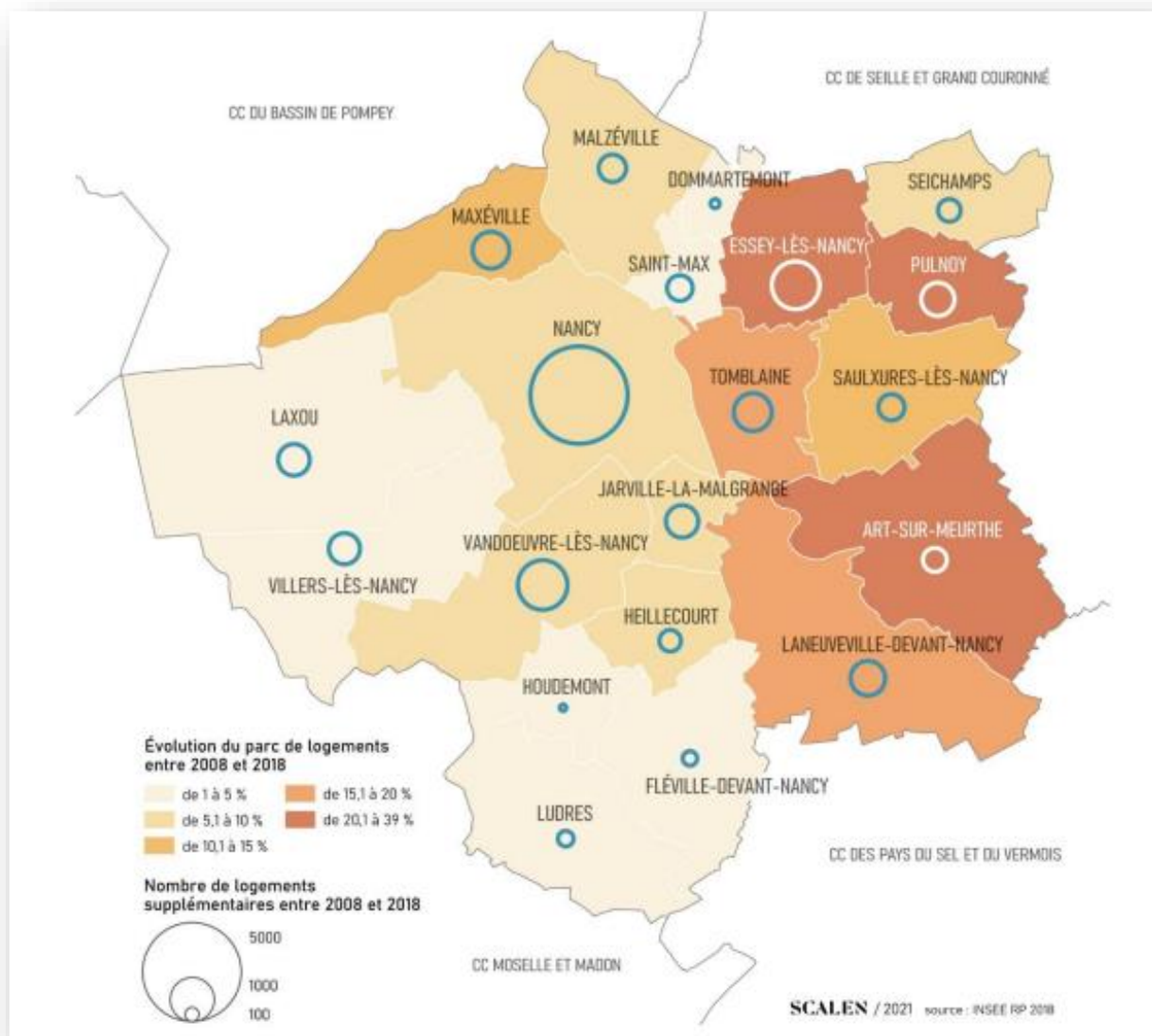


Données sociodémographiques

Évolution du parc de logements sur le territoire du Grand Nancy et par commune



Source Scalen // diagnostic du Programme Métropolitain de l'Habitat

Composé d'un peu plus de 17 000 logements, le parc a cru de 3 % au cours des 5 dernières années. Seul 1/3 des ménages est propriétaire de son logement. La ville de Vandœuvre dispose d'un parc locatif social très important (37,63% des résidences principales), bien supérieur à la moyenne métropolitaine (26 %).

Logement	Commune : Vandœuvre-lès-Nancy (54547)
Nombre total de logements en 2020	17 232
Part des résidences principales en 2020, en %	90,1
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2020, en %	1,7
Part des logements vacants en 2020, en %	8,2
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2020, en %	30,6
Source : Insee, RP2020 exploitation principale en géographie au 01/01/2023	

Source INSEE

Revenus	Commune : Vandœuvre-lès-Nancy (54547)
Nombre de ménages fiscaux en 2021	11 686
Part des ménages fiscaux imposés en 2021, en %	43
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021, en euros	18 680
Taux de pauvreté en 2021, en %	30
Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains DOM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données niveau France métropolitaine).	
Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2023	

L'analyse des besoins sociaux de la ville et restituée en 2023 (Dumanis Conseil)

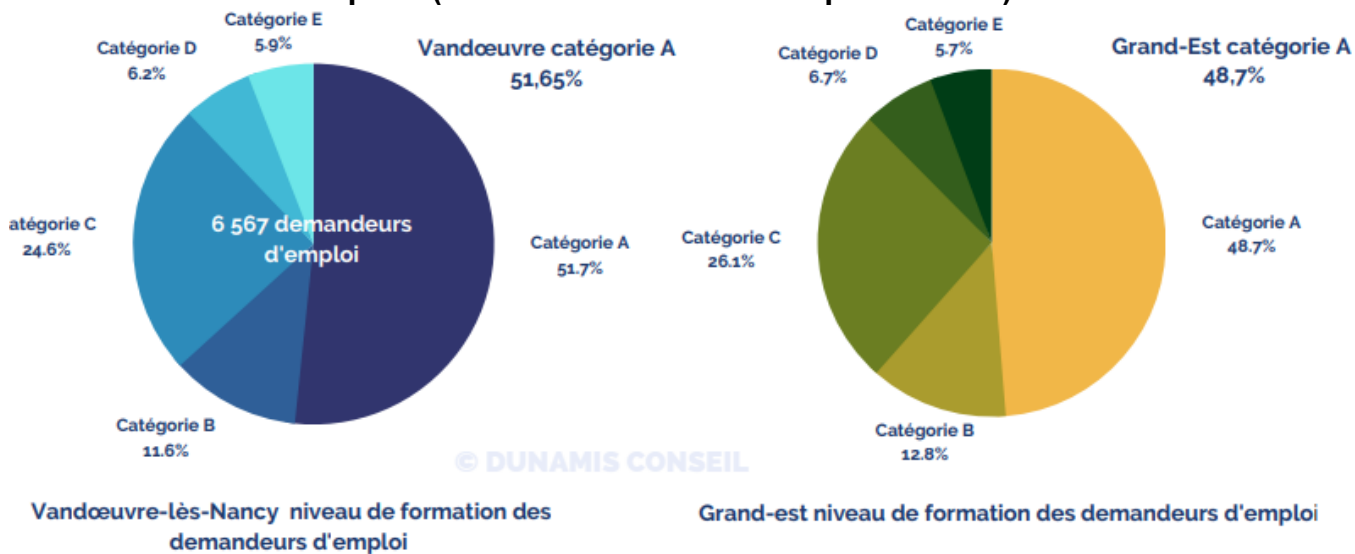
La population de plus de 15 ans selon la catégorie socioprofessionnelle en 2019. Présentation des données de l'EPCI « Métropole du Grand-Nancy » et de la ville de Vandœuvre-lès-Nancy.

	Vandœuvre. Population de + 15 ans	%	Grand-Nancy. Population de + 15 ans	%
Ensemble	25 422	100,0	219 337	100
Agriculteur, exploitants	8	0,0	101	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	528	2,1	5 393	2,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 994	7,8	25 764	11,7
Professions intermédiaires	2 737	10,8	31 860	14,5
Employés	3 452	13,6	31 723	14,5
Ouvriers	2 210	8,7	18 139	8,3
Retraités	5 398	21,2	50 949	23,2
Sans activité	9 095	35,8	55 409	25,3

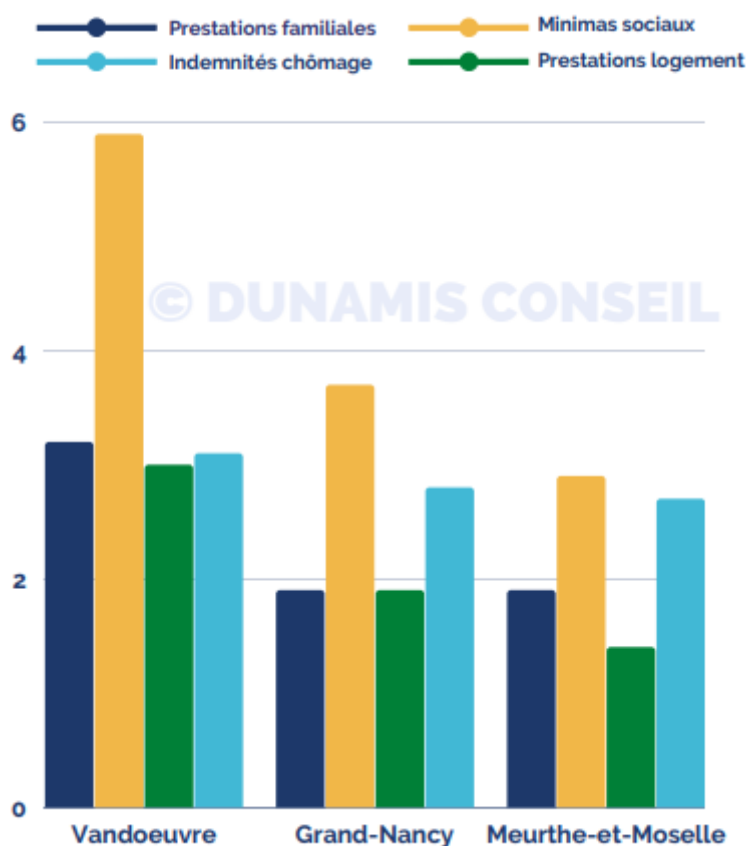
La répartition de la population de plus de 15 ans par CSP sur le Grand-Nancy diverge sensiblement de celle de la ville de Vandœuvre-lès-Nancy. À Vandœuvre, la proportion des cadres est inférieure de 3,9 points. Le taux des "sans activité" est largement supérieur avec un écart de 10,5 points par rapport à l'EPCI. La catégorie "professions

intermédiaires" marque également une disparité entre la ville et l'EPCI puisqu'elle est moins représentée à Vandœuvre de 3,7 points.

Les demandeurs d'emplois (données novembre 2021 pour la ville)



Les aides financières et sociales en 2021



Ces chiffres démontrent une grande fragilité de la population de Vandœuvre.

Ce constat est corrélé par le taux de pauvreté de la commune, largement supérieur à celui du Grand Nancy et qui est près de 2 fois supérieur à celui du département :

Vandœuvre 28%

Grand Nancy 18,1%
Meurthe et Moselle : 14,6%

Les logements réalisés ces 10 dernières années sur Vandœuvre et la Métropole du Grand Nancy :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vandœuvre-lès-Nancy	111	73	74	70	111	60	53	68	124	191	0
GRAND NANCY / 20 communes	1470	1119	954	743	566	1201	1368	1622	444	1085	1148

Source INSEE

Le développement du parc a majoritairement été porté ces dernières années par l'aménagement de la ZAC Biancamaria (voir infra) et par la production de quelques résidences étudiantes.

La Vacance sur le parc privé :

Le taux de vacance pour l'ensemble du parc de logements de la ville est de 8,2 % (source INSEE).

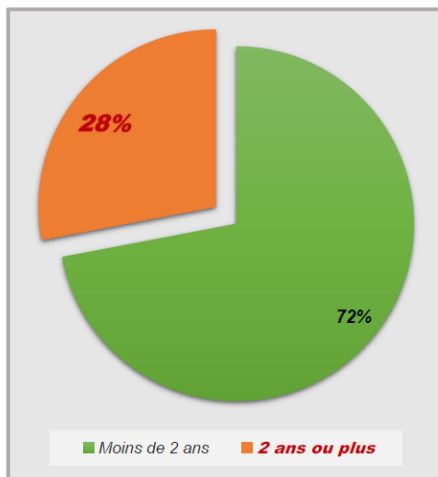
Pour compléter les données du Programme Métropolitain de l'Habitat, une étude sur la vacance de la SAPL Grand Nancy Habitat pour le compte de la Métropole du Grand Nancy a été menée en 2023.

Elle montre que la vacance de longue durée (supérieure à 2 ans) est plus faible sur Vandoeuvre que sur l'agglomération : 24 % contre 28 %.

DURÉE DE LA VACANCE DANS LE PARC PRIVÉ

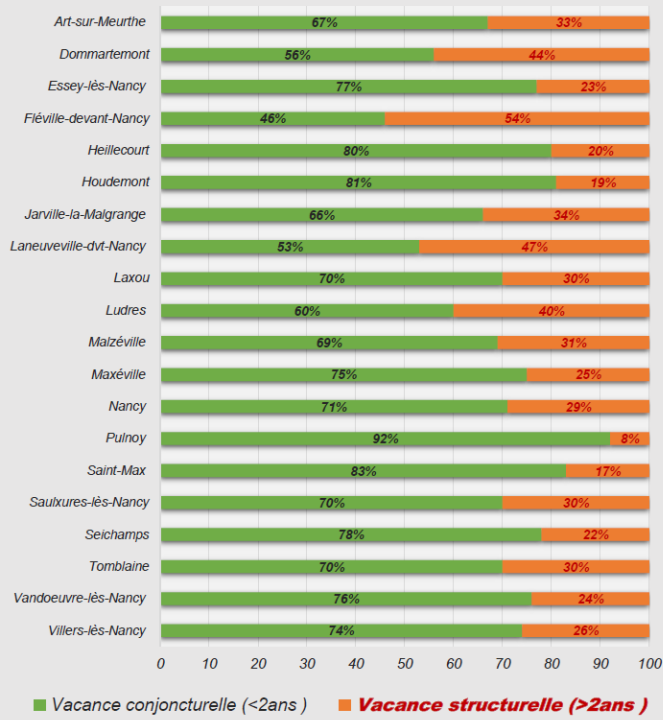
**Durée de la vacance des logements
dans le parc privé de la Métropole du
Grand Nancy au 01/01/2021**

(source LOVAC 2022)



**Près de 3 logements privés
vacants sur 10 le sont
depuis au moins
2 années consécutives**

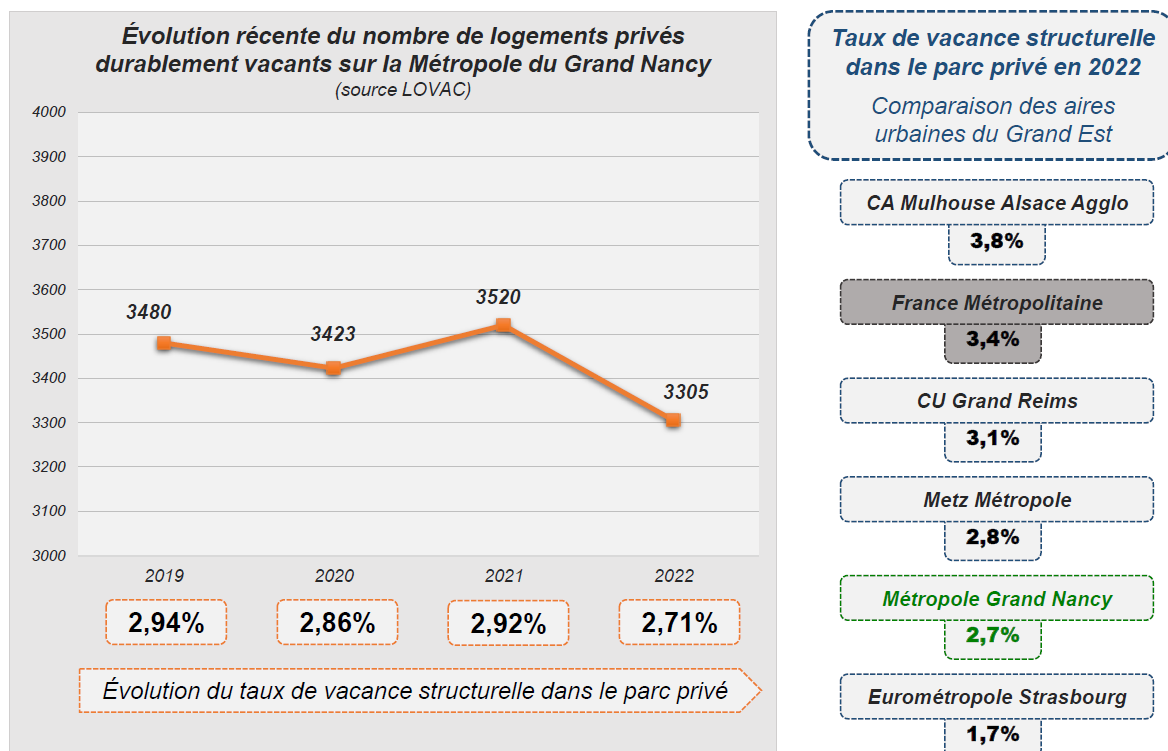
Répartition vacance conjoncturelle / structurelle par commune



Source SAPL Grand Nancy Habitat // métropole Grand Nancy

Cela représente pour Vandoeuvre, 207 logements vacants depuis plus de 2 ans recensés dans LOVAC 2022.

ÉVOLUTION DE LA VACANCE STRUCTURELLE



Source SAPL Grand Nancy Habitat // métropole Grand Nancy

La ZAC Biancamaria est labellisée Écoquartier. Cette dynamique de construction pourrait être amenée à se poursuivre par l'achat, par les collectivités territoriales, d'une emprise militaire de plus de 5 hectares (caserne Faron).

La Métropole a validé en 2022 son nouveau Programme Métropolitain de l'Habitat (2022-2027) qui sera intégré dès 2024 au futur PLUi qui tiendra lieu de Programme Local de l'Habitat.

La feuille de route métropolitaine prévoit un objectif de production de logements sur la Métropole de 1.130 logements/an, dont 310 logements HLM au titre de la délégation de compétences.

La ville de Vandœuvre a un objectif de production territorialisé de 530 logements neufs d'ici 2027, dont 60 logements HLM.

Ces objectifs sont complétés par les 262 logements à produire issus du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (2017-2027) contractualisés avec l'ANRU (voir infra).

Marquée par un taux important de logement social (37,63% au titre de la loi SRU), la Ville développe une stratégie de diversification de l'habitat en vue de :

- ⇒ Répondre aux besoins des habitants déjà accueillis, et notamment au regard du vieillissement de la population,
- ⇒ Accompagner une offre universitaire importante,

- ⇒ Accueillir les jeunes, chercheurs, alternants, qui viennent pour quelques mois se former ou travailler à Vandœuvre,
- ⇒ Diversifier les formes d'habitat, constituées aujourd'hui de grands ensembles collectifs denses des années 1960 – 1970.

D'un point de vue du développement urbain, outre la restructuration du Centre des Nations, la Ville dispose de potentiels de développement à court et moyen terme. Les élus veillent à la complémentarité des projets.

La Ville, qui a été urbanisée dans les années 1960-1970 avec l'objectif de remplir une seule fonction : loger, a aujourd'hui la volonté forte de développer la **mixité fonctionnelle** dans l'ensemble des projets d'aménagement.

Un PLUi est en cours de finalisation. Il sera approuvé fin 2025.

Le Nouveau Projet de Renouvellement urbain (NPRU), contractualisé avec l'ANRU et ses partenaires le 10 mars 2020 prévoit, sur Vandœuvre, la démolition de 465 logements HLM. Le règlement général de l'ANRU interdit toute reconstitution sur site sauf dérogation de son Comité d'engagement. Avec l'appui de la Métropole, la Ville de Vandœuvre et les Bailleurs HLM ont obtenu une dérogation pour reconstruire 43 logements HLM (dont 19 PLS) sur le quartier. Ce sont au terme du NPRU, 422 logements HLM qui seront supprimés participant ainsi à la dédensification du logement social du quartier prioritaire de la politique de la ville.

Des programmes de logements privés, en locatif et en accession, seront proposés en lieu et place des programmes de démolition.

Cependant, les logements HLM supprimés doivent être reconstitués sur la ville et les 19 autres communes du Grand Nancy. Le comité d'engagement de l'ANRU n'a pas validé une reconstitution au 1 pour 1, ce sont donc 382 logements HLM à reconstituer.

Si une partie de cette offre renouvelée est d'ores et déjà relocalisée, il reste 163 logements qui n'ont malheureusement pas encore été localisés par le bailleur Meurthe-Moselle Habitat.

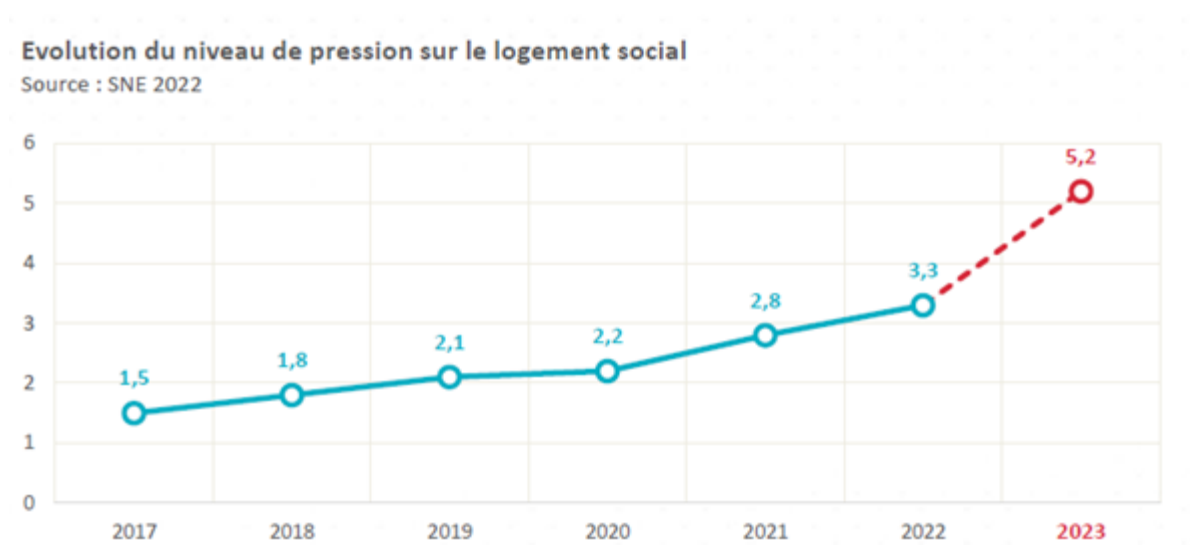
Aussi, la ville de Vandœuvre souhaite pleinement accompagner la réussite du NPRU et favoriser la relocalisation d'une partie de cette offre sur la commune, hors du quartier politique de la ville dans une logique de mixité sociale.

Le nouveau quartier Faron pourrait ainsi, accueillir 25 % de logements sociaux (tout comme la ZAC Biancamaria attenante) et prioriser sur la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPRU. La Ville, le porteur de projet (la Métropole) et les bailleurs sont mobilisés pour engager la totalité de la reconstitution de l'offre dans le calendrier contraint posé par l'ANRU (ordre de service lancé avant juin 2026).

Le foncier de la caserne Faron est donc important dans ce cadre, puisqu'il offre une opportunité d'accueillir des programmes de logements HLM neufs, répondant aux nouvelles exigences thermique et environnementale au bénéfice des locataires.

La mobilisation de foncier est d'autant plus essentielle qu'elle intervient dans un contexte particulièrement contraint pour les organismes HLM du Grand Nancy. En témoigne également la faiblesse de la production classique, au titre de la délégation de compétence des aides à la pierre depuis 5 ans, pour laquelle les objectifs ne sont plus atteints.

Les derniers chiffres de la tension de la demande HLM, partagés au sein de la Conférence Intercommunale du Logement en décembre 2023, sont la conséquence de cette difficulté à produire du logement social.



Source SNE // Scalen

La tension, c'est-à-dire le nombre de demande pour 1 attribution de logement HLM pourrait dépasser 5 cette année.

Il est donc urgent de reconstituer l'offre démolie au titre du NPRU pour ne pas risquer d'accroître cette tension.

L'ancienne caserne Faron doit pouvoir contribuer à cet objectif.