

Le logement communal dans le Sud Meurthe-et-Moselle

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Démarche
Habitat & sobriété foncière

Sommaire

Introduction	3
Méthodologie et représentativité de l'étude	4
Le logement communal dans le Sud Meurthe-et-Moselle	5
Les chiffres clés	
Analyse thématique	6
1 - Le parc locatif communal	6
2 - Les typologies des logements	8
3 - L'ancienneté du bâti et l'origine des logements	10
4 - Les aménités et l'accessibilité des logements	12
5 - L'occupation du parc	18
6 - L'état du parc	20
7 - Le financement public du logement communal	22
8 - Les loyers	24
9 - La gestion locative	25
10 - L'évolution du parc	28
Pour aller plus loin : l'exemple de Mattexey	30
Vers une mise en commun de la donnée logement communal ?	31
LES CHIFFRES CLÉS PAR INTERCOMMUNALITÉ	33
Moselle et Madon	34
Pays de Colombey et du Sud Toulinois	35
Pays du Saintois	36
Terres toulaises	37
Bassin de Pont-à-Mousson	38
Seille et Grand Couronné	39
Grand Nancy	40
Meurthe, Mortagne, Moselle	41
Pays du Sânon	42
Territoire de Lunéville à Baccarat	43
Vezouze en Piémont	44
Pays du Sel et du Vermois	45

Introduction

Entre novembre 2025 et mars 2026, la Multipole Nancy Sud Lorraine, en partenariat avec les intercommunalités qui la composent, a réalisé **un diagnostic du parc de logements en propriété directe des communes du Sud Meurthe-et-Moselle**, afin de mieux connaître les besoins d'accompagnement des collectivités pour l'évolution, la rénovation ou la gestion de ce parc de logements.

Ce document est la synthèse des résultats de cette étude.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT Sud 54 et fait suite à la démarche « habitat et sobriété foncière » qui vise à accompagner les communes à **mobiliser les potentiels fonciers et immobiliers dans les espaces bâtis existants**.

De nombreux maires souhaitant redynamiser le centre-bourg ou centre-village, mais aussi améliorer et développer l'offre résidentielle, s'appuient désormais sur **la création ou la rénovation de logements locatifs communaux**. En secteur rural, il s'agit bien souvent d'un des seuls leviers d'action pour renouveler l'offre de logements, en l'absence d'opérateurs privés ou de bailleurs sociaux.

Ainsi, la plupart des 434 communes de notre territoire sont concernées par un ou plusieurs logements communaux, hérités souvent de l'école ou de l'église, et nombre d'entre elles ont engagé des projets de réhabilitation ou de rénovation énergétique durant le mandat précédent.

Dans ce contexte, les élus de la Multipole mesurent que **les enjeux de gestion locative, d'entretien ou de remise aux normes de ce patrimoine** mobilisent d'importants moyens et peuvent constituer un sujet de préoccupation pour les collectivités. Il semble également que ce parc immobilier maîtrisé par les acteurs publics a **un rôle à jouer pour répondre aux défis posés par l'évolution des besoins résidentiels des habitants, les enjeux de sobriété foncière et d'attractivité des centralités**.

A travers ce diagnostic, l'objectif de la Multipole est donc d'**améliorer la connaissance de ce parc de logements, afin de rechercher des solutions collectives** pour mieux accompagner les communes dans leurs projets.

Méthodologie de l'étude

Cette étude repose sur le **croisement de données statistiques et de données issues du terrain**, récoltées directement auprès des municipalités du territoire d'étude :

Questionnaire



Un questionnaire papier également disponible en ligne a été proposé à chaque commune. Il contenait des questions générales relatives au parc de logements dans son ensemble et à la gestion locative, ainsi que questions plus précises pour chaque logement communal.

Entretiens



Pour les communes disposant de plus de 20 logements communaux, des entretiens ont été menés auprès des services des collectivités. Au total, 8 communes ont été entendues : Badonviller, Blainville-sur-l'Eau, Dombasle-sur-Meurthe, Écrouves, Gerbéviller, Heillecourt, Nancy, Neuves-Maisons

Cadastre & données INSEE



Les données du cadastre 2025 et du recensement de la population 2022 ont été affinées pour être au plus proche des réalités du terrain, puis utilisées pour compléter ou comparer les informations obtenues grâce au questionnaire et aux entretiens.

CALENDRIER

Envoi du questionnaire par voie postale et par mail à chaque commune

Relances téléphoniques des dernières communes et appui des services techniques des intercommunalités

Rédaction du livrable

NOV 2025

DEC 2025

JAN 2026

FEV 2026

MAR 2026

AVR 2026

MAI 2026

Relances par mail des communes n'ayant pas encore répondu

Fin de la collecte des données et traitement statistique

Résultats et représentativité de l'étude

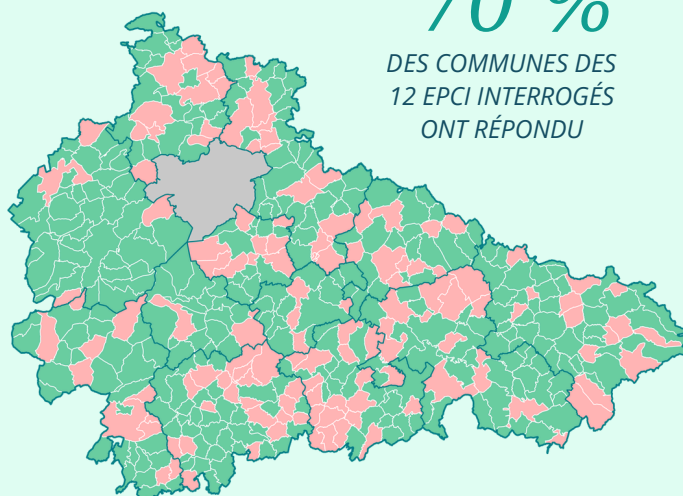
TERRITOIRE

TAUX DE RÉPONSE

CC Moselle et Madon	89%
CC Pays de Colombey et du Sud Toulais	71%
CC Pays du Saintois	64%
CC des Terres Tuloises	90%
CC du Bassin de Pont-à-Mousson	61%
CC de Seille et Grand Couronné	71%
Métropole du Grand Nancy	55%
CC Meurthe, Mortagne, Moselle	54%
CC du Pays du Sânon	68%
CC du Territoire de Lunéville à Baccarat	70%
CC de Vezouze en Piémont	75%
CC des Pays du Sel et du Vermois	75%

70 %

DES COMMUNES DES
12 EPCI INTERROGÉS
ONT RÉPONDU



■ Communes qui ont répondu à l'enquête
■ Communes qui n'ont pas répondu à l'enquête

Le logement communal dans le Sud Meurthe-et-Moselle*

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

12 intercommunalités
421 communes

SUPERFICIE 3 682,5 km²

POPULATION 518 356 habitants

DENSITÉ 229 habitants / km²

INSEE RP2022

LE PARC LOCATIF COMMUNAL

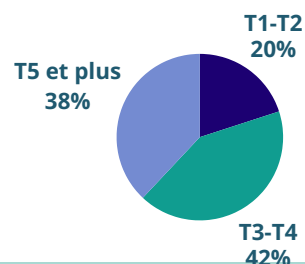
1623 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 295 COMMUNES

SOIT
4,8 logements
POUR 1000 HAB.



68 m²

SURFACE MOYENNE



LOYERS



9,1€/m²
LOYER MOYEN

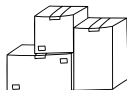
7,6€/m²
LOYER MÉDIAN

L'OCCUPATION DU PARC

90,6% DES LOGEMENTS
SONT OCCUPÉS

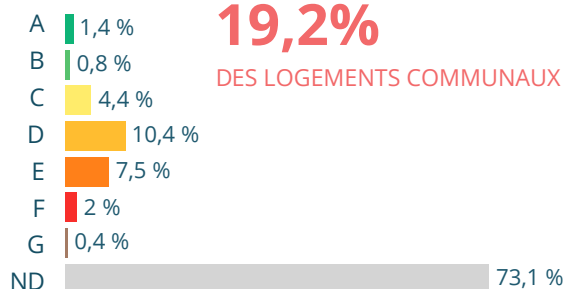
34,9% DE LA VACANCE EST
DUE À UN BESOIN
DE TRAVAUX

PAR
53,1% 
personnes seules

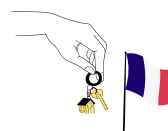
44,7% 
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS MOINS DE 4 ANS

L'ÉTAT DU PARC

DPE



LA GESTION LOCATIVE

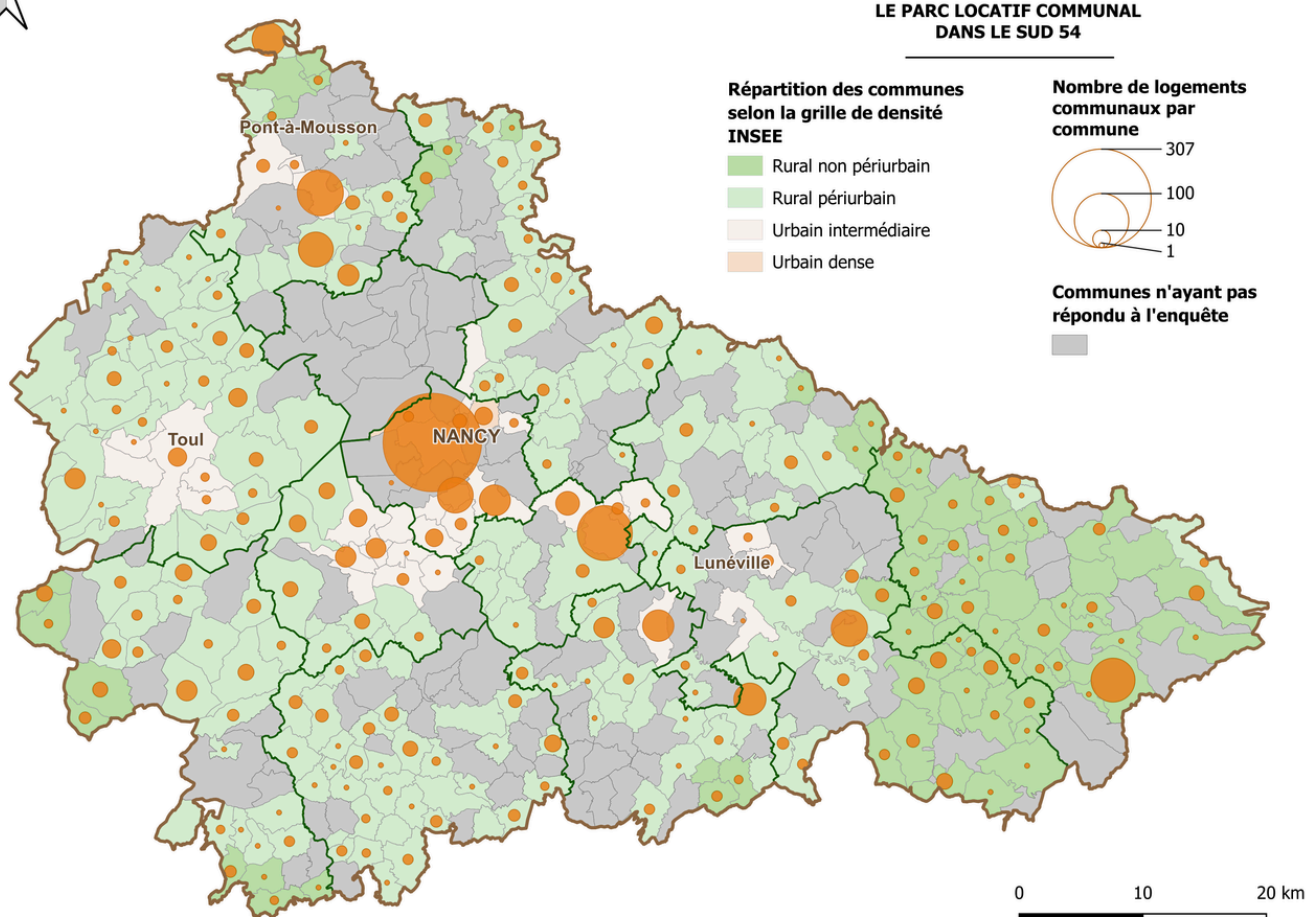


GESTION
LOCATIVE
EN RÉGIE
94,1%

54,7%
DES ÉLUS DISENT NE PAS
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE

75,2%
NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



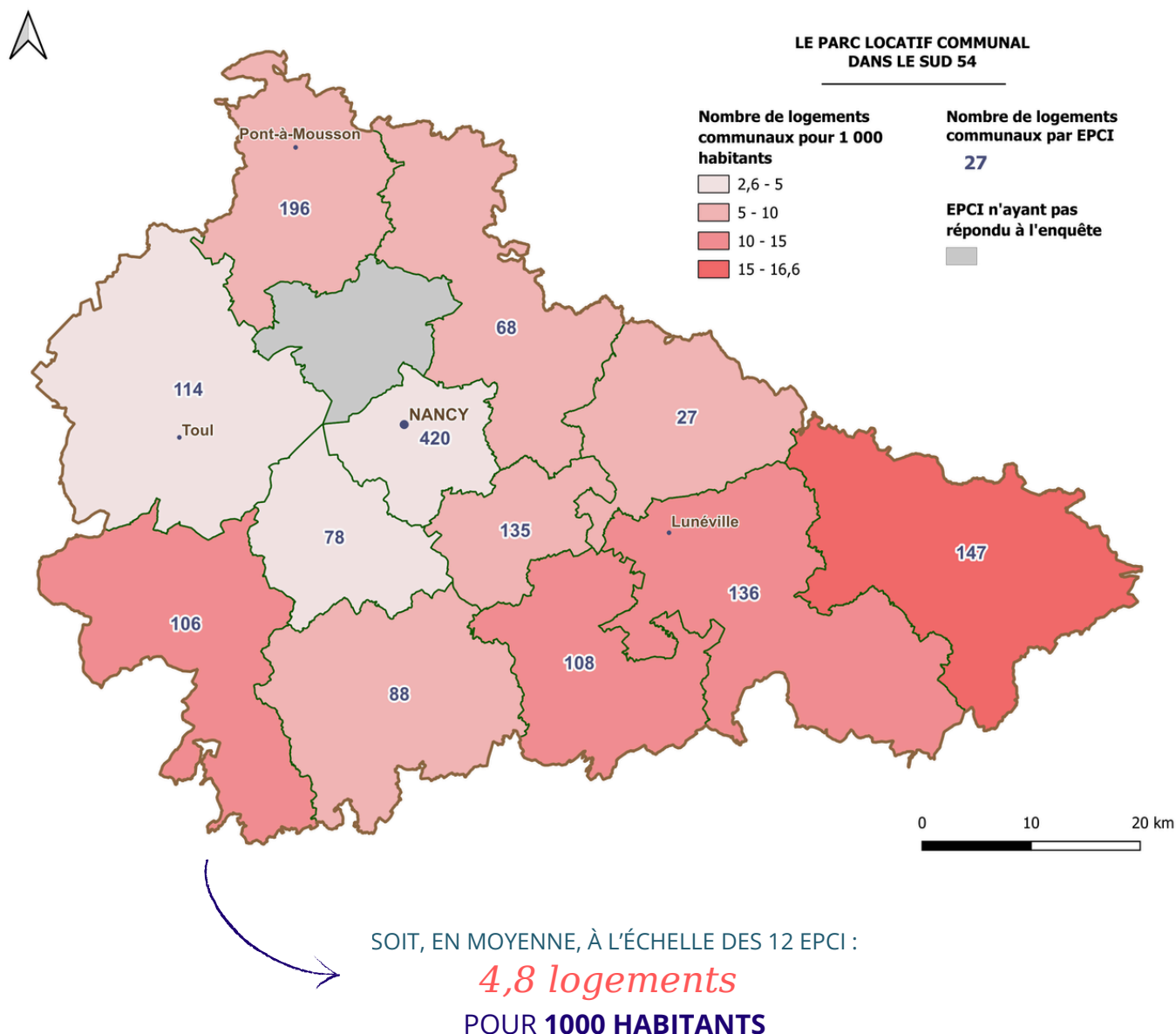
85% des communes ayant participé à l'enquête possèdent au moins un logement

A première vue, les résultats de l'enquête révèlent l'existence d'un **maillage très fin du Sud Meurthe-et-Moselle en logements communaux**, des territoires les plus urbanisés au moins denses. En effet, parmi les communes ayant répondu au formulaire, celles ne possédant aucun logement sont relativement rares : **seules 44 communes sur les 295 de l'échantillon ne disposent pas de logements communaux**, soit environ 14,9 %.

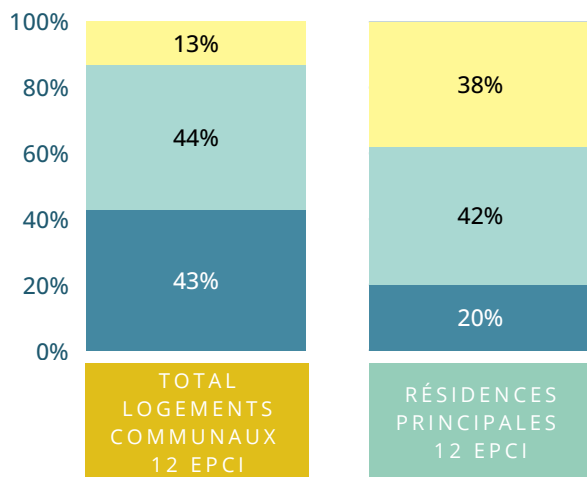
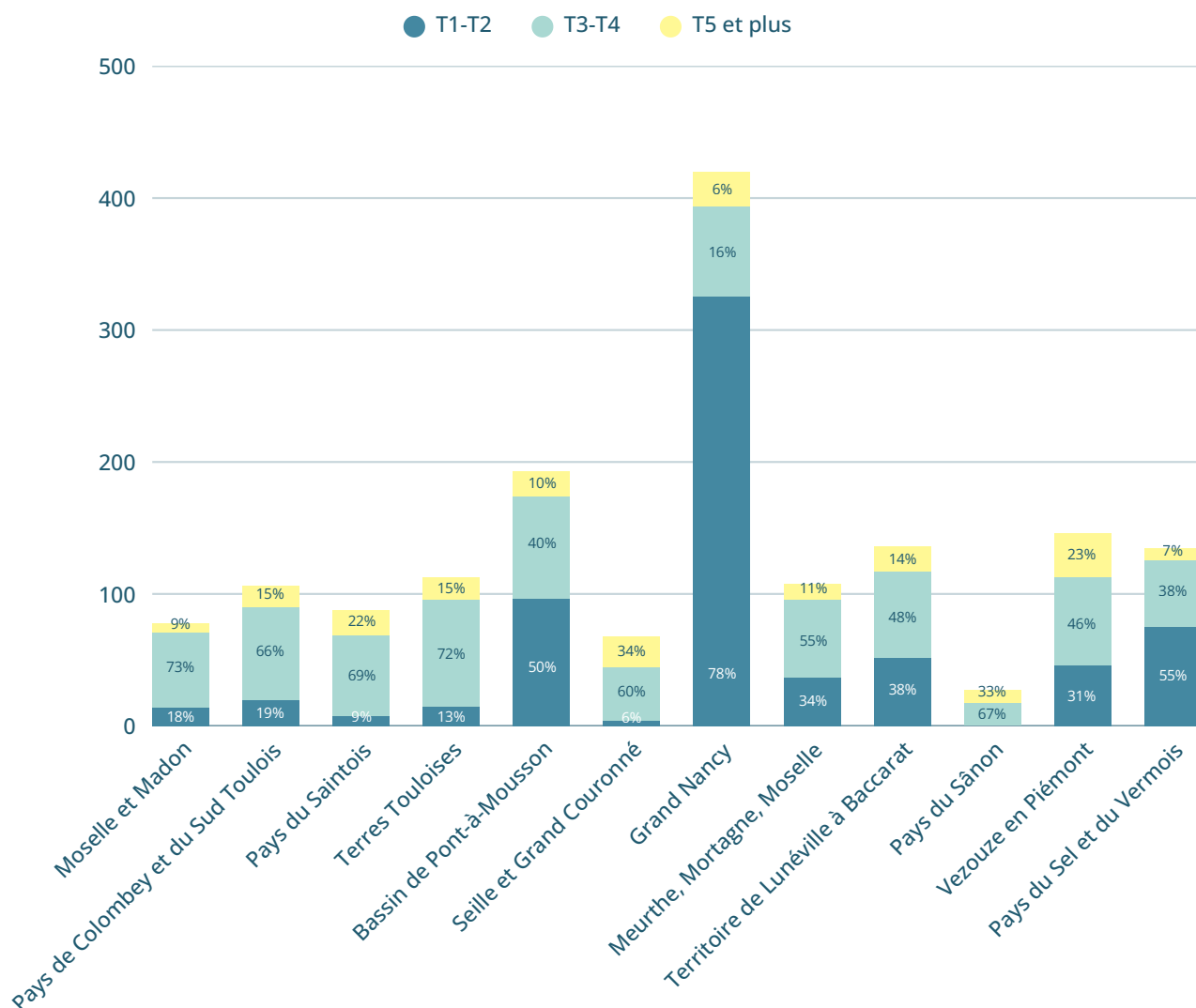
DYNAMIQUES TERRITORIALES

Une analyse plus détaillée par intercommunalité permet d'observer que **la taille du parc de logements communaux n'est pas nécessairement corrélée à la population de l'EPCI**. Si certaines intercommunalités plus rurales présentent davantage de logements appartenant aux communes que leurs voisines par rapport au nombre d'habitants qu'elles accueillent, cela traduit généralement une volonté politique plus marquée d'investir le sujet.

Par ailleurs, il est intéressant d'observer qu'une dynamique de développement des parcs de logements communaux semble se dégager dans le sud du territoire multipolitain, traduisant possiblement **un engagement des collectivités éloignées de la Métropole du Grand Nancy et des agglomérations-relais en faveur de la production de logements, alors que les opérateurs historiques de cette dernière n'interviennent plus dans ces secteurs les plus détendus**. En outre, il s'agit d'un constat réalisé sur le terrain en matière de réhabilitation bâimentaire : souvent contraintes par l'absence de porteurs privés, les communes se saisissent désormais elles-mêmes de ces opportunités locales pour produire ou remettre sur le marché des logements.



Les typologies des logements



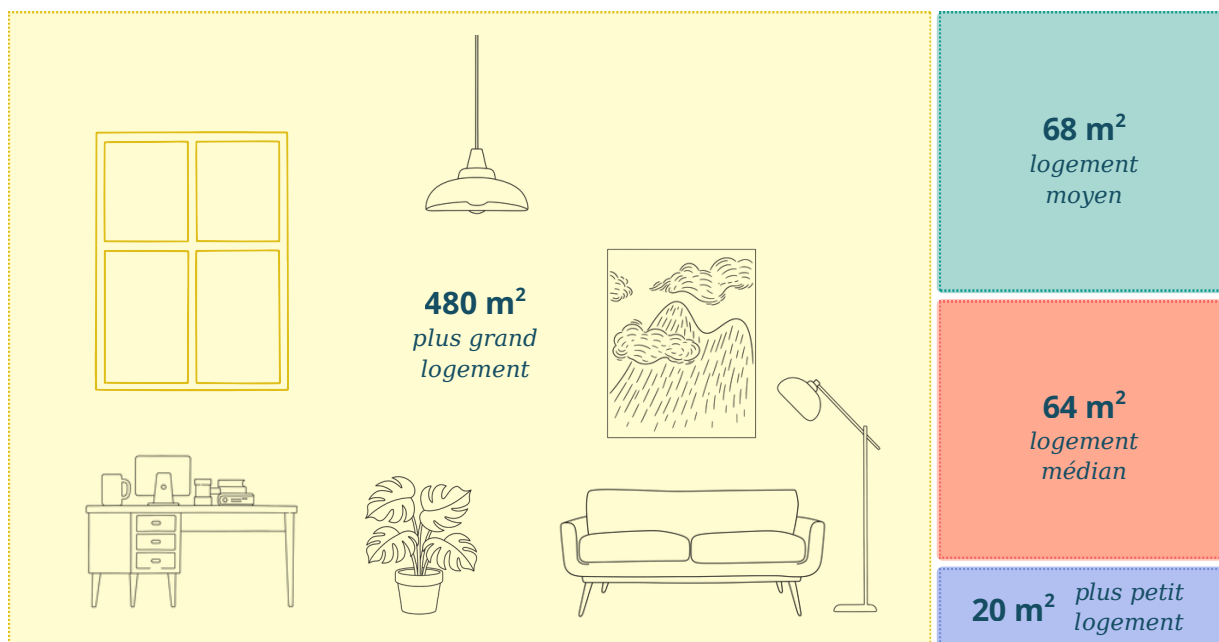
Si les logements de type **T3 et T4** sont **généralement les plus représentés**, l'offre demeure malgré tout **très diversifiée**, allant du studio ou T1 au T6, voire exceptionnellement jusqu'à 10 pièces principales.

Il est possible d'observer une surreprésentation des T1 et T2 par rapport au parc total des résidences principales de l'échantillon étudié (43% contre 20%), contrairement aux T5 et plus qui sont davantage sous-représentés (13% contre 38%). Ce constat est particulièrement marqué pour certaines intercommunalités, ce qui s'explique notamment par l'existence de résidences autonomie dans certaines communes ayant répondu.

Taille de l'échantillon : 1618 logements

Sources : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026 - Recensement de population 2022, INSEE

SURFACES



Taille de l'échantillon : 1620 logements

Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026

Cette **diversité** de typologies de logements communaux sur le territoire induit une large amplitude de surfaces habitables, permettant d'**accueillir un public varié** (célibataires ou familles).

Cependant, **les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population s'accroissent, de nouveaux besoins en matière d'habitat incitent progressivement les communes à privilégier de plus petits logements et ainsi réduire la taille de certains d'entre eux**. En effet, lors de l'enquête, plusieurs communes ont expliqué souhaiter diviser des maisons ou de grands appartements. C'est le cas notamment de la commune de Moncel-sur-Seille (CC Seille et Grand Couronné) qui mène la réhabilitation de son ancien presbytère, loué jusqu'à lors comme maison, en deux appartements duplex.

SURFACES MOYENNES SELON LE TYPE DE LOGEMENT

En moyenne, les logements communaux du Sud 54 semblent proposer des **surfaces relativement généreuses**, particulièrement en comparaison avec le parc de logements locatifs privés situé dans le territoire métropolitain du Grand Nancy. Ce qui pourrait à la fois s'expliquer par des logements plus grands en secteurs périurbains et ruraux, mais également donner quelques indications sur l'ancienneté de ce parc.

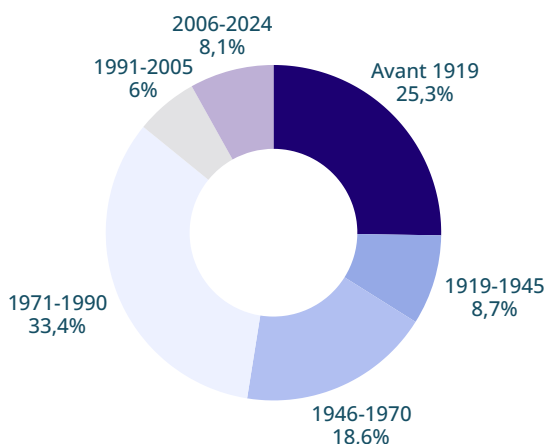
TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS COMMUNAUX DE L'ÉCHANTILLON	LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND NANCY
T1	33 m ²	28 m ²
T2	51 m ²	44 m ²
T3	73 m ²	65 m ²
T4	94 m ²	83 m ²
T5	110 m ²	T5+ : 113 m ²
T6	125 m ²	

Sources : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026
OLL de l'agglomération nancéienne 2024 - SCALEN

L'ancienneté du bâti et l'origine des logements communaux

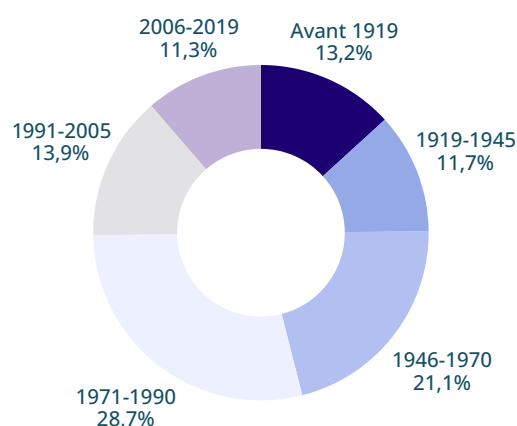
PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

Taille de l'échantillon : 1 592 logements



Logements communaux des communes de l'échantillon

Source : Cadastre 2025



Ensemble des résidences principales des communes de l'échantillon

Source : Recensement de population 2022, INSEE

— 1 logement communal sur 3 de l'échantillon a été construit avant 1945 —

Alors que **86% des logements communaux** de l'échantillon ont été **construits avant le XX^e siècle**, il apparaît qu'environ **un tiers d'entre eux peuvent être considérés comme anciens**, puisque construits avant 1945. A titre de comparaison, seul un logement sur quatre de l'ensemble des résidences principales des communes de l'échantillon date d'avant 1945 (contre environ 33% pour la moyenne nationale).

A l'inverse, **les logements récemment construits sont plus rares dans le parc communal** que dans le parc global : seulement 14,1% des logements communaux ont été construits il y a moins d'une trentaine d'années, contre 25,2% parmi l'ensemble des résidences principales de l'échantillon.

Puis, nous observons l'apparition d'une **seconde génération de logements communaux à partir des Trente Glorieuses**, lorsque de nouveaux bâtiments se sont construits massivement, à l'aide de techniques et matériaux industrialisés, notamment **pour répondre à de nouveaux besoins en matière d'équipements et de services publics et tout particulièrement d'établissements scolaires, à la suite du "baby-boom"**.

Enfin, l'importante part de **logements communaux datant des années 1980-1990** peut s'expliquer en partie par la proportion non négligeable que représentent les logements au sein de **"résidences séniors"** dans l'échantillon.

"Bâti ancien"

Typologie recouvrant l'ensemble des bâtiments construits avant le milieu du 20^e siècle, selon des techniques, des savoir-faire et des matériaux traditionnels (pierre, pan de bois, terre crue...) Source : CREBA



ORIGINE ET CONTEXTE DES LOGEMENTS

Le patrimoine de logements communaux est en grande partie **hérité de services ou d'équipements publics** :

RÉSIDENCES SÉNIORS
AUTONOMIE

34%



BÂTIMENTS
ECCLÉSIASTIQUES

2%



LOGEMENTS
DE FONCTION

2%



dont la moitié
concerne :



ÉQUIPEMENTS
ASSOCIÉS À UN SERVICE PUBLIC

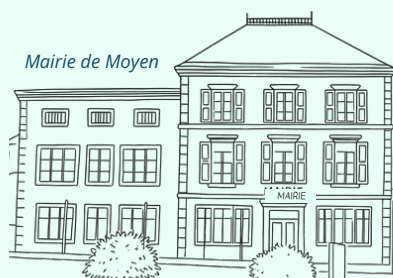
15%, parmi eux : 13/15
Mairie

1/15
Agence postale



LA POSTE

Mairie de Moyen



ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES OU CRÈCHES
17%



Groupe scolaire Charlemagne, Nancy



à Nancy

42 LOGEMENTS COMMUNAUX
SONT SITUÉS DANS UNE ÉCOLE

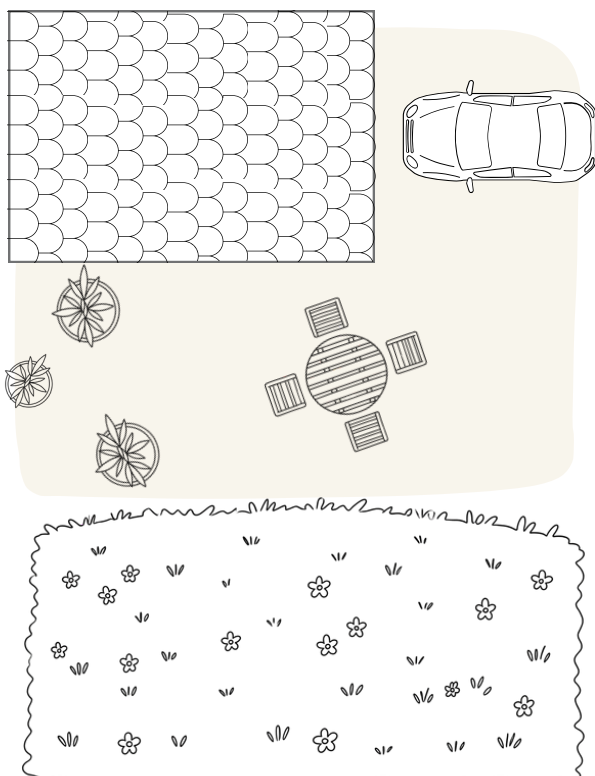
Près d'un tiers des logements communaux est issu de bâtiments appartenant historiquement au patrimoine communal, tels que des **mairies**, des **établissements scolaires** ou encore d'**anciens presbytères**.

Si une part des logements a toujours été à vocation d'habitat, tel que ceux associés à certains services, d'autres témoignent de l'opportunité pour les communes d'en créer des nouveaux, afin de **reconvertir des bâtiments ayant intégré plus récemment le patrimoine communal, ou ceux, vacants depuis peu** suite à des regroupements territoriaux (scolaires, notamment).

Par ailleurs, les entretiens montrent que les logements de fonction ne sont bien souvent plus occupés par les professionnels concernés, profitant davantage à d'autres habitants ou agents. Ainsi, les traditionnels appartements des instituteurs, souvent situés au sein des écoles, ne logent désormais pratiquement plus d'enseignants, contrairement aux habitations annexées aux centres techniques municipaux et gendarmeries.

Les aménités et l'accessibilité des logements communaux

LES ESPACES EXTÉRIEURS



11,4% DES LOGEMENTS COMMUNAUX
DISPOSENT
d'un garage

28,0% DES LOGEMENTS COMMUNAUX
DISPOSENT
d'une terrasse

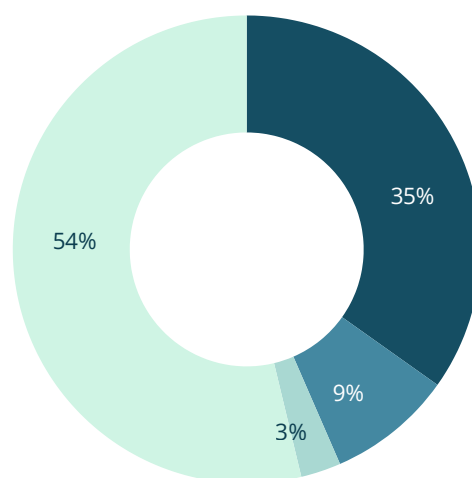
21,1% DES LOGEMENTS COMMUNAUX
DISPOSENT
d'un jardin

Taille de l'échantillon : 1585 logements
Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026

Si **plus d'un tiers des logements communaux dispose d'un espace extérieur**, la moitié n'en a aucun.

Cela peut s'expliquer par la prédominance des petits (T1-T2) et moyens (T3-T4) logements ainsi que par leur localisation régulière à l'étage d'équipements publics auxquels ils sont ou étaient associés : étage de la mairie, de l'école, etc.

- 1 espace extérieur
- 2 espaces extérieurs
- 3 espaces extérieurs
- Aucun espace extérieur



Taille de l'échantillon : 1585 logements
Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026

L'ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LES ÉCOLES

Alors que **l'immense majorité des enseignants n'occupent plus les logements qui leur était réservés au sein des écoles**, d'autres habitants y sont parfois logés. Néanmoins, il s'agit bien souvent d'**appartements accessibles uniquement en pénétrant l'enceinte de la cour d'école ou le bâtiment scolaire lui-même**.

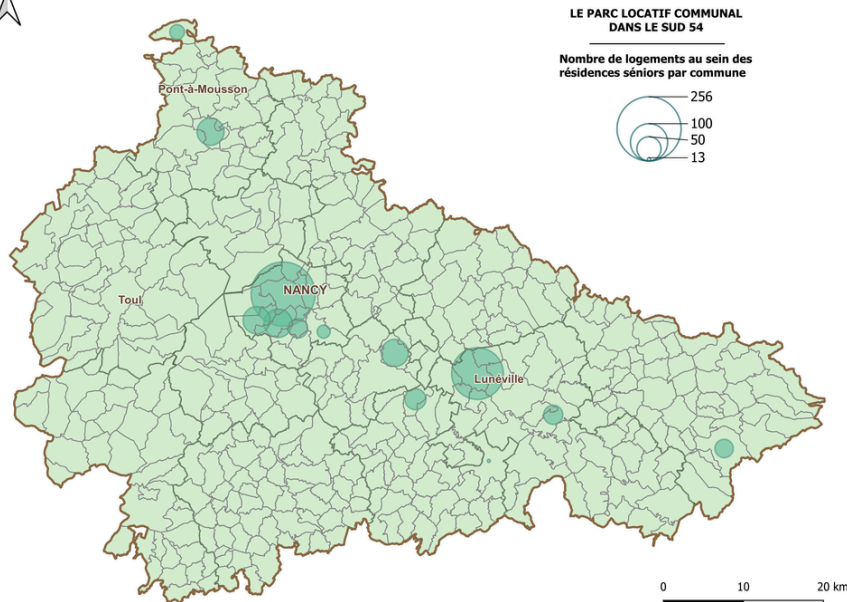
Dès lors, des **questions de sécurité** se posent. Certaines communes rencontrées jugent ainsi que ces logements, indissociables de l'école, ne peuvent être loués sans créer d'accès indépendants, **préférant leur donner une nouvelle affectation ou les laisser vacants**. Parallèlement, d'autres font le choix de sélectionner des locataires jugés "de confiance", tels que des agents municipaux.



LES LOGEMENTS COMMUNAUX ADAPTÉS AUX SÉNIORS

Une autre frange de la population est parfois logée au sein de propriétés communales qui leur sont dédiées : les seniors. En effet, **certaines communes ont fait le choix de développer une offre de logements permettant de répondre aux besoins de personnes âgées** non dépendantes, leur permettant de **se maintenir sur le territoire**. Plusieurs typologies de logements adaptées aux seniors existent :

A travers les **résidences autonomie**, l'objectif est bien souvent de leur permettre d'emménager dans des **espaces privatifs plus petits**, nécessitant moins d'entretien, plus adaptés et ergonomiques, de bénéficier d'**espaces communs consacrés à la vie collective** et sociale, ainsi que de certains **services facilitant le quotidien** ou encore d'**animations**.



Si les résidences dites "seniors" publiques appartenant aux communes sont en grande partie concentrées dans le territoire métropolitain, avec un parc nancéen développé (5 résidences autonomie pour un total de 256 logements), le Pays du Lunévillois dispose d'une offre répartie entre 3 EPCI, dont 176 logements pour la ville de Lunéville. Quant aux autres agglomérations relais, ces missions sont assurées par les Offices publics de l'habitat ou le secteur privé.

La présence de ces résidences peuvent parfois expliquer le nombre considérable de logements que possèdent certaines communes.

Il s'agit d'ailleurs souvent de **l'offre de logements communaux la plus visible**, à travers une communication ciblée, afin d'assurer leur occupation, contrairement aux autres logements gérés en régie, loués bien souvent grâce au bouche à oreille ou aux demandes formulées directement auprès des mairies.

Compte tenu des perspectives démographiques françaises, l'**habitat destiné à un public sénior** est désormais devenu un **enjeu bien identifié par les municipalités**, y compris dans une volonté de répondre à la trajectoire de sobriété foncière du SCoT Sud 54. Ainsi, les **projets se multiplient, prenant parfois la forme de logements plus traditionnels**, avec des appartements indépendants, **permettant aux aînés de quitter leurs maisons surdimensionnées, au profit de plus jeunes ménages**, pour bénéficier de surfaces plus adaptées, aux normes PMR et avec localisation plus centrale, à proximité de la vie communale et des services.

C'est le cas de la **Résidence du Lion d'Or à Xeuilley**, née de la réhabilitation d'une auberge du XIX^e siècle. Elle propose **7 T2**, de 52 à 66 m², très performants d'un point de vue énergétique (DPE A) et disposant d'espaces extérieurs partagés.

RÉSIDENCE DU LION D'OR, XEUILLEY



LOGEMENTS INCLUSIFS, GERBÉVILLER



Selon des principes similaires aux résidences autonomie, mais à plus petite échelle, l'**habitat inclusif**, tel que développé à Gerbéviller, vise à accueillir des personnes en situation de handicap ou des personnes âgées, souhaitant une alternative à l'isolement à domicile et le placement en établissement spécialisé. Ainsi, chacun dispose à la fois d'un **espace de vie privé** et de **locaux communs** (cuisine, salon, salle d'activité, buanderie, jardin...), permettant de **contribuer à un projet de vie sociale et partagée**. Il est possible d'y solliciter les **mêmes services d'aide, d'accompagnement et de soins qu'à domicile**.

Inaugurée en 2025 à Gerbéviller, la **Maison des Primevères** a immédiatement trouvé preneurs pour ses **12 logements** (2 T1, 8 T2, 2 T3), allant de 31 à 65 m². **Le lieu est animé** par l'Aide à domicile en milieu rural (ADMR) pour faire du lien entre les locataires et leur offrir une programmation d'activités.

Des modèles qui appellent à se développer, alors que près de 3 français sur 4 ne souhaitent pas vivre dans un établissement spécialisé pour personnes âgées (Drees, 2023), par ailleurs bien plus coûteux

Réaliser une opération de logement sénior communal *du point de vue de la maîtrise d'œuvre*



Logements individuels sénior, Lagney, 2013, © Benoit Bost

Ces dernières années, l'agence Bagard & Luron a travaillé sur plusieurs projets de logements locatifs communaux. Pouvez-vous nous décrire une de ces expériences et la manière dont le projet a été élaboré en lien avec l'équipe municipale ?

La commune de Lagney nous a retenus dans le cadre d'un Marché à Procédure Adaptée (MAPA) en 2013, pour la **construction de 4 logements seniors sur un terrain communal adjacent à l'église et la mairie**. A cette date, les réflexions sur le développement d'une offre de logements pour vieillir en milieu rural étaient déjà présentes, mais peu de projets étaient concrétisés. Nous avions déjà réalisé une opération similaire à Condé-sur-Marne (51), portée par un bailleur social, sur un terrain réservé à cet effet dans un lotissement. Nous avons donc déjà réfléchi aux questions soulevées par **ce programme un peu nouveau : du logement certes, mais pour un moment bien particulier du parcours résidentiel**.



Nadège Bagard

Architecte associée, BAGARD & LURON architectes

Maîtresse de conférences TPCAUI, École nationale supérieure d'architecture de Nancy

L'équipe municipale de Lagney avait préalablement beaucoup travaillé avec le CAUE pour définir ses ambitions sociales, environnementales et urbaines. **La commune voulait porter la maîtrise d'ouvrage**, sans la déléguer, pour prendre part aux orientations, débattre des options et se positionner sur les questions à trancher : les surfaces, le stationnement, les gabarits, les limites, les matériaux, le mode de chauffage, et surtout l'intégration à l'espace public, **ce qui fait une différence importante par rapport à une opération portée par un bailleur ou un investisseur, qui va considérer la parcelle comme une entité autonome voire clôturée**. Ce fut un projet passionnant et qui a permis de saisir le potentiel qualitatif du portage de ce type de projet par une commune.



Logements individuels sénior, Lagney, 2013, © Benoit Bost

En effet, à la différence d'un bailleur qui s'inscrit dans une logique de gestion de parc, **une commune est en capacité de faire des choix spécifiques, pour répondre à ses besoins particuliers.** Nous avons également compris que **le montage financier étant différent**, la corrélation entre coût de construction, surface et loyer était **moins rigide**. Par conséquent, la discussion avec les élus, à chaque étape, était centrée sur **la qualité des logements, la pérennité de la construction, leur intégration dans ce site** si délicat au centre du village. Bien sûr, les questions économiques restent la boussole, mais nous avons travaillé de concert avec des élus porteurs d'une vision pour leur village.

De plus en plus de communes cherchent à répondre aux besoins de leurs habitants grâce à des projets publics proposant de nouvelles typologies de logement permettant à ceux qui le souhaitent de « vieillir au village ». Quels sont les enjeux à prendre en compte dans la conception de ces logements dits « séniors » qui s'adressent à des personnes âgées autonomes ?

Grâce à la **loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005**, la prise en compte des handicaps et de la mobilité réduite s'est imposée dans le mode de production des logements. Malgré toutes les limites et difficultés que son application a rencontrées, la réglementation pour l'accessibilité a permis de construire – et dans une moindre mesure, de rénover – **des logements qui permettent aux personnes en situation de handicap ou vieillissantes d'habiter avec une autonomie améliorée.** Les reproches qui ont été faits à cette réglementation, et qui ont conduit à un recul de son champ d'application avec la **loi Elan de 2019**, se sont trompés de cible. On a dit que les dispositions nuisaient à la qualité des logements, mais c'est tout simplement parce que ces **nouvelles exigences n'ont pas été accompagnées d'une révision des surfaces des logements.** Il n'y a aucun problème d'accessibilité et d'ergonomie dans un T3 de 70 m², superficie qui étaient encore assez courante au moment de la promulgation de la loi de 2005. Aujourd'hui, **bailleurs et promoteurs se retrouvent dans une fourchette qui oscille entre 58 et 65 m², pour équilibrer un bilan économique qui est de plus en plus dépendant de la financiarisation de nos besoins les plus fondamentaux.**

Quand on parle de logements « séniors », il **est indispensable de ne pas réduire le cahier des charges à la question de l'accessibilité.** Pour les projets que nous avons conçus, nous avons d'abord élaboré des **principes**, puis les avons déclinés en fonction des sites.



Logements individuels sénior, Lagny, 2013, © Benoit Bost

* *Un logement accessible reste un logement ordinaire*

Déménager pour pouvoir **vieillir dans un nouveau chez soi est une étape souvent difficile à envisager**. A fortiori si l'aménagement du logement ne fait que renvoyer au handicap ou à l'hébergement hospitalier, etc. Il faut veiller à **éviter ou effacer les solutions toutes faites** qui connotent immédiatement l'espace. Par exemple, les « douches à l'italienne » par des siphons de sol et revêtements sol et mur en PVC, les lavabos « PMR » avec leur profil si caractéristique, etc. On peut facilement envisager de poser les barres de relevage en concertation avec l'habitant, en fonction de ses besoins propres. Ceci sera bien mieux vécu et sera vraiment utile.

* *Les espaces intermédiaires (entre public et privé) et leur relation avec les pièces du logement sont déterminantes pour la qualité des liens de voisinage et la prévention de l'isolement*

Dans nos projets, la cuisine est systématiquement séparée du séjour et donne côté rue. Cette pièce est celle par laquelle **il est agréable de regarder qui passe dehors, de se saluer ou d'échanger quelques mots**. Le salon et la chambre gardent leur intimité côté jardin ou terrasse. **A Lagny, la séquence entre la rue et la façade a été particulièrement dilatée**, en écho à la présence de l'ancien usoir lorrain. Le carport est aussi un cheminement couvert vers la porte d'entrée, il précède une petite cour-patio qui éclaire la salle de bain ou une seconde chambre. La cuisine est la seule pièce qui est directement adressée vers la rue, avec un petit jardin de devant délimité par un muret. On voit passer le facteur, **on s'approprie plus ou moins le jardin en fonction de son envie ou de sa forme physique**.

* *L'architecture doit offrir une « épaisseur sensible », une expression des matériaux et une attention à la beauté de l'ordinaire*

C'est peut-être le dernier logement, après des décennies passées dans une maison qu'on a décorée, repeinte, meublée. **Ces petites maisons pour seniors doivent conserver quelque chose de l'atmosphère de la maison « d'avant »**. A Lagny, la charpente est apparente et les hauteurs sous plafond généreuses. Il y a un poêle à bois pour compléter ou remplacer le chauffage au sol. La fenêtre de la chambre est à hauteur du lit, elle permet de voir le jardin. Un banc en béton la prolonge sur la terrasse. Une treille encadre les baies du salon et de la chambre, on y fait pousser une glycine ou une vigne. Un verger commun prolonge les jardins qui ne sont pas clos, mais délimités par des murets qui étagent la pente du terrain. Les maisons ont la même façade sur rue, mais sont différentes en plan ; **le voisin et la voisine n'ont pas tout à fait le même logis**.

* *« La vie est plus libre que le plan »*

Cette citation empruntée à l'architecte Sophie Delhay, dont le travail sur le logement a été distingué par de nombreux palmarès, rappelle **l'importance de dessiner des pièces laissant plusieurs possibilités d'ameublement**. Plutôt des linéaires de cloisons que des placards intégrés (les armoires lorraines !), des portes et des prises de courant bien placées, tout est important. Quand nous retournons voir les opérations après emménagement, nous sommes toujours **surpris de découvrir la manière dont les habitants en ont pris possession !**

TAUX D'OCCUPATION DU PARC

Les communes ont renseigné les informations concernant l'état d'occupation de 1579 logements communaux sur 1623 recensés au total :

90,6 %

DES **LOGEMENTS COMMUNAUX** DES COMMUNES INTERROGÉES SONT **OCCUPÉS**

Taille de l'échantillon : 1579 logements
Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026

90,8 %

DU **TOTAL DU PARC DE LOGEMENTS** DES COMMUNES INTERROGÉES EST **OCCUPÉ**

Taille de l'échantillon : 184 679 logements
Source : INSEE, RP2022

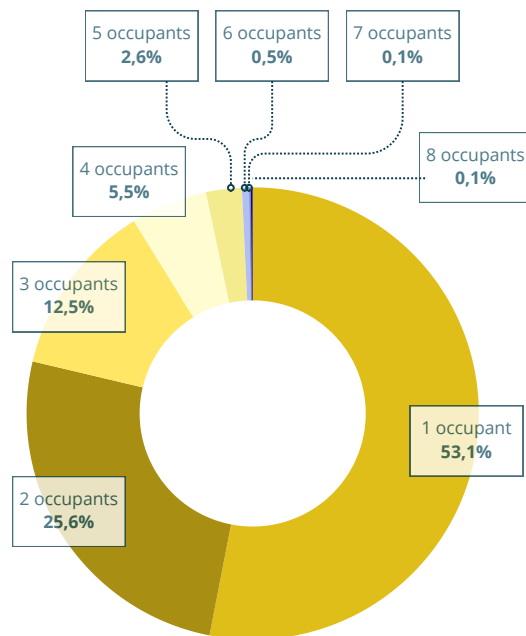
Le taux d'occupation du parc de logements communaux est sensiblement **le même** que celui du parc total de logements.

Avec un taux de vacance de 9,4 %, **les logements communaux ne semblent donc pas échapper à la tendance du territoire Sud Meurthe-et-Mosellan**. Néanmoins, comme on l'a vu précédemment, la vacance de certains logements n'est forcément due à un manque de demande. Elle peut également être le résultat de choix politiques comme c'est le cas à Nancy où le parc locatif communal (hors résidences seniors) est vacant à 46,3 % : 42 des 54 logements concernés étant d'anciens logements d'instituteurs situés dans une école, leur occupation peut poser des problèmes d'accessibilité et de sécurité. La ville ne souhaitant pas prendre de risque, elle laisse volontairement certains de ces logements vacants.



Les commune ayant répondu à l'enquête ont renseigné les informations concernant les locataires de 863 logements communaux : **en moyenne, un ménage occupant un logement communal est composé d'1,8 personnes**. En comparaison, les données du recensement de la population 2022 de l'INSEE indiquent que la taille moyenne des ménages est de 2,15 personnes par résidence principale à l'échelle nationale. **Le logement communal semble ainsi accueillir de plus petits ménages en général.**

QUI OCCUPE LE PARC ?

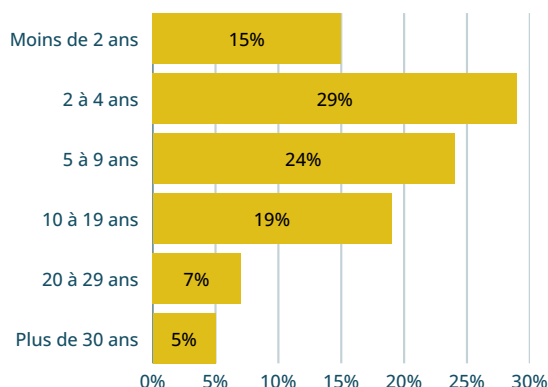


Nombre d'occupants
par logement communal

Taille de l'échantillon : 784 logements
Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026

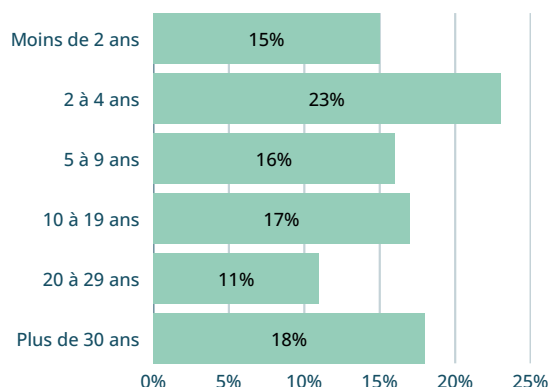


DEPUIS COMBIEN DE TEMPS ?



Ancienneté des ménages occupant les logements communaux de l'échantillon

Taille de l'échantillon : 772 logements
Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026



Ancienneté des ménages occupant les résidences principales des communes de l'échantillon

Taille de l'échantillon : 161 870 logements
Source : RP2022, INSEE

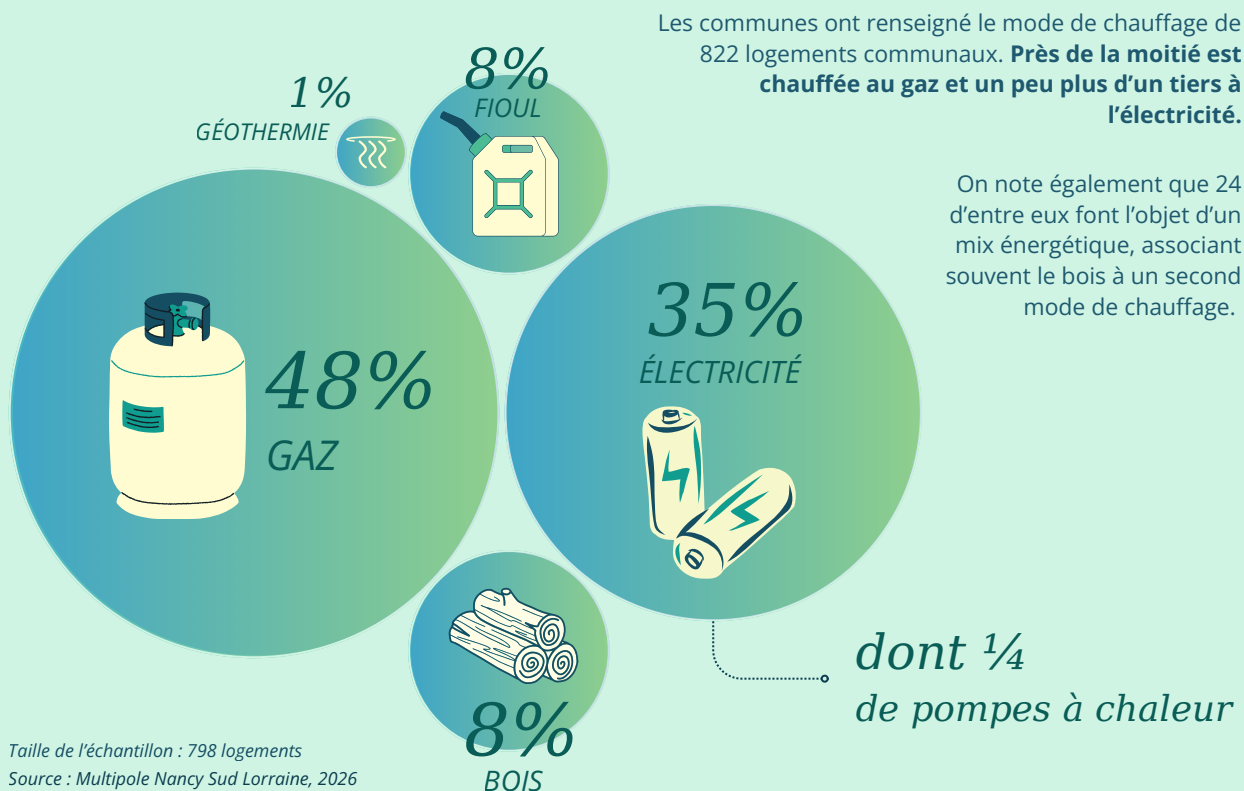
Les résultats de l'enquête ont permis d'observer que **le taux de rotation des ménages dans les logements communaux est légèrement plus élevé que dans l'ensemble du parc de résidences principales** de l'échantillon. Les données disponibles n'ont cependant pas permis de le comparer plus précisément à celui parc locatif privé local.

La durée d'occupation médiane des logements communaux est de 5 ans, tandis que près d'un logement communal sur trois de l'échantillon accueille les mêmes occupants depuis plus de 10 ans.

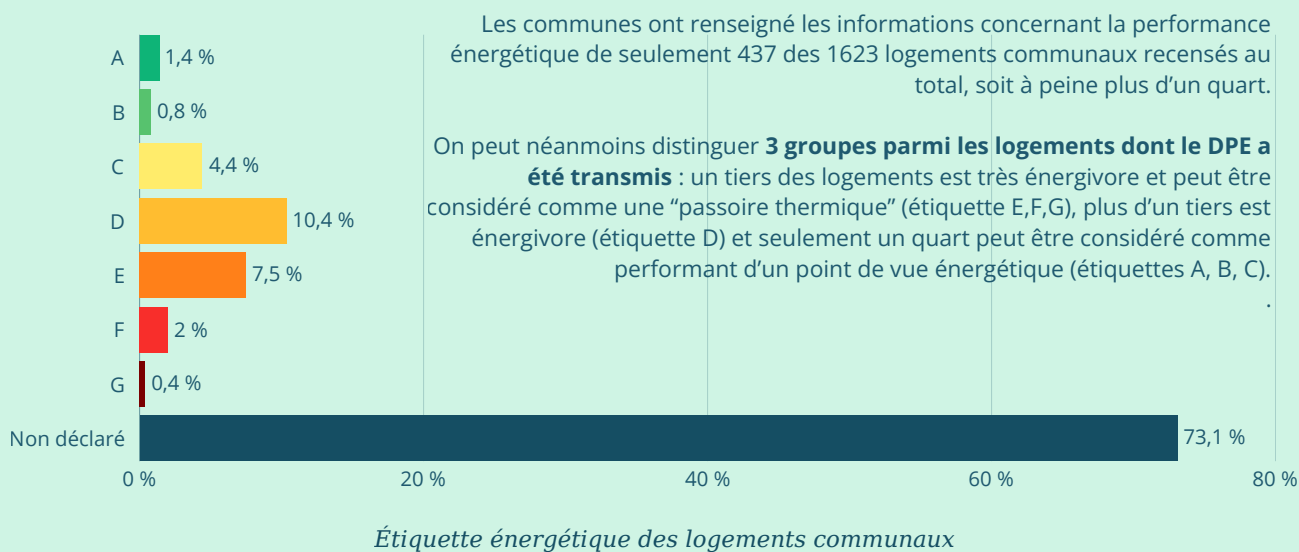
Ainsi, **il est possible de distinguer différents profils occupant le parc locatif communal**. Certains s'installent de manière temporaire, parfois à la suite ou dans l'anticipation d'un changement de vie, comme ont pu nous l'expliquer certaines communes rencontrées : divorces, mutations, etc., **les raisons de s'intéresser au logement communal sont variées. En ruralité (périurbaine ou non), nombre d'élus ont tenu à témoigner des demandes régulières pour ce type de logements**, la commune étant identifiée comme un acteur disposant d'un patrimoine immobilier et donc comme un potentiel bailleur. D'autres, y résident de très longue date, bénéficiant de loyers généralement modérés et n'ayant jamais eu les moyens ou la volonté de devenir propriétaires.



CHAUFFAGE DES LOGEMENTS COMMUNAUX



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS



ENTRETIEN DU PARC ET TRAVAUX À MENER

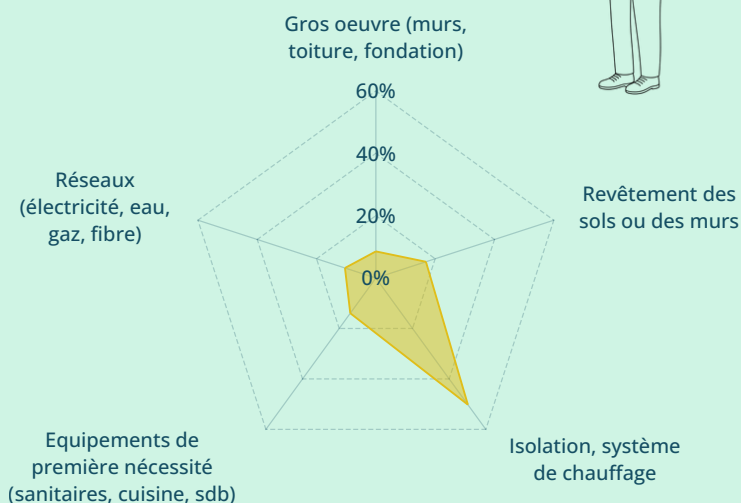
Le besoin de rénovation énergétique des logements communaux observable grâce aux étiquettes énergétiques issues des diagnostics de performance énergétique (DPE) est confirmé par les réponses des communes concernant les travaux à mener sur le parc.

Le besoin de travaux le plus régulièrement évoqué par les communes est ainsi "l'isolation ou le système de chauffage" :

241 logements communaux seraient concernés.

2023 C'est l'année médiane de réalisation des derniers travaux sur les logements de l'échantillon

Cet échantillon de plus 550 logements témoigne de l'entretien du parc, malgré quelques-uns n'ayant pas bénéficié de travaux depuis les années 1990. Ce qui laisse tout même supposer qu'une part des communes n'ayant pas fourni ces données n'ont pas réalisé de travaux récents.

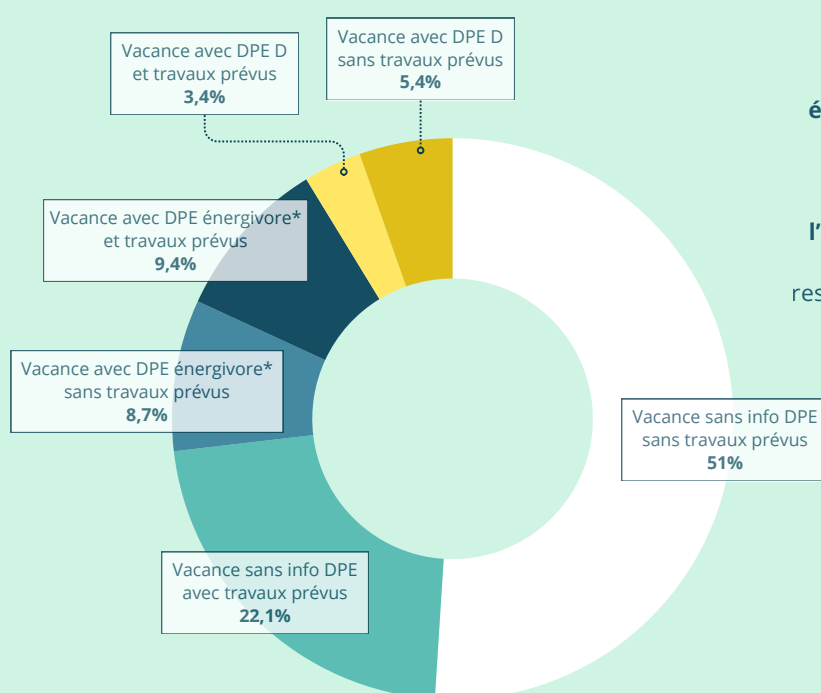


Travaux à mener sur le parc de logements communaux d'après les communes ayant répondu à l'enquête

Taille de l'échantillon : 480 logements
Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026

UNE VACANCE POUR PARTIE "VOLONTAIRE" ?

Parmi les communes rencontrées et celles ayant transmis des informations complémentaires, certaines ont évoqué des **justifications à la vacance d'une partie de leur parc de logements**.



Sur les 149 logements vacants recensés, 52 d'entre eux le sont en raison de niveaux de performance énergétique devenus trop faibles, de travaux nécessaires, que les communes ne peuvent ou ne souhaitent pas réaliser dans l'immédiat. Elles ne peuvent alors plus décemment louer ces logements, qui restent dans l'attente d'une cession ou de financements.

Enfin, comme évoqué précédemment, les **problématiques d'accessibilité** et de **sécurité** liées aux **logements dans les écoles** peuvent inciter des communes telles que la Ville de Nancy à ne pas remettre en location ces logements vacants sans pour autant que cela soit lié à une incapacité de réaliser les travaux.

*DPE Energivore : Classe E, F et G

Taille de l'échantillon : 149 logements

Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026

Pour mener à bien les travaux d'entretien et d'amélioration du parc existant ou bien créer de nouveaux logements communaux, **les communes s'appuient sur les partenaires publics en capacité de leur apporter un soutien en ingénierie ou financier**. De nombreux projets bénéficient ainsi de **subventions publiques**, sans lesquelles beaucoup peindraient à voir le jour, du fait, notamment, de la tension croissante sur le budget des collectivités et d'un marché immobilier et foncier local détendu qui freine l'intervention des opérateurs du logement (bailleurs sociaux, promoteurs, etc.).

Plusieurs acteurs publics financent **les projets intégrant des logements communaux**, les principaux sont :

L'ÉTAT

69 projets accompagnés

sur le territoire de la Multipole (13 EPCI) entre 2020 et 2025

Total des subventions attribuées : 3 758 696,34 €

Soit 6,74 € / habitant de la Multipole

3 dispositifs mobilisés

DISPOSITIF	MONTANT TOTAL ATTRIBUÉ (EUROS)
Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR)	2 302 810,34
Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL)	59 295,00
Fonds Vert	1 396 591,00

Source : Préfecture de Meurthe-et-Moselle, 2026



LE DÉPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE

90 projets accompagnés

sur le territoire de la Multipole (13 EPCI) entre 2020 et 2025

Total des subventions attribuées : 2 571 617,00 €

Soit 4,61 € / habitant de la Multipole

5 dispositifs mobilisés

DISPOSITIF	MONTANT TOTAL ATTRIBUÉ (EUROS)
CTS - Appui aux projets territoriaux	519 708,00
CTS - Communes fragiles 19-21	103 128,00
CTS - Plan de relance 2021	202 789,00
AT54 - Appui aux projets territoriaux	1 524 828,00
AT54 - Solidarité communes	221 164,00

Source : Département de Meurthe-et-Moselle, 2026



34 projets accompagnés

sur le territoire de la Multipole (13 EPCI) entre 2020 et 2025

Total des subventions attribuées : 2 444 427,73 €

Soit 4,38 € / habitant de la Multipole

6 dispositifs mobilisés

DISPOSITIF	MONTANT TOTAL ATTRIBUÉ (EUROS)
Rénovation énergétique des bâtiments publics et associatifs	1 275 337,80
Soutien à la résorption des friches et des verrues paysagères	734 112,00
Soutien à la lutte contre la vacance et les logements énergivores	271 856,00
Coup de pouce rural ou Relance rurale	69 439,00
Soutien au bois énergie	52 652,93
Appel à projets "Construction et rénovation de bâtiments exemplaires passifs"	41 030,00

Source : Région Grand Est, 2026

Nota

Les écarts que l'on peut observer en termes de nombre de projets accompagnés ou de montants accordés illustrent **la complémentarité entre les approches des différents financeurs**. Si le nombre important de dispositifs de soutien peut être pesant pour les porteurs de projets, il correspond à une priorisation des enjeux (économies d'énergie, préservation des ressources en eau, biodiversité, etc.) différenciée selon les acteurs publics concernés, notamment en fonction des compétences qu'ils exercent.



Les intercommunalités (fonds de soutien aux projets communaux), l'Union européenne (FEDER), l'Agence de l'Eau (gestion intégrée des eaux pluviales), ...

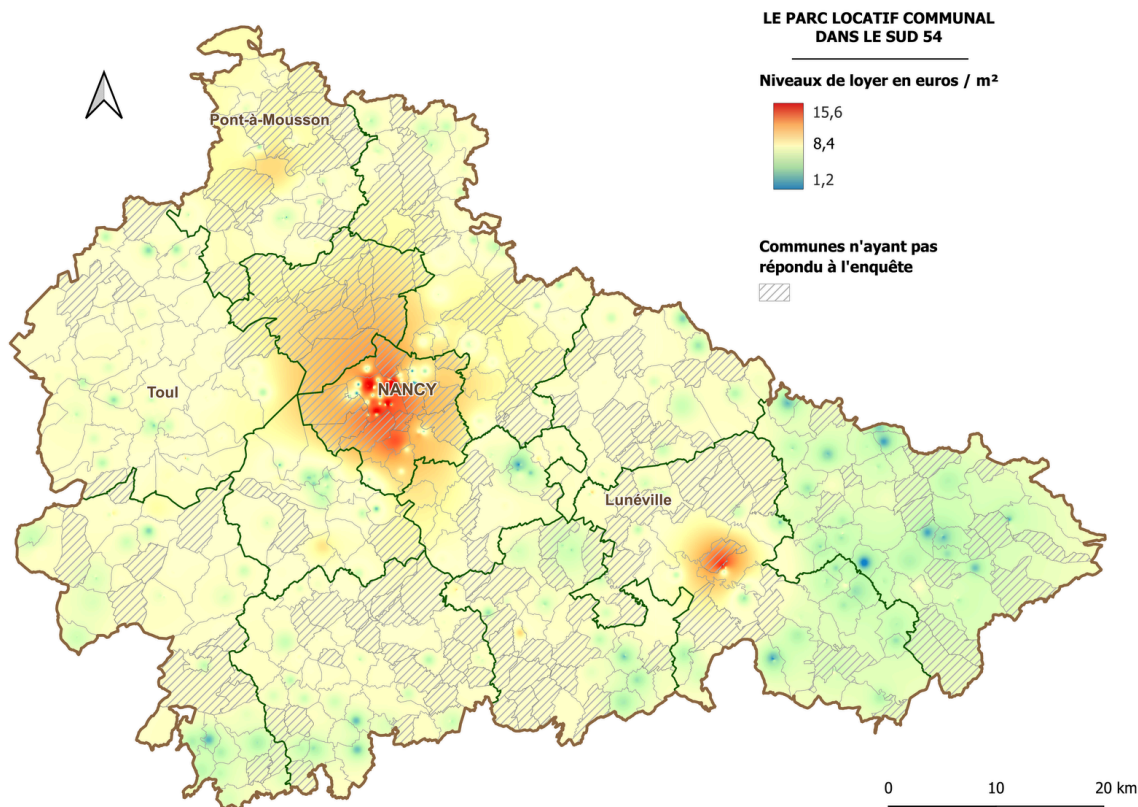
La présence croissante des caisses de retraite dans les plans de financement des projets de logements communaux

Outre les subventions publiques, **les collectivités portant des projets de logements communaux adaptés aux seniors s'appuient également sur les aides proposées dans le cadre de l'action sociale de certaines caisses de retraites.**

Parmi elles, **AGIRC-ARRCO** dispose d'un axe pour « Soutenir le déploiement d'un habitat plus inclusif, participatif et solidaire » qui permet de financer de 33 à 50% du coût total de l'opération selon son montant, alors que la **CARSAT** propose des prêts à taux zéro sur 10 ou 20 ans couvrant jusqu'à 50% du coût prévisionnel du projet ainsi que le financement à 50% du prix des équipements et du mobilier des espaces communs seniors avec un plafond. Pour chacun de ces dispositifs, les dépenses subventionnables sont uniquement celles relatives aux espaces seniors créés ou rénovés.

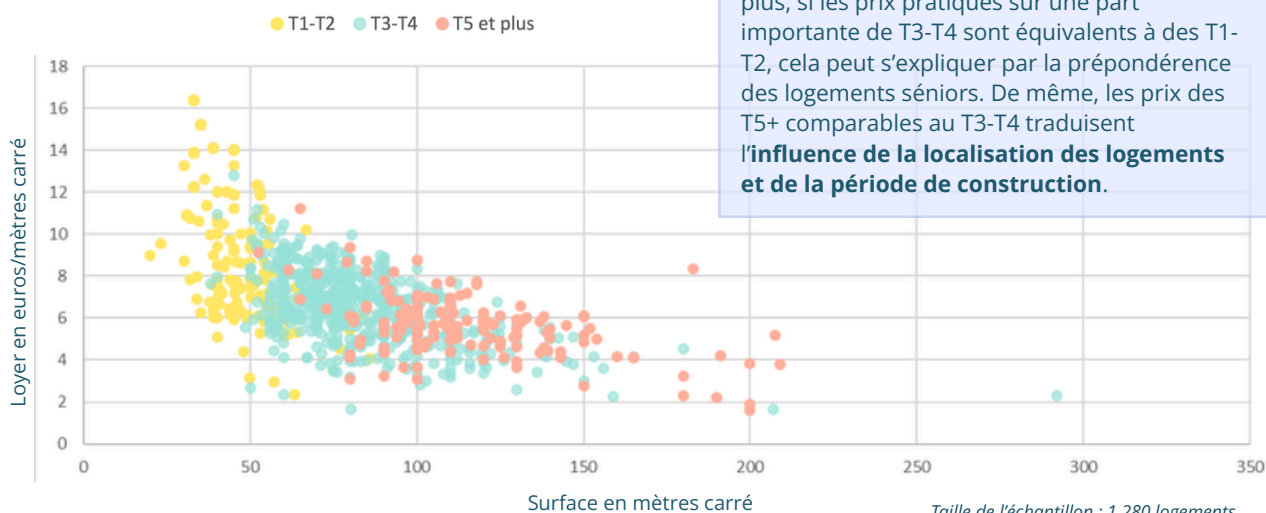
Face au renchérissement du coût des matériaux et donc des projets et à la baisse des subventions délivrées par les financeurs publics habituels, **le soutien des caisses de retraite permet de conforter la faisabilité économique des opérations de logements seniors portés par les collectivités** et d'en garantir l'adaptation aux besoins de publics âgés grâce à l'appui d'ergonomes travaillant en lien direct avec les équipes de maîtrise d'œuvre

NIVEAUX DE LOYER



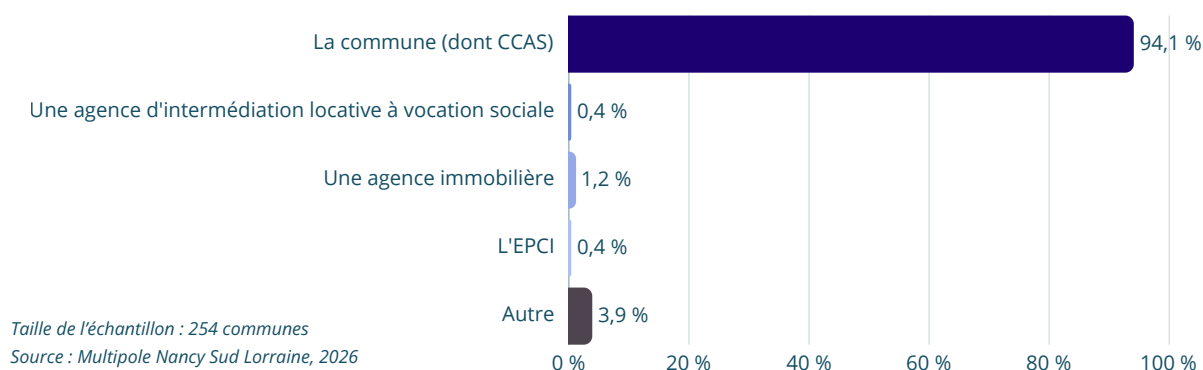
Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026

EFFET DES SURFACES SUR LES LOYERS



Taille de l'échantillon : 1 280 logements
Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026

QUI GÈRE LES LOGEMENTS COMMUNAUX ?



254 communes ont indiqué la manière dont sont gérés leurs logements communaux. **Il apparaît que l'immense majorité d'entre eux est gérée en régie par les équipes municipales** (94,1% des communes). On dénombre cependant **quelques cas de communes ayant souhaité recourir à des gestionnaires extérieurs** qui prennent en charge tout ou partie de la gestion locative : à **Mattexy** (CC Meurthe, Mortagne, Moselle), par exemple, le prestataire est uniquement chargé de la phase de recrutement des nouveaux locataires (publication des annonces, évaluation des dossiers des candidats à la location) permettant ainsi à la commune de rester à distance de la situation financière personnelle de ses futurs habitants. L'encaissement des loyers et l'entretien du quotidien (petits travaux) sont ensuite assurés par la commune.

POURQUOI LA GESTION EN RÉGIE ?



Les élus interrogés affirment préférer la gestion des logements communaux en régie car elle leur permet de **vérifier la "qualité" des dossiers des locataires** et de **s'assurer du bon "état des logements"**, grâce à **une proximité qui permet une bonne réactivité** pour la réalisation de petits travaux par exemple.



La gestion locative en régie a également l'avantage du coût : le recours à un prestataire extérieur implique de lui reverser une partie des loyers pour rétribuer son service, environ 6-7% selon les cas et les contrats. Certaines communes, les plus petites en particulier, préfèrent éviter une telle dépense et **conserver l'ensemble des recettes liées aux logements communaux**.

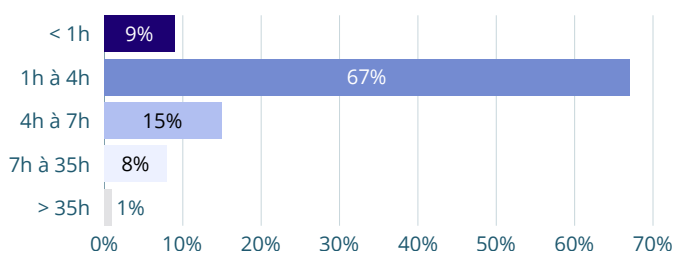


Néanmoins, cet avis n'est pas partagé par toutes les communes : certains élus considèrent que **"la gestion locative n'est pas le métier des communes"** et qu'elle constitue une charge trop importante, chronophage, qui **justifie que soient étudiées des alternatives à la régie**.

LE TEMPS DÉDIÉ À LA GESTION LOCATIVE

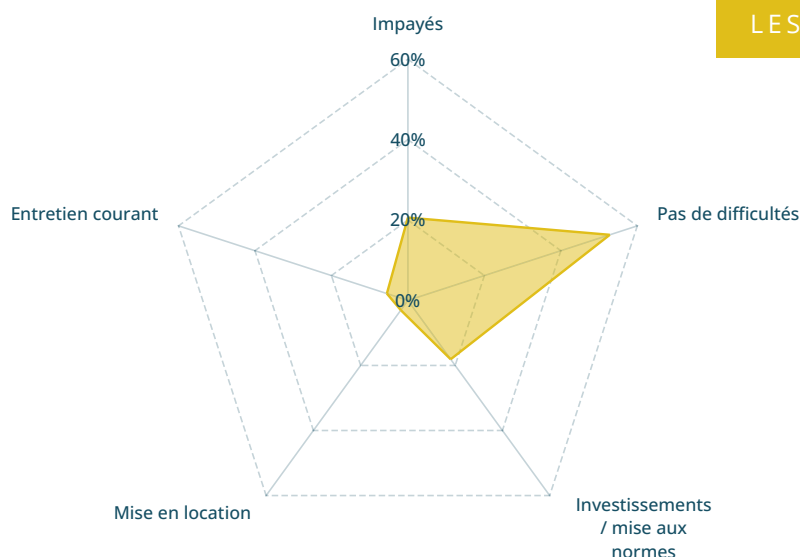
Si les communes ont confié leur **difficulté à estimer le temps consacré à la gestion locative**, celles ayant répondu à la question et rencontrées évaluent généralement cette **charge de travail à moins d'une journée par mois**.

Effectivement, **la gestion administrative est souvent jugée relativement peu chronophage** en dehors des réévaluations annuelles des loyers. En revanche, **le temps des agents techniques dédié aux logements n'est souvent pas mesuré**.



Temps dédié par les commune à la gestion des logements communaux par mois

Taille de l'échantillon : 100 communes
Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026



Problèmes rencontrés par les commune dans la gestion des logements communaux

Taille de l'échantillon : 199 communes
Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026

LES PROBLÈMES RENCONTRÉS

Pour plus de la moitié des communes, la gestion de leurs logements ne représente pas de **difficultés particulières**. Malgré cela, 20% des communes répondantes ont indiqué des **problématiques d'impayés**.

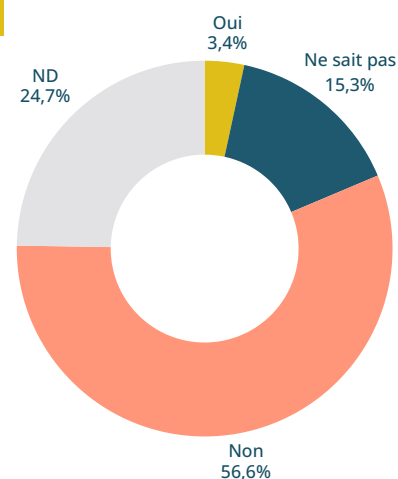
De plus, **investir dans son parc de logements pour le mettre aux normes** (de performance énergétique, d'accessibilité, etc.) **représente un défi complexe**, particulièrement pour des raisons budgétaires, mais également techniques et administratives.

VERS D'AUTRES FORMES DE GESTION LOCATIVE ?

La majorité des maires ayant répondu à l'enquête se dit **satisfaite de son mode actuel de gestion locative** et ne souhaite pas en changer.

Question adressée aux communes : Seriez-vous intéressé par un autre mode de gestion locative ?

Taille de l'échantillon : 295 communes
Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026



Jean-Luc Fontaine

Maire de Xeulley (CC Moselle et Madon)



Quel mode de gestion locative avez-vous choisi pour vos logements communaux et pourquoi ? Quels en sont les avantages et les inconvénients ?

La gestion des logements de la résidence du Lion d'Or est externalisée auprès de l'agence immobilière à vocation sociale "Habitat et Humanisme". Le principe retenu a pour avantage de libérer les services administratifs et techniques d'une charge de travail supplémentaire (encaissement des loyers et charges locatives, travaux d'entretien et refacturation), il permet en outre de conserver une barrière entre les services municipaux et les locataires évitant ainsi tout abus de sollicitation. Le principal inconvénient est le coût, en effet Habitat et Humanisme facture à la commune 7% des loyers encaissés en frais de gestion.

Seriez-vous intéressé par une offre de gestion locative des logements communaux mutualisée avec d'autres collectivités de votre territoire ? Pourquoi ?

Le choix du gestionnaire relativement récent et nous donnant pleine satisfaction, nous ne souhaitons pas pour l'instant nous inscrire dans cette démarche.

Denis Vallance

Maire d'Allamps (CC Pays de Colombey et du Sud Toulinois)

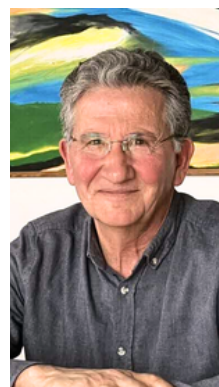
Quel mode de gestion locative avez-vous choisi pour vos logements communaux ? Quels en sont les avantages et les inconvénients ?

Nos logements communaux sont gérés en direct par la commune, sur le plan administratif comme technique. Leur entretien est assuré au quotidien par un employé communal et ponctuellement par de petites entreprises qui réalisent des travaux. Nous avons fait ce choix car aucune structure publique, dont c'est le métier, n'est aujourd'hui prête à intervenir dans notre village.

La gestion locative en régie est avantageuse car elle présente un coût réduit et elle permet une bonne réactivité. Cependant, ce n'est pas le métier d'une petite commune comme la nôtre. Nous ne disposons pas aujourd'hui d'un vrai diagnostic de notre parc qui nous permettrait d'avoir une vision de long terme pour sa gestion.

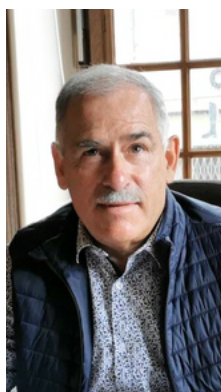
Seriez-vous intéressé par une gestion locative mutualisée avec d'autres collectivités du territoire ?

Oui, nous sommes favorables à une offre de gestion locative mutualisée avec les communes du secteur, voire au-delà, à l'échelle de la Multipole, qui puisse aller jusqu'à la reprise en main complète des biens. Les communes pourraient alors se concentrer sur la gestion de leurs équipements publics.



Bernard Muller

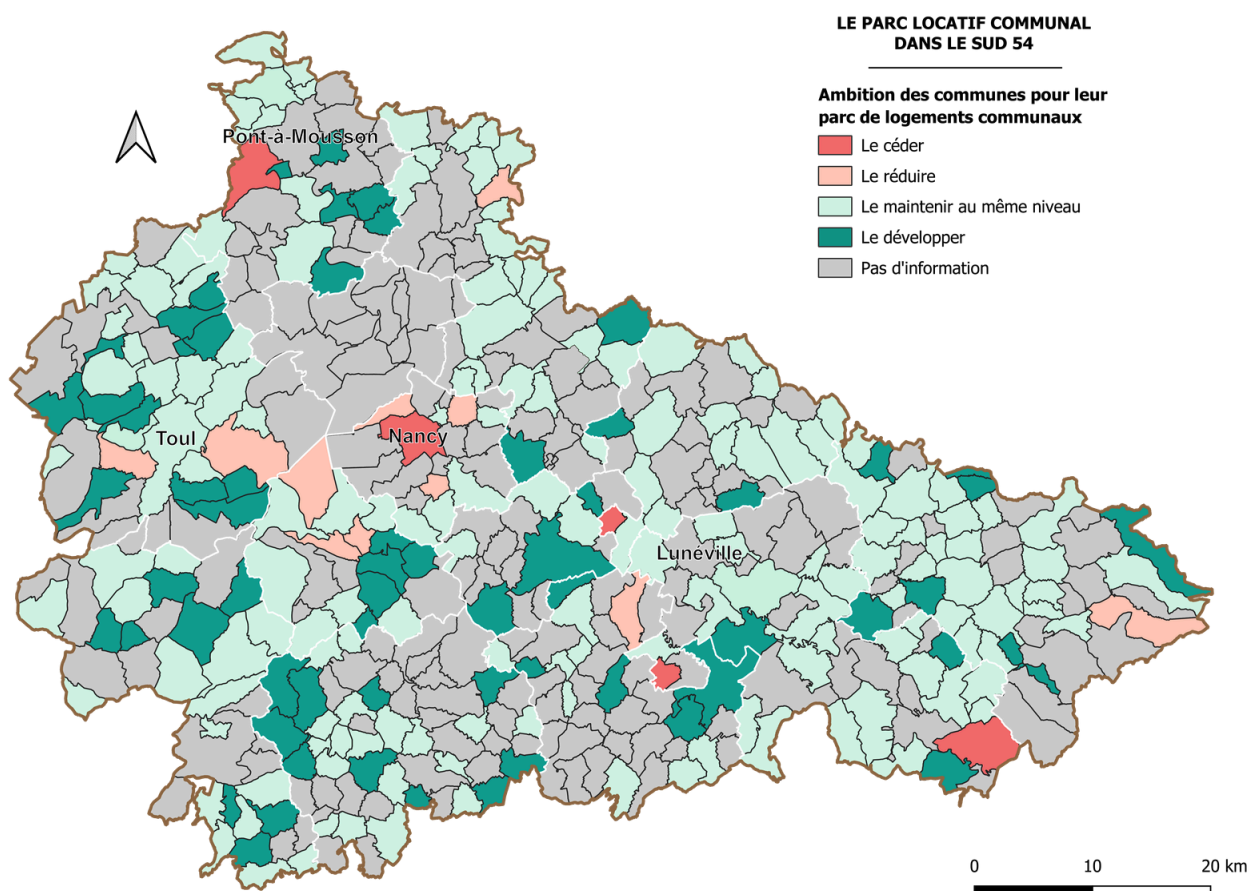
Maire de Badonviller (CC Vezouze-en-Piémont)



Quel mode de gestion locative avez-vous choisi pour vos logements communaux et pourquoi ? Seriez-vous intéressé par une gestion locative mutualisée avec d'autres collectivités du territoire ?

Nous avons toujours assuré la gestion locative des logements communaux en régie. Un adjoint est désigné pour assurer l'étude des dossiers de demande de location, au travers d'une commission dédiée, ainsi que les états des lieux d'entrée et de sortie des locataires.

Une offre de gestion mutualisée locative ne me paraît pour l'instant pas opportune, la gestion municipale nous permettant d'être en contact direct avec les locataires, avec la possibilité de réagir très rapidement lors d'éventuels problèmes.



RÉPARTITION
DES COMMUNES SELON
LA GRILLE DE DENSITÉ
DE L'INSEE

AMBITIONS DES COMMUNES VIS-À-VIS DE LEUR PARC DE LOGEMENTS COMMUNAUX

	DÉVELOPPER LE PARC	MAINTENIR LE PARC	RÉDUIRE LE PARC	CÉDER LE PARC EN TOTALITÉ
Rural non périurbain	13%	84%	2%	2%
Rural périurbain	33%	64%	2%	1%
Urbain intermédiaire	22%	56%	19%	4%
Urbain dense	0%	25%	50%	25%
Ensemble des communes	26%	67%	5%	2%

Taille de l'échantillon : 243 communes

Source : Multipole Nancy Sud Lorraine, 2026

La majorité des communes souhaite maintenir son parc de logements communaux dans sa forme actuelle, c'est-à-dire sans le développer, le réduire ou le céder en totalité. Plusieurs raisons sont évoquées par les maires justifiant de cette ambition : c'est une "recette constante" pour le budget communal, intéressante à conserver. Qui plus est, les communes n'ont pas nécessairement d'autres "opportunités", 'd'autres locaux' pour développer l'offre ou bien considèrent que c'est une "charge trop importante pour une petite commune" qui ne devraient pas avoir "vocation de bailleur". Le manque de moyens financiers est ainsi mis en avant à plusieurs reprises.

Les maires qui envisagent malgré tout de **développer leur parc** évoquent de leur côté une volonté de “ramener de la population”, d’“accueillir de nouveaux habitants autres que des propriétaires”, notamment pour “maintenir les écoles”. Ils mentionnent également le “manque de logements pour les anciens” et la nécessité de répondre au “besoin réel de logements de petite taille en l’absence de bailleurs publics”. La création de nouveaux logements communaux peut également être le résultat de la reprise en main par d’anciens bâtiments communaux vacants ou de “logements vétustes” privés.

Au contraire, les élus souhaitant **réduire leur parc ou même le céder en totalité** évoquent l’importance des “travaux à mener”, notamment de mise aux normes, qui représentent un “coût trop important financièrement”, notamment pour une petite commune. La vente de ce patrimoine communal peut également servir de levier au financement d’un autre projet qui a “besoin de trésorerie”.

En se référant à la grille de densité de l’INSEE, il apparaît que **2 communes sur 3 ayant pour objectif de produire de nouveaux logements communaux se situe en milieu rural périurbain** et plus d’1 sur 5 en milieu urbain intermédiaire. Ce qui peut notamment s’expliquer par une demande réelle pour ces communes, avec peu de difficultés à louer ceux déjà sur le marché, alors que les opérateurs traditionnels de la production de logements peine à s’intéresser à ces territoires. Un constat également valable pour une partie des communes situées en territoire rural non périurbain ayant formulé la même volonté.

L’ENJEU DE LA MISE AUX NORMES DES LOGEMENTS COMMUNAUX

Sur les 162 logements communaux classés en E,F ou G, 129 sont actuellement occupés. Or, **la loi dite “Climat et Résilience” promulguée en 2021 fixe un calendrier d’exclusion progressive des logements énergivores du marché locatif**. Ainsi, sont et seront considérés comme non décents les logements classés de la manière suivante (en France métropolitaine, article 160) : G depuis 2025 - F à partir de 2028 - E en 2034.

L’enjeu de la mise aux normes des logements communaux, d’un point de vue énergétique en particulier, sera sans aucun doute central dans les années à venir. Les travaux nécessaires pour y parvenir constitueront une charge financière non négligeable pour les petites communes ou celles disposant d’un parc de logements communaux très important.

A ce jour, en ne comptant que les logements dont nous connaissons l’étiquette énergétique, **faute de travaux, c’est 10% du parc communal qui pourrait disparaître du marché locatif** alors même qu’il permet de répondre à un besoin croissant en logements de petite taille du fait du desserrement des ménages.

Alors que l’application de la loi pourrait s’avérer déjà plus complexe sur le terrain, **de récentes propositions en faveur d’un assouplissement de la règle relancent le débat** : comment faire pour ne pas se priver d’un tel gisement de logements locatifs, sans renier les enjeux de confort climatique et de consommations énergétiques pour les ménages, ainsi que l’empreinte écologique des bâtiments ?

QUELLE(S) MUTUALISATION(S) DANS LA GESTION DES LOGEMENTS ?

Lors des entretiens, **quelques communes ont évoqué des compétences internes leur permettant d’entretenir en partie leurs logements, grâce à leurs services techniques**. Ce qui permet par exemple à la Ville de **Neuves-Maisons** de réaliser l’entretien régulier des chaudières, sans solliciter de prestataire extérieur. Selon cette collectivité, **une mutualisation pourrait être envisageable, afin de faire bénéficier les communes voisines à l’échelle intercommunale de cette compétence**, permettant de s’assurer du bon état des équipements pour un coût raisonnable.

Plus généralement, **la question d’une possible mutualisation de tout ou partie de la gestion locative des logements communaux mérite d’être débattue**. Cela permettrait aux communes, notamment les plus petites, d’être déchargées d’une charge de travail non négligeable et qu’elles ne devraient pas avoir à assumer seules dans la mesure où ça n’est pas leur métier.

Les périmètres géographique et fonctionnel d’une telle mutualisation restent à définir, en lien avec les besoins des communes et de manière à la rendre attractive pour des élus ne souhaitant pas perdre une part trop importante des revenus locatifs pour la financer.

Cliquez pour accéder à notre chaîne YouTube



Pour aller plus loin

L'exemple de

MATTEXEY



En 2018, la commune de Mattexey (CC Meurthe, Mortagne, Moselle) a fait l'**acquisition de 3 bâtiments dégradés situés à l'intérieur de son enveloppe urbaine, dans l'objectif de les réhabiliter et d'y créer des logements communaux**. Deux d'entre eux ont d'ores et déjà fait l'objet d'un projet terminé.



Rémi Vuillaume
Maire de Mattexey

Rémi Vuillaume, le Maire de Mattexey a accepté de **témoigner de la démarche multi-site menée avec le conseil municipal**, à travers **une courte vidéo** retraçant ses différentes étapes, depuis l'acquisition des biens jusqu'à la gestion locative des nouveaux logements communaux créés.

Une ferme réhabilitée

en **deux logements mitoyens indépendants**

1



2

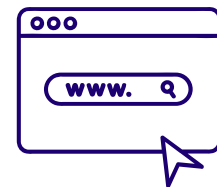


Une ferme transformée en **maison familiale**

Perspectives : quel partage de la donnée sur le logement communal ?

La Multipole Nancy Sud Lorraine est parvenue à rassembler **les informations de 1623 logements communaux répartis sur 295 communes**. Les données récoltées sont variées et **riches d'enseignement** pour les partenaires de l'ingénierie territoriale en capacité de proposer un appui en ingénierie aux communes, notamment en matière de mise aux normes, réhabilitation ou financement.

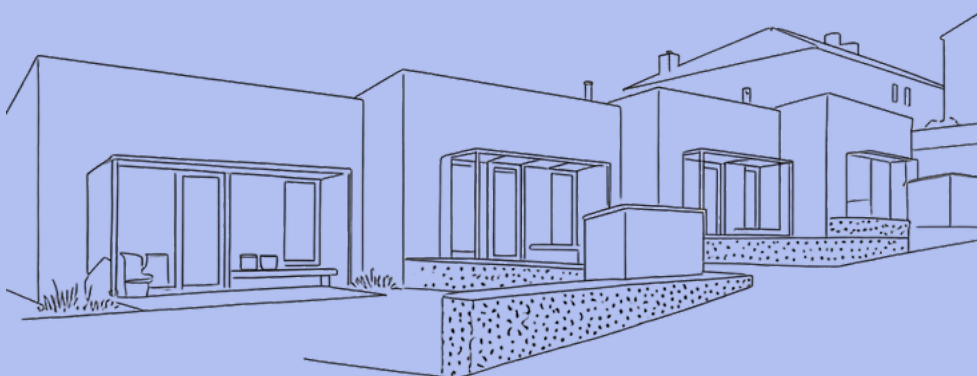
Avec l'autorisation des communes ayant participé à l'enquête, il pourrait ainsi être intéressant de **constituer une base de données partagée à travers une plateforme dédiée** qui cartographie le parc de logements communaux Sud Meurthe-et-Mosellan, de manière à nourrir des stratégies territoriales pour mieux l'accompagner, voire le développer.





102-103

Les chiffres clés par intercommunalité



Moselle et Madon

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

19 communes



SUPERFICIE 188,90 km²

POPULATION 28 192 habitants

DENSITÉ 149 habitants / km²

INSEE RP2022

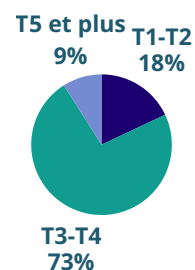
LE PARC LOCATIF COMMUNAL

78 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 17 COMMUNES



80m²
SURFACE MOYENNE

SOIT
3 logements
POUR 1000 HAB.



LOYERS



6,5€/m²
LOYER MOYEN

6,3€/m²
LOYER MÉDIAN

L'OCCUPATION DU PARC

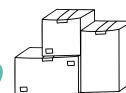
93,5% DES LOGEMENTS
SONT OCCUPÉS

100% DE LA VACANCE EST
DUE À UN BESOIN
DE TRAVAUX



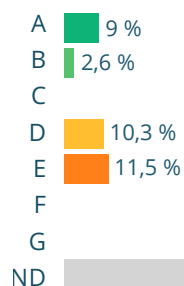
PAR
54,2%
personnes seules

38,9%
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS MOINS DE 4 ANS



L'ÉTAT DU PARC

DPE



Des travaux
envisagés pour
32,1%
DES LOGEMENTS COMMUNAUX

LA GESTION LOCATIVE



GESTION
LOCATIVE
EN RÉGIE
80%

54,5%
DES ÉLUS DISENT NE PAS
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE

41,7%
NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION

Pays de Colombey et du Sud Toullois

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

38 communes



SUPERFICIE 371,80 km²

POPULATION 11 235 habitants

DENSITÉ 30 habitants / km²

INSEE RP2022

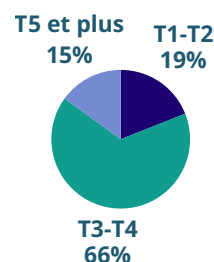
LE PARC LOCATIF COMMUNAL

106 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 27 COMMUNES

SOIT
13 logements
POUR 1000 HAB.



82m²
SURFACE MOYENNE



LOYERS



6,7€/m²
LOYER MOYEN

6,1€/m²
LOYER MÉDIAN

L'OCCUPATION DU PARC

92,4% DES LOGEMENTS
SONT **OCCUPÉS**

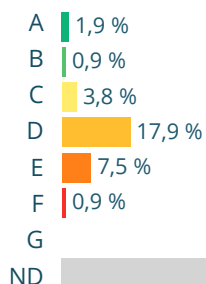
25% DE LA VACANCE EST
DUE À UN BESOIN
DE TRAVAUX

PAR
59,6%
personnes seules

46,8%
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS **MOINS DE 4 ANS**

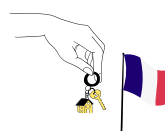
L'ÉTAT DU PARC

DPE



*Des travaux
envisagés pour*
16%
DES LOGEMENTS COMMUNAUX

LA GESTION LOCATIVE



**GESTION
LOCATIVE
EN RÉGIE
100%**

68,4%
DES ÉLUS DISENT **NE PAS
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE**

72,7%
**NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION**

Pays du Saintois

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

55 communes



SUPERFICIE 348,30 km²

POPULATION 14 229 habitants

DENSITÉ 41 habitants / km²

INSEE RP2022

LE PARC LOCATIF COMMUNAL

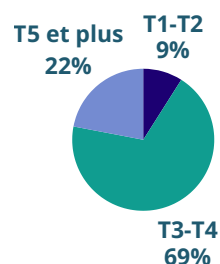
88 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 35 COMMUNES



85m²

SURFACE MOYENNE

SOIT
9,7 logements
POUR 1000 HAB.



LOYERS



6,7€/m²
LOYER MOYEN

6,9€/m²
LOYER MÉDIAN

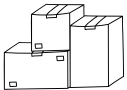
L'OCCUPATION DU PARC

89,5% DES LOGEMENTS
SONT OCCUPÉS

66,7% DE LA VACANCE EST
DUE À UN BESOIN
DE TRAVAUX

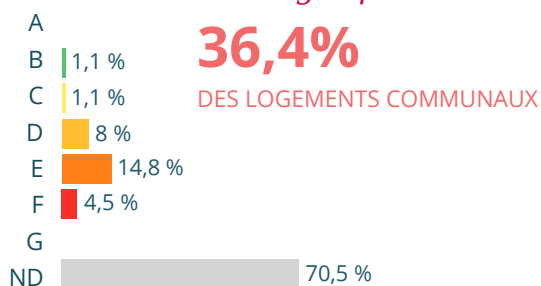


PAR
45,9% 
personnes seules

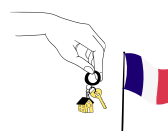
48,4% 
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS MOINS DE 4 ANS

L'ÉTAT DU PARC

DPE



LA GESTION LOCATIVE



GESTION
LOCATIVE
EN RÉGIE

96,8%

41,2%

DES ÉLUS DISENT NE PAS
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE

66,7%

NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION

Terres toulaises

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

41 communes



SUPERFICIE 467,60 km²

POPULATION 44 293 habitants

DENSITÉ 95 habitants / km²

INSEE RP2022

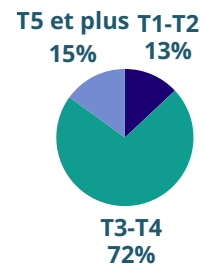
LE PARC LOCATIF COMMUNAL

114 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 37 COMMUNES

SOIT
2,7 logements
POUR 1000 HAB.



82m²
SURFACE MOYENNE



LOYERS



7,2€/m²
LOYER MOYEN

7,1€/m²
LOYER MÉDIAN

L'OCCUPATION DU PARC



85,9% DES LOGEMENTS
SONT OCCUPÉS



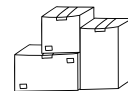
50% DE LA VACANCE EST
DUE À UN BESOIN
DE TRAVAUX



PAR
52,5%
personnes seules

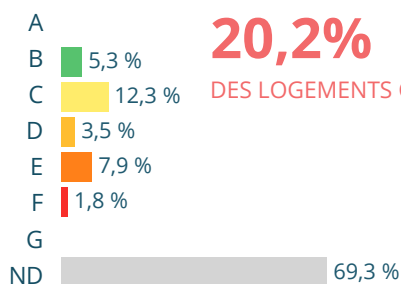


50%
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS MOINS DE 4 ANS



L'ÉTAT DU PARC

DPE



Des travaux
envisagés pour
20,2%
DES LOGEMENTS COMMUNAUX

LA GESTION LOCATIVE



GESTION
LOCATIVE
EN RÉGIE
96,6%

54,2%
DES ÉLUS DISENT NE PAS
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE

78,6%
NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION

Bassin de Pont-à-Mousson

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

31 communes



SUPERFICIE 266,20 km²

POPULATION 40 203 habitants

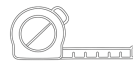
DENSITÉ 151 habitants / km²

INSEE RP2022

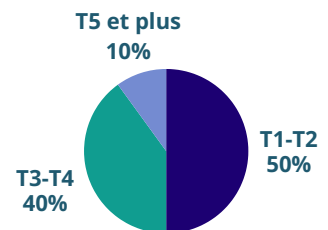
LE PARC LOCATIF COMMUNAL

196 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 19 COMMUNES

SOIT
9,1 logements
POUR 1000 HAB.



65m²
SURFACE MOYENNE



LOYERS



8,9€/m²
LOYER MOYEN

9,7€/m²
LOYER MÉDIAN

L'OCCUPATION DU PARC



87,7% DES LOGEMENTS
SONT **OCCUPÉS**



20,8% DE LA VACANCE EST
DUE À UN **BESOIN**
DE TRAVAUX

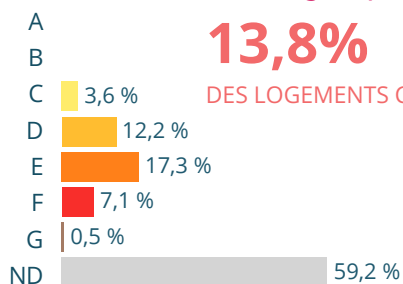


PAR
50,8%
personnes seules

41,1%
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS **MOINS DE 4 ANS**

L'ÉTAT DU PARC

DPE

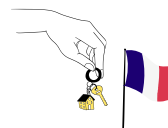


*Des travaux
envisagés pour*

13,8%

DES LOGEMENTS COMMUNAUX

LA GESTION LOCATIVE



**GESTION
LOCATIVE
EN RÉGIE
100%**

41,7%

DES ÉLUS DISENT **NE PAS**
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE

76,9%
NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION

Seille et Grand Couronné

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

42 communes



SUPERFICIE 345,10 km²

POPULATION 18 955 habitants

DENSITÉ 55 habitants / km²

INSEE RP2022

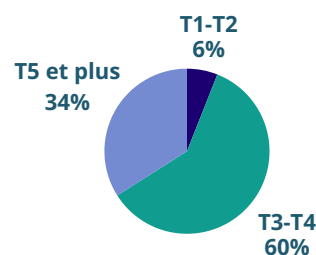
LE PARC LOCATIF COMMUNAL

68 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 30 COMMUNES

SOIT
5,4 logements
POUR 1000 HAB.



92m²
SURFACE MOYENNE



LOYERS



6,8€/m²
LOYER MOYEN

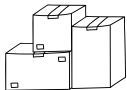
6,9€/m²
LOYER MÉDIAN

L'OCCUPATION DU PARC

90,9% DES LOGEMENTS
SONT OCCUPÉS

50% DE LA VACANCE EST
DUE À UN BESOIN
DE TRAVAUX

PAR
41,7% 
personnes seules

54,4% 
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS MOINS DE 4 ANS

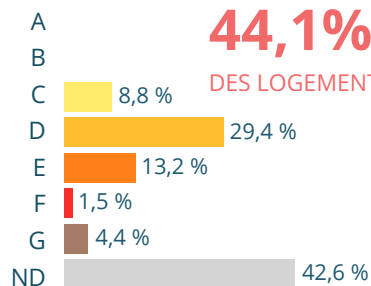
L'ÉTAT DU PARC

DPE

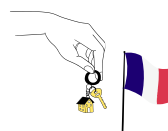
Des travaux
envisagés pour

44,1%

DES LOGEMENTS COMMUNAUX



LA GESTION LOCATIVE



GESTION
LOCATIVE
EN RÉGIE

85,2%

68,4%

DES ÉLUS DISENT NE PAS
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE

66,7%

NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION

Grand Nancy

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

20 communes



SUPERFICIE 142,30 km²

POPULATION 258 208 habitants

DENSITÉ 1 815 habitants / km²

INSEE RP2022

LE PARC LOCATIF COMMUNAL

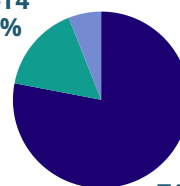
420 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 11 COMMUNES

SOIT
2,6 logements
POUR 1000 HAB.



48m²
SURFACE MOYENNE

T3-T4
16%



T1-T2
78%

LOYERS



13,9€/m²
LOYER MOYEN

15,3€/m²
LOYER MÉDIAN

L'OCCUPATION DU PARC



90,7% DES LOGEMENTS
SONT **OCCUPÉS**

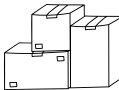


5,1% DE LA VACANCE EST
DUE À UN **BESOIN**
DE TRAVAUX



PAR

34,2% 
personnes seules

45,8% 
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS **MOINS DE 4 ANS**

L'ÉTAT DU PARC

DPE

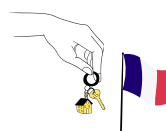
A
B
C 1,9 %
D 0,5 %
E 0,2 %
F 0,5 %
G
ND 96,9 %

*Des travaux
envisagés pour*

1,2%

DES LOGEMENTS COMMUNAUX

LA GESTION LOCATIVE



**GESTION
LOCATIVE
EN RÉGIE**

81,8%

37,5%

DES ÉLUS DISENT **NE PAS**
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE

50%

NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION

Meurthe, Mortagne, Moselle

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

37 communes

TAUX DE RÉPONSE
54%

SUPERFICIE 270,60 km²

POPULATION 16 456 habitants

DENSITÉ 61 habitants / km²

INSEE RP2022

LE PARC LOCATIF COMMUNAL

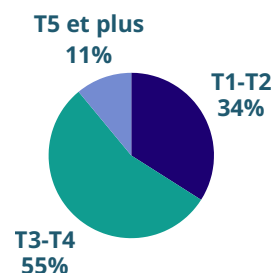
108 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 20 COMMUNES

SOIT
13,5 logements
POUR 1000 HAB.



76m²

SURFACE MOYENNE



LOYERS



6€/m²
LOYER MOYEN

5,8€/m²
LOYER MÉDIAN

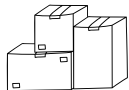
L'OCCUPATION DU PARC

89,5% DES LOGEMENTS SONT OCCUPÉS

36,4% DE LA VACANCE EST DUE À UN BESOIN DE TRAVAUX

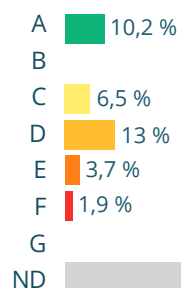


PAR
67% 
personnes seules

45,7% 
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS MOINS DE 4 ANS

L'ÉTAT DU PARC

DPE

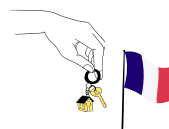


Des travaux envisagés pour

11,1%

DES LOGEMENTS COMMUNAUX

LA GESTION LOCATIVE



GESTION
LOCATIVE
EN RÉGIE
93,8%

30,8%

DES ÉLUS DISENT NE PAS
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE

76,9%
NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION

Pays du Sânon

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

28 communes



SUPERFICIE 247 km²

POPULATION 5 795 habitants

DENSITÉ 23 habitants / km²

INSEE RP2022

LE PARC LOCATIF COMMUNAL

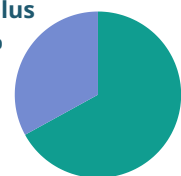
27 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 19 COMMUNES

SOIT
7,6 logements
POUR 1000 HAB.



91 m²
SURFACE MOYENNE

T5 et plus
33%



T3-T4
67%

LOYERS



6,5€/m²
LOYER MOYEN

6,1€/m²
LOYER MÉDIAN

L'OCCUPATION DU PARC

96,3% DES LOGEMENTS
SONT OCCUPÉS

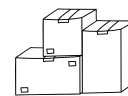
100% DE LA VACANCE EST
DUE À UN BESOIN
DE TRAVAUX



PAR
57,7%
personnes seules

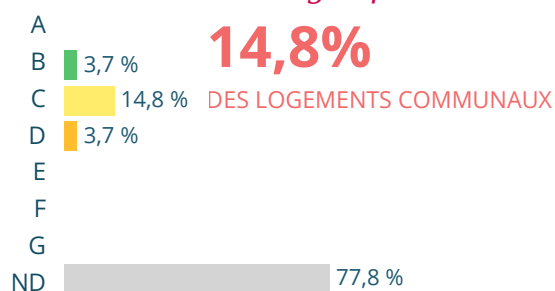


44%
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS MOINS DE 4 ANS

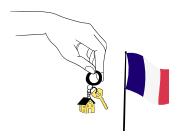


L'ÉTAT DU PARC

DPE



LA GESTION LOCATIVE



GESTION
LOCATIVE
EN RÉGIE

93,8%

66,7%
DES ÉLUS DISENT NE PAS
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE

78,6%
NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION

Territoire de Lunéville à Baccarat

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

43 communes



SUPERFICIE 452,10 km²

POPULATION 40 609 habitants

DENSITÉ 90 habitants / km²

INSEE RP2022

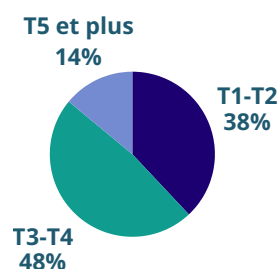
LE PARC LOCATIF COMMUNAL

136 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 30 COMMUNES

SOIT
10,3 logements
POUR 1000 HAB.



77m²
SURFACE MOYENNE



LOYERS



8,3€/m²
LOYER MOYEN

6,3€/m²
LOYER MÉDIAN

L'OCCUPATION DU PARC

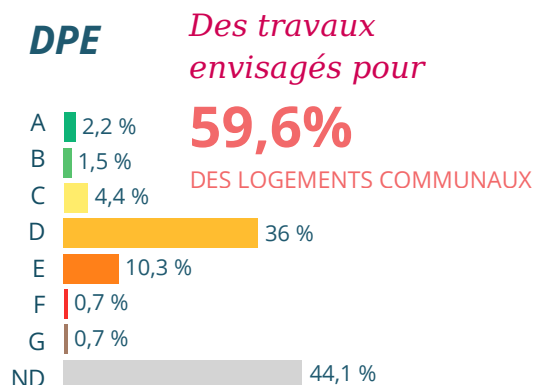


PAR
59,5%
personnes seules

37,6%
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS MOINS DE 4 ANS

L'ÉTAT DU PARC

DPE



LA GESTION LOCATIVE



GESTION LOCATIVE EN RÉGIE
100%

52%
DES ÉLUS DISENT NE PAS
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE

84%
NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION

Vezouze en Piémont

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

51 communes

SUPERFICIE 445 km²

POPULATION 11 483 habitants

DENSITÉ 26 habitants / km²



INSEE RP2022

LE PARC LOCATIF COMMUNAL

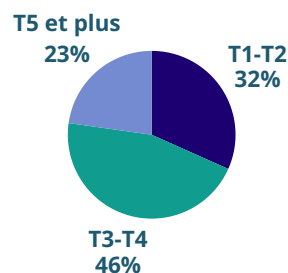
147 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 38 COMMUNES

SOIT
16,6 logements
POUR 1000 HAB.



76m²

SURFACE MOYENNE



LOYERS



5,4€/m²
LOYER MOYEN

5,5€/m²
LOYER MÉDIAN

L'OCCUPATION DU PARC



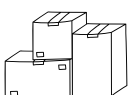
90,5% DES LOGEMENTS SONT OCCUPÉS



71,4% DE LA VACANCE EST DUE À UN BESOIN DE TRAVAUX

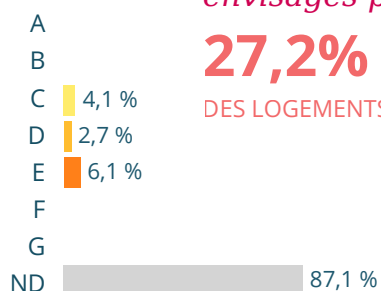


PAR
41,8% 
personnes seules

41,4% 
DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ
DEPUIS MOINS DE 4 ANS

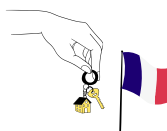
L'ÉTAT DU PARC

DPE



Des travaux envisagés pour
27,2%
DES LOGEMENTS COMMUNAUX

LA GESTION LOCATIVE



GESTION LOCATIVE EN RÉGIE
100%

57,7%
DES ÉLUS DISENT NE PAS
RENCONTRER DE PROBLÈME
DANS LA GESTION LOCATIVE

96,7%
NE SOUHAITENT PAS
CHANGER DE MODE
DE GESTION

Pays du Sel et du Vermois

LES CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE ÉTUDIÉ

16 communes



SUPERFICIE 137,60 km²

POPULATION 28 698 habitants

DENSITÉ 209 habitants / km²

INSEE RP2022

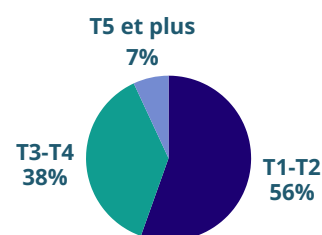
LE PARC LOCATIF COMMUNAL

135 LOGEMENTS COMMUNAUX
RECENSÉS DANS 12 COMMUNES

SOIT
6,6 logements
POUR 1000 HAB.



55m²
SURFACE MOYENNE



LOYERS



6,9€/m²
LOYER MOYEN

6,9€/m²
LOYER MÉDIAN

L'OCCUPATION DU PARC

91% DES LOGEMENTS SONT OCCUPÉS

25% DE LA VACANCE EST DUE À UN BESOIN DE TRAVAUX

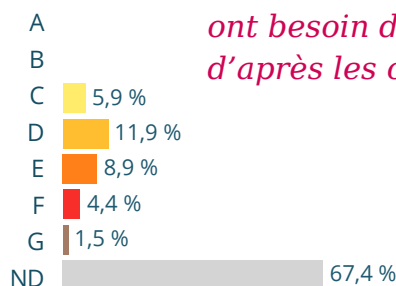
PAR
51,9% personnes seules

52,2 % DE LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ DEPUIS MOINS DE 4 ANS

L'ÉTAT DU PARC

DPE

11,1%
DES LOGEMENTS COMMUNAUX ont besoin de travaux d'après les communes



LA GESTION LOCATIVE



GESTION LOCATIVE EN RÉGIE
71,4%

83,3%
DES ÉLUS DISENT NE PAS RENCONTRER DE PROBLÈME DANS LA GESTION LOCATIVE

83,3%
NE SOUHAITENT PAS CHANGER DE MODE DE GESTION

Rédaction : Multipole Nancy Sud Lorraine
Conception graphique : Multipole Nancy Sud Lorraine
Impression : Métropole du Grand Nancy

Juin 2026





Syndicat mixte de la Multipole Nancy Sud Lorraine

9 rue Gustave Simon 54000 NANCY

Tél. 03 83 27 91 89

contact@nancysudlorraine.fr

[www. nancysudlorraine.fr](http://www.nancysudlorraine.fr)