

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU
BASSIN DE POMPEY

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme d'actions



06 janvier 2005

20, boulevard
de Sébastopol
75004 PARIS
☎ 01.42.72.63.13
☎ 01.42.72.09.85
✉ gtaieb@teaser.fr



Développement
local et habitat



Introduction

Le programme d'actions constitue le volet de mise en œuvre opérationnelle de la politique locale de l'habitat. Il doit permettre d'apporter des réponses à l'ensemble des besoins identifiés, dans un principe de complémentarité des actions entre elles.

Les actions proposées pour atteindre les objectifs de développement retenus par les élus de la CCBP se déclinent en 9 actions, regroupées en 4 thèmes majeurs :

Accroître et orienter l'offre nouvelle de logements

Action 1 : s'engager sur des objectifs de production de logements et l'accueil des gens du voyage

Action 2 : soutenir la construction de logements aidés et promouvoir la qualité urbaine

Action 3 : développer une offre de logements intermédiaires pour accompagner le développement économique

Mettre en place les moyens fonciers et réglementaires de la politique de l'habitat

Action 4 : définir et mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée aux objectifs de production de logements

Action 5 : traduire clairement les objectifs du PLH dans les PLU

Améliorer et valoriser le parc existant

Action 6 : poursuivre et renforcer la politique de réhabilitation du parc privé ancien

Action 7 : assurer la qualité de l'offre locative sociale et prévenir la dévalorisation

Suivre et évaluer la politique de l'habitat

Action 8 : renforcer au sein de la CCBP les missions d'animation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat et le soutien aux communes

Action 9 : créer un outil de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat

Accroître et orienter l'offre nouvelle de logements

Action 1 : S'engager sur des objectifs de production de logements et l'accueil des gens du voyage

LE CONSTAT

Alors que la situation économique du bassin s'est améliorée, la production de logements est tombée à des niveaux très bas au cours des années 1990 et n'a pas connu de réelle reprise depuis.

Ceci a eu pour conséquences :

- une tension accrue sur les marchés immobiliers
- et la poursuite des pertes démographiques enregistrées dans les années 1980, en particulier sur les jeunes ménages.

Cette faible production a été dominée par le logement individuel en accession à la propriété. Le manque de diversité de l'offre produite ne va pas dans le sens d'un rééquilibrage démographique.

Concernant la populations spécifiques mentionnées dans la loi « Libertés et Responsabilités locales :

- Les besoins des étudiants ne se sont pas fait lors de la participation des différents acteurs à l'élaboration du PLH.

Le Bassin n'est pas pourvu d'établissement d'enseignement supérieur ni de logements gérés par le CROUS.

Il s'avère que les étudiants recherchent les agglomérations, les équipements qui s'y rattachent, et la proximité des facultés.

Cependant, si des besoins se faisaient sentir, les logements de petite taille que les bailleurs ont des difficultés à louer peuvent répondre au cas par cas à ce type de demande.

Quoi qu'il en soit, le programme d'actions du PLH prévoit des aides financières aux bailleurs qui créent des logements sociaux (action 2).

La CCBP va donc financer les logements locatifs sociaux qui entrent dans ce dispositif quelque soit le statut de l'occupant. En outre, la CCBP souhaite lancer une OPAH pour aider les propriétaires privés à réhabiliter les logements susceptibles d'accueillir les étudiants notamment lors de loyers plafonnés.

- Les besoins de logements pour les personnes handicapées et les places d'hébergement sont subventionnés dans le cadre de l'action 2.

Des indicateurs évaluant ces besoins sont intégrés dans l'observatoire logement (action 9).

Actuellement, 4 communes de la CCBP sont dotées de logements d'urgence auxquels s'ajoute le foyer Sonacotra de Pompey.

Il apparaît nécessaire d'engager une réflexion partenariale sur le devenir de cet équipement qui ne répond plus à ces objectifs initiaux.

Commune	Logements d'urgence
Champigneulles	1 (rue Philippe Martin)
Custines	1 (rue du Général Leclerc)
Frouard	1 (au dessus de la Mairie)
Liverdun	2 (rue Adam)
Pompey	Foyer Sonacotra

Le secrétariat technique, instance du PDLPD sur le bassin de Pompey a été initié depuis 1998, date de mise en œuvre du 2^{ème} PLH.

Il réunit l'Etat, le Conseil Général, les communes et les bailleurs. Il est toujours actif et le bilan de fonctionnement est satisfaisant.

LES OBJECTIFS

1. Permettre une détente des marchés immobiliers,
2. Relancer les parcours résidentiels, proposer une offre adaptée aux jeunes et aux nouveaux actifs locaux,
3. Se préparer aux négociations à venir avec l'Etat ou le Département dans le cadre de la future délégation des crédits d'aide à la pierre.

LE CONTENU DE L'ACTION

Il s'agit de s'engager sur des objectifs de production globaux à spatialiser. On s'appuiera sur les autres actions pour les réaliser.

Quantitativement : en fonction du scénario choisi

Le choix d'un scénario de croissance plus soutenu (+0,41%/an) correspondant à 240 logements par an pour la période 2004-2010.

Qualitativement : en cherchant à mieux répondre à la diversité des besoins

En se fixant une part minimum de logements sociaux : 28% de la production, soit 66 logements par an ;

Production annuelle	Type	Nombre	%
Logements aidés	PLA-I	6	3%
	PLUS	40	17%
	PLS	20	8%
Marché privé	Locatif à coût maîtrisé	37	15%
	Accession à prix maîtrisé	37	15%
	Libre	100	42%
Total		240	100%

Spatialement : pour adapter le programme aux différentes communes

On peut définir une programmation par commune ou par groupe de communes, en tenant compte des contraintes qui leurs sont propres, afin de clarifier pour chacune les objectifs de production.

En matière de développement de l'offre sociale, le tableau ci-dessous constitue une proposition de répartition de l'effort de production de l'offre nouvelle en fonction des obligations légales et du caractère plus ou moins urbain des communes.

Groupes	Communes	Ratios objectifs de construction de logements sociaux/habitants	Objectifs annuels par commune	Objectifs annuels par groupe de communes	Objectifs sur 6 ans
Communes "SRU"	Bouxières-aux-Dames	2,2/1 000 habitants	14		84
	Liverdun	2,2/1 000 habitants	9		54
Communes urbaines	Champigneulle, Frouard, Pompey	1,6/1 000 habitants		30	180
Autres communes	Custines, Faulx, Lay-Saint-Christophe, Malleloy, Marbache, Montenois, Saizerais	1,2/1 000 habitants		13	79
TOTAL	Communauté de Communes	1,6/1 000 habitants	66		398

Gens du voyage :

- *Aire d'accueil*

Conformément aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage, une aire d'accueil (10 places) devra être affectée au sein de la Communauté de commune aux voyageurs itinérants pour des séjours de courte et de moyenne durées. Elle sera localisée dans une zone à vocation d'habitat, c'est-à-dire au sein ou à proximité de zones urbaines, afin de permettre un accès aux différents services urbains.

- *Aire de grand passage*

Le schéma départemental prévoit la réalisation de trois aires de grand passage (de 100 à 150 places) sur l'unité urbaine du Grand Nancy. 2 aires doivent être réalisées hors du territoire de la CUGN.

Une aire de grand passage sera envisagée sur l'aire urbaine dans sa partie Nord et une dans sa partie Sud.

Les réflexions menées par la CCBP orientent le choix vers une aire tournante dans le cadre d'une localisation sur le sillon Mosellan compte tenu des contraintes (géographiques et techniques) et des logiques de déplacement.

Une démarche de recherche s'engage avec le Conseil de Pays du Val de Lorraine.

Accroître et orienter l'offre nouvelle de logements

Action 2 : soutenir la construction de logements aidés et promouvoir la qualité urbaine

LE CONSTAT

Un parc locatif social peu présent, « daté » et inégalement réparti sur la CCBP :
Le parc locatif de la Communauté est peu représenté (28 % dans le Bassin de Pompey contre 44 % dans l'ensemble de l'aire urbaine de Nancy) et notamment le parc locatif social, seulement 14 % du parc des résidences principales en 1999. Il s'est peu développé depuis 1982 et de surcroît, il est concentré sur les 3 communes dont l'histoire est directement liée au développement de l'industrie sidérurgique (Champigneulle, Frouard et Pompey).

En outre, une partie de l'ancien patrimoine social des usines sidérurgiques a été vendue à ses occupants au cours des 20 dernières années et certains bailleurs sociaux du Bassin ont engagé des politiques de vente de leur patrimoine.

Ne suffisant pas à maintenir, ni à accueillir les ménages les plus jeunes et les moins fortunés :

Cette faiblesse de l'offre locative participe largement au déficit migratoire constaté depuis les années 90 des ménages les plus jeunes et les moins fortunés. Ces départs massifs enregistrés sur les 20-29 ans contribuent également à la baisse du nombre de naissances sur le territoire de la Communauté.

Compte tenu d'une tension croissante sur ce marché

Le fonctionnement du parc locatif social existant se caractérise par une vacance faible et un taux de rotation de 11 %, en chute de 3 points depuis 2000, signe d'une tension croissante entre offre et demande. La demande est relativement soutenue, le ratio demandes/attributions se situant à 2,4 (près de 1 dans le Grand Nancy).

Enfin, deux communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU (Bouxières-aux-Dames et Liverdun).

LES OBJECTIFS

1. Développer l'offre locative sociale en soutenant la production de logements aidés de qualité et adaptés aux besoins, y compris des populations spécifiques (handicapés notamment).
2. Favoriser la diversification de l'habitat dans les différents secteurs de la CCBP.

L'adoption du PLH permettra dès 2005 la réutilisation au sein de la Communauté de Communes des fonds versés par les deux communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU relative au déficit en logement social.

LE CONTENU DE L'ACTION

Le projet de rénovation urbaine du quartier des Mouettes de Champigneulle entre ainsi dans ce dispositif sous réserve de satisfaire aux critères présentés ci-dessous et aux prescriptions précisées dans le règlement d'attribution à définir.

Sont également subventionnables, les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées et des places d'hébergement qui entrent dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU.

L'efficacité doit être recherchée dans l'organisation de ce subventionnement :

- Pour répondre précisément aux objectifs du PLH, il se doit d'être modulable en fonction de la typologie programmée, du respect de critères de qualité, mais également des caractéristiques des communes d'implantation (taux de logements sociaux, potentiel fiscal,...).
- Pour répondre le plus clairement possible à un besoin de financement, il se doit d'être forfaitaire (financement au nombre de logements, c'est à dire pour une opération globale).
- Pour être efficace, il se doit d'être centralisé, a priori au niveau de la CCBP, c'est à dire permettre une instruction unique combinant les différents financements possibles, par délégation des communes.

Le dispositif, qui peut être immédiatement mis en œuvre, s'articule autour d'une subvention de la CCBP aux opérations de logements locatifs sociaux modulée en fonction de certaines conditions.

LES MODALITES D'ACTION ET D'INTERVENTION

L'aide de la CCBP repose sur une subvention qui peut être majorée en fonction des conditions de mise en œuvre de l'opération. Ainsi, **la subvention peut être majorée quand l'opération répond à une ou plusieurs des conditions suivantes :**

Sa localisation permet un renforcement du parc locatif social dans des secteurs où il est peu présent.

Son programme recherche la mixité des occupants par le biais des :

- **statuts d'occupation** : une composante locative sociale (PLUS ou PLS ou PLAI) alliée à une composante privée (en location ou en accession). Ainsi, il peut être proposé de majorer la subvention lorsque le locatif social représente au moins 20 % du nombre de logements de l'opération, et pour le privé, au moins 40 % du nombre de logements.
- **tailles de logements** pour favoriser la coexistence de familles avec enfants avec des personnes âgées ou de jeunes sans enfants (il peut être proposé au moins 20 % de petits logements (T1-T2) et au moins 20% de T4 ou +).

Son programme intègre des logements très sociaux dont les loyers de sortie rendent plus difficile l'équilibre financier de l'opération.

Sa qualité et son insertion urbaine : en effet, la qualité des constructions neuves est une condition majeure de leur mise en location, de leur acceptation par l'environnement existant et de l'amélioration progressive de la qualité d'usage du parc de logements.

Trois critères de qualité peuvent être distingués :

- La localisation et l'insertion des opérations dans le tissu existant : situation par rapport aux services, desserte en transports en commun, qualité de l'environnement, insertion de l'opération dans le site (par les matériaux utilisés ou les volumes mis en œuvre,...),
- La qualité de l'isolation thermique et phonique, généralement appréciée par des labels techniques particuliers,
- Les surfaces des logements et tous les autres éléments qui permettent une bonne appropriation du logement (traitement des espaces privatifs,...).

Les dossiers de ces opérations pourraient être examinés par une Commission spécifique d'élus de la Communauté de Communes, après instruction par les services techniques.

PROPOSITION DE BAREME

Les subventions sont calculées selon un barème de points :

CONDITIONS		Points
Taux de logements sociaux dans la commune	Inférieur à 12 %	3
	Compris entre 12 et 20 %	2
	Supérieur à 20 %	1
Financement des logements	PLAI	3
	PLUS	2
	PLS	1
Qualité urbaine et architecturale et mixité de l'opération		1,2 ou 3

Moins de 4 points	pas de subvention
De 4 à 5 points	1.500 € / logement
De 6 à 7 points	3.000 € / logement
Plus de 7 points	4.500 € / logement

COUT PREVISIONNEL DE L'ACTION

La subvention moyenne pouvant être estimée à 2.800 € par logement, le coût annuel de l'action est de 184.800 €.

Accroître et orienter l'offre nouvelle de logements

Action 3 : Développer une offre de logements intermédiaires pour accompagner le développement économique

LE CONSTAT

Le logement locatif aussi bien privé que public est peu représenté (28 % sur le Bassin contre 44 % en moyenne sur l'aire urbaine Nancéenne).

La faiblesse de cette offre est un frein au retour des jeunes et à l'installation de nouveaux actifs qui ne peuvent ou ne souhaitent pas acquérir dans l'immédiat un logement.

Le faible nombre d'opérateurs pour des produits intermédiaires a conduit à des situations de monopole et à des résultats contestés en terme de rapport qualité/prix.

La poursuite du développement d'une offre de qualité insuffisante peut contribuer au maintien d'une image dévalorisée du Bassin.

LES OBJECTIFS

1. Stabiliser une population de jeunes actifs aux revenus intermédiaires afin d'accompagner la dynamique économique du Bassin.
2. Favoriser le développement d'une offre de logements intermédiaires de qualité en locatif et en accession.

LE CONTENU DE L'ACTION

Promouvoir la réalisation d'opérations mixtes d'initiative publique afin de permettre des prix de sortie maîtrisés sans rogner sur la qualité.

LES MODALITES D'ACTION ET D'INTERVENTION

Il est proposé d'encourager le développement de l'offre locative intermédiaire :

- en contribuant au financement des Prêts Locatifs Sociaux (cf action 2)
- en mettant en place un dispositif d'aide financière de la CCBP dans le cadre d'une OPAH, en accompagnement des aides de l'ANAH, (dont l'intervention de 30%¹ est majorée de 5% si participation de collectivités locales) en faveur du locatif intermédiaire (cf action 6).

Il est également proposé de promouvoir une offre en accession à coût maîtrisé par le biais du prêt social location-accession (cf annexe).

¹ 30% pour les communes en Zone B, soit Bouxières-aux-Dames, Champigneulle, Custines, Frouard, Lay-Saint-Christophe, Liverdun, Malleloy, Pompey)
les autres, en zone C, bénéficient d'une subvention initiale de seulement 20%.

Mettre en place les moyens fonciers et réglementaires de la politique de l'habitat

Action 4 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée aux objectifs de production de logements.

LE CONSTAT

Le manque d'anticipation sur les besoins à venir et la faible capacité de réaction financière de la plupart des communes privent les collectivités de terrains stratégiques pour leur développement à court et à long termes.

Les opérateurs immobiliers et aménageurs sont peu nombreux à s'intéresser au Bassin de Pompey. Or, la production de logements est insuffisante et la faible concurrence n'encourage pas la qualité des opérations.

En revanche, L'EPFL (Etablissement Public Foncier de Lorraine) est un outil qui peut être très efficace pour répondre à ces difficultés et permettre aux collectivités de prendre la main lorsque les enjeux de développements stratégiques le justifient. Mais si certaines communes en font déjà usage, elles le font individuellement, sans programme d'action concerté à l'échelle communautaire.

LES OBJECTIFS

Pour relancer la politique de l'habitat, il paraît judicieux de se saisir de l'opportunité que constitue l'EPFL, outil de portage foncier régional reconnu pour ses succès en matière de régénération du tissu économique.

Il s'agit d'accéder à une maîtrise foncière même partielle de certains secteurs, ce qui permet d'orienter le type de développement recherché.

Dans un souci d'efficacité, les acquisitions devraient être limitées en repérant les opérations stratégiques pour la Communauté, c'est-à-dire répondant aux objectifs de revalorisation et de diversification de l'habitat.

L'objectif principal est de favoriser la réactivité dans le cadre d'une collaboration plus étroite avec l'EPFL.

LE CONTENU DE L'ACTION

1. Se doter d'un **observatoire foncier**, outil vivant de connaissance des capacités foncières et de leur mobilisation mais aussi des projets communaux et communautaires, afin d'adapter régulièrement les objectifs du PLH.

Ce travail devra être intégré à l'outil de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat décrit à l'action 9.

2. Proposer un **accord cadre** entre la Communauté de Communes et l'EPFL sur la question du logement.

Sur la base du PLH, projet de territoire cohérent et concerté, la CCPB et l'EPFL pourraient signer une convention stipulant la réorientation de l'action de l'établissement foncier en direction de la problématique habitat.

Un travail d'évaluation d'un volet d'acquisition annuel moyen, en fonction des besoins exprimés par les communes et des objectifs du PLH pourrait être mené.

La sollicitation de l'EPFL resterait communale avec une priorité aux projets allant dans le sens de la réalisation des objectifs du PLH.

3. La prise en charge **des coûts de portage** par la communauté de communes dans le cadre de la réalisation d'opérations communales de logements sociaux nécessitant l'acquisition de foncier (terrains nus ou réhabilitations).

Le principe consiste à faire acquérir le foncier par l'EPFL, la communauté prenant en charge les frais correspondants. Cette organisation implique un engagement pour la commune de faire réaliser l'opération par un opérateur dans un délai défini.

HYPOTHESE :

En supposant que 50% de la production à venir de logements sociaux passe par ce dispositif.

En supposant que la densité moyenne de ce type d'opération est de 30 logements/hectare.

En supposant que le coût moyen des terrains viabilisés soit de 60 €/m².

Sachant que l'objectif de production est de 66 logements par an, on peut estimer le volet d'acquisition annuel à :

$(0,5 \times 66) / 30 = 1,1$ ha par an

soit un investissement annuel de $1,1 \times 10\,000 \times 60 = 660\,000$ €.

Le coût d'intervention moyen facturé par l'EPFL (variable en fonction du montant d'acquisition) est estimé à 3,5%. Le coût annuel de portage est d'environ 1% par an.

En supposant que la durée moyenne de portage pour ce type d'opération soit de 3 ans, à partir de la troisième année la charge pour la communauté s'élèverait à :
 $(3 \times 660\,000 \times 1\%) + 660\,000 \times 3,5\% = 19\,800 + 23\,100 = 42\,900 \text{ €}$

4. La communauté prend en charge une partie du surcoût foncier à la revente à l'opérateur.

Le dispositif de minoration foncière tripartite* (Etat/EPFL/Conseil Régional) finance la surcharge foncière pour la réalisation d'opérations d'habitat social. Les dossiers en projets sur le Bassin répondant aux critères d'éligibilité, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey y apporte son soutien.

La participation de la communauté se définit par la prise en charge d'une partie des éventuels surcoûts fonciers non financés par le fond de minoration foncière, puisque celui ci ne couvre au maximum que 75% de la surcharge foncière estimée (soit entre 5 % et 25 %).

Une convention-cadre liant la Communauté de Communes du Bassin de Pompey et EPFL doit préciser les conditions techniques et financières de ce nouveau dispositif.

* surcharge foncière déterminée pour une opération en fonction d'une charge foncière de référence (dans les limites de 500 000 € par opération et de 10 000 € par logement).

Mettre en place les moyens fonciers et réglementaires de la politique de l'habitat

Action 5 : Traduire clairement les objectifs du PLH dans les PLU

LE CONSTAT

Les POS ou PLU ne sont pas nécessairement en phase avec une orientation claire en matière de diversité de l'habitat et les objectifs qualitatifs et quantitatifs du PLH.

La négociation avec les professionnels de l'aménagement n'est pas facilitée par l'absence d'une orientation claire dans les PLU en faveur d'une diversité de l'habitat.

Les documents d'urbanisme ne comportent pas forcément de zones adaptées à la réalisation de logements à coûts maîtrisés qui nécessitent notamment un minimum de densité, dans les secteurs où elle est possible.

Certaines communes sont freinées dans leur développement par une connaissance insuffisante des contraintes liées aux risques définies dans le PPR.

LES OBJECTIFS

1. Mettre en cohérence les objectifs et les moyens d'actions des documents d'urbanisme.
2. Avoir une vision globale des potentialités (« assemblage » des PLU) et repérer les secteurs stratégiques (court et long termes) les plus adaptés à chaque type d'habitat afin de répartir l'effort de manière équilibrée.

LE CONTENU DE L'ACTION

1. Traduire, dans le cadre de réunions de concertation communautaire, la stratégie de la CCPB dans les PADD des PLU :

- en définissant une introduction commune sur les objectifs du PLH,
- en vérifiant la cohérence des projets des différents PLU, en regard des objectifs d'ensemble, tant qualitatifs que quantitatifs du PLH.

2. Transcrire à l'échelle de chacune des communes, les objectifs du PLH dans leur PADD

- en reprenant **l'introduction commune**
L'idée est que les PLU des communes présentent une même vision du territoire et la même détermination, en particulier en matière de diversité de l'habitat, afin de démontrer la cohésion de la Communauté,
- en utilisant l'article 123.2 du Code de l'Urbanisme permettant **d'instituer des servitudes pour des réservations foncières pour l'habitat** notamment social. En l'absence de réserves foncières communales, la collectivité a désormais à sa disposition dans le cadre du PLU des outils lui accordant un temps de réaction supplémentaire dans le cadre de sa politique d'aménagement. Dans les zones urbaines, des secteurs peuvent être bloqués à travers deux procédures :
 - pour 5 ans au plus dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune,
 - « dans le respect des objectifs de mixité sociale » sous forme de réserves en vue de la réalisation de programmes de logements définis par la collectivité (régime des servitudes publiques).
- en **choisissant des densités adaptées** aux contextes locaux, dégageant une constructibilité supplémentaire, si nécessaire, tout en préservant la qualité des paysages urbains et ruraux. Il s'agit de vérifier qu'à l'échelle de la Communauté, il existe suffisamment de secteurs, en général en centre bourg, rendant crédible réglementairement la construction de logements collectifs ou individuels denses. En effet, la réalisation des objectifs du PLH concernant des logements plus petits et à coûts maîtrisés dépend en partie de la possibilité de proposer des charges foncières plus abordables (prix des terrains + équipements en m² de surface construite).

En complément, la CCBP pourrait soutenir les communes qui en expriment le besoin pour affiner la connaissance sur les zones à risques afin d'avoir une vision claire et homogène des limites des zones urbanisables à l'échelle de la Communauté.

COUT PREVISIONNEL DE L'ACTION

Etude « zones à risques » (à chiffrer)

Améliorer et valoriser le parc existant

Action 6 : poursuivre et renforcer la politique de réhabilitation du parc privé ancien

LE CONSTAT

PLUSIEURS OPAH ONT ETE MENEES SUR LE TERRITOIRE DE LA CCBP.

L'OPAH de la commune de Liverdun s'est déroulée sur les années 2000-2002. D'après le bilan qui en a été fait, son impact a été faible. Les raisons invoquées en sont d'une part les plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants dans le cadre de la Prime à l'Amélioration de l'Habitat, la situation étant contrastée entre des propriétaires ayant très peu de moyens et d'autres dépassant largement les plafonds. L'autre raison est le faible intérêt pour l'investissement locatif sur cette commune.

L'OPAH du Bassin de Pompey a duré 5 ans de 1995 à 1999 ; son bilan fait état de subventions pour 644 logements réparties entre PAH et subventions ANAH.

- 199 PAH (prime à l'amélioration de l'habitat) en direction des propriétaires occupants dont 20 % sur Frouard et 20 % sur Pompey. Le montant moyen des travaux par logement étant de l'ordre de 50.000 F (7.600 €), aidés à hauteur d'environ 20 %, (aide moyenne : 10.600 F) (1.600 €), les travaux concernant principalement des remplacements de menuiserie, des créations ou réfections de chauffage central, et des travaux de toiture.
- 445 logements subventionnés ANAH en direction des propriétaires bailleurs dont 30 % sur Frouard, 27 % sur Champigneulle et 23 % sur Pompey. Le montant moyen des travaux par logement étant de l'ordre de 90.600 F (13.800 €) par logement, aidés à près de 25 % (aide moyenne de 22.200 F) (3.380 €). En ce qui concerne la nature des travaux, le bilan ne fait état que de la situation 1999 où près de la moitié des logements subventionnés ont fait l'objet de travaux intérieurs, les autres étant concernés par des travaux d'immeubles (réfection de toiture ou ravalement de façades).

143 logements vacants ont été remis sur le marché et 44 logements ont été conventionnés.

DES CAMPAGNES DE RAVALEMENT ONT EGALEMENT ETE MISES EN ŒUVRE

Dès 1993, les communes du Bassin ont lancé une campagne de ravalement dans le cadre du PACT Urbain, parallèlement au lancement du PIG.

Depuis 1996, la CCBP abonde les subventions municipales dans les périmètres des axes majeurs.

Entre 1995 et 1999, les campagnes municipales ont soutenu 373 ravalements dont 138 ont bénéficié d'un abondement de la CCBP. Le montant moyen des travaux de ravalement a été de l'ordre de 45.700 F (6.900 €), aidés à hauteur d'environ 10% par les communes (aide moyenne de 4.833 F) (735 €) et à hauteur d'environ 6 à 7 % par la Communauté de communes (aide moyenne de 2974 F) (455 €).

Certains dossiers sur les communes de Faulx, Malleloy, Marbache et Saizerais ont été cofinancés avec le programme de développement du Pays du Val de Lorraine.

Depuis 2000, plus d'une centaine de dossiers ont bénéficié d'une subvention de la CCBP dont la moitié en 2003.

Les règlements des campagnes communales sont très divers, conditions d'éligibilité, taux de subvention, plafonds, varient selon les territoires.

Des réflexions sont actuellement en cours à la CCBP pour faire évoluer le règlement communautaire, afin de renforcer et accroître les effets de cette campagne de valorisation en cherchant à assurer la cohérence des interventions sur l'espace public et à valoriser et préserver le patrimoine de qualité.

En matière de parc potentiellement indigne, selon les données Filocom 2001, celui-ci s'élève à 581 logements sur le territoire de la Communauté de communes. Bien qu'ayant diminué de plus de 20 % depuis 1997, il reste significatif avec des taux allant de 5 à plus de 8 % du parc sur les communes de Faulx, Frouard, Marbache, Malleloy, Pompey, Saizerais.

EN CONCLUSION

De nombreux efforts ont d'ores et déjà été fait.

Fort malheureusement, les bilans de ces différentes politiques sont peu qualitatifs et ne permettent pas d'évaluer les réelles avancées sur l'état du parc. En effet, l'on peut se demander si les ravalements réalisés se sont accompagnés ou non d'interventions sur les logements en terme de remise aux normes ou d'amélioration du confort, quand cela était nécessaire, ou si les travaux intérieurs ont vraiment permis une remise à niveau des logements concernés.

En tout état de cause, en regard des politiques de réhabilitation, la situation communautaire recensée par l'INSEE en 1999 faisait état des données suivantes :

- 30 % des logements ont été construits avant 1949, en moyenne avec des taux plus élevés pour certaines communes, ainsi pour Pompey 43 %, et 46 % pour Marbache.
- Sur Pompey, cette ancienneté du parc conduisait à un pourcentage encore élevé d'inconfort (6,6 %) en regard du taux moyen de la CCBP de 4 % ou de celui de l'aire urbaine de 3,5 %.

De plus, les entretiens menés auprès des agents immobiliers ont fait état de la présence d'un certain nombre de logements ne répondant pas au niveau de qualité que l'on peut en attendre (notamment dans les centres anciens et les anciennes cités ouvrières).

LES OBJECTIFS

Cette action de poursuite et de renforcement des politiques de réhabilitation du parc privé vise les objectifs suivants :

1. Renforcer l'attractivité résidentielle de la CCBP en intervenant sur le parc de logements et l'espace public.
2. Améliorer le parc de logement existant (remise aux normes, confort,...) et intervenir tout particulièrement sur les territoires concentrant le plus de parc potentiellement indigne.
3. Préserver et valoriser le bâti privé témoignant de l'histoire du bassin, notamment les cités ouvrières.

LE CONTENU DE L'ACTION

Il est proposé que soit relancée une politique d'OPAH sur le Bassin de Pompey en réalisant une étude pré-opérationnelle :

- prenant en compte une évaluation plus approfondie des actions menées en la matière ces dernières années,
- ciblant précisément les secteurs stratégiques où intervenir, et intégrant la question du traitement du parc potentiellement indigne
- et fixant des objectifs clairs et précis qui permettront une évaluation de l'action tant quantitative que qualitative.

Il est également proposé que l'effort de la CCBP se concentre sur des interventions alliant état du bâti, remise aux normes et amélioration du confort, ravalement de façades et traitement de l'espace public.

Afin de renforcer les actions en matière de valorisation, et inciter les propriétaires à agir sur leurs façades lorsque cela est nécessaire, il est proposé que, dans les territoires des centres bourgs (sur des périmètres à définir), chaque fois qu'une subvention ANAH est demandée et qu'un avis de l'architecte conseil révèle la nécessité d'une intervention sur la façade, l'abondement par la CCBP soit subordonné à la réalisation de ces travaux de ravalement.

COUT PREVISIONNEL DE L'ACTION

Le budget pour cette action peut être estimé à :

- Etude pré-opérationnelle de l'OPAH
(participation de la CCBP à son financement) : 10.000 €
- Honoraires (/an) CAUE ou architecte - conseil : 8.000 €

Le budget prévisionnel de l'éventuelle future OPAH (Coût du suivi animation, participation de la CCBP au subventionnement des travaux) dépendra des conclusions de l'étude pré opérationnelle.

Améliorer et valoriser le parc existant

Action 7 : Assurer la qualité de l'offre locative sociale et prévenir la dévalorisation

LE CONSTAT

La structure de l'offre sociale actuelle (typologie, qualité) n'est pas forcément en phase avec l'évolution de la demande.

Les ventes de logements anciens posent problème aussi bien en terme de réduction de l'offre locative à bon marché que de la qualité du bâti cédé. Les réticences de certains bailleurs à investir dans un parc d'aspect dégradé posent des problèmes d'image.

Les réhabilitations peuvent engendrer un surcoût de loyer qui remet en cause le rôle d'accueil du plus grand nombre du parc social ancien.

LES OBJECTIFS

1. Favoriser le maintien d'une offre de logements à bas loyers dans le parc social ancien mais avec un bon niveau d'entretien.
2. Se doter à l'échelle du Bassin d'une connaissance de l'état du parc des différents bailleurs sociaux, des projets de vente et de destruction.
3. Partager avec les bailleurs un projet patrimonial à court et moyen termes mettant en cohérence les objectifs de développement et de valorisation du parc avec les logiques d'équilibres financiers.

LE CONTENU DE L'ACTION

1. Proposer aux bailleurs sociaux de décliner les Plans stratégiques de patrimoine à l'échelle du Bassin de Pompey

Sur cette base commune, il serait possible de hiérarchiser les besoins en matière de rénovation, restructuration et destruction par quartiers et par communes.

Il s'agit également de trouver un point d'entente sur la question des ventes afin de maintenir les objectifs de développement du parc social.

En outre, la déclinaison de ces plans stratégiques de patrimoine est aussi l'occasion de définir les besoins de réhabilitation de logements dévolus aux personnes handicapées.

2. Réfléchir aux **partenariats financiers possibles** afin d'adapter la structure de l'offre, prévenir la dévalorisation.

L'ensemble du parc locatif social de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey constitue un patrimoine d'environ 2000 logements.

On peut estimer que le parc social nécessitant une réhabilitation représente 150 - 200 logements par an.

La Communauté de Communes propose un abondement aux subventionnements PALULOS obtenus par les bailleurs sociaux pour la rénovation de leur parc **en contrepartie d'une modération de la hausse des loyers qui en résulte.**

Néanmoins les communes restent parties prenantes à hauteur d'un tiers de la subvention totale.

COUT PREVISIONNEL DE L'ACTION

Pour une subvention de 2000 € par logement à hauteur d'un maximum de 200 logements par an :

CCPB : $2/3 \times 2000 \times 200 = 267\ 000 \text{ €}$

Suivre et évaluer la politique de l'habitat

Action 8 : renforcer au sein de la CCBP les missions d'animation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat et le soutien aux communes

LE CONSTAT

La Communauté de Communes du Bassin de Pompey est composée de 12 communes de tailles diverses et inégalement dotées de moyens humains et techniques pour mettre en œuvre leur politique de l'habitat.

Actuellement, au sein de la CCBP, les moyens pour assurer le suivi du PLH, la campagne ravalement de façades et le dossier gens du voyage apparaissent nettement insuffisants.

La montée en puissance de la politique locale de l'habitat retenue par les élus de la CCBP sur l'ensemble de son territoire doit s'accompagner de moyens humains à la hauteur des ambitions et des objectifs poursuivis, pour animer et suivre la mise en œuvre de cette politique.

LES OBJECTIFS

1. Mobiliser les élus et renforcer l'esprit communautaire en matière de politique de l'habitat,
2. Animer et suivre la mise en œuvre de cette politique en partenariat étroit avec les acteurs de l'habitat,
3. Apporter un soutien technique aux communes dans la mise en œuvre du PLH.

LE CONTENU DE L'ACTION

Le renforcement du service de l'habitat au sein de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey nécessite la mobilisation d'un agent à temps plein de catégorie A.

LES MODALITES D'ACTION ET D'INTERVENTION

Les principales missions assignées sur ce poste sont les suivantes :

1. Préparation de la mise en œuvre des orientations du PLH retenues, dans ses composantes sociale, économique et urbaine.
2. Proposition aux élus des ajustements et orientations de la politique de l'habitat au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH.
3. Mobilisation et animation du partenariat public et privé.

4. Pilotage des actions auprès des acteurs publics et privés (programmation, aide au montage des opérations de logements initiées par les communes répondant aux objectifs du PLH).
5. Suivi des différents dispositifs et procédures mis en place (Plan d'Actions Foncières, OPAH, campagne de ravalement,....).
6. Développement et suivi des deux observatoires (foncier et habitat).

Suivre et évaluer la politique de l'habitat

Action 9 : créer un outil de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat

LE CONSTAT

Actuellement, ni la CCBP, ni les communes n'ont mis en place un outil leur permettant d'évaluer les politiques menées en matière d'habitat.

Elles suivent certaines des actions menées telles que les campagnes de ravalement, mais elles ne disposent d'un outil leur permettant d'avoir une vue d'ensemble sur les problématiques habitat.

LES OBJECTIFS

Cet observatoire a pour objectifs de :

1. Vérifier régulièrement la réalité des évolutions et donc l'efficacité des actions engagées.
2. Ajuster la politique définie en fonction du contexte démographique, économique, de l'habitat, de l'hébergement et des besoins nouveaux liés à des populations spécifiques (étudiants, personnes handicapées).
3. Diffuser des informations concernant les différents volets du PLH, aux élus et aux techniciens municipaux, ainsi qu'aux principaux partenaires, et notamment les bailleurs sociaux et opérateurs privés (cf action 8).

LE CONTENU DE L'ACTION

Le bon fonctionnement de l'Observatoire devra être simple, c'est l'une des conditions de sa pérennité. Il se développera par la création et la gestion d'un réseau d'informations fiables, fondé sur un dispositif partenarial.

Il se traduira par :

- L'analyse périodique d'une batterie limitée d'indicateurs sélectionnés, actualisables et fiables, qui se déclinent en plusieurs volets : population / socio-économie / habitat.
- La diffusion d'un tableau de bord annuel, permettant d'informer les acteurs locaux des évolutions socio-démographiques et du marché du logement, et saisir l'évolution des problématiques d'une année sur l'autre.

Les indicateurs pouvant être sélectionnés sont les suivants

Evolution socio-démographique

INDICATEUR	SOURCE
Variations de la population et de la structure des ménages	Estimation de population à partir des données DGI (formulaire 1386 de la taxe d'habitation).
Evolution de l'emploi et de la précarité	Evolution des effectifs scolaires (maternelles et primaires). Fichiers UNEDIC (évolution de l'emploi salarié privé), ANPE (évolution du nombre de demandeurs d'emploi) et CAF (par type de parc : nombre d'allocataires d'une aide au logement et de minima sociaux, loyers et revenus). Fichiers revenus de la DGI.

Dynamiques du marché foncier

INDICATEUR	SOURCE
Analyse du marché local	DIA (évolution des ventes de biens fonciers, surfaces et prix). Suivi des acquisitions foncières des communes et de la CCBP réalisées pour de l'habitat. Repérages cartographiques des potentialités foncières pour l'habitat et de leurs évolutions. Mise en place de critères de mobilisation (plus ou moins long terme) en fonction des contraintes propres à chaque site (réglementaires, financières, techniques ou juridiques).

Dynamiques du marché du logement

INDICATEUR	SOURCE
Production de logements neufs. Stock et typologie	Fichier SITADEL (production neuve logements commencés par types : individuels, collectifs, individuels groupés) et par type de financement.
Réhabilitation parc privé	Données ANAH, bilan annuel OPAH (à préciser dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle : nombre de logements subventionnés, conventionnés, intermédiaires,... nombre de logements remis sur le marché).
Campagne de ravalement	Suivi aides de la CCBP et des communes, localisation... concernant les ravalements.
Réhabilitations parc social	Suivi de la mobilisation des travaux, localisation, coût moyen des travaux, suivi des loyers avant et après travaux
Analyse du marché local	DIA (évolution des ventes de biens immobiliers, surfaces et prix)
Logements pour des populations spécifiques	Bailleurs, DDASS, Conseil Général

Fonctionnement du parc social

INDICATEUR	SOURCE
Analyse des équilibres de peuplement dans le parc social	Enquête triennale OPS (typologie et revenus des ménages occupant le parc social et des emménagés récents). Nécessite un accord avec les bailleurs pour être exploité à l'échelle du bassin.
Analyse des flux au sein du parc social	Enquête PLS (vacance, mobilité).
Demande locative sociale	Bilan application des accords collectifs par bailleur et par commune. Fichier de la demande (typologie et origine des ménages demandeurs et des logements demandés).

LES MODALITES D'ACTION ET D'INTERVENTION

La mise en œuvre de cet outil nécessite, en appui du chargé de mission (Action n°7), des moyens humains et techniques : un agent à mi-temps doté de l'équipement informatique adéquat.

COUT PREVISIONNEL DES ACTIONS N° 8 ET 9

Le coût salarial de ces deux actions peut être estimé à environ 35.000 € par an, auxquels s'ajouteront des frais de fonctionnement.

RECAPTITULATIF DES COUTS PREVISIONNELS ANNUELS

	Investissement	Fonctionnement
Action 1 ▪ S'engager sur des objectifs de production de logements		
Action 2 ▪ Soutenir la production de logements aidés		185 000
Action 3 ▪ Développer une offre de logements intermédiaires		
Action 4 ▪ Mettre en œuvre une stratégie foncière	342 000	
Action 5 ▪ Traduire les objectifs du PLH dans les PLU	21 000	
Action 6 ▪ Politique de réhabilitation du parc privé	35 000	
Action 7 ▪ Assurer la qualité de l'offre locative sociale		150 000
Action 8 ▪ Animation et soutien aux communes recrutement		35 000
Action 9 ▪ Outil d'évaluation de la politique de l'habitat		
Total	398 000 €	370 000 €

ANNEXE

Le Prêt social locatif-accession (PSLA)

Le principe

- La location –accession, dans le neuf comme dans l'ancien, permet à des ménages dont les ressources sont modestes et sans apport personnel, d'acquérir le logement qu'ils occupent en tant que locataires. Les plafonds de ressources sont ceux du prêt d'accession sociale (PAS).
- Un nouveau prêt conventionné, le PSLA permet de réaliser des opérations de location-accession bénéficiant d'avantages fiscaux.
- Ce contrat est ouvert à l'acquisition dans le neuf comme dans l'ancien.

Le fonctionnement

La phase locative

- Dans un premier temps, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique par un opérateur HLM. Celui-ci bénéficie d'une TVA à 5,5% (LASM) et d'une exonération de la TFPB pendant 15 ans.
- Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation (plafonnée selon les références ci-après), des charges et d'une part assimilable à une épargne et imputable sur le prix du logement (la « part acquisitive »).
- **ZONES**
B : 6,61 €/m²surface utile C : 6,14 €/m²surface utile
- Si le ménage ne souhaite pas lever l'option, il peut bénéficier du maintien dans les lieux avec le statut de locataire, si le contrat de location-accession le permet.

La levée d'option et la phase accession

- A l'issue de cette phase, dont la durée, prévue dans le contrat de location-accession, peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.
- La levée d'option s'accompagne du transfert de propriété.
- L'opérateur doit disposer de l'engagement d'un établissement de crédit, proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés, ce peut être le transfert du PSLA accordé initialement à l'opérateur. Ce dernier n'est pas cumulable avec un prêt à taux zéro.
- Si l'opérateur contracte des prêts 1%, ceux-ci sont remboursés par anticipation et les ménages salariés peuvent bénéficier, en phase d'accession, de prêts du 1% (à confirmer taux 1%, durée 15 ans).
- La mensualité de remboursement ne peut excéder le montant de la redevance versée au titre du mois précédent le transfert de propriété.
- Le prix de vente du logement est plafonné :
- **ZONES**

B : 1769 €/m²surface utile C : 1563 €/m²surface utile