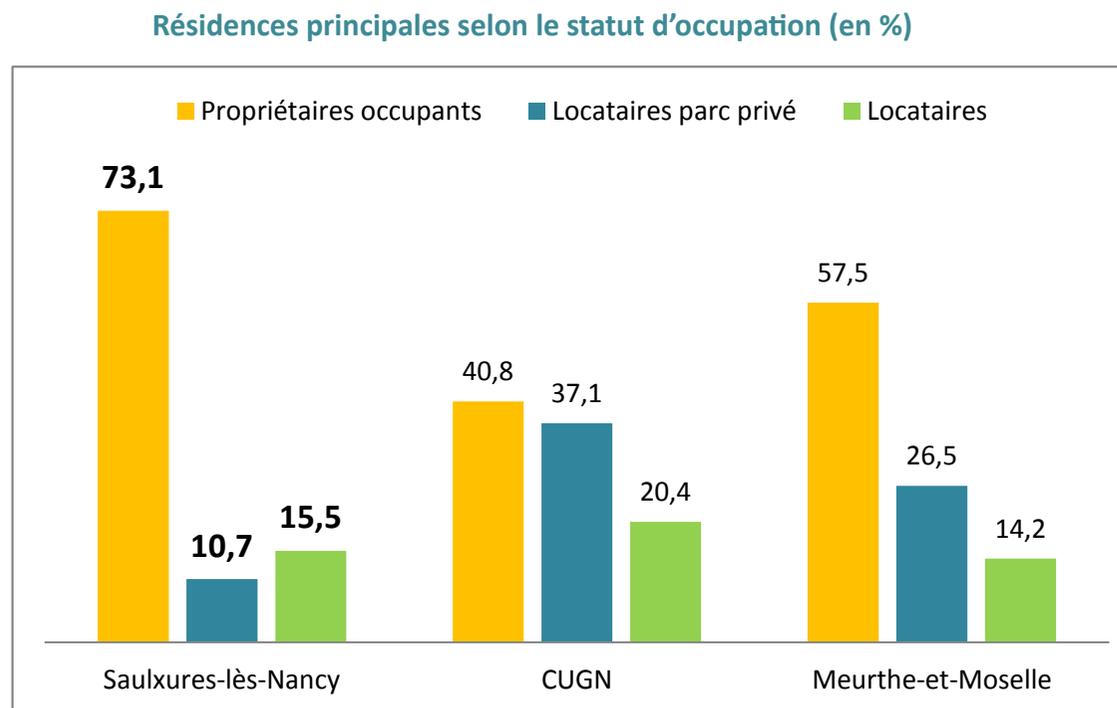


Figure 15 : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, NEGE, 2016.

5. Besoins en logements :

Le point mort

Le point mort consiste à calculer les besoins prospectifs en termes d'habitats. Il s'agit du niveau de construction nécessaire au minimum pour maintenir le niveau démographique communal. Il est composé par :

- Le renouvellement des logements détruits ou désaffectés,
- La variation des logements vacants et secondaires,
- Le desserrement des ménages.

Afin de maintenir sa population, Saulxures-lès-Nancy aurait dû construire 54 nouveaux logements sur la période 2007-2014. Le nombre de constructions neuves étant supérieur sur cette période (176 constructions neuves), son effet démographique est donc positif (122). Cette hausse peut s'expliquer par la réalisation d'opérations immobilières.

Lorsque l'on regarde les données concernant l'évolution démographique de la commune, sur la période 2007 - 2013, la commune dénombre 122 nouveaux habitants (3917 en 2007 contre 4039 en 2013). (**Tableau 11**)

Renouvellement

Parc total en 2014 : **1 813**

Parc total en 2007 : **1 649**

Variation du parc entre 2007 et 2014 : **164**

Construction neuve entre 2007 et 2014 : **176**

Total renouvellement : CN - VP : 12

Variation

	2007	2014
Résidences secondaires	4	-
Logements vacants	38	-
Total	42	59
V : 59 - 42 = 17		

Desserrement

Pop07 : Population des ménages 2007 **3 916**

T13 : Taille moyenne des ménages 2013 **2,4**

RP07 : Nombre de résidences principales en 2007 **1607**

Desserrement : Pop 07/T13-RP07 : 25

Point mort = R+V+D	54
Point mort annuel	8 logements
Effet démographique = constructions neuves - point mort	122

Tableau 11 : Données INSEE et recensées en mairie, NEGE, 2016

Projection du point mort sur la période 2014 - 2021 (7 ans)

Tableau de calcul de la projection du point mort à l'horizon 2021

	2007 - 2014	2014 - 2021	
		Proposition 1 : taux d'occupation stable	Proposition 2 : taux d'occupation en baisse
Taux d'occupation	2,4	2,4	2,1
Renouvellement	12	12	12
Variation	17	0	0
Desserement	25	40	275
Total besoin pour maintenir la population	54	52	287

Tableau 12 : Données INSEE et recensées en mairie, NEGE, 2016.

La projection du point mort permet d'avoir une estimation de l'impact du renouvellement, de la variation et du desserement sur le parc de logements futur (Tableau 12).

Méthode de calcul :

- Renouvellement

Pour le renouvellement, on applique la même part qui avait été observé sur la période 2007-2014 à la période 2014-2021.

- Desserement des ménages :

Le desserement des ménages prend en compte le phénomène de décohabitation qui est en fonction du taux d'occupation qui sont retenus pour la période 2012-2021 (la formule de calcul reste inchangé).

- La variation

La variation n'entre pas dans la projection. En effet, elle prend en compte l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants. Or, il est difficile de'estimer leur nombre en 2021.

Analyse de la projection du point mort

Pour la projection il y a **deux scénarios** :

- la proposition 1 avec un taux d'occupation stable,
- la proposition 2 avec un taux d'occupation en baisse.

Pour la proposition 1, dans l'hypothèse où la taille moyenne des ménages est stable sur la période 2014-2021, le renouvellement va créer un besoins de **52 logements**.

De façon logique, le besoin en logement augmente quand la taille moyenne des ménage diminue. **La proposition n°2** (Taux d'occupation en baisse) indique une diminution de la taille moyenne des ménages, passant de 2,4 sur la période 2007-2014 à 2,1 sur la période 2014-2021.

Cette diminution va provoquer une augmentation du besoin de **287 nouveaux logements** afin de maintenir les effectifs actuels de la population communale.

Au total la proposition 1 engendre un besoin de 52 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2021

Au total la proposition 2 engendre un besoin de 287 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2021.

La projection du point mort à l'horizon 2021 montre des besoins en logements supérieurs pour la proposition n°2 de ceux sur la période 2007-2014.

LE DIAGNOSTIC

Calcul prospectif des besoins en logements

		Hypothèse basse	Hypothèse modérée	Hypothèse haute	
Données actuelles	Population en 2013	4039	4039	4039	
	Parc total de logements en 2014	1813	1813	1813	
Évolution de la population 2014-2021	Développement projeté (en % par an)	-0,2	0,4	0,8	
	Population projetée (sur 7 ans)	3983	4152	4265	
	Nombre d'habitants supplémentaires	-56	113	226	
Besoins en logements induits	Proposition 1 : taux d'occupation stable 2,4	Logements nécessaires	-23	47	94
		Point mort projeté (cf. Bilan)	52	52	52
		Besoins réels	29	99	146
	Proposition 2 : diminution du taux d'occupation 2,1	Logements nécessaires	-27	54	108
		Point mort projeté (Cf. Bilan)	287	287	287
		Besoins réels	260	341	395
Estimation parc de logements 2021	Entre	1842	1912	2039	
	et	2073	2154	2208	

Tableau 13 : Données INSEE et recensées en mairie, NEGE, 2016.

Analyse des besoins en logements

Les trois scénarios ci-dessus représentent trois évolutions possibles qui impliquent chacun des besoins en logements différents (**Tableau 13**):

Hypothèse basse : 3983 habitants en 2021, soit 56 habitants en moins sur 7 ans.

L'hypothèse d'une baisse de 56 habitants en 2021 induit une fourchette qui oscille entre une baisse de 23 logements du parc en 2014 et la nécessité de construire 29 logements supplémentaires.

Hypothèse modérée : 4152 habitants en 2021, soit 113 habitants en plus en 7 ans. L'hypothèse de 113 habitants supplémentaires en 2021 induit une fourchette qui oscille entre une hausse de 47 logements du parc en 2014 et la nécessité de construire 99 logements supplémentaires

Hypothèse haute : 4265 habitants en 2021, soit 226 habitants en plus en 7 ans. L'hypothèse de 226 habitants supplémentaires en 2021 induit une fourchette qui oscille entre une hausse de 94 logements du parc de 2014 et la nécessité de construire 146 logements supplémentaires.

LE DIAGNOSTIC

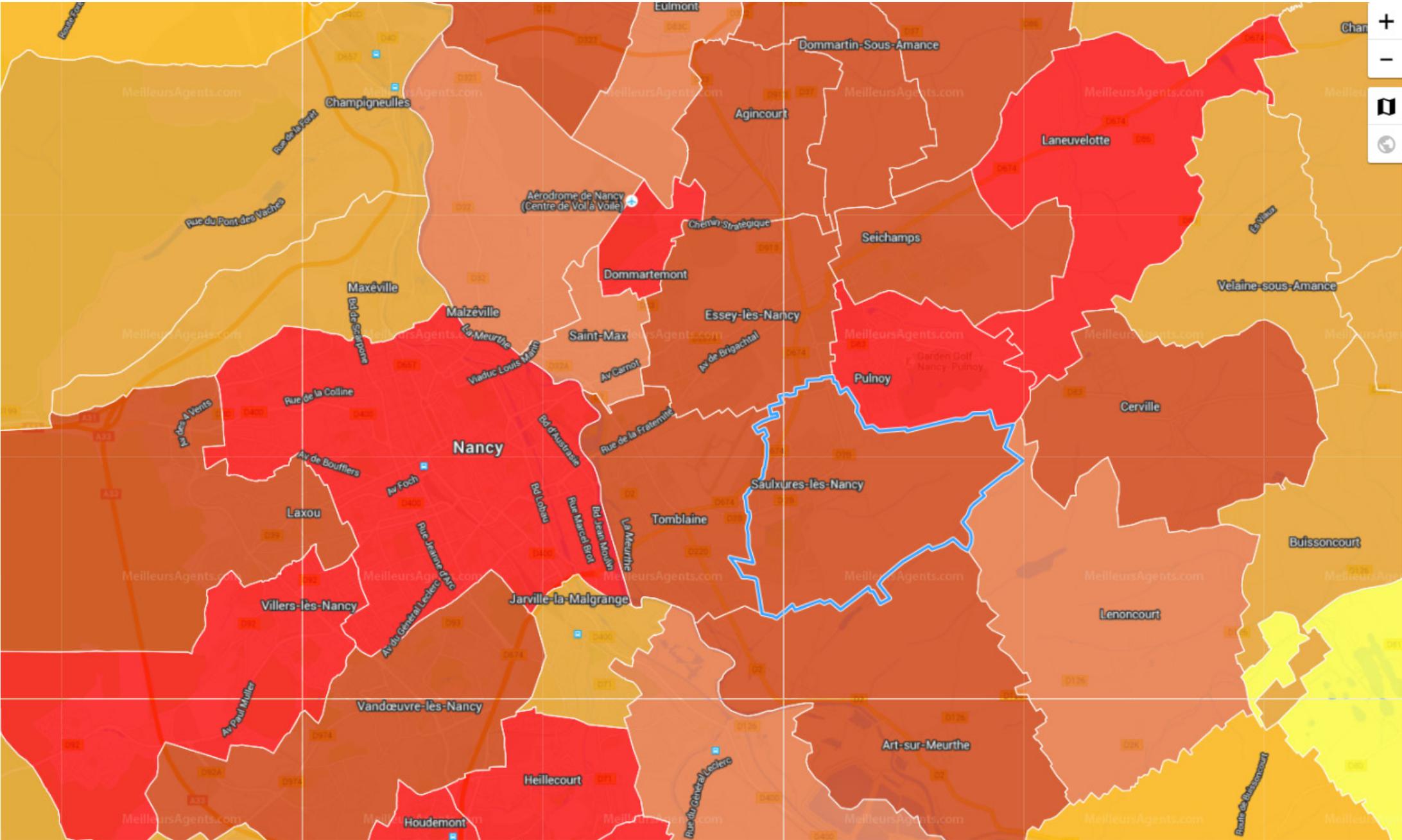
6. Les prix immobiliers à Saulxures-lès-Nancy

Prix du marché immobilier au sein de la CUGN (en euros)

	Maison (prix m2 moyen)	Appartement (prix m2 moyen)	
Nancy	1849	1816	
Jarville-la-Malgrange	1639	1378	Première couronne
Laxou	1818	1698	
Malzéville	1631	1471	
Maxéville	1635	1286	
Saint-Max	1728	1450	
Tomblaine	1723	1548	
Vandoeuvre-lès-Nancy	1625	1609	
Villers-lès-Nancy	1671	1807	
Dommartemont	1911	1541	
Essey-lès-Nancy	1626	1754	
Heillecourt	1783	1879	
Houdemont	1779	1597	
Laneuville-devant-Nancy	1524	1483	
Ludres	1767	1627	
Pulnoy	1788	2304	
Saulxures-lès-Nancy	1543	1882	
Seichamps	1697	1846	
Art-sur-Meurthe	1657	1756	Troisième couronne
Fléville-devant-Nancy	1730	1645	

Tableau 14 : www.meilleursagents.com consulté le 25.05.2016, NEGE, 2016.

LE DIAGNOSTIC



Carte 1 : www.meilleursagents.com consulté le 25.05.2016, NEGE, 2016.



7. Bilan du 6ième Programme Local de l'Habitat

Saulxures-lès-Nancy fait partie de la Communauté Urbaine du Grand Nancy qui regroupe 20 communes. La CUGN a réalisé son 6ième Programme Local de l'Habitat pour la période 2011 – 2016. Touchant à sa fin, il est intéressant de tirer un bilan concernant la commune de Saulxures-lès-Nancy.

La dynamique de la construction

Durant la période d'application du 6ième PLH de la CUGN (2011-2016), **117 nouveaux logements** ont été construits sur la commune de Saulxures-lès-Nancy (**Tableau 15**).

La typologie de ces logements se décline comme suit :

- **8 maisons individuelles** composées d'en moyenne de 5 pièces. Seule une maison est constituée de trois pièces.
- **2 opérations de constructions** de logements :

 - **24 pavillons indépendants privés** mise en service entre 2012 et 2013,
 - La tricoterie constituée de **46 logements sociaux locatifs** mise en service en 2012
 - La Vehotte constituée de **39 logements sociaux locatifs** mise en service en 2016,

Constructions achevées durant l'application du 6ième PLH

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nouvelles constructions (en nombre)	4	46	2	1	1	39

Tableau 15 : Permis recensés en mairie, NEGE, 2016.

A ces constructions achevées durant la période d'application du PLH, il faut ajouter :

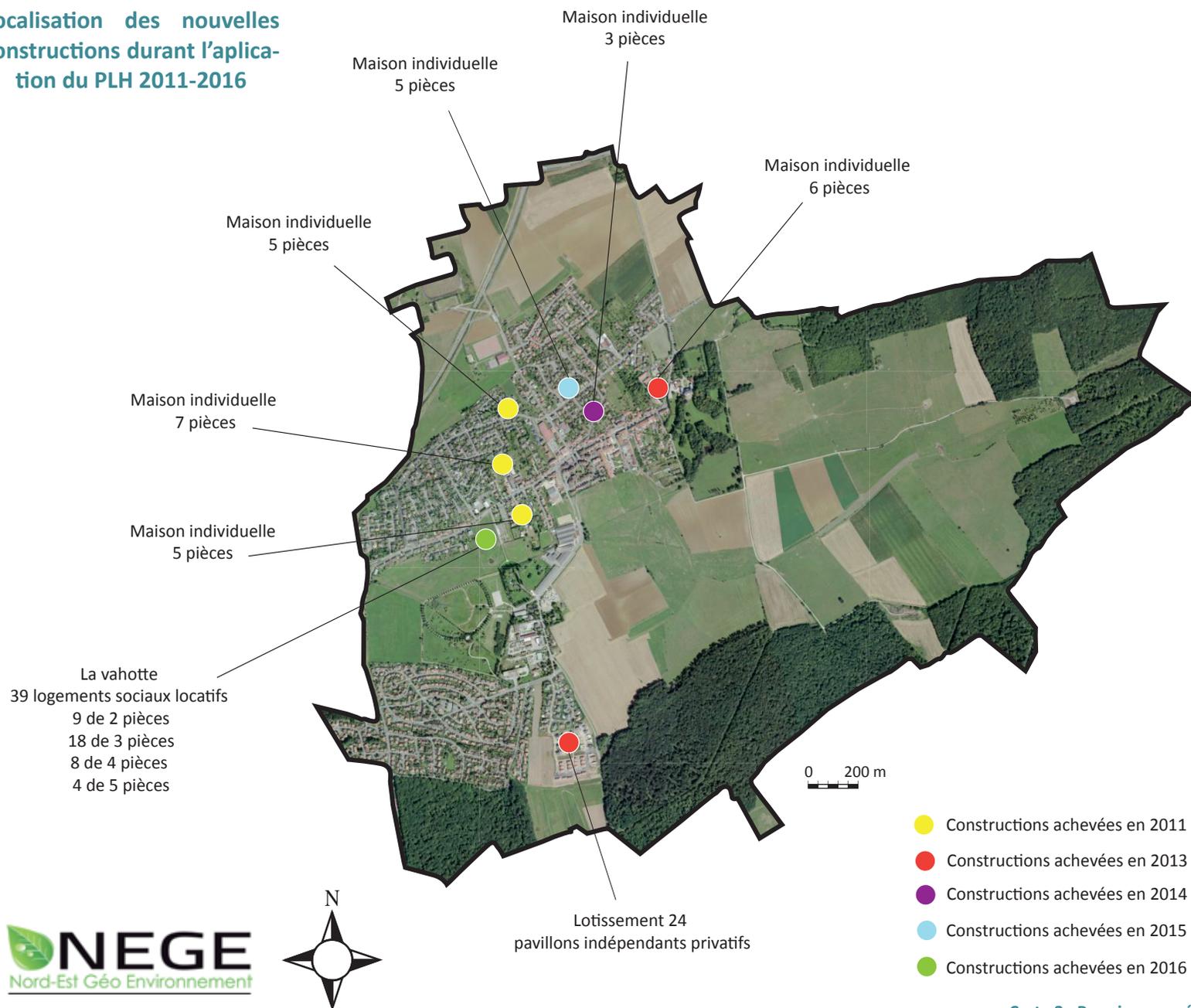
- **l'opération récente d'urbanisation** Genove 2 (qui sera mise en service fin 2017/début 2018), comprenant 46 logements sociaux locatifs, 15 maison en accession sociale et 12 pavillons privés indépendants.
- **3 permis de construire pour des maisons individuelles** déposés en mairie en 2015.

Cela fait au total, 175 nouveaux logements sur le territoire communale. L'objectif de construction qui avait été fixé pour la commune était 278 nouveaux logements arrivant ainsi à une estimation de 1 911 résidences principales en 2016.

Il y a un écarte entre l'objectif fixé par le PLH et les constructions achevées. Cet écart est de 161 logements si on ne tient pas compte des constructions en cours et 103 en les intégrant au calcul.

LE DIAGNOSTIC

Localisation des nouvelles constructions durant l'application du PLH 2011-2016



Les nouvelles constructions, réalisées durant la période d'application du 6^{ème} PLH de la CUGN, n'ont pas participé à l'extension de la tâche urbaine. En effet lorsque l'on observe la carte ci-contre, on constate que les constructions ont participé à une densification de l'espace bâti.

Les constructions sont essentiellement des maisons individuelles avec des propriétaires occupants. Toutefois, il y a une nouvelle construction qui est une maison individuelle locative.



**Localisation des opérations
d'urbanisation**

La Vahotte



La Tricoterie



Rajouter Genove 2

Le logement social

Lorsque le 6^{ième} PLH de la CUGN a été élaboré, cinq communes n'avaient pas atteints leurs objectifs de logements sociaux. Saulxures-lès-Nancy faisait partie de ces cinq communes puisqu'elle avait un taux de logement sociaux inférieur à 20%.

Au sens de la loi SRU, le taux de logements sociaux recensés au 01.01.09 était de 13,04%. Il manquait alors 112 logements.

En 2016, la commune recense 358 logements sociaux, soit un taux de 20,10%. L'objectif fixé par le PLH est donc atteint pour Saulxures-lès-Nancy.

Objectif triennal de production de la loi SRU	Nombre de logements recensés au 01/01/09 au sens de la loi SRU	Taux de logements recensés au 01/01/09 au sens de la loi SRU	Logements manquants	Objectif triennal 2010-2016*	Logements financés en 2009 et 2010
Laneuveville-devant-Nancy	408	16,99%	72	17	76
Ludres	467	18,13%	48	9	0
Saulxures-lès-Nancy	210	13,04%	112	32	87
Seichamps	344	17,16%	57	12	24
Villers-lès-Nancy	1 162	16,94%	210	61	67
TOTAL	2 591		500	131	254

* source : DDT- Porter à connaissance

Tableau 16 : 6^{ième} PLH de la Communauté Urbaine du Grand-Nancy.

8. Les contraintes réglementaires

Les obligations réglementaires de compatibilité :
« Le code de l'urbanisme fixe une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programme et un rapport de compatibilité entre certains d'entre-deux. Cette compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application du document de portée supérieure. Ainsi, en application de l'article L111-1-1 du code de l'urbanisme, le SCoT doit être compatible avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L145-1 à L146-9, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, le SDAGE, les SAGE (et d'autres documents spécifiques à certains territoires). En outre le SCoT est compatible avec les directives de protections et de mise en valeur des paysages (article L122-1-12), le plan de gestion des risques inondations (article L122-1-13). Le PLU doit être compatible avec le SCoT et le schéma de secteur (article L111-1-1), le PDU et le PLH (L123-1). SCoT et PLU doivent être compatibles avec les projets d'intérêt généraux (L21-2) et les plans d'exposition au bruit des aérodromes (L147-1). »

Changer les articles **

Dans le SCoT

Dans le PLU

La trame verte et bleue

Le PLU de la commune de Saulxures-lès-Nancy a identifié la trame verte à l'échelle locale. Le parc des Etangs constitue une «articulation verte». Il est stipulé dans le rapport de présentation, en réponse au diagnostic, que ce parc est à intégrer dans une trame verte reliant les espaces agricoles et les espaces paysagers de la ZAC de Bois la dame.

Cette liaison verte doit être pris en compte pour tous les aménagements futurs du site. Le règlement graphique du PLU a permis de classer le site en zone 1 N, permettant ainsi d'assurer la continuité de la trame verte.

Le zonage du site

Le parc des Etangs est classé en zone 1 N qui assure la pérennité de la protection de cet espace d'intérêt paysager. Ses accès existants sont préservés par la mise en œuvre de marges de recul. Le ruisseau du Prarupt est par ailleurs protégé de toute construction par la mise en œuvre d'une marge de recul de 10 m de part et d'autre de son lit.

