



● SCOT SUD54

DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE TERRITORIAL

APPROUVÉ LE 12 OCTOBRE 2024 —

Schéma de cohérence territoriale du Sud Meurthe-et-Moselle

SOMMAIRE

P.9

1 ORGANISATION ET ÉVOLUTION INSTITUTIONNELLE

TERRITOIRE DU SUD54 EN 2020 P.10

POSITIONNEMENT RÉGIONAL, ACCESSIBILITÉ, INFRASTRUCTURES ET GRANDS ÉQUIPEMENTS P.11

ARMATURE ET ÉQUILIBRES TERRITORIAUX P.14

P.23

2 DÉMOGRAPHIE ET MODES DE VIE

LA DÉMOGRAPHIE P.24

HABITAT P.33

L'OFFRE ET LE MAILLAGE TERRITORIAL EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES P.45

MODES DE CONSOMMATION ET OFFRE COMMERCIALE P.51

LES MOBILITÉS ET L'OFFRE DE TRANSPORT P.59

P.63

3 DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET RÉPARTITION DES RICHESSES

PORTRAIT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE P.64

LE FONCIER ET L'IMMOBILIER ÉCONOMIQUE P.69

L'AGRICULTURE DANS LE SUD54 P.74

LA SYLVICULTURE P.79

LE TOURISME P.82

TRANSPORT DE MARCHANDISES ET LOGISTIQUE P.84

P.87

4 RESSOURCES DU TERRITOIRE FACE AUX ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET CLIMATIQUES

LE FONCIER ET PRÉSERVATION DES SOLS P.88

DÉVELOPPEMENT URBAIN ET FORMES URBAINES P.93

BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE P.98

PAYSAGE ET PATRIMOINE P.102

L'EXPOSITION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE P.105

LE PORTRAIT ÉNERGÉTIQUE P.109

• SCOT SUD54

DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE TERRITORIAL

• 6 ANNÉES DE MISE EN ŒUVRE ET LE CHOIX DE RÉVISER •

LE PROJET POLITIQUE

Approuvé en 2013, le projet politique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud54 vise à tirer parti des complémentarités territoriales avec :

- une ambition de développement économique rendue possible grâce au potentiel d'innovation, de culture, d'enseignement et de recherche du territoire ;
- une ambition de développement social avec une valorisation des atouts urbains, périurbains et ruraux, et un renforcement de l'accès aux services en tout point du territoire ;
- une ambition environnementale en organisant la réduction de la consommation du foncier (- 50 %), en préservant la trame verte et bleue et en mettant en valeur le potentiel agricole, sylvicole et naturel.

Le Syndicat Mixte de la Multipole Nancy Sud Lorraine est chargé de sa mise en œuvre depuis son approbation. Depuis 2013, il est un espace de coopération et de solidarité. Il accompagne les collectivités dans la traduction des objectifs et orientations inscrits dans le SCoT Sud54.

| Après 6 ans, des dynamiques favorables ont été mises en place

La mise en place d'actions de coopérations territoriales adossées au SCoT Sud54 a incontestablement donné une autre dimension au projet de territoire et permis de dépasser le statut de simple règle d'urbanisme. Une montée en gamme progressive des projets de PLU, PLUi a pu être constatée. Les efforts doivent se poursuivre et les territoires doivent avancer vers une conscience plus aboutie de la dimension intercommunale du projet de territoire.

Le SCoT Sud54 a également conduit à une prise de conscience des interrelations entre la Métropole, les autres pôles urbains et les territoires ruraux et périurbains environnants. Il a permis une sensibilisation et une acculturation aux enjeux d'un urbanisme plus durable.

Le SCoT Sud54 est en cela une scène essentielle de dialogue interterritorial.

Le bilan de 6 années de mise en œuvre met en avant de nombreuses orientations efficaces qui ont permis d'encadrer les projets locaux comme les orientations sur les continuités écologiques, le renouvellement urbain et la consommation d'espace.

LE CHOIX DE RÉVISER

| La 1^{re} révision du SCoT Sud54

Au regard des enjeux du territoire mis en lumière à la suite de l'analyse des résultats de l'application du SCoT en vigueur pour la période 2013-2019 démontrant la nécessité de réajuster le projet de territoire ; des nouvelles dispositions législatives issues des lois récentes ; de la nécessité pour le SCoT Sud54 de se mettre en compatibilité ou de prendre en compte les documents et schémas de rang supérieur et de la nécessité de transposer les dispositions pertinentes de la nouvelle Charte du Parc Naturel Régional de Lorraine (PNRL) sur 36 communes, les élus ont décidé d'engager la première révision du SCoT en décembre 2019.

| Les objectifs de la révision du SCoT Sud54

Les élus du territoire du Sud54 souhaitent revisiter la stratégie d'aménagement définie dans le SCoT Sud54 approuvé en 2013, sans remettre en cause les principes fondateurs et en s'appuyant sur les acquis des coopérations territoriales développées depuis 2013 à travers le Syndicat Mixte de la Multipole Nancy Sud Lorraine. Ainsi, ils souhaitent faire évoluer leur SCoT et définir de nouvelles orientations pour :

- **Définir les grands enjeux du territoire à 20 ans et adapter le SCoT Sud54 à ces enjeux stratégiques.**
- **Revisiter ou approfondir certaines thématiques** et notamment réévaluer l'ambition démographique et les objectifs de logements à produire ; consolider l'armature territoriale multipolaire du territoire et les fonctions des pôles structurants ; confirmer la priorité donnée à la mobilité durable et aux aménagements multimodaux nécessaires à une meilleure organisation des transports ; poursuivre la politique de préservation du foncier qui vise à limiter l'étalement urbain et définir les objectifs de modération de la consommation foncière par secteurs géographiques dans le DOO, en corrélation avec les possibilités de renouvellement urbain et les objectifs de densité minimale ; prendre en compte les mutations des pratiques de consommation et l'enjeu de reconquête des centralités ; et réévaluer la stratégie foncière de développement économique en corrélation avec la politique de préservation du foncier.
- **Renforcer le volet lutte contre le changement climatique du SCoT Sud54** et notamment permettre la transition énergétique ; intégrer le Projet Alimentaire Territorial et élaborer une cartographie des enjeux agricoles et alimentaires dans le SCoT Sud54 ; adapter l'armature des continuités écologiques au regard du changement de périmètre du volet Trame Verte et Bleue du Schéma Régional d'Adaptation au Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Grand Est ; concevoir l'aménagement des espaces pour tous les usages (habitat, économie, commerce, espaces publics, infrastructures, etc.) dans une approche de gestion du risque, de résilience ainsi que de performance environnementale.
- **Adapter l'outil SCoT Sud54, pour rendre son application plus pratique et plus efficiente à l'échelle des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)** en matière d'habitat, d'accueil d'activités économiques et de modération de la consommation foncière.
- **Renforcer la dimension intégratrice du SCoT Sud54** par la mise en compatibilité ou la prise en compte des plans, programmes et schémas.
- **Actualiser l'ensemble des documents du SCoT Sud54**
- **Doter le Sud54 d'un document conforme aux exigences législatives** et prendre en compte toutes les autres évolutions qui pourraient intervenir durant la durée de la révision.

ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS, QUELS DEFIS ?

Les territoires du Scot 54 doivent et devront faire face à plusieurs défis dont les réponses apportées sont et seront autant de transformations nécessaires. Le SCOT accompagne les territoires dans les défis liés au changement climatique, aux menaces sur la gestion des ressources naturelles, énergétiques et alimentaires, à l'éffritement des modèles économiques traditionnels, etc. L'accroissement de ces phénomènes marque un changement de paradigme pour la transformation et la gestion des territoires.

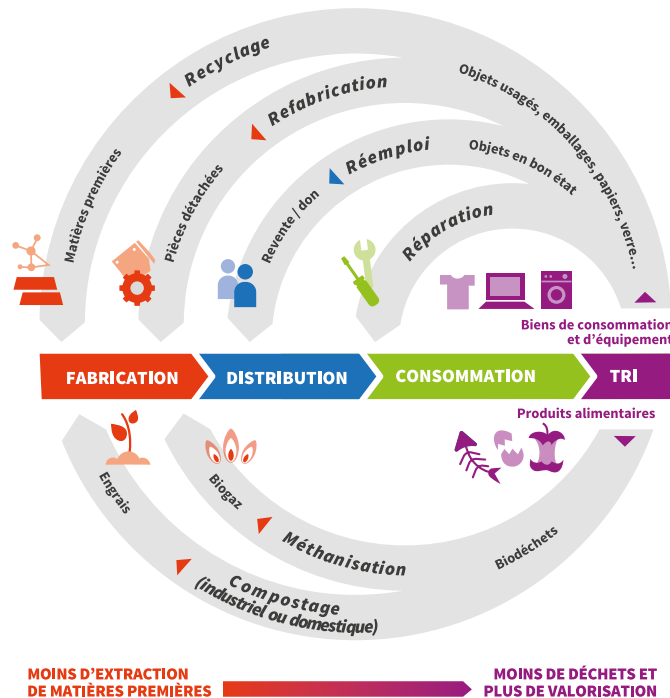
Pour faire face à ces défis écologiques, économiques et sociétaux la notion de « transition » qui exprime la nécessité d'un changement profond dans nos objectifs, nos pratiques et nos modèles. En matière d'aménagement du territoire et de développement local, cette question concerne de multiples domaines comme la conception des aménagements, le rapport à la nature, les circuits alimentaires, la gestion des déchets, l'organisation des lieux de vie, la prospective, la planification, etc.

La transition économique

Un 1^{er} enjeu, celui de l'économie circulaire. Elle consiste à produire des biens et des services en limitant l'utilisation des matières premières et d'énergies, tout en diminuant la production de déchets. Elle concerne tous les acteurs de la société : citoyens, entreprises, collectivités locales, etc.

Le défi est de déployer l'économie circulaire et responsable et d'accompagner les changements de comportements et de pratiques plus responsables.

L'ÉCONOMIE DE LA RESSOURCE : MOINS CONSOMMER, MIEUX PRODUIRE



LES 4 AXES STRATÉGIQUES DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

- Mieux produire (l'offre des acteurs économiques)
- Mieux consommer (la demande et le comportement du consommateur)
- Mieux gérer les déchets (la gestion des déchets).
- Mobiliser les acteurs

LES 7 PILIERS

- L'approvisionnement durable
- L'éco-conception
- L'écologie industrielle et territoriale
- L'économie de la fonctionnalité
- La consommation responsable
- L'allongement de la durée d'usage par le consommateur
- Le recyclage

LES 4 OPPORTUNITÉS

- Relocaliser l'activité et créer des emplois
- Moderniser et accroître l'attractivité des territoires
- Favoriser la résilience des territoires et stimuler l'approvisionnement durable
- Renforcer les liens interentreprises et entre les entreprises et les collectivités

La transition numérique des entreprises et des territoires et de l'action publique

Le développement et la compétitivité des territoires et de leurs activités sont très fortement conditionnés aujourd'hui à la transition numérique des entreprises. En effet, le secteur numérique contribue à soutenir l'innovation dans les territoires, la digitalisation des entreprises permet de faire émerger des marchés locaux susceptibles d'aider les start-ups, les TPE et PME numériques à se développer, etc. Il s'agit donc d'accélérer la transition numérique des entreprises, des secteurs traditionnels de l'économie et de l'artisanat, de l'industrie et administration 4.0, développement de l'Intelligence Artificielle (IA).

La transformation numérique des territoires et de l'action publique constitue aussi un défi majeur pour les collectivités territoriales. Il s'agit donc d'accompagner le développement

et la structuration de l'économie numérique dans les territoires (fab-lab, espaces de coworking, développement de pôles numériques, etc.) et de développer l'offre de services numériques (déploiement d'outils de la mobilité servicielle, développement des équipements numériques dans les établissements scolaires, dématérialisation des services numériques, etc.)

La couverture des territoires en très haut débit constitue un préalable au déploiement d'une économie et des usages numériques. Ainsi, la Région Grand Est mène une politique de déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné sur l'ensemble de son territoire à travers un plan d'investissement ambitieux pour permettre une couverture intégrale du territoire en très haut débit.

La transition écologique

Changement climatique, déclin de la biodiversité, pollution de l'air, etc. Les scientifiques du monde entier alertent sur les périls qui menacent l'avenir de notre planète sur le plan écologique. Ils mettent l'humanité au défi d'inventer rapidement de nouveaux modèles de développement et d'aménagement qui ne compromettent pas la capacité des générations futures à satisfaire leurs besoins.

Dans les territoires peuvent émerger des solutions concrètes et la transition écologique constitue une réelle opportunité en terme de créations de richesses, d'attractivité, d'aménagement et de dialogue.

Quels sont les enjeux de la transition écologique ?

Le changement climatique

Face au défi climatique, les territoires s'engagent pour réduire leurs émissions des gaz à effet de serre et élaborent des stratégies et des programmes d'actions. Les efforts doivent se poursuivre, notamment en renforçant les actions d'atténuation au changement climatique ; en développant

une culture du risque lié au changement climatique et d'évolution des comportements en matière de préservation des ressources ; en adaptant les activités et systèmes aux impacts du changement climatique dans l'aménagement du territoire pour en améliorer la résilience.

La biodiversité

En dépit des actions de protection, la biodiversité est soumise à de fortes pressions et menaces. Et les pertes de biodiversité se poursuivent. Sa préservation et sa reconquête reste donc une priorité. Le SRADDET de la Région Grand Est fixe comme objectif de restaurer 3 % des continuités écologiques par an et 100 % des aménagements en cohérence avec ces dernières.

La pollution de l'air

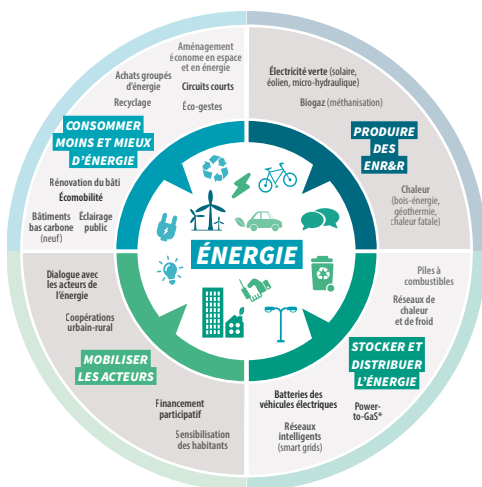
Malgré une tendance à l'amélioration de la qualité de l'air au cours des vingt dernières années, la pollution atmosphérique représente aujourd'hui un sujet de préoccupation majeur pour les citoyens et un enjeu socio-économique souvent sous-estimé.

Les déchets

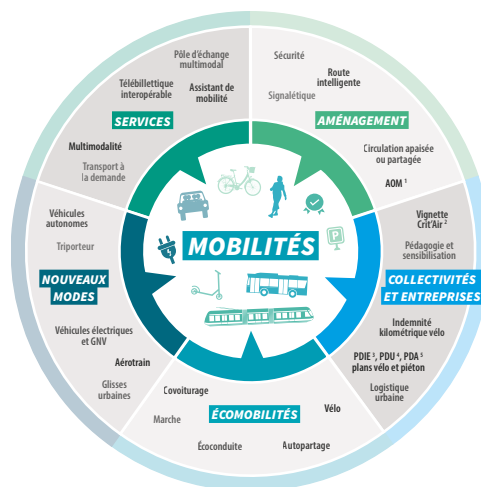
Les enjeux sont de produire avec moins de ressources non renouvelables et de donner une 2^{ème} vie aux produits, matériaux et objets jetés.

4 leviers dans les territoires pour répondre aux enjeux de la transition écologique

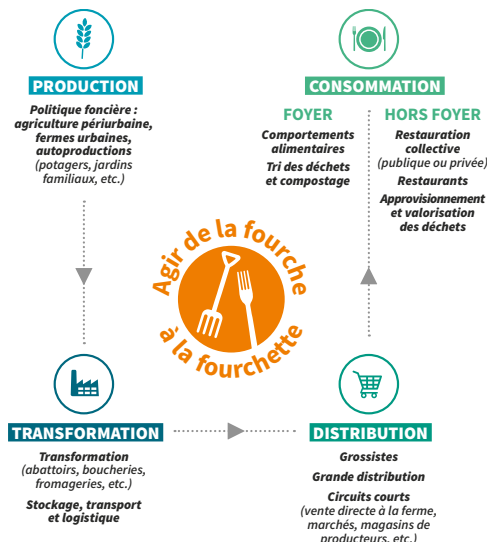
► L'énergie, 1^{ère} responsable du changement climatique



► Les mobilités : vers de nouvelles pratiques de déplacement



► L'alimentation, un axe clé de la transition écologique



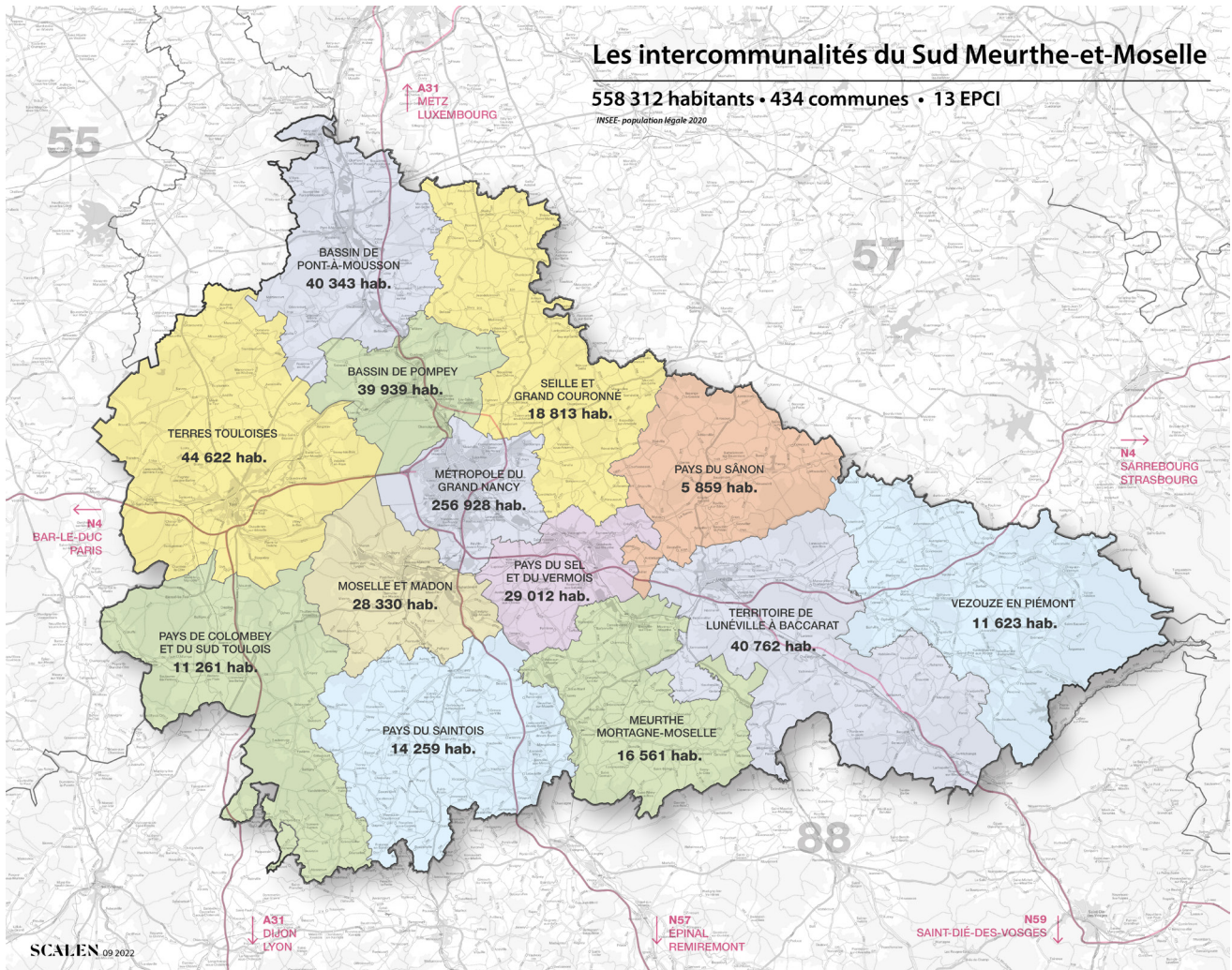
► Les déchets, des ressources à valoriser

Le principal levier, celui de l'économie circulaire

1 ORGANISATION ET ÉVOLUTION INSTITUTIONNELLE

TERRITOIRE DU SUD54 EN 2020

13 EPCI - 434 COMMUNES - 3 838 KM² - 561 515 HABITANTS



2013 – 2020 : d'importantes évolutions dans l'organisation territoriale

Six années suivant l'approbation du SCoT en décembre 2013 marquées par d'importantes évolutions :

- La refonte de la carte des intercommunalités en 2014 et 2017 ;
- Le retrait du périmètre de la Communauté de communes du Mad et Madon du périmètre SCoT Sud54 suite à sa fusion avec la Communauté de communes du Val de Moselle en 2017 pour former la Communauté de communes du Chardon Lorrain, intégrée au SCoT de l'agglomération messine ;
- La création de la Métropole du Grand Nancy en 2016 ;
- Le développement des compétences intercommunales ;
- La création de la Région Grand Est en 2015.

> Des conséquences sur les objectifs territorialisés du SCoT.

8 ANS D'ÉVOLUTIONS EN CHIFFRES (périmètre actuel)

De 438 à 434 communes

De 25 à 13 EPCI

1 Métropole

12 Communautés de communes

De 560 210 à 558 312 habitants

POSITIONNEMENT RÉGIONAL, ACCESSIBILITÉ, INFRASTRUCTURES

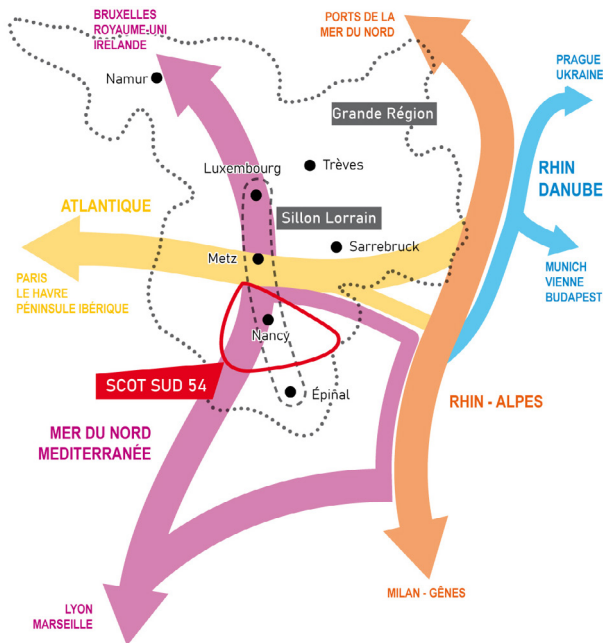
Un territoire d'interface à la croisée de flux internationaux

Un territoire :

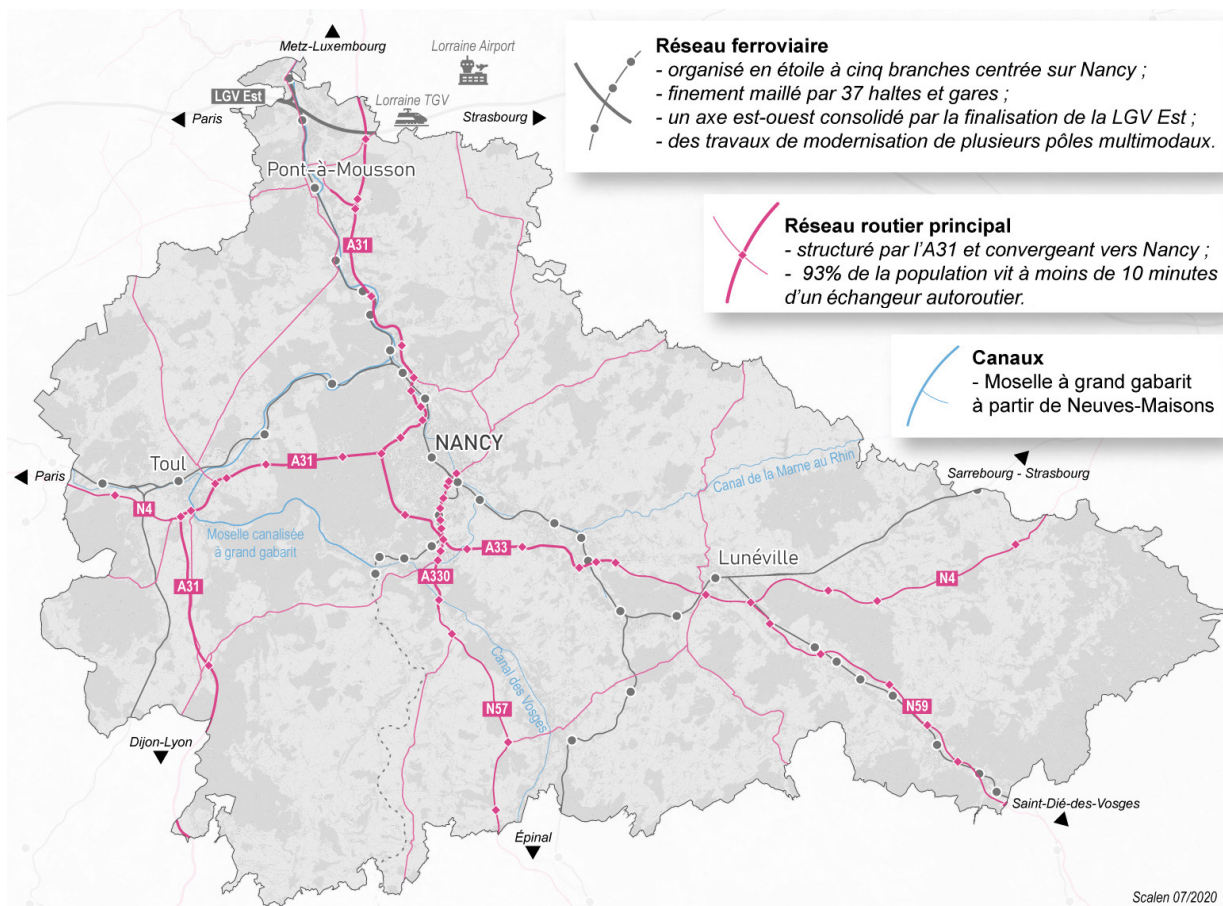
- Inscrit au cœur de la Lorraine ;
- Amarré au Sillon Lorrain ;
- Partie prenante du vaste espace de coopération transfrontalière de la Grande Région.

Une position :

- Au carrefour de deux corridors européens, faisceaux d'infrastructures multimodales denses et modernes ;
- Entre les espaces moteurs de l'Europe (région parisienne, vallée du Rhin, Benelux) et des espaces de faible densité touchés par des dynamiques fragiles (diagonale du vide).



Des réseaux de transport structurants



| Grands projets d'équipements de transport

La position stratégique du territoire est confortée par la présence de grandes infrastructures de transports.

Dans le Sud54, plusieurs grands projets d'équipements de transport sont en réflexion ou en cours de réalisation afin d'améliorer l'accessibilité au territoire :

- Le projet A31bis encore en réflexion sur les sections concernant le territoire, pour répondre au risque de saturation ;
- La gare d'interconnexion de Vandières ;
- La modernisation de la ligne Épinal-Belfort ;
- La ligne 14 Nancy-Merrey sur laquelle d'importants travaux seront réalisés afin de permettre à la circulation de reprendre par un opérateur privé ;
- L'amélioration des liaisons routières vers l'Alsace et la Suisse, en particulier le passage en 2X2 voies du dernier tronçon de 8 kilomètres sur la N4 entre Gogney (Meurthe-et-Moselle) et Saint-Georges (Moselle) ;
- L'autoroute ferroviaire fret Nord/Sud et la liaison Saône-Moselle sont également identifiées comme des aménagements majeurs pour le devenir du territoire.

Afin de faire avancer ces projets de manière partenariale, aux côtés d'autres projets localisés ailleurs en Lorraine, un Grenelle des Mobilités a été engagé en juillet 2019 à l'initiative conjointe de la Région Grand Est et du Pôle métropolitain européen du Sillon Lorrain. Ainsi, une réflexion collective est menée entre les acteurs de la mobilité et les instances publiques sur les causes et les impacts des flux de déplacements et sur les réseaux de transports, à l'échelle du territoire lorrain et de ses frontières. L'ambition de ce Grenelle est de bâtir une vision partagée des mobilités en Lorraine en associant l'ensemble des acteurs concernés à la réflexion. Le Grenelle s'articule avec

la nécessaire démarche partenariale à mettre en œuvre à la suite de la concertation publique menée sur le projet A31bis.

Les axes de réflexion du Grenelle intègrent une dimension européenne (Eurocorridors, programmes opérationnels européens, association d'acteurs des pays voisins, débouché Sud) et ont permis de produire un socle de connaissances consolidé par un important travail d'enquête auprès des territoires et de compilation des données existantes. La poursuite de la démarche visera à débattre sur plusieurs grands chantiers pour lesquels une meilleure coordination entre les acteurs est identifiée et ce, afin de développer des mobilités quotidiennes plus partagées et plus centrées sur les services, l'innovation, la coopération et la multimodalité. Le Grenelle pourra faire émerger une amélioration de l'accessibilité, un développement de services (télétravail, etc.), ou encore multiplier les expérimentations innovantes. La réalisation de ces projets permettrait à terme de conforter la position stratégique du territoire du Sud54.

En débat notamment :

- Le réseau express métropolitain et l'irrigation du territoire en appui sur les gares ;
- L'harmonisation des services de mobilité et l'accompagnement des personnes fragiles ;
- Le développement des mobilités douces du quotidien ;
- La voiture partagée (covoiturage, autopartage) ;
- La mise en œuvre d'un schéma de mobilité transfrontalier ;
- La coopération et le financement en matière de fret et de logistique.

• POSITIONNEMENT RÉGIONAL, ACCESSIBILITÉ, INFRASTRUCTURES •

LES TENDANCES À RETENIR

- **Un territoire d'interface à la croisée de flux internationaux au carrefour de deux corridors européens.** Le Sud54 (comme la Lorraine) reste un espace de transit dépendant de facteurs externes.
- **Un réseau routier confronté à une constante augmentation du trafic journalier.** Cela produit un phénomène récurrent une congestion aux heures de pointe, notamment aux entrées de l'agglomération nancéienne (156 000 véhicules entrent chaque jour dans la Métropole).
- **Une importante superposition de flux de tous types (transit, échange, local, personnes et marchandises) qui rend complexe l'analyse et les réponses à proposer, en particulier sur l'A31.**
- **Une absence préjudiciable de débouchés ferroviaire et fluvial vers le sud.** Cette situation s'est renforcée depuis 2019 et pour 5 ans par la perte des liaisons TGV quotidiennes Nancy – Lyon via Dijon au profit d'une liaison via Marne-la-Vallée, en raison de travaux réalisés en gare de Lyon Part-Dieu.

LES ENJEUX

Des enjeux identifiés en 2013 toujours à l'œuvre mais de plus en plus prégnant

- **L'inscription du Sud54 dans les dynamiques européennes de captation des flux et la rattachement des espaces périphériques du Sud54 à la dynamique métropolitaine régionale** Le développement du Sud54 relève grandement de sa capacité à s'inscrire dans les dynamiques européennes en captant leurs flux. Il en va de même en interne, concernant le rattachement des espaces périphériques à la dynamique métropolitaine régionale.
- **Agir sur la congestion des axes stratégiques, en particulier l'A31 aux abords de l'agglomération nancéienne.** L'A31 connaît des difficultés structurelles et peine de plus en plus à supporter son trafic. Sur le territoire du Sud54, les deux pistes étudiées pour l'A31 bis (barreau Toul / Dieulouard ou aménagement sur place) n'ont pu emporter l'adhésion d'une partie suffisante des acteurs locaux pour pouvoir être proposées à la poursuite des études et à l'enquête publique. Aussi, début 2020, la DREAL Grand-Est a proposé de relancer une démarche partenariale pour étudier les solutions alternatives à un nouvel aménagement autoroutier. Cette démarche a abouti à la volonté commune d'améliorer les conditions de trafic par la modernisation de l'actuelle A31 accompagnée d'un travail sur la réduction des causes du trafic et en développant des solutions multimodales performantes.
- **L'amélioration des liaisons inter régionales depuis Nancy vers Dijon et Belfort pour éviter que le Sud de la Lorraine ne se transforme en impasse ferroviaire.** L'amélioration des liaisons inter régionales entre Nancy, Dijon et Belfort ou la liaison avec la LGV Rhin-Rhône sont des leviers à actionner, en lien avec la Région et la SNCF pour éviter que le Sud de la Lorraine ne se transforme en impasse ferroviaire.

L'ARMATURE TERRITORIALE

CE QUI FAIT L'ARMATURE DU SUD54

- Les différentes polarités qui maillent le territoire (agglomérations, villes et bourgs principaux lieux d'emplois et de services) ;
- Les bassins de vie imbriqués qu'elles structurent par leur influence (bassins d'emplois, rayonnement des équipements et services ; aires de chalandise des commerces, etc.) ;
- Les relations que ces espaces entretiennent entre eux à travers leurs échanges (trajets domicile-travail, migrations résidentielles, solidarités et coopérations, etc.).

UNE ARMATURE MULTIPOLAIRE ET ÉQUILBRÉE

6 niveaux de polarités caractérisés par des fonctions qui les individualisent et les différencient (résidentielle, économique, offre de service...) :

La Métropole du Grand Nancy en tête de réseau de l'armature territoriale du Sud54 ;
Une organisation urbaine en double trépied autour de la Métropole du Grand Nancy :

- Trois **agglomérations-relais** (Pont à Mousson, Lunéville et Toul) ;
- Trois **pôles urbains d'équilibre** (les bassins de Pompey/Frouard, Saint-Nicolas/Dombasle et Neuves-Maisons) ;

Un maillage fin des territoires périurbains et ruraux par ;

- Le **pôle urbain de Baccarat** ;
- 15 **bourgs-centres** aux profils différenciés ;
- 25 **bourgs de proximité**.

DES ÉQUILIBRES MAINTENUS MAIS UNE ARMATURE PRÉSENTANT DES FRAGILITÉS

Aujourd'hui, plusieurs phénomènes liés à la périurbanisation et à l'étalement urbain tendent à fragiliser l'armature et à affaiblir les polarités en permettant un renforcement encore trop important du poids démographique des espaces périurbains ou ruraux non structurants, au détriment des polarités.

POLARITÉS (TOUTES CONFONDUES) :

97 communes, 469 500 habitants, 84 % de la population du Sud54, stagnation entre 2006 et 2019 (0,6 %).

NON POLARITÉS :

337 communes, 86 332 habitants, 16 % de la population du Sud54, augmentation entre 2006 et 2019 (+ 4,9 %).

À moyen terme, les conséquences de cet affaiblissement pourraient être préjudiciables pour l'ensemble du territoire : réduction et émiettement de l'offre de service, augmentation des déplacements quotidiens et allongement des distances, dépendance accrue à la voiture, paupérisation des ménages les plus fragiles (urbains ou ruraux), consommation accrue d'espaces agricoles et naturels, etc.

Aussi, le maintien du dynamisme des polarités par leur renforcement au sein de l'armature représente un enjeu essentiel pour toutes les thématiques (développement résidentiel et économique, équipements et services, commerces, transport et déplacements, etc.) et toutes les échelles du territoire Scot Sud54.

COMMENT SE CARACTÉRISENT LES POLARITÉS ?

Plusieurs composantes permettent d'identifier, de caractériser et de hiérarchiser les polarités du Sud54.



Démographie

Concentration de la population et des ménages.



Économie

Concentration des emplois, répartition par secteur d'activité, spécialisation dans un secteur, concentration des emplois très qualifiés, etc.



Équipements, services et commerces

Concentration d'équipements et services (santé, enseignement, culture et loisirs, administration, etc.) et de commerces, pouvoir structurant et rayonnement à différentes échelles (locale, bassin de vie, région, etc.).



Mobilité

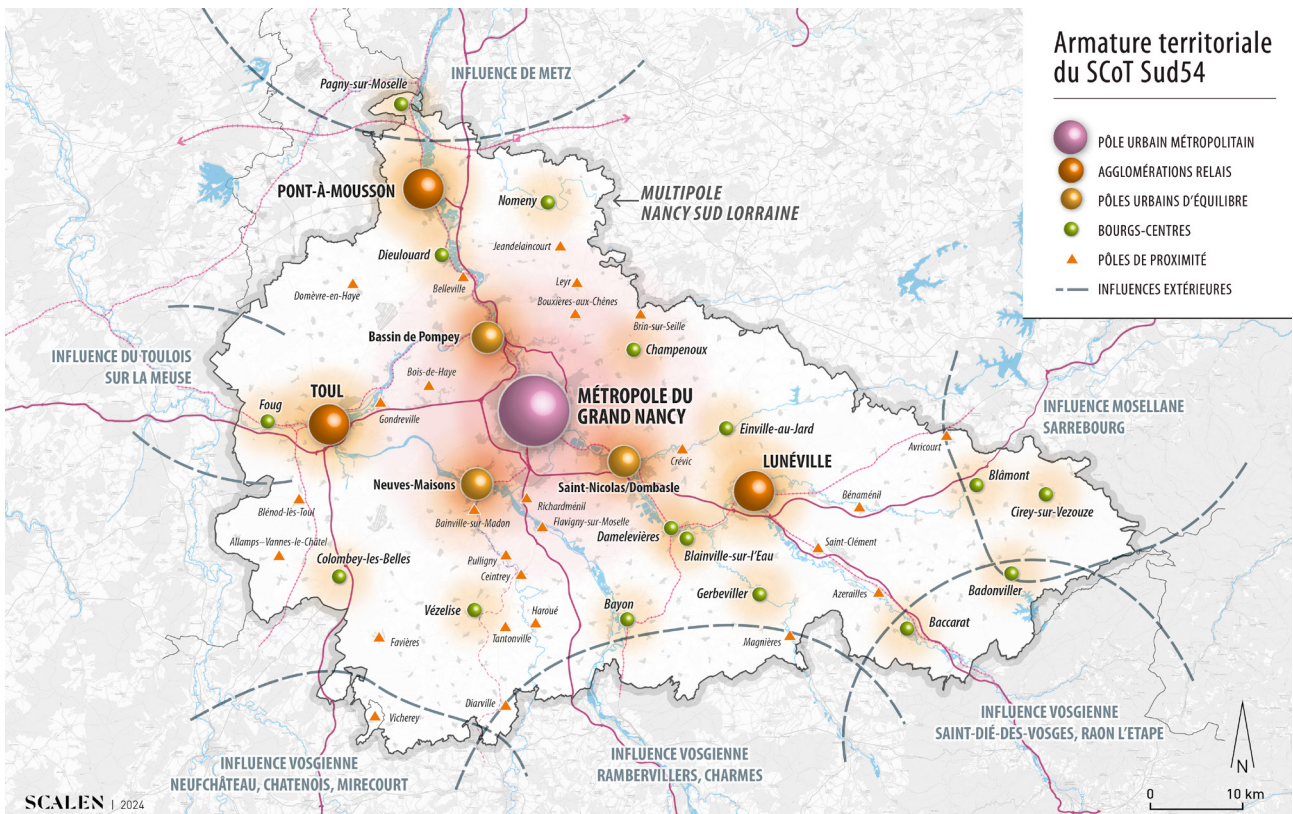
Présence et qualité des infrastructures et réseaux de transport collectif (gares ou haltes ferroviaire, réseaux de transport urbain, etc.).



Habitat

Présence d'un parc d'habitat social ou de logements adaptés aux besoins spécifiques des différents publics.

► Une armature urbaine multipolaire



MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

Un rayonnement au-delà de son bassin de vie

Le premier pôle du Sud54 avec une concentration de la population, de l'emploi et de l'habitat.

L'unique agglomération assurant une offre métropolitaine avec des fonctions de commandement des administrations nationales et régionales, des équipements structurants de rayonnement métropolitain.

Une agglomération de taille plutôt modeste à l'échelle européenne, avec un périmètre institutionnel étroit par rapport à son aire d'influence.

Les tendances pour la Métropole du Grand Nancy



| Démographie

- Une démographie qui s'érode, un vieillissement marqué des communes pavillonnaires du Sud et de l'Est de l'agglomération.
- Un nombre de personnes par ménage qui continue de diminuer, plus rapidement dans les communes de 2^e et 3^e couronnes (vieillissement), et un nombre de ménages familiaux globalement en baisse.



| Mobilité

- En 2019, la Métropole du Grand Nancy reste le cœur structurant des mobilités du territoire.
- Les parts modales de la marche (12,1 %) et des transports en commun y sont importantes (18,5 %). Le développement récent de l'usage du vélo (3,3 %) génère des conflits d'usage sur l'espace public, notamment avec les déplacements en voiture individuelle (65,7 %).
- Ces flux à destination de la Métropole du Grand Nancy depuis les territoires voisins sont essentiellement motorisée et contribuent à générer des problèmes de congestion au niveau des infrastructures en entrée d'agglomération.
- Le réseau de transport en commun est en cours de réorganisation avec le projet autour de la ligne 1, structurant le réseau de l'agglomération. Ce projet nécessite une coordination au niveau du Sud54.
- L'offre ferroviaire limitée vers le Sud (Dijon, Lyon, Belfort) limite la possibilité de générer un report modal de la voiture vers le train.



| Habitat

- Environ 10 000 nouveaux logements entre 2006 et 2016 en adéquation avec les objectifs de son PLH. Production concentrée à plus de 75 % sur Nancy et les communes voisines de la première couronne.
- Environ 7 000 nouveaux logements ont été construits entre 2013 et 2019 en cohérence avec les objectifs du SCoT de concentrer la production de logements à Nancy (l'agglomération nancéienne concentre 65 % des constructions de logements du Sud54).
- Un marché difficile d'accès pour les primo-accédants et une offre neuve orientée vers les produits de défiscalisation et les petites surfaces.
- La Métropole du Grand Nancy comporte un nombre d'appartements supérieur au nombre de maisons (73 % d'appartements) alors que ce pourcentage atteint 50 % à l'échelle du Scot Sud54.



| Économie

- Un emploi à la baisse depuis 2013 surtout pour l'industrie et le tertiaire marchand (services, commerces).
- Le bassin d'emploi du Sud54 est polarisé par la Métropole du Grand Nancy (59 % des emplois) qui se caractérise par le poids de l'emploi public dans l'administration publique, dans l'enseignement supérieur, dans la santé et l'action sociale. L'emploi industriel se démarque par un fort recul (- 6,5 % entre 2013 et 2019).

TROIS AGGLOMÉRATIONS-RELAIS

En lien étroit avec leurs bassins de vie

Les agglomérations de Pont-à-Mousson, Lunéville et Toul structurent fortement leurs territoires proches par leur niveau d'équipement et de services supérieur.

Une large gamme d'équipements et de services de la gamme de niveau intermédiaire, supérieure et de proximité répondant aux besoins du quotidien.

Des zones d'activités commerciales qui complètent, et concurrencent parfois, l'offre commerciale de centre-ville.

Les tendances pour les agglomérations relais



Démographie

- Une population globalement en baisse sur la période 2013-2019 (- 6,7 % pour l'agglomération-relais de Lunéville et - 2,4 % pour l'agglomération-relais de Toul). Seule l'agglomération-relais de Pont-à-Mousson connaît une stabilité sur la période 2013-2019 (- 0,5 %).
- Une évolution qui cache des contrastes entre villes-centres à la démographie atone et les communes voisines en croissance. Cette évolution témoigne d'un desserrement résidentiel de ces agglomérations depuis les villes centres vers les communes voisines.
- Une population en vieillissement rapide, en particulier dans les communes voisines des villes centres.



Mobilité

- Des agglomérations-relais qui structurent les déplacements sur de petits bassins de mobilité (plus fortement à Lunéville moins pour Pont-à-Mousson multipolarisée par Metz et Nancy). Des échanges importants avec le Grand Nancy, notamment pour Toul et parfois les territoires voisins (Toul et Pont-à-Mousson avec la Meuse et Metz).
- Des réseaux de transport urbains qui se structurent mais cette offre reste peu compétitive par rapport à l'automobile individuelle. Les usagers des transports collectifs correspondent surtout à des publics captifs non motorisés (scolaires, personnes âgées...).
- L'offre ferroviaire stagne voire diminue alors que les tarifs des TER ont tendance à augmenter, ce peut atténuer le report modal de la voiture vers le train ou avoir l'inverse : pousser les usagers du train à utiliser leur voiture.



Habitat

- Environ 700 nouveaux logements entre 2013 et 2019, produits majoritairement au sein des villes-centre sauf pour Toul. Les communes périphériques construisent proportionnellement plus de logement.
- Le rythme de construction de nouveaux logements ralentit depuis les années le début de la décennie 2010.
- Les opérations de logements individuels demeurent majoritaires, le marché n'est plus en capacité de produire des opérations de logements collectifs sans soutien public (bailleurs ou opérations sous maîtrise d'ouvrage public).
- Un décalage entre la structure du parc de logements constitué de grands logements et la petite taille des ménages.
- Un taux de vacance élevé dans certaines villes-centres (Lunéville) et en progression depuis 2011. Des communes pavillonnaires voisines voient également la vacance augmenter.
- Des villes-centre confrontées à d'importants besoins d'adaptation et de réhabilitation du parc de logements (plus de 50% voire 60 % des logements ont été construits avant toute réglementation thermique).



Économie

- Un tissu économique encore marqué par l'industrie qui expose ces polarités à une baisse importante du nombre d'emplois (déindustrialisation). En 2019, le taux d'emploi des ouvriers dépasse les 20 %.
- Un taux de chômage élevé dans les villes-centres et à la hausse entre 2011 et 2016 (sauf pour Pont-à-Mousson). Contraste fort sur cet indicateur avec les communes voisines (jusque 10 points d'écart).
- Un important potentiel de renouvellement urbain par ses friches économiques.

TROIS PÔLES URBAINS D'ÉQUILIBRE

En appui de l'agglomération nancéienne

Des bassins issus du développement industriel de la fin du XIX^e siècle, prolongeant l'agglomération nancéienne au Nord, à l'Ouest et au Sud et ayant connu de profondes mutations économiques à la fin du XX^e siècle.

Des polarités constituées en réseaux de centralités assurant un rôle d'articulation entre l'agglomération nancéienne et les territoires périurbains et ruraux.

Une économie s'appuyant sur des activités renouvelées et sur une offre de services et d'équipement diversifiée.

Les tendances pour les pôles urbains d'équilibre



Démographie

- Une population en baisse entre 2013 et 2019 après une phase de stagnation entre 1960 et 2013.
- Des dynamiques contrastées entre pôles urbains d'équilibre et entre communes plus ou moins urbanisées et contraintes dans leur développement/renouvellement par les risques et la topographie.
- Le Grand Nancy est le premier territoire d'origine des nouveaux arrivant.



Économie

- Comme pour les agglomérations relais, la structure économique des territoires encore marquée par l'industrie les expose à une baisse du nombre d'emplois. La hausse des emplois du secteur tertiaire ne compense pas les pertes de l'emploi industriel et du secteur de la construction.
- Un potentiel important de friches économiques et ferroviaires.



Mobilité

- Des déplacements quotidiens nombreux avec la Métropole du Grand Nancy (37 % des déplacements du Sud54 réalisés entre les bassins et la Métropole), témoignant d'une interdépendance économique et fonctionnelle (intégrant les loisirs, études, travail) forte entre ces territoires.
- Une voiture majoritaire dans les déplacements mais des pratiques de mobilité plus « urbaines » avec un taux de motorisation inférieur aux ménages des secteurs périurbains et ruraux et une pratique des transports en commun plus élevée.



Habitat

- Un développement résidentiel récent est souvent caractéristique des territoires périurbains. La dynamique de création de nouveaux logements est contrastée, globalement plus forte dans les communes les moins urbaines des pôles.
- Une production de logements parfois en deçà des objectifs des anciens PLH (bassin de Pompey) et une construction neuve au ralenti et portée quasi exclusivement par l'habitat individuel.
- Des transactions dans l'ancien qui dominent l'ensemble des marchés et un marché du neuf très réduit voire inexistant sur certains secteurs.
- Un marché au niveau de prix accessible en particulier pour les primo-accédants originaires du Grand Nancy. Un marché locatif privé accessible et jouant un rôle social.
- Une vacance encore contenue mais qui tend à augmenter surtout dans les logements anciens de faible qualité. Un parc de logements relativement ancien, concentré dans certains quartiers avec d'importants besoins d'adaptation et d'amélioration. Des problématiques d'habitat indigne et de copropriétés fragiles plus marquées sur Saint-Nicolas/Dombasle/Varangéville.
- Un décalage entre le parc de logements et l'évolution de la structure des ménages de plus en plus petits.
- Une fragilité de l'occupation du parc social dans certains quartiers en politique de la ville (bassin de Pompey) et des efforts engagés en matière de réhabilitation du parc.
- Des politiques d'habitat intercommunales qui se structurent (3 PLH en cours) et des actions pour améliorer le parc privé (PIG sur CCBP+ OPAH-RU CCSV). Des besoins en logements estimés entre 150 et 230 logements/an par les PLH.

BACCARAT ET 15 BOURGS-CENTRES

Structurant de petits bassins de vie

Pour la majorité des bourgs : un semis urbain largement hérité de l'Antiquité ou du Moyen Âge (présence de vestiges d'un château fort ou d'une maison forte).

Des polarités structurant de petits bassins de vie et fournissant une offre de services et d'équipements de proximité.

Baccarat : une polarité structurant un important bassin d'emplois rural et située à un niveau intermédiaire entre les pôles urbains d'équilibre et les bourgs-centres.

Un rayonnement et une capacité de polarisation variant fortement d'un bourg centre à l'autre et selon leurs profils :

- 5 bourgs urbains partageant une histoire industrielle marquant leur économie, un poids démographique important (> 3000 habitants) et une gamme de services et d'équipements développée.
- 10 bourgs ruraux variant entre 1 000 et 2 000 habitants et disposant d'un moindre niveau d'équipements.

Les tendances pour les bourgs-centres



| Démographie

- Dynamiques démographiques très contrastées entre bourgs-centres situés dans ou au voisinage immédiat du Sillon Mosellan et attractifs d'un point de vue résidentiel (accessibilité à l'emploi et offre de services). Et les bourgs-centres plus ruraux de l'Est - Sud du territoire en déclin parfois marqué.
- La population des bourgs-centres est vieillissante. Entre 2013 et 2019, le taux de mortalité est au-dessus de la moyenne du Scot avec 12 % (9 % à l'échelle Sud54).



| Mobilité

- Des bourgs-centres dont les ménages sont caractérisés par un fort taux de motorisation des (85 %). Le taux de motorisation des ménages est moins élevé dans les bourgs-centres de l'Est Lunévillois, traduisant une plus grande précarité économique des ménages et des besoins plus importants en matière de transports publics.
- L'usage de la voiture des actifs pour se rendre au lieu de travail (73 %) est moins élevée dans les bourgs-centres dotés d'une gare accessible proposant une offre cadencée.



| Habitat

- La vacance est élevée dans les bourgs-centres ruraux de l'est du territoire, plus habituelle ailleurs mais concentrée dans les centres-anciens. Une tendance à la hausse globale de la vacance et un parc ancien très présent avec d'importants besoins d'adaptation et d'amélioration.



| Équipements, services et commerces

- Les disparités importantes identifiées en 2013 dans l'offre de service entre bourgs-centres sont toujours persistantes. Vézelize, Bayon, Badonviller disposent d'une gamme quasi-complète (plus de 20 équipements) tandis que ceux de Gerbéviller, Colombey-les-Belles, Nomeny et Blâmont apparaissent moins diversifiés (moins de 20 équipements).
- Le profil commercial et artisanal des bourgs-centres est moins marqué pour les bourgs-centres urbains (Pagny-sur-Moselle, Blainville, Foug, Champenoux...) situés à proximité des grandes polarités urbaines. La proximité de grands centres urbains (Nancy, PAM, Toul) qui captent l'essentiel des flux peut en partie expliquer cette situation.



| Économie

- Une baisse du nombre d'emplois productifs (industrie, construction), compensée dans certains bourgs-centres par la création d'emplois du secteur tertiaire non marchand, actant un basculement vers une structure économique présente (Pagny, Blainville-Damelevière, Vézelize, ...). Des bourgs-centres de l'Est du territoire qui continuent de perdre des emplois dans presque tous les secteurs d'activité.
- Des Indicateurs socio-économiques qui se dégradent sur certains bourgs-centres déjà fragilisés (forte hausse du chômage à Cirey-sur-Vezouze, Blâmont et Baccarat).
- Augmentation du nombre d'emplois dans les communes de Colombey-les-Belles, Einville-au-Jard et Nomeny.

25 PÔLES DE PROXIMITÉ

Une offre de premier niveau de services

Un semis de bourgs et de villages maillant les espaces ruraux et périurbains.

Des profils et des dynamiques différenciés selon leur proximité avec les polarités urbaines.

Les tendances pour les pôles de proximité



| Démographie

- Une dynamique démographique en croissance (+ 0,1 % par an entre 2013 et 2019) mais très contrastées et peu lisibles d'un pôle de proximité à l'autre.
- Un vieillissement de la population en moyenne plus rapide que dans le reste du Sud54.



| Habitat

- Une évolution du nombre de logements légèrement inférieure à la moyenne du Sud54 mais de fortes disparités entre pôles. Une augmentation de la vacance plus forte dans les pôles situés en milieu rural.



| Mobilité

- Un taux de motorisation très élevé (92 %)
- Un faible nombre de bourgs de proximité dotés d'une gare (Avricourt, Azerailles et Saint-Clément).



| Équipements, services et commerces

- Les pôles identifiés en 2013 en raison de la présence d'une offre structurante d'équipements et de services dite « du quotidien » (école maternelle ou élémentaire, agence postale, banque, crèche, boulangerie, boucherie, supérette ou épicerie, médecin généraliste, pharmacie) n'ont pas connu d'évolution significative de leur nombre d'équipements.
- Les dernières données disponibles (BPE2019) confirment les pôles identifiés dans leur vocation, à l'exception de deux communes :
 - Méréville, également identifiée comme pôle de proximité par l'Insee mais disposant d'une offre peu structurante (artisanat, restauration, loisirs) ;
 - Crévic, non identifiée par l'Insee et ne disposant pas d'une offre structurante.
- En outre, huit communes pourraient être ajoutées au maillage des bourgs de proximité : Lay-Saint-Christophe, Marbache, Saizerais, Richardménil, Ceintrey, Voinémont, Mont-sur-Meurthe et Somerville. Elles sont identifiées comme pôles de proximité Insee et disposent d'une offre du quotidien structurante.

ESPACES RURAUX ET PÉRIURBAINS

Des espaces prisés

Un espace défini en négatif des polarités, regroupant des communes périurbaines ou rurales faiblement structurantes : faibles densités de population et d'emplois.

Des situations différenciées, généralement en fonction de l'éloignement aux polarités urbaines et infrastructures de transport :

- un gain de population important pour les espaces ruraux de la Seille, du Saintois, du Vermois du Grand Couronné et de l'Ouest lunévillois ;
- un espace marqué par une baisse continue de la démographie et des difficultés sociales persistantes : l'Est Lunévillois.

En règle générale, absence de services et de commerces. Une présence ponctuelle dans les plus grandes communes, sans offre réellement structurante.

Les tendances pour les espaces ruraux et périurbains



| Démographie

- Entre 2013 et 2019, la dynamique démographique est à la hausse sur les communes non polarisées (périurbaines et rurales), malgré un ralentissement de la croissance sur les dernières années. Les secteurs de la couronne Lunévilloise, du Grand Couronné et de la Seille, du Sud Toulinois ont été les plus dynamiques portés par un solde naturel et migratoire positif. Seul le territoire de Vezouze en Piémont ne bénéficie pas de cette dynamique.
- La population vieillissante tend à quitter les communes non polarisées vers des communes disposant d'un niveau de service plus important et d'établissements adaptés.
- Si le solde migratoire explique cette croissance avec une part de jeune plus élevée que la moyenne du Sud54, le vieillissement de la population y est malgré tout plus rapide qu'ailleurs.



| Économie

- Baisse du nombre d'emplois mais moins forte qu'ailleurs, la destruction d'emplois productifs étant compensée par la création d'emplois du secteur tertiaire non-marchand.



| Mobilité

- L'utilisation de la voiture est importante et progresse entre 2013 et 2019, notamment pour les actifs résidants dans les communes périurbaines de l'axe Nancy et dans les communes de l'espace à dominante rurale.
- Le taux de motorisation des communes non polarisées dépasse les 96 % alors qu'il est de 67 % dans le Sud54.



| Habitat

- La hausse du nombre de logements y est proportionnellement plus rapide qu'ailleurs. Si entre 2006 et 2016 la majorité des nouveaux logements (66 %) se sont localisés dans les polarités (hors pôles de proximité), proportionnellement c'est dans les communes situées hors des polarités que le parc de logements a augmenté le plus vite (+ 16 % contre + 8 % pour les polarités).
- Entre 2010 et 2018, cette valeur est influencée par des projets de zones pavillonnaires dans les petites communes (Atton, Bainville-sur-Madon, Bayon, Bouxières-sous-Froidmont, Bulligny, Cirey-sur-Vezouze, Eulmont, Gondreville, Maizières, Xeulley, Pagny-Derrière-Barine, Pulligny, Saizerais, Sommerviller, Tonnoy).



| Équipements, services et commerces

- 1 commune sur 2 ne dispose d'aucun service du quotidien : communes fortement dépendantes de l'offre en services et équipements du quotidien des bourgs-centres.
- Présence de petits équipements sportifs (boulodrome, terrains de jeux...) ainsi qu'une forte représentation des services liés à l'artisanat du bâtiment. Ces activités sont en plein développement depuis 10 ans en lien avec le développement de l'auto-entreprenariat.
- Un nombre d'équipements et de services du quotidien à la baisse (-15 % depuis 2013). Cette baisse est essentiellement imputable à la diminution du nombre d'équipements scolaires et de commerces alimentaires.

ARMATURE TERRITORIALE

LES TENDANCES À RETENIR

- **Les dynamiques démographiques identifiées en 2013 sont toujours à l'œuvre :**
 - Des polarités et certains territoires ruraux de l'Est du territoire atones démographiquement voire en déclin ;
 - Des communes périurbaines et rurales qui continuent de gagner des habitants, mais un rythme de croissance qui tend à s'affaiblir depuis quelques années.
- **Des polarités toujours structurantes par leur offre en emplois, services et commerces et leur accessibilité optimale.**
- **Des polarités en perte d'attractivité résidentielle, en particulier les espaces centraux (centres-villes et quartiers anciens) des agglomérations relais, de certaines communes des pôles urbains d'équilibre et des bourgs-centres ruraux :**
 - Une fragilisation sociale des populations y résidant ;
 - Une démographie atone voir décroissante ;
 - Une vacance commerciale et résidentielle marquée en centre-ville ;
 - Un affaiblissement de la fréquentation quotidienne par la périphérisation des activités, des services et de la périurbanisation.
- **Un parc de logement qui a augmenté plus rapidement hors des polarités, porté par la périurbanisation liée à l'accession à la propriété en maison individuelle.**
- **Une vacance à la hausse sur l'ensemble du territoire, mais accentuée dans les villes-centres des agglomérations-relais, dans les bourgs-centres ruraux et certaines communes des pôles urbains d'équilibre.**
- **Une baisse de l'emploi généralisée, mais plus marquée dans les polarités hors de la Métropole du Grand Nancy.** Cette tendance renforce l'interdépendance économique des territoires et la structuration d'un grand marché du travail autour de Nancy.
- **Un niveau de service semblable à celui de 2013 mais un affaiblissement de l'offre dans les communes rurales encore plus dépendantes de l'offre de services et d'équipements de proximité des bourgs-centres et polarités urbaines.**
- **Des bourgs-centres ruraux dont l'offre de santé élargie est vulnérable face au vieillissement des professionnels de santé et dont les services et commerces de proximité sont souvent fragilisés par le déclin démographique.**

LES ENJEUX

- **Maintenir la multipolarité territoriale et ses équilibres de développement :**
 - Laisser aux polarités urbaines un rôle central dans la structuration du territoire (équipements, emplois, service), dans ses bassins de vie et dans la ville des courtes distances ;
 - Maintenir le développement résidentiel complémentaire et équilibré dans les villes-centres, les espaces périurbains et ruraux ;
 - Améliorer l'articulation entre les polarités pour mieux structurer les bassins de mobilité en particulier entre la Métropole et ses territoires voisins dans un contexte de marché du travail de plus en plus étendu géographiquement.
- **Redynamiser les centres anciens (agglomérations-relais, pôles urbains d'équilibres et bourgs-centres) fragilisés et en perte d'activité :**
 - Contenir la périphérisation des activités, des services et commerces qui fragilisent les centralités (fréquentation et image dégradée) ;
 - Adapter les centres aux aspirations et besoins des ménages dans un contexte de complexité et de coût élevés des leviers pour agir sur ces questions (reconquête des tissus urbains anciens par des opérations de renouvellement urbain lourdes, travail sur les espaces publics, animation de la vie culturelle, valorisation patrimoniale).
- **Affirmer les fonctions métropolitaines de l'agglomération nancéenne**
 - Améliorer les conditions d'accessibilité la Métropole, premier pôle d'emplois ;
 - Améliorer et moderniser le pôle d'échange multimodal métropolitain autour des systèmes de transports (renouvellement de la ligne 1 en cours) ;
 - Conforter les fonctions métropolitaines à fort rayonnement dans le domaine de la santé, de l'enseignement supérieur et dans la fonction commerciale et touristique du centre-ville ;
 - Adapter la ville et ses conditions de vie aux enjeux du changement climatique et du développement durable (vieillesse, santé, mobilités décarbonées, lutte contre les îlots de chaleurs, lutte contre les pollutions).
- **Maintenir les espaces périurbains et ruraux vivants par le maillage de services de proximité assuré par les bourgs-centres et pôles de proximité notamment :**
 - Conforter le rôle central des bourgs-centres et pôles de proximité en milieu rural dans le maintien d'une offre de santé élargie, d'une offre de services et commerces de proximité ainsi que d'un tissu artisanal acteur majeur de l'économie locale ;
 - Conforter le rôle structurant que peuvent porter certains bourgs-centres urbains et pôles de proximité dans les espaces périurbains les plus dynamiques via leurs niveaux de service d'équipements, leur desserte ferroviaire et routière ;
 - Poursuivre les efforts engagés de revitalisation des centres-bourgs.

2 DÉMOGRAPHIE ET MODES DE VIE

LA DÉMOGRAPHIE

QUI SONT LES HABITANTS DU SUD54 ?

560 231
HABITANTS en 2019

77 %
de la
population
du (54)

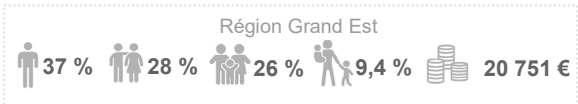
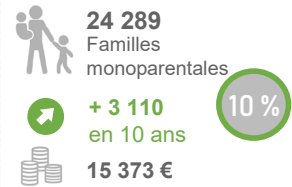
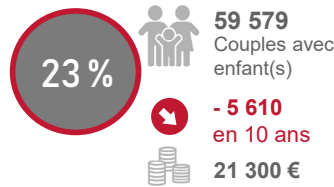
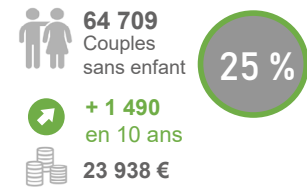
➔ - 1 006 habitants entre 2008 et 2019

260 220
MÉNAGES en 2020

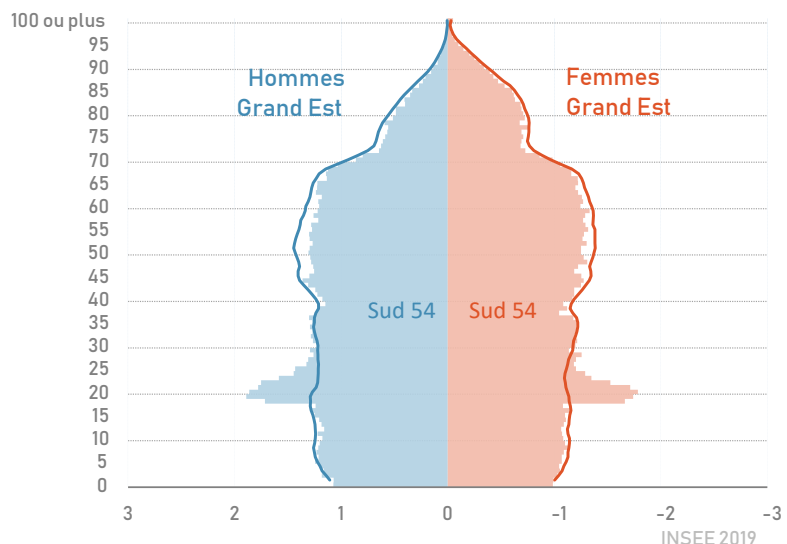
➔ + 14 793 ménages entre 2008 et 2019

Une population majoritairement urbaine

Des ménages majoritairement familiaux mais des personnes seules en moyenne plus nombreuses qu'à l'échelle régionale

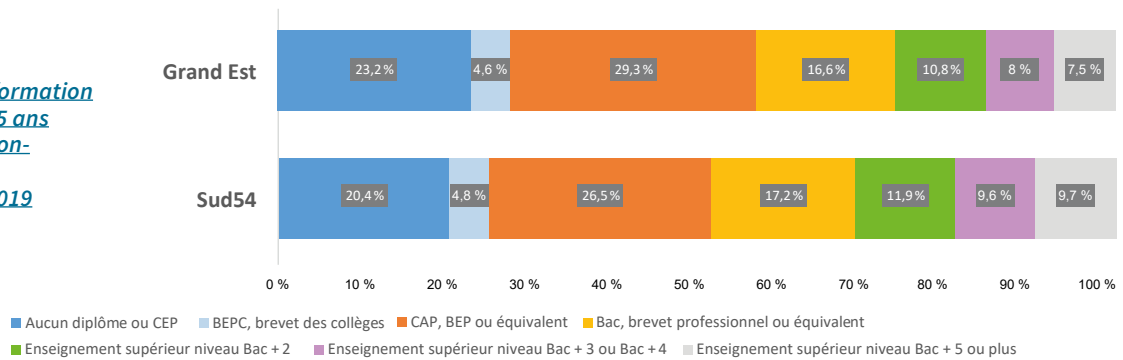


Une population plus jeune qu'à l'échelle régionale (en pourcentage de la population totale)



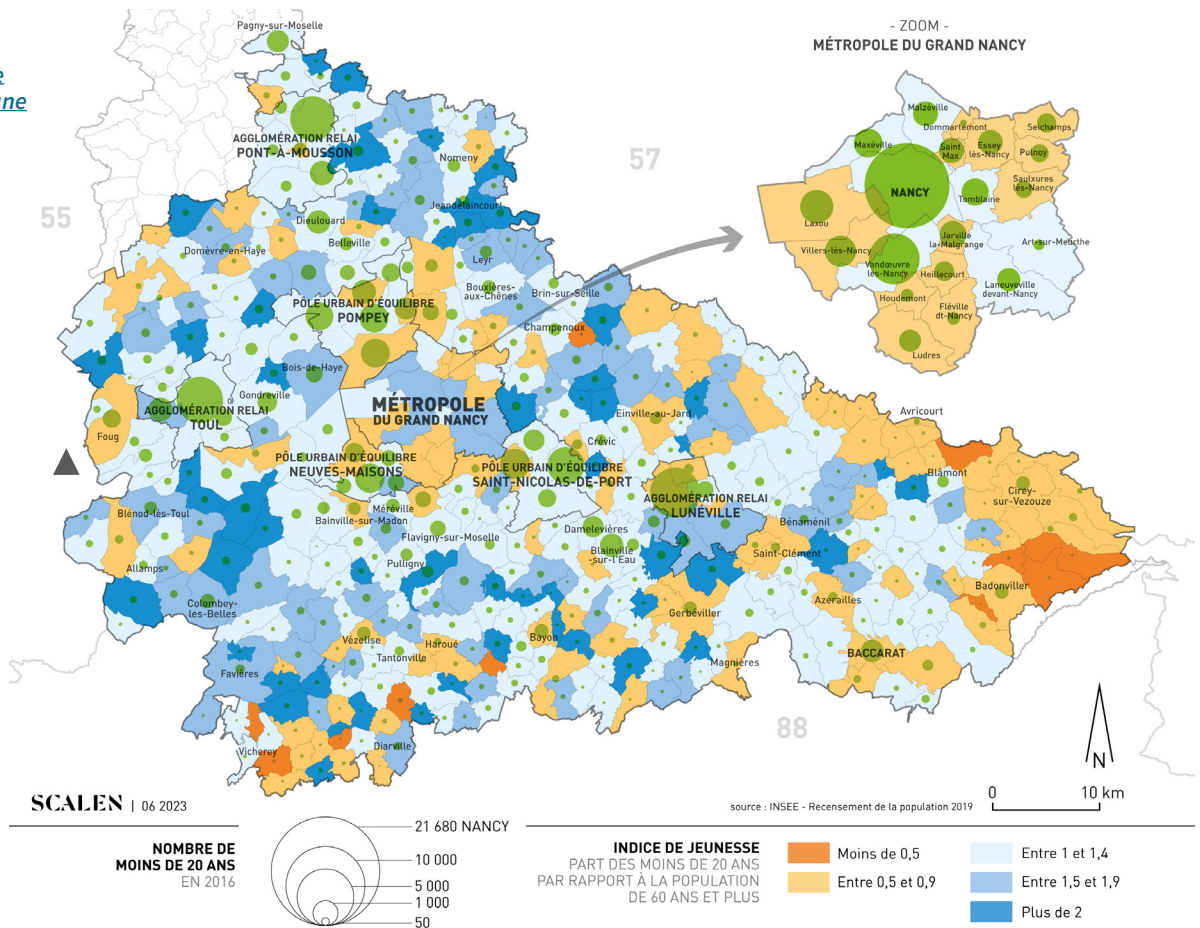
Une surreprésentation des cadres et des professions intellectuelles supérieures

► Niveau de formation des plus de 15 ans (personnes non-scolarisées)
Source : RP 2019



Un équilibre global entre jeunes et seniors mais d'importantes disparités entre territoires ruraux, urbains et périurbains

► Indice de jeunesse par commune en 2019



► Indice de jeunesse du Sud54



Une Métropole jeune du fait de la forte présence des populations étudiantes et de jeunes actifs à Nancy et ses communes proches, mais un vieillissement sensible des communes de 2^e couronne.

Des espaces périurbains et ruraux à proximité du Sillon Mosellan et de la métropole jeunes (indice de jeunesse = ou > 1), où sont surreprésentés les ménages avec enfants

Des agglomérations relais et pôles urbains d'équilibre au profil démographique équilibré. L'indice de jeunesse y est souvent très proche du point d'équilibre.

Des espaces ruraux éloignés des polarités urbaines au sud et à l'est du territoire plus âgés, lié à des soldes naturels et migratoires souvent négatifs, la population jeune et active ayant tendance à se rapprocher des espaces urbains où se concentrent emplois et services.

Des fragilités socio-économiques dans les territoires les plus ruraux et dans les centralités urbaines

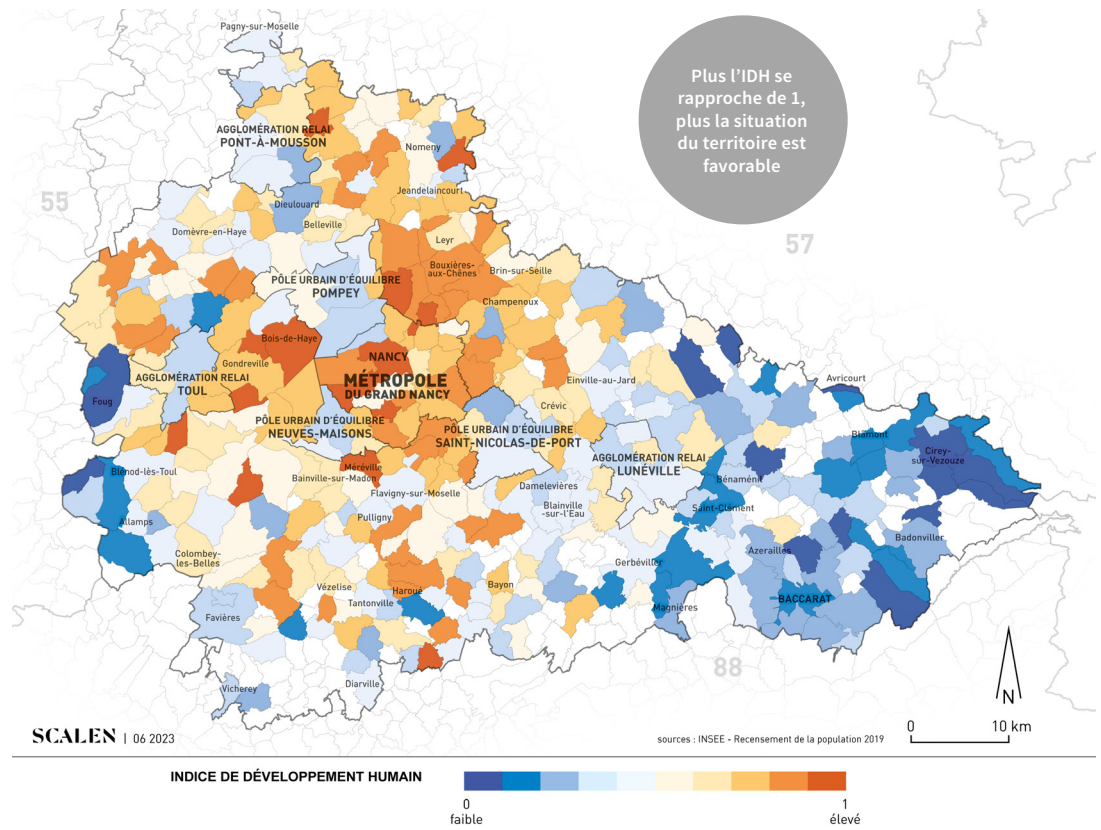
Les centres urbains présentent des profils sociaux contrastés où se côtoient haut revenus et grande pauvreté, en particulier à Nancy.

Les villes-centres des agglomérations-relais et les bassins industriels présentent des fragilités socio-économiques contrastant avec les secteurs périurbains proches.

Les espaces périurbains et ruraux sont plus homogènes avec des ménages au profil familial et plus aisé.

Les territoires ruraux à l'Est du territoire sont caractérisés par une pauvreté marquée et l'absence ou la faible représentativité de ménages aisés, en particulier dans les bourgs-centres.

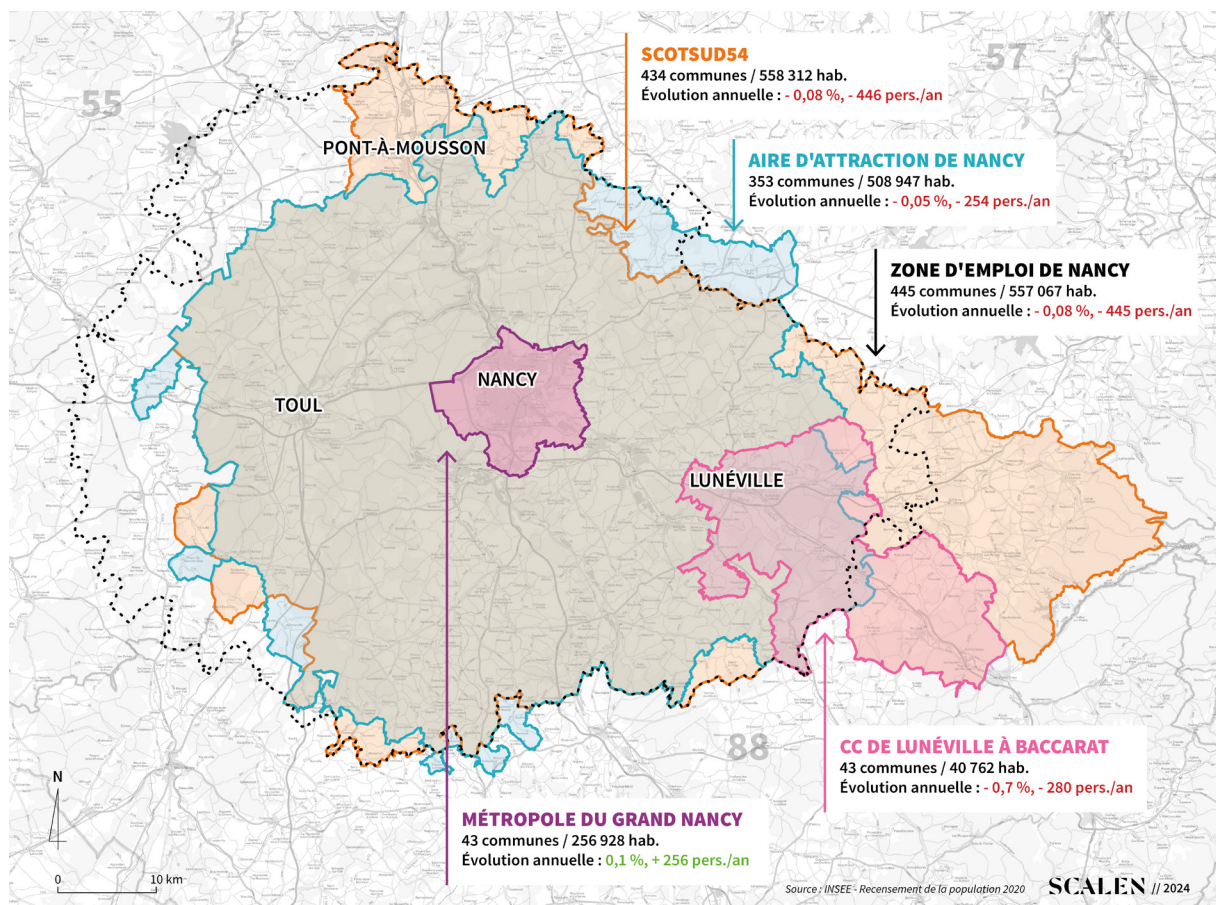
► Indicateur de développement humain (IDH) des communes du Sud54



L'INSEE propose des projections démographiques à l'horizon 2050 via son outil Omphale. Il permet de construire trois scénarios (bas, central et haut) sur la base du recensement de la population de 2013 et en faisant varier solde naturel et migratoire.

LES DYNAMIQUES ET LES MUTATIONS

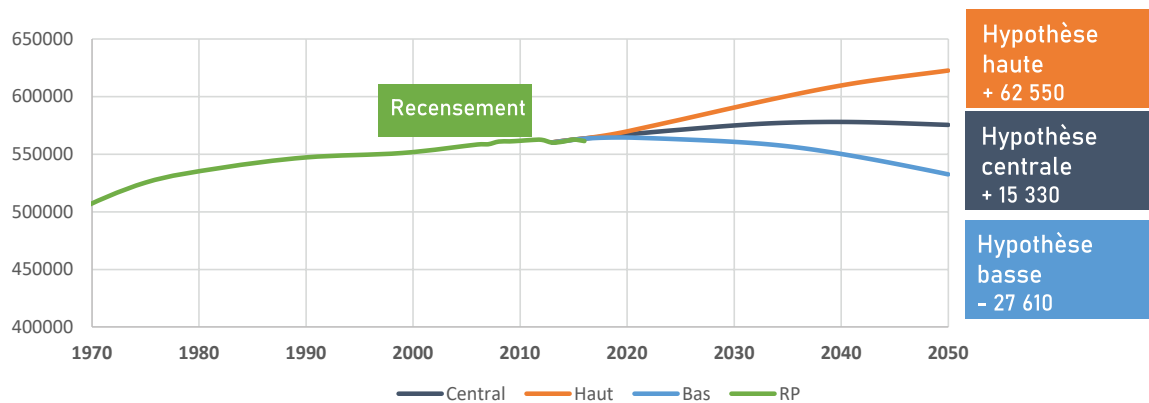
► Population en 2018 et évolution démographique entre 2013 et 2018



Une stabilisation de la croissance démographique qui se confirme et devrait se poursuivre dans la prochaine décennie

Ces tendances devraient se poursuivre dans les prochaines décennies, les projections démographiques de l'INSEE de 2013-2050 tablent majoritairement sur une stabilisation voire une baisse de la population à l'horizon 2050, en lien avec la diminution du solde naturel (baisse des naissances).

► Projections d'évolution de la population 1960 - 2050



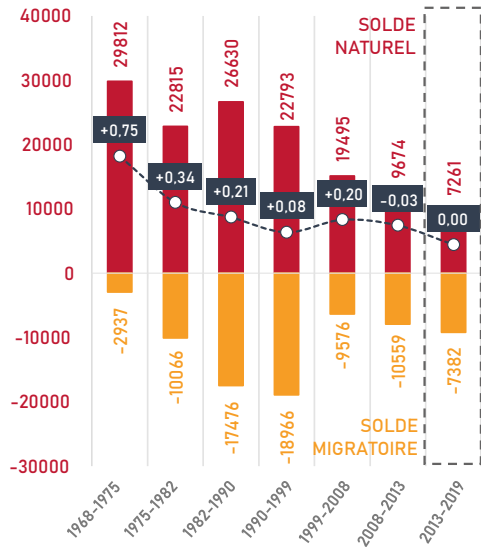
Le nombre d'habitants a peu évolué depuis 10 ans (-172 habitants entre 2013 et 2019) du fait d'un équilibre en solde naturel et migration. La population reste en moyenne plus jeune qu'à l'échelle régionale mais elle continue de vieillir. La métropole alterne hausses et baisses autour de 257 000 habitants, mais toujours dans de faibles proportions, traduisant une absence de réelle dynamique.

Parallèlement, le Sud54 est passé d'une hausse régulière jusqu'en 2012 à une stagnation qui s'oriente à la baisse

L'aire d'attraction de Nancy connaît une très faible croissance portée par les communes rurales bénéficiant de la périurbanisation. C'est donc l'ensemble du bassin qui s'inscrit dans la stabilité

Un déficit migratoire structurel et des espaces périurbains qui restent démographiquement dynamiques

► Composantes de la variation démographique dans le Sud54 depuis 1968

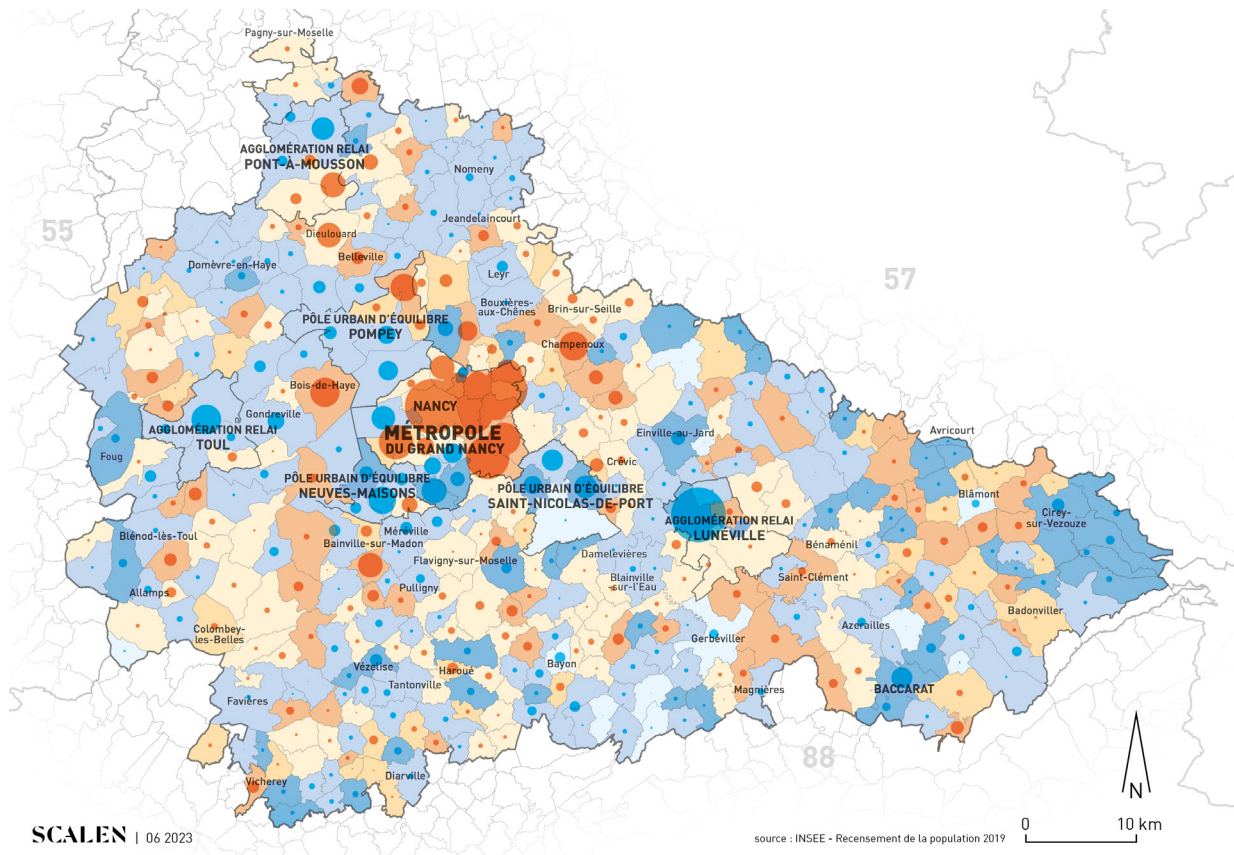


Le solde naturel diminue sous l'effet de la baisse du nombre de naissances et de l'augmentation des décès. Il constitue l'unique moteur de l'augmentation de la population du Sud54 puisque le solde migratoire a toujours été négatif. La dégradation constante de ces deux facteurs explique la stabilisation de la population.

Sur la dernière décennie, la décroissance démographique concerne à la fois les centres urbains et plus globalement les espaces périurbains et ruraux. Dans la Métropole la dégradation du solde naturel se poursuit, mais grâce à une forte amélioration de son solde migratoire sa population a progressé pour la première fois depuis 1990. Après 40 ans une croissance démographique continue des espaces périurbains, ces derniers voient leur solde naturel et migratoire se dégrader. **Les espaces ruraux et périurbains qui voient leur population progresser bénéficient d'une redistribution de la population au sein du bassin de vie.**

À terme, si le territoire continue de perdre des habitants par le jeu des migrations, et si le solde naturel continue de se dégrader, la population pourrait décroître.

► Composantes majeures de la variation démographique par commune entre 2006 et 2019



- COMPOSANTES DE LA DÉCROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE**
- Décroissance liée à un solde migratoire et naturel négatifs
 - Décroissance liée au solde migratoire
 - Décroissance liée au solde naturel

- COMPOSANTES DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE**
- Croissance liée à un solde migratoire et naturel positifs
 - Croissance liée au solde migratoire
 - Croissance liée au solde naturel



Les grandes régions (Île-de-France, Rhône-Alpes-Auvergne, Occitanie...) ont un fort pouvoir d'attraction sur les actifs originaires du Sud54

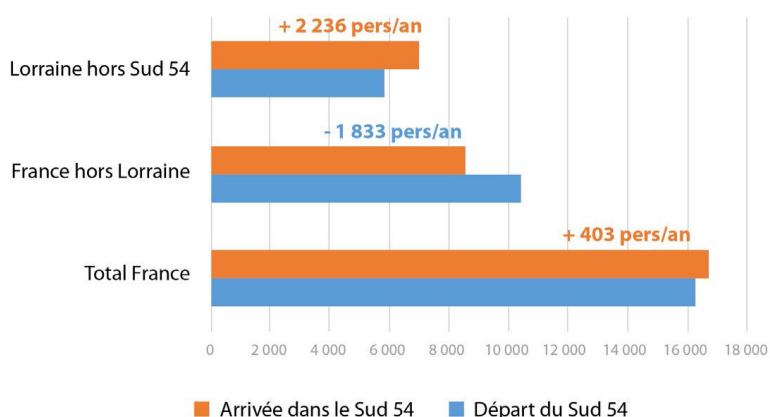
Pour le Sud54, l'évolution du solde migratoire est inquiétante, avec un solde négatif de 1 833 personnes par an. Le solde migratoire est positif uniquement avec la Lorraine et en particulier les Vosges et plus globalement le Sud Lorrain et la Haute-Marne qui alimentent démographiquement le Sud Meurthe-et-Moselle. C'est la Métropole qui porte cette attractivité, puisque le Sud Meurthe-et-Moselle est déficitaire avec le reste de la Lorraine et de la France

Les grandes régions (Île-de-France, PACA, Rhône-Alpes-Auvergne, Alsace) ont un fort pouvoir d'attraction sur les actifs de la métropole et les retraités, pesant dans le bilan migratoire global fortement négatif.

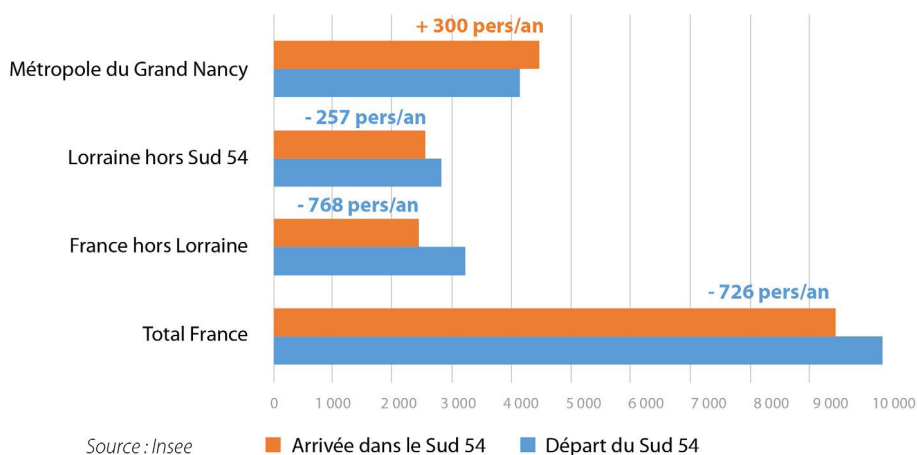
Les motifs de départ des moins de 50 ans du Sud54 :

- Des étudiants en 2^e partie de cycle de formation supérieure qui quittent la métropole pour d'autres régions.
- Des jeunes actifs 25-40 ans (avec leurs enfants) qui vont poursuivre leurs parcours professionnels ailleurs.
- Actifs de 40-50 ans en recherche de rebond professionnel (offre d'emplois à haute qualification, niveaux de salaires...).

► Migrations résidentielles entre le Sud54 et le reste de la France 2015-2017



► Migrations résidentielles entre le Sud54 (hors Métropole) et le reste de la France 2015-2017



Source : Insee

| Le Grand Nancy au cœur de la mécanique des migrations résidentielles

80 % des ménages entrant sur le territoire s'installent dans la Métropole du Grand Nancy

L'analyse des migrations internes au Sud54 montre que la Métropole du Grand Nancy est l'origine des principaux flux, soit en tant que lieu de départ ou lieu d'arrivée. Les flux migratoires entre la Métropole et la Lorraine sont excédentaires, la Métropole est ainsi la principale porte d'entrée du territoire. L'analyse met surtout en évidence un phénomène de desserrement des ménages qui s'inscrivent dans un parcours résidentiel. Les migrations de la Métropole vers le reste du Sud54 sont ainsi liées à l'accession à la propriété par des jeunes ménages. La Métropole du Grand Nancy continue d'être le moteur démographique du Sud54 puisqu'elle « redistribue » une partie de sa population dans le reste des intercommunalités.

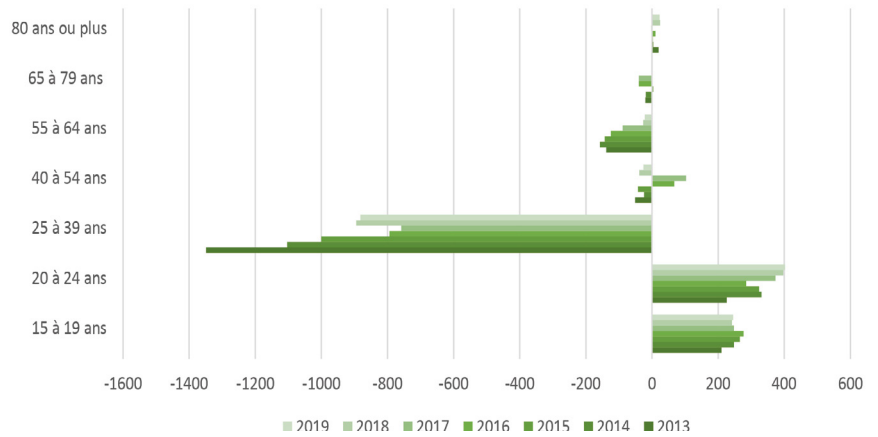
Le pôle métropolitain, principal contributeur à la dynamique démographique du périurbain

Les intercommunalités limitrophes de la Métropole sont les principaux bénéficiaires des flux en provenance du Grand Nancy : Bassin de Pompey, Sel et Vermois, Seille et Grand Couronné.

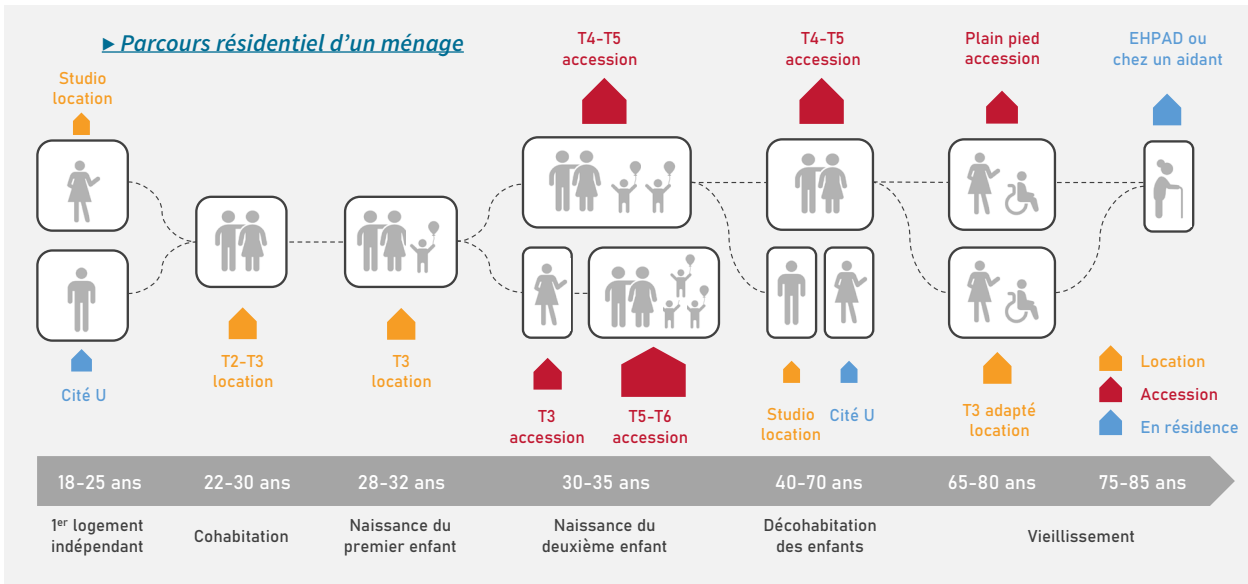
Ainsi au cours de la période 2013-2019, le bilan des migrations résidentielles entre le Grand Nancy et le reste du territoire du Sud54 montre un déficit annuel de 300 personnes, essentiellement des familles qui se sont installées en grande partie dans les intercommunalités limitrophes. 86 % de ces flux concernent les 25-39 ans, c'est-à-dire la tranche d'âge où l'on accède majoritairement à la propriété.

Seuls les flux concernant les classes d'âges les plus jeunes constitués de jeunes actifs et d'étudiants sont excédentaires (15-19 ans et 20-24 ans). Ces derniers occupent généralement un logement locatif sur la Métropole.

► Solde des migrations résidentielles 2013-2019 entre la Métropole et le SCoT Sud54 (RP 2019)



Source : RP 2019



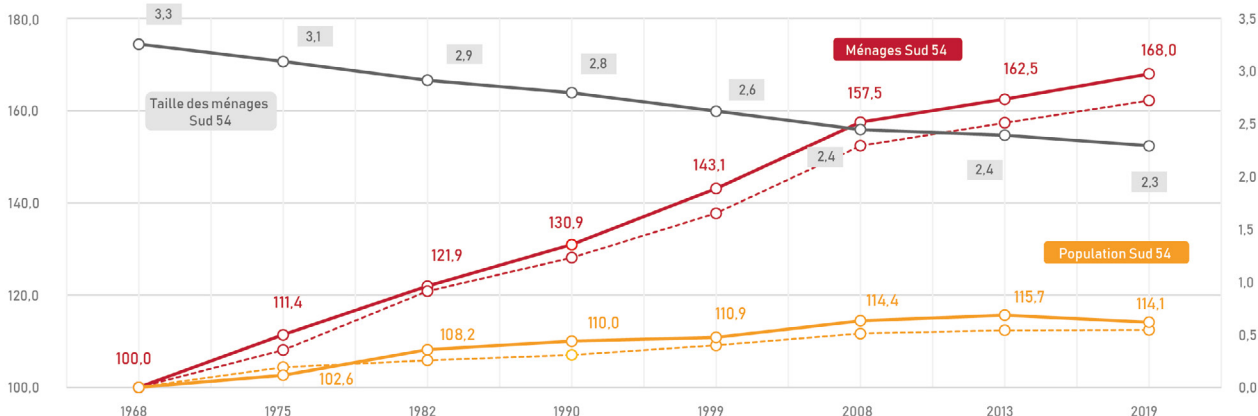
| Des ménages plus nombreux, plus petits et qui continuent d'augmenter malgré une démographie atone

- Depuis 1970 le nombre de ménage augmente plus rapidement que la population : + 68 % pour les ménages, + 13 % pour la population.
- Une taille moyenne des ménages en diminution régulière, 2,9 personnes par ménage en 1970 et 2,1 personnes en 2019.
- Une tendance qui devrait se poursuivre dans la prochaine décennie. Selon l'INSEE en 2035, si les tendances se poursuivent, le territoire pourrait compter 20 000 ménages de plus qu'en 2016.

Cette dynamique trouve son origine dans des mutations sociétales significatives des structures familiales (mises en couple tardives, vieillissement, divorces, etc.), les personnes seules et familles monoparentales représentant une part de plus en plus importante des ménages.

Ces trajectoires de vie plus complexes ont un impact sur les parcours résidentiels (qui sont moins linéaires et nécessitent des besoins en logements nouveaux et plus complexes).

► **Évolution démographique et du nombre de ménages à l'échelle du Sud54 entre 1968 et 2019 (Base 100)**



| Un vieillissement généralisé de la population qui devrait se poursuivre

Aujourd'hui 1 habitant sur 5 du Sud54 a plus de 60 ans.

Deux phénomènes sont ici à l'œuvre :

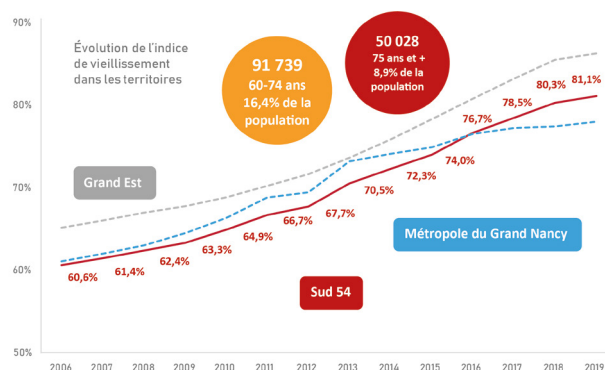
- **Un vieillissement**, soit une augmentation de la part des plus de 60 ans dans la population (25,3 % de la population en 2019 contre 23,1 % en 2013).
- **Une gérontocroissance**, soit une augmentation de leur nombre (plus 9,4 % entre 2013 et 2019).

Ce sont les baby-boomer qui contribuent le plus au vieillissement de la population, leur arrivée récente dans la catégorie des séniors (60-74 ans) se ressent dans les effectifs (+ 12,7 % de séniors depuis 2013). Les personnes âgées (75 ans ou plus) ont également connu une hausse marquée de leurs effectifs (+ 3,8 %).

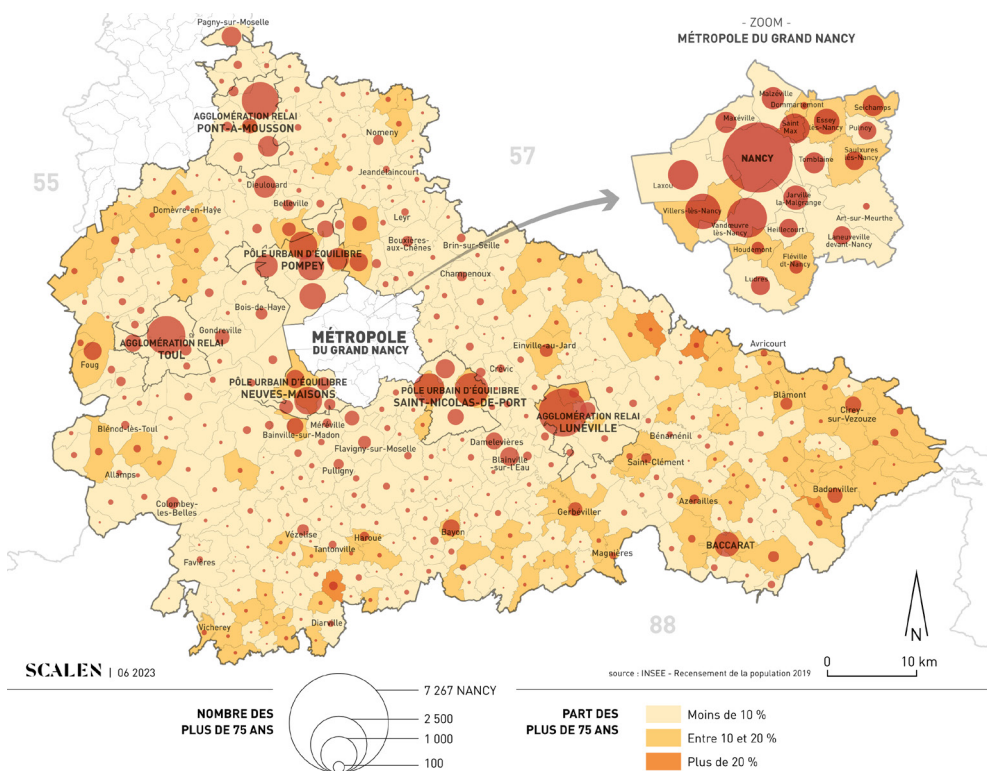
Une tendance au vieillissement qui devrait s'accélérer dans les prochaines décennies.

Selon l'INSEE, les personnes de plus de 60 ans pourraient ainsi représenter 1 habitant sur 3 d'ici 2035 et les très âgés (+ 90 ans) augmenter de 160 %, tandis que le nombre de jeunes pourrait baisser.

► **Évolution de l'indice de vieillissement dans les territoires**



Source : RP Évolution et structure de la population 2019



► **Part des plus de 75 ans par commune en 2019**

Si le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans est plus important dans les centralités urbaines et devrait encore augmenter, ce sont toutefois les franges les plus rurales du Sud54 qui connaissent un vieillissement de la population le plus marqué. Car le vieillissement est ici très peu compensé par le solde naturel ou l'accueil de jeunes ménages.

DÉMOGRAPHIE

LES TENDANCES À RETENIR

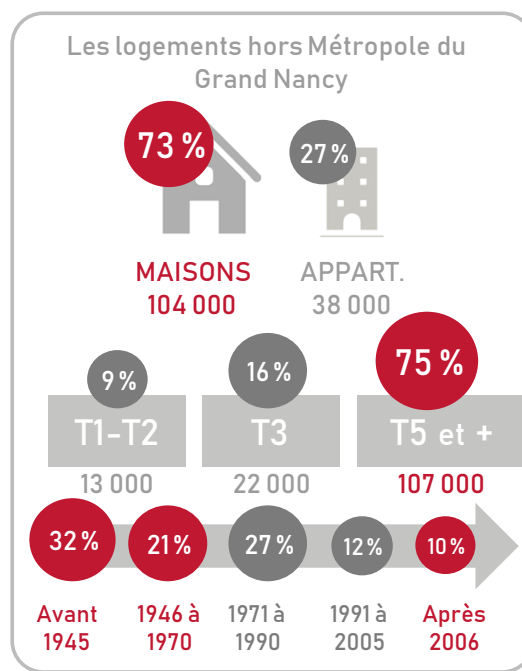
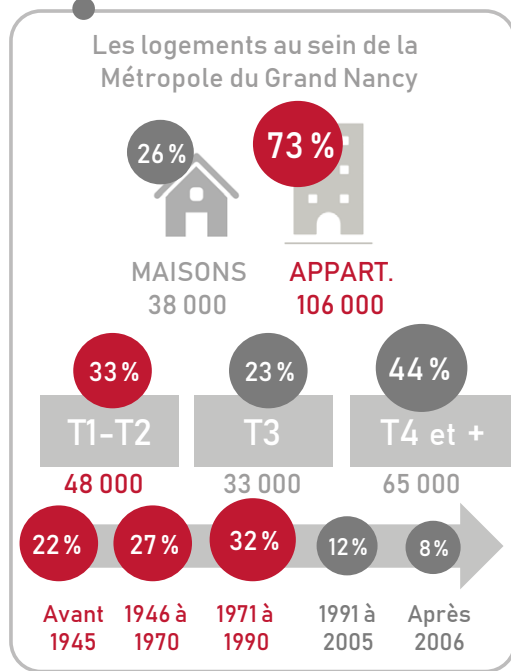
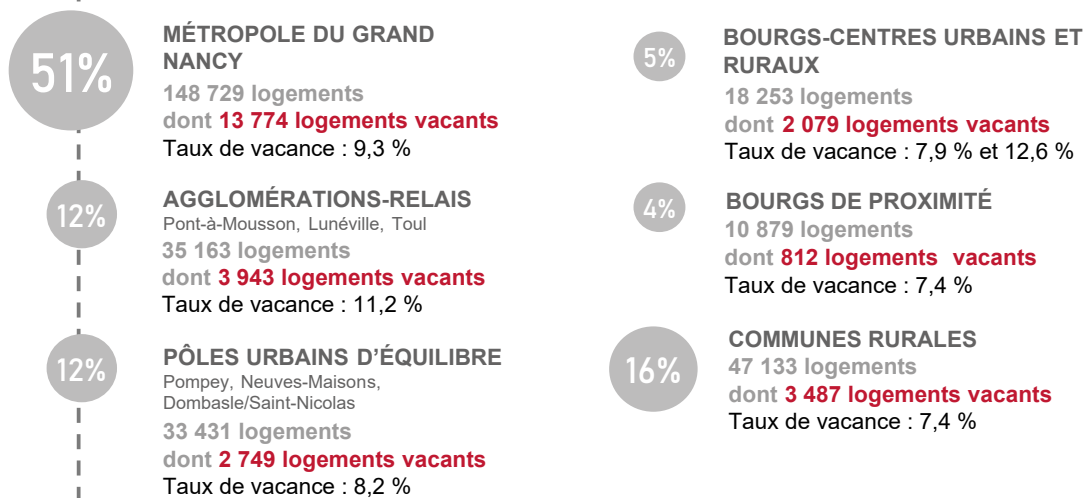
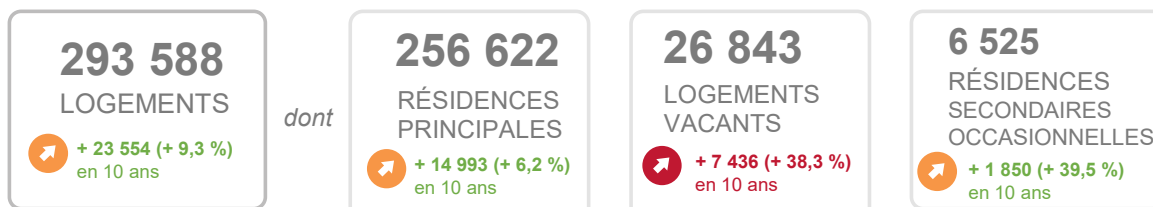
- Une dynamique démographique faible qui s'amenuise, malgré une population en moyenne plus jeune qu'à l'échelle régionale mais qui continue de vieillir. Le solde naturel tend à baisser ce qui entrainera une diminution du nombre de jeunes.
- Un environnement peu porteur et une situation éloignée des « moteurs » de l'Est français faisant peser une incertitude sur le maintien du niveau de population à moyen terme. L'attractivité migratoire n'est toujours pas retrouvée, le territoire semble inscrit dans la mécanique des déficits migratoires observés à l'échelle nationale au Nord-Est d'une ligne Caen-Grenoble.
- Des ménages toujours plus petits et qui continuent d'augmenter malgré une démographie atone.
- Des centralités en perte d'attractivité accueillant des populations économiquement fragiles, et des espaces périurbains dont le dynamisme démographique tend lui aussi à s'essouffler.
- La Métropole reste la principale porte d'entrée du territoire pour les étudiants et jeunes actifs mais reste peu attractive pour les familles. Ces dernières tendent à s'inscrire dans un parcours résidentiel d'installation vers les intercommunalités voisines ou plus éloignées, alimentant ainsi démographiquement le reste du Sud Meurthe-et-Moselle.
- Des territoires démographiquement interdépendants et concurrents : les gains de population de certains se font au détriment d'autres.

LES ENJEUX

- **Renforcer collectivement l'attractivité globale du sud Meurthe-et-Moselle :**
 - L'emploi reste la clé d'une inflexion démographique, car lui seul permet de limiter les déficits migratoires des actifs, l'habitat ne génère pas d'attractivité démographique mais est un facteur de redistribution de la population au sein du bassin de vie.
- **Poursuivre la prise en compte des évolutions de la population (vieillesse, ménages seuls, familles recomposées) :**
 - Répondre aux besoins en logement dans le cadre d'une dynamique démographique atone et d'une mutation des ménages et des parcours de vie. La décohabitation croissante, les évolutions démographiques telles que le vieillissement des ménages (veuvage) ou par des évolutions sociétales (progression du célibat, divorce, monoparentalité...) engendre une diminution du nombre de personne par logement et donc par effet mécanique une augmentation des besoins à population constante ;
 - Tenir compte de la forte inertie de la démographie, les tendances à l'œuvre risquent de durer et les interventions positives mettront du temps à porter leur effets ;
 - Mieux prendre en compte les évolutions démographiques liées à la décohabitation et au vieillissement dans les politiques publiques et d'aménagement en matière de logements, de services publics et privés, d'emploi. Les mutations structurelles des ménages et en particulier la décohabitation et le vieillissement appellent une nouvelle offre de logement et en services et équipements. Les personnes âgées ont une mobilité résidentielle plus faible que la moyenne ce qui limite la rotation du parc de logements et augmente ainsi le besoin de construction de logements neufs. Par ailleurs, leurs logements sont souvent inadaptés à leurs nouveaux besoins tant du point de vue de l'accessibilité que de la typologie. D'autre part la baisse du nombre de jeune sur le territoire devrait affecter les équipements scolaires et de formation.
- **Réguler les concurrences territoriales dans un contexte de stabilité voire de décroissance démographique :**
 - Les tendances démographiques à l'œuvre remettent en question le modèle traditionnel de développement local basé essentiellement sur l'accroissement du nombre d'habitants. Les échanges démographiques internes doivent rester acceptables et contribuer à un bon équilibre socio-spatial.

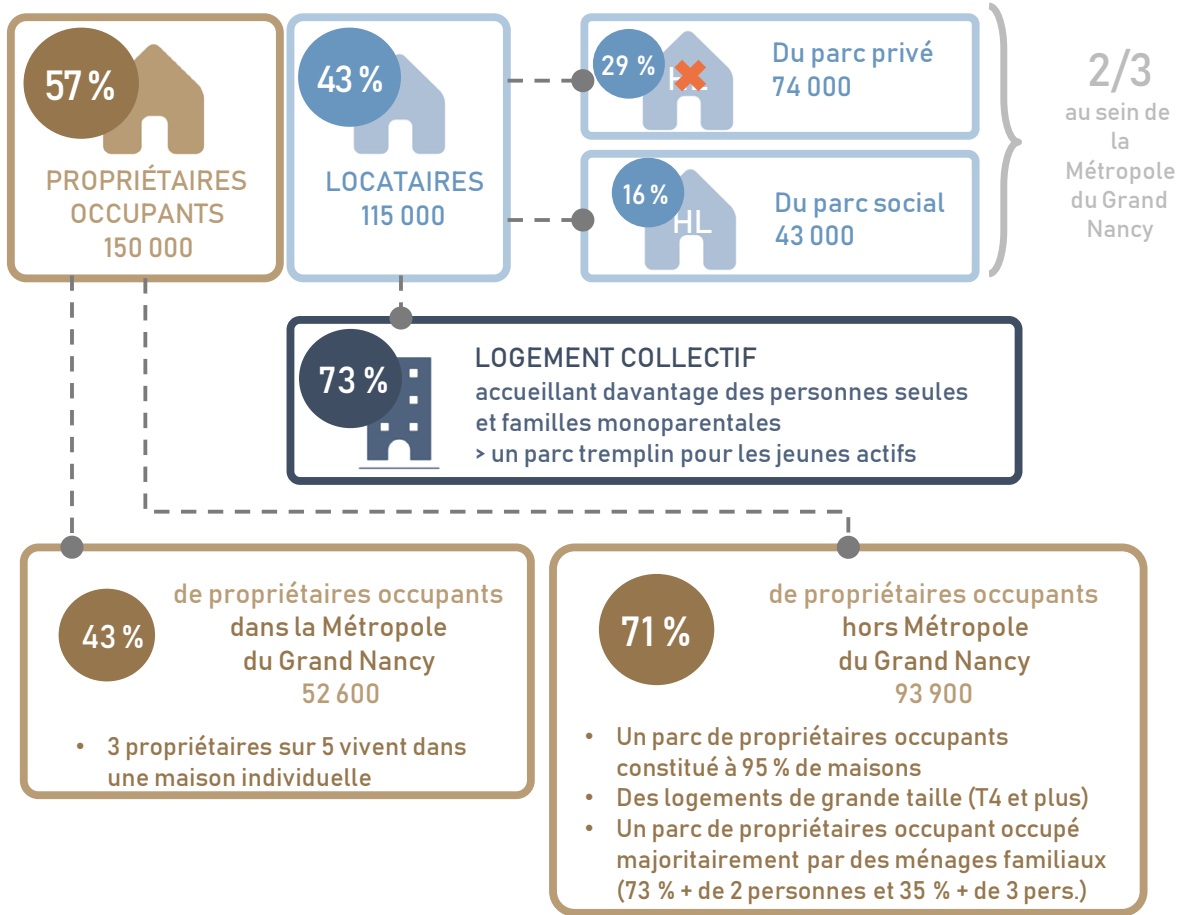
HABITAT

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EN 2019

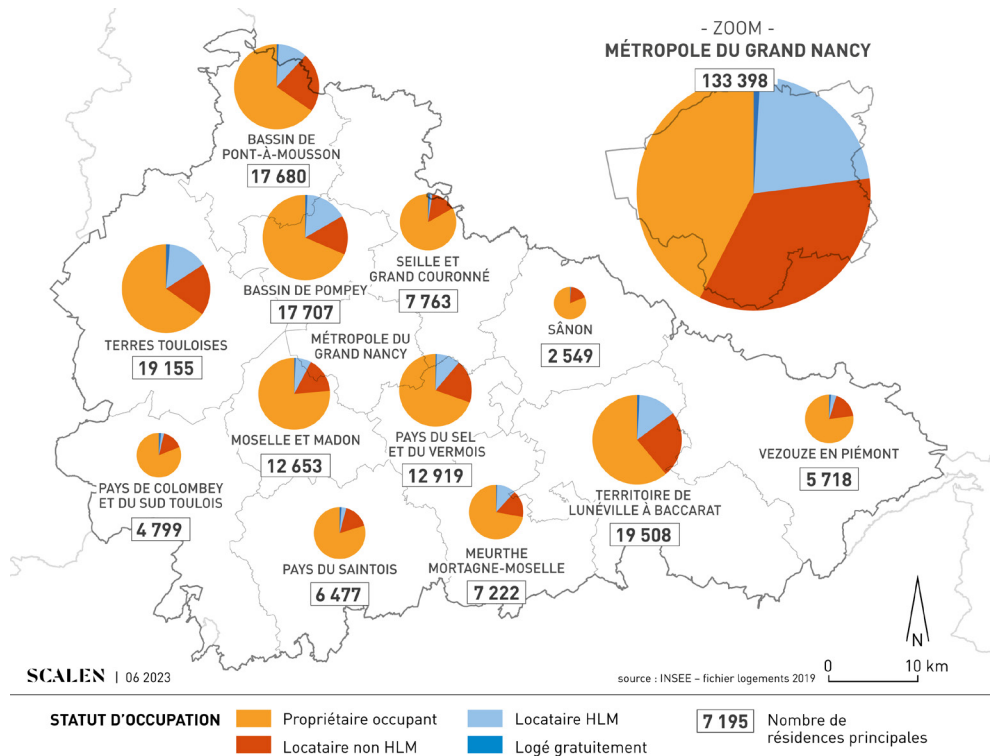


PARC PRIVÉ : 1 logement sur 2 potentiellement énergivore
 PARC SOCIAL : 1 logement sur 5 potentiellement énergivore
 PARC SOCIAL ET PRIVÉ : 1 logement sur 100 de qualité présumée médiocre

► Les résidences principales dans le Sud54 en 2019



► Les résidences principales selon le statut d'occupation par intercommunalité en 2019



L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DU SUD54

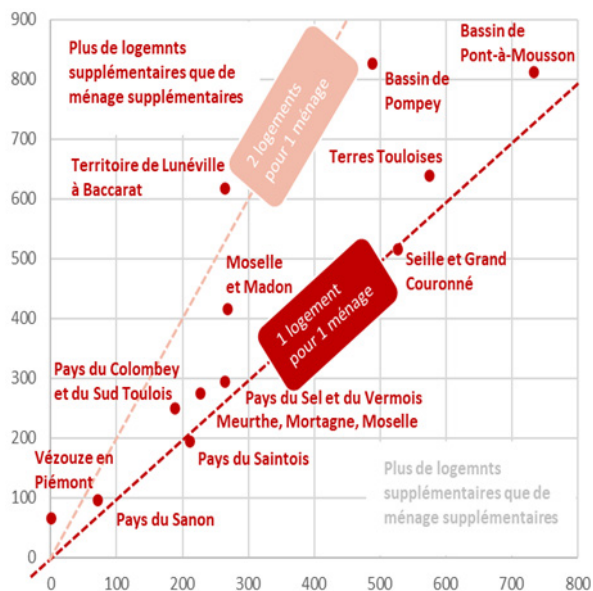
| Un parc de logements qui augmente plus vite que la population et les ménages

En 2019, le parc total de logements du Sud54 s'élève à 293 588 unités, dont 51 % sur la Métropole du Grand Nancy. Sur la décennie 2008 et 2019, le parc immobilier résidentiel a augmenté de 9,3 % (23 554 logements) alors que le nombre de ménages a progressé de + 6,2 % (14 996 ménages) et la population a diminué de 0,1 % (- 1 000 habitants). Le parc de logement a ainsi progressé 1,5 fois plus rapidement que les ménages et vingt fois plus vite que la population.

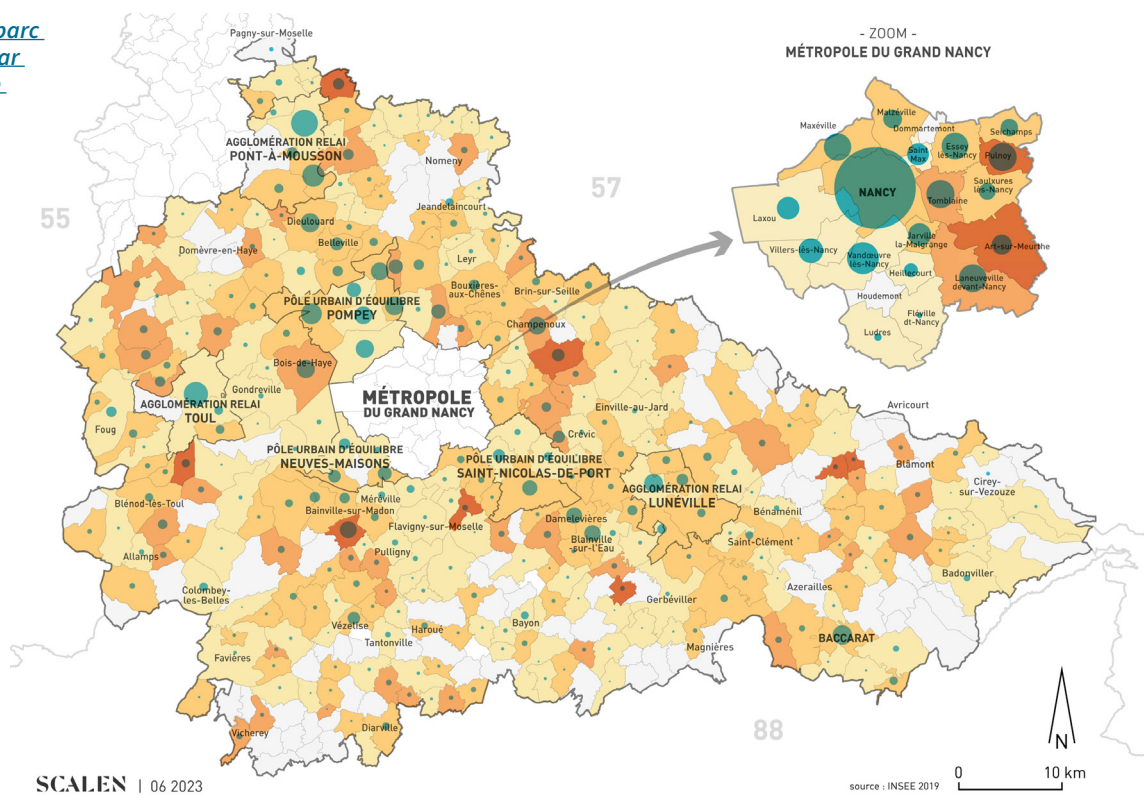
Une hausse du parc de logements plus rapide en dehors des agglomérations

Si entre 2008 et 2019 la majorité des nouveaux logements (71 %) se sont localisés dans les polarités urbaines (Nancy, agglomérations de Lunéville, Toul, Pont-à-Mousson et pôles d'équilibre), c'est proportionnellement dans les communes situées hors des polarités que le parc de logement a augmenté le plus rapidement (+ 9,2 % contre + 8 % pour les polarités urbaines). C'est le résultat de la périurbanisation qui s'opère à différentes échelles, autour de la Métropole mais également des agglomérations relais. On constate cependant depuis 5 ans, une production de logement proportionnellement plus importante au sein des polarité urbaines, en particulier au sein des communes périphériques de la Métropole nancéienne.

► Évolution du nombre de logements et de ménages par intercommunalité entre 2013 et 2019 (hors MGN)



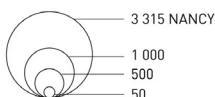
► Évolution du parc de logements par commune entre 2013 et 2019



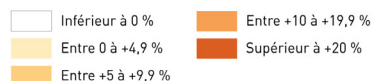
SCALEN | 06 2023

source : INSEE 2019

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS en nombre entre 2013 et 2016



TAUX D'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS entre 2013 et 2019



| Une dynamique de construction neuve ralentie et qui engendre de la vacance

Un ralentissement de la construction neuve depuis 2011 à l'échelle du Sud54

Selon les données SITADEL, entre 2008 et 2019, plus de 21 230 logements ont été construits sur le territoire du Sud54, dont 60 % au sein de la Métropole.

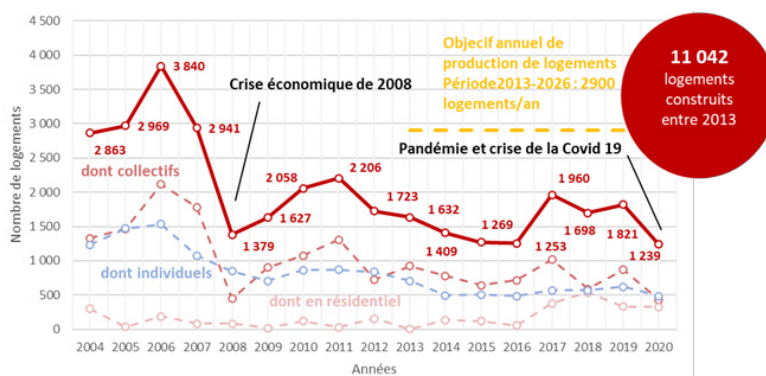
Après une reprise suite à la crise de 2008, la construction neuve est en net repli depuis 2011. En 2016, une reprise du nombre des constructions neuves permet de revenir au niveau de l'après crise de 2008. La pandémie et la crise de la Covid-19 stoppent cette reprise en 2020.

En moyenne, 1 770 logements ont été construits par an entre 2008 et 2019, soit 61 % de l'objectif SCoT de 2 900 logements par an.

Avec la fin des dispositifs de défiscalisation, on note un recul important des logements collectifs en dehors de la Métropole du Grand Nancy qui concentre, depuis 2013, 87 % des logements collectifs construits.

En dehors de la Métropole, le marché du neuf est quasi exclusivement constitué de logements individuels.

► Évolution de la construction neuve à l'échelle du Sud54 entre 2004 et 2020 (source Sitadel)



Une production de logements soutenue par le logement aidé dans les territoires urbains entre 2013 et 2020

Entre 2017 et 2020, 1262 logements sociaux ont été construits, représentant 18 % de la construction neuve. Elle s'est concentrée à 99 % sur les polarités urbaines (Métropole, agglomérations relais et pôles urbains d'équilibre) dont 75 % uniquement sur la Métropole du Grand Nancy.

Pour la Métropole comme pour les pôles urbains d'équilibre, les logements aidés représentent un peu moins de la moitié de la construction neuve totale.

Dans les agglomérations relais la part des logements aidés dans la construction neuve totale entre 2013 et 2017 est très variable selon les territoires : elle atteint 63 % à Pont-à-Mousson, 46 % à La Lunéville et 13 % à Toul.

Un accroissement du parc locatif privé soutenu par les dispositifs de défiscalisation

Les différents dispositifs de défiscalisation qui se sont succédés ont permis d'accroître le parc locatif privé dans le Sud54 avec une hausse de 6 % entre 2013 et 2019. Il s'agit de logements

collectifs majoritairement composés de 2 ou 3 pièces qui s'adressent à des clientèles d'étudiants et de jeunes actifs. La progression du parc locatif privé passe par des opérations de défiscalisation, construisant des logements adaptés au rendement locatif du territoire (T1, T2, T3) dans un contexte de ville aux forts besoins en logement de petite taille (desserrement des ménages, population d'étudiants et de jeunes actifs).

Si la Métropole du Grand Nancy accueille près de 77 % de la production sur la période 2006-2016, les agglomérations-relais (Toul, Lunéville et Pont-à-Mousson) et des intercommunalités limitrophes à la métropole (Bassin de Pompey, Moselle et Madon et Pays du Sel et du Vermois) ont également bénéficié de ces dispositifs.

Le poids de la Métropole dans cette offre locative privée tend à augmenter. La ville de Nancy est une place importante dans le domaine de la défiscalisation, faisant souvent son apparition dans les meilleures villes où réaliser ce type d'opérations

¹ Le parc locatif privé s'est développé dans le cadre réglementaire de la loi Pinel (de 2014) qui permet de défiscaliser une grande partie de l'investissement à condition de le mettre à la location pendant 6 années. Des projets sont en cours dans l'ensemble du territoire.

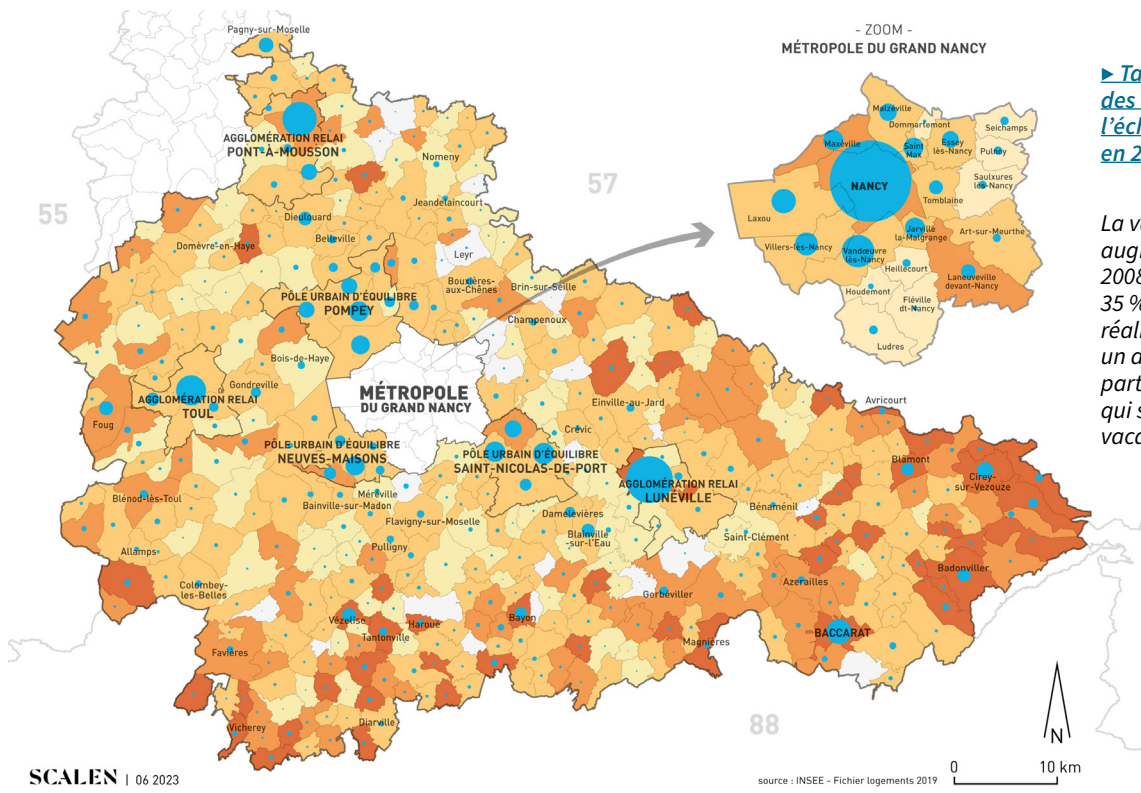
Une production qui répond au besoin de décohabitation des ménages mais qui engendre de la vacance

50 % de cette production a permis de répondre au desserrement des ménages (ménages tendanciellement plus petits nécessitant donc plus de logement à population stable), 11 % à la croissance démographique mais 36 % de ces logements réalisés ont engendré de la vacance en déclassant une partie du parc existant.

Ainsi entre 2008 et 2019, le taux de vacance des logements du Sud54 a augmenté presque partout (+ 38 % entre 2008 et 2019). 7 436 logements vacants supplémentaires sont dénombés, portant le nombre de logements vacants du Sud54 à 27 000 en 2019.

► Décomposition des facteurs de croissance du parc de logements entre 2006 et 2019





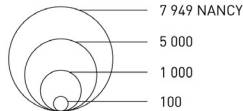
► **Taux de vacance des logements à l'échelle communale en 2019**

La vacance a beaucoup augmenté depuis 2008 (+ 38 %) car 35 % des logements réalisés ont entraîné un déclassement d'une partie du parc existant qui sont devenus vacants.

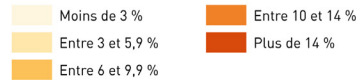
SCALEN | 06 2023

source : INSEE - Fichier logements 2019

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS



TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS



Une vacance du parc de logements à la hausse

À l'échelle du Sud54 on estime en 2022 que 43 % des logements vacants relèvent de la vacance conjoncturelle. Cette proportion varie beaucoup d'un territoire à l'autre.

Sur le territoire de la Métropole

Les 2/3 des logements vacants sont de courte durée.

Cette vacance de marché découle principalement d'un parc locatif très développé à Nancy qui induit une forte rotation de jeunes actifs et étudiants. Elle est également renforcée par la colocation en plein essor. En effet, pour un grand appartement loué par plusieurs colocataires, 3 ou 4 appartements différents auraient été occupés auparavant.

À l'extérieur de la Métropole du Grand Nancy

La part de la vacance conjoncturelle dans le total varie entre 40 % et 70 % selon les intercommunalités.

Une vacance structurelle portée par des logements anciens, concentrée dans les villes-centres et certains bourgs-centres.

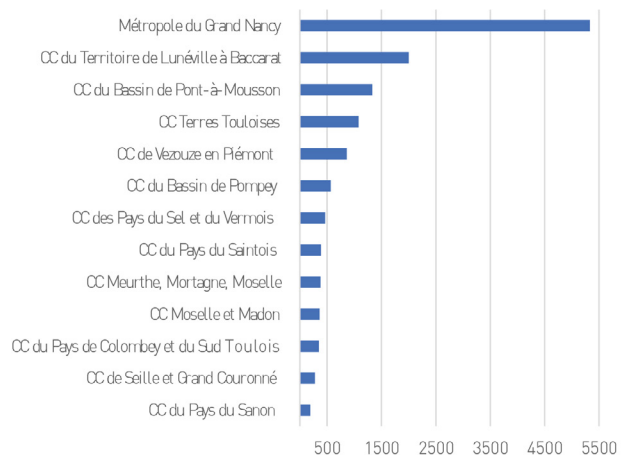
La vacance structurelle se concentre dans les polarités urbaines et sur les secteurs les plus ruraux du territoire. 40 % de ces logements sont localisés au sein de la Métropole du grand Nancy et 40 % sur quatre intercommunalités (les CC du Territoire de Lunéville à Baccarat, CC du Bassin de Pont-à-Mousson, CC Terres Toulaises et CC de Vezouze en Piémont). 87 % de ces logements sont de statuts privés et les trois-quarts d'entre eux sont des logements construits avant 1946. L'ancienneté de ces logements permet de formuler l'hypothèse de leur vétusté. Le parc vacant depuis plus de 2 ans construit avant 1946 se localise essentiellement à l'extérieur de Métropole.

Les données fiscales permettent d'estimer la vacance structurelle à 13 600 logements dans le Sud54.

DEUX TYPES DE VACANCE

- **La vacance conjoncturelle** (ou de marché), de courte durée qui concerne les logements inoccupés provisoirement en attendant un nouveau locataire ou acheteur ou lors de la réalisation de travaux.
- **La vacance structurelle** (ou hors marché), de longue durée. C'est cette forme de vacance plus durable qui pose de réelles difficultés et nécessite l'intervention des politiques publiques. Elle concerne des logements vacants depuis plus de 2 ans et recouvre des situations diverses : effet de vase communicant entre la construction neuve et vacance car lorsqu'un logement ancien ne répond plus aux besoins (vétusté, inadéquation des tailles...), les ménages ont recours à la construction neuve qui accentue la vacance, stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants).

► Logements vacants depuis plus de 2 ans (source Majic 2022)



| Une consolidation en cours des stratégies communautaires en matière d'habitat

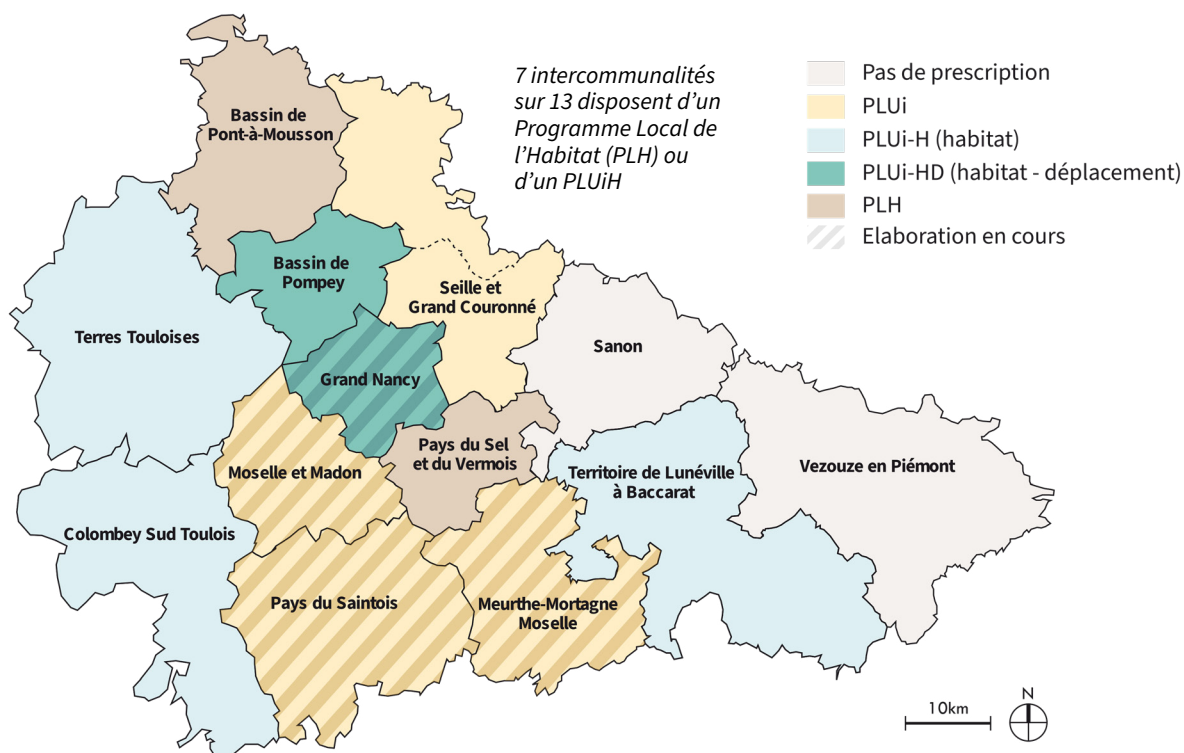
Seules les CC du Bassin de Pompey et la Métropole du Grand Nancy ont une tradition plus longue de politique en matière d'habitat et ont respectivement prorogé leur 4^e et 6^e PLH.

La singularité de la CC du Bassin de Pompey et de la Métropole du Grand Nancy réside dans l'obtention de la délégation de compétence des aides à la pierre (pour 6 ans renouvelables), ce qui leur permet notamment d'orienter et

développer l'offre de logements publics et privés en fonction de leurs objectifs communautaires.

De plus, la Métropole dispose depuis le 1^{er} janvier 2019 du pilotage et de la gestion du Fonds de Solidarité Logement (FSL).

► Les documents stratégiques en matière d'habitat par EPCI / État septembre 2024



DE NOUVEAUX OBJECTIFS DE RÉGIONAUX DE RÉNOVATION ET DE NOUVEAUX DISPOSITIFS OPÉRATIONNELS POUR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

- Le SRADDET fixe comme objectif de rénover 40 % du parc privé à l'horizon 2030 et 100 % à l'horizon 2050 aux normes « bâtiment basse consommation de 104 kWhEP/m² », soit 51 600 logements privés rénovés en 2030 soit environ 5 160 logements privés annuellement.

- De nouveaux dispositifs opérationnels pour l'amélioration de l'habitat, en plus des différents dispositifs opérationnels classiques (PIG, OPAH...) :

- Action Cœur de Ville et Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT), dont bénéficient les centres ville de Toul et Lunéville.

- Dans la continuité de ces dispositifs, l'État devra lancer prochainement un nouveau programme « Petites villes de demain » pour accompagner les territoires ruraux.

- La Région Grand Est a instauré le programme « Soutien aux centralités rurales et urbaines ». 14 communes du Sud54 sont éligibles à ce programme.

- Le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle propose également un dispositif pour la reconquête des bourgs-centres. 15 communes du Sud54 sont éligibles à ce programme.

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

| Le neuf : un produit difficilement accessible pour les primo-accédants

Le marché du neuf se concentre essentiellement dans la Métropole, qui concentre la quasi-totalité du marché du collectif neuf avec 860 des 900 ventes réalisées à l'échelle du département. Le prix moyen d'un appartement neuf en 2019 s'établit à 3 466 €/m² soient nettement inférieurs à ceux d'agglomérations de taille plus importante (Strasbourg - 3 920 €/m²). Ces prix atteignent toutefois les limites de solvabilité de nombreux ménages, en particulier des primo-accédants pour qui l'accession sociale ou aidée à la propriété ou l'achat dans le parc ancien apparaissent comme des solutions.

Le marché des appartements neufs est dépendant des investisseurs. Il est jusqu'ici orienté vers des produits de défiscalisation pour investissements locatifs. Aussi, ces logements sont composés de petites typologies T2-T3 ne répondant pas à la demande familiale.

| Un marché de l'ancien davantage en adéquation avec les revenus des ménages

Malgré l'intérêt et l'importance accordés à la construction neuve c'est le parc existant qui, en volume, est le principal moteur du marché.

Depuis 10 ans, on compte une moyenne de 5 610 ventes par an dans l'ancien dans le Sud54. L'habitat individuel représente 2 965 ventes par an, l'habitat collectif représente 2 430 ventes, dont 85 % dans la Métropole.

Il faut compter un prix médian de 198 000 € pour une maison et 91 000 € pour un appartement dans la Métropole du Grand Nancy ; contre 143 000 € et 79 650 € dans le reste du Sud54. La géographie des valeurs immobilières se dessine de manière concentrique autour de la Métropole : plus les territoires en sont éloignés, moins les prix sont élevés.

À l'exception du Grand Nancy, l'analyse du marché réalisée à partir des déciles de revenus définis par l'INSEE témoigne d'un marché relativement abordable sur le Sud54.

| Un marché locatif privé un marché locatif privé non tendu

Avec un loyer médian de 9,60 €/m², la Métropole du Grand Nancy se situe dans le premier tiers du classement des agglomérations les plus accessibles de France.

| Un marché de l'individuel à l'origine d'importantes migrations résidentielles au sein du Sud54

Les transactions de maisons anciennes et la construction de maisons neuves entraînent des migrations résidentielles entre les différentes intercommunalités du Sud54. L'analyse de ces migrations internes au Sud54 montre que la Métropole du Grand Nancy est l'origine des principaux flux, soit en tant que lieu de départ ou lieu d'arrivée.

Elle met surtout en évidence un phénomène de desserrement des ménages. Les flux à partir de la Métropole s'expliquent principalement par l'achat d'une maison ancienne ou par l'acquisition d'un terrain à bâtir pour la construction d'une maison individuelle. Ainsi, le quart des transactions des maisons anciennes dans le Sud54 hors Grand Nancy sont réalisés par des ménages originaires de la Métropole.

| Un marché de l'ancien très dynamique depuis 2017 mais des incertitudes à court terme

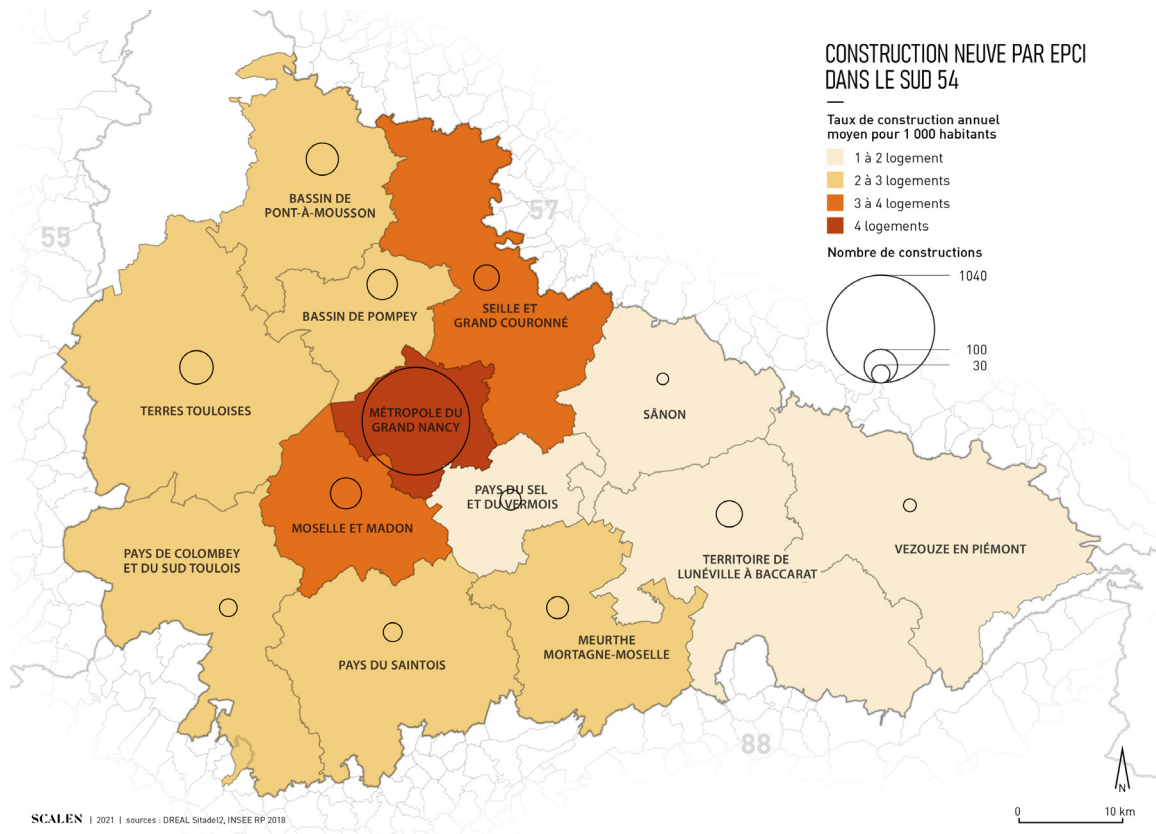
Après les reprises ponctuelles constatées en 2010 et 2011 succédant aux années de crise, le marché est clairement reparti à la hausse à partir de 2017 pour connaître un niveau record de ventes en 2021. 11 429 transactions sont observées dans le Sud Lorraine. À l'échelle du Sud Lorraine, le nombre de transaction a connu une croissance de 17 % en 5 ans, alors même que 2017 faisait à l'époque figure d'année dynamique. Cette progression sur l'ensemble du territoire s'avère néanmoins plus rapide en dehors de la Métropole du Grand Nancy (+ 21 %) qu'à l'intérieur (+ 10 %).

Comme à l'échelle nationale, un rattrapage des prix était engagé depuis le milieu des années 2010. Mais l'importante demande qui s'est exprimée depuis la pandémie de Covid-19 a entraîné une nouvelle progression des prix pour atteindre le record de la décennie. Dans le Sud Lorraine hors Métropole une maison se vend en moyenne 137 154 € et un appartement 1 235 €/m² en 2021 ; dans le Grand Nancy les prix s'établissent respectivement 249 037 € et 2 031 €/m².

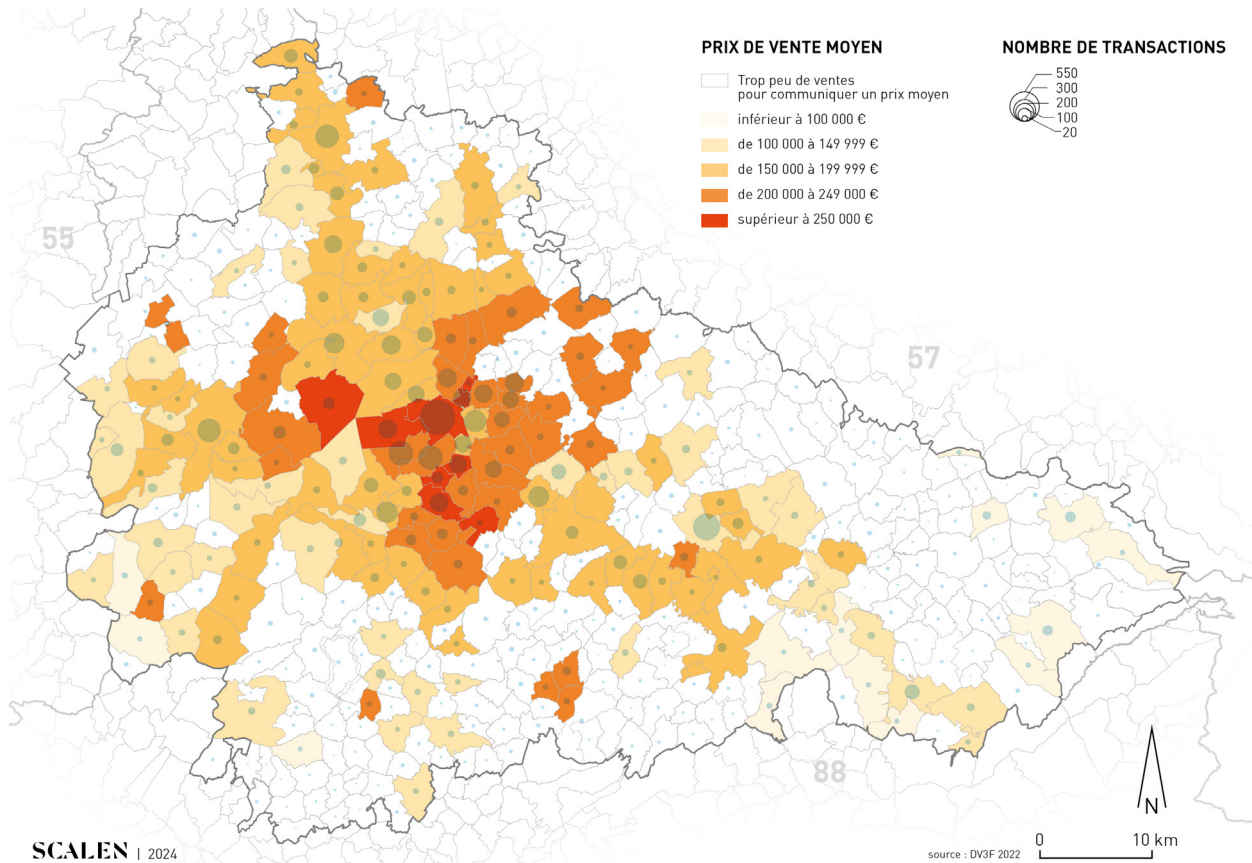
Les analyses menées dans le cadre de cette étude montrent qu'il est excessif de parler d'exode urbain après la pandémie de Covid-19 car les grands équilibres territoriaux restent similaires. Toutefois l'attractivité renouvelée des communes rurales s'est traduite par une croissance plus rapide du nombre de transactions dans ces territoires que dans les communes urbaines.

Depuis 2022 le volume des transactions est en forte baisse en raison de la hausse des taux d'intérêt et du contexte économique (inflation).

► **Construction neuves par EPCI dans le Sud54**



► **Transaction et prix de vente moyen des maison ancienne entre 2019 et 2021**



L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE ET LES RÉPERCUSSION SUR LE LOGEMENT

Des trajectoires résidentielles plus complexes

Conjuguée au vieillissement de la population, l'évolution des modes de vie a une incidence sur la demande en logement. Le modèle traditionnel du couple évolue et la cellule familiale se recompose. Au modèle dominant du noyau familial composé du couple parental et des enfants, auquel correspondait un modèle de logement relativement standardisé, sont ainsi venus s'ajouter des ménages composés de personnes seules, de familles séparées-recomposées et marquées par une diversité accrue des parcours de vie ou des trajectoires résidentielles. On assiste également à un phénomène d'aller-retour entre l'accession et le parc locatif et dans certains cas à un rapprochement des ménages auprès des équipements et des services. Le phénomène de colocation entre adultes progresse également. La colocation n'est plus réservée aux étudiants.

Les ménages, selon leur composition et leur profil, ont ainsi des demandes en habitat de plus en plus spécifiques, liées à des trajectoires moins traditionnelles :

- Les trajectoires ascendantes (du locatif vers l'accession), traditionnelles, qui concernent la majorité des ménages, mais en nombre moins important.
- Les trajectoires descendantes (de l'accession vers le locatif) de ménages confrontés à des contraintes de pouvoir d'achat au même titre que les populations les plus modestes : séparation du couple, perte d'emploi, vieillissement démographique, maladie, précarité financière...
- Les trajectoires bloquées ou contraintes : la crise économique fragilisant les emplois et les revenus, il est devenu difficile pour certains ménages de trouver un logement correspondant à leurs ressources, notamment en primo-accession, avec pour conséquences : le blocage des trajectoires résidentielles, une mobilité plus faible dans le parc locatif social, un report des classes moyennes vers des territoires toujours plus éloignés des équipements et des services. Les conditions d'accès à un parcours résidentiel se sont notamment durcies pour les ménages disposant d'un seul revenu : jeunes en quête de décohabitation, famille monoparentale, personnes âgées isolées...

Il en résulte ainsi une diversification des besoins de logements en termes d'accessibilité financière, de mobilité et de modularité.

Une évolution des attentes vis-à-vis des logements

De nouvelles exigences et attentes des habitants vis-à-vis du logement se développent, notamment en lien avec les nouvelles facettes de la famille (recomposée, monoparentale, concubinage, etc.) qui nécessite de l'adaptabilité, et le vieillissement de la population qui amplifie le mode de vie sédentaire et le besoin d'accompagnement à domicile. Les manières d'habiter progressent plus vite que le parc immobilier.

La modularité du logement : Le logement doit désormais s'adapter pour accueillir une plus grande diversité d'occupants, d'usages et de modes de vie. Des ménages à géométrie variable et multiples ce sont en effet des besoins d'espaces supplémentaires ; tandis que des ménages plus âgés impliquent l'aménagement de logements adaptés au vieillissement à proximité des services, un espace suffisamment important pour accueillir enfants/petits-enfants et

conserver du mobilier. Plus globalement, la façon d'investir le logement et ses différentes pièces, est en pleine évolution, les besoins et les pratiques évoluant. Entre usages collectifs et individuels, privés et professionnels (cf. développement du télétravail, travail à domicile, auto-entreprenariat qui ont un impact sur le logement), le logement doit ainsi s'adapter aux différentes temporalités d'occupation et aux différents besoins d'intimité, l'exemple le plus marqué étant celui des ménages non familiaux en colocation ou toute autre forme d'habitat partagé.

Le "toujours plus" d'espace, de confort, de santé et de sécurité :

La tendance lourde de la demande d'habitat, c'est également le "toujours plus, pour moins cher" (ou au même prix) : toujours plus de confort, d'espace, de sécurité, de tranquillité... La demande d'espace, de volumes, de prolongements du logement en reste une composante clé. Après s'être focalisée sur le salon et les prolongements extérieurs du logement (balcon, jardin), l'attention se porte à présent sur la salle de bains toujours trop petite et sans lumière naturelle, les chambres (cf. suites parentales) et les annexes. Cette recherche d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie investit également les champs du développement durable (performance énergétique notamment dans le neuf qui doit favoriser les économies sur le long terme grâce aux nouvelles normes, même s'il est plus cher à l'achat), de la santé (bruit, non nocivité des matériaux) et du confort numérique (habitat connecté).

L'espace extérieur, une composante indispensable du logement contemporain :

Une autre facette de l'aspiration à une meilleure qualité du cadre de vie est la valorisation du rapport à la nature. Le jardin, le balcon ou la loggia font ainsi partie intégrante du logement, et sont perçus par les ménages comme essentiels dans le bien-être de l'habiter. Bien plus qu'un simple bout de terrain, ces espaces sont considérés comme des prolongements de l'habitat intérieur où l'on peut se distraire et recevoir. Ces aspirations observées de longue date ont été renforcées avec les confinements de la crise de Covid-19.

De nouvelles façons d'habiter et formes d'hébergement émergent

De nouvelles façons d'habiter et formes d'hébergement se développent, notamment en lien avec l'évolution de la famille, l'émergence de la société participative (initiative citoyenne), ou encore l'incitation à un mode de vie "bas carbone". On constate ainsi :

- **L'essor de nouvelles formes de cohabitation par et pour de nouveaux publics :** colocation étudiante, colocation entre jeunes actifs ou parents isolés, colocation entre retraités, sous-location entre particuliers d'une pièce (habitat intergénérationnel) ou d'un logement (Airbnb), prêt et partage de logement temporaire (couchsurfing, plateformes d'échanges de logements pour familles recomposées), etc. Le rapport à la propriété et à l'usage évolue : ils sont pris en compte par le législateur à travers le Pass foncier à la fin des années 2000, puis la création des OFS pour dissocier le foncier du bâti...
- **L'expérimentation de nouveaux modes d'habiter :** habitat participatif, coopératives d'habitants, béguinage, nouvelle offre des promoteurs immobiliers et le co-living notamment, etc.

LE PARC SOCIAL

| Un parc social concentré en milieu urbain et des efforts à poursuivre en matière d'adaptation et de modernisation du parc HLM

38 531 logement sociaux en 2021

66 % dans la MGN

24 % dans les intercommunalités des agglomérations relais et du pôle urbain d'équilibre de Pompey

Un parc d'après-guerre important, potentiellement énergivore

Un cinquième des logements sociaux est énergivore (classé E-F-G) et nécessite une mise aux normes. Les bailleurs doivent mettre en place un plan d'intervention de leurs patrimoines dans le cadre des Conventions d'utilité sociale.

Un tiers des logements sociaux situés dans les Quartiers prioritaires politiques de la Ville (QPV)

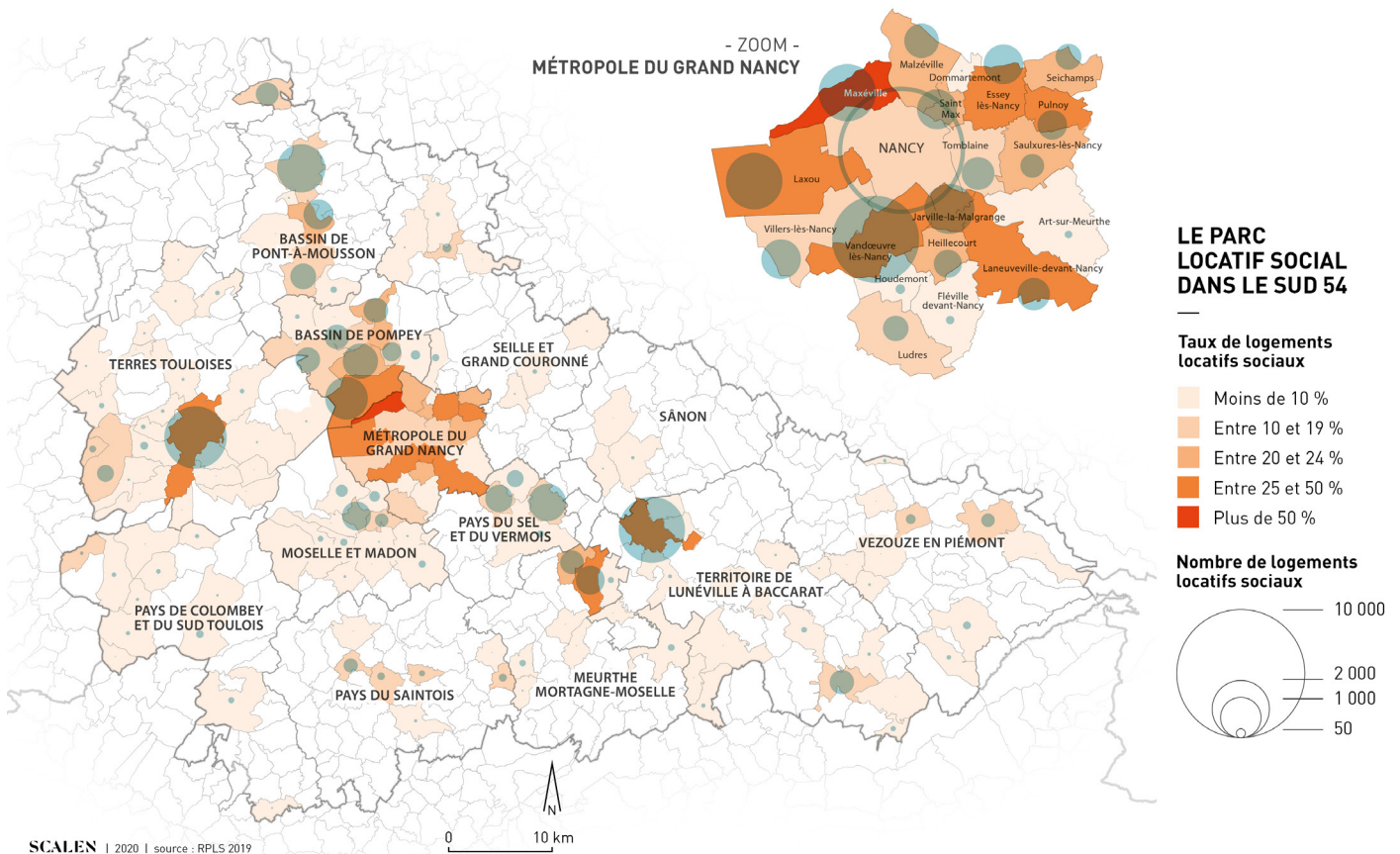
À l'échelle des intercommunalités le poids des QPV dans le parc HLM varie de 12 % dans le Bassin de Pont-à-Mousson à 50 % dans la Métropole où huit sites sont concernés.

La quasi-totalité de ces grands quartiers d'habitat social ont bénéficié du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (2007-2014). Cette politique a favorisé un renouvellement du parc, qui change d'image et qui devient de plus en plus attractif.

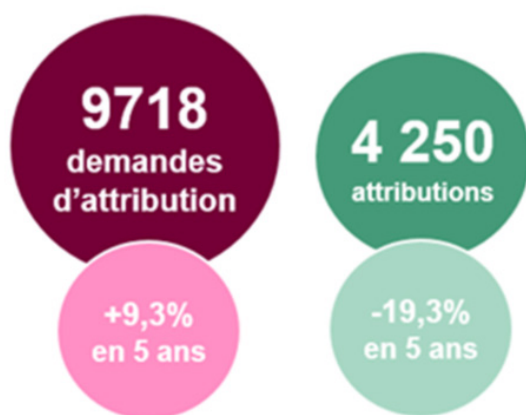
Une concentration de la production neuve récente dans les territoires qui ont bénéficié du Programme de Rénovation Urbaine (PRU)

Entre 2017 et 2020, ce sont 1 262 logements sociaux ont été construits, représentant dans le Sud54. Elle s'est concentrée à 75 % sur la Métropole du Grand Nancy, à 14 % sur les pôles urbains d'équilibre et à 7 % sur les agglomérations-relais, essentiellement dans les communes centres.

► Le parc locatif social dans le Sud54 en 2019



| Une faible tension de la demande mais une précarité croissante des demandeurs



Une demande de logement social sur deux est satisfaite

Près de la moitié des demandes de logements sont des mutations internes au parc social. Le taux de pression est modéré car on mesure deux demandes externes pour une attribution. À titre de comparaison dans certaines agglomérations françaises ce ratio dépasse 7.

Une demande qui porte sur les secteurs qui offrent des services (transports collectifs notamment) et emplois.

Fin 2019, 9 760 demandes de logements sont comptabilisées, dont les trois-quarts concernant la Métropole du Grand Nancy avec une tension notable sur les T1-T2 qui représentent la moitié des dossiers.

Une évolution du profil des ménages : plus petits, plus âgés et de plus en plus modestes.

Le parc locatif social accueille des ménages de plus en plus âgés. Dans le Grand Nancy le nombre de locataires de plus de 65 ans a progressé de 25 % entre 2006 et 2016 et leur poids s'est accru de 3 points pour atteindre 19 % en 2016. Les personnes seules et familles monoparentales sont en augmentation alors que les couples avec enfants diminuent.

Les demandeurs sont également de plus en plus modestes, un peu plus de 60 % d'entre eux disposent de ressources inférieures au plafond PLAI. Situation, qui entraîne l'accroissement de la production de logements à faible niveau de loyers. En effet, un cinquième des logements réalisés entre 2014 et 2018 ont obtenus un financement PLAI.

| Des politiques nationales qui conditionnent les possibilités d'investissement des bailleurs sociaux

Une forte hausse des ventes de logements HLM

L'État fixe un objectif national de 45 000 ventes annuelles contre 8 000 auparavant. L'enjeu est de financer la construction et la rénovation de logements HLM avec les produits de la vente en compensation de la baisse des dotations de l'État. Au sein de la Métropole du Grand Nancy, le volume de ventes HLM a ainsi progressé de 20 % entre 2017 et 2019. Cette politique pourrait entraîner une baisse du taux de logements SRU dans certaines communes concernées.

Un zonage défavorable au développement du parc HLM pour la plupart des communes

Le zonage utilisé par l'État (zonage dit 1-2-3) pour le financement de la production des logements HLM oriente de manière préférentielle l'offre nouvelle dans les zones 1 et 2. Au sein du Sud54, seules Nancy et 38 communes voisines sont en zone 2 tandis que le reste du territoire est en zone 3. Pour les bailleurs sociaux, il semble en effet plus compliqué de construire en zone 3 car la demande est faible et le modèle économique ne permet pas d'équilibrer les programmes.

Des capacités d'investissements limitées pour les bailleurs sociaux

La loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 et la loi de finance 2018 ont introduit une réforme structurelle qui limitent les capacités d'investissements des bailleurs sociaux : baisse concomitante des APL et des loyers dans le parc social (RLS - réduction de loyer de solidarité).

Un foncier onéreux au sein de la Métropole du Grand Nancy et hors ZAC communautaires

L'équilibre de certaines opérations peut s'avérer difficile à atteindre en raison d'un foncier trop onéreux au sein du territoire métropolitain. Cette situation s'explique par la concurrence entre les promoteurs immobiliers pour la maîtrise du foncier.

HABITAT

LES TENDANCES À RETENIR

- **Un parc de logements qui augmente toujours plus rapidement que la population et le nombre de ménages, entraînant une hausse de la vacance :**
 - Une hausse du parc de logements en périphérie des agglomérations et une accentuation de la vacance ;
 - Une vacance structurelle portée par des logements anciens, concentrés dans les centralités et certains secteurs ruraux.
- **Un ralentissement global du développement résidentiel avec une baisse du rythme de la construction neuve depuis 2011 :**
 - Un recul important des programmes de logements collectifs en dehors du Grand Nancy, le marché du collectif, orienté vers des produits de défiscalisation, est devenu quasi-inexistant en dehors de la Métropole ;
 - Un marché du neuf quasi exclusivement constitué de logements individuels en dehors de la Métropole ;
 - Des incertitudes à court et moyen terme concernant le rythme de production de logements neufs, notamment individuel, en lien avec la hausse des taux d'intérêt, le contexte économique et la modification des conditions d'accès au PTZ.
- **Un parc ancien encore abordable pour les ménages mais confronté à des problématiques d'adaptation aux évolutions sociétales et aux enjeux de la transition énergétique :**
 - Des parcours résidentiels qui s'expliquent par la spécialisation géographique des résidences principales ;
 - Un marché encore abordable pour les ménages modestes (maison dans l'ancien), à l'exception de la Métropole ;
 - Les dispositifs de défiscalisation qui ont soutenu le développement du locatif privé prendront fin en 2024 ;
 - Des lotissements pavillonnaires confrontés aux besoins d'adaptation pour les personnes vieillissantes ;
 - Un parc ancien à remettre aux normes énergétiques.
- **Un parc social concentré en milieu urbain, des efforts à poursuivre en matière d'adaptation et de modernisation du parc HLM :**
 - Un parc social inégalement réparti et devant répondre à des évolutions sociétales mais des politiques nationales qui conditionnent les possibilités d'investissement des bailleurs sociaux ;
 - Des efforts à poursuivre en matière d'adaptation et de modernisation du parc HLM ;
 - Une faible tension de la demande mais une précarité croissante des demandeurs.

LES ENJEUX

- **Dimensionner des objectifs de production de nouveaux logements au regard de l'évolution démographique et de la lutte contre la vacance, notamment :**
 - Du fait d'une probable diminution des besoins quantitatifs en raison des perspectives de faible croissance voire de stagnation de la population, et de la libération de nombreux logements dans les 15 prochaines années en raison du vieillissement de la population ;
 - De la nécessaire intégration de la résorption de la vacance structurelle dans les objectifs de production de logements, sous l'impulsion de nombreux dispositifs publics mis en œuvre (OPAH, ORT...) ;
 - D'une évolution des besoins dans la typologie et la localisation du fait de la réduction de la taille des ménages et du vieillissement de la population.
- **Intégrer la résorption de la vacance structurelle dans les politiques de production de logements et plus globalement les politiques d'aménagement et d'urbanisme. La résorption de la vacance est un enjeu transversal à de nombreuses problématiques :**
 - Le patrimoine et sa valorisation : le traitement de l'habitat dégradé, la mise en valeur des logements, la lutte contre l'habitat indigne, la transition énergétique, la valorisation du patrimoine des centres anciens sont autant d'éléments à prendre en compte ;
 - La mixité sociale : l'ouverture du parc privé à des ménages modestes en conventionnant les logements, en soutien à la production neuve des logements sociaux, et en complément de l'offre privée libre est nécessaire ;
 - La perte d'attractivité territoriale : la perte d'attractivité de certaines communes du territoire a des répercussions sur la qualité de vie, la cohésion sociale et le développement économique local.
- **Engager le territoire dans la transition écologique par la modernisation et l'amélioration de la performance énergétique des logements existants :**
 - Accompagner l'adaptation et la rénovation du parc privé dont la moitié est considéré comme très énergivore et une partie vétuste et inadapté pour répondre aux besoins des ménages et enjeux de la transition énergétique ;
 - Prendre en compte les objectifs du SRADDET ;
 - Adapter les lotissements pavillonnaires au besoin du vieillissement de sa population.

L'OFFRE ET MAILLAGE TERRITORIAL DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

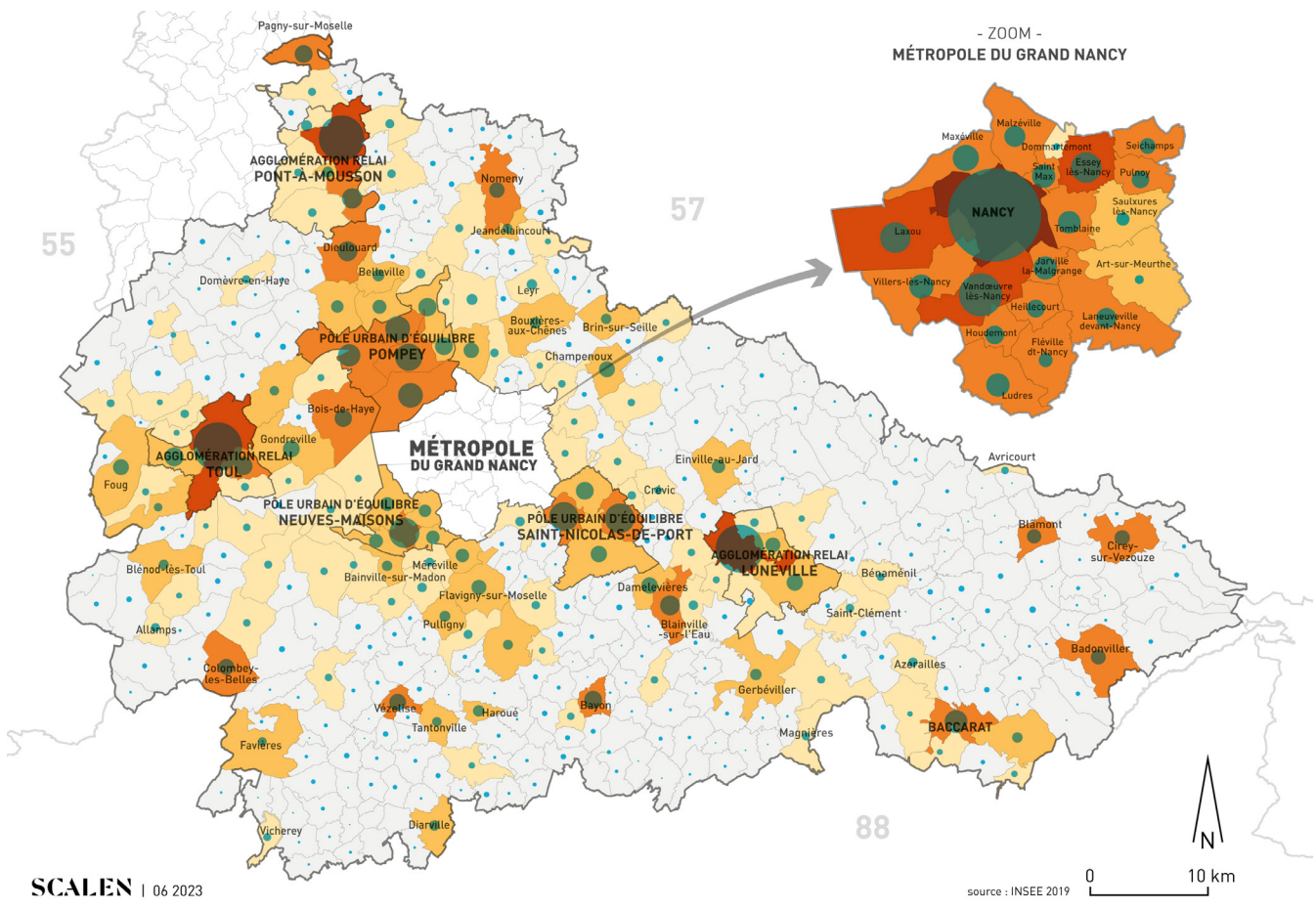
PORTRAIT DE L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

| Une offre et une diversité corrélée à la densité de population

La répartition et le nombre d'équipements et de services sur le territoire du Sud54 est fortement corrélée à la densité de population. Ainsi, pour le Sud54, le nombre d'équipements et services est élevé le long du Sillon Mosellan et de son réseau de villes organisé le long des grandes infrastructures routières et ferroviaires. En dehors de ces espaces, leur nombre est plus réduit.

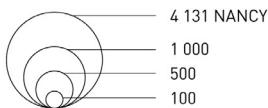
L'analyse de la répartition spatiale et de la gamme d'équipement avait ainsi participé à faire émerger l'armature urbaine du territoire en 2013. Cette dernière est toujours d'actualité et pertinente, les équilibres en matière d'équipements et de services n'ayant que peu évolué depuis 10 ans.

► Nombre et taux de diversité des équipements et des services en 2019

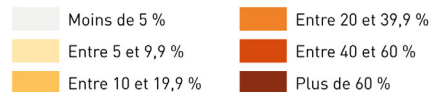


SCALEN | 06 2023

NOMBRE D'ÉQUIPEMENTS
ET DE SERVICES



TAUX DE DIVERSITÉ
DES ÉQUIPEMENTS
ET DES SERVICES



75% des équipements et services sont concentrés dans les polarités (hors pôles de proximité) dont 45% dans la Métropole du Grand Nancy

25% se répartissent à part égale entre les pôles de proximité et les communes rurales

Les polarités concentrent une offre en équipements et services plus diversifiée

| Une bonne accessibilité à l'offre de services de la vie courante

Les équipements et services de la vie courante ont été retenus par l'INSEE en fonction de leur proximité, de la mobilité qu'ils impliquent, de l'importance qui leur est donnée au quotidien et de leur fréquence d'usage.

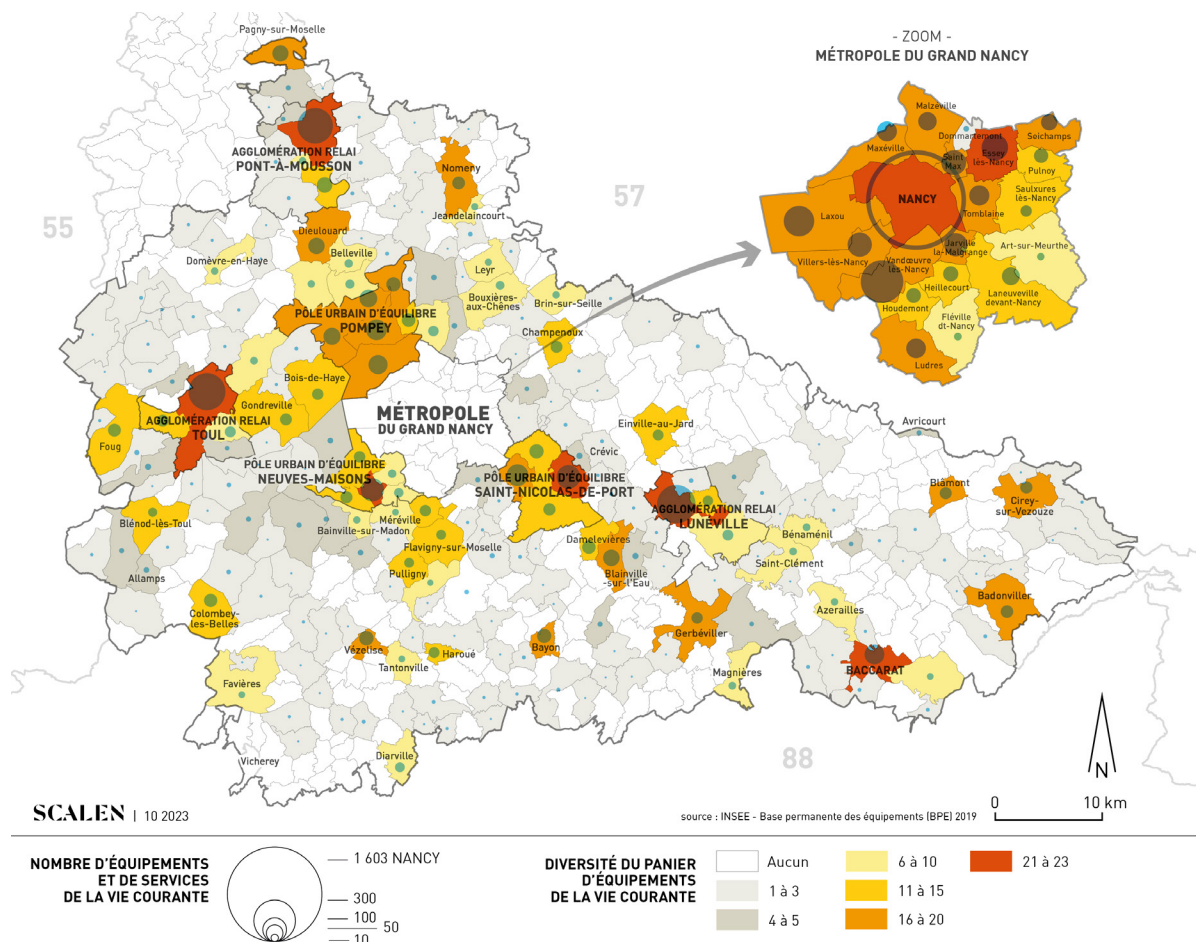
8 habitants sur 10 qui accèdent aux principaux services de la vie courante en moins de 5 minutes (supérieur à la moyenne nationale égale à 7).

Les raisons ?

- 80 % de la population du territoire vit dans une polarité, là où se concentrent les équipements et services.
- L'organisation du territoire, avec une armature territoriale équilibrée et des espaces ruraux de plus faible densité maillés par des bourgs urbains et ruraux.

L'accessibilité aux services du quotidien est encore difficile pour les communes situées sur les secteurs ruraux les moins denses à proximité de la Moselle, de la Meuse et du département des Vosges.

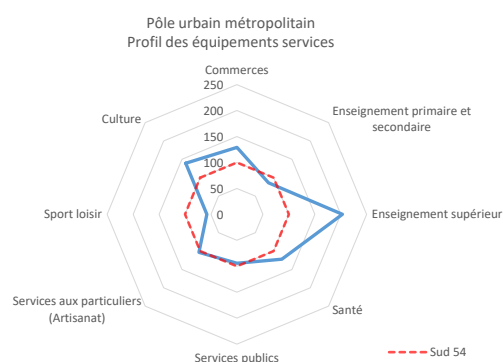
► Nombre d'équipements et de services de la vie courante et diversité du panier d'équipements de la vie courante en 2019



TEMPS DE TRAJET MÉDIAN AUX SERVICES DE LA VIE COURANTE PÔLES URBAINS 2 à 3 minutes PÉRIURBAIN 2 à 3 minutes COMMUNES PEU DENSES, PLUS ÉLOIGNÉES DES POLARITÉS (Sud Sainthois, Woëvre toulaise, Sanon, Pays de Colombey) 10 à 20 minutes

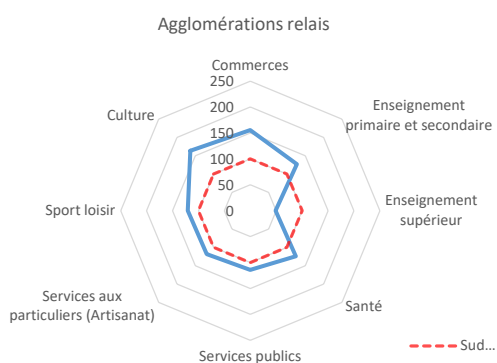
L'offre de services de la vie courante : banque caisse d'épargne, écoles de conduite, coiffure, restaurant, police, gendarmerie, bureau de poste, relais poste, agence postale, supermarché, boulangerie, librairie, papeterie journaux, station-service, épicerie, supérette, collège, école maternelle, école élémentaire, médecin omnipraticien, chirurgien dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, service d'aide aux personnes âgées, garde d'enfants d'âge préscolaire.

| Une offre en équipements et services qui caractérise fortement l'armature territoriale



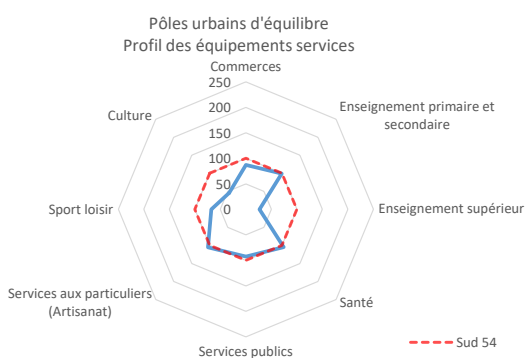
Le pôle urbain métropolitain propose une très large gamme d'équipements et services dont certains sont présents qu'à ce niveau de l'armature territoriale

Les équipements liés à l'enseignement supérieur, à la santé et à la culture sont de premier ordre et rayonnent bien au-delà de la Métropole.



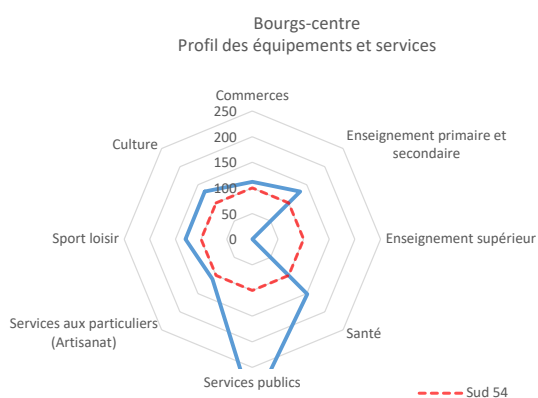
Les agglomération-relais disposent également d'une gamme d'équipements et services très étendue

Elles structurent à des degrés divers leurs territoires en disposant d'une importante offre commerciale de proximité, de plusieurs établissements d'enseignement secondaire, de services publics renforcés, de services et équipements culturels et de spécialistes médicaux (pédiatre, radiodiagnostic, imagerie médicale, etc.) voire d'équipements hospitaliers.



La diversité de l'offre est moins importante dans les pôles d'urbain d'équilibre que dans les agglomérations-relais

Articulés autour de la Métropole, les pôles urbains d'équilibres jouent un rôle de structuration de leurs bassins et parfois au-delà. À population équivalente, la diversité des équipements et services est moins importante que dans les agglomérations-relais. L'héritage des fonctions commerciales et administratives autour des villes centre des agglomérations-relais expliquent probablement cette différence.

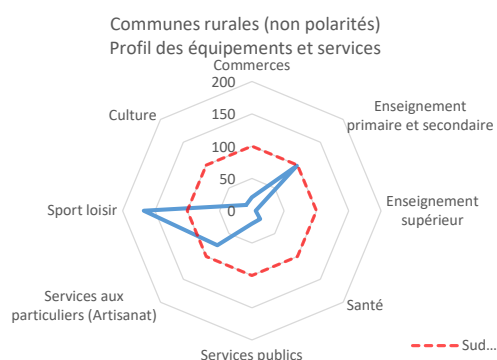


Dans les espaces périurbains et ruraux, le nombre, la densité et la diversité des équipements et services est plus faible.

L'offre est concentrée sur la proximité et structurée par un réseau de bourgs-centre

Les bourgs-centres jouent ainsi un rôle très important dans la structuration de l'offre en services du quotidien, en particulier pour les services publics des territoires ruraux, car 1 commune sur 2 ne dispose d'aucun service du quotidien.

Parmi les communes rurales et périurbaines, on note la présence de petits équipements sportifs (boulodrome, terrains de jeux...) ainsi qu'une forte représentation des services liés à l'artisanat dans le secteur du bâtiment. Ces activités sont en plein développement depuis 10 ans en lien avec le développement de l'auto-entrepreneuriat.



| Une tendance au vieillissement qui affecte les établissements scolaires et engendre de nouveaux besoins pour les personnes âgées

Des regroupements et une baisse du nombre d'établissements scolaires

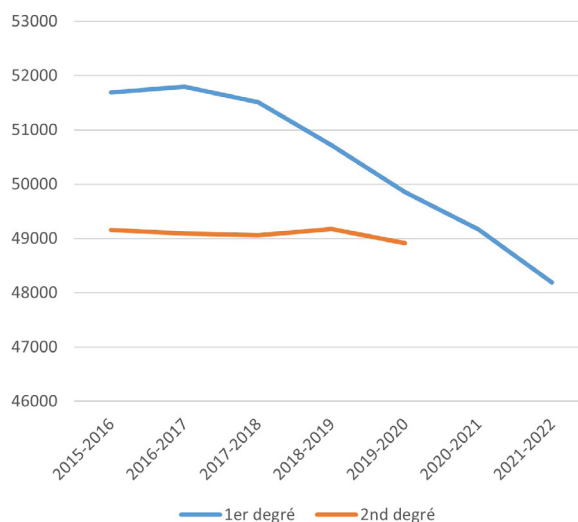
Si le nombre d'élèves se maintient sur l'agglomération nancéenne, la baisse est accusée en milieu rural et dans les bourgs-centres (- 9 % depuis 2015).

Depuis 2009, environ 80 communes ont ainsi été concernées par des fermetures/regroupements d'établissements.

De nouveaux besoins en en structures d'hébergements et en services d'accompagnement pour personnes âgées (maintien à domicile)

Si le territoire est plutôt bien doté en capacité d'hébergement permanent (autonome ou EHPAD) pour personne âgée, la hausse du nombre de séniors devrait s'accompagner d'une augmentation progressive de la dépendance engendrant de nouveaux besoins de prise en charge via des places d'hébergements supplémentaires et le développement de l'emploi à domicile.

► Effectifs d'élèves des établissements scolaires Sud54



| Une offre en équipement culturel et sportif satisfaisant les attentes

¾ des communes du Sud54 dispose d'au moins un équipement.

Un taux d'équipement pour 10 000 habitants supérieur à la moyenne nationale (49,4 contre 41,1).

- **6 grandes médiathèques**, plus de 20 bibliothèques et 80 bibliothèques relais réparties sur le territoire.
- **31 structures d'enseignement musical** pour environ 7 000 élèves, l'offre est particulière dense et diversifiée en particulier en milieu urbain.

- **15 cinémas** assurent un bon niveau d'équipements.
- Un bon niveau d'équipements sportif mais des besoins de rénovation important.
- Un tissu associatif dense et dynamique.

SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ

| Une offre de bon niveau, mais des secteurs ruraux souffrant d'une mauvaise accessibilité

Une bonne couverture médicale du territoire

Le territoire du Sud54, offre à ses habitants une bonne couverture médicale, notamment au niveau de la médecine spécialisée avec une densité de professionnels supérieure aux moyennes régionales et nationales. La présence d'un pôle hospitalier de dimension régionale et une offre de santé encore fortement structurée par une armature urbaine bien organisée autour de plusieurs polarités et reliées par un réseau routier et autoroutier assez dense participent également à l'accessibilité et donc la qualité de l'offre de santé du territoire.

Des secteurs ruraux souffrant d'une mauvaise accessibilité

Certains secteurs ruraux cumulent une faible densité de médecins généralistes, aggravée par une diminution de leur nombre.

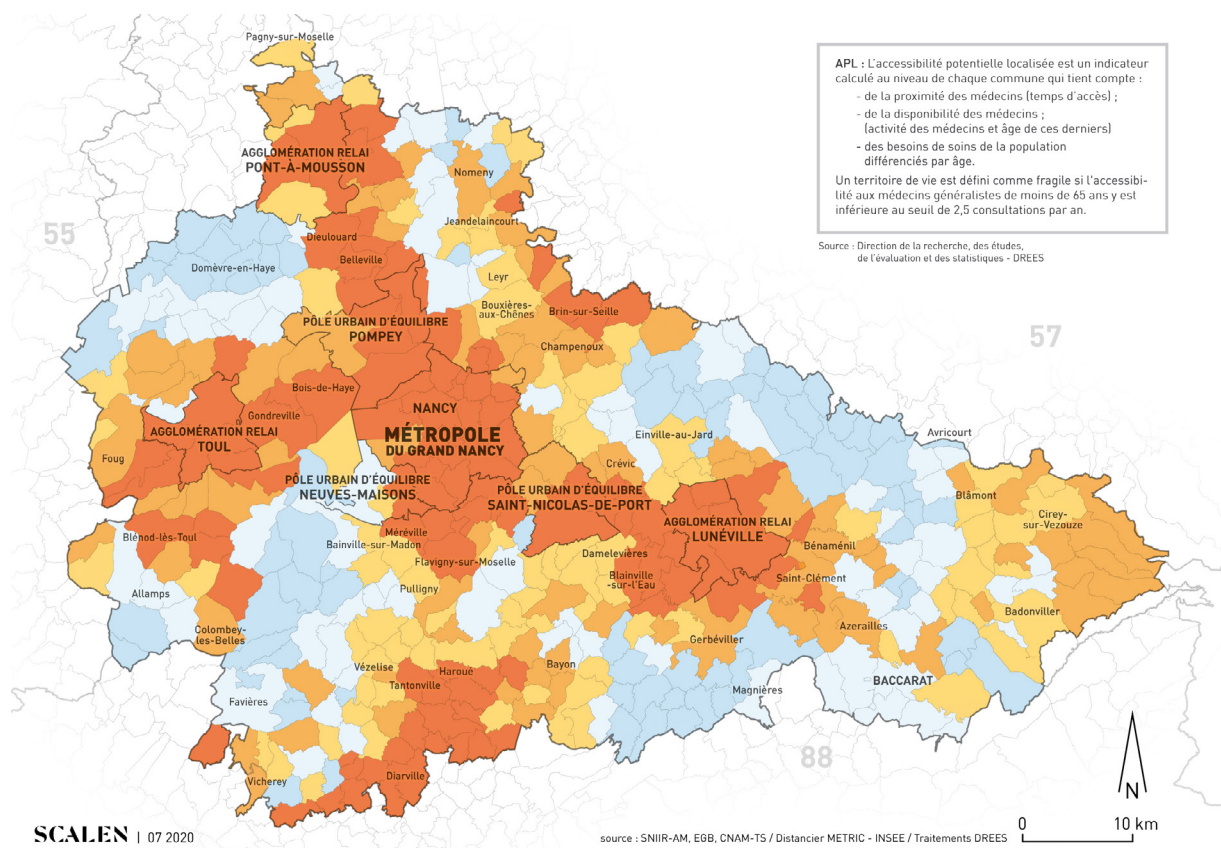
- Des temps d'intervention des urgences parfois au-delà de 30 minutes (Est Lunévillois).

- Des implantations des professionnels de santé plutôt concentrées dans les agglomérations urbaines.
- Des territoires concernés également par la pauvreté et la précarité (indice de pauvreté-précarité le plus élevée du 54 sur l'Est Lunévillois).

Des services hospitaliers de bon niveau, structurés par le pôle hospitalier nancéien, mais des réorganisations qui éloignent les territoires de l'offre hospitalière

Nancy, 1^{er} pôle hospitalier lorrain grâce à sa capacité d'accueil, ses spécialités et ses équipements de pointe, permet au territoire de bénéficier d'un taux d'équipement hospitalier important. Mais des unités médicales des hôpitaux de proximité (Briey, Toul, Pompey), Groupe3H (Badonviller/ Cirey-sur-Vezouze /Blâmont) sont menacées de fermeture pour être recentrées sur des hôpitaux plus importants.

► **Indicateur d'accessibilité potentielle localisée (APL) aux médecins généralistes en 2019**



NOMBRE DE CONSULTATIONS / VISITES ACCESSIBLES PAR HABITANT PAR AN



Une offre de soin sous pression dans un contexte de vieillissement du corps médical

Une interrogation sur la pérennité de l'offre, en lien avec la problématique de renouvellement des praticiens partant à la retraite en particulier sur le Val de Lorraine et le Lunévillois (+ 35 % des praticiens ont plus de 60 ans) et moins marquée sur la Métropole du Grand Nancy.

Globalement, en milieu rural et urbain, la baisse des effectifs en médecine générale engagée depuis 2007 s'est poursuivie jusqu'en 2020.

Ainsi en 2030, le nombre de médecins devrait être équivalent à celui d'aujourd'hui, mais face à une population plus âgée, et donc face à une demande de soins accrue, il sera peut-être insuffisant. De plus, avec la répartition non contrôlée sur le territoire, l'offre de soins se fragilise en particulier sur certains territoires ruraux.

Métropole du Grand Nancy : une offre de soins de premiers recours la plus dense du département, mais fragilisée dans certaines communes

La Métropole dispose d'une offre dense et bien répartie en médecins généralistes et spécialistes malgré une densité d'infirmier inférieur d'1/3 de la moyenne des territoires les mieux pourvus. À échelle plus fine, la situation est préoccupante pour certaines communes de la Métropole qui cumulent à la fois le manque ou l'insuffisance et le vieillissement des généralistes.

Des évolutions sociales et territoriales ayant une incidence sur l'organisation et l'offre en services et équipements

Une fragilisation socio-économique des centralités urbaines

La périurbanisation des activités, des services et la périurbanisation entraînent un phénomène de déconnexion « physique » des populations des espaces centraux traditionnels de la vie quotidienne. Cette évolution peut entraîner la fragilisation de l'offre en équipements et services (commerces et services de proximité, équipements publics, etc.) présents dans les centralités en lien avec la raréfaction des flux vers ces centralités.

Une réorganisation de l'offre en services et équipements des acteurs publics et privés

Les mutations territoriales et des contraintes budgétaires avec pour conséquence la fermeture et le regroupement de nombreux équipements publics (hôpitaux, maternités, banques, agences postales, écoles, etc.) entraînent un éloignement physique de certains territoires, en particulier ruraux, d'une offre en services et équipements du quotidien et de soins.

Des pratiques et usages qui évoluent

Plusieurs phénomènes sont à l'œuvre : la désynchronisation des temps sociaux, des modes de travail (télétravail, indépendants, ect), l'évolution du temps libre, l'évolution des pratiques sportives, avec le sport « plaisir » qui remplace le sport « compétition ».

Un vieillissement global des équipements

Malgré les efforts de modernisation des collectivités, le parc d'équipements publics est souvent vétuste, peu adapté aux nouveaux besoins et consommateur en énergie.

OFFRE ET MAILLAGE TERRITORIAL DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

LES TENDANCES À RETENIR

- **Une offre de service du quotidien riche, variée et globalement accessible grâce à une densité de population relativement élevée et des polarités qui maillent le territoire .**
 - L'offre de service de la vie courante est bien corrélée à la densité de population, excepté pour certains territoires ruraux .
 - Les villes sont bien équipées et le maillage de bourgs permet une offre de relais grâce à laquelle 8 habitants sur 10 peuvent théoriquement accéder en moins de 5 minutes aux principaux services du quotidien.
- **Un vieillissement de la population et des équipements qui engendre de nouveaux besoins et des réorganisations :**
 - Des effectifs en baisse dans les établissements scolaires du 1^{er} et 2nd degrés conduisant les territoires à s'organiser en regroupements pédagogiques intercommunaux ;
 - Un vieillissement global des équipements, malgré les efforts de modernisation des collectivités le parc d'équipements publics est souvent vétuste et mal adaptés aux nouveaux besoins et consommateurs en énergie.
- **Une offre et une accessibilité aux équipements et services de santé globalement satisfaisante au regard de la situation régionale :**
 - Mais des secteurs ruraux aux franges du territoire qui souffrent d'une mauvaise accessibilité et un vieillissement du corps médical qui peut mettre à terme l'offre de soin sous pression ;
 - Une problématique de renouvellement des praticiens (baisse du nombre et vieillissement) qui peut mettre à terme l'offre de soin sous pression.
- **Une réorganisation de l'offre en services et équipements des acteurs publics et privés sous l'effet des mutations territoriales et des contraintes budgétaires.**

LES ENJEUX

- **Maintenir l'offre de service en lien avec l'armature territoriale :**
 - Dans les bourgs-centres et pôles de proximité véritables relais de proximité pour les territoires ruraux ;
 - Dans les centralités existantes des villes, particulièrement dans les agglomérations-relais et pôles urbains d'équilibre via l'amélioration de la lisibilité et de l'animation commerciale et le maintien de locomotives en centre-ville (grands équipements publics et scolaires notamment).
- **Garantir une offre accessible aux territoire ruraux éloignés :**
 - Déficit de service et d'offre de santé en particulier, difficultés d'accessibilité physique (éloignement géographique, zones de reliefs allongeant les trajets, offre en transports collectifs limitée) et à distance (mauvaise liaison téléphonie mobile; bas débit Internet,). L'Est Lunévillois reste un territoire au cœur de ces problématiques et identifié comme tel par de nombreux acteurs publics (département, ARS).
- **Inciter les acteurs entre territoires à coopérer et mutualiser pour gagner en efficience :**
 - Mutualiser les moyens logistiques et administratifs des structures culturelles et sportives ;
 - Mutualiser et optimiser les modèles économiques des services publics (crèches, EHPAD, services sociaux) ;
 - Renforcer l'ancrage territorial des Maisons des Services Publics (MSAP).
- **Adapter et moderniser les équipements publics :**
 - Aux nouveaux besoins et usages des publics concernés ;
 - Aux enjeux de la maîtrise énergétique et de résilience face aux changements climatiques (écoles, salles de fêtes, etc.).
- **Prendre en compte les besoins existants et émergents dans un contexte d'évolutions sociétales et démographiques :**
 - Structures d'hébergements et services d'accompagnement pour personnes âgées ;
 - Développement de tiers lieux, espaces de travail, d'échanges et de services adaptés aux nouveaux besoins liés au mutation du travail.

MODE DE CONSOMMATION ET OFFRE COMMERCIALE

L'IMPORTANCE DU COMMERCE DANS LE TERRITOIRE ET L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE

Le commerce fait partie du paysage quotidien des ménages du Sud Meurthe-et-Moselle. Il s'intègre dans une offre de services à la population, et contribue à l'animation des territoires, ainsi qu'à leur attractivité. Le commerce et l'artisanat commercial sont une composante importante de l'économie présenteielle, qui dépend largement de la bonne santé démographique et économique du territoire.

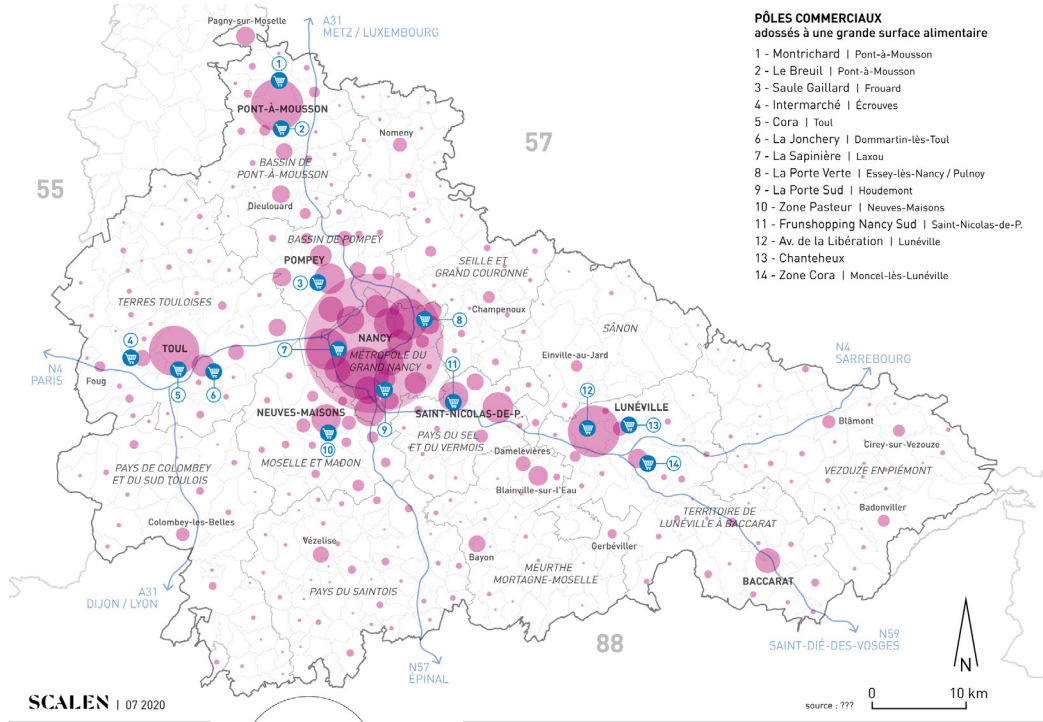
L'ARMATURE COMMERCIALE ET L'ORGANISATION DE L'OFFRE

| Une armature commerciale équilibrée et présentant des complémentarités commerciales

- **La Métropole du Grand Nancy** fait office de pôle commercial de dimension régionale même si l'attraction nancéienne sur la Moselle reste toutefois assez faible. La fonction commerciale de la cité ducale est structurante, elle affiche une réelle dimension régionale notamment dans le sud lorrain grâce à son centre-ville commerçant et au secteur périphérique de Porte Sud qui bénéficie d'une grande accessibilité routière et dotée de grandes enseignes nationales.
 - **Les agglomérations-relais** de Toul, Lunéville et Pont-à-Mousson structurent une offre structurante sur des aires d'attraction de 45 000 à 70 000 habitants et de proximité. Elles ont un rôle de contrepoids indispensable face à la prééminence et à l'attraction des équipements commerciaux de l'agglomération de Nancy. Dans une logique d'aménagement équilibré du territoire du Sud Meurthe-et-Moselle. Ces agglomérations sont dotées de centres commerçants à la recherche d'un second souffle et faisant l'objet de politiques de revitalisation. Les hypermarchés y jouent un rôle structurant, les agglomérations de Lunéville, Pont-à-Mousson et Toul sont toutes dotées d'au moins deux hypermarchés qui polarisent leur zone de chalandise jusqu'à une distance-temps moyenne de 15-20 minutes.
 - **Les pôles de Dombasle-sur-Meurthe, Saint-Nicolas-de-Port, Pompey et Neuves-Maisons** répondent à des besoins de proximité et relais sur une gamme relativement large. Pour autant, ils restent structurellement très dépendants des grands pôles commerciaux voisins.
 - **Les pôles de proximité** (Badonviller, Baccarat, Bayon...) fournissent à la population qu'ils desservent chacun le premier niveau d'offre commerciale dans les espaces ruraux et périurbains. Il s'agit véritablement du dernier échelon commercial structuré, souvent représenté par un chef-lieu de canton. Ils remplissent un rôle de maillage du territoire pour le maintien d'une offre de proximité physique car il assure une fonction de proximité sur un bassin de vie élargi de 15 000 habitants. Leur rayonnement à 5-15 minutes leur confère un rôle de plus grande proximité.
- Depuis 2013, peu d'évolution ont été constatées au sein de l'armature commerciale en dehors de la zone commerciale de Saint-Nicolas-de-Port.**
- L'attractivité régionale de Nancy s'étend sur une zone de chalandise de 650 000 habitants. Elle est relayée par les pôles commerciaux de Toul, Lunéville et Pont-à-Mousson qui rayonnent sur des bassins de vie de 45 000 à 70 000 habitants. Dans un territoire très accessible, cette hiérarchie des pôles commerciaux du Sud Meurthe-et-Moselle créent des dépendances, voire des concurrences entre villes ou entre pôles. Cette organisation multipolaire génère des flux d'achats pour des ménages devenus très mobiles. Quant aux pôles de proximité, ils ont une importance particulière dans le maillage des espaces périurbains. Ils fournissent à la population qu'ils desservent chacun (< 10 000 habitants), le premier niveau d'offre commerciale couvrant les besoins les plus courants.

2 DÉMOGRAPHIE ET MODES DE VIE

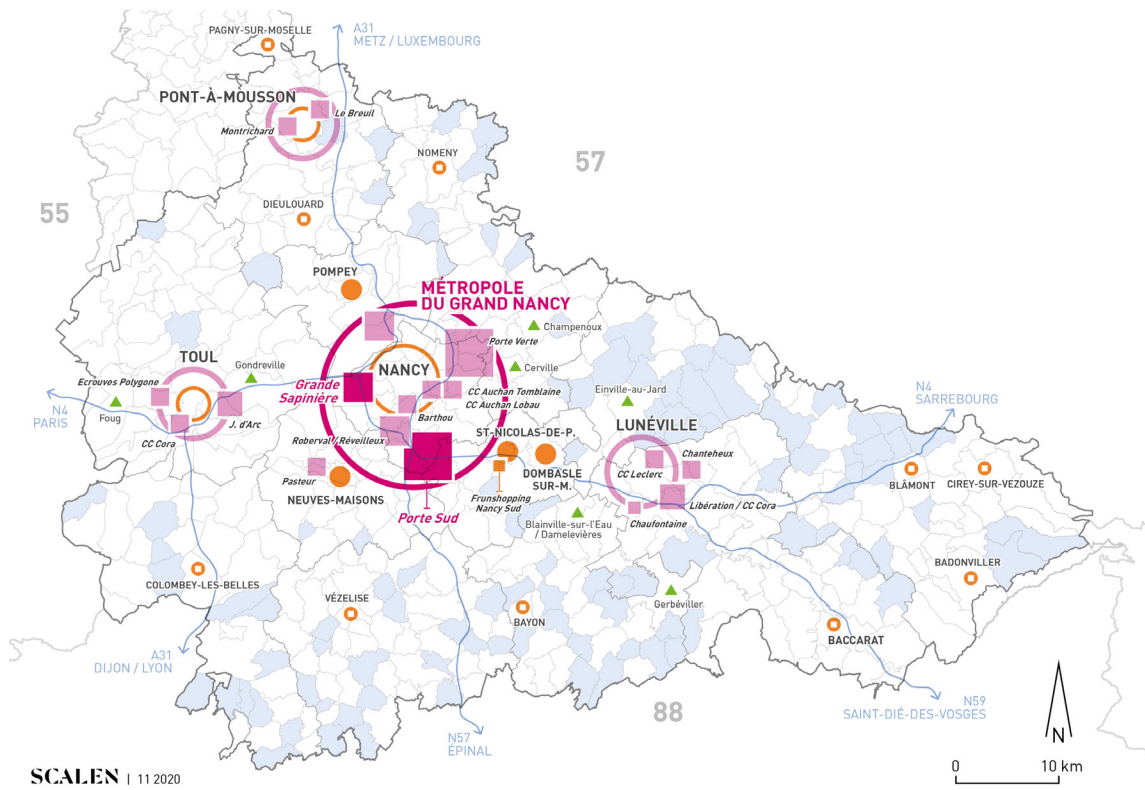
► Localisation des commerces en 2018



8 983 ÉTABLISSEMENTS
sources : Acoess et Siren

37 903 EMPLOIS
Salariés et non-salariés

► Principaux pôles commerciaux



| Une évolution positive de l'offre commerciale

L'offre commerciale du territoire est caractérisée par une diversité de lieux, formats et types d'organisation des espaces marchands.

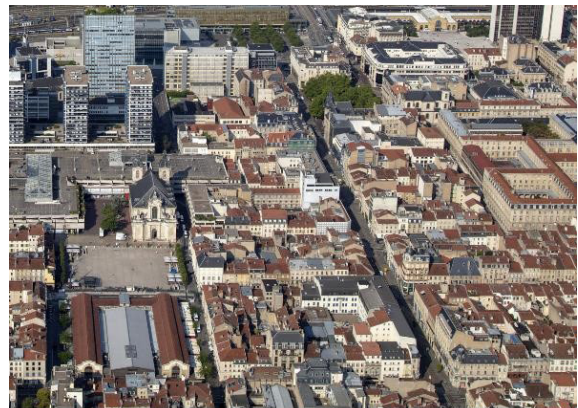
Le diagnostic du SCoT définit une classification de cette offre que le DAACL reprend et affine. Cette classification s'appuie sur la distinction essentielle entre les «centralités», regroupant un tissu varié de centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartier et les pôles périphérique de grands commerces, qui correspondent en grande partie aux zones commerciales.

Les centralités commerciales correspondent aux centres-villes, centres-bourgs ou centralités de quartier d'une polarité urbaine ou rurale. On y observe de façon cumulative une certaine densité bâtie, une diversité des fonctions (habitat, commerces, équipements) et la présence d'espaces publics favorisant l'accessibilité aux commerces par les modes actifs (piétons et mobilités douces). Elles ont vocation à répondre aux besoins de proximité des habitants, par une offre alimentaire et non-alimentaire de commerces, d'artisanat commercial et de services qui s'inscrit dans un cadre urbain. Elles peuvent également avoir un rôle structurant et relais en offrant une gamme élargie en matière de commerce de services et de restauration, au cœur d'ensembles urbains patrimoniaux. Cette offre participe grandement à l'identité vécue du territoire, à son image et son attractivité.

Ces centralités connaissent aujourd'hui des problématiques multiples. En premier lieu, la vacance commerciale, bien que très variée en fonction des pôles, elle dévitalise les espaces centraux et entraîne une contraction des espaces marchands, de plus en plus concentrés sur les linéaires les plus attractifs. Ensuite, la diversité de l'offre, avec des problématiques observées de développement fort de certaines activités (restauration rapide, agences...) qui remplacent peu à peu les commerces physiques d'équipements (personne et maison), confrontés à des difficultés structurelles.

Les secteurs d'implantation périphérique se caractérisent par une localisation en périphérie des centres urbains, dans le prolongement ou à l'écart de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs ont souvent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et ne présentent généralement pas de fonctions urbaines autres que celle relevant du commerce. Ces espaces commerciaux sont directement connectés aux voies structurantes et réseau autoroutier dessinant des périmètres étendus d'espaces marchands articulés autour de la voiture. Ils s'organisent en bâtiments isolés avec du stationnement propre, sans mutualisation ni réel travail sur l'insertion paysagère et sont structurés autour d'un supermarché ou hypermarché faisant office de locomotive alimentaire.

Plus récents, plus compacts, proposant une approche mutualisée de certaines fonctions, en particulier des espaces de stationnement, les «retails parks» peuvent amener progressivement à la densification des zones commerciales, et à leur hausse qualitative. Ces développements peuvent cependant entraîner des effets concurrentiels, en particulier sur les formats boutiques (< 300 m² de surface de vente) ou alimentaire, avec les centres-commerciaux, zones commerciales existants et les centralités du territoire.



L'OFFRE COMMERCIALE

| Une évolution positive de l'offre commerciale

Les nombres d'établissements et d'emplois progressent dans tous les secteurs à l'exception de l'équipement de la personne (-352 emplois, -15 %) et de la maison (-136 emplois, -7 %).

► Évolution du nombre d'établissements

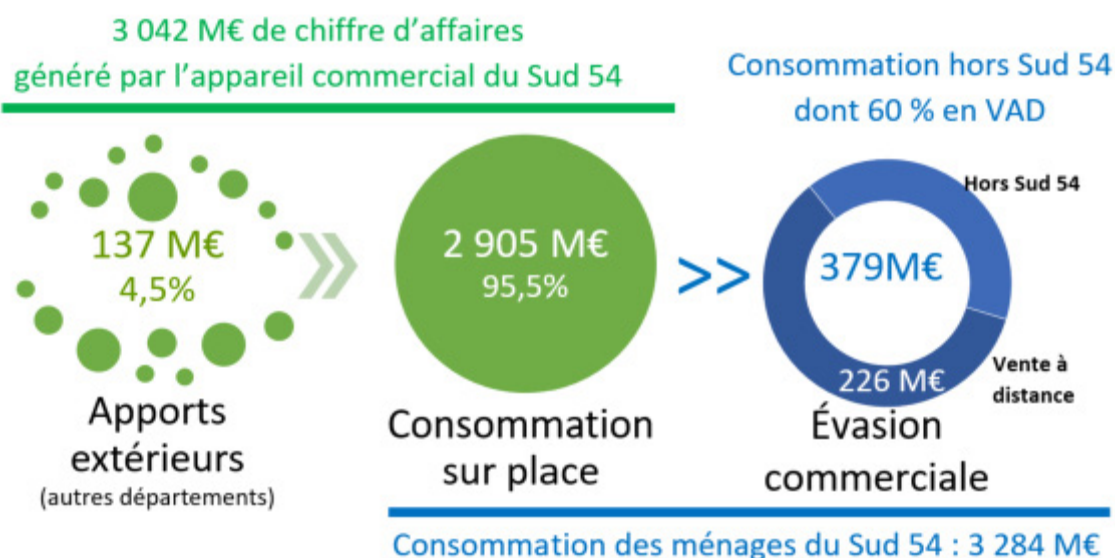


► Évolution du nombre d'emplois par activité



*L'Agence Scalen observe le commerce de détail et les services commerciaux avec vitrine selon la nomenclature des activités établie par la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) à partir des codes APE des établissements : Automobiles / motocycles, cafés, hôtels, restaurants, commerces alimentaires, commerces multiples, commerce de la culture, des équipements de sport et loisirs, équipement de la personne, équipement de la maison, santé, hygiène, beauté, services tertiaires.

| Un appareil commercial qui répond bien aux besoins des ménages mais contraint par un marché de consommation atone



Source : Enquête sur la consommation des ménages réalisée pour la CCI Grand-Nancy Métropole Meurthe-et-Moselle (2019). Ne sont pas concernés par cette enquête le secteur automobile, les cycles et motocycles, les carburants, le tabac, l'hôtellerie-restauration, ainsi que toutes les activités de services (dont coiffure, pressing, banque, assurance...).

Le commerce est contraint par un marché de consommation atone

La démographie est peu dynamique et le revenu médian par unité de consommation (20 697 € en 2016) se maintient en dessous des moyennes régionale (20 751 €) et nationale (20 809 €). L'indice de disparité des dépenses de consommation (IDC) de 97,4 % sur le Sud54 confirme une consommation plus faible que celle mesurée en moyenne à l'échelle nationale.

Par ailleurs, la baisse continue de la taille des ménages impacte les comportements d'achat par une désaffection des hypermarchés au profit de formats plus compacts et par des dépenses moindres des familles monoparentales.

L'appareil commercial du Sud54 répond relativement bien aux besoins des ménages du Sud54.

Les ménages du Sud54 effectuent 88,5 % de leur dépenses annuelles (2,905 Md€) sur le territoire. Entre 2014 et 2019, ce taux de rétention est stable sur l'alimentaire, à 96,6 %. Il baisse de - 0,9 % sur les produits non-alimentaires à 81 %.

La Vente à distance (VAD) en tête de l'évasion commerciale

En pourcentage, l'évasion commerciale progresse légèrement entre 2014 et 2019 en raison de l'essor de la vente sur Internet. La vente à distance absorbe 60 % de l'évasion, bien plus que ce que captent les commerces des départements voisins.

Une bonne résistance de la Métropole du Grand Nancy face à un phénomène national, celui de la vacance commerciale

La vacance commerciale est un phénomène national qui concerne les villes de toute taille. Les plus petites villes sont les plus touchées (14 % en moyenne contre 10 % pour les métropoles).

La Métropole du Grand Nancy présente une bonne résistance, notamment grâce à son offre diversifiée et à une stratégie de développement commercial qui limite l'expansion de ses pôles commerciaux périphériques.

10 % de taux de vacance en moyenne observé par PROCOS pour les métropoles

Scalen observe 7 % pour Nancy

Sources : PROCOS / 3^e édition du Palmarès des centres-villes commerçants / Février 2019 - Observatoire métropolitain des linéaires commerciaux - Scalen 2019

| Un nombre de m² de surface commerciale qui continue de s'accroître

Au cours de la dernière décennie, le nombre de m² de surfaces de vente s'est accru continuellement, avec un taux de croissance 5 fois supérieur à celui de la population et bien supérieur à l'évolution du pouvoir d'achat.

+ 5,3 ha autorisés en 7 ans

Pour le Sud54, la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) a autorisé 53 132 m² de surfaces commerciales supplémentaires entre 2013 et 2019. La surface plancher totale des établissements de plus de 300m² est aujourd'hui de 633 881m² pour l'ensemble

du territoire, à elle seule la Métropole du Grand Nancy en totalise 318 401m² (50 %).

Dans le même temps, l'e-commerce a connu une très forte progression. La situation est paradoxale : l'offre, supérieure à la demande, continue d'augmenter et plus on multiplie les surfaces de vente, plus les consommateurs achètent hors magasin.

Conséquence visible de ce déséquilibre, les hypermarchés connaissent une désaffection croissante depuis plusieurs années.

LES MODES DE CONSOMMATION

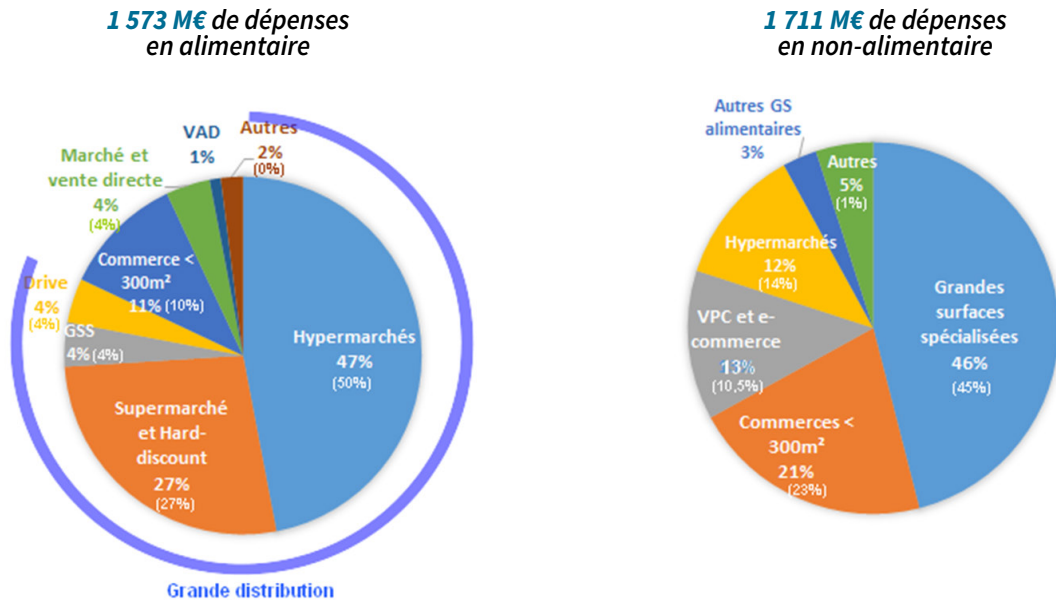
| Les grandes surfaces captent encore l'essentiel des dépenses alimentaires des ménages du Sud54

Les grandes surfaces captent l'essentiel des dépenses alimentaires des ménages du Sud54, même si elles perdent des parts de marché au profit des commerces de moins de 300 m² et des autres formes de vente. Elles développent le drive et la livraison à domicile pour répondre à la demande d'une part toujours plus importante des ménages pour ces modes de consommation. Les dépenses non-alimentaires se font principalement dans les grandes surfaces spécialisées (46 %), les magasins de moins de 300 m² (21 %) et la vente à distance (13 %).

Mais un modèle qui s'érode

Les hypermarchés perdent des parts de marché au profit des commerces spécialisés de plus petite taille, des commerces de proximité et du commerce en ligne. L'avenir du modèle des hypermarchés pose question d'autant plus qu'ils sont les locomotives des zones commerciales.

► Part des achats en alimentaire et non alimentaire des ménages du Sud54 dans les différentes formes de vente en 2019 (part de 2014 entre parenthèses)



| Une évasion commerciale contenue

60 % des dépenses effectuées hors du Sud54, principalement sur Internet

Lorsque les ménages ne consomment pas sur place, ils s'approvisionnent en vente à distance et dans les territoires voisins. La Moselle se distingue en captant 9,3 % des dépenses d'équipement du foyer et 5,7 % d'équipement de la personne.

► Destinations d'achat par famille de produits par département (en % de la dépense de consommation totale des ménages du Sud54)

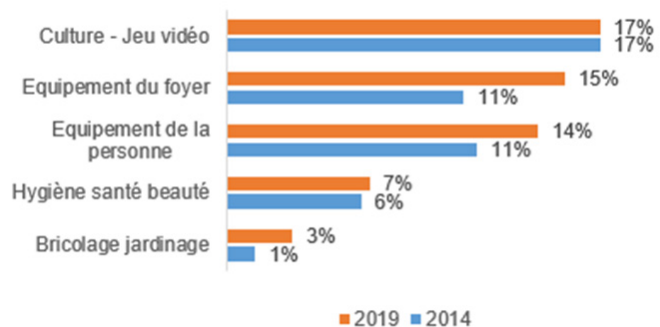
Familles de produits	Sud54	Vente à distance	Moselle	Vosges
Alimentaire	96,6	0,9	0,8	1,4
Équipement de la personne	77,5	14,2	5,7	1,3
Équipement du foyer	73,2	15,4	9,3	1,5
Bricolage jardinage fleurs	92,1	3,0	2,7	2,2
Bien culturels loisirs jeux	77,7	17,0	4,0	1,1
Hygiène santé beauté	91,7	6,5	1,3	0,5

6,9 % des dépenses des ménages du Sud54 captés par la vente à distance, dont 12,4 % des dépenses non-alimentaires

La vente à distance comprend la vente par correspondance, qui décroît, et l'e-commerce qui a progressé de 19,1 % en 5 ans pour les dépenses en produits non-alimentaires des ménages du Sud54.

Elles sont passées de 69,7 M€ à 83 M€ sur Internet et ont baissé en vente par correspondance de 8,6 M€ à 7,4 M€.

► Progression de la VAD par famille de produits



LE COMMERCE, UN SECTEUR EN MUTATION

| La crise sanitaire de 2020-2021 : un accélérateur et un révélateur de tendance

Depuis les années 1970, la localisation et la fonction du commerce ont évolué : les hypermarchés et les zones commerciales se sont multipliés en périphérie, impactant durablement la vitalité du commerce de centre-ville. Le mouvement s'est poursuivi ces 10 dernières années avec la colonisation commerciale des abords des ronds-points qui permettent de mieux capter les flux automobiles.

En parallèle, le commerce connaît une véritable mutation avec l'évolution des modes de consommation (essor du e-commerce, consommation locale et responsable, digitalisation du commerce de proximité, expérience client et nouveaux services, comme la livraison, proposés par les commerces physiques...). La crise sanitaire liée à la Covid-19 a été un puissant accélérateur de ces changements dans un secteur de plus en plus fragilisé par un déséquilibre structurel important. Au cours de la dernière décennie, le nombre de m² de surface de vente s'est accru continuellement, avec un taux de croissance 5 fois supérieur à celui de la population et bien supérieur à l'évolution du pouvoir d'achat.

| Une législation qui complexifie les conditions d'implantation et de développement des surfaces commerciales

Deux lois majeurs ont été récemment adoptées, elles posent les bases d'un aménagement commercial moins extensif, plus qualitatif et plus respectueux des équilibres territoriaux avec les centralités commerciales des villes et bourgs.

La loi ÉLAN qui s'est fixée comme objectifs de revitaliser les centres-villes et de réhabiliter les friches commerciales, généralement situées en périphérie.

S'agissant de la revitalisation des centres-villes, grâce aux Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT), les projets commerciaux peuvent être dispensés d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC). L'examen et l'enregistrement des projets périphériques, situés en dehors du périmètre défini par l'ORT, peuvent quant à eux être suspendus par le préfet.

Mais, en parallèle, le législateur a assoupli les conditions de réouverture des magasins d'une surface de vente inférieure à 2 500 m², restés fermés pendant trois ans, en les dispensant d'AEC.

Cette libéralisation des réouvertures des commerces de grande surface, souvent situés en périphérie, représente, pour les centres-villes, une contrainte et une concurrence supplémentaire.

La loi Climat et résilience pose une interdiction de principe de tout projet commercial (extension ou création de commerces) entraînant une artificialisation des sols. Des dérogations sont possibles si l'étude d'impact démontre que le projet s'insère en continuité avec les espaces déjà urbanisés, et répond aux besoins du territoire. En outre il doit respecter un des critères défini par la loi, à savoir l'insertion du projet dans périmètre politique de la ville et de revitalisation de territoire (PVD/ORT/QPV), dans une opération d'aménagement située au sein d'un espace déjà urbanisé et dans une logique de mixité, être situé dans un secteur périphérique ou une centralité commerciale, doit compenser par renaturation

MODE DE CONSOMMATION ET OFFRE COMMERCIALE

LES TENDANCES À RETENIR

- **Une géographie du commerce qui a peu évolué depuis 2013, mais des espaces commerciaux en recompositions :**
 - Une armature commerciale équilibrée structurée par des polarités complémentaires qui rayonnent à différentes échelles sur des bassins de vie, et présentant des complémentarités commerciales ;
 - Une armature commerciale relativement stable, le développement commercial s'est opéré dans les espaces commerciaux déjà existants ;
 - Une vacance commerciale présente sur toutes les typologies de centralités et qui se développe fortement concurrencées par le commerce de périphérie et le numérique ;
 - L'émergence de friches commerciales sur des formats parfois importants dans les secteurs commerciaux périphériques, jusqu'ici non concernés ;
 - Le développement des formats de type « retail park » qui peuvent entraîner une concurrence accrue avec les galeries marchandes des centres commerciaux existants et les commerces des centralités ;
 - Des zones vieillissantes, manquant de compacité et de qualité environnementale, une absence régulière de réflexion sur les circulations piétonnes extérieures à l'échelle des zones ;
 - Des problématiques immobilières sur certaines centralités, qui n'arrivent pas à accueillir de nouvelles activités.
- **Un développement commercial qui se poursuit dans un contexte d'atonie démographique :**
 - Un nombre d'établissements et d'emplois qui progresse dans tous les secteurs à l'exception de l'équipement de la personne et de la maison ;
 - Une atonie démographique et un revenu médian par unité de consommation inférieur à la moyenne régionale qui pèsent sur l'évolution des marchés de consommation en dépit d'une offre présente qui répond bien à la demande ;
 - Une croissance toujours accrue du nombre de m² commerciaux dans un contexte de montée de la vacance commerciale et déconnectée de l'évolution démographique et du pouvoir d'achat ;
 - Une bonne résistance de la Métropole du Grand Nancy face à un phénomène national, celui de la vacance commerciale, mais les difficultés du secteur d'équipement de la personne fragilisent le cœur de l'offre du centre-ville ;
- **Une offre commerciale en mutation :**
 - Une reconfiguration progressive du modèle commercial de proximité autour des services, de la restauration et des activités alimentaires ;
 - Des grandes surfaces qui captent encore l'essentiel des dépenses alimentaires des ménages du Sud54, mais un modèle qui s'érode au profit des commerces spécialisés de plus petite taille, des commerces de proximité et du commerce en ligne ;
 - Une évasion commerciale qui reste contenue ;
 - Une envolée de la restauration depuis 2018 dans les centres urbains et à Nancy en particulier, alimentée par les chaînes de restauration ;
 - Un secteur de l'équipement de la personne sous forte pression, entre mutations des pratiques de consommation et essor du e-commerce. Avec pour conséquences des réseaux en difficulté, avec des arbitrages et fermetures de points de vente, que la crise sanitaire a amplifiés ;

LES ENJEUX

- **Réguler et équilibrer l'offre commerciale en termes d'implantation dans une logique d'équilibre territoriale et pour répondre aux enjeux environnementaux :**
 - Dans une logique de sobriété, l'essor du commerce en ligne, la démographie atone et le pouvoir d'achat de plus en plus contraint induisent un contexte peu favorable au développement du commerce physique et interrogent la création de nouvelles zones commerciales ;
 - Dans une logique de complémentarité de l'offre entre les zones commerciales de périphérie et les centralités commerciales des villes et des bourgs. Les signes de fragilité du commerce physique, notamment dans les polarités commerciales des centralités (centres-villes et centres-bourgs), de plus en plus concurrencées par un commerce de périphérie, le commerce de flux très accessible et diversifié et le développement du commerce en ligne, pose la question d'une plus grande complémentarité des offres entre centre-ville et périphérie, notamment dans un contexte d'action publique de redynamisation commerciale des centres-villes ;
 - Dans une optique d'optimisation foncière et de plus grande qualité environnementale des espaces commerciaux existants. Le mode de développement du commerce encore largement extensif avec une prise en compte réelle mais encore insuffisante des enjeux environnementaux dans les projets, nécessite d'accompagner la densification, la requalification et la montée en qualité urbaine des zones commerciales existantes nécessaires pour s'adapter aux évolutions sociétales en cours ;
- **Favoriser la qualité, la diversité et l'originalité de l'offre commerciale du territoire pour le rendre attractif :**
 - Le développement et l'accueil des lieux de transformation et de commercialisation des produits alimentaires locaux. À la fois dans les centralités mais également dans les espaces commerciaux périphériques.
- **Mailler en offre commerciale les bourgs-centres et les quartiers avec pour objectifs de maîtriser les déplacements et améliorer les services à la population :**
 - Le soutien aux commerces de proximité face à la progression continue de la vacance commerciale en particulier dans des centres-villes bénéficiant de lourds programmes de revitalisation. Si le commerce ne peut à lui seul assurer la vitalité d'un centre-ville, d'un centre-bourg ou d'un quartier, il en est une des composantes en complémentarité d'autres fonctions comme l'habitat, les services non marchands (services-publics, services médicaux...), les mobilités ;
 - L'organisation de la logistique urbaine du dernier kilomètre. Avec le développement du commerce en ligne, la logistique urbaine génère d'ores et déjà à l'échelle nationale 20 % du trafic urbain, 30 % des émissions de gaz à effet de serre et 40 % des émissions de particules fines. Le défi environnemental est important pour organiser les conditions d'une logistique urbaine économe en espace, en énergie et gaz à effet de serre. Il pose les questions de l'aménagement d'équipements adaptés (voies, parkings), de la localisation des dépôts pour favoriser la logistique du dernier kilomètre et de l'intégration des nouvelles formes logistiques (entrepôts, click & collect) comme des lieux de commerce ;

LES MOBILITÉS ET L'OFFRE DE TRANSPORT

LES MOBILITÉS

| Des pratiques plurielles

Des stratégies de déplacements relevant en grande partie de déterminants socioéconomiques

L'âge, le genre, la composition du ménage, l'occupation et la catégorie socioprofessionnelle, les revenus ou encore le lieu de résidence sont des éléments déterminants des pratiques de mobilité.

Les actifs occupés et les étudiants sont ainsi les plus mobiles avec des déplacements plus nombreux et longs. À l'inverse, 1/3 des plus de 65 ans et plus ne se déplace pas quotidiennement.

2 millions de déplacements chaque jour dans le Sud54

3,6 déplacements par habitants et par jour, en moyenne

1 habitant sur 10 ne se déplace pas de la journée

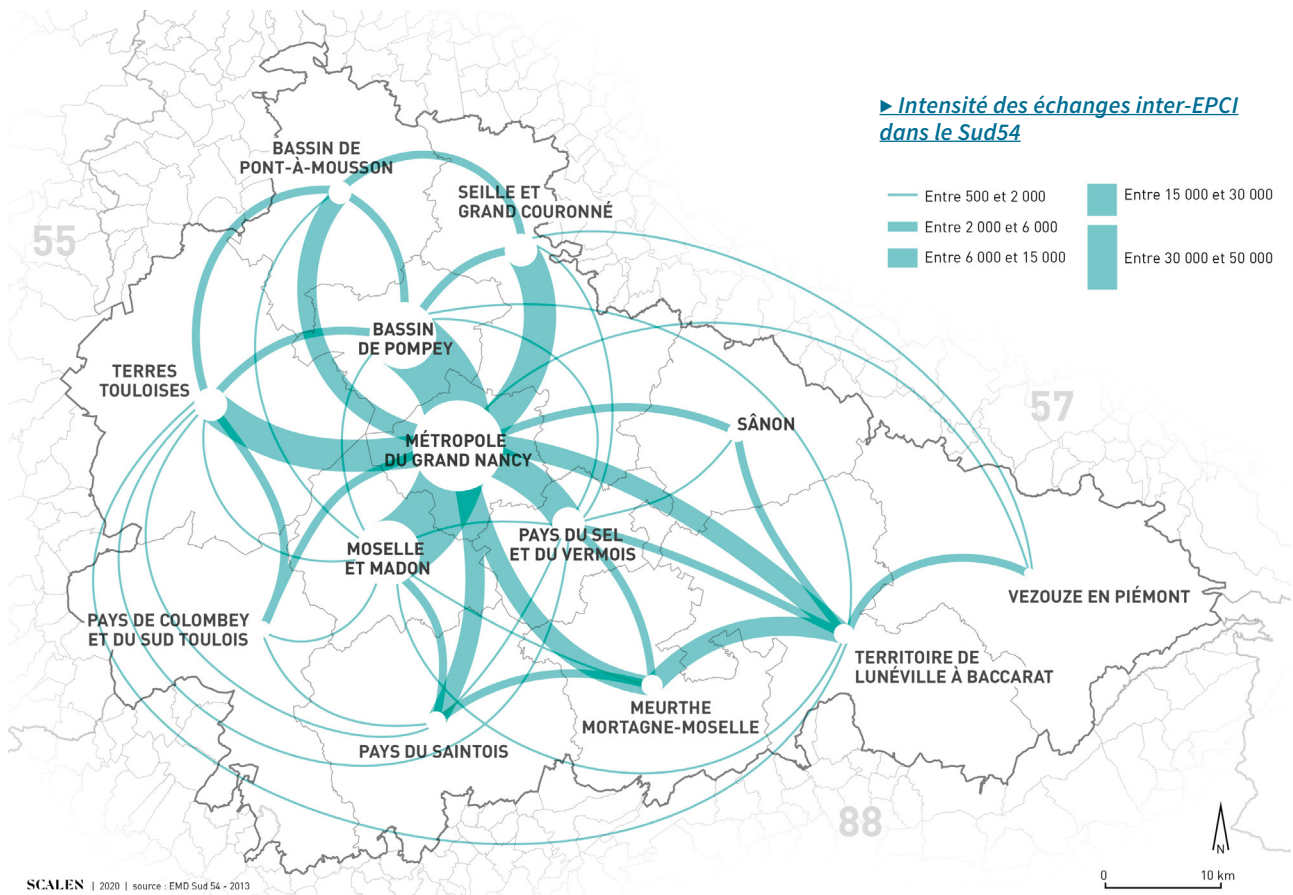
6 km parcourus par déplacement en moyenne (12 km pour se rendre au travail)

50 % des déplacements font moins de 3 km

50 % des déplacements en transport collectif sont réalisés sur le réseau Stan

Des déplacements journaliers majoritairement internes au Sud54

Le Sud Meurthe-et-Moselle est un bassin de mobilité cohérent : plus de 94 % des déplacements journaliers sont réalisés à l'intérieur du territoire en raison d'un marché du travail intégré (228 000 emplois pour 230 000 actifs). La Métropole du Grand Nancy structure fortement le bassin de mobilité en polarisant la moitié des quelques deux millions de déplacements effectués chaque jour par les habitants du Sud54.



Le travail et les achats sont les principaux motifs de déplacement

Ces déplacements impliquent souvent des distances plus longues, majoritairement en voiture.

L'accompagnement, notamment d'enfants par leurs parents ou proches, est le 3^e motif de déplacement journalier. Il correspond souvent à des courtes distances et est réalisé majoritairement en voiture, même si 1/3 de ces déplacements se font à pied.

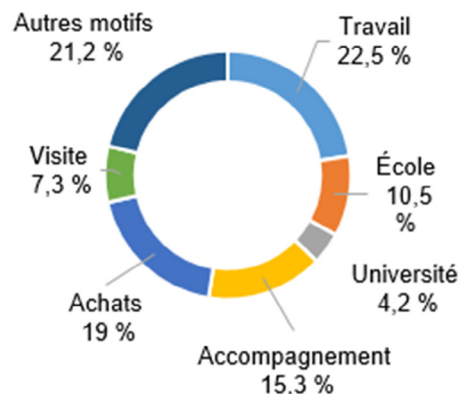
Des déplacements encore majoritairement motorisés

57 % des déplacements sont réalisés en voiture particulière et 65 % hors de la Métropole du Grand Nancy.

75 % pour les déplacements domicile-travail.

Dans les territoires périurbains et ruraux, la voiture constitue souvent le seul mode de déplacement disponible et se mue même parfois en support de mode de vie. Le budget des ménages est ainsi fortement contraint par ce mode de transport coûteux.

► Motifs de déplacements des habitants



| Des pratiques relativement similaires à ce qu'elles étaient il y a quinze ans mais un élargissement de l'éventail des possibles et des services disponibles

Le vélo retrouve un usage croissant et sa pratique se modernise (électromobilité, libre-service, vélo-cargo). Le développement d'infrastructures dédiées au vélo dans les villes, mais également dans les territoires périurbains et ruraux par l'aménagement de réseaux de véloroutes et de voies vertes, amène à davantage intégrer ce mode dans le mix modal et moins le considérer comme une pratique de loisirs.

Les façons d'utiliser l'automobile se transforment :

émergence de nouvelles pratiques (autopartage) ou mutation de pratiques plus anciennes (covoiturage). L'offre alternative à l'essence ou au diesel se développe par un réseau dense

de bornes de recharge des véhicules électriques et le développement de véhicules alimentés à l'hydrogène ou au gaz naturel.

Les pratiques multimodales se renforcent : elles évoluent en fonction du motif, de l'heure et de la météo ; afin de les faciliter, les ressorts territoriaux des AOM doivent alors coïncider de manière optimale avec les bassins de vie. Les outils numériques constituent un élément-clé de ces nouvelles pratiques, faisant peser un risque de mise à l'écart d'une partie de la population.

| Un territoire traversé par des demandes sociologiques et politiques contradictoires

Une dépendance des ménages à la voiture toujours prégnante, notamment en milieu rural et périurbain.

L'usage de la voiture y constitue souvent, la seule solution de déplacement disponible. Elle est le support d'un mode de vie : vivre à la campagne tout en accédant aux emplois, services et commerces offerts dans les centralités urbaines. Ainsi les

ménages des intercommunalités voisines du Grand Nancy sont les plus motorisés du territoire.

Des ménages urbains largement démotorisés et par conséquent sensibles à la diminution de la pollution automobile et à la réduction de la place prédominante de la voiture en ville au profit de modes alternatifs.

| Des besoins de mobilité qui dépassent largement les périmètres administratifs avec un découplage croissant entre lieu de résidence et lieu de travail.

La distanciation entre lieux de travail, d'étude, de consommation et de résidence tend à s'accroître.

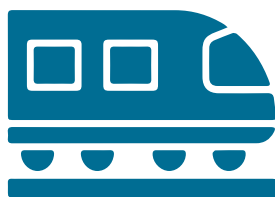
Le nombre de navetteurs croît plus fortement dans les territoires les moins denses et les distances ne cessent de s'allonger. La refonte régulière des zones d'emploi du territoire depuis 2008 (disparition des zones d'emploi de Toul et Lunéville, élargissement de celle de Nancy), illustre cet allongement des distances notamment domicile-travail.

Ainsi 65 % des actifs travaillent dans une autre commune que celle où ils résident...contre 50 % en 1980. En conséquence les besoins sont désormais accrus. Les nouvelles façons de travailler, de consommer et de se déplacer (télétravail, téléconférence, cotravail, indépendance et bi-activité, commerce en ligne, livraison à domicile) et la crise liée à la pandémie de la Covid-19 est venue accélérer ces changements en accélérant le déploiement de nouvelles pratiques.

Les territoires vécus ne correspondent ainsi pas toujours aux territoires politiques organisateurs des mobilités.

L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS

| Une offre et un usage en transport collectif significative mais hétérogène



L'OFFRE FERROVIAIRE

Nancy, hub ferroviaire du Sud54 avec 650 trains quotidiens

Une offre en progression depuis 10 ans sur plusieurs lignes et améliorée par la mise en place du cadencement en 2016.



L'OFFRE ROUTIÈRE

7 réseaux urbains permettant de se déplacer dans les principaux pôles du territoire

*Un réseau suburbain regroupant 4 EPCI
2 réseaux de transport à la demande en milieu rural*

Un réseau d'autocars interurbains organisé en étoile autour de Nancy et en rabattement vers les polarités du Sud54

Des réseaux de transport collectifs urbains et suburbains denses surtout autour et dans la Métropole, mais un niveau de service limité voire inexistant sur les territoires moins denses

Ainsi près de 50 000 habitants ne sont pas desservis par les TC et 25 000 habitants desservis par une offre limitée aux seuls réseaux TAD.

Une offre de TER significative et compétitive avec une progression de l'offre depuis 2005

Mais des déséquilibres entre l'axe Lunéville-Nancy disposant d'un bon niveau de service et les axes Nancy Toul et Nancy Pont St-Vincent où la fréquence et le nombre de trains sont plus réduits.

Et une fréquentation des TER en légère baisse entre 2015 et 2018 (- 3,5 %).

Des manques dans la coordination et l'organisation de l'intermodalité

Une organisation lacunaire de l'intermodalité avec un manque de lisibilité des offres, des complémentarités pas toujours évidentes. On note également l'absence de véritable politique de rabattement vers les gares.

Une faiblesse de l'offre en matière de nouvelles mobilités (covoiturage, autopartage, mobilité à la demande, vélos...) des initiatives locales insuffisantes et non coordonnées.

| Une refonte profonde de l'organisation des mobilités

Des évolutions législatives porteuses de conséquences fortes

La loi NOTRE, fusions des régions, Loi MAPTAM, SDCI et fusion des EPCI ont entraîné d'importantes évolutions chez les acteurs de la mobilité :

- transfert des lignes interurbaines à la région,
- passages des AOT aux AOM,
- extension des AOM existantes.

La loi LOM porteuses d'opportunités de gouvernance et d'outils facilitateur de nouvelles pratiques :

- Prise de compétence des EPCI, facilitation à la création de Syndicat Mixte des Transports en Commun, définitions de bassins de mobilité par la Région.

- Forfait mobilité durable, plan nationale vélo, déploiement facilité de bornes électriques).

On note également l'émergence de nouveaux acteurs en particulier des opérateurs de covoiturage et d'autopartage.

Permettant de mettre en place des actions ambitieuses pour les collectivités

- Accroissement considérable de la couverture en AOM (+ 100 000 habitants couverts par une AOM ex : réseau COLIBRI dans pour la CCTT).
- Accroissement du périmètre d'intervention des AOM vers les nouvelles mobilités, les mobilités solidaires et les mobilités actives.

Des enjeux de mobilité liés à la transition écologique et à la cohésion sociale

Dans une société de plus en plus mobile du fait de l'organisation de l'espace et des activités, les modes et pratiques de déplacements recouvrent des enjeux à la fois environnementaux, sociaux et économiques.

- Le transport représente en France est la première source d'émissions de CO₂ et de polluants, en raison de sa forte dépendance aux énergies fossiles, nécessitant de décarbonner les mobilités pour tous les trajets.
- La mobilité facilitée par l'automobile a élargi l'univers de choix de localisation résidentielle des entreprises, commerces et administrations. Elle a participé au développement d'un modèle urbain diffus, monofonctionnel fragilisant l'armature territoriale et qui implique allongement des déplacements et dépendance accrue à l'automobile.
- D'autre part, dans monde davantage mobile la capacité économique et physique à se déplacer est de plus en plus discriminante pour l'accès à l'emploi, aux services et à la santé. De ce fait, certaines populations sont plus durement impactées par cette hausse des besoins de mobilité. C'est notamment le cas des seniors, des personnes en situations de handicaps et des ménages pauvres éloignés des services et de l'emploi.

MOBILITÉS ET OFFRE DE TRANSPORT

LES TENDANCES À RETENIR

POUR LES MOBILITÉS

- Une augmentation globale des besoins de mobilité à l'échelle de différents territoires vécus qui appellent à des réponses coordonnées ;
- Une baisse de l'usage de la voiture en ville au profit de modes alternatifs encouragée par les politiques publiques ;
- Une dépendance des ménages à la voiture toujours prégnante, notamment en milieu rural ;
- Des pratiques relativement similaires à ce qu'elles étaient il y a quinze ou vingt ans mais un élargissement de l'éventail des possibles.

POUR LE TRANSPORT COLLECTIF

- Une offre et un usage en transport collectif significative mais hétérogène entre territoires denses et ruraux ;
- Une part modale des transports en commun qui ne progresse pas ou peu malgré un développement de l'offre ;
- Une organisation lacunaire de l'intermodalité avec un manque de lisibilité des offres, des complémentarités pas toujours évidentes et l'absence de véritable politique de rabattement vers les gares ;
- Une refonte profonde de l'organisation des mobilités permettant de mettre en place des actions ambitieuses par les collectivités ;
- La loi LOM porteuse d'opportunités de gouvernance et d'outils facilitateurs de nouvelles pratiques.

LES ENJEUX

VERS UNE MOBILITÉ DURABLE

- **Produire une ville adaptée à tous les modes de déplacement en articulant projets urbains et offre de mobilité.** Notamment la question de la répartition des fonctions urbaines, de la maîtrise du développement du commerce en périphérie, des politiques de stationnement, de la structuration des pôles d'échanges.
- **Penser la mobilité comme service global à l'échelle du Sud54 et des bassins de mobilité en articulant les modes de transport** pour avoir une meilleure coordination de cette offre de transport. Pour faciliter le passage d'un mode de transport à l'autre, d'un territoire faiblement desservi en transports collectifs à un territoire densément équipé.
- **Promouvoir les modes de déplacement actifs (marche, vélo) et les transports collectifs à toute les échelles et pour tous les territoires :**
 - À l'échelle communale, des mobilités de proximité confortées et accessibles pour tous ;
 - En milieu urbain dense, un meilleur partage de l'espace public dans l'optique de la mise en place de conditions facilitant les modes de déplacement actifs ;
 - En milieu périurbain où la voiture devrait rester au cœur des mobilités, la forte dépendance aux centralités du territoire implique l'organisation de rabattements forts pour faciliter l'accès à l'emploi, aux commerces, services et équipements. À ce titre, l'accompagnement des nouvelles pratiques (vélos, autopartage, électromobilité) et le développement des mobilités alternatives (marche, vélo, transport collectif) doivent être perçus comme une opportunité.
- **Offrir une alternative aux déplacements physiques comme la réduction des besoins de mobilité professionnelle (télétravail, tiers-lieux) ou pour certains services (services numériques de santé etc.).**

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

- **Rendre les transports collectifs accessibles :**
Malgré une bonne couverture du territoire, certaines communes rurales restent dépourvues d'alternatives à l'automobile, en particulier dans le Nord de la Seille ou le Saintois.
- **Maintenir une qualité de service :**
Une baisse même mineure de la desserte d'une ligne peut bouleverser le quotidien des usagers et renforcer leur dépendance à l'automobile. La qualité de l'offre est donc une question cruciale, notamment pour le ferroviaire : à sa réouverture, la ligne ferroviaire Nancy-Merrey devra proposer de meilleures conditions de desserte qu'avant sa fermeture.
- **Coordonner des offres et l'organisation de l'intermodalité :**
Le manque de lisibilité des offres, les complémentarités pas toujours évidentes et l'absence d'une véritable politique de rabattement vers les gares rend l'intermodalité lacunaire et incite à penser l'organisation du service à l'échelle du bassin de mobilité des habitants du Sud54.

3 DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET RÉPARTITION DES RICHESSES

PORTRAIT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

222 105 EMPLOIS

*Dont 136 120 dans la Métropole du Grand Nancy (60 %)
Dont 87 % sont des emplois tertiaires
En recul de -4,7 % entre 2008 et 2019*

44 533 ÉTABLISSEMENTS

*9 entreprises sur 10 comptent
moins de 10 salariés*

UNE ÉCONOMIE

MAJORITAIREMENT TERTIAIRE

Une spécialisation du territoire Sud54 dans le domaine des services, l'administration et l'enseignement

Au regard de la région Grand Est, le territoire du Sud54 apparaît plus particulièrement spécialisé dans le secteur de l'information et de la communication, de la santé, des arts et spectacles vivants et des activités financières et assurance. Il est la 2^e composante du secteur tertiaire marchand après le commerce.

La forte présence de l'Université de Lorraine, d'écoles, des lycées et collèges et autres établissements de formation, participe à la spécialisation du territoire dans le domaine de l'enseignement.

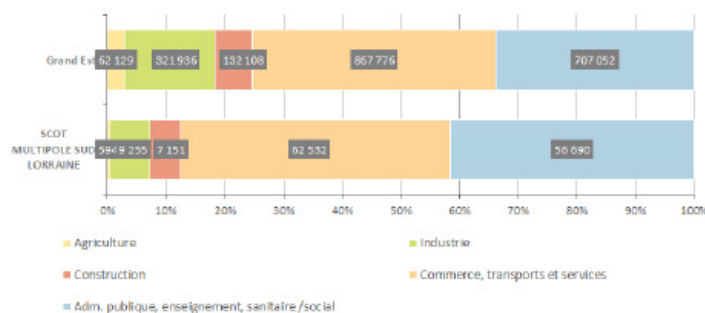
Le secteur de l'industrie extractive, l'énergie, la gestion de l'eau et des déchets est également fortement représenté

Il emploie 4 388 personnes. 12 établissements ont plus de 50 salariés principalement dans le domaine de l'énergie (EDF, GRDF, RTE, ENEDIS, Dalkia), de la gestion des déchets (RIMMA, Paprec réseau, Onyx, Ortec Industrie), de la dépollution (WIG France Entreprises) et de la production de sel (Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est, Esco France).

Les services aux entreprises ainsi que la filière logistique font également partie des activités économiques surreprésentées

Cette surreprésentation s'explique notamment en raison du poids prépondérant de la Métropole du Grand Nancy dans ces secteurs.

► Répartition de l'emploi territorial par grands secteurs



82 % des emplois relève du tertiaire à l'échelle du territoire Sud54, et 87 % dans la Métropole.

À l'échelle du territoire Sud54, l'économie est en revanche sous-dimensionnée dans les secteurs de l'industrie manufacturière (indice de 0,6).

| Le poids de l'économie présentielle

Elle représente 71 % de l'emploi total du Sud54.

Elle est essentiellement représentée par les services marchands et non marchands répondant aux besoins des ménages présents dans le territoire (commerce, artisanat, santé, culture, enseignement, recherche...). Son poids augmente régulièrement depuis plus de 40 ans (57 % en 1975).

La part prise par les emplois publics est importante (42 %) et se concentre fortement dans la Métropole avec la présence d'administrations (fonction publique territoriale, hospitalière et de l'État notamment) et d'établissements publics (recherche, université...).

Le secteur du commerce et des services commerciaux à destination des ménages représente également une part importante de cette économie et occupe une place prépondérante dans l'économie du Sud54. Mais elle reste très liée aux dynamiques locales de la sphère productive, de la démographique et des revenus des ménages (salaires, transferts sociaux, retraites).

| Une économie productive encore localement bien présente

Elle représente 29 % des emplois du Sud54.

La part de l'emploi productif depuis les années 70 a régulièrement baissé même si elle reste encore relativement forte dans le Val de Lorraine (41 %). Cette sphère économique est, en grande partie, constituée de PME (13 %), de TPE (87 %), de quelques ETI (Norematt, Adista, Hydro Leduc, Pharmagest...), et grandes entreprises (SaintGobain PAM notamment). Ce tissu de donneurs d'ordre, de sous-traitance et de services aux entreprises est tourné vers des marchés concurrentiels régionaux, nationaux et mondiaux.

DES TERRITOIRES DONT LE PROFIL ÉCONOMIQUE RÉVÈLE QUELQUES DIFFÉRENCES ET COMPLÉMENTARITÉS

Le profil économique du territoire révèle quelques différences et complémentarités. L'industrie se concentre dans le Val de Lorraine, la logistique dans le Lunévillois et Terres de Lorraine, tandis que les services aux entreprises et les fonctions commerciales sont polarisées par la Métropole à l'échelle du Sud54, voire du Sud Lorraine.

| Une présence forte du secteur santé-action sociale et des activités de recherche et développement sur la Métropole du Grand Nancy

Cette spécificité sectorielle se traduit par une présence élevée des cadres supérieurs du secteur public.

| Une présence industrielle encore marquée des bassins historiques de production du Sel et Vermois et du bassin de Pompey

UN EMPLOI EN BAISSÉ DEPUIS 2011

Depuis les années 70, la croissance de l'emploi a principalement bénéficié à l'économie métropolitaine. Sur la période 1968-2009, l'emploi métropolitain a augmenté de près de 33%, contre 19% pour le Sud54 et 29,3% à l'échelle de la France.

Les conséquences de la crise de 2008 ont entraîné un tassement de l'emploi en 2010.

Sur la période 2008-2019, 8 922 emplois ont disparu au sein du Sud54.

Les territoires du Lunévillois affichent dans leur ensemble, une situation tendancielle difficile, contrairement à des territoires péri-urbains en croissance démographique sensible qui enregistrent une croissance globale de l'emploi (Seille et Grand Couronné, Pays de Colombey et du Sud Toulinois). D'une manière générale, la métropolisation (concentration de l'emploi et dispersion de la population) et la dynamique des marchés locaux du travail ont permis, par le jeu des migrations quotidiennes domicile-travail, d'atténuer des disparités en matière d'emploi. Force est de constater que cette logique est aujourd'hui contrarié par la faiblesse de l'évolution démographique et la tendance à la baisse de l'emploi privé et public dans le Sud Meurthe-et-Moselle.

| Une économie agricole encore structurante pour les territoires les plus ruraux

Notamment dans le Sud du Saintois et du Bayonnais et à l'Est dans la vallée de la Seille, les CC de Vezouze en Piémont et du Sânon.

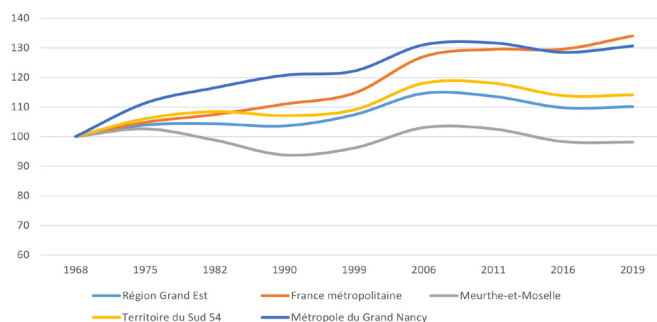
L'importance de l'économie induite par cette dernière ne doit pas être négligée, notamment les emplois en amont et aval de l'agriculture (entreprises de négoce, de commerce de gros, de services, coopératives, etc.) et ce malgré les faiblesses du territoire en matière de transformation sur place.

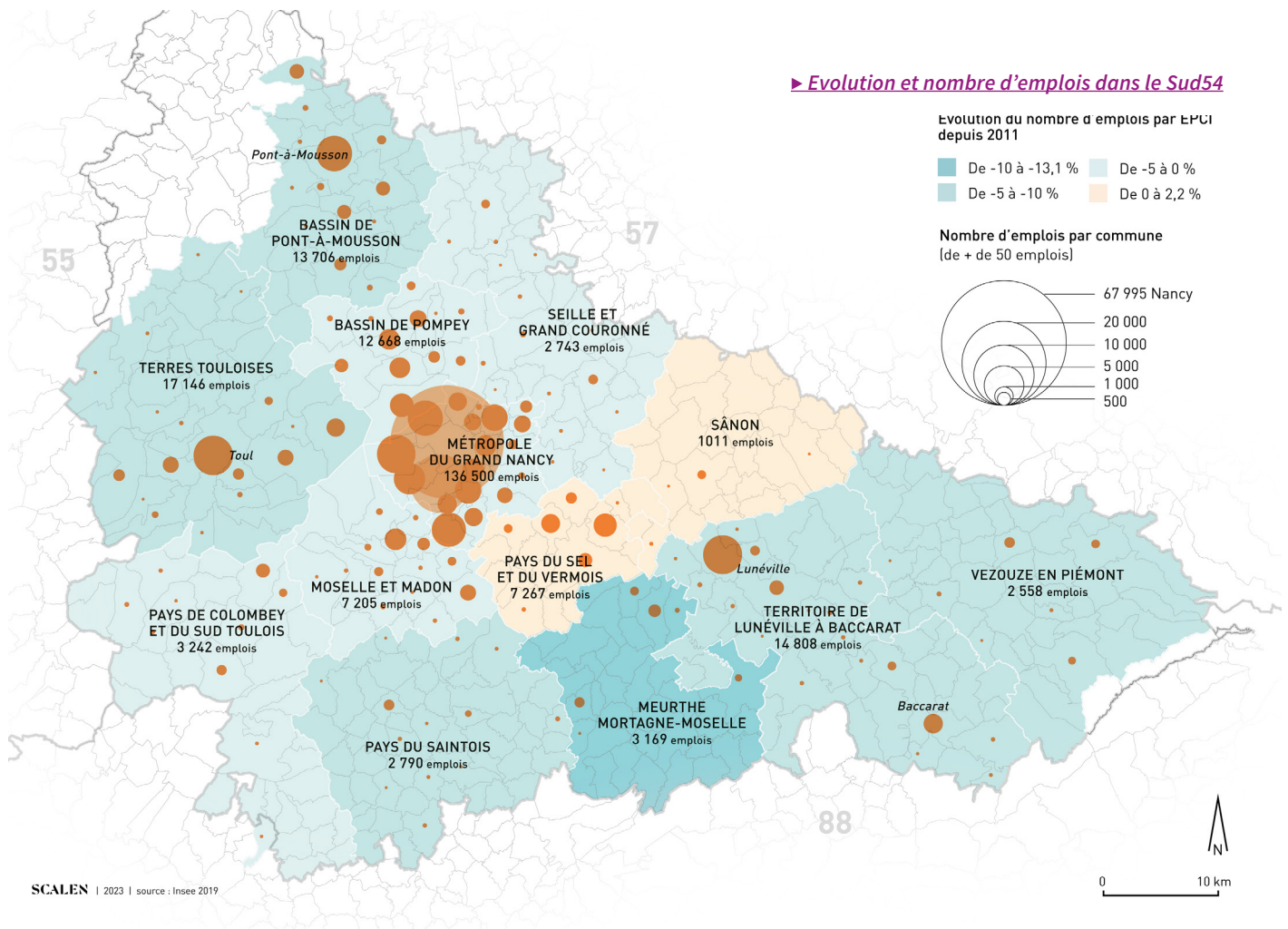
| Un grand marché du travail structuré par Nancy et les agglomérations-relais de Toul, Pont-à-Mousson et Lunéville

La dissociation croissante des zones de résidence et de travail des actifs a pour conséquence l'intensification de migrations quotidiennes entre les différents territoires du Sud54. Si le nombre des navettes domicile-travail est resté quasi constant au cours des 25 dernières années, les échanges entre les différentes composantes territoriales se multiplient. Cette croissance des flux place la Métropole au cœur du système d'échange : la disparition progressive des différentes zones d'emploi du Sud54 au profit d'une seule illustre cette tendance.

L'ensemble de ces flux dessine un espace économique Sud Meurthe-et-Mosellan où les composantes territoriales sont de plus en plus interdépendantes, liées par des relations fonctionnelles sur le plan du développement économique comme du marché du travail.

► Évolution de l'emploi sur la période 1968-2019 (Insee RP)





Une économie productive dont le recul se confirme

Une diminution du poids de l'économie productive depuis 1975 liée à la désindustrialisation du territoire :

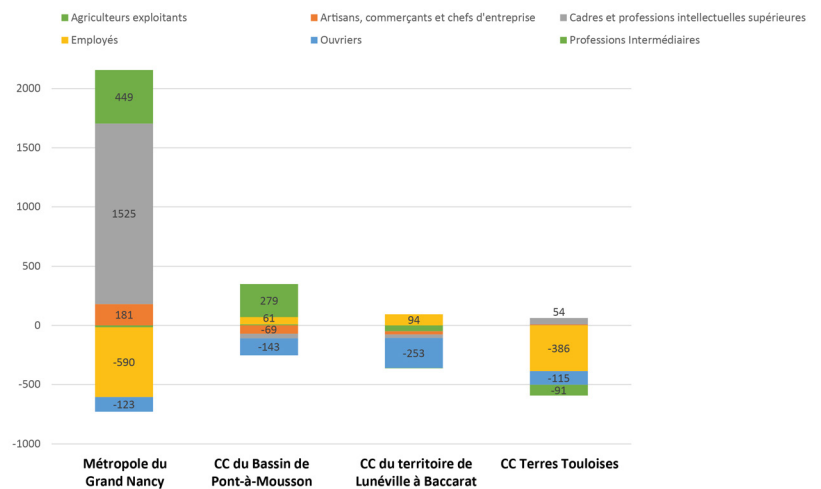
Région Grand Est : une perte de 28% de ses emplois productifs,

Sud54 : une perte de 28% de ses emplois productifs également.

Plus récemment, suite à la crise de 2008, dernière crise en date avant celle de la Covid-19, 3 400 emplois productifs ont été détruits au sein du Sud54 dont 10 % des emplois productifs du Val de Lorraine sur la période 2011-2016, économie la plus industrialisée du Sud54.

En raison de son économie fortement tertiaisée, la Métropole du Grand Nancy est relativement moins touchée. Ces dernières années, sa sphère productive semble se stabiliser aux alentours des 25 % de son emploi.

► Evolution de l'emploi des territoires sur la période 2016-2019



| Une création d'emplois dans le secteur tertiaire non marchand sur 2011-2016

Les services non-marchands regroupent les activités de services des domaines de l'éducation, de la santé, de l'action sociale et de l'administration. Elles sont essentiellement liées à l'emploi public.

Toutefois, contrairement aux 3 autres territoires du Sud54, les effectifs de la Métropole du Grand Nancy ont légèrement diminué (- 0,6 %).

| Un essoufflement des moteurs du développement économique (productif et présentiel)

La baisse de l'emploi productif a longtemps été compensée par la hausse de l'emploi présentiel permettant d'atténuer partiellement les chocs économiques conjoncturels, voire les effets de fragilisation structurelle de secteurs issus de l'économie productive.

Aujourd'hui, le rôle d'amortisseur de l'emploi présentiel, et de l'emploi non marchand en particulier, pourrait se fragiliser à terme. La rationalisation des dépenses publiques et la pression sur les budgets locaux peuvent se traduire par une baisse des rémunérations versées, injectées dans l'économie et une commande publique moins soutenue.

| Un développement économique qui reste porté pour l'essentiel par les agglomérations et les parties les plus urbaines des couronnes

Alors que l'espace rural continue de perdre de sa substance économique. Les territoires périurbains, surtout ceux innervés par des grandes voies de communication, bénéficient à la fois de l'attractivité résidentielle accrue et du desserrement urbain de certaines activités économiques sur ses pôles économiques.

L'ÉMERGENCE DE FILIÈRES PORTEUSES D'ATTRACTIVITÉ ET PRÉSENTANT UN POTENTIEL DANS LE CADRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

| L'économie circulaire sur le territoire

La Métropole du Grand Nancy, Terres de Lorraine et la CC du Bassin de Pompey se dotent de stratégies d'Écologie Industrielle et Territoriale. Il s'agit de dispositifs initiant des projets collectifs ou des projets s'inscrivant dans les enjeux de la transition énergétique, de l'économie circulaire, de l'économie sociale et solidaire ou de l'économie collaborative.

PORTRAIT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

LES TENDANCES À RETENIR

- **Un territoire aux franges de la dynamique du cœur de la Grande Région, un tissu économique très concentré autour de Nancy et du Sillon Mosellan :**
 - La Métropole concentre 1 établissement sur 2 et les 2/3 des établissements de plus de 100 salariés ;
- **Une économie majoritairement tertiaire**, puisqu'à l'échelle régionale, le territoire apparaît spécialisé dans le domaine des services (information-communication, de la santé, des arts et spectacles vivants, des activités financières et assurances). Les secteurs de l'industrie extractives, de l'énergie, de la logistique sont également bien représentés ;
- **Il existe des pépites dans les domaines de l'industrie et des services** mais le territoire manque d'Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI) ou de grandes entreprises capables de générer des effets d'entraînement importants ;
- **Le secteur public est une composante importante de l'emploi**, du fait de la présence de l'Université, du CHU et de directions régionales de premier plan, notamment dans la Métropole. Amortisseur des aléas conjoncturels, l'emploi public est aujourd'hui fragilisé dans un contexte de pression sur les budgets locaux ;
- **L'économie résidentielle représente 71 % de l'emploi total du Sud54** et est essentiellement représentée par les services marchands (commerces, artisanat) et non marchands (emplois publics) à destination des ménages. Cette économie reste très liée aux dynamiques locales de la sphère productive, de la démographie et du revenu des ménages. La dynamique des activités présentes est modeste en comparaison d'autres territoires en France ;
- **On constate un essoufflement des moteurs du développement économique.** La dynamique économique du territoire est atone après une hausse continue de l'emploi dans le Sud54 depuis 40 ans. Le tissu productif en baisse n'est plus compensé par une économie présente qui se tasse elle aussi mais représente 71% de l'emploi total. Cette dynamique baissière de l'emploi affecte quasiment tous les territoires du Sud54 avec des risques récessifs non négligeables pour le Lunévillois en particulier ;
- **Le marché du travail se caractérise par la difficulté à retenir les talents formés dans le territoire** est récurrente, de même la difficulté parfois à recruter de manière pérenne des emplois de direction de haut niveau. La pression concurrentielle sur le marché de l'emploi est entretenue par une dynamique de recrutement luxembourgeoise (cadres) en particulier qui ne faiblit pas ;
- **Des transitions industrielles, numériques, environnementales et organisationnelles sont en cours.** L'accélération des transformations et des mutations du tissu économique sont des opportunités pour repenser les formes de développement économique sur le territoire. Le tissu économique productif se structure sur des marchés d'avenir: santé, éco-construction ;

LES ENJEUX

- **La cohérence et la cohésion (interdépendances) y compris avec le Sud Lorrain :**
 - Mutualiser les fonctions stratégiques de développement économique ;
 - Accompagner un développement économique équilibré voire complémentaire entre les territoires du Sud54 tant sur le volet productif que présentiel.
- **L'attractivité :**
 - Permettre d'ancrer la dimension internationale du territoire à travers des dynamiques de collaborations entre acteurs économiques, académiques et de recherches, en accroissant les flux de projets.
 - Accueillir et accompagner de manière spécifique des entreprises et de leurs collaborateurs, des étudiants, des porteurs de projets
- **La résilience, les nouveaux relais de croissance :**
 - Conforter l'économie productive en accélérant la croissance des PME et des ETI industrielles notamment en densifiant et en accélérant les coopérations sur des domaines d'excellence (santé, matériaux, numérique par exemple) ;
 - Maintenir l'économie présente en assurant un maillage des services à la population et en soutenant la transformation des secteurs pourvoyeurs d'emplois (construction et commerce en particulier) ;
 - Concrétiser la résilience de l'économie locale en intensifiant les échanges locaux et régionaux inter-entreprises, en revisitant les chaînes de valeurs et d'approvisionnement (dont la filière agricole), en accélérant sur l'économie circulaire ;
 - Accélérer les transitions écologiques, énergétiques et numériques, des entreprises en s'appuyant sur des écosystèmes locaux à renforcer.

LE FONCIER ET IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

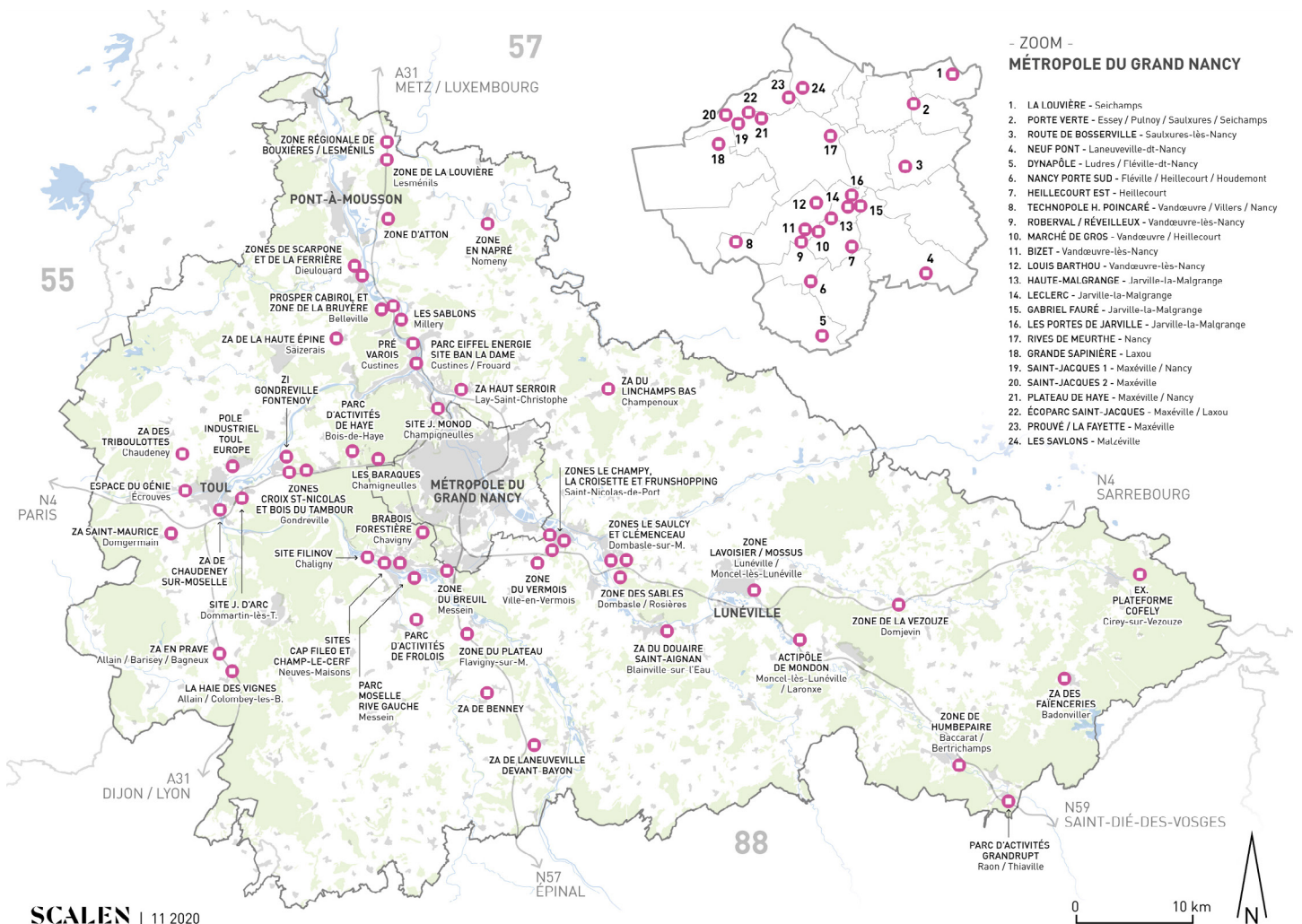
LE FONCIER ÉCONOMIQUE

| Un stock concentré sur le Grand Nancy et le Sillon Mosellan

103 ZONES D'ACTIVITÉS,
dont 1/3 sur la Métropole
du Grand Nancy

3000 HA³
de sites d'activités
dont 43 % dans les ZAE
du Grand Nancy

► Zones d'activités économiques



Des disponibilités foncières globales qui s'amenuisent et un rythme de commercialisation qui ralentit

80 % des surfaces sont déjà occupées

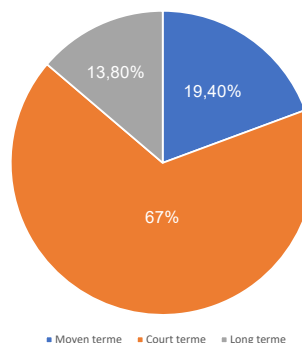
La ventilation des termes de cession est restée stable, hormis pour les réserves foncières qui sont passées de 8 % à 5 %, l'évolution de la carte intercommunale ayant conduit les EPCI à toiletter leur politique foncière et rationaliser les investissements.

Même si la capacité à accueillir des entreprises dans les meilleurs délais (moins de 5 ans) varie selon les EPCI, les territoires sont en capacité de répondre aux besoins provenant d'artisans et de TPE. La problématique se pose pour les fonciers excédant les 5 000m² et réunissant certains critères qualitatifs (localisation, desserte, service). Depuis une quinzaine d'années, le nombre de terrains de 5 000m² à 10 000m² à caractère industriel ou logistique disponible est très faible, du fait de la rareté des tenements, le coût d'investissement, la baisse de la demande et le manque d'anticipation. Par ailleurs, une pénurie de terrains logistique se profile.

Paradoxalement cette situation tendue pour les grands foncier est décorrélée des surfaces inscrites pour le développement économique au sein des documents d'urbanisme. Ainsi 1 200 hectares à vocation économique et non bâtis étaient

classés en zone U ou 1AU dans les documents d'urbanisme en vigueur au 1 janvier 2021. Le foisonnement apparent des ZAE et l'importance des réserves foncières inscrite dans les documents d'urbanisme traduisent en réalité une inadaptation et une illisibilité du foncier planifié aux demandes actuelles des acteurs économiques. Les terrains sont souvent difficiles à mobiliser, mal positionnés, mal dimensionnés et les sites choisis ne répondent pas aux besoins des entreprises, notamment en terme de service et de desserte en transport.

► Occupation du foncier en ZAE en 2023 (en ha et en %) Source : Observatoire du foncier économique du Sud54



Une demande essentiellement endogène

90 % des cessions sont effectuées par des entreprises du territoire

Les entreprises exogènes, plutôt de production et de services, proviennent généralement d'entreprises de l'ancienne région Lorraine ou du Luxembourg, dans une logique de déploiement commercial.

Elles privilégient le positionnement géographique par rapport à son marché (fournisseurs/clients/ partenaires technologiques / déploiement de la force commerciale), le Sud54 présentant l'avantage d'être situé au barycentre de la Région Grand Est.

Une tendance à la réduction de la taille des parcelles

La persistance de la crise économique et les incertitudes de sortie de cycle à court et moyen termes, ont par ailleurs fait peser un poids plus grand dans la stratégie de commercialisation du foncier d'activité, la charge foncière constituant, avec les réseaux, le premier poste de dépenses dans les opérations d'aménagement en milieu urbain déjà desservi.

C'est pourquoi, pour des raisons d'équilibre financier, les opérations d'aménagement foncier ont longtemps privilégié la mise sur le marché de parcelles de 5 000 m² et plus. Depuis la crise, les demandes régulières d'entreprises ciblent davantage des petites parcelles (1 000 - 1 500 m²) pour construire, en propre, de bâtiments artisanaux ou mixtes : tertiaire/activité.

Le modèle des zones d'activités mixtes

Globalement, les zones d'activités, souvent orientées à leur lancement vers une vocation première, sont devenues de fait généralistes avec la diversification de l'économie du Sud54. Cette absence de spécialisation de l'image de la ZAE et de marqueurs économiques autour d'un ou deux grands établissements, entrave la naissance d'une dynamique générale de gestion de zone.

Une situation tendue pour la Métropole et plus largement pour le Sillon Mosellan

Tous les territoires sont en situation de répondre aux besoins fonciers provenant d'une demande d'artisans et de TPE.

La problématique se pose pour les fonciers excédant 5 000 m² et réunissant certains critères qualitatifs (localisation, desserte, services). Plusieurs facteurs entrent en jeu : la rareté des terrains, les coûts d'investissement et la baisse de la demande.

Une pénurie de terrains logistiques se profile, la quasi-totalité du foncier dédié ayant été commercialisée ces dernières années (Gondreville-Fontenoy, Actipole de Mondon).

Un déficit de disponibilité immédiate de grands fonciers à vocation industrielle sur le segment des terrains de 5 000 à 10 000m² en agglomération. La cible plutôt exogène demande une mobilisation effective dans les plus brefs délais.

Cette situation peut handicaper le Sud54 lorsqu'il doit se positionner pour proposer plusieurs offres susceptibles de capter des projets exogènes d'envergure (Business France, dispositif « sites industriels clés en main » de la Région Grand Est).

| Une demande de foncier de plus en plus qualitative de la part des entreprises

Les entreprises sont de plus en plus exigeantes en terme de locaux, de fonciers mais aussi de services (accessibilité, très haut débit, proximité et mutualisation de services, qualité paysagère et environnementale). Elle n'hésite plus à mettre en concurrence les territoires.

Les besoins sont aussi plus volatiles en raison d'une durée de vie plus aléatoire et différent selon le secteur d'activité. Des rapprochements sont également souvent recherchés par domaine spécifique d'activité afin de trouver des conditions favorables à la productivité et l'innovation.

| Des ZAE composantes structurantes des mobilités automobiles

De par leurs aménagements initiaux, les zones d'activités restent souvent mal desservies en transport en commun et encore souvent peu accessibles aux piétons et vélos. La nature des activités, leurs localisations, et dans une moindre mesure, l'occupation de l'espace au sein de la zone (parkings, ateliers de production, sites de stockage, etc.) est favorable à l'usage de la voiture.

L'IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

| Un marché du bureau stable, porté par l'offre de seconde main sur de petites surfaces et essentiellement concentré sur la Métropole

90% du parc de bureaux est localisé sur la Métropole du Grand Nancy

58 000 m² en stock (dont 40 % de neuf), dont 42 560 m² de seconde main et 15 420 m² de neuf

31 960 m² de transaction dont 23 430 m² de seconde main

74% des demandes pour la location

3/4 des transactions sont < à 500 m² (transaction moyenne : 425 m²)

Source : BNP Paribas Real Estate déc. 2019 Chiffres 2019

80 % de l'offre est située dans des parcs tertiaires en périphérie des centres-urbains.

Un marché qui recule en périphérie, l'offre neuve est en recul et ce pour la deuxième année consécutive, notamment sur le Technopôle de Brabois et sur le Pôle Saint-Jacques/Plateau de Haye.

Une offre de seconde main très prisée car elle reste très compétitive en matière de prix.

Une demande orientée vers la location, des prix à la hausse liée aux réhabilitations lourdes de plus en plus observées.

Un marché de petites surfaces, les demandes pour des surfaces tertiaires de plus de 1 000 m² sont aujourd'hui plus rares qu'il y a une décennie.

| Des locaux d'activités très demandés notamment dans les territoires urbains

L'offre est essentiellement locative ; en effet, il existe très peu de bâtiments à la vente. La demande locative pour des locaux professionnels (entrepôts), parfois anciens, énergivores et mal adaptés, mais qui répondent à un besoin des TPE en début de parcours résidentiel, est réelle.

Une commercialisation rapide des derniers programmes neufs de locaux artisanaux (Bizet Cap'Artisans à Vandœuvre-lès-Nancy) et la concurrence sévère qui se renforce entre les acteurs de l'entrepôt démontrent de réels besoins en la matière. Des projets sont en cours pour répondre en partie à ces besoins (requalification du Marché de Gros à Vandœuvre-Heillecourt).

| Des besoins en immobiliers d'entreprise qui évoluent en lien avec les mutations de l'emploi

La croissance du nombre d'indépendants, l'instabilité du marché du travail et le **développement des nouvelles formes de travail (numérisation, échange et coopération) fait émerger une nouvelle forme de besoins en matière d'immobilier économique, les tiers-lieux.**

Ce terme générique regroupe tous les nouveaux lieux de travail - espaces de coworking, bureaux mutualisés, fablabs, couveuses, incubateurs, pépinières, accélérateurs, hôtels d'entreprises, micro-working, sans compter l'important potentiel du parc immobilier public (de l'Université en particulier) ainsi que les télécentres.

Ces lieux sont partagés et utilisables de manière flexible. Ils bénéficient d'équipements et de services et permettent les échanges, ainsi que des synergies liées au travail collaboratif. Ces tiers-lieux voient le jour et se développent en France grâce aux nouvelles technologies numériques, en particulier à la diffusion du Très Haut Débit (fibre optique). En 2020, 51 tiers-lieux lancés ou en projet ont été recensés dans le Sud54, dont 17 au sein de la Métropole du Grand Nancy et 34 sur le reste du territoire.

LE POTENTIEL FONCIER DES FRICHES ÉCONOMIQUES

La promotion de la sobriété foncière, qui s'incarne dans l'actuel objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) marque un tournant dans la conception de l'avenir de ces zones d'activités : comme l'est le renouvellement urbain, c'est-à-dire le renouvellement de la ville sur elle-même, le renouvellement des zones d'activités constitue une opportunité pour aménager autrement et repenser la mutation de ces zones d'activités.

Les collectivités amorcent le recyclage de ces friches afin de les adapter aux besoins des entreprises, tout en maintenant des niveaux de prix de vente adaptés au marché, et en se gardant de la tentation d'aménager de nouveaux fonciers économiques prélevés sur des terres agricoles. Ce fut le cas sur la reconversion récente de l'ancien hôpital Jeanne d'Arc, à Dommartin-lès-Toul.

De multiples anciens sites industriels existent sur le territoire (friches bâties et/ou foncières) notamment dans le Lunévillois, le Toulais et le Pays de Colombey et Sud Toulais.

| Un potentiel important mais difficile à mobiliser

Si leur renouvellement constitue une opportunité pour aménager autrement et repenser les mutations, la complexité opérationnelle et le coût de telles opérations engage les territoires à une mobilisation de ces dernières sur le long cours.

LE FONCIER ET IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

LES TENDANCES À RETENIR

CONCERNANT LE FONCIER ÉCONOMIQUE

- Un foncier économique concentré sur la Métropole et le Sillon Mosellan ;
- Des disponibilités foncières globales qui s'amenuisent et un rythme de commercialisation qui ralentit ;
- Une demande essentiellement endogène mais en évolution vers plus de qualité et plus volatile ;
- Une situation tendue sur la Métropole et le Sillon Mosellan pour le foncier de grande taille (logistique et industriel) ;
- Un potentiel foncier dans les friches et l'existant mais difficile à mobiliser.

CONCERNANT L'IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

- Un marché du bureau stable, porté par l'offre de seconde main et essentiellement concentré sur la Métropole ;
- Un marché endogène et de petite surface ;
- Une situation tendue sur le Grand Nancy en lien avec la pénurie de foncier, révélatrice de réels besoins en matière de locaux d'activités artisanaux ;
- L'émergence de nouveaux besoins en lien avec les mutations de l'emploi et le développement des nouvelles formes de travail.

LES ENJEUX

• Renouveler et rendre plus lisible l'offre en foncier économique (quantitative et qualitative) pour répondre aux besoins des entreprises :

- Réfléchir à une stratégie foncière économique portant sur les segments en tension (grands fonciers dans les pôles urbains ; sites logistiques). Pour répondre aux besoins des entreprises, il y a nécessité de proposer des offres d'accueil attractives et structurées, souvent bien connectées aux différents réseaux et prenant appui sur des lieux concentrant des externalités positives (compétences, ressources, équipements, services...) en particulier pour l'offre économique stratégique. Cela suppose des stratégies de développement coordonnées entre les EPCI, tant pour répondre aux besoins des entreprises avec une offre d'accueil adaptée et polarisée que pour répondre aux enjeux de sobriété foncière (éviter l'éclatement et la consommation de foncier inutile dans des secteurs moins pertinents économiquement) ;
- Coordonner les politiques foncières à vocation économique et définir des éléments d'arbitrage pour l'affectation du foncier. Face à la rareté du foncier, il faut éviter autant que possible de dupliquer des offres identiques entre territoires voisins. La mise en cohérence des stratégies économiques et territoriales est d'autant plus indispensable qu'elle devra appuyer la mise en application du ZAN.

• Renouveler l'offre en foncier économique pour répondre aux défis de la sobriété foncière, des transitions écologiques et numériques :

- Optimiser et remobiliser du foncier délaissé ou sous-utilisé dans les zones existantes. La promotion de la sobriété foncière dans la planification urbaine marque un tournant dans la conception de l'avenir de ces zones d'activités. Le renouvellement des zones d'activités constitue donc une opportunité pour aménager autrement et repenser la mutation de ces espaces en prenant en compte la question des énergies et améliorer la performance environnementale des ZAE ;
- Intégrer des enjeux de l'économie circulaire dans la conception, la gestion et le renouvellement des sites d'activité.

• L'enjeu est de répondre aux besoins d'emplois en zone rurale :

- Réfléchir à la localisation des futures zones artisanales. L'offre en foncier économique de proximité, à destination des artisans et des TPE, et qui maille finement l'ensemble du territoire, est également sujette à un enjeu de rationalisation dans un contexte de sobriété foncière ;
- Co-construire avec les artisans une offre immobilière sur-mesure. D'importants changements sont à l'œuvre dans la manière de concevoir l'immobilier d'entreprise à destination des artisans depuis 10 ans, des collectivités s'engagent ainsi dans la co-conception avec les artisans des locaux ;

• Répondre aux nouveaux besoins en matière de télétravail et de mobilité :

- Un potentiel de sites d'accueil et de résidence pour entrepreneurs existe dans le domaine public et privé. L'objectif demeure de « marketer » l'offre en insistant sur des concepts plus novateurs, séduisants et attractifs (enjeu d'attractivité) mais également de permettre à des salariés de travailler à distance, en télétravail. Ces espaces répondent ainsi à des enjeux de développement économique et de mobilité en réduisant les temps de trajet et en offrant plus de flexibilité à leurs utilisateurs.

• Maintenir et développer des activités économiques (industrielles, manufacturières et de process) non tertiaires en ville :

- La spécialisation tertiaire des territoires urbains et de la Métropole du Grand Nancy en particulier (7 % de ses emplois seulement sont industriels) ne doit pas compromettre les capacités du tissu urbain à maintenir et développer des activités non tertiaires. Cela requiert de trouver des leviers pour organiser ce maintien et mettre en place les conditions d'accueil de « l'industrie 4.0 » (recherche des opérateurs et investisseurs aguerris, traduction adéquat dans les documents d'urbanisme).

• La mobilité et l'accessibilité des Zone d'Activité Économique :

- Les mobilités de type domicile-travail sont caractérisées par un plus ou moins grand nombre de personnes se déplaçant durant des périodes horaires similaires. Pour les ZA dont les mobilités de type domicile-travail caractérisées par des déplacements synchronisés, la massification des flux et les logiques d'organisation collectives sont envisageables (offre TC, PDE, co-voiturage, mode doux lorsque les distances le permettent).

L'AGRICULTURE DANS LE SUD54

LE PAYSAGE AGRICOLE DU SUD54

189 000 ha
DE TERRES
AGRICOLES
49 % de la surface
du Sud54

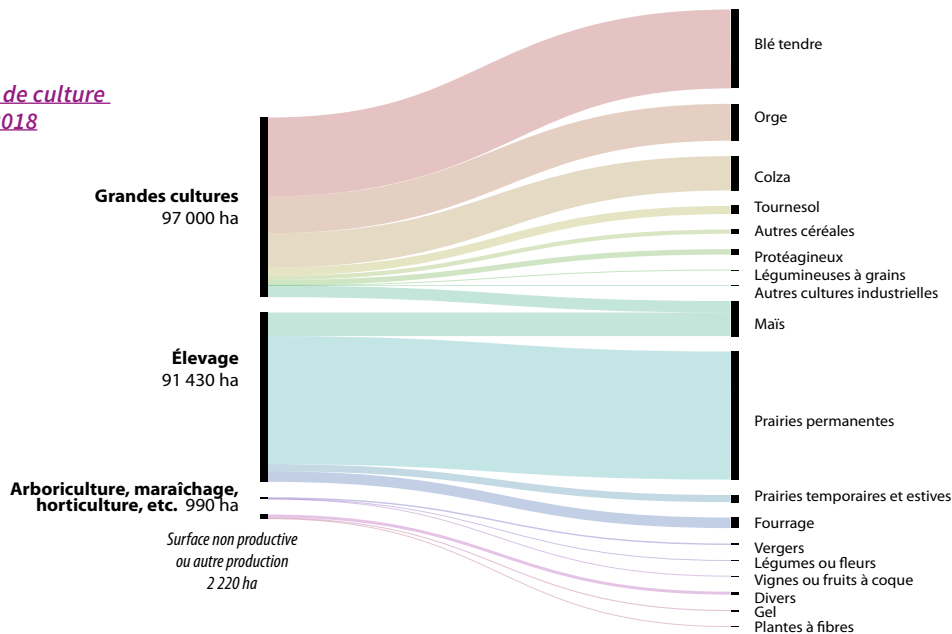
2 030
EXPLOITATIONS
AGRICOLES
dont 15 % en filière courte
et 4 % en bio

4 200 ACTIFS
dans la filière
4 AOC
2 IGP

35 % DES
EXPLOITATIONS
ayant un produit sous
signe de qualité

Sources : RGA 2010, RGP 2017/2018

► Les surfaces de culture déclarées en 2018



Une agriculture dynamique qui structure le territoire

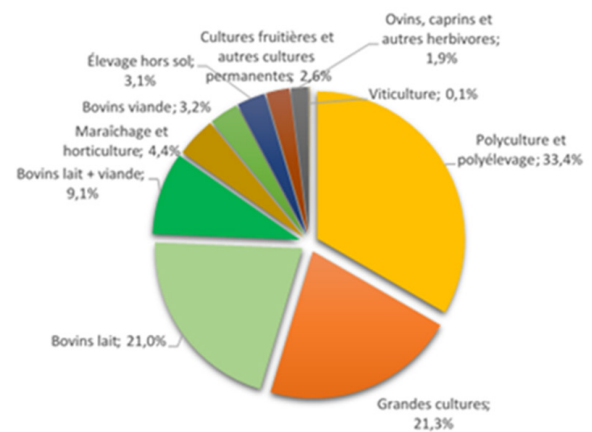
L'espace agricole du territoire revêt une importance considérable. Les pratiques agricoles conditionnent ainsi l'occupation des sols et ont une influence majeure sur le fonctionnement environnemental du territoire. Elles structurent également l'économie rurale et les paysages. Principalement localisés sur les plateaux et dans les grandes vallées alluviales, les espaces agricoles sont dynamiques (peu de friches) notamment grâce à ses productions primaires.

Des productions majoritairement orientées sur des filières longues

Le territoire est caractérisé par la diversité de taille et la combinaison des productions entre petites structures diversifiées et grandes structures spécialisées :

- La polyculture et élevage est majoritaire, bovins mixte/lait plus présents à l'Est et au Sud du territoire.
- Les grandes cultures représentent une forte proportion de la production agricole en valeur.

► Le potentiel de production des exploitations agricoles du Sud54 en 2017



Les activités de diversification (horticulture, maraîchage, activité équine) restent marginales mais se concentrent à proximité des pôles urbains.

Une agriculture inscrite dans le marché mondialisé peu transformée localement et exposée à un contexte de plus en plus concurrentiel

L'économie agricole du Sud54 se caractérise par sa dépendance vis-à-vis des marchés extérieurs en se positionnant en tant que fournisseur de matières premières, notamment céréalière et fruitière (mirabelle).

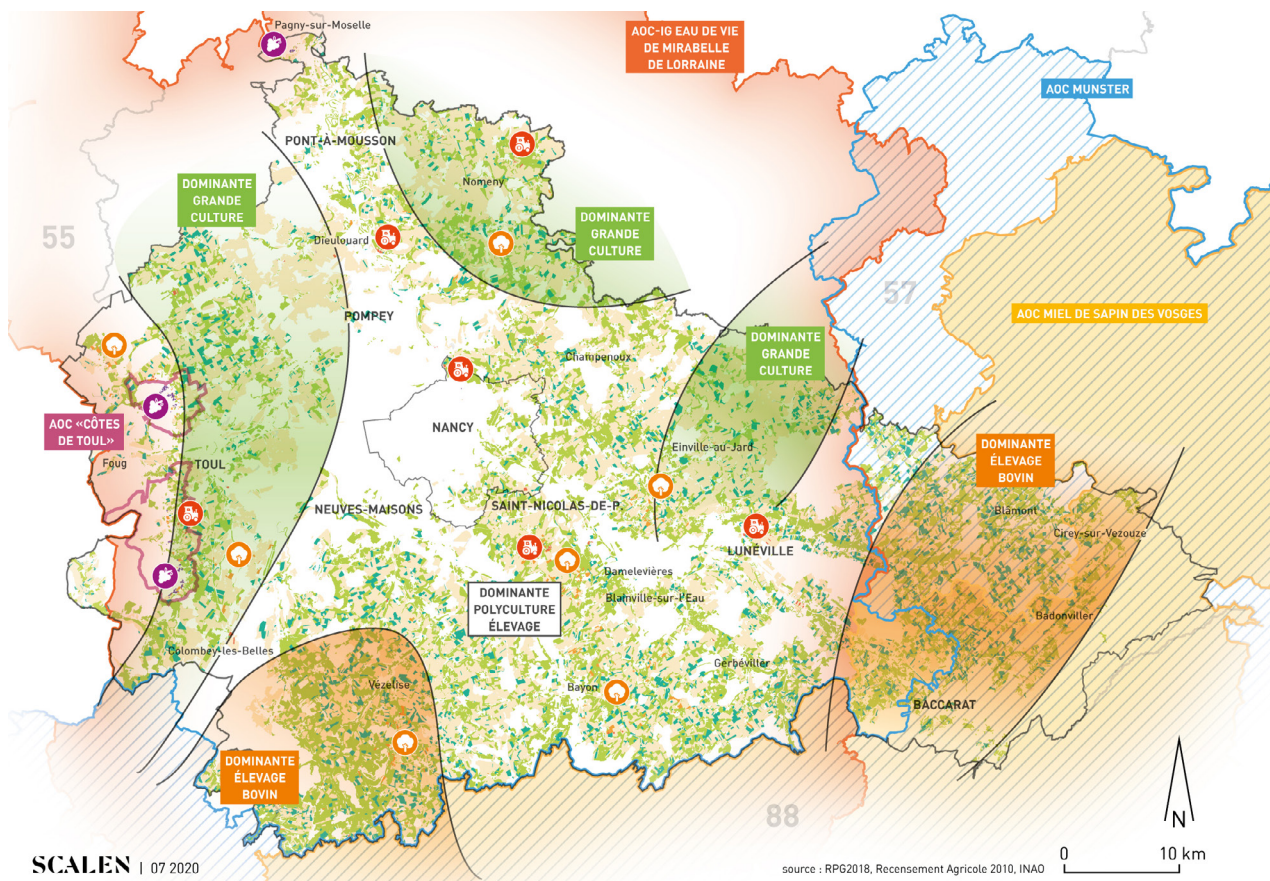
Elle s'appuie, pour les exportations, sur un système performant de coopératives agricoles ainsi que, pour les filières de collecte et de commercialisation, sur un réseau d'infrastructures de transports de haut niveau, notamment fluviale. Compte-tenu des bonnes performances des transports pour l'exportation, la production est peu transformée localement et génère peu de valeur ajoutée.

La grande volatilité des prix des matières agricoles est source d'incertitude et de risque pour de nombreuses exploitations.

90 % DES CÉRÉALES SONT EXPORTÉES DEPUIS LE PORT DE FROUARD



► Agriculture : répartition des orientations technico-économiques



SURFACES AGRICOLES

- Grandes cultures**
 - Céréales, oléagineux et protéagineux
- Élevage**
 - Cultures fourragères
 - Prairies
- Autres productions**
 - Légumes et fleurs
 - Vergers
 - Vignes

ORIENTATIONS TECHNO-ÉCONOMIQUES DOMINANTES

- PRINCIPALES ZONES DE PRODUCTION**
 - Maraîchère et horticole
 - Arboricole
 - Viticole

SIGNES D'IDENTIFICATION DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

- AOC Miel de sapin des Vosges
- AOC Munster
- AOC Côtes de Toul
- AOC+IG Eau de vie de Mirabelle de Lorraine

LES DYNAMIQUES AGRICOLES

Des exploitations agricoles moins nombreuses mais plus grandes

Une baisse continue du nombre d'exploitations : - 50 % entre 1988 et 2010

Un agrandissement de la taille et du développement des formes sociétaires : la surface agricole utile (SAU) moyenne a augmenté de 50 ha entre 1988 et 2010.

Moins d'élevage, plus de cultures : vers un renforcement des grandes cultures et des productions horticoles

Le colza et les plantes à fibres sont en repli, avec respectivement une baisse de - 11 et - 31 % de la SAU dédiée entre 2007 et 2017 dans le Sud54.

À l'inverse, le blé, le maïs, l'orge, les tournesols et protéagineux, les vergers et légumes-fleurs sont en forte croissance.

La vigne connaît un essor entre 2007 et 2017, passant de 7 à 65 ha dans le Sud54.

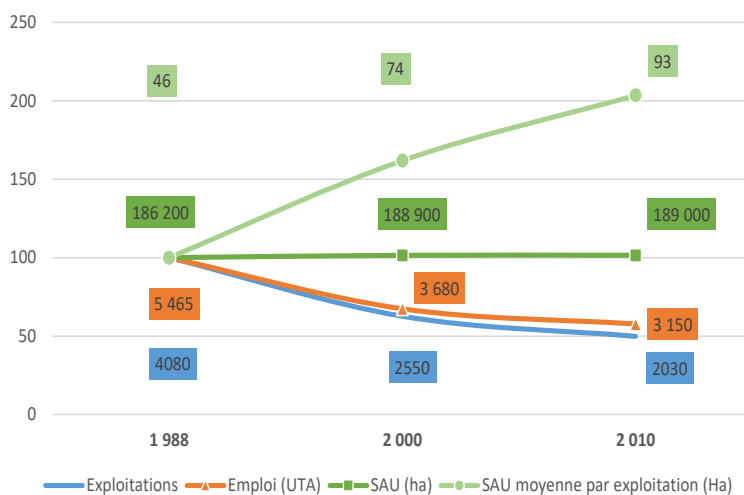
Et des filières en développement : le développement des circuits courts, du bio et la production d'énergie

La filière agricole connaît de nombreuses mutations en plus des évolutions liées aux exploitations : vieillissement des agriculteurs, exposition accrue aux aléas climatiques et économiques (volatilité des prix) et manque d'ancrage local dans la transformation de la production agricole (absence d'abattoirs notamment).

Face à ces mutations, les agriculteurs font évoluer leurs pratiques et diversifient leurs activités :

- **Le bio en développement** (7 770 ha dont 3 390 ha en conversion entre 2013 et 2016). Le mouvement semble s'accélérer ces dernières années avec un doublement du nombre d'exploitations et de la surface dédiée entre 2014 et 2018 (échelle départementale).
- **Les filières en circuit court se structurent.** Plusieurs projets ont émergé ces dernières années et continuent de se créer et de se développer : légumeries, conserveries, AMAP, drives fermiers, magasins de producteurs, plateformes Internet contribuent à l'autonomie alimentaire du territoire. 21 % des exploitations du Sud54 pratiquent la vente en circuit court, mais seuls 45 % d'entre elles y font plus de 50 % de leur chiffre d'affaires.
- **La production d'énergie renouvelable se développe** (méthanisation et photovoltaïque) 17 unités en 2019 dont 4 en construction contribuent au développement de l'autonomie énergétique du territoire.

► *Dynamiques agricoles (base 100 en 1988)*



Arboriculture, maraîchage, horticulture, etc. : + 142 %
Grandes cultures : + 14 %
Élevage : - 0,3 %

Le développement d'actions et de réflexions portées par des acteurs publics vers une plus grande autonomie alimentaire du territoire

Un Projet Alimentaire Territorial a été engagé sur le Sud54 à l'initiative du CD54, et impliquant de nombreux acteurs locaux. La Multipole Nancy Sud Lorraine a mené en lien étroit avec le PAT des réflexions sur le thème de l'optimisation de la chaîne alimentaire locale à l'échelle de son périmètre. Des premiers éléments ont permis de mesurer le niveau d'autonomie du territoire et de qualifier son potentiel :

- **Une autosuffisance alimentaire de moins de 1 % (classement Utopies 2017).**
- Des surfaces productives (190 000 ha de SAU) qui permettent de couvrir « théoriquement » entre 110 % et 130 % des besoins alimentaires mais qui ne reflètent pas les flux réels ni le besoin de diversité alimentaire.
- Une faible production locale de légumes : environ 140 hectares, pour un besoin supérieur à 3 000 hectares qui pose la question de la diversification des productions. Par exemple, un objectif de 10 % d'approvisionnement en légumes nécessiterait une augmentation de la production sur 170 ha, équivalent à 35 à 85 installations ou diversifications, sur 2 à 5 ha.
- Un potentiel foncier intéressant souvent soumis à des pressions urbaines importantes (coteaux, couronnes villageoises et fonds de vallée).



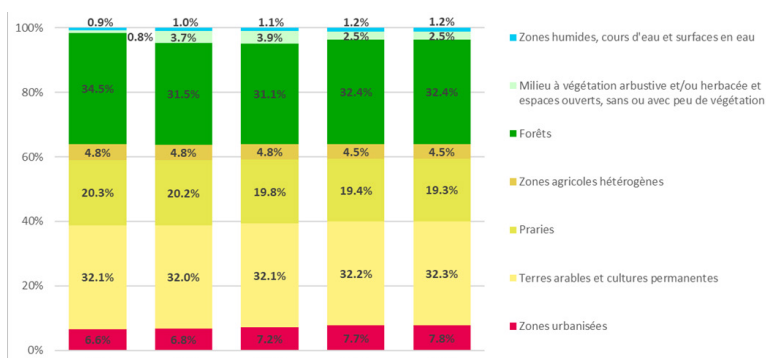
Les évolutions réglementaires, ayant pour objectif d'éloigner les zones de traitement, avec des produits phytopharmaceutiques, des zones d'habitation ou d'accueil de personnes vulnérables

Le décret et l'arrêté du 27 décembre 2019, relatif à la protection des personnes lors de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et à la protection des riverains susceptibles d'être exposés à ces produits introduit la notion de Zones Non Traitées (ZNT) à proximité des habitations occupées par des tiers.

L'impact récent du développement urbain sur l'agriculture : des espaces agricoles soumis à des facteurs de mutation liés à l'urbanisation

Les zones agricoles sont en maintien voire en léger recul dans le Sud54. Les zones de prairie et les zones de culture hétérogène ont tendance à diminuer alors que les terres arables et les cultures permanentes sont en légère hausse. Entre 1990 et 2018, les zones agricoles passent de 57,2 à 56,1 % de la surface du SCoT54. Les zones humides et les espaces ouverts avec peu de végétation progressent au détriment des zones de forêt qui sont globalement à la baisse sur le territoire en passant de 34,5 à 32,4 % entre 1990 et 2018. Les zones urbanisées ont augmenté de 1,8 % entre 1990 et 2018. (source CLC 1990, 2000, 2006, 2012, 2018).

► Changement d'occupation du sol dans le Sud54



AGRICULTURE

LES TENDANCES À RETENIR

- L'activité agricole reste un des facteurs essentiel d'occupation équilibrée du territoire et joue toujours un rôle structurant dans l'économie rurale et la vie sociale des territoires.
- Une économie agricole inscrite dans le marché mondialisé peu transformée localement et exposée à un contexte de plus en plus concurrentiel.
- Les mutations déjà à l'œuvre lors du dernier diagnostic doivent être confirmées, notamment la réduction du nombre d'exploitation et l'augmentation de la surface moyenne, le renforcement des grandes cultures et des productions horticoles.
- La diversification et le développement de nouvelles pratiques semblent progresser par la nécessité d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et de la demande des consommateurs, mais également afin de sécuriser des revenus de plus en plus volatiles dans un contexte international très concurrentiel.
- Le renforcement des liens entre ville et territoires ruraux et périurbains sous l'effet du développement de circuits-courts qui contribuent au développement de l'autonomie alimentaire et énergétique du Sud54.

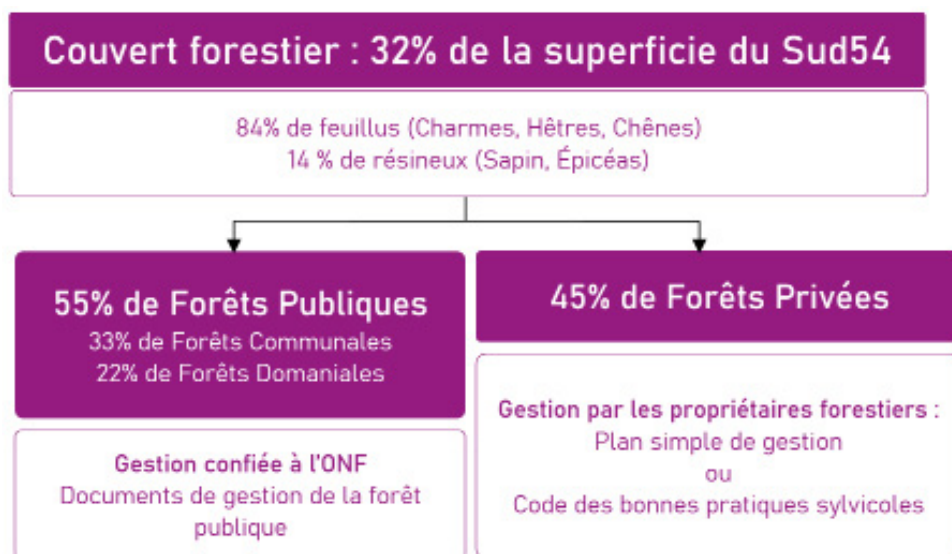
LES ENJEUX

- **Préserver la fonctionnalité du foncier agricole :**
 - Donner la priorité au renouvellement urbain et périurbain et poser les limites de l'urbanisation ;
 - Exclure le mitage pour l'habitat et les activités économiques ;
 - Maintien du développement possible des exploitations agricoles mais ces infrastructures nouvelles devront limiter au minimum la fragmentation des terres agricoles.
- **Mettre en place des conditions du développement d'une agriculture durable et de proximité :**
 - Protéger l'infrastructure agroécologique et les espaces agricoles participant au bon fonctionnement écologique du territoire (prairies, haies, bosquets...) ;
 - Protéger les espaces de production proche des espaces urbanisés ;
 - Aménager de nouvelles surfaces dédiées pour développer l'agriculture périurbaine.
- **Accompagner l'émergence des filières alimentaires de proximité :**
 - Fixer / relayer des objectifs chiffrés pour le développement des filières alimentaires ;
 - Amplifier l'action levier de la commande publique pour des produits locaux en circuits courts ;
 - Identifier / donner à voir des sites de développement de l'agriculture de proximité ;
 - Organiser la chaîne logistique alimentaire pour permettre le développement de cette filière alimentaire de proximité.
- **Accompagner le développement des activités de diversification (énergies renouvelables, agro-tourisme...) :**
 - Les activités de diversification, complémentaires à l'exploitation offrent de bonnes alternatives pour bénéficier de revenus complémentaires. Il peut s'agir de la transformation, un des principaux leviers pour valoriser les productions de l'exploitation agricole ou bien de productions atypiques (maraîchage, production de fruits, apiculture ou encore élevage d'animaux de compagnie ou d'équins).

LA SYLVICULTURE

LA FORÊT DU SUD54

| Des espaces boisés à dominante publique et principalement composés de feuillus



« La politique forestière a pour objet d'assurer la gestion durable des bois et forêts. Elle prend en compte leurs fonctions économique, écologique et sociale. Elle concourt au développement de la qualification des emplois en vue de leur pérennisation »
Code forestier

| Un écosystème forestier perturbé par des incidences externes

Le réchauffement climatique et ses conséquences est une réalité palpable

Il représente la première des menaces pour les écosystèmes et l'activité sylvicole (maladies, insectes). Il entraîne déjà une mortalité élevée des épicéas et devrait d'ici 2100 entraîner la disparition du hêtre et du pin sylvestre.

Ces mutations rapides fragilisent la ressource forêt dans son ensemble et ses diverses fonctionnalités, notamment : la filière bois-forêt qui emploie de plus de 3 000 personnes dans le territoire, les paysages et la biodiversité.

LA FILIÈRE FORÊT-BOIS DANS LE SUD54

| Une filière principalement tournée vers l'industrie du papier et du carton

Le Sud54 n'est pas au cœur de la filière dont l'épicentre se situe dans le département des Vosges où se concentrent les plus grands établissements de transformation et d'exploitation.

Les plus importantes scieries du territoire travaillent avec des essences feuillues, notamment le hêtre et cela pour fournir les secteurs de l'industrie et de l'ameublement comme les établissements Bois Nature à Velaine-en-Haye, Rollin Frères à Blainville-sur-L'eau, Decker à Bertrambois, François à Chênevières.

L'industrie du papier et du carton reste la première activité employeuse de la filière avec 1 080 salariés. Quelques établissements concentrent la majorité des emplois (Sofidel France à Frouard, spécialisé dans la fabrication de papiers à usage domestique et hygiénique, emploie plus de 500 salariés, Kimberly-Clark à Villey-Saint-Etienne).

1 085 ÉTABLISSEMENTS et 3 720 SALARIÉS en Meurthe-et-Moselle dont :

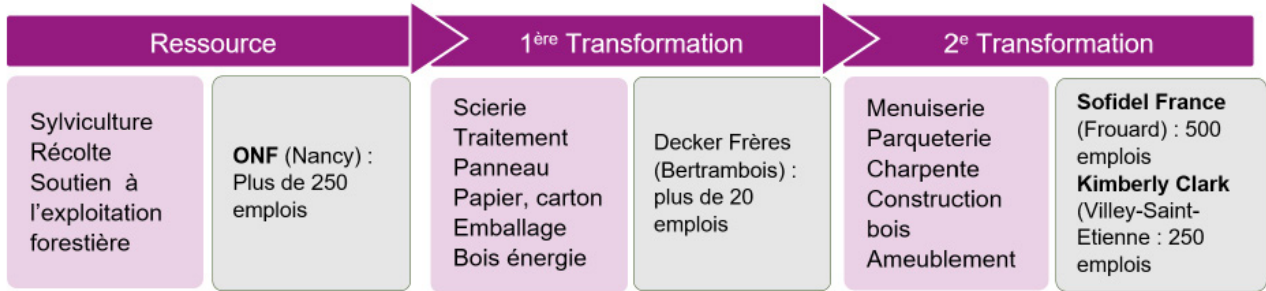
30 % des effectifs salariés
Métropole du Grand Nancy

20 % des effectifs salariés
CC du Bassin de Pompey

13 % des effectifs salariés
CC Terres Toulaises

601 000 m³ DE BOIS RÉCOLTÉS dans le département (moyenne annuelle)
soit 9 % de la récolte du Grand Est.

Sources : DRAAF, 2012-2016



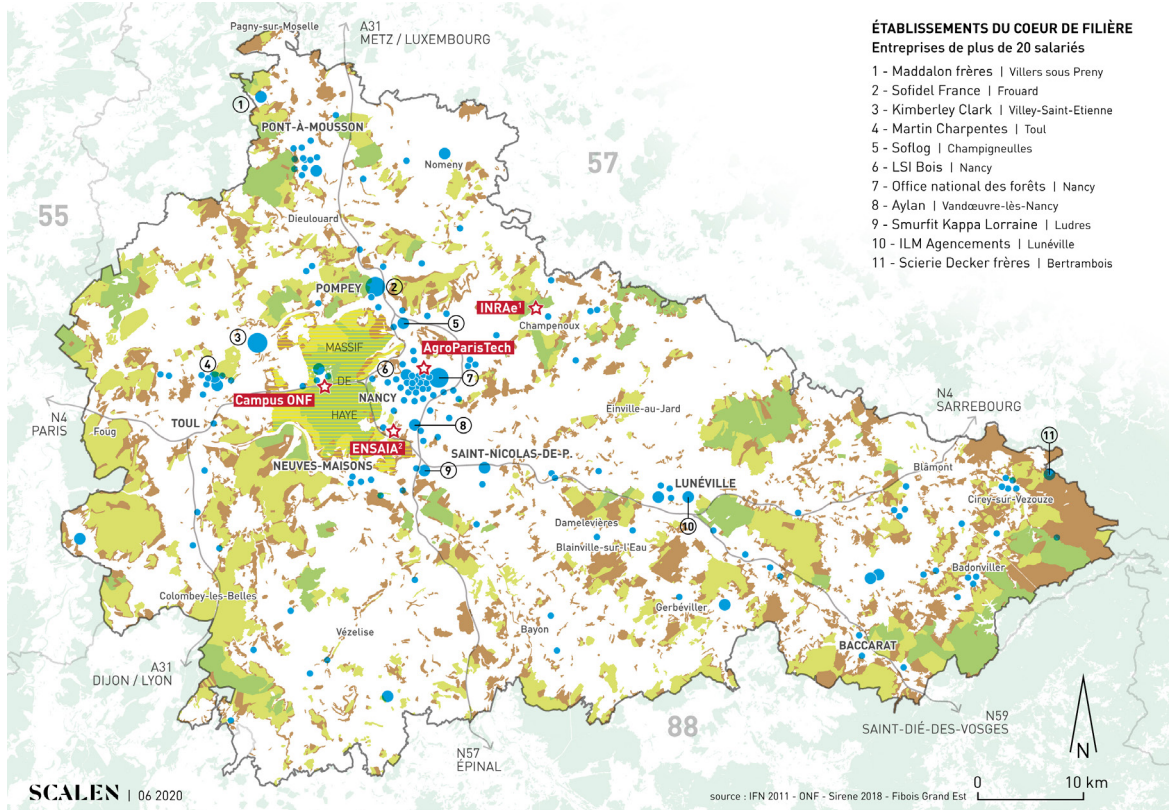
Un pôle de formation et de recherche unique en France

1^{er} pôle français d'enseignement supérieur et de recherche sur la forêt, le bois et les territoires :
Campus ONF, AgroParis Tech, ENSAIA, INRAe.

Offre de formation pour tous les niveaux : du CAP au Doctorat

Présence du territoire dans un réseau international : NFZ Forestnet et Observatoire Européen des Forêts

► **La ressource forestière et la filière forêt-bois**



LA SYLVICULTURE

LES TENDANCES À RETENIR

- Un patrimoine forestier important et diversifié à dominante publique et principalement composé de feuillus.
- Une filière bois-forêt principalement tournée vers l'industrie du papier et du carton.
- Un pôle formation et recherche de premier ordre qui regroupe établissements de formation et centres de recherche.
- Un écosystème forestier perturbé par le réchauffement climatique et ses conséquences.

LES ENJEUX

- Les mutations accélérées de la forêt sous l'effet des dérèglements climatiques et les problèmes sanitaires, risques économiques et environnementaux qui en découlent.
- Le développement des activités de diversification et la valorisation locale de la production sylvicole (circuits-courts, filière bois-énergie...).
- Le développement de l'enseignement et de la recherche.
- L'accessibilité des espaces forestiers aux habitants.
- La préservation des lisières forestières pour des raisons paysagères.

LE TOURISME

Le tourisme représente un véritable levier d'attractivité pour le territoire. Le Sud Meurthe-et-Moselle offre une mosaïque de paysages ruraux et urbains qui composent une grande part du patrimoine lorrain. Il bénéficie, avec la ville de Nancy, d'une formidable vitrine touristique. Forte de son patrimoine architectural, artistique et culturel et reliée en 1h30 à la capitale, Nancy constitue aujourd'hui le moteur touristique du territoire.

Secteur dont dépend plusieurs milliers d'emplois, source de revenus pour les collectivités, le tourisme est également un vecteur d'image et de notoriété.

UNE OFFRE TOURISTIQUE DIVERSIFIÉE

| Le tourisme d'affaire : une offre récemment renforcée grâce à des projets structurants

Le Sud54 dispose d'une offre importante de lieux d'accueil pour tous types d'événements professionnels, dont les équipements phares sont le centre de Congrès Prouvé à Nancy et le Centre culturel et de congrès des Prémontrés à Pont-à-Mousson. Le tourisme d'affaire soutient la fréquentation hôtelière lors des mois à faible fréquentation.

| Le tourisme urbain : culture et patrimoine

Il s'appuie sur le patrimoine bâti de toutes les époques (médiéval, Renaissance, Ensemble XVIII^e classé au patrimoine mondial de l'Unesco, patrimoine industriel autour du sel et du fer, Art Nouveau, Art Déco...), parcs et jardins (jardins à la Française du Château des Lumières à Lunéville, Parc de la Pépinière à Nancy...), découvertes culturelles, muséales et gastronomiques... À taille d'agglomérations comparables, les musées de Nancy sont parmi les plus fréquentés. De même, le musée Lorrain est un des musées régionaux les plus fréquentés.

| Les Grands événements : une valeur ajoutée, mais hyper concentrée sur la Métropole

Les grands événements culturels et festifs (spectacles, concerts, fêtes...) sont organisés tout au long de l'année sur l'ensemble du territoire (Festival de musique sacrée et baroque de Froville, Rendez-vous Place Stanislas à Nancy, Festival de musique du Jardin de Michel à Toul, Fêtes de la Saint-Nicolas, Festival International des Métiers d'Art à Baccarat, La Lorraine est Formidable à Lunéville...). Les événements nancéiens ont un rayonnement et un impact significatif sur le territoire (Livres sur la Place à Nancy ; Festival NJP...).

| Le patrimoine naturel

Le patrimoine naturel sauvage (parc naturel régional, paysages des côtes de Toul, massif de Haye, piémont vosgien, lac de Pierre-Percée...) offre un cadre exceptionnel aux amateurs de loisirs et de grand air, cyclotouristes (véloroute V50) et sportifs, avec des expériences originales et insolites.

| Le tourisme fluvial : un territoire à la croisée de grandes voies navigables

Le Sud54 est innervé par un réseau fluvestre dense, au carrefour des grandes véloroutes européennes et à la croisée des grands itinéraires navigables, entre le Canal des Vosges, le canal de la Marne au Rhin et la Moselle canalisée (2^e axe principal de navigation de plaisance du Grand Est).

| Le cyclotourisme : un fort potentiel pour le Sud54

Le territoire est à la croisée de plusieurs grands itinéraires véloroutes. C'est un marché en plein essor, particulièrement apprécié des Allemands, à proximité directe. Plusieurs projets sont en cours pour développer les voies vertes sur l'ensemble du territoire.

| Les savoir-faire artisanaux et le tourisme industriel : un savoir-faire faisant la renommée du territoire

Au travers des métiers d'art et des savoir-faire artisanaux et industriels : faïencerie de Lunéville et Saint-Clément, cristallerie de Baccarat et Daum, spécialités gastronomiques et produits du terroir, musée du Sel d'Haraucourt et Mine du Val de Fer de Neuves-Maisons. Le patrimoine Salin du territoire pourrait être encore plus valorisé.

L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

357 STRUCTURES D'HÉBERGEMENT MARCHAND ET 12 777 LITS

| Une offre hôtelière concentrée en milieu urbain

Cette dernière a faiblement évolué entre 2013 et 2017 et est concentrée sur les centres urbains (77 % à Nancy). Les taux d'occupations plutôt bons sur la Métropole du Grand Nancy sont soutenus par le tourisme d'affaires.

| Une offre d'hôtellerie de plein air assez faible et moins qualitative que dans le reste de la Lorraine.

Une hôtellerie de plein air en déclin tant du point de vue de sa capacité d'emplacements que de sa fréquentation. Une clientèle essentiellement étrangère (Belge et Néerlandaise).

| Une offre de meublés et chambres d'hôtes labellisés relativement conséquente

Terres de Lorraine est le territoire le mieux pourvu en chambres d'hôtes (21 établissements). Quant au Lunévillois, il concentre le tiers des meublés de tourisme du département.

| Les plateformes dédiées à l'hébergement touristique entre particuliers, comme Airbnb ou Abritel

Elles représentent une capacité d'accueil supplémentaire significative sur le territoire du Sud54. Aujourd'hui, cette offre est difficile à quantifier dans sa globalité, mais elle tend à augmenter.

LES ENJEUX

- **Les coopérations territoriales afin de valoriser la diversité et la complémentarité de l'offre touristique du Sud54 :**

- Parcours touristiques sur l'ensemble du territoire, alliant les différentes formes de tourisme (tourisme d'affaires / tourisme urbain, tourisme urbain / tourisme vert...).
- Circuits patrimoniaux : entre Nancy et Lunéville (château), ou Nancy et Toul (cathédrale)...
- Promotion de l'offre touristique du territoire (par exemple Guide du Routard Sud54).

- **Le tourisme fluvial, un potentiel important pour le Sud54 situé à la croisée des grandes voies navigables :**

- La prolongation du parcours de véloroute afin de compléter les tronçons manquants.
- Le développement des infrastructures et services proposés dans les haltes ou ports, qui peuvent également servir les besoins des touristes à vélo (restauration, point d'eau, hébergement, réparation de vélos, ...).

- **Le développement de l'offre thermale sur le Grand Nancy, les besoins en matière d'équipement et d'hébergement.**

TRANSPORTS DE MARCHANDISES ET LOGISTIQUE

UN MARQUEUR DE L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Au service des entreprises, la dynamique du transport de fret et la logistique reflètent les dynamiques économiques de la production et de la demande du bassin de consommation.

Dans le Grand Est, le Sud54 est un pôle économique majeur pour la logistique et le transport, mettant en liaison à la fois l'Alsace avec le Bassin parisien et le Benelux avec le sillon rhodanien, vers l'Italie et l'Espagne.

DES INFRASTRUCTURES MULTIMODALES



Le réseau routier

Dominé par l'A31 et la N4, il supporte 75 % du transport des marchandises en Europe. La circulation sur l'A31 est tributaire de la congestion croissante entre Nancy et Luxembourg. Les camions ne font que transiter car les centres routiers sont en périphérie du Sud54.



Le réseau ferré

Dense, il donne accès à de nombreux sillons : autoroute ferroviaire vers Port-Bou, voie dédiée Onville - Lérrouville, relation Épinal - Belfort et Toul - Dijon. L'accès vers le Sud est privilégié par rapport au transport de voyageurs : le profil des lignes et l'absence de travaux conséquents pénalisent peu les convois de fret.



Le réseau fluvial

Relié à la Moselle canalisée à grand gabarit, il permet des échanges de marchandises pondéreuses (produits agricoles et industriels) par le port de Nancy Frouard entre le Sud Lorraine et le Nord de la Franche-Comté vers les ports de la Mer du Nord. Ce trafic demeure handicapé par l'absence de connexion à gabarit européen vers la Saône et le Rhône.



La plateforme multimodale de Nancy-Champigneulles

Elle correspond à un besoin alternatif au tout-camion. Le transport combiné permet des relations hebdomadaires vers Fos-sur-Mer, Bettembourg et Paris.

350 ÉTABLISSEMENTS
dont la moitié a plus
de 10 salariés

9 400 POIDS LOURDS
circulant quotidiennement
sur l'A31 au nord de Nancy
(15 % du trafic journalier,
deux sens confondus en 2018)

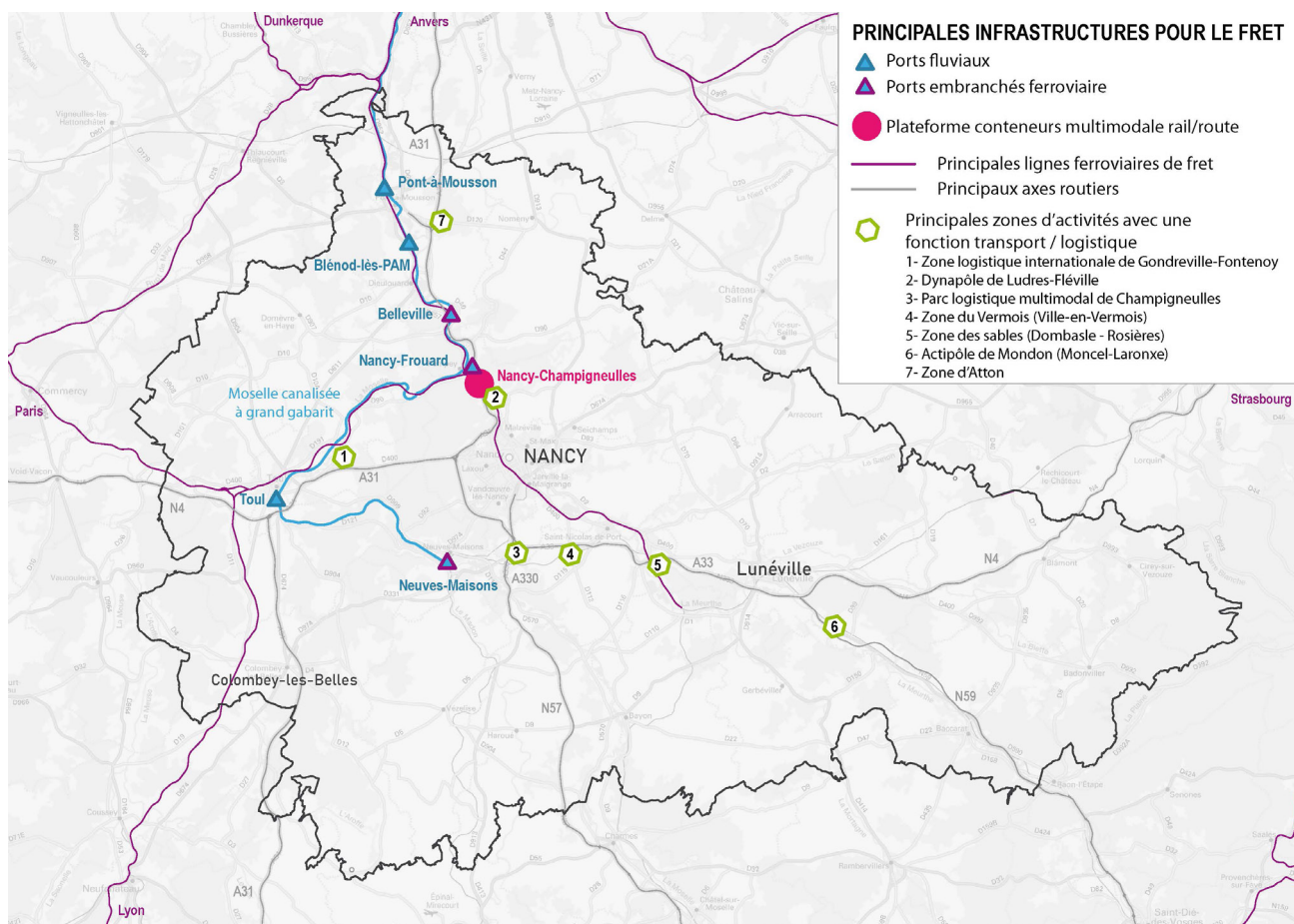
10 000 EMPLOIS,
Soit 4,5 % des emplois
du Sud54

**80 % DU TRAFIC DE
MARCHANDISES est**
régional et ne peut
être reporté sur le rail

450 HECTARES occupés
par des parcs à dominante
transport/logistique,
soit 15 % des ZAE du Sud54

0,8 M TONNE
DE MARCHANDISES de
trafic fluvial en 2017 au
port de Nancy-Frouard

► Principales infrastructures pour le fret



LES TENDANCES LOURDES QUI AFFECTENT LES DEUX SECTEURS

| Une polarisation croissante le long des axes autoroutiers ou express et en périphérie immédiate des agglomérations

Dynapôle sur l'A33, Zone régionale de Bouxières / Lesménils et Zone internationale de Gondreville-Fontenoy sur l'A31, Actipôle de Mondon sur la N59.

| Un desserrement de proximité opéré depuis 30 ans avec la migration de grandes entreprises industrielles et logistiques vers les espaces économiques périphériques

Lorsqu'elles s'agrandissent, les plates-formes périphériques ne se déplacent que de quelques kilomètres vers l'extérieur des agglomérations afin de rester proches des donneurs d'ordre, des clients, des commodités, des axes majeurs, etc.

| Un accroissement des besoins d'espaces dans les plates-formes de stockage des conteneurs, sur les ports

Ports fluviaux et secs entraînés par la standardisation des contenants du commerce mondial.

| Un impact important du e-commerce

La croissance exponentielle du e-commerce entraîne :

- Une explosion du trafic journalier et un accroissement des flux de véhicules légers dans les espaces urbains.
- Une tension des besoins en entreposage-groupe/dégroupe alors que le stock se trouve sur la route et non plus en magasin.
- Un besoin de maillage d'espaces de logistique urbaine dans l'agglomération nancéenne.

| Une pénurie de personnel qui entrave la croissance du secteur malgré une demande soutenue et une montée des exigences des clients

| Un mouvement vers des motorisations plus propres (GNV, GNL, hydrogène, électricité) sous l'impulsion de la réglementation (incitations fiscales des conditions d'accès aux centres-villes, etc.).

TRANSPORTS DE MARCHANDISES ET LOGISTIQUE

LES ENJEUX

- **La raréfaction du foncier logistique :**
Le Sud54 n'est déjà plus en mesure de proposer de grands lots (plus de 5 ha) sur les grands axes recherchés.
- **Le défi de la logistique urbaine :**
Une forte demande en matière d'emprises adaptées (entrepôts avec quais) sur le Grand Nancy.
- **Un renforcement du positionnement des grands groupes à la fois sur la multi-modalité du transport et sur la logistique urbaine.**
- **Une gouvernance unique des ports publics sur la Moselle à partir de 2021.**
- **Un modèle économique extrêmement dépendant fondé sur le développement de chaînes logistiques internationales :**
La crise sanitaire de la Covid-19 a fondamentalement remis en cause la logique de la « chaîne de valeurs » guidée par le « zéro stock ».
- **De nouvelles formes de livraison à domicile (Ubereats, Delivroo...), qui tendent à se développer** (boostées par la crise sanitaire) **et qui concernent un nouveau champ d'actifs** (sous statut d'autoentrepreneurs).

4 RESSOURCES DU TERRITOIRE FACE AUX ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET CLIMATIQUES

LE FONCIER ET LA PRÉSERVATION DES SOLS

En France, selon le CEREMA, la consommation d'espace s'est élevée à 25 400 ha/an en moyenne entre 2010 et 2020. Le niveau de consommation fluctue selon les territoires, ainsi que les vecteurs principaux. Tantôt c'est la production de logements qui constitue le premier vecteur d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), tantôt les nouvelles infrastructures ou le développement des activités économiques.

La question de la gestion économe de l'espace n'est pas nouvelle. Face à ces différents constats, les lois dites « Grenelle », Alur et ELAN ont acté l'engagement de « lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles », de « lutter contre l'étalement urbain » et d'« assurer une gestion économe des ressources et de l'espace ». Mais malgré les dispositions législatives et réglementaires prises depuis 20 ans, la tendance à l'artificialisation des terres ne semble pas s'être infléchie en France. L'État a donc fixé un nouvel objectif appelé « Zéro artificialisation nette ». Ce principe, intégré dans la stratégie nationale pour la biodiversité en 2018 n'a pas encore été traduit sur un plan législatif même si plusieurs circulaires ministérielles demandent l'application par anticipation aux services de l'État.

À l'échelon régional, le SRADDET de la Région Grand Est approuvé en 2019 s'est saisi de la question et a introduit deux règles importantes relatives à la gestion économe du foncier, dont la règle 16 : sobriété foncière. Cette règle demande au SCoT de définir les conditions permettant de réduire la consommation foncière d'au moins 50 % à l'horizon 2030 et tendre vers 75 % en 2050 par rapport à une période de référence de 10 ans.

L'ÉTALEMENT URBAIN UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT À L'ŒUVRE DEPUIS 50 ANS

Les évolutions sociétales du XX^e siècle ont impulsé le développement d'un urbanisme en extension à l'origine des phénomènes de périurbanisation, rurbanisation, mitage, qui regroupent différentes formes de progression des surfaces urbanisées à la périphérie des villes : autour de noyaux villageois constitués, le long d'infrastructures routières, en continuités des tissus urbains existant etc...

L'étalement urbain entraîne ainsi en une redistribution de la population des villes et des activités vers leurs périphéries et de plus en plus loin. Il n'a été rendu possible que par la démocratisation des mobilités motorisées pour les personnes et les marchandises, ouvrant de larges perspectives dans les choix de localisation résidentiels et des entreprises.

UN MODÈLE PROFONDÉMENT ANCRÉ, UNE ÉCONOMIE ET DES REPRÉSENTATIONS SOCIALES QUI FAVORISENT LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le développement de la ville contemporaine et de ses structures repose sur des choix politiques en matière d'aménagement du territoire et de politique du logement reposant sur le triptyque infrastructures routières et autoroutières / maisons individuelles / sectorisation des activités économiques, commerciales et des services. Plusieurs dynamiques, liées entre elles, sont à l'œuvre :

Le marché de la construction-promotion a été fortement encouragé par les prêts à taux zéro pour apporter notamment une alternative au modèle du logement collectif. À partir de 1977, on cherche à estomper les principes de la « cité » HLM de banlieue en favorisant la maison individuelle en zone périurbaine, avec des accédants à la propriété, gage de stabilité sociale.

Les français plébiscitent la maison individuelle, érigée en idéal par la publicité: propriété d'une maison individuelle = accomplissement ; voiture = liberté. L'idéal de vie à la campagne, du village, de la maison individuelle avec jardin reste fortement ancré dans les représentations collectives.



« La voiture, c'est la liberté. Tous ceux qui condamnent un peu facilement la voiture devraient se souvenir de ce qu'était l'Union soviétique il y a quelques années. En Union soviétique, il n'y avait pas de voitures car il n'y avait pas de liberté ».

Bruno Lemaire, décembre 2019



- Une décentralisation de l'urbanisme et de la gestion du foncier vers le bloc communal, ayant entraîné une faible capacité à réguler la construction due, parfois, à des pressions fortes exercées sur les édiles pour donner du droit à construire ou due à une volonté politique de doper l'attractivité communale.
- Des entreprises qui peinent à trouver des locaux en centre-ville et un urbanisme commercial puissant accélérateur d'urbanisation avec le rôle des foncières commerciales, et la rentabilité rapide des opérations périphériques.

Ces dynamiques ont permis un développement rapide du territoire et une amélioration des conditions de vie des ménages. Elles ont favorisé la transformation de terres agricoles, naturelles et forestières en milieux urbanisés, en étalement urbain en secteurs monofonctionnels (zones commerciales, industrielles, résidentielles) autour des agglomérations urbaines déjà constituées et en mitage urbain, chaque noyau rural (village, bourg, hameaux) se dotant de sa couronne d'ensembles pavillonnaires.

MAIS DES LIMITES LARGEMENT DÉMONTRÉES

Le mode de développement du territoire repose sur une consommation importante des ressources et dont les impacts sur la biodiversité, la consommation d'énergie, les coûts d'aménagement portent préjudice à l'intérêt général, notamment :

- La décorrélation entre croissance démographique/économique et artificialisation des sols, fragilisant les centralités. Les villes et les bourgs croissent en surface en artificialisant un territoire à un rythme plus important

que ne l'imposerait le seul facteur démographique. Cette croissance s'effectue la plupart du temps en périphérie au détriment de zones principalement agricoles et sous la forme d'un d'urbanisme monofonctionnel peu dense. Elle est coûteuse en espace et se traduit par le report vers la périphérie des villes et des bourgs de différentes fonctions telles le commerce et certains gros équipements qui à terme fragilise les centralités urbaines. L'artificialisation de terres agricoles et naturelles à d'importantes conséquences environnementales et sociales.

► Conséquences imputables à l'artificialisation des sols

DIRECT



Érosion de la biodiversité



Réduction des capacités agricoles de l'autonomie alimentaire



Perte des capacités de régulation (cycle de l'eau ou du carbone)



Aggravation des inondations

INDIRECT



Surcoûts des voiries et réseaux



Hausse des prix et spéculation foncière



Dépendance à la voiture, congestion, coûts cachés



GES et pollutions (transport, chauffage)



Déprise des centre-villes (logements, commerces)



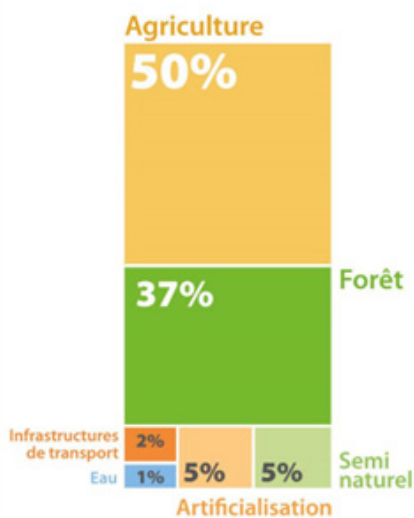
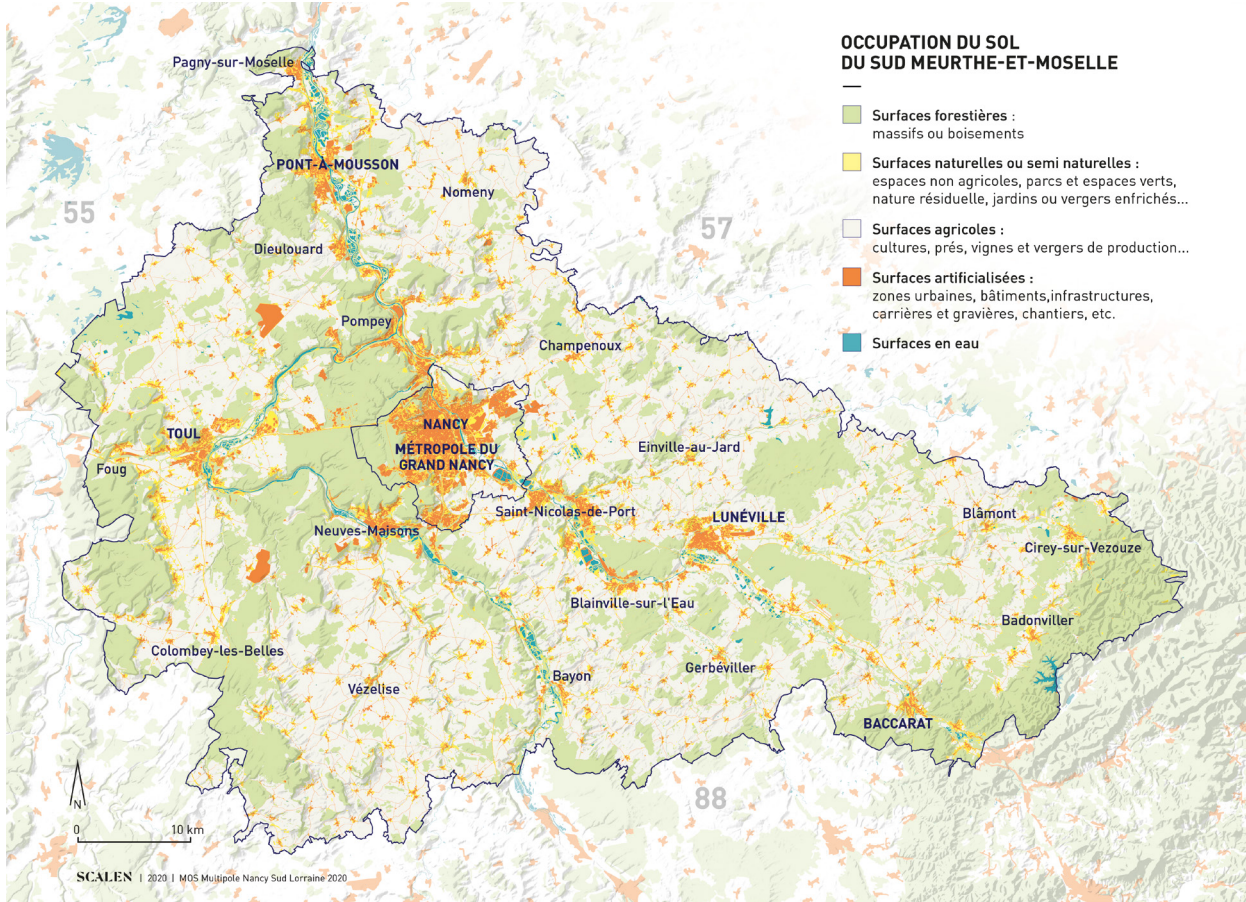
Banalisation des paysages



Aggravation du dérèglement climatique

ANALYSE DE L'OCCUPATION DU SOL

Le territoire du Sud54 qui couvre 3 868 km², en 2018, le Sud-Meurthe-et-Moselle était constitué à 90 % d'espaces naturels, agricole et forestier.



50 % de sa surface était composée d'espaces agricoles, constitués de terres arables, cultures permanentes et d'autres zones agricoles (prairies, friches, haies...).

37 % d'espaces boisés, constitués par des forêts (feuillus, conifères, mixte...).

5 % d'espaces naturels ou semi-naturels définis en négatif des deux autres. Très hétéroclites et morcelés, ces espaces sont, dans la plupart des cas, situés à l'interface entre les espaces artificialisés et les espaces agricoles ou forestiers : couronnes de jardins et de vergers enrichés, délaissés routiers, parcs urbains, terrains dans un état transitoire, terrains à bâtir, certaines friches, etc.

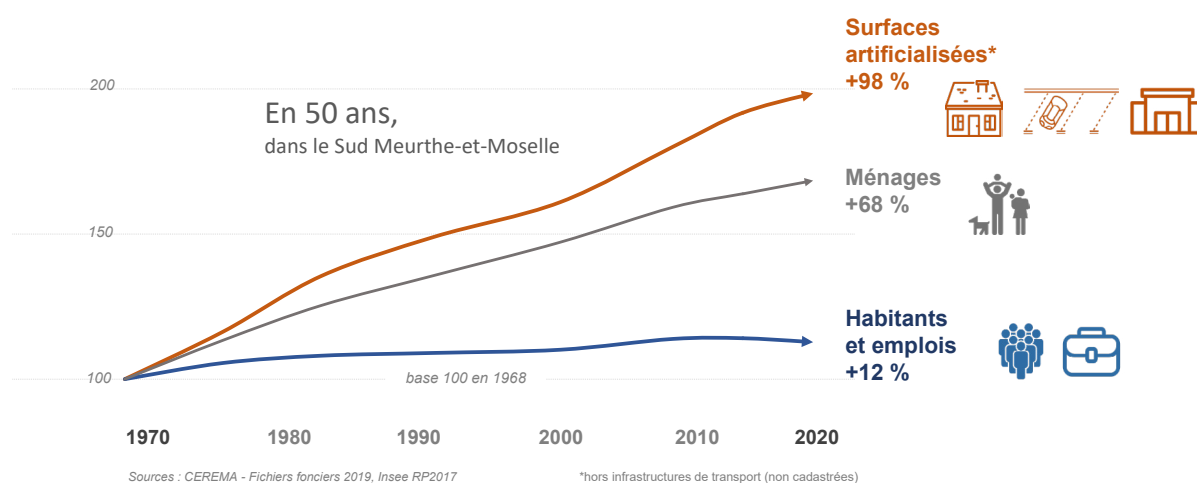
8 % d'espaces artificialisés, constitués de terrains aménagés, ils peuvent être bâtis ou non, revêtus ou non. Ils sont dépourvus d'usages agricoles ou forestiers : bâti, espaces de stationnement, chantiers, terrains de sport, infrastructures des réseaux de transports, surfaces en eau etc.

LA DYNAMIQUE DE CONSOMMATION SUR LE TEMPS LONG

Cette analyse s'appuie sur les fichiers fonciers exploitées par le Cerema.

La courbe orangée du graphique présenté ci-dessous, montre un profil de croissance de la consommation foncière assez régulier depuis les années 1970. Encore forte dans les années 1970, car portée par une croissance démographique et économique assez soutenue, la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles tend à ralentir au tournant des années 1980, jusqu'à la fin des années 1990. Une nouvelle hausse intervient à cette période jusqu'à la fin des années 2000. Elle est portée par l'accroissement du nombre de ménages qui s'accompagne d'un mouvement de périurbanisation et d'étalement urbain en lien avec :

- L'essor de la maison individuelle, soutenu par les politiques fiscales d'accession (Prêts à Taux Zéro dans le neuf), un réseau routier performant et un foncier en périphérie des villes peu cher, donnant avantage concurrentiel à l'urbanisation en extension.
- La délocalisation des entreprises vers les périphéries et zones économiques spécialisées, en quête de locaux plus fonctionnels, connectés aux grandes infrastructures routières et éloignés des secteurs résidentiels.
- Le développement des zones commerciales, surfant sur la rentabilité rapide des opérations périphériques et les mutations dans la localisation et les modes de consommation des ménages.



L'ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DEPUIS 2011

Cette analyse s'appuie sur l'observation de l'évolution de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers à partir de l'OCS GE 2.

L'observation de la consommation foncière qui correspond au changement d'usage des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) pour les usages d'habitat, d'activités économiques et d'équipements et infrastructures montre une consommation foncière qui perdure. On mesure ici à la fois l'extension urbaine des villes, des bourgs et des villages, l'accroissement de l'espace déjà bâti (bâti isolé, hameaux...) ainsi que l'évolution des espaces non « artificialisés » compris dans un environnement urbain (dents creuses, densification).

À partir de cette méthode, nous trouvons une consommation brute de 1095 hectares sur le territoire Sud meurthe-et-mosellan entre 2009 et 2018, soit 9 ans.

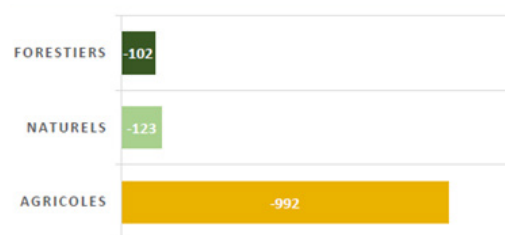
Afin d'obtenir un résultat au plus proche de la période 2011-2020, ce résultat est extrapolé sur 10 ans, on obtient alors une consommation foncière brute de 1217 ha.

Cela représente 0,3 % de l'ensemble des espaces NAF du Sud54. Ceci correspond à 121 hectares qui ont été prélevés annuellement sur les espaces NAF au cours des dix dernières années. Ce rythme semble être resté stable depuis 2020.

Sur cette période, sur les 1 217 hectares consommés près de 992 hectares ont été soustraits aux espaces agricoles (82 %), 123 hectares aux espaces naturels (10 %) et 102 hectares aux espaces forestiers (8 %). On observe une tendance à d'avantage urbaniser sur des espaces agricoles en périphérie de villes, bourgs et villages.

► Evolution en volume des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2020 sur le SCoT Sud54 (en hectares)

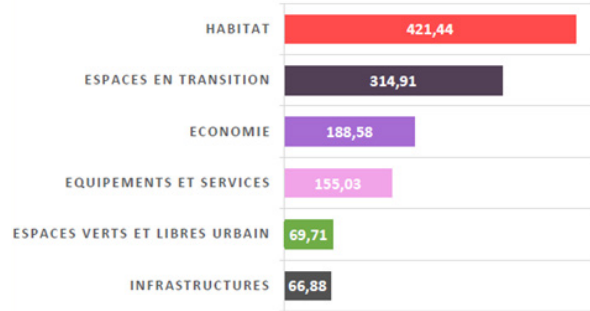
Source : OCS GE2



LES GRANDS POSTES MOTEURS DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET LES TYPES D'ESPACES ARTIFICIALISÉS

Sur la période définie parmi les 1 217 ha prélevés au total sur les espaces NAF :

**espaces en transitions : correspond à des espaces en transition tels que des zones de chantier de construction, de dépôt de matériaux ou de décharges)*



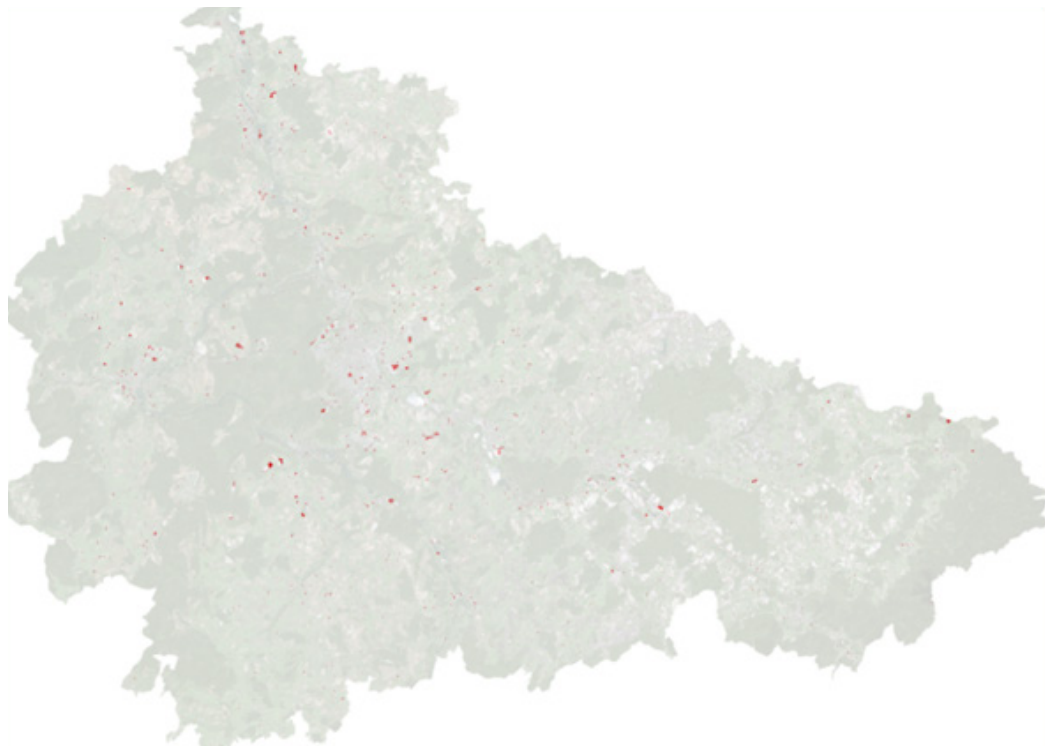
CONSOMMATION D'ESPACE NAF PAR EPCI ENTRE 2010 ET 2020

Le tableau ci-dessous fait apparaître, à l'échelle intercommunale, la consommation d'ENAF entre 2011 et 2020, toutes vocations confondues (source OCS GE2).

Territoire	Consommation brute (ha)
CC de Seille et Grand Couronné	125
CC de Vezouze en Piémont	66
CC des Pays du Sel et du Vermois	82
CC du Bassin de Pompey	62
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	127
CC du Pays de Colombey et du Sud Toulouais	70
CC du Pays du Saintois	78
CC du Pays du Sanon	28

CC du Territoire de Lunéville à Baccarat	146
CC Meurthe, Mortagne, Moselle	65
CC Moselle et Madon	53
CC Terres Toulouaises	133
Métropole du Grand Nancy	182
Sud54	579

► Les espaces naturels, agricoles et forestiers concernés par la consommation foncière entre 2011 et 2020



DÉVELOPPEMENT URBAIN ET FORMES URBAINES

UN MODÈLE DOMINANT À TRANSFORMER

Au cours des cinquante dernières années, le développement du territoire a été dominé par un étalement urbain, principalement porté par le moindre coût du foncier constructible en milieu rural, la recherche d'un cadre de vie idéalisé et une motorisation accrue des ménages.

Le poncif de ce modèle est le pavillon individuel. Schématiquement, on le retrouve implanté au milieu de sa parcelle, s'étalant aux entrées des villages ou constitué en grappes à l'écart de ceux-ci.

S'il a permis un développement rapide des territoires périphériques et amélioré les conditions de vie des ménages, les limites de ce modèle ont été largement démontrées :

- coûts économiques pour la collectivité et les ménages (création et entretien des réseaux, carburant et entretien des véhicules, etc.) ;
- coûts sociaux (exacerbation des divisions sociales, relégation des ménages les plus fragiles sur les marges) ;
- coûts environnementaux (forte consommation de sols agricoles et naturels, fragmentation des réservoirs et corridors de biodiversité, émissions de GES et de polluants atmosphériques liés aux transports).



VERS UNE MEILLEURE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Les territoires tendent de plus en plus à maîtriser leur développement par leurs politiques publiques sectorielles. La réduction drastique des espaces urbanisables dans les documents de planification récents en est le principal témoin.

Cependant, ces politiques se heurtent à la force d'inertie d'un modèle qui continue à favoriser l'urbanisation en extension en raison notamment de son avantage concurrentiel (facilité, rapidité, rentabilité) par rapport au renouvellement urbain.

7 EPCI SUR 13 dotés d'un PLH ou d'un PLUi-H

180 PLU ET 2 PLUi approuvés

7 PLUi en cours d'élaboration

Chiffres 2020

DES POLITIQUES NATIONALES ET RÉGIONALES ACCÉLÉRANT LE MOUVEMENT

Des objectifs de plus en plus ambitieux en matière de lutte contre l'étalement urbain qui entraineront une importante évolution des représentations et des modèles économiques

• **Un projet de loi « Convention nationale pour le climat »**, annoncé en juillet 2020 et prévu à l'automne, mettra sur un ralentissement de l'artificialisation - division par deux du rythme dans la prochaine décennie - au profit de milieux urbains plus denses, plus agréables et plus végétalisés. Ce changement de modèle s'accompagnera d'actions pédagogiques : lancement d'un grand concours pour inventer la ville de demain, démonstrateurs et projets pilotes qui pourront être généralisés. L'objectif national Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ne sera imposé qu'aux projets de centres commerciaux de périphérie.

• Objectifs régionaux du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Approuvé en janvier 2020, il fixe des règles avec lesquelles le SCoT devra être compatible, et notamment :
- Réduire la consommation foncière d'au moins 50 % à horizon 2030 et tendre vers 75 % en 2050.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en compensant les surfaces artificialisées (à hauteur de 150 % en ville et 100 % en milieu rural).

LA NÉCESSAIRE ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Une prise de conscience récente visant à limiter les effets du changement climatique sur les milieux naturels, la population, les infrastructures et les activités économiques.

Un besoin d'aménager un territoire plus résilient face aux conséquences du changement climatique afin d'assurer la santé et le bien-être de tous.

Les formes urbaines et le bâti comme principaux levier d'action : intégration dès la conception des principes du bioclimatisme, promotion des mobilités actives, prise en compte de la circulation des vents, choix des matériaux, etc.

LES GRANDES TENDANCES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ACTUEL

| Des opérations en densification ou renouvellement dans les centralités (Métropole, villes centres des agglomérations-relais, quartiers anciens des pôles urbains d'équilibre)

La rareté du foncier dans les centres urbains denses alliée aux contraintes topographiques et aux risques favorisent le développement de la ville sur elle-même: remobilisation de friches (industrielles, commerciales, administratives, hospitalières, militaires), de logements vacants, comblement de dents creuses, etc.

| Des opérations groupées dans les premières couronnes urbaines

En périphérie immédiate des centralités urbaines, le développement résidentiel prend souvent la forme d'opérations groupées à dominante pavillonnaire intégrant parfois du petit collectif. Ces opérations sont généralement réalisées en compacité ou en comblement des tissus bâtis existants.

| Une poursuite des tendances passées dans le périurbain et les espaces ruraux

Dans de nombreuses communes périurbaines ou rurales, le modèle d'urbanisation fondé sur le pavillon individuel perdure. Si les opérations groupées sont moins fréquentes et plus petites qu'au cours de la décennie 2000-2010, elles restent souvent disjointes du bâti existant.

| Une reconquête ponctuelle de la vacance et des friches en milieu rural

Par des actions de requalification d'anciennes fermes ou de démolition/reconstruction, plusieurs communes rurales se saisissent de la question de la vacance et étoffent du même coup leur offre locative. Cette dynamique est également portée par l'initiative privée. Bien que plus rares, certaines friches industrielles trouvent une vocation résidentielle ou d'équipement.

| Un renouvellement des quartiers d'habitat social au sein de la métropole, des agglomérations-relais et du bassin de Pompey

Des programmes d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie ont été et sont engagés dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

EXEMPLES DE TENDANCES ACTUELLES

Anciennes fermes rénovées

Maison à Bulligny



9 appartements à Moutrot



Démolition / reconstruction à Rosières-en-Haye – logements communaux adaptés 2018

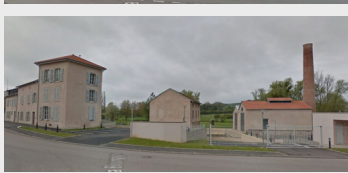


Reconversion de friches industrielles

Berger Levrault à Nancy 60 logements
Portage EPFL + promoteur privé (2014)



Cartonnerie de Moyen
7 logements communaux (2009)



Saint-Nicolas de Port :
l'Autre Filature (2016)

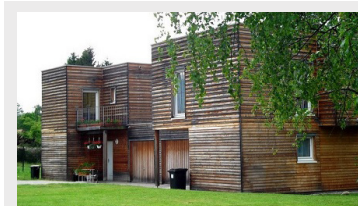


Construction neuve en périurbain

Pavillons en bande
à Pagny-sur-Moselle
14 logements sociaux T3 à
T5. MMH 2010 (30 lgts / ha)



Pavillons jumelés
à Thierville-sur-Meurthe
15 logements sociaux T3 T4.
OPH Lunéville 2011 (25 lgts / ha)

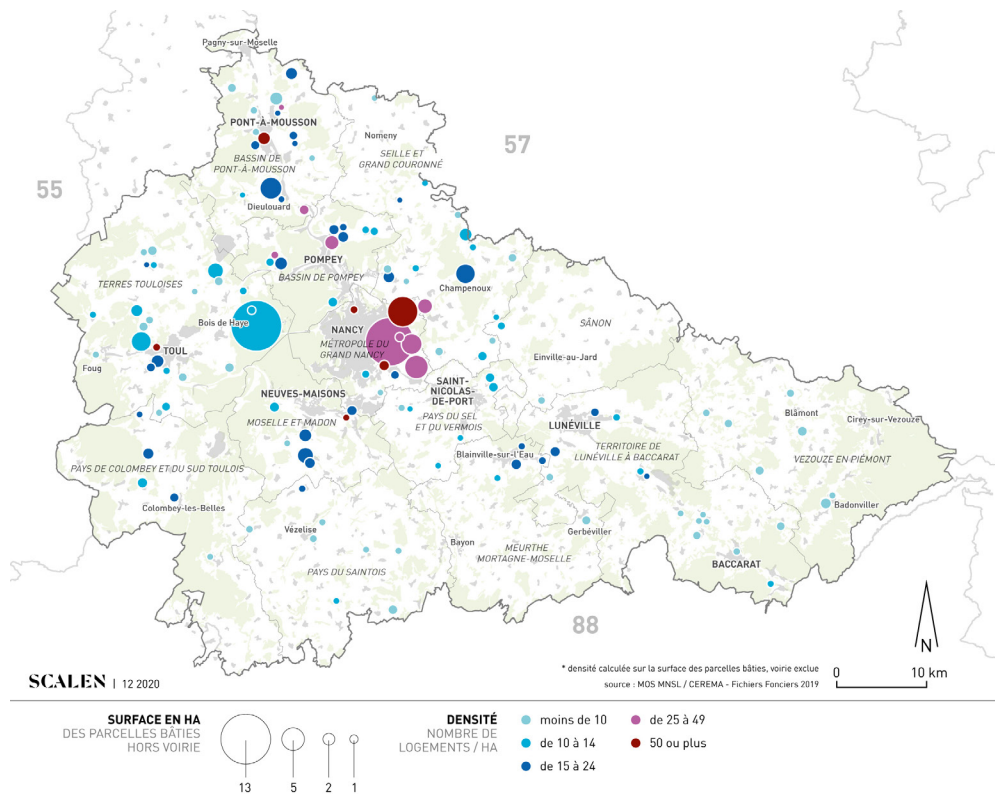


LES ENJEUX

- L'aménagement de formes urbaines moins consommatrices de foncier en favorisant le renouvellement urbain et en atteignant une densification acceptable pour tous, notamment en dehors des zones urbaines denses.
- La compensation de l'artificialisation des sols par la végétalisation du bâti, des infrastructures et la désimperméabilisation.
- Le développement de l'intégration fonctionnelle et environnementale des opérations d'aménagement afin de favoriser les déplacements de proximité par les modes actifs (marche et vélo), de respecter et prendre en compte la biodiversité et le cadre paysager.
- Une conception des quartiers et du bâti adaptée au changement climatique.
- La mixité des fonctions dans les opérations d'aménagement.
- L'amélioration de la qualité du cadre de vie, notamment par la composition de l'espace public.
- L'intensification et la valorisation de l'habitat pavillonnaire existant afin de concilier le désir d'habitat individuel et les enjeux collectifs. Libérer les potentiels qu'offrent certains tissus pavillonnaires (évolutivité potentielle importante de certains tissus) pour répondre aux nouveaux besoins et pratiques habitantes (travail à domicile, développement de l'économie domestique, adaptation au vieillissement...).

ANALYSE DES DENSITÉS

On ne raisonne ici qu'en surfaces artificialisées, pas en nombre de logements. On sait que les opérations réalisées au sein des enveloppes urbaines, notamment dans les polarités urbaines, présentent généralement des densités plus élevées que celles réalisées en extension.



Sur un échantillon des 130 principales extensions résidentielles, on observe que :

- Les extensions encore marquées par de faibles densités (tons de bleu tons de bleu les plus clairs) et dominées par l'habitat individuel isolé ;
- De nombreuses opérations affichent de très faibles densités (-10 lgts/ha), principalement dans les territoires ruraux. Elles sont essentiellement le fait de petites extensions (moins de 5 logements) réalisées au coup par coup sur des parcelles de tailles irrégulières pouvant présenter d'importantes surfaces ;
- Dans les opérations groupées (lotissement, ZAC), la surface moyenne des parcelles s'est réduite par rapport à la décennie précédente. Les aménageurs se sont adaptés aux capacités financières des ménages. La norme semble se situer autour de 400 à 500 m². Les opérations proposant des parcelles de plus de 700 m² sont plus rares
- Les opérations dépassant 25 lgts / ha sont minoritaires et résultent de la construction de petits collectifs ou maisons en bande, généralement portées par des bailleurs sociaux. Elles se concentrent dans les territoires urbains, où le zonage de la politique du logement social permet d'équilibrer ce type d'opération.

En ne retenant que les 55 opérations de plus de 1 ha soumises à un objectif de densité minimale, on observe que seules 40 % d'entre elles parviennent à l'atteindre.

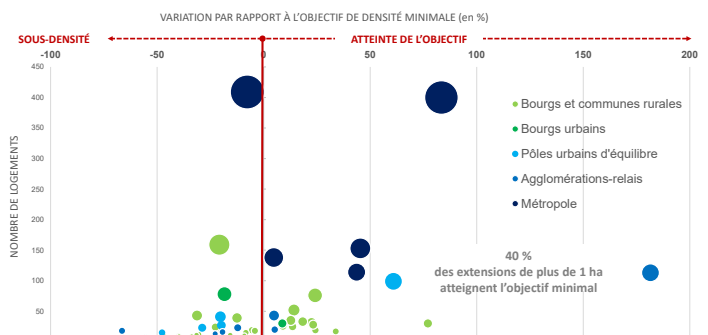
Il s'agit généralement des extensions les plus importantes en nombre de logements, situées dans ou à proximité des polarités.

Plusieurs raisons expliquent cette atteinte :

- Ces communes sont généralement dotées de documents d'urbanisme compatibles avec le SCOT ;
- Les logements sont réalisés dans un aménagement d'ensemble ;
- Le coût du foncier plus élevé induit de plus petites parcelles ;
- L'intervention de bailleurs sociaux.

Dans les communes rurales les plus éloignées des polarités, l'objectif de 15 logements / ha est rarement atteint : les petites extensions réalisées au coup par coup rendent difficile son application et particulièrement lorsqu'il n'existe pas de document d'urbanisme communal.

Il faut cependant rappeler que l'atteinte de l'objectif s'apprécie aujourd'hui à l'échelle des opérations de la polarité et non pas sur chacune d'entre elle : les opérations en sur-densité compensent celles en sous-densité.



DÉVELOPPEMENT URBAIN ET FORMES URBAINES

LES TENDANCES À RETENIR

- **Une meilleure maîtrise du développement urbain mais une un développement extensif encore largement à l'œuvre du fait d'une inertie forte.** Les territoires tendent de plus en plus à maîtriser leur développement par leurs politiques publiques sectorielles :
 - Par la réduction des espaces urbanisables dans les documents de planification récents, en particulier dans les PLU intercommunaux ;
 - Mais forte inertie d'un modèle qui continue à favoriser l'urbanisation en extension en raison notamment de son avantage concurrentiel (facilité, rapidité, rentabilité) par rapport au renouvellement urbain.
- **Une consommation foncière de 1 217 hectares dans un contexte d'atonie démographique et de baisse de l'emploi :**
 - Les extensions sont encore marquées par de faibles densités et dominées par l'habitat individuel isolé ;
 - De nombreuses opérations affichent de très faibles densités (-10 lgts/ha), principalement dans les territoires ruraux. Elles sont essentiellement le fait de petites extensions (moins de 5 logements) réalisées au coup par coup sur des parcelles de tailles irrégulières pouvant présenter d'importantes surfaces ;
 - Dans les opérations groupées (lotissement, ZAC), la surface moyenne des parcelles s'est réduite par rapport à la décennie précédente. Les aménageurs se sont adaptés aux capacités financières des ménages. La norme semble se situer autour de 400 à 500 m². Les opérations proposant des parcelles de plus de 700 m² sont plus rares ;
 - Les opérations dépassant 25 lgts / ha sont minoritaires et résultent de la construction de petits collectifs ou maisons en bande, généralement portées par des bailleurs sociaux. Elles se concentrent dans les territoires urbains, où le zonage de la politique du logement social permet d'équilibrer ce type d'opération.
- **Optimiser la consommation foncière et son usage, du fait de la rareté à venir du foncier en extension :**
 - Passer d'un modèle extensif à un modèle intensif d'occupation du territoire ;
 - Organiser différemment l'espace : repenser les centralités, polariser, reconnecter... ;
 - Plus de compacité du développement pour les entreprises, pour l'habitat, pour le commerce.
- **Adapter la mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière aux spécificités et dynamiques propres à chaque type d'espaces**
 - Dans les espaces urbains denses « métropolitains », le recyclage foncier est un modèle économiquement viable, les plus fortes densités sont mieux tolérées, les réserves foncières ont déjà été mobilisées. Mais l'enjeu de l'arbitrage entre les espaces de respiration et la réponse aux besoins de développement du territoire (résidentiel et économique) est de plus en plus fort. Du fait les opportunités de renouvellement qui diminuent après 20 ans de politique de renouvellement urbain, d'une forte demande sociale de nature en ville et d'une moindre acceptabilité sociale de la densification ;
 - Dans les espaces ruraux et périurbain, l'enjeu du passage d'un mode de développement extensif à intensif se pose, notamment au regard l'équilibre économique du renouvellement urbain dans ces espaces et de l'acceptabilité sociale de cette sobriété foncière.
- **Concilier qualité urbaine et sobriété foncière à l'échelle de l'ensemble des tissus urbains et des opérations nouvelles, posant les enjeux de :**
 - La qualité urbaine et architecturale des opérations (aménités apportées par des espaces publics et partagés, formes urbaines innovantes conciliant intimité et proximité, plus grande adaptation aux changement climatique...) ;
 - La mixité fonctionnelle ;
 - L'intégration fonctionnelle et environnementale des opérations d'aménagement dans une optique de favoriser les déplacements de proximité par les modes actifs (marche et vélo), de respecter et prendre en compte la biodiversité et le cadre paysager ;
 - L'intensification et la valorisation de l'habitat pavillonnaire existant afin de concilier la prise en compte du désir d'habitat individuel et enjeux collectifs. Libérer les potentiels qu'offrent certains tissus pavillonnaires (évolutivité potentielle importante de certains tissus) pour répondre aux nouveaux besoins et pratiques habitantes (travail à domicile, développement de l'économie domestique, adaptation au vieillissement...).

LES ENJEUX

- **Adopter des politiques d'aménagement urbain sobres en consommation foncier dans une logique d'équilibre permettant de :**
 - Garantir la solidarité territoriales et tenir compte des spécificités de chacun
 - Le développement économique dans un contexte de relocalisation d'activités industrielles et de transition énergétique et organisationnel des entreprises
 - Le développement des EnR&R qui doivent répondre à des objectifs européens, nationaux et régionaux de déploiement

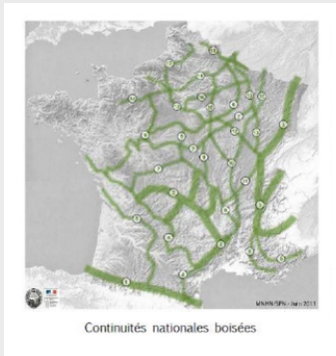
LA BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE

UN TERRITOIRE DONT LES MILIEUX S'INSCRIVENT DANS DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES D'ÉCHELLES NATIONALES, VOIR EUROPÉENNES

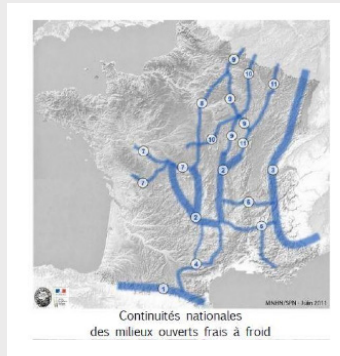
Les continuités écologiques constituent un réseau d'échanges

Ce réseau est cohérent à toutes les échelles du territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer.

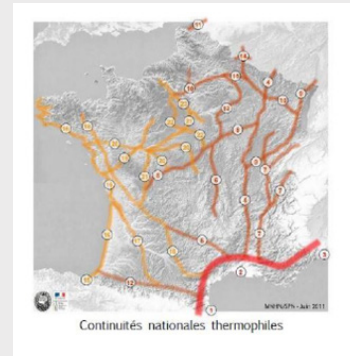
L'axe de la vallée de la Moselle pour les forêts de plaine qui relie le Massif Central à l'Allemagne



L'axe Arc Alpin-Jura-Vosges pour les forêts de montagne de l'est du territoire

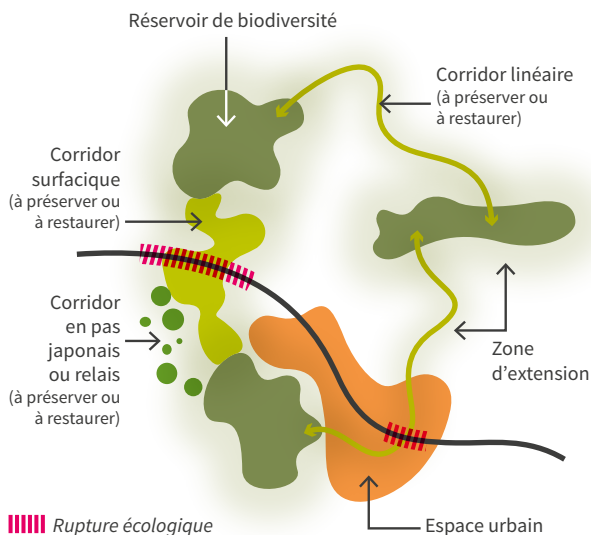


Les milieux calcicoles depuis couloir rhodanien jusqu'à la vallée de la Moselle



Les continuités écologiques comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement)

PRINCIPES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

=

Réservoirs de biodiversité

Espaces naturels riches, de haute valeur en termes de biodiversité, au sein desquels est assuré le cycle de vie (reproduction, alimentation et refuge) d'espèces particulières et qu'il convient de protéger autant que possible.

+

Corridors

Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité (haies, cours d'eau, talus, chapelets de milieux humides, etc.). Ils sont existants ou à remettre en état/créer.

LA TRAME VERTE ET BLEUE, UN OUTIL D'AMÉNAGEMENT PERMETTANT DE PRÉSERVER LA FONCTIONNALITÉ DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

| La Trame verte et bleue, un outil d'aménagement

Elle est conçue comme un outil au service de la **biodiversité**. Elle vise à enrayer la perte de biodiversité extraordinaire et ordinaire en maintenant et reconstituant les continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer.

Elle est le résultat d'un travail technique et scientifique, de choix politiques en concertation avec les acteurs locaux et est conçue comme un projet de territoire. Ces choix doivent être opérés au regard des enjeux du territoire (tant écologiques que socio-économiques), à l'issue du diagnostic qui identifie les continuités écologiques.

Elle s'articule avec l'ensemble des autres politiques environnementales : aires protégées, Natura 2000, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, objectifs de bon état écologique des masses d'eau, etc.



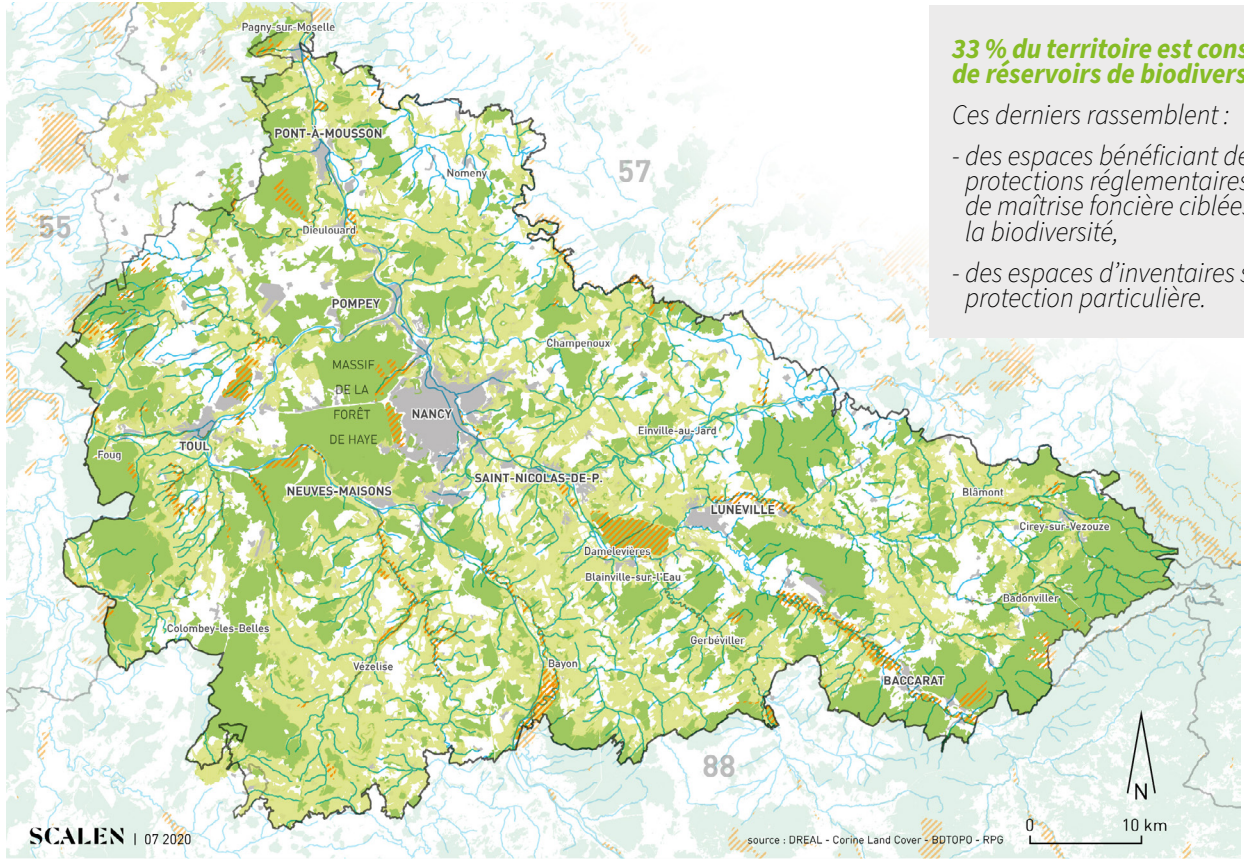
| La Trame verte et bleue, quelle finalité?

- **Préserver et remettre en état** le patrimoine naturel existant ainsi que les connexions entre les milieux (forêts, zones humides, prairies...).
- **Valoriser les continuités écologiques** en les associant à d'autres finalités (amélioration du cadre de vie, attractivité, protection des ressources naturelles, résilience face au changement climatique...).
- **Intégrer les continuités écologiques** en milieu urbain au sein des démarches d'urbanisme (végétalisation, désimperméabilisation, passages pour la faune, mise en réseau et gestion différenciée des espaces verts...).
- **Poser des contraintes** et des limites franches et lisibles à l'urbanisation.

EN OFFRANT UN RÉSEAU D'HABITAT DE QUALITÉ, LA TVB CONTRIBUE AU MAINTIEN DES SERVICES ÉCOLOGIQUES ET À LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE

- Une meilleure **protection des sols** grâce au maintien du couvert végétal : limitation de l'érosion, maintien des berges, pièges à sédiments, etc.
- Une **amélioration de la qualité des cours d'eau et une régulation du cycle de l'eau** : ralentissement des inondations/ruissellements, soutien d'étiage en période de sécheresse.
- Une **amélioration de la qualité de l'air** et une réduction des îlots de chaleur urbains grâce aux espaces végétalisés de nature en ville.
- Des **espaces de respiration et de loisirs** pour les habitants.
- Une meilleure **protection contre les extrêmes climatiques** : haies, arbres et boisements permettent de réduire les effets de l'exposition aux vents et des fortes chaleurs.
- Favorise la **lutte contre les ravageurs de culture** en offrant des habitats aux prédateurs (oiseaux, chauve-souris, reptiles, insectes...) des « ravageurs » susceptibles de pulluler (insectes, campagnol...).

► Synthèse des milieux naturels à l'échelle du SCoT Sud54



33 % du territoire est constitué de réservoirs de biodiversité

Ces derniers rassemblent :

- des espaces bénéficiant de protections réglementaires ou de maîtrise foncière ciblées sur la biodiversité,
- des espaces d'inventaires sans protection particulière.

SCALEN | 07 2020

source : DREAL - Corine Land Cover - BDTOPO - RFG

GRANDS ENSEMBLES NATURELS

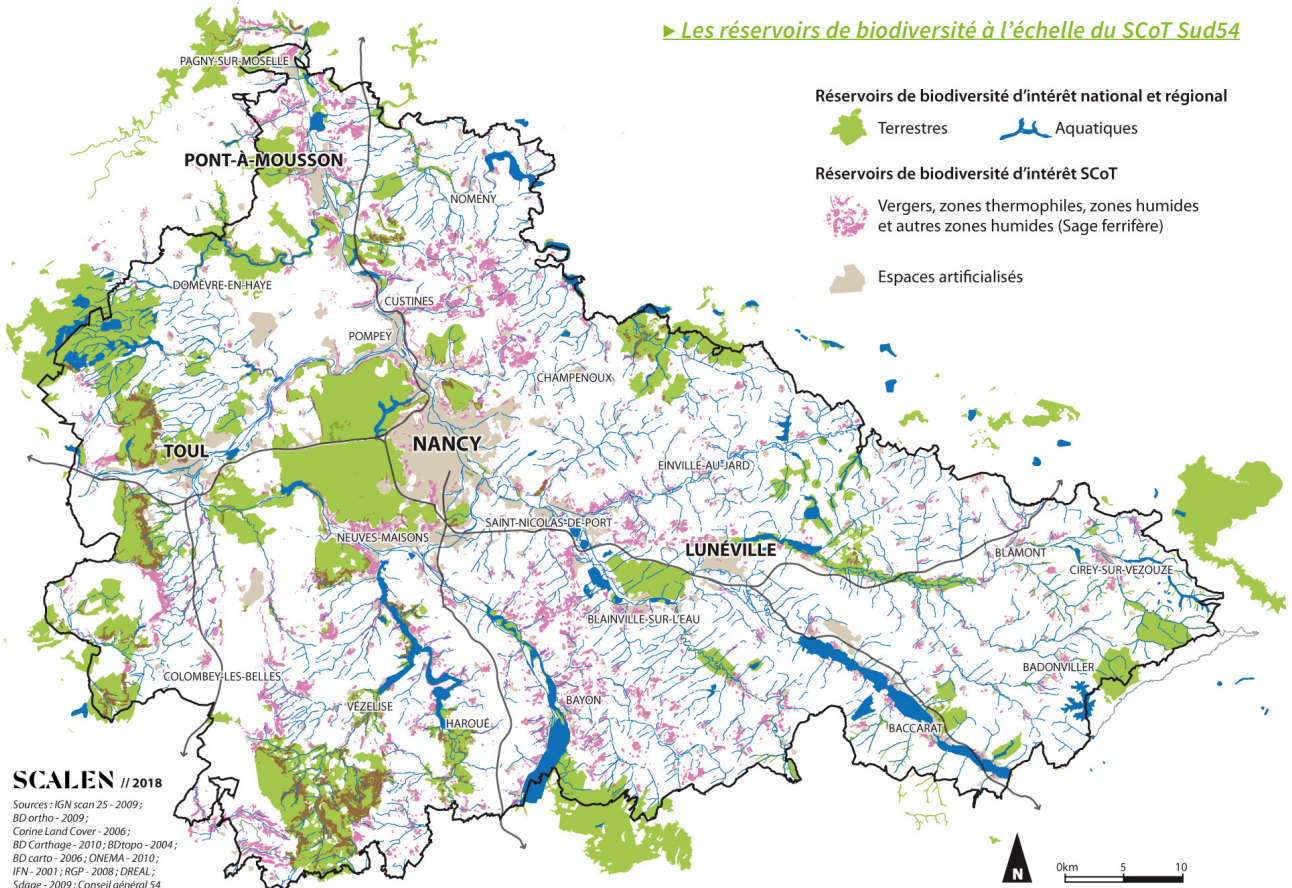
Milieux forestiers
Milieux ouverts

Milieux humides (zones humides remarquables SDAGE)
Milieux aquatiques

AUTRES

Espaces artificialisés
Grandes cultures

► Les réservoirs de biodiversité à l'échelle du SCoT Sud54



Réservoirs de biodiversité d'intérêt national et régional

Terrestres Aquatiques

Réservoirs de biodiversité d'intérêt SCoT

Vergers, zones thermophiles, zones humides et autres zones humides (Sage ferrifère)

Espaces artificialisés

SCALEN // 2018

Sources : IGN scan 25 - 2009 ;
BD ortho - 2009 ;
Corine Land Cover - 2006 ;
BD Carthage - 2010 ; BD topo - 2004 ;
BD carto - 2006 ; ONEMA - 2010 ;
IFN - 2001 ; RGP - 2008 ; DREAL ;
Sage - 2009 ; Conseil général 54

BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE

LES TENDANCES À RETENIR

- **La fragmentation des habitats naturels qui constitue l'une des principales menaces pour la fonctionnalité des milieux naturels :**

En particulier dans la vallée de la Moselle densément urbanisée et industrialisée où se concentrent de nombreuses infrastructures qui limitent les connexions écologiques entre l'Est et l'Ouest du Sud54.

- **L'exploitation des ressources naturelles dans des réservoirs de biodiversité :**

Le territoire du Sud54 accueille un certain nombre de gravières et de sablières exploitant les alluvions, matériaux indispensables au développement du territoire mais qui perturbent les dynamiques hydrologiques des cours d'eau (surtout à l'époque des exploitations en lit mineur). Cette activité n'est pas toujours compatible avec le maintien d'espaces de liberté pour les cours d'eau ou la préservation des zones humides.

- **L'aménagement des cours d'eau et la disparition des zones humides :**

Afin de lutter contre les effets des inondations et de protéger les activités humaines, les grands cours d'eau ont subi des aménagements hydrauliques touchant les lits mineurs. Or, ces aménagements peuvent avoir des incidences sur la chimie des eaux, la biologie et le fonctionnement écologique. La pratique du drainage pour l'activité agricole ou l'urbanisation peut influencer sur le cycle de l'eau et avoir des conséquences négatives sur les dynamiques hydrologiques des cours d'eau. Une des conséquences directes est la disparition de zones humides, milieux extrêmement riches en espèces et rendant de nombreux services écosystémiques (rôle

d'épuration, de filtre des eaux, rôle pour la prévention des risques inondation, ...).

- **La connaissance et prise en compte insuffisante de la nature « ordinaire ».**

Si les espaces naturels protégés réglementaires représentent une proportion relativement importante du territoire, certaines zones humides et certains espaces thermophiles ou milieux ouverts (prairies, vergers, etc.) ne font pas encore l'objet de protections particulières et sont souvent mal connus :

- Certains corridors écologiques sont dans un mauvais état de conservation entre les réservoirs de biodiversité préservés ;
- Avec les efforts entrepris depuis 10 ans pour contenir le développement urbain, la pression foncière s'exerce de plus en plus au plus proche des tissus urbains sur des espaces naturels non agricoles présentant des qualités environnementales et participant au cadre de vie (vergers, prairies, boisements).

- **Une prise de conscience et des progrès depuis 10 ans dans la prise en compte des enjeux environnementaux.**

Des progrès sous l'impulsion des évolutions législatives s'appliquant à l'urbanisme et l'aménagement du territoire : Grenelle de l'environnement (2007-2012) COP 21 (2015) et loi sur la transition énergétique (2015). Des actions ont été menées dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme (identification et protection des continuités écologiques) mais également des actions d'aménagement telle que la renaturation de nombreuses berges de cours d'eau.

LES ENJEUX

- **Préserver les milieux naturels et leur fonctionnalité, en particulier les zones humides et thermophiles :**

- Améliorer la connaissance et la préservation des réservoirs à biodiversité locale ;
- Trouver un équilibre entre l'exploitation des ressources naturelles locales nécessaire au développement du territoire et la préservation environnementale des réservoirs de biodiversité.

- **Préserver la ressource en eau, tant en matière de qualité que de quantité, et participer à l'atteinte des objectifs :**

- Mieux anticiper les tensions à venir sur la ressource en eau dans les choix d'aménagement et de développement ;
- Améliorer la qualité des eaux par une meilleure protection des espaces naturels et des aménagements tenant compte de cette problématique.

- **Mieux intégrer la nature ordinaire, notamment dans les aménagements urbains et les pratiques agricoles :**

- Mieux prendre en compte de la nature ordinaire dans les pratiques agricoles et dans le développement urbain du territoire ;
- Donner une place plus importante à la nature en ville, dans un contexte ou le renouvellement urbain va devenir la norme.

- **Protéger et restaurer les continuités écologiques, en particulier dans le Sillon Mosellan :**

- Restaurer des corridors écologiques dégradés.

- **Trouver des équilibres entre exploitations des ressources, déploiement des EnR&R et préservation environnementale des réservoirs de biodiversité et plus généralement des espaces naturels et agricoles.**

PAYSAGES ET PATRIMOINE

LA STRUCTURE GÉOGRAPHIQUE, UN SOCLE DÉTERMINANT DE L'ARMATURE PAYSAGÈRE

La topographie du territoire est marquée par la proximité du massif vosgien à l'Est et la succession de roches plus ou moins dures qui, avec l'érosion des différents cours d'eau, ont donné naissance à une alternance de côtes et de plateaux.

Les côtes se caractérisent par leurs buttes témoins, qui rythment le paysage et qui sont à l'origine d'une organisation paysagère de grande qualité : le Grand Couronné, la colline de Sion, la butte de Mousson, etc. Les altitudes varient de 171 m à Pagny-sur-Moselle à 731 m au Roc de Taurupt

Le réseau hydrographique s'organise autour de la Meurthe et de la Moselle alimentées par un réseau de cours d'eau et un chevelu dense de ruisseaux. Ces deux vallées structurent le territoire et constituent une des clés de lecture du paysage.

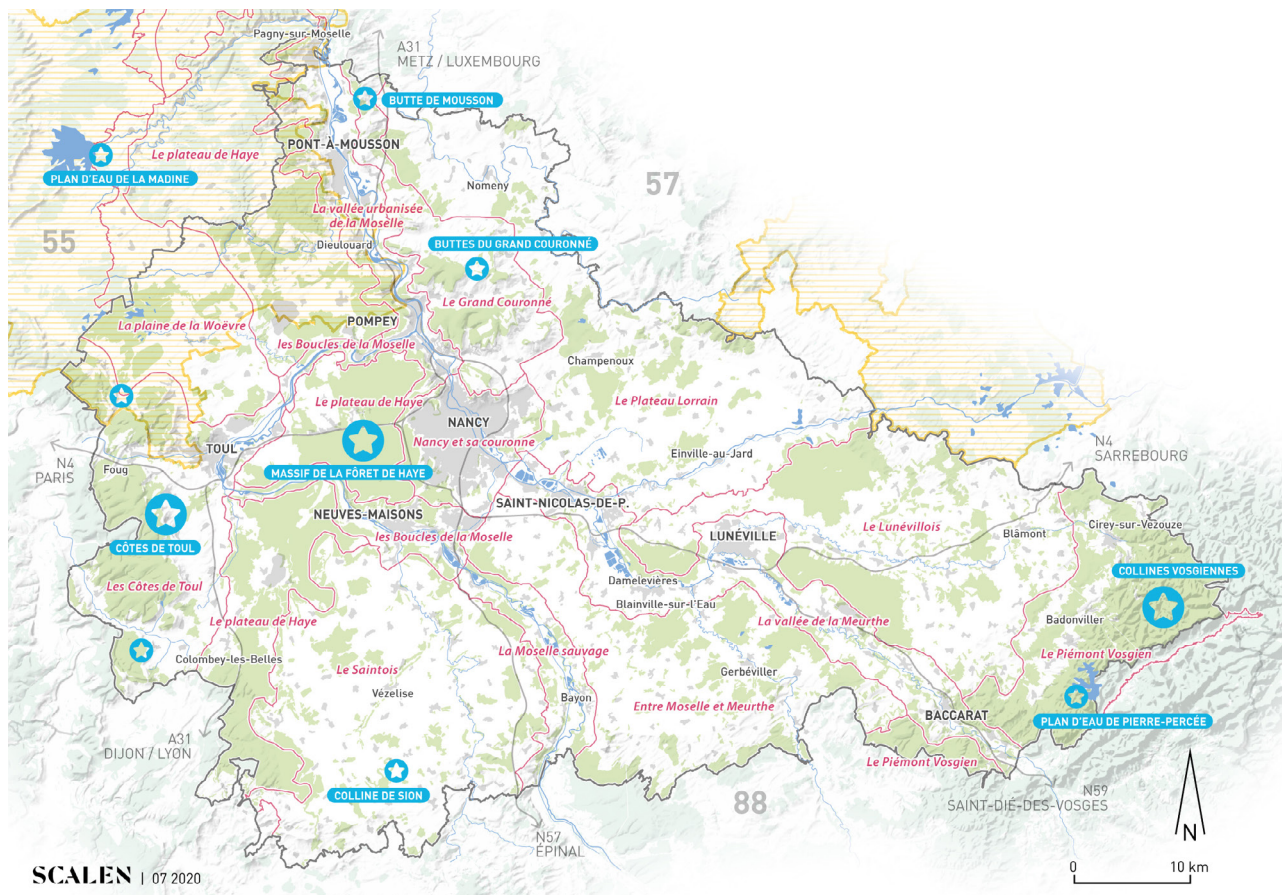


UNE GRANDE VARIÉTÉ DE PAYSAGES AUTOUR DE 13 ENTITÉS PAYSAGÈRES

Le territoire du Sud54 est constitué de plusieurs unités paysagères, c'est-à-dire plusieurs paysages :

- **La plaine de la Woëvre**, une vaste plaine agricole humide au pied des buttes.
- **Le plateau de Haye**, un plateau agro-sylvicole morcelé et allongé.
- **Les côtes du toullois**, marquées par le vignoble et les villages accrochés à flanc de coteaux.
- **La vallée urbanisée de la Moselle**, une vallée ample cadrée par les reliefs du front de côte, à l'Ouest, et les buttes-témoins, à l'Est (buttes de Mousson, Grand Couronné, ...) et axe de communication majeur.
- **Le Grand Couronné**, un remarquable liseré de buttes témoins.
- **Nancy et sa couronne**, une agglomération au cœur d'un bassin bordé de coteaux.
- **Le plateau Lorrain**, un vaste plateau ondulé sillonné par les vallées de la Seille et du Sânon.
- **Le Saintois**, un territoire rural aux côtes témoins emblématiques, adossé aux côtes de Moselle.
- **La Moselle sauvage**, une vallée alluviale à forte valeur patrimoniale.
- **Entre Moselle et Meurthe**, un balcon allongé formé par les plateaux ruraux du Bayonnais et du Vermois.
- **La vallée de la Meurthe**, une alternance d'espaces urbanisés et d'espaces préservés, au cœur d'une large vallée.
- **Le Lunévillois**, un plateau agricole et boisé parcouru par la vallée de la Vezouze.
- **Le Piémont Vosgien**, une mosaïque de clairières agricoles adossées aux pentes boisées du massif vosgien.

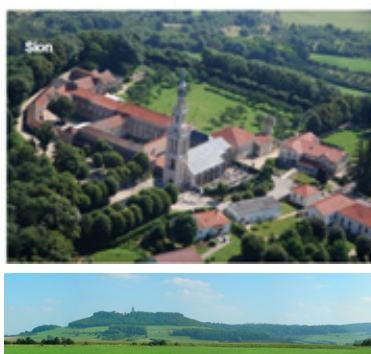
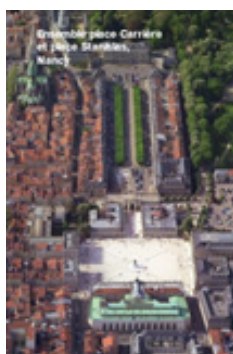
► **Grandes unités paysagères et sites remarquables à l'échelle du SCoT Sud54**



LES FONDEMENTS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE : DES SITES EMBLÉMATIQUES AU PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL PLUS ORDINAIRE

Les édifices majeurs et sites urbains et ruraux emblématiques

Ensemble architecturale de Stanislas, cathédrale Sainte Etienne, Château de Lunéville, l'Abbaye des Prémontrés, colline de Sion, etc.). Souvent propriétés de la collectivité et protégés au titre des Monuments Historiques ou site patrimoniaux remarquables, ils marquent fortement l'image du territoire.



Les formes Villages rue traditionnelles caractéristiques des villages

Villages tas, rue, présence d'usoirs et de couronnes de vergers.

Le patrimoine de proximité matériel (lavoirs, fontaines, canaux, etc.) et immatériel (les vergers, les prairies humides, les réseaux de haies et bosquets...) structurent fortement l'identité paysagère du territoire.



PAYSAGES ET PATRIMOINE

LES TENDANCES À RETENIR

- **La simplification des paysages agricoles et forestiers :**
 - Suite à l'intensification des pratiques agricoles entraînant la suppression des structures végétales (haies, lignes de vergers, etc.) et pour les forêts des plantations mono-spécifiques de résineux. Ces évolutions altèrent également la fonctionnalité écologique (Woëvre, plateau de Haye, Grand Couronné, Saintois, Lunévillois, plateau Lorrain) ;
- **La fragmentation des espaces** (forestiers, agricoles, naturels) par des infrastructures routières et par de fortes pressions urbaines, en particulier dans les fonds de vallées et en périphérie des polarités urbaines, entraînant des ruptures de continuité écologique.
- **La banalisation des paysages de la périphérie et la déqualification des entrées de ville** par une urbanisation standardisée et linéaire entraînant des extensions d'urbanisation non maîtrisées et une déstructuration du tissu ancien.
- **La fragilisation du paysage des coteaux** par les extensions urbaines, l'intensification des pratiques agricoles ou l'enfrichement : mitage des coteaux, colonisation des crêtes et plateaux, urbanisation linéaire le long des routes.
- **La disparition des ceintures vertes des villages :**
 - La consommation des ceintures vertes des villages, la construction de hangars agricoles à l'extérieur des villages sans accompagnement végétal, l'urbanisation et/ou l'enfrichement des prés-vergers et jardins par défaut de gestion suite à l'abandon des pratiques agricoles traditionnelle ;
- **La simplification et la fermeture des paysages des vallées** en lien avec la disparition des prairies suite à l'abandon, de l'élevage sur les prairies humides et la consommation des fonds de vallée par les gravières.
- **La fragilisation des formes urbaines traditionnelles des villages** en lien avec la dévalorisation de certains centres de villages (espaces publics non aménagés, ruines, vacance) et la disparition des coupures d'urbanisation par une urbanisation linéaire le long des routes.
- **La prise en compte des impacts paysagers et environnementaux potentiels des dispositifs de production des énergies renouvelables.**
- **Des dynamiques engagées en faveur des grands paysages** (plans paysages, Atlas des paysages du CD 54, paysages remarquables, Sites Patrimoniaux Remarquables, etc.). La cité des paysages sur la colline de Sion : un espace culturel dédié à ces enjeux.

LES ENJEUX

- **Poursuivre les actions menées en faveur des paysages et du cadre de vie :**
 - En particulier autour des paysages et du patrimoine ordinaire, héritage culturel et historique du territoire qui ne manquent pas de valeur ou de qualité globale, mais souffrent d'un manque de reconnaissance.
- **Préserver la mise en valeur de la diversité des paysages du territoire :**
 - Selon les caractéristiques et les enjeux propres à chaque unité paysagère.
- **Mettre en valeur les paysages perçus depuis les principaux axes de communication :**
 - Pour contribuer à rendre une image du territoire plus positive, servant à la fois au développement touristique mais aussi à l'amélioration du cadre de vie des habitants.
- **Intégrer dans le paysage et dans l'organisation historique des villages des bâtiments à vocation résidentielle, économique et agricole ainsi que les dispositifs visant à produire de l'énergie renouvelable :**
 - Pour mieux prendre en compte la morphologie et l'organisation du bâti, notamment les ceintures vertes et formes urbaines traditionnelles.
- **Maintenir des entrées de ville de qualité et revaloriser celles qui ont été dégradées.**

L'EXPOSITION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

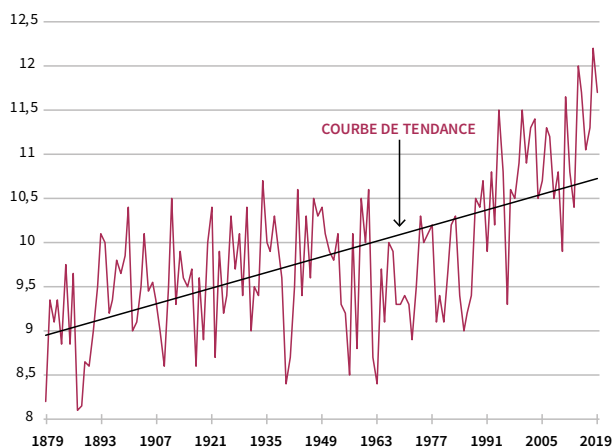
UN RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE QUI S'ACCÉLÈRE

Le réchauffement climatique s'accélère. Pour le contenir, il est impératif de ne pas dépasser à l'échelle mondiale le seuil de + 2°C en 2100, là où les projections prévoient + 5°C.

Pour cela, une réduction drastique des Gaz à Effet de Serre (GES), CO₂ principalement, est nécessaire.

LE CLIMAT AUJOURD'HUI

► Évolution des températures moyennes annuelles sous abri à la station météorologique de Nancy / Essey-lès-Nancy de 1879 à 2019 (en °C)



+ 1,5°C depuis 1880

2019, 3^e année la plus chaude derrière 2014 et 2018

Des impacts perceptibles

+ 176 h de soleil par an

- 9 jours de gel en 40 ans

+ 5°C entre l'hypercentre de Nancy et sa périphérie

Avancée de 18 jours des dates de récolte dans le Toulinois en 20 ans

3 communes lorraines sur 4 concernées par un arrêté suite à des épisodes climatiques (grêle, sécheresse, etc.) depuis 1982.

LE CLIMAT DEMAIN

► Équivalents climatiques en 2050



+ 1 à 1,6°C d'ici 2030 soit un climat similaire à celui de Dijon aujourd'hui¹

+ 2,5°C d'ici 2050 soit un climat similaire à celui de Lyon aujourd'hui¹ et avec des records de températures jusqu'à 55°C

¹ Par rapport à la période 1976-2005, scénario sans politique climatique
Source : Météo France

EN CAUSE, DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ENCORE TROP ÉLEVÉES

Une baisse des émissions des GES bien en deçà des objectifs nationaux et régionaux

Les trajectoires définies par l'État et la Région visent respectivement un recul de 40 % et de 54 % à l'horizon 2030.

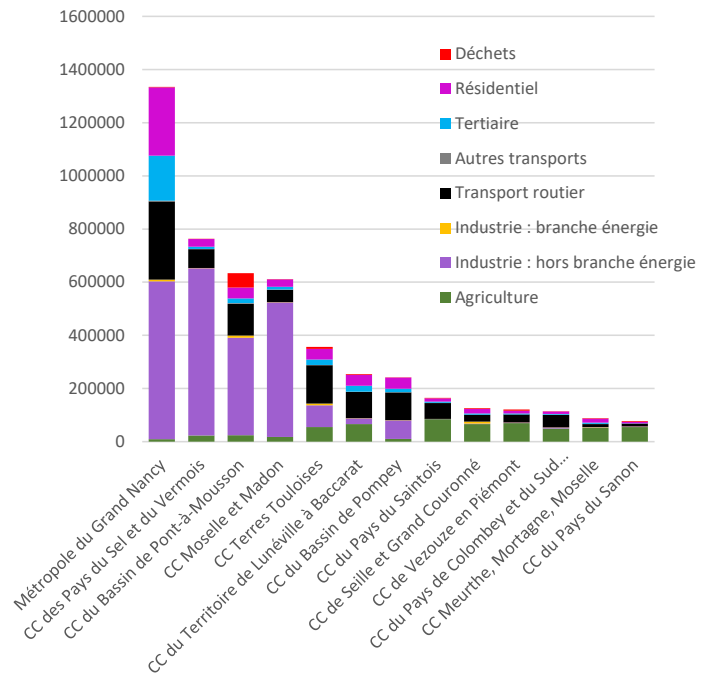
Une baisse de - 3,4% depuis 1990 contre - 16% à l'échelle nationale

Le secteur industriel et les transports routiers représentent à eux seuls 70 % des émissions totales

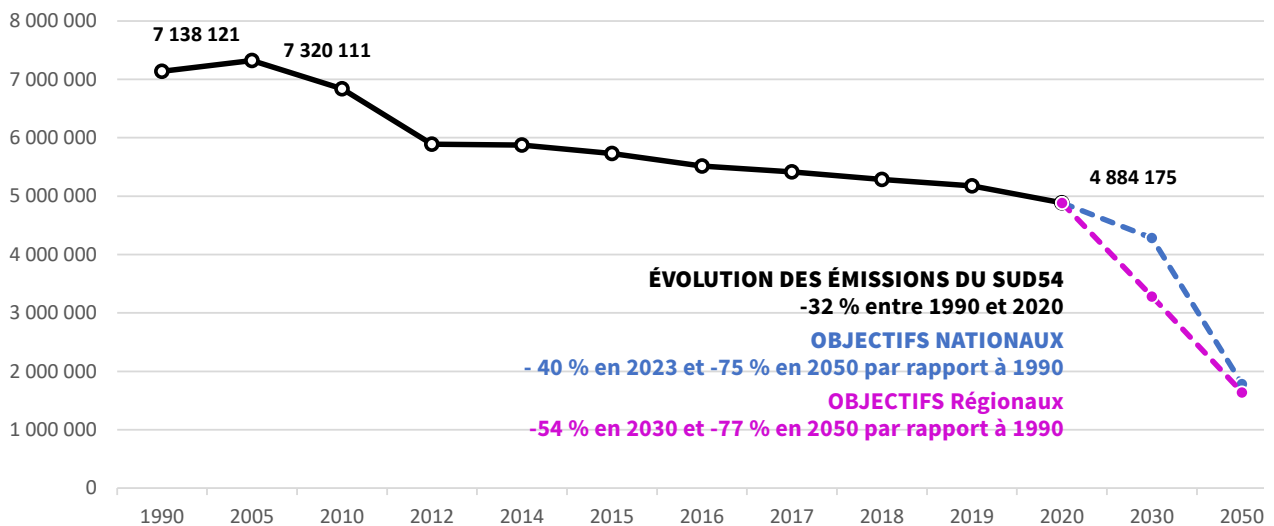
Cette répartition s'explique par le maintien sur le territoire d'importantes industries, comme Saint Gobain à Pont-à-Mousson, Novacarb à Laneuveville-devant-Nancy et Solvay à Dombasle-sur-Meurthe. Elle reflète également l'importance des flux logistiques qui traversent le Sud54 : les émissions liées aux transports routiers ont ainsi augmenté de 22 % depuis 1990, tandis que celles de l'industrie se sont stabilisées

► Émissions directes de gaz à effet de serre

Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2022 - PCAET - Pouvoir de Réchauffement Global 2023 - 24/04/2023



► L'évolution des émissions de gaz à effet de serre (en tCO₂e)



* Les objectifs nationaux et régionaux sont respectivement issus de la loi énergie-climat du 8 novembre 2019 et du Schéma régional d'aménagement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) du Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 - Source : ATMO Grand Est, Invent'Air 2020, données provisoires.

UN TERRITOIRE VULNÉRABLE FACE AUX CONSÉQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE, CAR DÉJÀ EXPOSÉ À DE NOMBREUX RISQUES NATURELS

Par les modifications qu'il implique, le **réchauffement climatique agit comme un amplificateur des aléas naturels existants** : multiplication des canicules (par 2 ou 3 d'ici 2050), des sécheresses, des mouvements de terrain et des épisodes d'inondations provoqués par des pluies intenses...

Il s'accompagne également de l'apparition de nouveaux risques, notamment sur le plan écologique et sanitaire :

dégradation de la qualité de l'air et de l'eau, baisse de la quantité de la ressource en eau, migration d'espèces invasives au détriment de la flore et la faune locales (frelon asiatique, moustique tigre, tiques, chenilles processionnaires, ambroisie, etc.), essor des maladies vectorielles et des allergies liées aux pollens (le changement climatique augmentant la croissance des plantes)...



UNE MOBILISATION DES TERRITOIRES DU SUD54 QUI S'ACCÉLÈRE

Au rythme actuel du réchauffement, les enfants nés dans le Sud54 en 2020 se retrouveront dans un monde plus chaud de 4°C en moyenne avant leurs 70 ans.

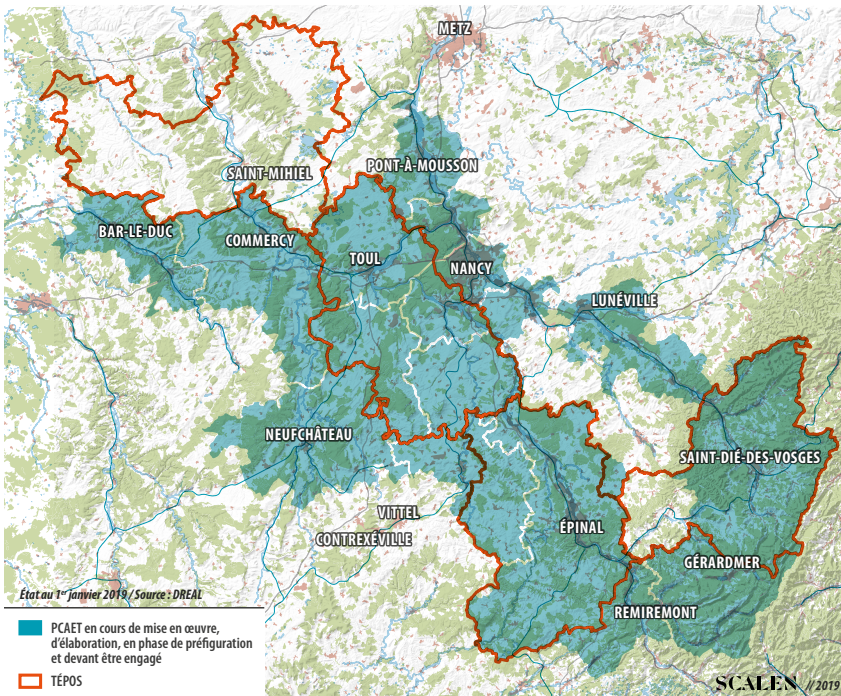
Cette évolution peut encore être infléchie et les collectivités locales du Sud54 ont mené au cours de ces dernières différentes stratégies et initiatives pour lutter contre le changement climatique :

- Intégration des enjeux au sein des projets de territoire et des documents de planification (PLUi).

- Mise en place d'actions dans le cadre des politiques locales sectorielles (mobilités, habitat, urbanisme, énergie, déchets, etc.).

- Candidature à des appels à projets de l'État et de la Région (Territoires à énergie positive pour la croissance verte, Contrat de transition écologique, Territoires zéro déchet zéro gaspillage, Action Cœur de Ville, Climaxion, etc.).

- Engagement dans des démarches de labellisation (TÉPOS du réseau CLER, Cit'ergie de l'Ademe, etc.).



PCAET ?

Les PCAET (Plans Climat Air Énergie Territoriaux) sont des projets de territoires de développement durable. Ils sont obligatoires pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants.

TÉPOS ?

Les TÉPOS (Territoires à Énergie POSitive) sont des territoires qui s'engagent volontairement à réduire leurs besoins d'énergie au maximum et à les couvrir à 100 % par des énergies renouvelables locales. A l'échelle nationale, ils sont réunis au sein du réseau CLER.

LES ENJEUX

- La vulnérabilité du territoire face au changement climatique (perte de biodiversité, phénomènes météorologiques extrêmes).
- La mise en place des conditions de la résilience du Sud54 en inscrivant l'atténuation et l'adaptation au changement climatique au cœur du projet.
- La réduction importante et rapide des émissions de gaz à effet de serre. Elle pose la question des choix d'aménagement permettant d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 (sobriété énergétique, qualité de l'air, préservation de la biodiversité, développement des ENR).
- Faire converger les initiatives et faciliter les coopérations, afin d'accélérer la transition écologique dans le Sud54 et construire cette résilience collective.

LE PORTRAIT ÉNERGÉTIQUE¹

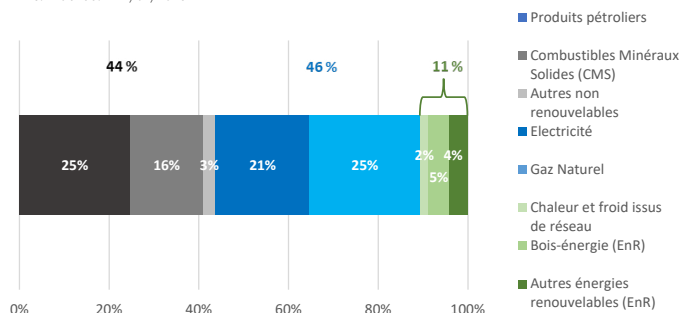
UNE DÉPENDANCE AUX ÉNERGIES FOSSILES

Indispensable au fonctionnement du territoire, l'énergie fait partie intégrante du quotidien des habitants et des entreprises du Sud54. En 2018, les activités sur le territoire ont consommé près de 21 210 GWh, soit 38 MWh par habitant (34 MWh/hab. dans le Grand Est). Elles dépendent à 44 % du pétrole et du charbon et à 45 % du gaz et de l'électricité (d'origine renouvelable pour une faible partie).

Cette dépendance, associée à la montée du prix de l'énergie, constitue un facteur de fragilité pour les activités économiques et implique un risque de précarité pour les ménages, notamment modestes. En 2016, l'approvisionnement énergétique a ainsi coûté au territoire environ 419 millions €, soit 4 198 € par habitant et 15 % du PIB. Seul 10 % de cette facture énergétique est couverte par une production locale².

► Les consommations d'énergie finale en 2020

Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2022 - PCAET - Consommation d'énergie finale à climat réel - 24/04/2023



¹ ATTENTION : les données mobilisées pour rédiger les textes (ATMO Grand Est) ont été reçues le 6 juillet, mais elles sont provisoires et ne seront définitives qu'à partir du 1^{er} août. Des modifications importantes sont possibles, la méthodologie ayant été modifiée afin de fournir un résultat pour 1990. Il est donc important d'attendre les résultats consolidés pour confirmer les constats.

² Source : Pôle métropolitain Nancy Sud Lorraine, Étude « Développement des EnR à l'échelle du Sud54 » (Akojoule / SCET), 2019

UN RYTHME DE BAISSÉ DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE INSUFFISANT AU REGARD DES OBJECTIFS NATIONAUX ET RÉGIONAUX

Un recours aux énergies renouvelables marginal

11 % de la consommation totale

Mais un bilan énergétique du territoire qui s'est amélioré au cours de la dernière décennie

avec une baisse des consommations d'énergie et une production d'EnR&R en progression.

Cependant, un recul des consommations qui ralentit et reste en deçà des trajectoires fixées au niveau national et régional

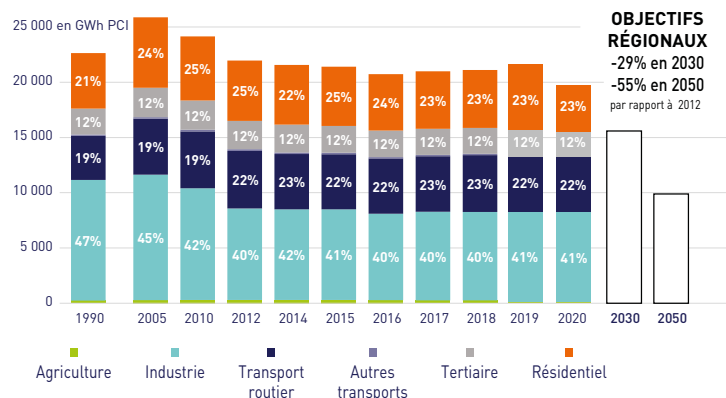
Un recul de - 4 % par rapport à 2012, en-deçà des trajectoires fixées au niveau :

- National (- 20 % en 2030 et - 50 % en 2050 par rapport à 2012).
- Régional (- 29 % en 2030 et - 55 % en 2050 par rapport à 2012).

Il masque également des réalités contrastées en fonction des intercommunalités et des secteurs. Si l'industrie se positionne en tête des consommations (38 %), elle seule enregistre une baisse depuis 30 ans (- 36 % entre 2018 et 1990) tandis que les consommations liées aux transports ont augmenté de 22 % sur la même période.

► L'évolution des consommations d'énergies finales (en GWh PCI)

Source : ATMO Grand Est, Invent'Air 2020, consommations d'énergie finale corrigées des variations climatiques



► Les objectifs nationaux et régionaux

Sources : loi énergie-climat adoptée le 8 novembre 2019 et Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire (SRADDET) du Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 (applicable pendant 6 ans)

	LOI ÉNERGIE-CLIMAT	SRADDET GRAND EST
Émissions de gaz à effet de serre (par rapport à 1990)	- 40 % en 2030 - 75 % en 2050	- 54 % en 2030 - 77 % en 2050
Consommations d'énergies finales (par rapport à 2012)	- 20 % en 2030 - 50 % en 2050	- 29 % en 2030 - 55 % en 2050
Consommations d'énergies fossiles (par rapport à 2012)	- 40 % en 2030	- 46 % en 2030 - 90 % en 2050
Production d'énergies renouvelables (EnR&R)	33 % en 2030 de la consommation d'énergie finale	41 % en 2030 et 100 % en 2050 de la consommation d'énergie finale

UNE PRODUCTION EN FORTE HAUSSE, QUI NE COUVRE PAS LES BESOINS EN ÉNERGIE DU SUD54

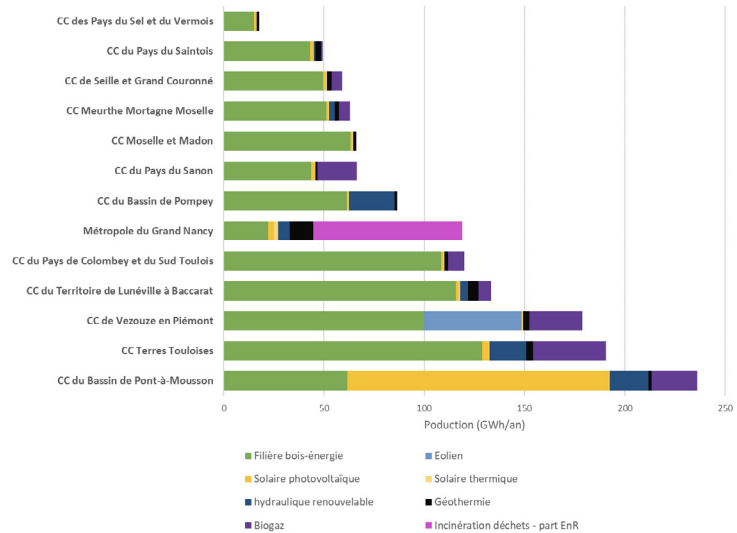
En hausse de 80 % depuis 2005, la production d'énergies reste cependant insuffisante pour répondre aux besoins du territoire

Si la principale source de production d'énergie est le bois (53 %), 4 intercommunalités se distinguent grâce à leur politique volontariste de développement des EnR&R :

- Les Terres Toulouises et le Bassin de Pont-à-Mousson, notamment avec la centrale solaire photovoltaïque de Toul-Rosières,
- La Métropole du Grand Nancy, pour ses réseaux de chaleur et la transformation des déchets en énergie,
- La Vezouze en Piémont, grâce à son parc éolien.

► La production d'énergie par EPCI du Sud54 (GWh/an)

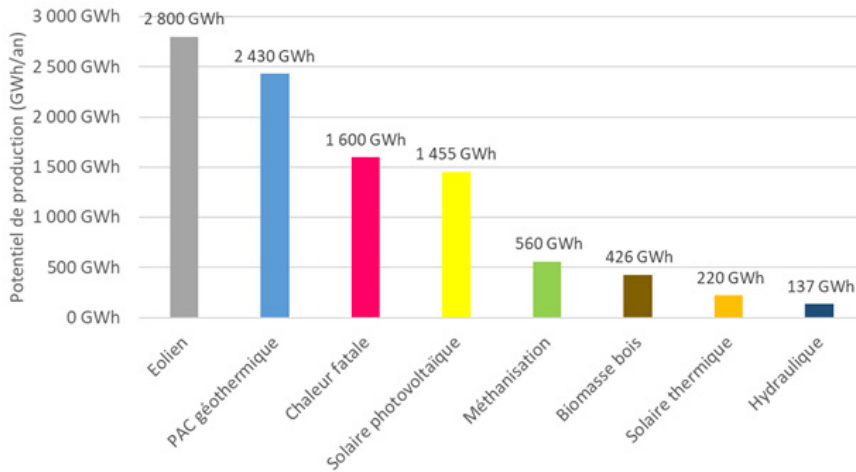
Source : ATMO Grand Est, Invent'Air 2023



Source : ATMO Grand Est Invent'air v2023

► Potentiel de production d'énergie renouvelable sur le territoire du Scot

Source : Pôle métropolitain Nancy Sud Lorraine, Étude "Développement des EnR à l'échelle du Sud 54" (Akajoule / SCET), 2019



MAIS, UN IMPORTANT POTENTIEL EN ÉNERGIE RENOUVELABLE VARIÉ, DONT LA VALORISATION S'ORGANISE

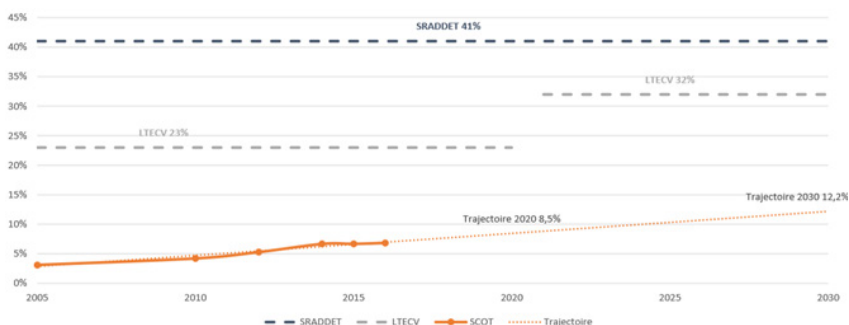
► Pour atteindre l'objectif fixé par la Région Grand Est de 41 % d'EnR&R dans la consommation d'énergie finale en 2030, une mobilisation massive de l'ensemble des énergies disponibles dans le respect le cadre de vie s'avère nécessaire.

Or, les caractéristiques environnementales du Sud54 offrent au territoire une palette d'EnR&R importante mais insuffisante pour atteindre cet objectif. L'atteinte d'une forte ambition pour le territoire passe nécessairement par le développement d'un bouquet d'énergie renouvelable, qui active tous les potentiels (à différents niveaux)

Le Sud54 dispose d'un potentiel global de production de + 9 500 GWh/an par rapport à aujourd'hui, l'éolien, le photovoltaïque, la géothermie et la valorisation de la chaleur fatale étant les principaux gisements du territoire.

► Part des ENR dans la consommation finale et objectifs

Source : Pôle métropolitain Nancy Sud Lorraine, Étude «Développement des EnR à l'échelle du Sud54» (Akajoule / SCET), 2019



À RETENIR

- **Une vulnérabilité et une dépendance énergétiques fortes, mais un potentiel important et une production croissante :**

- Les consommations sont fortes, notamment du fait de l'industrie. Bien que la tendance soit à la baisse (excepté pour l'agriculture-sylviculture), la vulnérabilité et la dépendance du territoire restent fortes. Les choix urbanistiques passés et actuels (étalement urbain, isolation thermique insuffisante, etc.) et les modes de transport qui en découlent pèsent sur les consommations ;
- Le potentiel d'EnR est sous-exploité malgré de nombreux gisements (méthanisation, géothermie, solaire, etc.). La tendance va cependant en s'améliorant : 100 % de la production du territoire est d'origine renouvelable et la quantité produite croît d'année en année. L'exploitation des gisements identifiés devrait continuer d'augmenter, notamment en intégrant les trajectoires envisagées par les différents PCAET engagés.

LES ENJEUX

- **Réduire les consommations énergétiques locales et répondre aux besoins de la population et des entreprises :**
 - Notamment du secteur des transports dont la consommation énergétique ne cesse d'augmenter (+ 22% depuis 2012) ;
 - En particulier dans le secteur de l'habitat privé, mais dont les leviers et financements sont très dépendant des politiques nationales.
- **Mobiliser le potentiel EnR du territoire pour répondre gagner en indépendances énergétiques, mais sans dégrader le fonctionnement écologique et le cadre de vie :**
 - Accélérer la production d'énergies renouvelables dans le respect du cadre de vie et des paysages, grâce à la valorisation des potentiels énergétiques à disposition localement et un cadre d'implantation clarifié notamment par rapport aux espaces de biodiversité et agricoles.

SCOT SUD54
DIAGNOSTIC
STRATÉGIQUE
TERRITORIAL

OCTOBRE
2024

