

**Communauté
de Communes de
l'Agglomération
de Longwy**



Programme Local de l'Habitat

de l'Agglomération de Longwy

Orientations - Actions

8 janvier 2013



Agence d'urbanisme
et de développement durable
Lorraine Nord

INTRODUCTION	5
PARTIE 1 - Les orientations stratégiques	7
1. Soutenir la croissance démographique par une production économe en espace.....	8
1.1. Les principaux constats et enjeux	8
1.2. Les axes d'intervention.....	9
2. Répondre à des besoins sociaux diversifiés et grandissants	9
2.1. Les principaux constats et enjeux	9
2.2. Les axes d'intervention.....	11
3. Améliorer l'attractivité du parc HLM existant	12
3.1. Les principaux constats	12
3.2. Les axes d'intervention.....	13
4. Cibler la requalification du parc privé	15
4.1. Les principaux constats	15
4.2. Les axes d'intervention.....	16
5. Instituer une gouvernance locale de l'habitat	18
5.1. Les principaux constats	18
5.2. Les axes d'intervention.....	19
PARTIE 2 - Les objectifs quantitatifs et territorialisés.....	21
1. Proposition d'un scénario d'évolution	22
1.1 Rappel des scénarios étudiés	22
1.2 Une définition des besoins en construction neuve	24
2. Les principes posés pour une répartition diversifiée et équilibrée	25
2.1 Hypothèse de répartition de l'offre par segment du marché	25
2.2 Différentes hypothèses de territorialisation	28
3. La territorialisation des objectifs de production de logements	33
3.1 Objectifs généraux pour maintenir les équilibres sociaux	33
3.2 Objectifs par filière de production	33

PARTIE 3 - Les actions à mettre en oeuvre..... 37

Action 1-1 - Mettre en œuvre des opérations publiques d'initiative communautaire	38
Action 1-2 - Repérer les dents creuses et organiser une politique foncière au niveau communal	39
Action 2-1 - Favoriser la production de logements locatifs sociaux.....	40
Action 2-2 - Soutenir l'accession sociale à la propriété	43
Action 2-3 - Créer une structure d'hébergement à destination du public jeune	46
Action 2-4 - Développer et améliorer l'offre locative communale	47
Action 2-5 - Prendre en compte les besoins des gens du voyage	49
Action 3-1 - Accompagner la réhabilitation du parc HLM	50
Action 3-2 - Poursuivre la politique de renouvellement urbain	52
Action 3-3 - Renforcer le partenariat autour des personnes âgées	54
Action 4-1 - Pérenniser la campagne de ravalement du fil bleu	55
Action 4-2 - Poursuivre les actions en faveur de l'habitat privé ancien	56
Action 4-3 - Mieux connaître le parc vacant pour favoriser sa reconquête	58
Action 4-4 - Créer des conditions pour la réhabilitation et la préservation des cités ouvrières	60
Action 4-5 - Valoriser les îlots bâtis ou quartiers à forte concentration d'habitat très dégradé ou insalubre	61
Action 4-6 - Promouvoir l'efficacité énergétique et le développement durable dans l'habitat	62
Action 5-1 - Créer un outil de suivi politique du PLH au sein de la communauté de communes.....	63
Action 5-2 - Mettre en place un observatoire local de l'habitat	64

SYNTHESE : programmation et moyens 65

La réalisation d'études	66
La mise en place d'aides communautaires.....	66
La mise en place et l'animation de partenariats	67
Des supports d'ingénierie.....	67
Récapitulatif	68

INTRODUCTION

Conformément au code de la construction et de l'habitation, la Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy s'est engagée dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat, composé de trois parties :

- un diagnostic du fonctionnement du marché local et des conditions d'habitat,
- l'énoncé de principes et d'objectifs,
- un programme d'actions détaillé.

Après le diagnostic présenté en 2011, des investigations complémentaires ont été menées, dans le cadre de rendez-vous individuels dans chaque commune, afin de faire ressortir et de partager les principaux enjeux Habitat identifiés sur le territoire et de cadrer les besoins globaux en logement.

Ces investigations ont fait l'objet d'une nouvelle présentation en avril 2012 à l'ensemble des communes qui se sont prononcées en faveur de la mise en place de trois groupes de travail pour associer les partenaires à l'élaboration du PLH dans une démarche de validation des grandes orientations et des principales pistes d'actions.

Ces groupes de travail, qui ont réuni élus, professionnels et acteurs locaux, ont ainsi porté sur :

- l'aménagement urbain, les politiques foncières et le développement durable,
- les enjeux et les besoins liés au logement social,
- et le logement privé.

Le présent document intervient donc après cette phase de concertation et se décompose de la manière suivante :

- la présentation des orientations stratégiques,
- les objectifs de production territorialisés,
- et le programme d'actions.

PARTIE 1 - LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

1.1. LES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Une reprise démographique qui se veut durable

La CCAL a connu un renouveau démographique depuis 1999, à mettre en lien avec une forte croissance du parc immobilier. En effet, la communauté de communes a enregistré une production de l'ordre de 168 logements par an pour répondre à l'évolution des besoins des ménages et compenser les déficiences du parc existant. Cette croissance a également induit une consommation foncière importante.

Cette reprise démographique et immobilière ne s'est toutefois pas fait ressentir de manière homogène sur le territoire communautaire, les deux communes les plus peuplées, Longwy et Mont-Saint-Martin continuant de perdre des habitants au profit de communes marquées par un phénomène de périurbanisation et des taux de croissance importants.

Cette inégale répartition de la croissance démographique fait également ressortir une césure entre les communes rurales ou périurbaines, la plupart localisées sur le plateau, et les communes de la vallée de la Chiers, constituant le "cœur d'agglomération".

Malgré une conjoncture actuellement moins porteuse, la croissance démographique et donc des besoins en logements constituent une tendance de fond pour la communauté de communes, dont l'évolution est scellée à la dynamique transfrontalière.

Des réserves pour y faire face mais à reconsidérer

Pour poursuivre cette dynamique, la communauté de communes dispose d'un potentiel certain qui, selon sa définition actuelle permettrait de répondre à la globalité des besoins à l'échéance des six années de programmation du PLH. Toutefois, la communauté de communes ne peut se satisfaire de ce constat qui masque un certain nombre d'enjeux.

Si les disponibilités foncières semblent suffisantes sur le court terme, la CCAL est dans l'obligation de se projeter au-delà, en raison notamment des nombreuses contraintes qui affectent son territoire, liées aux risques miniers et d'inondations. Par ailleurs, se pose la question de l'adéquation de ces réserves avec les besoins pour assurer une production spatialement équilibrée. A l'heure du diagnostic, 197 ha de zones à urbaniser à court terme (1AU et 1NA) ont été recensés, dont environ 25% (48 ha) étaient déjà consommés. Il reste donc environ 150 ha disponibles, auxquels s'ajoute une réserve à long terme (2AU) estimée à environ 130 ha.

Enfin, même si les scénarios d'évolution retenus dans le cadre du PLH sont compatibles avec ceux du SCOT, ce dernier aura nécessairement des retombées sur la teneur des documents d'urbanisme actuellement en vigueur dans les communes. Cela pourrait les conduire à redéfinir leurs zones d'urbanisation future dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et de recomposition de la ville sur elle-même.

Pour faire face à ces enjeux, la CCAL et les communes qui la composent ont besoin de se doter d'une stratégie foncière afin de répondre aux besoins à court terme mais surtout d'anticiper sur le long terme par la constitution de réserves qui permettront d'agir sur les coûts et les formes de l'urbanisation future.

1.2. LES AXES D'INTERVENTION

Pour la CCAL, les axes d'interventions vont se diriger dans plusieurs directions, pour aboutir à la construction d'une politique foncière intercommunale :

Un travail de réflexion en amont reposant sur :

- Une identification fine du potentiel foncier, en prenant en compte une organisation spatiale structurée par les pôles desservis en transports, services et équipements, en utilisant les friches industrielles pour en faire de l'habitat et en faisant le repérage des dents creuses susceptibles d'être utilisées pour l'habitat, notamment dans les communes rurales.
- Une hiérarchisation des opportunités foncières pour définir les différents secteurs à enjeux pour le territoire selon leur vocation et leur échéance.
- La définition d'un programme intercommunal d'action foncière.

Un travail d'anticipation et de mise en œuvre opérationnelle qui pourra conduire à :

- La révision des documents d'urbanisme,
- Un recours aux outils existants de portage foncier et de maîtrise foncière : ZAC, permis d'aménager, projet urbain partenarial,
- Une réflexion sur la création d'un nouvel outil d'aménagement.

Sur la durée du PLH, il est donc préconisé en priorité de mettre en œuvre une étude de recensement des potentiels fonciers en partenariat avec l'EPFL, qui permettra de mener l'ensemble des réflexions en amont et de déboucher sur un programme d'actions intercommunal.

Action 1-1 - Mettre en œuvre des opérations publiques d'initiative communautaire

Action 1-2 - Repérer les dents creuses et organiser une politique foncière au niveau communal

2. REPONDRE A DES BESOINS SOCIAUX DIVERSIFIES ET GRANDISSANTS

2.1. LES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Une structure sociodémographique en mutation, suscitant des aspirations multiples

La communauté de communes est un territoire qui reste surreprésenté par les ouvriers (35% des actifs résidents en 2007 contre 30% en Lorraine) et sous-représenté en cadres et professions intellectuelles supérieures (8% en 2007 contre 11% pour la Lorraine).

Elle a pourtant connu depuis une dizaine d'années des évolutions, liées pour partie à la progression du travail frontalier. En 2010, ils sont 8 900 actifs à franchir quotidiennement la frontière, attirés par des salaires nettement plus élevés.

Cette situation a favorisé l'accroissement des cadres et professions intellectuelles supérieures, des professions intermédiaires et de manière générale d'actifs davantage solvabilisés. Ces actifs, constituant de surcroît un apport migratoire sur le territoire, ont des demandes très qualitatives en termes de logement, d'équipements ou d'espaces publics.

Pour autant, la dynamique frontalière ne se limite pas à ce phénomène, de nombreux frontaliers occupant des emplois moins qualifiés et plus précaires dont les besoins en logements relèveraient plus de l'habitat social.

Enfin, cette dynamique ne doit pas faire oublier une montée du chômage qui s'est accompagnée d'une hausse de la précarité en toile de fonds (3.650 allocataires CAF à bas revenus en 2009, soit près d'un allocataire sur deux).

Une offre nouvelle qui a répondu seulement à une partie des besoins

Au cours de la dernière décennie, la construction neuve a permis de répondre à un certain nombre de demandes, notamment en matière d'accession à la propriété et d'habitat individuel, ce qui est venu modifier à la fois la structure du parc et des statuts d'occupation :

- le nombre de propriétaires occupants est celui qui a le plus progressé, devant le secteur locatif privé et au contraire du secteur HLM qui lui a reculé.
- par ailleurs, la part des grands logements a elle aussi augmenté quand celle des T1 et des T2 est restée stable.

Cette évolution a donc globalement concerné les ménages les plus solvables. S'agissant du parc HLM, ce dernier a connu de grandes restructurations liées à la fois aux politiques de renouvellement urbain et de ventes qui ont abouti à la baisse de son effectif global.

Des tensions palpables dans le parc existant et sur le marché

Cette situation a créé une tension de la demande sur l'offre, qui s'est traduite par une forte hausse des prix et des loyers. Elle a aussi ralenti ou bloqué les parcours résidentiels, engendrant ainsi de nombreux dysfonctionnements sur le marché :

- Une stabilité des locataires en place dans le parc social,
- Des demandes pour le parc locatif social relativement stables ces dernières années avec une forte proportion de demandes non satisfaites,
- Moins de ménages en capacité d'accéder à la propriété ou de transiter par le parc privé,
- Des problèmes d'accès au logement pour les ménages les plus fragiles ou ayant des besoins spécifiques (public jeune, ménages à petits revenus, personnes âgées et handicapées).

2.2. LES AXES D'INTERVENTION

Le principal enjeu pour la communauté de communes est donc de favoriser la fluidité des parcours résidentiels en agissant selon trois axes d'interventions.

Faciliter la production d'une offre nouvelle qui réponde à la diversité des besoins

Ce rééquilibrage s'entend à la fois sur les critères de localisation et de produit.

En ce qui concerne l'offre locative sociale, le rééquilibrage va nécessiter de tenir compte des mouvements qui vont s'opérer dans le parc HLM (importance du parc cessible, démolitions) et qui va se traduire dans la territorialisation des objectifs de production. Dans le domaine de l'accèsion à la propriété, il serait intéressant de promouvoir une offre à coût maîtrisé, qui permettrait de répondre aux besoins des ménages aux revenus moyens.

Or, le premier frein à la création d'une offre sociale, qu'il s'agisse de logement locatif ou d'accèsion à la propriété, porte sur la cherté du foncier. Concrètement, cela se traduit par un faible fléchage « HLM » sur les nombreuses zones d'urbanisation identifiées.

Créer des réponses spécifiques pour certains publics qui ne peuvent pas s'inscrire directement dans le marché immobilier

Certaines demandes spécifiques peuvent bien évidemment trouver une issue dans l'offre banale mais doivent aussi être mises en lien avec les différents schémas et dispositifs (PDALPD, SDHI, Schéma gérontologique, schéma d'accueil des gens du voyage, etc.) se recoupant avec l'habitat.

Il en ressort que ces demandes appellent des réponses variables.

- Il apparaît ainsi qu'une offre alternative de type résidence sociale (Foyer Jeunes Travailleurs) fait défaut pour le public jeune, dont les besoins sont liés au parcours professionnel et de formation, voire d'insertion.
- De même, l'offre en habitat adapté par avance insuffisante, est en net recul pour accueillir les ménages les plus démunis, tout comme les moyens pour stabiliser puis conduire les différents publics concernés vers un projet de logement ou d'hébergement durable.
- Les personnes âgées, tout comme les personnes handicapées, quant à elles, s'inscrivent majoritairement dans les différents segments du marché, au sein desquels leurs besoins doivent être pris en compte.

S'appuyer sur le parc existant pour rééquilibrer l'offre

Avec un objectif de production de l'ordre de 1.100 logements en six ans, l'offre nouvelle prévue sur la communauté de communes ne représentera pas plus de 4% du parc existant. Dès lors, le recours au parc existant pour mieux répondre aux besoins est incontournable.

Ce dernier axe d'intervention renvoie ainsi aux autres orientations stratégiques du PLH portant sur la requalification du parc HLM et privé.

Il concerne également les logements communaux, dont le nombre est de 340.

En effet, ces logements constituent bien souvent un parc social de fait et sont présents dans la quasi-totalité des communes. L'état de ce parc locatif demande à être précisé, afin d'évaluer les besoins en matière de rénovation, et identifier si nécessaire des sources de financement pour maintenir une offre de qualité à loyer modéré.

Durant le PLH, il est donc préconisé de mener prioritairement les actions suivantes :

Action 2-1 - Favoriser la production de logements locatifs sociaux

Action 2-2 - Soutenir l'accession sociale à la propriété

Action 2-3 - Créer une structure d'hébergement à destination du public jeune

Action 2-4 - Développer et améliorer l'offre locative communale

Action 2-5 - Prendre en compte les besoins des gens du voyage

3. AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU PARC HLM EXISTANT

3.1. LES PRINCIPAUX CONSTATS

Le parc HLM existant, une réponse indispensable pour de nombreux ménages

Le parc existant joue un rôle important dans le marché local en raison de son effectif (les trois quarts des logements sociaux implantés sur l'agglomération ont été construits depuis plus de 40 ans) et en raison des réponses qu'il apporte à de nombreuses demandes, à la fois sur les critères de loyers et de typologies.

En effet, la grande majorité des demandeurs est constituée par des ménages locaux, dont les revenus sont peu élevés et remplissant les conditions de ressources pour accéder au PLAi., principalement en raison de leur situation professionnelle (emplois à temps partiel ou peu qualifiés et faiblement rémunérés).

Pour cette clientèle, le parc HLM ancien offre un niveau de loyer qui est largement inférieur au parc récent ou au parc privé et permet ainsi de limiter son taux d'effort. S'agissant de Batigère, principal bailleur social du territoire, cet attrait peut être confirmé en raison de la typologie en individuel d'une grande partie de son parc.

De manière générale, il y a globalement adéquation entre offre et demande sur les tailles de logements, les T3 et T4 représentant près de 70% de l'offre et correspondant à l'essentiel de la demande. En effet, la majorité de demandeurs sont des ménages d'une, deux ou trois personnes, dont les besoins peuvent être satisfaits par un T3, quel que soit leur âge.

Mais des risques de déqualification à ne pas négliger

Néanmoins, ce parc ne saurait satisfaire la totalité des demandes qui pour certaines sont orientées vers des produits logements plus coûteux. Il apparaît ainsi deux profils extrêmes, constat qui incite à rester vigilant pour maintenir une diversité sociale sur les deux segments du parc ancien et récent.

Ce respect de la diversité est d'autant plus nécessaire que la concentration géographique du parc existant peut contribuer à une connotation négative des communes les plus urbaines ou de certains quartiers.

Par ailleurs, et malgré les politiques de réhabilitation et de renouvellement urbain déjà engagées, une grande partie de ces logements nécessiteraient des travaux de rénovation ou de mise aux normes : 1 200 logements collectifs seraient à rénover prioritairement et 2 000 logements, classés en étiquettes énergétiques E à G, nécessiteraient une amélioration de performances énergétiques.

Un parc confronté au vieillissement des locataires et des demandeurs

Après le parc des propriétaires occupants, le parc HLM est le deuxième à loger les personnes âgées. Pour ce public, de nombreuses initiatives ont été menées sur le territoire et auxquelles les organismes HLM participent, pour répondre à la fois aux locataires en place et aux nouveaux demandeurs, comme par exemple :

- Le dispositif Loge Adapt,
- Le groupe de travail expérimental de Batigère pour concevoir un projet dédié aux personnes âgées à Gorcy,
- Les réponses apportées individuellement aux ménages en place,
- La classification du parc en fonction de son accessibilité.

La prise en compte de ces besoins se traduit dans l'offre nouvelle et dans le cadre de certains programmes de réhabilitations lourdes ou de résidentialisation (cf. programmes d'habitat adapté mis en œuvre depuis 2006 à Gorcy mais aussi à Longwy ou Mont Saint Martin). Néanmoins, subsiste la difficulté de suivre l'évolution de l'offre dédiée à ce public ainsi que les demandes correspondantes.

3.2. LES AXES D'INTERVENTION

En raison de son poids, il est donc primordial pour la communauté de communes de maintenir l'attractivité du parc HLM existant dans le marché. Pour cela, deux grands axes d'interventions peuvent être mis en avant :

- Proposer des produits logements concurrentiels répondant aux exigences de confort et de qualité thermique,
- Mieux intégrer les spécificités de la demande très sociale et la problématique du vieillissement.

Poursuivre les politiques de réhabilitation et de renouvellement du parc

Si depuis le Grenelle de l'environnement, l'accent a été mis sur la qualité énergétique des logements, il s'avère que les besoins en réhabilitation vont au-delà. Cela peut conduire à une démarche de valorisation urbaine des ensembles HLM (études paysagères, travaux d'aménagements urbains) et à la définition de projets globaux.

Ce type d'approche s'est imposé pour certains secteurs qui apparaissent d'ores et déjà prioritaires (les sites de Haucourt-Moulaine pour Batigère et le quartier Voltaire pour mmH). Il est toutefois nécessaire de poursuivre la réflexion sur l'ensemble du parc car elle aura une incidence sur la programmation des travaux, à la fois en terme de délais et de montant d'investissement.

En parallèle, la réhabilitation ne saurait suffire pour maintenir l'attractivité d'une frange du parc ancien ou de certains secteurs géographiques, ce qui peut ainsi amener les bailleurs sociaux à envisager de nouveaux programmes de démolition sur le parc le plus obsolète ou cumulant des dysfonctionnements multiples.

C'est le cas notamment de sites sur Longlaville et Herserange, qui n'ont pas été traités dans le cadre de l'ANRU I et qui relèveraient pourtant d'une approche de renouvellement urbain dans les années à venir.

En s'appuyant sur une meilleure connaissance des besoins

Enfin, la valorisation et l'adaptation du parc existant devraient s'accompagner d'une consolidation des connaissances à l'échelle du territoire, sur l'état du parc d'une part, sur la demande et l'occupation sociale d'autre part, ce qui pourrait constituer l'un des objectifs d'un futur observatoire de l'habitat.

Cette double connaissance permettrait d'intégrer les besoins spécifiques dans les projets de travaux à venir, tels ceux des personnes âgées, mais aussi d'améliorer le fonctionnement du parc à travers des actions de type gestion urbaine de proximité et à travers les politiques d'attribution des logements sociaux.

Pour y parvenir, il est donc préconisé de mener prioritairement les actions suivantes durant le PLH :

Action 3-1 - Accompagner la réhabilitation du parc HLM

Action 3-2 - Poursuivre la politique de renouvellement urbain

Action 3-3 - Renforcer le partenariat autour des personnes âgées

4.1. LES PRINCIPAUX CONSTATS

Dominée par un style architectural qui a façonné le territoire, avec plus de 4 000 logements en cités ouvrières construites entre la fin du XIXe siècle et le début des années 1950, la communauté de communes a aussi d'autres enjeux dans la reconquête de son parc privé ancien. Ces enjeux sont principalement liés à la présence de logements vacants et à l'inadaptation et la vocation sociale d'une frange du parc.

Une vacance persistante et révélatrice de dysfonctionnements

Corrélativement à la hausse des besoins et de la construction neuve, la communauté de communes a vu diminuer le nombre de logements vacants entre 1999 et 2007, illustrant ainsi la tension de la demande sur l'offre. Néanmoins, ce phénomène mérite d'être relativisé à plus d'un égard, la baisse de la vacance ayant été réellement significative que dans trois communes et son niveau se maintenant autour de 2.000 logements (hors parc HLM).

Par ailleurs, si l'on a pu observer un réinvestissement du parc ancien au profit du secteur locatif, ce dernier s'est considérablement étoffé ces dernières années sous l'effet de la fiscalité dans le neuf, mettant ainsi en évidence un phénomène de délaissement du parc ancien au profit des logements neufs et une moindre attractivité des financements à la réhabilitation.

Sur les centres villes, la vacance persistante correspond souvent à un manque d'attractivité, lié à des contraintes urbaines (nuisances sonores et pollutions le long des grands axes routiers, carence en stationnement, image négative du quartier, effet d'entraînement initié par la fermeture des commerces en rez-de-chaussée).

Des conditions de logement pas toujours satisfaisantes allant jusqu'au mal logement

En ce qui concerne le parc occupé, les besoins en réhabilitation demeurent particulièrement importants, ces derniers portant sur la rénovation du parc inconfortable et l'amélioration des performances énergétiques.

Environ 700 logements occupés inconfortables sont toujours recensés en 2007 et les besoins en matière d'amélioration des performances énergétiques seraient particulièrement présents dans le parc locatif (85% des logements construits avant 1975) ; pour ces derniers, les charges énergétiques sont alors associées à des loyers élevés.

En effet, le niveau moyens des loyers privés atteint 11€/m² pour les petits logements et la valeur moyenne sur l'ensemble du parc s'établit autour de 8€/m². Si l'on fait abstraction des logements neufs qui s'avèrent plus coûteux que les logements anciens, le niveau de loyer n'est pas donc forcément un gage de qualité.

Au-delà de ces besoins en réhabilitation, il existe des situations d'habitat problématiques, où inconfort et non décence sont fréquemment associés. Le parc potentiellement indigne représente plus de 600

logements, dont une centaine identifiés dans la base de données de l'habitat indigne (CAF). Si certaines situations sont bien connues des services sociaux et des élus, le recensement est loin d'être exhaustif. Enfin, dans un contexte de vieillissement démographique avéré, se pose toujours la question de l'adaptation du parc à ses occupants qui dans la majorité des cas, n'envisagent pas de changer de logement avec l'avancée en âge.

4.2. LES AXES D'INTERVENTION

Pour répondre à ces différentes problématiques, il existe une palette d'outils importante, faisant appel aussi bien à des mesures incitatives (cf. OPAH, campagnes de ravalement), que coercitives (procédure d'insalubrité, taxe sur la vacance, etc.) ou partenariales voire informatives (EIE).

Ces outils ont été utilisés de manière variable sur le territoire et dans un contexte toujours en évolution.

Le principal enjeu est donc de les repositionner dans une politique globale en faveur de l'habitat privé, en s'appuyant sur des éléments de connaissance et d'évaluation précis, afin d'en améliorer l'efficacité.

L'action en faveur du parc privé ancien reste indissociable des outils financiers et techniques que propose l'Anah, notamment à travers la programmation d'OPAH ou de PIG, pour améliorer la performance énergétique des logements, leur adaptation à la perte de mobilité et produire des locations à loyers maîtrisés.

Ces programmes pourraient faire l'objet d'actions thématiques ou venir en accompagnement d'autres axes d'interventions qui pourraient être développés sur :

- La vacance
- L'habitat indigne et non décent
- La mise en valeur du patrimoine urbain

Caractériser la vacance pour identifier les obstacles à sa reconquête

A l'image de l'enquête « logements vacants » réalisée par l'AGAPE sur la ville de Longwy, un recensement similaire pourrait être mené à l'échelle communautaire afin de dégager des actions ciblées :

- pour les patrimoines isolés, des procédures liées à chaque cas particulier (abandon manifeste, expropriation, arrêté de péril,...) et fonction des enjeux qui auront été mis en évidence (rénovation, démolition/reconstruction, aménagement public, ...)
- pour les secteurs, quartiers, îlots bâtis concentrant les cas de vacance, des études urbaines visant à déterminer les options de rénovation, de curetage, de renouvellement urbain, ...

Lutter contre l'habitat indigne et non décent

En ce domaine, il est important de mettre en réseau tous les acteurs potentiellement concernés par les problématiques liées au mal logement : élus, travailleurs sociaux, aides à domicile, ARS, Conseil Général,...

Ce partenariat pourrait être formalisé par une commission locale sur le mal logement qui serait un lieu d'échanges et de propositions pour un traitement coordonné des situations, par exemple :

- contrôles d'indécence dans le parc locatif pouvant aboutir au blocage de l'APL par la CAF, et accompagnement des propriétaires pour la réalisation de travaux,
- mobilisation des outils coercitifs : arrêtés d'insalubrité, police du maire, ...
- prise en charge partenariale et globale de certains propriétaires occupants particulièrement démunis.

Cette forme partenariale peut toutefois s'avérer insuffisante, en particulier sur les îlots bâtis ou quartiers où une concentration de logements très dégradés ou insalubres est mise en évidence. Le cas échéant, des études urbaines doivent être réalisées de manière à définir des programmes d'actions spécifiques (RHI, curetage, renouvellement urbain).

Mettre en valeur le patrimoine urbain

La prise en compte du patrimoine s'appuie tout d'abord sur l'incitation au ravalement de façades. Mise en œuvre depuis 1991 avec la création du Fil Bleu, elle a permis une valorisation indéniable du cadre de vie dans les communes adhérentes.

A contrario, de par son caractère incitatif, son impact reste disséminé ce qui en limite l'impact visuel et donc l'effet attendu sur la valorisation du cadre urbain. Sa poursuite devrait s'accompagner d'une réflexion sur :

- La définition de périmètres prioritaires dans l'ensemble des communes (par exemple en fonction des projets urbains programmés),
- La modulation des aides accordées, selon la nature des travaux et les revenus des propriétaires,
- La possibilité d'imposer un ravalement obligatoire sur les espaces d'enjeux urbains forts (traversées de ville, bordure de places publiques, ...) au terme d'une campagne incitative ciblée.

Le territoire communautaire est également riche d'un patrimoine immobilier particulier, l'habitat ouvrier, qui trouve sa valeur non pas en tant qu'élément architectural isolé mais comme composante de son identité urbaine. Cet habitat accueille des ménages dont la diversité des besoins conduit à des démarches d'individualisation et de personnalisation qui dénaturent progressivement cette unité d'ensemble.

Il serait souhaitable de lutter contre cette évolution en s'appuyant tout d'abord sur une étude technique et architecturale sur les cités ouvrières, visant à élaborer un ensemble de recommandations destinées à encadrer les programmes de réhabilitation, qu'il serait possible d'intégrer dans les documents d'urbanisme.

Pour y parvenir, il est donc préconisé de mener prioritairement les actions suivantes durant le PLH :

Action 4-1 - Pérenniser la campagne de ravalement du fil bleu

Action 4-2 - Poursuivre les actions en faveur de l'habitat privé

Action 4-3 - Mieux connaître le parc vacant pour favoriser sa reconquête

Action 4-4 - Créer des conditions pour la réhabilitation et la préservation des cités ouvrières

Action 4-5 - Etudier les îlots bâtis ou quartiers à forte concentration d'habitat très dégradé ou insalubre

Action 4-6 - Promouvoir l'efficacité énergétique et le développement durable dans l'habitat

5. INSTITUER UNE GOUVERNANCE LOCALE DE L'HABITAT

5.1. LES PRINCIPAUX CONSTATS

Des problématiques transversales

Le PLH a pour premier objectif de faire de l'habitat une composante à part entière de la politique communautaire. En d'autres termes, l'enjeu est que l'habitat soit pris en compte dans les autres choix de la CCAL en matière d'équipement, d'économie, ou d'infrastructures par exemple.

Par ailleurs, certaines thématiques, comme celle du vieillissement des ménages, peuvent être traitées dans les différents segments du marché et passer tout aussi bien par des actions sur le parc HLM que le parc privé, sur les logements anciens que dans les programmes neufs. De même, l'abaissement du coût du foncier peut passer dans un premier temps par la mise en place d'une aide sociale à la pierre mais se pérenniser dans le cadre d'une politique de réserve foncière.

A l'inverse, certaines actions que la communauté de communes sera amenée à mettre en place, pourront lui permettre d'atteindre plusieurs objectifs simultanément. Par exemple, une action en faveur des logements vacants pourra tout aussi bien favoriser la production de logements à loyer maîtrisé dans le parc privé, faciliter le rééquilibrage de l'offre dans les communes périurbaines ou rurales ou bien encore contribuer à la valorisation du cadre urbain.

Enfin, le cadre réglementaire et législatif impose une compatibilité entre le PLH et les documents d'urbanisme et de planification, ce qui rend indissociables les questions de l'habitat et de l'urbanisme. En ce domaine, la communauté de communes est concernée par le Scot Nord 54 en cours d'élaboration, dont les orientations ont été anticipées dans le PLH mais qui auront des répercussions dans les documents d'urbanisme à venir.

Des partenariats multiples

Dès lors, un PLH ne peut se concrétiser en dehors des partenariats.

En la matière, il y a bien évidemment des pratiques qui fonctionnent sur le territoire et qui ont pu se fonder sur des projets particuliers (le projet ANRU, Loge Adapt, le Fil Bleu ou le SCOT par exemple). Toutefois, la communauté de communes n'y apparaît pas à chaque fois comme un partenaire clairement identifié ou porteur de l'initiative.

En l'absence de PLH adopté, elle est identifiée sur des domaines de compétence précis en matière d'habitat, comme la politique de la ville ou les gens du voyage. Par contre, le PLH va déboucher sur de nouvelles actions qui pourront amener la communauté de communes à se repositionner dans des dispositifs existants ou à mettre en place, avec des acteurs multiples. Principalement :

- Les acteurs politiques comme les communes,
- Les financeurs du logement tels que l'Etat et l'Anah,
- Les opérateurs publics et privés (organismes HLM, aménageurs, lotisseurs, ...),
- Et les acteurs sociaux (conseil général, ARS, CAF, monde associatif, etc.).

Un contexte évolutif

Le PLH est établi sur un constat à un moment donné et, à partir de perspectives d'évolution, donne en quelque sorte une feuille de route à la collectivité pour six ans. Sur une telle durée, de nombreux facteurs peuvent intervenir et modifier le contexte local.

Ces facteurs peuvent par exemple être liés à la conjoncture socioéconomique et à la situation locale, aux évolutions réglementaires et aux priorités nationales.

La communauté de communes doit être en mesure de les appréhender pour évaluer l'impact des mesures qu'elle aura mis en place, en particulier lors de l'établissement du bilan à mi-parcours. A cette fin, le PLH, dès sa phase d'élaboration, doit définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur le territoire.

5.2. LES AXES D'INTERVENTION

Au vu de ces constats et au vu des nombreuses expériences en matière de PLH, en particulier dans les grandes agglomérations, **une politique de l'habitat ne peut être menée durablement que si elle dispose d'une assise politique et d'ingénierie.**

Sa réussite est en effet fortement conditionnée par la capacité de la communauté de communes à afficher ses choix et orientations prioritaires, à organiser les partenariats et les outils nécessaires à sa mise en œuvre opérationnelle (moyens d'élaboration, de suivi et d'évaluation des actions engagées), pour garantir sa cohérence globale.

L'assise politique au sein de la Communauté de Communes peut se traduire par exemple par une commission ad hoc, animée par le président ou le vice-président délégué. Cette commission, chargée de préparer les décisions du bureau et du conseil communautaire, pourrait avoir les attributions suivantes :

- Validation des diagnostics,
- Elaboration des stratégies,
- Définition et mobilisation des moyens financiers,
- Mandatement de la conduite du projet à l'instance technique,
- Cohérence interne du projet et articulation avec les autres outils de programmation et de planification,
- Arbitrages politiques et financiers.

Pour préparer ces missions en amont, il est nécessaire de disposer **d'une instance technique, pour laquelle des moyens doivent être définis afin d'assurer diverses tâches :**

- la mise en place et le suivi de l'observatoire,
- l'animation du comité de pilotage et de groupes de travail,
- l'accompagnement des communes,
- la mise en place et le suivi d'actions,
- la proposition d'ajustements ou de nouvelles orientations,
- la représentation dans différentes instances traitant de l'habitat,
- le suivi de l'actualité réglementaire, législative ou financière,
- etc.

Ces moyens peuvent être à la fois internes et externes mais la mobilisation de moyens humains internes est toutefois importante pour une bonne appropriation de la politique de l'habitat au niveau communautaire.

Pour y parvenir, il est donc préconisé de mener prioritairement les actions suivantes durant le PLH :

Action 5-1 - Créer un outil de suivi politique du PLH au sein de la communauté de communes

Action 5-2 - Mettre en place un observatoire local de l'habitat

PARTIE 2 - LES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET TERRITORIALISES

1. PROPOSITION D'UN SCENARIO D'EVOLUTION

Pour rappel, deux scénarios ont été élaborés dans le cadre du diagnostic : le premier dit « du point mort » qui calcule le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à son niveau actuel et un second, reposant sur une hypothèse des besoins nécessaires pour assurer une croissance démographique sur la CCAL.

1.1 RAPPEL DES SCENARIOS ETUDIES

Le scénario du « point mort »

Avec la publication récente des données 2009 de Filocom, ce scénario a pu être actualisé, en réalisant tout d'abord une analyse rétrospective de la satisfaction des besoins en logement sur la période 1999/2009.

	Résidences Principales (RP)	Résidences Secondaires (RS)	Logements Vacants (LV)	Total Logts (TL)	Construction Neuve (CN) 1999-2009	Population des Ménages (PM)	Taille des Ménages (TdM)
2009	24 167	382	2 959	27 508		55 049	2,28
1999	22 605	173	2 555	25 333		53 039	2,35
1999-2009	1 562	209	404	2 175	1 866	2 010	

Etapas et modes de calcul des besoins		Besoins pour la période 1999-2009	Besoins annuels
1- Renouvellement	CN-TL99-09	-309	-31
2- Desserrement des ménages	(POP99/TM09)-RP99	680	68
3- Variation LV-RS	LV99-09+RS99-09	613	61
Point mort (PM)	1+2+3	984	98
Effet démographique	CN-PM	882	

Source : Filocom 1999-2009, MEEDDM, d'après DGFIP

Le point mort se définit par le nombre de logements neufs qui permet de couvrir le desserrement des ménages, auquel s'ajoutent les besoins liés au renouvellement du parc (démolition, regroupement de logements, etc.) ou à l'augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

Par contre, s'il y a récupération de logements à partir du parc existant (réaffectation de locaux à de l'habitation, division de logements, etc.) ou diminution de la vacance, cela diminue d'autant les besoins en logements neuf, d'où des valeurs négatives. En raison de ce type de phénomène, les besoins en construction neuve pour maintenir la stabilité démographique ont été minorés de 309 logements sur la période 1999/2009.

Sur cette décennie, le nombre de logements qui a permis de ne pas perdre de population a donc été de 984 : c'est ce qui définit le point mort. Tout logement créé au-delà de cette valeur a permis d'accueillir de nouveaux ménages, ici au nombre de 882.

En moyenne annuelle, **il convenait donc de ne pas produire moins de 98 logements par an** ; on en a construit 187 par an, ce qui a permis d'accueillir chaque année l'équivalent de 200 habitants en plus.

La simple prolongation de ce schéma conduirait alors à proposer sur six ans :

- 588 logements en cas de stabilité démographique,
- et 1.122 logements en cas de poursuite de la croissance.

Dans cette réactualisation, la valeur basse qui correspond à la stabilité démographique, équivaut au scénario bas du SCOT et la valeur haute, qui correspond à la poursuite de la croissance démographique, équivaut au scénario haut du SCOT.

Les hypothèses de travail initiales du SCOT

En parallèle, des hypothèses d'évolution ont été élaborées dans le cadre du SCOT, ces dernières reposant sur une clé d'entrée démographique : à savoir le calcul d'un niveau de population à atteindre, qui a été converti en nombre de ménages, étant précisé qu'il était tenu compte du phénomène du desserrement.

Selon ce modèle, trois cas de figure ont été présentés :

- Hypothèse basse : 99/an soit 594 logements en 6 ans, qui correspondrait à une baisse démographique modérée à l'horizon 2030.
- Hypothèse centrale : 141/an soit 846 logements en 6 ans, qui correspondrait à une hausse démographique modérée à l'horizon 2030.
- Hypothèse haute : 184/an soit 1.104 logements en 6 ans, qui correspondrait à une hausse démographique sensible à l'horizon 2030.

Par la confrontation des chiffres réels de la construction neuve et des simulations menées dans le cadre de travaux du SCOT, les besoins globaux en logements ont été définis à 184 par an (soit 1.104 en 6 ans). Il s'agissait pour la CCAL de s'inscrire dans une logique de maintien de la croissance démographique, à un rythme équivalent à celui tenu sur la dernière décennie.

Les décisions prises en comité syndical le 13 décembre 2012

Les décisions récentes du SCoT Nord 54 (Comité Syndical du 13 décembre 2012) nécessitent de revoir à la hausse les objectifs annuels avec deux points à prendre en considération :

- Une hausse démographique plus importante,
- Un renforcement de l'agglomération longovicienne.

En effet, l'ambition affichée en matière de croissance démographique à l'échelle du SCoT est de 15 à 18 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2032. Les besoins engendrés par une croissance démographique de 18 000 habitants, le desserrement des ménages et le renouvellement du parc s'élèveraient alors à 17 200 logements à l'horizon 2032.

Cet objectif ramené à une moyenne annuelle représenterait 716 logements par an sur le SCOT, que l'on peut arrondir à 700.

Par ailleurs, une volonté de renforcer le pôle de l'agglomération longovicienne est affirmée par le SCOT : la ville de Longwy doit dépasser les 15 000 habitants afin que la Communauté de Communes devienne Communauté d'Agglomération.

La CCAL représente aujourd'hui 37% de la population du SCOT. Afin d'en accentuer le poids, comme souhaité par le SCOT, nous retenons un peu plus en poids logements, soit 40% des logements du territoire de SCOT, ce qui conduit à un besoin de 280 logements par an **en moyenne jusqu'en 2032.**

Cet objectif est ambitieux au vu de la conjoncture actuelle et dans la mesure où le PLH doit être décliné sur une période sensiblement inférieure, soit 6 ans. Toutefois, afin de tenir compte des nouveaux objectifs du SCOT, nous retiendrons une hausse de 20% par rapport au 1^{er} scénario retenu : soit 220 logements par an et 1 320 logements en 6 ans.

En parallèle, les communes ont fait état de nombreux projets en cours qui devraient produire 1.240 logements à l'horizon 2017. Pour autant, la satisfaction d'une partie des besoins en logements se trouvent dans la reconquête du parc existant (réhabilitation du parc ancien, résorption de la vacance).

1.2 UNE DEFINITION DES BESOINS EN CONSTRUCTION NEUVE

Quel que soit le scénario retenu, il importe de savoir comment se définit la clé de répartition entre les besoins en neuf et la capacité de mobilisation du parc ancien.

Pour cela, il est possible de se reposer sur deux indicateurs :

- La part de l'ancien dans les projets identifiés
- Les potentialités qu'offre le parc existant

Ainsi, sur les 1 240 logements en projet mentionnés par les communes de la CCAL, environ 100 logements sont situés dans des projets de réhabilitation, soit de l'ordre de 8 % de l'offre à venir ou bien encore un ratio de 17 logements par an si tous les projets venaient à se concrétiser au cours des six ans du PLH.

Par ailleurs, il a été calculé un potentiel de vacance « récupérable » de 662 logements.

Cette vacance récupérable a été estimée à partir des données FILOCOM 2011 sur la vacance totale, de laquelle a été déduite la vacance organisée. A partir de cette donnée rectifiée (au final un parc de logements vacants de 2 445 unités, soit un taux de vacance de 8,7%), a été calculé pour chaque commune, le nombre de logements vacants nécessaires pour assurer une fluidité du marché, sur la base d'un taux de vacance de 7%.

Cela ne signifie pas pour autant que ce potentiel sera mobilisable en 6 ans mais cela montre qu'une marge de progression existe en ce domaine, en fonction des outils opérationnels qui pourront être mis en place. A titre indicatif, sont réhabilités de l'ordre de 15 logements vacants par an dans le cadre de l'OPAH en cours.

	Parc logement 2011	Logements vacants 2011 (hors vacance organisée)	Vacance théorique (7%)	écart vacance-vacance théorique	Récupération possible
Chenières	256	11	18	-7	0
Cons-la-Grandville	270	29	19	10	10
Cosnes-et-Romain	1 151	64	81	-17	0
Cutry	426	17	30	-13	0
Gorcy	1 103	78	77	1	1
Haucourt-Moulaine	1 298	38	91	-53	0
Herseange	2 395	343	168	175	175
Hussigny-Godbrange	1 642	191	115	76	76
Laix	94	13	7	6	6
Lexy	1 474	73	103	-30	0
Longlerville	1 214	148	85	63	63
Longwy	8 335	815	583	232	232
Mexy	963	36	67	-31	0
Mont-Saint-Martin	3 817	249	267	-18	0
Morfontaine	432	22	30	-8	0
Réhon	1 827	213	128	85	85
Saulnes	1 170	95	82	13	13
Ugny	281	10	20	-10	0
CCAL	28 148	2 445	1 970		662

Source : Filocom 2011, MEEDDM, d'après DGFIP

Sur la base de ces différents éléments, il est proposé de subvenir aux besoins en logements en ayant recours dans 15% des cas au parc existant, soit une proportion doublée par rapport aux projets d'ores et déjà identifiés (8%).

- **Dans le cas du premier scénario proposé, avec un objectif de 1.104 logements à produire** pour les ménages, cela représenterait de l'ordre de 168 logements en six ans, soit 28 par an. Les besoins annuels de 184 logements se répartiraient ainsi entre 156 logements neufs et 28 dans le parc existant.
- **Dans le cas du nouveau scénario découlant des décisions du comité syndical du 13 décembre 2012, avec un objectif de 1.320 logements à produire** pour les ménages, cela représenterait de l'ordre de 198 logements en six ans, soit 33 logements par an. Les besoins annuels de 220 logements se répartiraient ainsi entre 187 logements neufs et 33 logements dans le parc existant.

2. LES PRINCIPES POSES POUR UNE REPARTITION DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE

2.1 HYPOTHESE DE REPARTITION DE L'OFFRE PAR SEGMENT DU MARCHÉ

Pour établir cette répartition, on peut s'appuyer sur la répartition globale actuelle par statut d'occupation à moduler selon plusieurs spécificités du territoire comme le rôle du parc social dans le fonctionnement du marché, la capacité de mobilisation du parc privé inoccupé ou la nécessité de diversifier l'offre en accession.

Pour mémoire, la répartition par statut selon l'INSEE en 2009 est la suivante :

- Propriétaires occupants : 56.7%
- Locatifs privés : 19.0%
- Locatifs HLM : 22.9 %
- Autres : 1.4%

Aux yeux du législateur, le premier enjeu de la territorialisation porte sur la production de logements locatifs sociaux qui, faut-il le rappeler, accueillait 22.9% des ménages. Toutefois, une partie du parc HLM est neutralisée car vouée à la démolition ou intégrée dans des programmes de ventes.

Dès lors, sachant qu'il y a des demandes non satisfaites et que l'offre globale en logements HLM risque de diminuer, **il est apparu indispensable de maintenir l'effort sur la production d'une offre nouvelle à hauteur de 25% (cf. groupe de travail).**

Ce taux est d'ailleurs en cohérence avec le projet de loi Duflot qui préconise cette valeur pour les communes soumises à la loi SRU. Même si ce n'est pas le cas de l'agglomération de Longwy, un certain nombre de communes sont néanmoins considérées comme des zones de marché tendu au titre des investissements publics (zone 2).

Il a donc été proposé de produire chaque année 46 logements locatifs sociaux dans le secteur HLM dans le premier scénario et désormais 55 dans le nouveau scénario. Sur la base des projets et des potentialités identifiées, cette offre nouvelle pourrait être assurée à 80% en logements neufs et à 20% en acquisition amélioration.

En ce qui concerne la nature des financements à mobiliser, et compte tenu du niveau de ressources des demandeurs, 70% de cette offre pourrait être financée en PLUS et 30% en PLAI ressources.

A cela, il convient d'ajouter une production émanant du parc privé par le biais du conventionnement. Tout type de conventionnement confondu, il était recensé 114 logements locatifs privés conventionnés au 31 décembre 2010 et 55 en instance de l'être (en majorité pour des conventionnements sans travaux et du loyer intermédiaire).

Ces 169 logements correspondent approximativement à 4% du parc locatif privé, dont 39% en loyer intermédiaire, 46% en loyer social et 15% en loyer très social. Dans la mesure où chaque année, de l'ordre de 9 logements sont déconventionnés, il importe donc de renouveler cette offre pour la maintenir à minima à son niveau actuel.

Compte tenu des tensions existantes sur le marché et du recours au conventionnement sans travaux qui est moins contraignant sur les plafonds de loyer, **il est ainsi proposé de consacrer 5% de l'offre nouvelle aux logements locatifs privés à vocation sociale et très sociale.**

Au final, l'un des objectifs du PLH serait de produire chaque année :

- **Scénario initial** : 46 logements locatifs sociaux publics et 9 dans le secteur privé, soit au total 55 logements par an sur une production globale de 184.
- **Nouveau scénario** : 55 logements locatifs sociaux publics et 11 dans le secteur privé, soit au total 66 logements par an sur une production globale de 220.

Ces deux segments réunis représenteraient ainsi 30% de l'offre nouvelle et par déduction, 70% de l'offre serait donc dédiée à l'accession à la propriété et au secteur locatif libre.

En ce qui concerne l'accession à la propriété, il faut garder en mémoire qu'actuellement 56.7% des ménages sont propriétaires occupants. Il s'agit du statut d'occupation dominant, qui poursuit une progression continue depuis 1990. Cette proportion appliquée aux objectifs de production du PLH conduit à **un objectif en accession à la propriété de 103 logements par an dans le premier scénario proposé et de 124 dans le cas du nouveau scénario faisant suite au comité syndical du SCOT.**

Toutefois, il ne peut s'agir d'une offre uniforme si l'on s'en tient à la diversité des profils socioéconomiques et aux difficultés rencontrées par les ménages à revenus modestes et moyens pour accéder à la propriété. Par ailleurs, la vente de certains programmes HLM a montré qu'il y a un attrait pour une offre à coût maîtrisé, sans se cacher que la mise en œuvre de programme en neuf reste difficile.

Il est donc proposé de réaliser annuellement 18 et 22 logements en accession sociale, respectivement dans le premier et le nouveau scénario, afin de fluidifier le fonctionnement du marché et de recréer des parcours résidentiels ascendants pour les ménages à revenus modestes et moyens. Ce segment représenterait ainsi 10% de l'offre globale et 17% de l'offre en accession à la propriété.

L'offre en accession à la propriété se partagerait finalement en :

- **18 logements en accession sociale et 85 logements dans le secteur libre dans le premier scénario,**
- **22 logements en accession sociale et 102 logements dans le secteur libre, dans le second.**

Le secteur locatif en secteur libre, quant à lui, représenterait 14% de l'offre globale annuelle, soit respectivement 26 logements sur un total de 184 (premier scénario) et 30 logements par an sur un total de 220 (nouveau scénario). Il dépendra essentiellement des mesures fiscales prises par l'Etat pour favoriser l'investissement. La nouvelle loi Duflot devrait permettre de soutenir un certain nombre de projets.

RECAPITULATIF DES OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT DE MARCHÉ

Scénario initial

Scénario CCAL : 184 logts/an	Taux	Nb logts/an	Nb logts
Offre totale LLS publics	25%	46	276
<i>dont construction neuve</i>	80%	37	222
<i>dont acquisition-amélioration</i>	20%	9	54
<i>dont PLAI-R</i>	30%	14	84
Offre totale LLS privés	5%	9	54
Offre totale LLS	30%	55	330

Offre accession sociale	10%	18	108
--------------------------------	-----	----	-----

Offre nouvelle logts libres	60%	111	666
<i>dont accession</i>	73%	85	510
<i>dont locatif</i>	27%	26	156

Total CCAL	100%	184	1 104
-------------------	------	-----	-------

Nouveau scénario

Scénario CCAL : 220 logts/an	Taux	Nb logts/an	Nb logts
Offre totale LLS publics	25%	55	330
<i>dont construction neuve</i>	80%	44	264
<i>dont acquisition-amélioration</i>	20%	11	66
<i>dont PLAI-R</i>	30%	17	99
Offre totale LLS privés	5%	11	66
Offre totale LLS	30%	66	396

Offre accession sociale	10%	22	132
--------------------------------	-----	----	-----

Offre nouvelle logts libres	60%	132	792
<i>dont accession</i>	77%	102	610
<i>dont locatif</i>	23%	30	182

Total CCAL	100%	220	1 320
-------------------	------	-----	-------

2.2 DIFFERENTES HYPOTHESES DE TERRITORIALISATION

Pour ce faire, les 18 communes de la CCAL ont été réparties en 4 catégories de pôles, selon la méthodologie utilisée dans le cadre des travaux du SCot Nord 54, tenant compte du poids de la population, des emplois, du niveau d'équipement de la commune et du temps d'accès à une gare.

Seules représentantes de leur catégorie de pôle, les communes de Longwy et Mont-Saint-Martin ont été regroupées ici dans une seule et même catégorie.

Selon cette méthode, la répartition de communes de la CCAL est la suivante :

- **Cœur d'agglomération** : Longwy et Mont-Saint-Martin ;
- **Ville-relais** : Cosne-et-Romain, Herserange, Lexy, Longlaville et Réhon ;
- **Bourg local** : Gorcy, Haucourt-Moulaine, Hussigny-Godbrange, Mexy et Saulnes ;
- **Communes rurales** : Chénières, Cons-la-Grandville, Cutry, Laix, Morfontaine et Ugny.

A partir de cette typologie des communes, ont été élaborées trois hypothèses de territorialisation :

- La première (Hypothèse 1) correspond au scénario initial, avec une prolongation des tendances,
- Les deux autres (Hypothèses 2 et 3), quant à elles, sont des variantes du nouveau scénario proposé suite au comité syndical du 13 décembre 2012.

Pour chacune de ces hypothèses, la clé de répartition des nouveaux logements à produire a été définie en partant du poids des ménages de chaque catégorie de communes sur l'ensemble de l'agglomération :

- répartition à l'identique de l'offre nouvelle en cas de prolongation de tendance,
- ou modulation de ce poids pour répondre à de nouveaux choix de répartition.

Enfin, la répartition obtenue dans chaque hypothèse a été comparée aux projets potentiels identifiés pour mieux cerner dans quelles conditions l'offre nouvelle pourrait se réaliser, puis déclinée à l'échelon communal.

Hypothèse 1 (scénario initial – 184 logements annuels) : prolongation des tendances

Pour cela, nous avons donc calculé le poids de chaque catégorie de pôle au sein de la communauté de communes sur le critère du nombre de ménages. En prolongation de tendance, les pourcentages obtenus ont été appliqués à l'objectif de production de logement sur la durée du PLH.

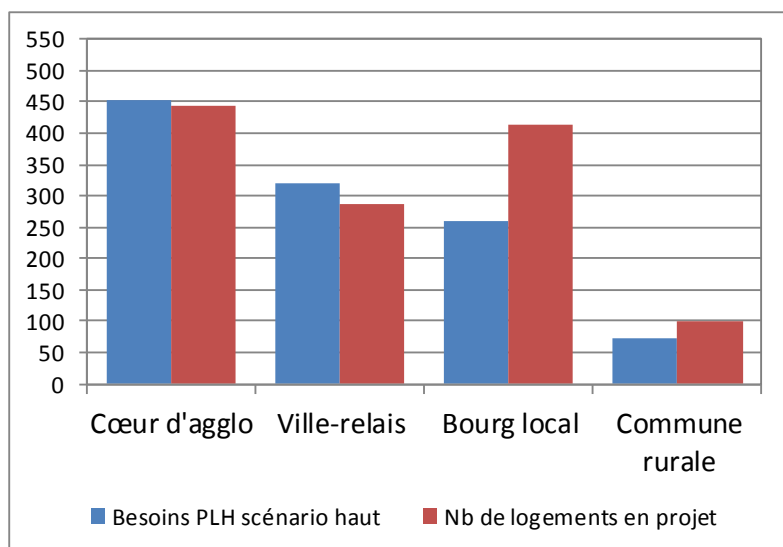
Pour exemple, le cœur d'agglomération représente en 2009, 41.1% des ménages communautaires. Si l'on maintient cette part dans l'offre à venir, il faudrait que soient produits 454 logements sur les deux communes qui le composent.

	Cœur d'agglomération		Ville-relais		Bourg local		Commune rurale		CCAL	
	Nb	% CCAL	Nb	% CCAL	Nb	% CCAL	Nb	% CCAL	Nb	% CCAL
Nb ménages 2009	9 979	41,1	7 026	28,9	5 685	23,4	1 585	6,5	24 275	100,0
Besoins PLH scénario haut	454	41,1	320	29,0	259	23,4	72	6,5	1 105	100,0
Nb de logements en projet	445	35,7	287	23,1	413	33,2	100	8,0	1 245	100,0
Foncier 1AU restant (ha)	41,84	18,6	96,82	43,0	56,44	25,1	29,86	13,3	224,96	100,0

Comparaison besoins/projets par groupe de communes

Dans l'hypothèse 1, la répartition de l'offre nouvelle semble correspondre dans trois catégories de communes. A l'inverse, on observe que 413 logements sont en projet dans les bourgs locaux, soit 60% de plus que les besoins estimés dans le cadre du PLH, ce qui contribuerait à modifier l'équilibre entre chaque catégorie de pôle.

On peut également s'interroger sur l'importance du foncier ouvert dans les villes-relais, qui représentent près de la moitié du foncier à urbaniser restant sur la CCAL (environ 100 ha sur 225) pour environ 30% des ménages de la CCAL.



Répartition des nouveaux logements par commune – Hypothèse 1

Commune	pôle PLH	Poids (%) dans les ménages CCAL	Besoins théoriques PLH
Longwy	Cœur d'agglomération	28,02	309
Mont-Saint-Martin	Cœur d'agglomération	13,09	145
TOTAL CŒUR D'AGGLOMERATION		41,11	454
Herserange	Ville-relais	8,48	94
Réhon	Ville-relais	6,48	71
Lexy	Ville-relais	5,39	59
Longlaville	Ville-relais	4,45	49
Cosnes-et-Romain	Ville-relais	4,15	46
TOTAL VILLE-RELAIS		28,94	319
Hussigny-Godbrange	Bourg local	5,98	66
Haucourt-Moulaine	Bourg local	5,29	58
Saulnes	Bourg local	4,36	48
Gorcy	Bourg local	4,09	45
Mexy	Bourg local	3,69	41
TOTAL BOURGS LOCAUX		23,42	258
Morfontaine	Commune rurale	1,64	18
Cutry	Commune rurale	1,57	17
Ugny	Commune rurale	1,05	12
Cons-la-Grandville	Commune rurale	0,97	11
Chénières	Commune rurale	0,96	11
Laix	Commune rurale	0,33	4
TOTAL COMMUNES RURALES		6,53	73

Hypothèse 2 (nouveau scénario – 220 logements annuels) : prolongation des tendances ajustée

Dans cette hypothèse, il a été tenu compte des décisions du SCOT, sans pour autant s'écarter de manière importante de la clé de répartition actuelle des ménages.

Pour cela, la part des nouveaux logements a été augmentée sur le cœur d'agglomération et les villes relais : 45% des nouveaux logements pour 41,1% des ménages sur le cœur d'agglomération et 30% des nouveaux logements au lieu de 28,9% des ménages sur les villes relais.

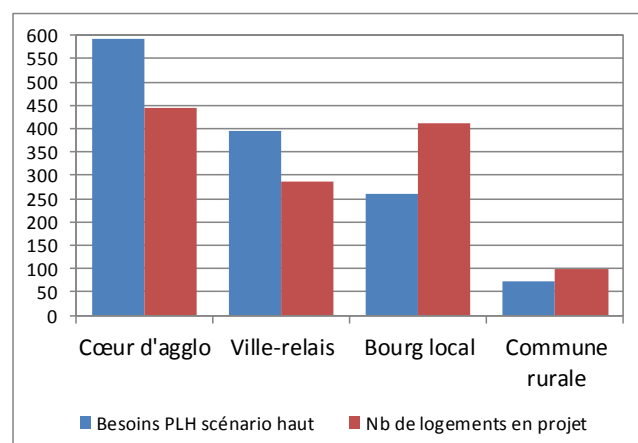
Ce renforcement du cœur d'agglomération a pour effet mécanique de baisser modérément la part des nouveaux logements sur les bourgs locaux et les communes rurales.

Scénario CCAL : 220 logts/an	Cœur d'agglomération		Ville-relais		Bourg local		Commune rurale		CCAL	
	Nb	% CCAL	Nb	% CCAL	Nb	% CCAL	Nb	% CCAL	Nb	% CCAL
Nb ménages 2009	9 979	41,1	7 026	28,9	5 685	23,4	1 585	6,5	24 275	100,0
Besoins PLH scénario haut diag SCOT	594	45,0	396	30,0	258	19,5	72	5,5	1 320	100,0
Nb de logements en projet /6 ans	445	35,7	287	23,1	413	33,2	100	8,0	1 245	100,0
Foncier 1AU restant (ha)	41,84	18,6	96,82	43,0	56,44	25,1	29,86	13,3	224,96	100,0

Comparaison besoins/projets par groupe de communes

En comparant la répartition de l'offre nouvelle de l'hypothèse 2 avec les projets potentiels identifiés, on constate que le cœur d'agglomération et les villes relais ne produiront pas assez de logements tandis que les bourgs locaux, et à un niveau moindre les communes rurales, en produiront trop par rapport aux objectifs.

Certains projets, peu avancés, pourraient être reconsidérés. La période du PLH pourrait être utilisée pour rééquilibrer les projets via la concertation entre les communes, la politique habitat de l'intercommunalité ne devant plus être l'addition de projets communaux.



L'importance du foncier ouvert dans les villes-relais, qui représente près de la moitié du foncier à urbaniser restant sur la CCAL (environ 100 ha sur 225) devrait permettre de répondre aux objectifs sur un plus long terme que les 6 ans du PLH.

Les terrains disponibles à court terme pourraient en partie revenir en terres agricoles. Certains PLU devront être mis en conformité avec le PLH.

Longwy compte 14 354 habitants pour 6 801 ménages en 2009. Il manque 646 habitants pour atteindre les 15 000 habitants qui permettraient à l'intercommunalité de devenir communauté d'agglomération.

Taille des ménages en 2009 : 2.11 personnes par ménage.

Pour gagner 646 habitants il faut au minimum 306 résidences principales de plus, mais c'est sans compter l'éventuelle augmentation des logements vacants. L'action sur le parc ancien est primordiale pour endiguer cette évolution. Celle sur les dents creuses également. Avec 407 logements prévus en plus sur les 6 ans du PLH, on peut espérer réussir le pari.

Répartition des nouveaux logements par commune – Hypothèse 2

Commune	pôle PLH	Poids (%) dans les ménages CCAL	Hypothèse nouveau poids ménages	besoins théoriques PLH
Longwy	Coeur d'agglo	28,02	31,00	408
Mont-Saint-Martin	Coeur d'agglo	13,09	14,00	185
TOTAL CŒUR D'AGGLOMERATION		41,11	45,00	593
Herserange	Ville-relais	8,48	8,26	109
Réhon	Ville-relais	6,48	6,59	87
Lexy	Ville-relais	5,39	5,61	74
Longlaville	Ville-relais	4,45	4,92	65
Cosnes-et-Romain	Ville-relais	4,15	4,62	61
TOTAL VILLE-RELAIS		28,94	30,00	396
Hussigny-Godbrange	Bourg local	5,98	5,00	66
Haucourt-Moulaine	Bourg local	5,29	4,39	58
Saulnes	Bourg local	4,36	3,64	48
Gorcy	Bourg local	4,09	3,41	45
Mexy	Bourg local	3,69	3,11	41
TOTAL BOURGS LOCAUX		23,42	19,55	258
Morfontaine	Commune rurale	1,64	1,36	18
Cutry	Commune rurale	1,57	1,29	17
Ugny	Commune rurale	1,05	0,91	12
Cons-la-Grandville	Commune rurale	0,97	0,83	11
Chénières	Commune rurale	0,96	0,83	11
Laix	Commune rurale	0,33	0,30	4
TOTAL COMMUNES RURALES		6,53	5,52	73

Hypothèse 3 (nouveau scénario – 220 logements annuels) : renforcement de la ville centre

Dans cette dernière hypothèse, la production supplémentaire envisagée dans le nouveau scénario proposé suite aux décisions du comité syndical du SCOT (220 logements par an) par rapport au scénario initial (184 logements par an) est **entièrement affecté à la ville centre**.

Cette production supplémentaire représente 36 logements par an, soit 216 logements sur la durée du PLH à localiser sur la commune de Longwy.

Répartition des nouveaux logements par commune – Hypothèse 3

Commune	pôle PLH	Poids (%) dans les ménages CCAL	Hypothèse nouveau poids ménages	besoins théoriques PLH
Longwy	Coeur d'agglo	28,02	39,80	525
Mont-Saint-Martin	Coeur d'agglo	13,09	10,98	145
TOTAL CŒUR D'AGGLOMERATION		41,11	50,78	670
Herserange	Ville-relais	8,48	7,12	94
Réhon	Ville-relais	6,48	5,38	71
Lexy	Ville-relais	5,39	4,47	59
Longlaville	Ville-relais	4,45	3,71	49
Cosnes-et-Romain	Ville-relais	4,15	3,48	46
TOTAL VILLE-RELAIS		28,94	24,16	319
Hussigny-Godbrange	Bourg local	5,98	5,00	66
Haucourt-Moulaine	Bourg local	5,29	4,39	58
Saulnes	Bourg local	4,36	3,64	48
Gorcy	Bourg local	4,09	3,41	45
Mexy	Bourg local	3,69	3,11	41
TOTAL BOURGS LOCAUX		23,42	19,55	258
Morfontaine	Commune rurale	1,64	1,36	18
Cutry	Commune rurale	1,57	1,29	17
Ugny	Commune rurale	1,05	0,91	12
Cons-la-Grandville	Commune rurale	0,97	0,83	11
Chénières	Commune rurale	0,96	0,83	11
Laix	Commune rurale	0,33	0,30	4
TOTAL COMMUNES RURALES		6,53	5,52	73

Pour que la ville centre passe les 15 000 habitants plus rapidement, il est nécessaire d'avoir le moins possible de programmes concurrents sur l'agglomération. Avec 529 logements prévus en plus sur les 6 ans du PLH, on peut espérer réussir le pari plus vite que dans l'hypothèse 2.

Il faut concevoir que ce 1^{er} PLH sera suivi d'autres PLH qui prendront en compte les autres groupes de communes. Un fois la ville centre confortée, ce sont les villes relais qui deviendront prioritaires. L'effort « d'intensification » sur la ville centre d'une part, et de « ralentissement » sur les communes périurbaines d'autre part nous semble un passage obligé, qui ne durera pas à long terme. C'est une nécessité de restructuration qui valorisera l'ensemble de l'intercommunalité.

3. LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

3.1 OBJECTIFS GENERAUX POUR MAINTENIR LES EQUILIBRES SOCIAUX

Il est proposé que l'offre de logements soit déclinée par segment et par type de pôle, en conservant la segmentation élaborée pour la CCAL, en l'occurrence :

- 30% de logements locatifs sociaux (soit 25% dans le public et 5% dans le parc privé),
- 56% d'accession à la propriété (soit 10% en accession sociale et 46% en accession libre),
- 14% de locatifs en loyers libres.

Cette répartition, au regard des statuts dominants par type de pôle, devrait permettre d'introduire de la diversité sur chaque territoire sans pour autant en modifier les grandes caractéristiques dans la mesure où l'offre nouvelle ne devrait représenter que 4% du parc existant.

Répartition actuelle	Propriétaires occupants	Locatifs privés	Locatifs HLM	Autres
Cœur d'agglomération	36,10%	17,50%	44,60%	1,80%
Ville-relais	65,20%	16,20%	15,50%	3,10%
Bourg local	74,90%	12,90%	8,40%	3,80%
Commune rurale	65,20%	16,20%	15,50%	3,10%
CCAL	56,50%	15,50%	25,30%	2,70%
Répartition offre nouvelle	56,00%	14% (+5% LLS)	25,00%	-

En effet, cette clé de répartition introduirait une part plus importante d'accession à la propriété dans le cœur d'agglomération où ce statut ne concerne que 36% des ménages. Par ailleurs, l'offre en logements publics sociaux y serait moins importante, tout en précisant que cette offre nouvelle s'entend hors programme de renouvellement urbain.

A l'inverse, sur les autres types de pôle, l'accession à la propriété serait moins présente dans l'offre nouvelle alors qu'elle correspond au statut dominant (schématiquement entre 65% et 75%). La part du parc locatif privé y serait consolidée, avec notamment une partie de ce parc qui serait conventionné : il représenterait globalement 19% de l'offre nouvelle alors qu'il représente actuellement entre 13% et 16% des résidences principales.

Le parc locatif public, quant à lui, devrait faire l'objet d'efforts particuliers pour introduire ou développer cette offre.

3.2 OBJECTIFS PAR FILIERE DE PRODUCTION

Cette clé de répartition, traduite en objectifs de production, donnerait lieu à la territorialisation suivante selon les trois hypothèses présentées.

Hypothèse 1 – Scénario initial

	Cœur d'agglomération	Ville-relais	Bourg local	Commune rurale	CCAL
Besoins PLH Hypothèse 1	454	319	258	73	1 104
LLS publics totaux (25%)	114	80	64	18	276
<i>dont construction neuve (80%)</i>	91	64	52	15	222
<i>dont acquisition-amélioration (20%)</i>	23	16	12	3	54
<i>dont PLAI-R (30%)</i>	34	24	20	6	84
LLS privés (5%)	23	16	11	4	54
Offre totale locative sociale (30%)	137	96	75	22	330
Accession sociale à la propriété (10%)	45	31	25	7	108
Offre nouvelle en logements libres (60%)	272	192	158	44	666
<i>dont accession (77%)</i>	209	148	120	33	510
<i>dont location (23%)</i>	63	44	38	11	156

Hypothèse 2 – Nouveau scénario

	Cœur d'agglomération	Ville-relais	Bourg local	Commune rurale	CCAL
Besoins PLH Hypothèse 2	593	396	258	73	1 320
LLS publics totaux (25%)	148	100	64	18	330
<i>dont construction neuve (80%)</i>	117	80	52	15	264
<i>dont acquisition-amélioration (20%)</i>	31	20	12	3	66
<i>dont PLAI-R (30%)</i>	44	29	20	6	99
LLS privés (5%)	31	20	11	4	66
Offre totale locative sociale (30%)	179	120	75	22	396
Accession sociale à la propriété (10%)	60	40	25	7	132
Offre nouvelle en logements libres (60%)	354	236	158	44	792
<i>dont accession (77%)</i>	275	182	120	33	610
<i>dont location (23%)</i>	79	54	38	11	182

Hypothèse 3 – Nouveau scénario

	Cœur d'agglomération	Ville-relais	Bourg local	Commune rurale	CCAL
Besoins PLH Hypothèse 3	670	319	258	73	1 320
LLS publics totaux (25%)	168	80	64	18	330
<i>dont construction neuve (80%)</i>	133	64	52	15	264
<i>dont acquisition-amélioration (20%)</i>	35	16	12	3	66
<i>dont PLAI-R (30%)</i>	49	24	20	6	99
LLS privés (5%)	35	16	11	4	66
Offre totale locative sociale (30%)	203	96	75	22	396
Accession sociale à la propriété (10%)	69	31	25	7	132
Offre nouvelle en logements libres (60%)	398	192	158	44	792
<i>dont accession (77%)</i>	309	148	120	33	610
<i>dont location (23%)</i>	89	44	38	11	182

D'après les textes, le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique et indique notamment le nombre et les types de logements à réaliser.

Aussi, cette déclinaison géographique à l'échelon communal a été faite mais doit être toutefois prise à titre indicatif. En effet, il faut retenir que les six communes rurales regroupées représenteraient 6.6% des objectifs de production quand les deux seules communes du cœur d'agglomération en totalisent 41%.

Pour ces six communes rurales, il semblerait pertinent de les considérer dans leur globalité dans la mesure où la concrétisation des projets reste liée à des opportunités qui peuvent permettre de réaliser un nombre de logements supérieurs aux besoins de la seule commune d'implantation.

Segmentation communale – Hypothèse 1

Commune	Besoins théoriques PLH	LLS publics total (25%)	Dont LLS publics PLAI	LLS privés (5%)	Offre totale LLS (30%)	Accession sociale (10%)	Offre nouvelle libre totale (60%)	Offre libre accession	Offre libre locatif
Longwy	309	78	23	16	94	31	184	142	42
Mont-Saint-Martin	145	36	11	7	43	14	88	67	21
TOTAL CŒUR D'AGGLOMERATION	454	114	34	23	137	45	272	209	63
Herseange	94	23	7	5	28	9	57	45	12
Réhon	71	18	5	4	22	7	42	32	10
Lexy	59	15	4	3	18	5	36	28	8
Longlaville	49	12	4	2	14	5	30	23	7
Cosnes-et-Romain	46	12	4	2	14	5	27	20	7
TOTAL VILLE-RELAIS	319	80	24	16	96	31	192	148	44
Hussigny-Godbrange	66	17	5	3	20	6	40	31	9
Haucourt-Moulaine	58	15	5	2	17	6	35	27	8
Saulnes	48	11	4	2	13	5	30	23	7
Gorcy	45	11	3	2	13	4	28	21	7
Mexy	41	10	3	2	12	4	25	18	7
TOTAL BOURGS LOCAUX	258	64	20	11	75	25	158	120	38
Morfontaine	18	4	1	1	5	2	11	8	3
Cutry	17	3	1	1	4	2	11	8	3
Ugny	12	3	1	1	4	1	7	5	2
Chénières	11	2	1	0	2	1	8	6	2
Cons-la-Grandville	11	3	1	1	4	1	6	5	1
Laix	4	3	1	0	3	0	1	1	0
TOTAL COMMUNES RURALES	73	18	6	4	22	7	44	33	11
TOTAL CCAL	1104	276	84	54	330	108	666	510	156

Segmentation communale – Hypothèse 2

Commune	Besoins théoriques PLH	LLS publics total (25%)	Dont LLS publics PLA1	LLS privés (5%)	Offre totale LLS (30%)	Accession sociale (10%)	Offre nouvelle libre totale (60%)	Offre libre accession	Offre libre locatif
Longwy	408	103	30	22	125	42	241	188	53
Mont-Saint-Martin	185	45	14	9	54	18	113	87	26
TOTAL CŒUR D'AGGLOMERATION	593	148	44	31	179	60	354	275	79
Herseange	109	25	8	5	30	11	68	53	15
Réhon	87	21	6	5	26	9	52	40	12
Lexy	74	20	5	4	24	7	43	33	10
Longlaville	65	17	5	3	20	7	38	30	8
Cosnes-et-Romain	61	17	5	3	20	6	35	26	9
TOTAL VILLE-RELAIS	396	100	29	20	120	40	236	182	54
Hussigny-Godbrange	66	17	5	3	20	6	40	31	9
Haucourt-Moulaine	58	15	5	2	17	6	35	27	8
Saulnes	48	11	4	2	13	5	30	23	7
Gorcy	45	11	3	2	13	4	28	21	7
Mexy	41	10	3	2	12	4	25	18	7
TOTAL BOURGS LOCAUX	258	64	20	11	75	25	158	120	38
Morfontaine	18	4	1	1	5	2	11	8	3
Cutry	17	3	1	1	4	2	11	8	3
Ugny	12	3	1	1	4	1	7	5	2
Chénières	11	2	1	0	2	1	8	6	2
Cons-la-Grandville	11	3	1	1	4	1	6	5	1
Laix	4	3	1	0	3	0	1	1	0
TOTAL COMMUNES RURALES	73	18	6	4	22	7	44	33	11
TOTAL CCAL	1320	330	99	66	396	132	792	610	182

Segmentation communale – Hypothèse 3

Commune	Besoins théoriques PLH	LLS publics total (25%)	Dont LLS publics PLA1	LLS privés (5%)	Offre totale LLS (30%)	Accession sociale (10%)	Offre nouvelle libre totale (60%)	Offre libre accession	Offre libre locatif
Longwy	525	131	38	28	159	54	312	243	69
Mont-Saint-Martin	145	37	11	7	44	15	86	66	20
TOTAL CŒUR D'AGGLOMERATION	670	168	49	35	203	69	398	309	89
Herseange	94	23	7	5	28	9	57	45	12
Réhon	71	18	5	4	22	7	42	32	10
Lexy	59	15	4	3	18	5	36	28	8
Longlaville	49	12	4	2	14	5	30	23	7
Cosnes-et-Romain	46	12	4	2	14	5	27	20	7
TOTAL VILLE-RELAIS	319	80	24	16	96	31	192	148	44
Hussigny-Godbrange	66	17	5	3	20	6	40	31	9
Haucourt-Moulaine	58	15	5	2	17	6	35	27	8
Saulnes	48	11	4	2	13	5	30	23	7
Gorcy	45	11	3	2	13	4	28	21	7
Mexy	41	10	3	2	12	4	25	18	7
TOTAL BOURGS LOCAUX	258	64	20	11	75	25	158	120	38
Morfontaine	18	4	1	1	5	2	11	8	3
Cutry	17	3	1	1	4	2	11	8	3
Ugny	12	3	1	1	4	1	7	5	2
Chénières	11	2	1	0	2	1	8	6	2
Cons-la-Grandville	11	3	1	1	4	1	6	5	1
Laix	4	3	1	0	3	0	1	1	0
TOTAL COMMUNES RURALES	73	18	6	4	22	7	44	33	11
TOTAL CCAL	1320	330	99	66	396	132	792	610	182

PARTIE 3 - LES ACTIONS A METTRE EN OEUVRE

ACTION 1-1 - METTRE EN ŒUVRE DES OPERATIONS PUBLIQUES D'INITIATIVE COMMUNAUTAIRE

Constats – objectifs recherchés

Constats :

- Le prix du foncier a fortement augmenté (+66% entre 2004 et 2011).
- L'étalement urbain de la dernière décennie a consommé des terres agricoles et dénaturé des paysages alors que des friches existent en grande quantité au cœur de l'agglomération et qu'elles sont maîtrisées par la CCAL.
- Les acquisitions se font au coup par coup au niveau communal, sans concertation intercommunale.

Objectifs :

- Optimiser la production de logements en limitant la consommation foncière par logement et donc les prix de marché afin de permettre aux classes moyennes d'accéder à la propriété.
- Préparer les projets logement à moyen terme en donnant la priorité aux friches de cœur d'agglomération

Contenu - description

- Lancer les études pour des opérations d'habitat d'initiative publique sur les friches : Zone d'Aménagement Concerté ou Projet Urbain Partenarial, d'initiative communautaire.
- Développer des formes urbaines et architecturales moins consommatrices d'espaces : maisons de ville, petits collectifs,

Résultats attendus

- Consommation d'espaces plus faible que sur la décennie précédente pour un même nombre de logements
- Cœur d'agglomération recentré sur le logement
- Meilleure cohérence d'ensemble

Portage et partenariat

- CCAL,
- EPFL, aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux,

Moyens et financements

- CCAL
- EPFL
- Privé

Echéance de mise en œuvre

Dès 2013

ACTION 1-2 - REPERER LES DENTS CREUSES ET ORGANISER UNE POLITIQUE FONCIERE AU NIVEAU COMMUNAL**Constats – objectifs recherchés****Constats :**

- L'étalement urbain de la dernière décennie a consommé des terres agricoles et dénaturé des paysages alors que des dents creuses existent en grande quantité au cœur de l'agglomération.
- Les acquisitions se font au coup par coup au niveau communal, souvent dans une démarche d'extension urbaine

Objectifs :

- Optimiser la production de logements en limitant les extensions urbaines.
- Préparer les projets logement à moyen terme en donnant la priorité aux dents creuses

Contenu - description

- Terminer le repérage des dents creuses au niveau communal.
- Confronter le résultat à la vision de chaque commune
- Densifier le cœur des villes : maisons de ville, petits collectifs,

Résultats attendus

- Consommation d'espaces plus faible que sur la décennie précédente pour un même nombre de logements
- Densification des centres villes

Portage et partenariat

- Communes,
- AGAPE
- EPFL, aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux,

Moyens et financements

- CCAL
- EPFL
- Privé

Echéance de mise en œuvre

Dès 2013

ACTION 2-1 - FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Constats – objectifs recherchés

Constats :

- La CCAL comptait 6.034 logements en 2010 et certainement moins en 2012, selon une répartition très déséquilibrée, 75% de l'offre se concentrant dans les deux seules communes de Longwy et Mont-Saint-Martin.
- Alors qu'aujourd'hui il ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins, il y a un réel risque de recul de ce parc à plus long terme. En effet, le parc cessible potentiel est évalué à 500 logements et force est de constater un faible fléchage « HLM » sur les nombreuses zones d'urbanisation identifiées.
- Cette situation doit être mise en lien avec la cherté du foncier. Cette dernière est rendue plus aiguë par la discordance de classement de certaines communes urbaines, classées en zone 3 pour les financements HLM mais reconnues comme des secteurs tendus si l'on se réfère au zonage Scellier (B2).
Quatre communes sont concernées : Gorcy, Haucourt Moulaine, Mexy et Hussigny Godbrange.
- De fait, les loyers applicables y sont largement en deçà des loyers de marché et l'équilibre des opérations est remis en cause avec le coût élevé du foncier.

Objectifs :

- Il est donc primordial de maintenir le parc public social dans l'offre nouvelle a minima à hauteur de 25%, ce qui représenterait 280 logements sur la durée du PLH et hors programmation ANRU.
- Par ailleurs, la production de l'offre nouvelle doit aussi être un levier pour infléchir la répartition géographique du parc social, en fonction des principes retenus pour la territorialisation et la segmentation de l'offre (cf pages 26 à 31).

Contenu - description

La CCAL pourra se reposer sur la mise en œuvre de mesures locales qui pourront s'échelonner dans le temps :

- Des aides à la pierre pour minorer le prix de revient des opérations
- Des actions foncières
- Des mesures réglementaires

La mise en place d'une aide communautaire

La CCAL pourrait envisager cette mesure dès maintenant afin d'améliorer l'équilibre des opérations locatives sociales, dans le respect des objectifs du PLH.

Cette aide pourrait poser des conditions de base communes à toute opération soutenue, puis être abondée en fonction de la satisfaction de critères supplémentaires prédéfinis.

- Les conditions de base pourraient porter sur les normes constructives (BBC pour le neuf ou nouveaux labels en cours de définition), la mixité des typologies et l'apport de fonds propre d'un niveau équivalent de la part du bailleur.
- Au-delà de ces conditions de base, l'aide pourrait être abondée si les projets s'inscrivaient dans l'un ou plusieurs des critères supplémentaires comme :
 - Leur localisation en zone 3,
 - Le recours à l'acquisition-amélioration, à la densification des dents creuses ou la reconquête d'ilots dégradés,
 - La mixité des programmes (accession/location, individuel/collectif).

Si l'aide de base est définie à raison de 3.000 € par logement, le budget annuel à y consacrer pour la production de 46 logements serait au minimum de 138.000 €.

Si l'abondement était d'un montant équivalent et en considérant que la moitié des projets s'inscriraient dans ce cadre, le budget supplémentaire serait alors de 69.000 €.

Avec un objectif de 55 logements, le budget pourrait être de 246.000 €.

L'action foncière

Elle renvoie notamment aux fiches 1 et 2 sur le foncier et à un travail en collaboration avec l'EPFL : veille active sur les secteurs stratégiques, acquisition et portage foncier.

Dans ce dernier cas, les opérations pourraient bénéficier du Fonds Régional de Minoration Foncière (FRMF) de la Région Lorraine.

L'objectif de cette aide est de compenser la surcharge foncière d'opérations de logements financés en PLUS et PLAi.

Les conditions d'obtention : portage foncier par l'EPFL, maîtrise d'ouvrage d'un bailleur public. Dossier transitant par Arelor et calcul de la surcharge foncière validé par les services de l'Etat.

Les mesures réglementaires initiées par les communes :

- Introduction dans les PLU de règles de densité favorisant des formes urbaines plus denses et plus économes de l'espace,
- Création d'emplacements réservés pour des projets logements d'intérêt public (régime de servitude publique),
- Définition de secteurs, où en cas de réalisation d'un programme de logements, il pourra être défini un pourcentage affecté à des catégories de logements locatifs, notamment sociaux (régime de servitude publique).

Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation effective de logements locatifs sociaux selon les priorités du PLH
Portage et partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La CCAL pour la création d'une aide communautaire et la mise en place d'une convention avec l'EPFL ▪ Les bailleurs sociaux pour la réalisation des logements ▪ Les communes en matière d'urbanisme et de politique foncière
Moyens et financements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CCAL : fonds d'aide communautaire (207.000 € à 246.000 € par an) ▪ Région Lorraine/Etat/EPFL via le FRMF (60% de la surcharge foncière dans la limite de 10.000 € par logement) ▪ Etat (agrément PLUS et PLAi)
Echéance de mise en œuvre	<p><u>2013 : élaboration du dispositif d'aide communautaire</u></p> <p>Simulations financières pour affiner les budgets à consacrer et le niveau requis des aides pour en assurer l'impact souhaité, élaboration d'un règlement d'attribution.</p> <p><u>2014 : mise en œuvre</u></p>

ACTION 2-2 - SOUTENIR L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Constats – objectifs recherchés

Constats :

- Au cours de la dernière décennie, la construction neuve a permis de répondre de manière préférentielle aux besoins en accession à la propriété d'une clientèle ayant des revenus confortables et le plus souvent dans le cadre d'opérations d'initiative privée.
- Cette dynamique s'est accompagnée d'une hausse sensible des prix qui malgré tout sont restés attractifs pour les ménages frontaliers contrairement aux ménages locaux.
- Désormais, les prix du terrain à bâtir s'échelonnent pour l'essentiel entre 100 € et 160 €/m² et les coûts de revient d'une maison neuve entre 200.000 € et 250.000 €.
- Après le boom sur l'individuel, la construction neuve est alimentée ces dernières années par des projets en collectifs qui vont aboutir à la mise sur le marché de nouveaux appartements mais là encore dans des fourchettes de prix très nettement revues à la hausse (2.200 €/m² et plus).
- Les ménages plus modestes, quant à eux, se sont plutôt retournés vers le marché de l'occasion avec des transactions moyennes de l'ordre de 145.000 €, qui ont enregistré elles aussi une forte hausse.
- Ce parc ancien est relativement éclectique et présente bien souvent des besoins en travaux, qui ne sont pas toujours appréciés à leur juste niveau et dans tous les cas peuvent encore alourdir le budget de ces ménages. Malgré tout, il offre encore de nombreuses potentialités pour l'avenir.
- Enfin, il y a également eu des ventes au sein du parc locatif social qui ont connu un certain succès, notamment dans le cas d'opérations à faible coût. En parallèle, les projets d'accession sociale prévus dans le cadre du PRU ont été largement décalés dans le temps.

Objectifs :

- Disposer sur le territoire d'une offre en accession financièrement abordable pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires,
- En tenant compte de l'instabilité actuelle des financements et du marché (qui exige un bon niveau d'adéquation avec la demande),
- Pour définir des interventions adaptées..

Contenu - description

L'accession sociale dans le neuf peut être envisagée à travers différents types d'interventions :Au niveau des communes :

- des mesures réglementaires et de principes d'aménagements à négocier avec les opérateurs : compléter les opérations de logements locatifs sociaux avec une part en accession sociale, insérer dans les PLU des servitudes de production en accession sociale.
- La réalisation sous maîtrise d'ouvrage communale de lotissements.

Au niveau de la CCAL, pourrait être envisagée l'expérimentation du dispositif du PSLA hors ANRU

- Le PSLA s'adresse à des ménages sous plafond de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'État et portée par un bailleur social. Le mécanisme de location/accession permet à des ménages d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire au départ.
- Par ailleurs, les opérations en PSLA bénéficient encore d'un taux de TVA réduite et sont exonérées de la taxe foncière pendant 15 ans.
- Cette expérimentation, qui s'appuierait également sur l'analyse des opérations en cours, permettrait d'instaurer un nouveau mode de partenariat entre collectivités, opérateurs et financeurs et, le cas échéant, de tirer les enseignements pour reproduire des opérations similaires ou en susciter de nouvelles.

L'accession dans l'ancien, quant à elle, pourrait être soutenue à deux niveaux.

- la sécurisation des projets des particuliers par la mise en place d'une prestation de conseil qui serait destinée par exemple aux ménages locaux primo acquéreurs dans l'ancien et sous conditions de ressources. Cette prestation compléterait ainsi les actions entreprises en faveur de l'amélioration de l'habitat privé.
- le suivi des programmes de vente dans le parc HLM à l'échelle de la CCAL à la fois pour connaître les produits mis sur le marché, leur délai d'écoulement et leur adéquation avec la demande.

Hormis le suivi des programmes de vente HLM, qui va contribuer à mieux connaître et suivre ce marché dans le temps, les autres axes d'intervention nécessitent de définir en amont des principes d'intervention sur plusieurs critères comme :

- La définition des opérations pouvant faire l'objet de ces mesures et leur localisation,
- Les critères de marché à satisfaire notamment en terme de produit logement à promouvoir (typologie, surface, normes énergétiques),
- Les prix de revient à ne pas dépasser, et notamment les différentiels de prix à atteindre avec ceux du marché,
- Et le profil des ménages ciblés (jeunes ménages, familles déjà résidentes sur le territoire, niveau de ressources).

Pour ce faire, la CCAL devra s'appuyer sur la mise en place de l'observatoire Habitat, dont un pan pourrait être dédié à l'accession sociale et permettre des études ponctuelles :

- Connaissance fine des revenus de ménages par tranche et par statut pour définir la capacité contributive
- Connaissance des financements de l'accession mobilisés sur le secteur, notamment des PTZ+ et des PAS, etc.

Résultats attendus

- Mise sur le marché effective de logements en accession sociale
- Mise en œuvre de nouveaux modes opératoires
- Révision des documents d'urbanisme
- Suivi des ventes et du parc cessible HLM dans l'observatoire
- Connaissance plus fine du marché de l'accession sociale

Portage et partenariat

- Partenariat initié par la CCAL et portage des actions liées à l'observatoire Habitat et à une prestation de conseil aux particuliers
- Partenariat initié par la CCAL pour la mise en place d'une opération en PSLA avec les communes, les aménageurs, les bailleurs publics et l'Etat et portage par un bailleur public
- Implication des communes, notamment dans le domaine de l'urbanisme réglementaire et des actions foncières

Moyens et financements

Ingénierie d'animation pour la CCAL (interne et externe)

Financements :

- Contingent de PSLA (TVA réduite et exonération de la taxe foncière) de l'Etat
- Mobilisation des PTZ+
- Financement de prestations de conseil par la CCAL
- Selon les simulations, aide de la CCAL liée à la surcharge foncière

Echéance de mise en œuvre

2013

- Alimentation de l'observatoire Habitat.
- Définition en lien avec la politique de réhabilitation du parc privé d'une prestation de conseil aux primo-accédants dans l'ancien.
- Mise en place d'un groupe de travail pour l'expérimentation du PSLA : définition des opérations sur lesquelles intervenir, des critères de marché à satisfaire, d'un prix de revient concurrentiel, des conditions de faisabilité économique et des bénéficiaires ciblés (primo accédant), etc.

A partir de 2014 : mise en œuvre des dispositifs

ACTION 2-3 - CREER UNE STRUCTURE D'HEBERGEMENT A DESTINATION DU PUBLIC JEUNE

Constats – objectifs recherchés

Constats :

- Un coût élevé des loyers : 370 à 450€ pour un T1-T2 sur l'agglomération malgré une offre importante
- Des mobilités professionnelles des jeunes sur et en dehors du territoire, notamment vers le Luxembourg, avec des jeunes arrivants qui trouvent difficilement à se loger immédiatement
- Des difficultés d'accès au logement pour des jeunes connaissant des difficultés d'insertion sur le marché de l'emploi (peu de qualification, jeunes en apprentissage, emploi précaire, RSA, rupture familiale, etc.) ce qui conduit à une augmentation des demandes d'hébergement d'urgence
- Une demande étudiante non satisfaite par la résidence universitaire évaluée à une centaine

Objectifs :

Produire du logement qui réponde aux besoins de mobilité des jeunes en simplifiant l'accès.

Contenu - description

- Affiner les premiers éléments du diagnostic de PLH en lançant une étude de faisabilité d'une structure d'hébergement des jeunes qui prenne en compte les besoins et possibilités d'hébergement des communes
- Créer un groupe de travail impliquant les acteurs locaux (Commune, Mission Locale, PAUS, CROUS, IUT, ...) de manière à aboutir à un diagnostic partagé

Résultats attendus

- Création sur le territoire de la CCAL d'une structure d'hébergement pour les jeunes bien dimensionnée

Portage et partenariat

- CCAL
- Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (ARHAJ)
- Association pour le Développement de l'Habitat des Jeunes (ADHAJ)
- Mission Locale, IUT, CROUS

Moyens et financements

- Etude de définition du dimensionnement : env 15 000 euros
- Etude technique sur l'ancien hôtel du PED, propriété de la CCAL : à définir
- Structure : Etat PLAI, CG54, ...

Echéance de mise en œuvre

Etude 2013

ACTION 2-4 - DEVELOPPER ET AMELIORER L'OFFRE LOCATIVE COMMUNALE

Constats – objectifs recherchés

Constats :

- Le parc locatif communal représente 342 logements en 2012, soit à peine 3% des logements proposés à la location sur la CCAL, mais il offre l'avantage d'être présent dans toutes les communes.
- Ce parc joue ainsi un rôle majeur sur les territoires périurbains et ruraux, où il répond en partie à la carence de l'offre privée et HLM. Il permet également à certaines communes urbaines (Rehon, Saulnes) de répondre plus efficacement à la demande sociale en complément au parc HLM.

Objectifs :

Trois axes d'actions prioritaires concernent ce parc locatif communal :

- rénover les logements existants : améliorer le niveau de confort des logements (39 logements occupés dégradés / partiellement confortables),
- renforcer l'offre, en résorbant la vacance (19 logements inoccupés, tous en mauvais état) et en saisissant les opportunités immobilières nouvelles,
- préserver la vocation sociale du parc, en favorisant la maîtrise des loyers.

Contenu - description

Actuellement, chaque commune gère son parc locatif directement ou par l'intermédiaire de son Centre Communal d'Action Sociale, et en assume seule l'attribution, l'entretien, la perception des loyers et les éventuels impayés.

Concernant la rénovation des logements, la difficulté à mobiliser des financements publics a d'ores et déjà des conséquences très négatives, puisqu'elle oblige les collectivités à assurer l'équilibre des programmes de rénovation par une majoration des loyers : ainsi, une dizaine de logements réhabilités entre 2009 et 2011 affichent aujourd'hui des niveaux de loyers proches du secteur privé, contribuant à accroître les tensions sur le marché local, et ne répondant pas à l'objectif social du logement communal.

Pour agir sur ce segment du marché, il est proposé une intervention publique en deux temps.

Dans un premier temps, il s'agirait de mettre en place un fonds de concours intercommunal dédié à la réhabilitation des logements locatifs communaux, qui serait donc plus axé sur les aspects techniques et financiers des opérations et qui permettrait de répondre rapidement aux besoins qu'exprimeraient les communes.

	<p>Dans un deuxième temps, il pourrait être proposé une démarche globale, allant au-delà de la réalisation de travaux de réhabilitation et qui passerait par la création d'une Société d'Economie Mixte (SEM) sur le périmètre communautaire. Un tel organisme présenterait différents avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ outil entièrement au service de la collectivité, dont les missions peuvent dépasser le cadre de la gestion de logements (aménagement, construction, ...) ▪ mutualisation des moyens de gestion/maintenance, ▪ et accès aux financements PALULOS.
<p>Résultats attendus</p>	<p>Mise aux normes de confort de l'ensemble des logements existants, compris parc vacant, soit ±60 logements à traiter (moyenne de 10 par an).</p> <p>Offre nouvelle : environ 30 logements (moyenne de 5 par an), selon possibilité de réaffectation de locaux communaux existants et/ou d'acquisitions de biens privés. Action à cibler sur les communes périurbaines et rurales.</p>
<p>Portage et partenariat</p>	<p>Communes et intercommunalité</p>
<p>Moyens et financements</p>	<p>Programmation Etat – Financements PALULOS</p> <p>Constitution d'un fonds de concours : 30.000 € par an pour 15 logements</p>
<p>Echéance de mise en œuvre</p>	<p>2013-2018</p>

ACTION 2-5 - PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES GENS DU VOYAGE

Constats – objectifs recherchés

Constats :

- Multiplication des campements illicites de gens du voyage sur l'agglomération
- Remplissage maximal des aires d'accueil existantes
- Une population présente à l'année sur l'agglomération qui transite entre les différents campements

Objectifs :

- Mieux cerner les besoins de cette catégorie de population, notamment pour celle souhaitant se sédentariser afin de diminuer les stationnements illégaux

Contenu - description

Mise en place d'une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale « Gens du Voyage »

- Etablir un état des lieux précis de la sédentarisation des gens du voyage et des difficultés rencontrées (accès aux réseaux, présence de risques, problèmes de cohabitation)
- Etablir un diagnostic social des ménages présents afin de déterminer les besoins en habitat pour la sédentarisation de ceux qui sont ancrés sur le territoire
- Proposer des solutions opérationnelles adaptées, hors ou dans le parc « classique »

Résultats attendus

- Trouver des solutions habitat pérennes qui concilient les demandes des ménages, les contraintes d'urbanisme et l'ordre public.
- Diminution des stationnements illégaux

Portage et partenariat

- Etat
- CCAL
- Conseil Général 54
- Amitiés Tsiganes, AGAPE

Moyens et financements

- Coût : 62 452 euros
- Etat 50%
- Conseil Général 54 : 50%

Echéance de mise en œuvre

2012

ACTION 3-1 - ACCOMPAGNER LA REHABILITATION DU PARC HLM

Constats – objectifs recherchés

Constats :

- Les trois quarts du parc public social ont été construits il y a plus de 40 ans. Les organismes ont par ailleurs des obligations en matière de performance énergétique de leurs logements.
- Ces obligations de performance doivent être croisées avec les autres critères de réhabilitation en ce qui concerne certains logements qui ne répondent plus aux besoins du marché (résidentialisation, mise aux normes électrique, réfection de la plomberie et des sanitaires, etc.)
- Les CUS et les PSP donnent un cadrage des besoins en ce domaine et des objectifs prévisionnels à atteindre pour la période 2011/2016 : 694 logements de mmH sont en étiquettes comprises entre E et G et Batigère estime que cette classification concerne 70% de son parc .
- Pour y parvenir, les bailleurs sociaux sont tributaires des moyens financiers qu'ils peuvent mobiliser et qui ont beaucoup évolué ces dernières années : au niveau national, absence de programmation PALULOS, mise en place de l'écoprêt social, des prêts éventuels d'Action Logement et au niveau local, mise en place du projet ANRU et de fonds du FEDER et de la région qui arrivent tous à échéance en 2012 ou 2013.

Objectifs :

- L'objectif est donc que puissent se concrétiser de nouveaux programmes de travaux, qui vont être conditionnés par les choix techniques des bailleurs en matière de réhabilitation et les montages financiers qui s'offriront à eux.
- La CCAL, à ce stade, doit avoir une vision d'ensemble des besoins et des réalisations pour le cas échéant se positionner sur son soutien en fonction des modes de financements qui pourraient être redéfinis dans l'année à venir, d'autant plus que la période de validité du PLH (2013-2018) ira au-delà de celle des CUS (2011-2016).

Contenu - description

Réalisation des projets programmés par les bailleurs sociaux – hors ANRU :

- Haucourt Moulaine (Batigère)
- et quartier Voltaire (MmH) : 634 logements

Déclinaison des objectifs de réhabilitation sur la durée du PLH par les bailleurs sociaux en lien avec la CCAL, sur la base des CUS et des plans de patrimoine.

	<p>Les projets et objectifs inscrits dans les CUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour mmH, sont ciblés le Quartier Concorde à Herserange (160 logements- DPE D) et le secteur Jules Guesdes et Jean Jaurès à Longlaville (100 logements – DPE D) : amélioration des logements et des communs, attractivité. Son objectif global sur l'ensemble de son patrimoine est de traiter 60% des logements au titre de la performance énergétique, soit au total 415 sur 694. ▪ Pour Batigère, l'objectif à terme serait de mettre à niveau 75% de son parc en ZUS et 70% hors ZUS, soit de l'ordre de 1.800 logements. <p>Cette approche suppose la mise en place d'un mode d'échanges entre la CCAL et les bailleurs sociaux qui pourrait s'appuyer sur la mise en place de l'observatoire Habitat et qui pourrait avoir pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une connaissance fine des immeubles nécessitant des travaux : âge du parc, taux de vacance, précarité des locataires et charges énergétiques, ▪ Un suivi de la réalisation des projets : nombre de logements, sites concernés, coût des réhabilitaiton et mode de financement.
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuite de la mise à niveau du parc HLM existant ▪ Meilleure maîtrise des charges énergétiques des occupants
<p>Portage et partenariat</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux présents sur le territoire pour la réalisation des travaux ▪ Instance de partenariat sous l'égide de la CCAL pour affiner les prévisions de travaux , avec les bailleurs sociaux, principaux fournisseurs de données
<p>Moyens et financements</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organismes HLM sur fonds propres ▪ CDC (écoprêt social) ▪ Action Logement (prêt) ▪ FEDER, en fonction dela redéfinition du programme 2013/2017 ▪ Région Lorraine en fonction del'évolution de sa politique sectorielle et de territoire
<p>Echéance de mise en œuvre</p>	<p>Dès 2013</p>

ACTION 3-2 - POURSUIVRE LA POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Constats – objectifs recherchés

Constat :

- Les bailleurs sociaux présents sur l'agglomération de Longwy se sont engagés, à travers leurs Conventions d'Utilité Sociale, à traiter le patrimoine locatif social dégradé et/ou peu performant en matière énergétique. Ces engagements reposent sur des programmes de réhabilitation, d'amélioration des performances énergétiques, ou le cas échéant, de démolitions.
- En effet, les études réalisées ont mis en évidence, pour certains ensembles immobiliers collectifs des années 60-70, le coût très élevé d'une réhabilitation satisfaisante, notamment au regard des performances énergétiques à atteindre.
- Dans certains cas (immeubles isolés), les programmes de démolition doivent être accompagnés d'une réflexion sur la reconstitution de l'offre locative sociale et sur le traitement des emprises foncières libérées.

Objectifs :

- Si l'importance du programme de démolition le justifie, la démolition du patrimoine obsolète doit favoriser la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain : aménagement des emprises déconstruites, reconstruction de logements dans un objectif de mixité urbaine et sociale, création d'équipements publics,...

Contenu - description

- Deux programmes de renouvellement urbain sont mis en œuvre depuis 2008 sur les villes de Mont Saint Martin (ZUS du Val Saint Martin) et de Longwy (quartier des Remparts), avec le soutien financier de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et du Conseil Régional de Lorraine.
- Selon les possibilités de maintien des dispositifs existants et de la politique de l'ANRU en faveur du renouvellement urbain (ANRU II), une poursuite des actions pourrait être envisagée sur les deux quartiers précités, et éventuellement sur de nouveaux secteurs qui le nécessiteraient (sur Herserange, Longlaville et Longwy).

Résultats attendus

- Traitement qualitatif d'îlots ou quartiers d'habitat social.
- Démolition de ±300 logements obsolètes, reconstruction d'un nombre équivalent de logements locatifs sociaux sur la commune ou l'intercommunalité,
- accompagnement en matière d'aménagements et d'équipements publics. Mixité de l'habitat, diversité des fonctions urbaines.

Portage et partenariat

- Le porteur du projet peut être la commune ou l'intercommunalité.
- Le financement des opérations peut être assuré par la Caisse des Dépôts et Consignations (prêts bonifiés de renouvellement urbain), l'ANRU, le Conseil Régional de Lorraine, le Conseil Général de Meurthe et Moselle, l'Etat (subventions).

Moyens et financements

- Un diagnostic concerté doit être établi avec l'ensemble des partenaires (collectivité, bailleurs sociaux, ...) afin de définir le programme d'intervention et son calendrier opérationnel.
- Coût entre 20.000 € et 60.000 € selon les sites
- Sur la base des modalités actuelles de l'ANRU, une convention pluriannuelle formalise les engagements de chaque maître d'ouvrage et détermine, en fonction des coûts prévisionnels, la nature et le montant des financements qui seront mobilisés par types d'opérations.

Echéance de mise en œuvre

2013-2018

ACTION 3-3 - RENFORCER LE PARTENARIAT AUTOUR DES PERSONNES AGEES

Constats – objectifs recherchés

Constats :

- Le parc social est confronté au vieillissement des locataires qui ont des demandes en termes d'adaptation des logements
- Les bailleurs ont procédé au classement de leur parc pour flécher les logements qui peuvent être adaptés et proposés à leurs locataires
- Les programmes de construction neuve répondent de mieux en mieux aux demandes de logements adaptés mais ne sont pas encore suffisants quantitativement pour répondre à la demande du territoire.
- L'adaptation de logements occupés peine à se financer

Objectifs :

- Mieux appréhender la demande en lieux de vie des personnes âgées et /ou handicapées du territoire
- Mieux répondre aux demandes ponctuelles
- Proposer des programmes d'habitat social adaptés à la demande

Contenu - description

- Poursuivre les travaux sur l'observation de l'offre et de la demande engagés par le Conseil Général avec l'aide de l'AGAPE (outil Loge'adapt 54) et avec les bailleurs sociaux
- Créer un fonds d'intervention communautaire pour répondre aux demandes ponctuelles (remplacement baignoire par douche par exemple)
- Engager des réflexions avec les communes et les bailleurs pour parvenir à la réalisation d'opérations d'habitat social adapté (cf village seniors d'Haucourt Moulaine)

Résultats attendus

- Meilleure connaissance de l'offre et de la demande en logements adaptés dans le parc social
- Logement et relogement des personnes ayant besoin d'un logement adapté à la perte d'autonomie, à raison de 5 par an

Portage et partenariat

- CCAL
- Bailleurs sociaux
- Conseil Général 54
- Agape

Moyens et financements

- 25 000 € la 1^{ère} année pour un objectif de 5 logements : cofinancement à étudier
- évaluation en fin d'année

Echéance de mise en œuvre

Dès 2013

ACTION 4-1 - PERENNISER LA CAMPAGNE DE RAVALEMENT DU FIL BLEU

Constats – objectifs recherchés

Constats :

- Une opération de ravalement démarrée en 1991, portée par le SIVU Le Fil Bleu, bien ancrée sur le territoire (14 communes de la CCAL), avec des résultats réguliers, reconnue comme pertinente pour maintenir une certaine attractivité de l'agglomération.
- Une seule commune (Longwy) disposant d'arrêtés de ravalement.
- Un règlement d'attribution qui ne permet pas aux propriétaires les plus modestes de réaliser des travaux.
- Des financements qui s'éteindront en 2014 (Région et Conseil Général)

Objectifs :

- Poursuivre l'amélioration de l'image de l'agglomération notamment celle des quartiers les plus dévalorisés

Contenu - description

- Revaloriser le budget du fonds d'intervention en l'abondant par des crédits communautaires à partir de 2015
- Adapter le règlement d'attribution aux contraintes actuelles et cibler les aides sur les propriétaires qui ne peuvent ravalier du fait de leur impécuniosité
- Retravailler les zones prioritaires avec les communes

Résultats attendus

- Ravalement des immeubles qui n'ont pu être ravalés du fait de l'impécuniosité de leur propriétaire
- Mieux accompagner les opérations de requalification urbaine communales

Portage et partenariat

- SIVU Le Fil Bleu et CCAL
- Propriétaires privés
- Service Départemental de l'Architecture
- Entreprises du bâtiment

Moyens et financements

- CCAL : 280 000 euros à partir de 2015 pour le Fonds d'Intervention et 1 salarié à temps plein pour le fonctionnement
- Conseil Général 54
- Conseil Régional

Echéance de mise en œuvre

Le Fil Bleu jusqu'en 2014 ou jusqu'à la fusion entre les deux structures

ACTION 4-2 - POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVE ANCIEN

Constats – objectifs recherchés

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat met en évidence différents dysfonctionnements en matière d'habitat privé :

- **la vacance** : un millier de logements privés sont inoccupés depuis plus de 2 ans. Ce parc doit être mobilisé pour favoriser l'accueil de nouveaux ménages en accession à la propriété ou en location et permettre une croissance démographique en limitant la consommation foncière. Pour l'accession à la propriété, il est important de permettre aux acquéreurs à revenus modestes de réaliser les travaux nécessaires à l'habitabilité du logement et à la maîtrise des charges énergétiques. Pour le parc locatif, s'ajoutent des objectifs de développement de l'offre dans les communes périurbaines et rurales, et de maîtrise des loyers.
- **l'habitat indigne** : cette problématique est confirmée par différents indicateurs (arrêtés d'insalubrité, logements recensés dans la base de données de l'habitat non décent, logements dépourvus de tout confort selon l'INSEE), ainsi que par les élus et les travailleurs sociaux. Le traitement de ce parc indigne ou non décent est une priorité. Il impose des actions reposant sur l'aspect incitatif (aider financièrement les propriétaires démunis) et dans certains cas, coercitif (contraindre les 'marchands de sommeil' à mettre aux normes de décence et de sécurité leur patrimoine locatif).
- **la précarité énergétique** : elle est confirmée par les diagnostics thermiques défavorables réalisés sur les cités ouvrières et l'importance du parc d'habitation équipé d'un chauffage électrique, notamment dans les programmes d'habitat individuel des années 60-70. Elle se traduit également par une hausse des impayés d'énergie sur la dernière décennie. L'amélioration des performances énergétiques des logements repose en 2012 sur le programme national 'Habiter Mieux' ciblé sur les propriétaires occupants à revenus modestes. Aucun dispositif d'aide financière spécifique n'existe au niveau du parc locatif.
- **les besoins en matière d'adaptation du logement au vieillissement et à la perte de motricité** : un vieillissement prononcé de la population est attendu sur les 15 prochaines années. Dans le cadre des politiques départementales d'aides au maintien à domicile, ces besoins doivent être pris en compte. En raison des faibles niveaux de revenus des seniors sur l'agglomération, des aides au financement des travaux d'adaptation sont souhaitables.
- **le niveau élevé des loyers** : cette problématique est importante pour toutes les communes qui observent sur les dernières années, une progression régulière et soutenue des niveaux des loyers dans le parc locatif privé. La stabilisation de ces loyers représente un enjeu vital pour préserver l'accès au logement pour tous, et favoriser les parcours résidentiels.

Contenu - description

- Une action ciblée est nécessaire afin d'inciter les propriétaires privés à engager des démarches d'amélioration de l'habitat respectant les enjeux mis en évidence.
- Sur ces différentes orientations, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) peut être sollicitée pour le financement des travaux d'amélioration envisagés sur le parc d'habitat privé. L'engagement financier est à contractualiser sous la forme d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (durée : 3 à 5 ans) ou d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) thématique (durée : 1 à 3 ans).
- Des aides spécifiques de la CCAL, ou un abondement aux financements de l'Anah peuvent être mis en place pour renforcer le dispositif sur les thématiques jugées prioritaires.

Résultats attendus

- L'objectif opérationnel du dispositif doit préalablement être défini : une étude doit préciser les besoins et évaluer le potentiel de logements à réhabiliter sur les différentes thématiques évoquées. Des bilans sont régulièrement établis en phase opérationnelle pour dresser un état d'avancement de l'opération par rapport aux objectifs initiaux.
- A titre indicatif, l'OPAH en cours sur le territoire intercommunal (2011-2013) a pour objectif de favoriser la réhabilitation de 347 logements, soit :
 - 237 propriétaires occupants, dont 85 pour des travaux d'adaptation au handicap ou à la perte de motricité, et 106 pour l'amélioration des performances énergétiques du logement,
 - 110 logements locatifs, dont 70 logements à loyer conventionné social, et 60 logements vacants à remettre sur le marché

Portage et partenariat

- Diagnostic et programme d'actions portés par la Communauté de Communes, en partenariat avec l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat.
- Possibilité de soutien de la Région Lorraine sur l'ingénierie et pour le financement des actions spécifiques ou complémentaires à l'Anah mises en place par la CCAL

Moyens et financements

Coût d'étude et de suivi-animation : environ 35 000 € à 40.000 € par an.

Echéance de mise en œuvre

2013-2018

ACTION 4-3 - MIEUX CONNAITRE LE PARC VACANT POUR FAVORISER SA RECONQUETE

Constats – objectifs recherchés

Constats :

- Selon les sources (INSEE, Filocom), et après déduction des constructions en cours d'achèvement et des logements sociaux cessibles ou à démolir (vacance organisée), 2 200 à 2 400 logements privés seraient inoccupés en 2011 sur le territoire intercommunal, soit 8 à 8,5% du parc total d'habitations.
- Le PLH pose pour principe de favoriser une production de logements sur la CCAL, en mobilisant trois leviers distincts : l'offre foncière (zones à urbaniser, dents creuses), le renouvellement urbain (restructuration de quartiers ou d'îlots bâtis dégradés) et la résorption de l'habitat vacant.
- Le diagnostic a ainsi identifié assez précisément les priorités d'urbanisation, le potentiel des dents creuses et les secteurs d'habitat privé et public qui devraient faire l'objet d'actions de renouvellement urbain. En revanche, des investigations complémentaires seraient nécessaires pour définir un plan d'actions ciblées en faveur de la reconquête du parc vacant.
- En effet, abstraction faite de la vacance conjoncturelle, souvent de courte durée, et qui ne nécessite pas d'intervention spécifique, on recense un noyau dur d'un millier de logements vacants de longue durée, sur lequel doit porter prioritairement l'action du PLH. Cependant, ce parc présente des caractéristiques très diversifiées :
 - blocages juridiques (successions complexes, propriétaire inconnu),
 - vacance volontaire (logement occasionnel pour la famille, transformé en dépendances, garde-meubles)
 - logements très dégradés dont la commercialisation ou l'occupation sont difficiles en état.

Objectifs :

- En analysant l'ensemble des situations, l'étude doit permettre de déterminer des objectifs opérationnels en matière de résorption de la vacance.

Contenu - description

- Etude à réaliser par commune, sur la base des fichiers de la Direction Générale des Impôts (logements vacants) fournis gratuitement à la demande de la Communauté de Communes.
Enquête auprès des propriétaires, recherches d'informations précises sur la situation juridique des biens, le statut des propriétaires, l'état des logements, ...
- Evaluation du patrimoine vacant pouvant être mis sur le marché local dans l'échéance du PLH (accession à la propriété, locatif).

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Repérage des situations particulières : concentration de logements pouvant justifier des opérations de curetage ponctuelles, patrimoines nécessitant une intervention publique (injonctions de travaux, propriétaires insolvables, biens sans maître, ...). ▪ Analyse des outils opérationnels selon les situations et obstacles mis en évidence.
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en oeuvre d'outils opérationnels de traitement de la vacance ▪ Remise sur le marché effective de logements vacants
Portage et partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maitrise d'ouvrage de la CCAL ▪ Mission à confier à un bureau d'études ▪ Partenariat avec les élus municipaux indispensable pour une approche de terrain précise
Moyens et financements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renvoi à étude : action 4-2
Echéance de mise en œuvre	2013

ACTION 4-4 - CREER DES CONDITIONS POUR LA REHABILITATION ET LA PRESERVATION DES CITES OUVRIERES**Constats – objectifs recherchés****Constats :**

- Une forme urbaine qui a façonné le tissu urbain et les paysages de l'agglomération
- Des logements anciens parfois énergivores et avec des problématiques liées au confort, notamment pour les logements occupés par des personnes âgées aux ressources modestes
- Un enjeu en matière de primo-accession pour les jeunes ménages

Objectifs :

- Requalifier les cités les plus vulnérables

Contenu - description

Actualisation de l'étude DRE de 2001 et pour les cités les plus déqualifiées :

- Réalisation d'un diagnostic technique des logements (extérieur, intérieur, accessibilité)
- Réalisation d'un diagnostic social des occupants (profil des propriétaires occupants, des locataires, des propriétaires bailleurs)
- Propositions d'actions portant sur l'amélioration technique des logements et sur l'amélioration de la qualité des espaces publics

Résultats attendus

- Meilleure connaissance des logements et de leurs occupants
- Requalification des cités les plus vulnérables
- Amélioration patrimoniale et paysagère

Portage et partenariat

- Maîtrise d'ouvrage CCAL
- Partenariats possibles : bailleurs sociaux, DDT/DREAL, CG54

Moyens et financements

- Renvoi à étude : action 4-2

Echéance de mise en œuvre

A définir

ACTION 4-5 - VALORISER LES ILOTS BATIS OU QUARTIERS A FORTE CONCENTRATION D'HABITAT TRES DEGRADE OU INSALUBRE

Constats – objectifs recherchés

Constats :

Le diagnostic du PLH et l'étude préopérationnelle d'OPAH réalisée sur le territoire intercommunal ont mis en évidence l'existence d'îlots bâtis (secteur Tanneries-Pershing à Longwy, avenue de la Gare à Mont-Saint-Martin, Grande Rue à Saulnes), voire de quartiers (cités Merlin à Longwy, quartier Jeanne d'Arc à Rehon) où se concentrent des situations sanitaires et sociales difficiles, avec en particulier, un taux préoccupant de logements très dégradés ou insalubres. Sur ces secteurs, des études précises sont nécessaires afin de confronter les différents enjeux en présence :

- enjeu social : appréhender les situations des familles, selon leur statut de propriété, leur niveau de ressources, déterminer les capacités des propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration, évaluer les possibilités de relogement en cas de procédure coercitive,
- enjeu patrimonial : fronts urbains bâtis, cités ouvrières, immeubles de rapport s'inscrivant dans le tissu historique, ...
- enjeu technique et financier : nature et coût des travaux de rénovation, de mise aux normes de sécurité et de confort.

Objectifs :

- En fonction des situations mises en évidence, déterminer les programmes d'actions ciblés qui pourront permettre d'intervenir sur ce patrimoine dégradé

Contenu - description

- Etude urbaine, technique et sociale détaillée, pour chaque secteur prioritaire préalablement défini par les élus.
- Identifier :
 - ce qui doit être réhabilité et les moyens incitatifs ou coercitifs à mobiliser à cet effet,
 - ce qui peut être démoli, et les problématiques à traiter dans cette hypothèse (relogement, reconstruction, aménagements urbains,...)

Résultats attendus

- Déterminer les outils à mettre conjointement en action pour traiter l'intégralité d'un périmètre d'habitat très dégradé, les partenariats et le phasage opérationnel permettant sa réalisation.

Portage et partenariat

- Communes ou CCAL
- Bureau d'études (urbanisme, architecture, technique, social)

Moyens et financements

A évaluer selon périmètres, et volume de logements concernés

Echéance de mise en œuvre

2013-2015

ACTION 4-6 - PROMOUVOIR L'EFFICACITE ENERGETIQUE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'HABITAT

Constats – objectifs recherchés	<p>Constats :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 75% du parc logement de la CCAL est antérieur à 1975, date de l'entrée en application de la première réglementation thermique ▪ Le parc le plus énergivore est celui du parc privé locatif : 85% de ce parc échappe à toute réglementation thermique ▪ 76% des logements occupés par leur propriétaire date d'avant 1975 ▪ La précarité énergétique est de plus en plus présente sur le territoire <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Participer aux objectifs nationaux de réduction des gaz à effet de serre et au développement des énergies renouvelables ▪ Favoriser la réhabilitation thermique du parc ancien ▪ Diminuer les dépenses d'énergie, notamment chez les occupants aux revenus modestes
Contenu - description	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lancer un Plan Climat-Energie Territorial (PCET), rendu obligatoire pour les collectivités locales de plus de 50 000 habitants par la loi Grenelle 2 ▪ Poursuivre le travail de l'Espace Info Energie commencé en 2010 ▪ Favoriser les démarches de prise en compte de la précarité énergétique
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation de travaux permettant de faire des économies d'énergie dans les logements ▪ Développement des écogestes chez les particuliers ▪ Diminution de la pression financière de l'énergie chez les ménages modestes
Portage et partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Climat : CCAL ▪ EIE (portage de l'Agape) : CCAL et 6 autres intercommunalités ▪ PIMMS de Longwy ▪ Conseil général et Conseil Régional ▪ Autres partenaires : ERDF, ...
Moyens et financements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PCET : étude de préfiguration 25 000€ financée à 80% par l'ADEME ▪ EIE : 6 000 euros/an pour le fonctionnement sur un budget total de 68 000 euros ▪ FEDER ▪ ADEME ▪ Conseil Général 54 et Conseil Régional ▪ CCPO, CCPB, CCPHVA, CCJ, CCPA, CC2R
Echéance de mise en œuvre	<p>Dès 2013</p>

ACTION 5-1 - CREER UN OUTIL DE SUIVI POLITIQUE DU PLH AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**Constats – objectifs recherchés****Constats :**

- La commission habitat qui avait suivi le 1^{er} PLH ne fonctionne plus et force a été de constater que les élus ont été peu présents dans l'élaboration du PLH actuel ce qui fait que les échanges internes essentiels pour sa bonne mise en œuvre sont encore à venir.
- Les rapports entre l'intercommunalité et les communes doivent être organisés, notamment pour ce qui concerne le suivi des opérations, de la conception à la réalisation, les réalisations devant répondre aux exigences de programmation, de densité, intégration paysagère,...) du PLH

Objectifs :

- Débattre, décider, budgéter et organiser la politique habitat de l'intercommunalité
- Suivre les actions du PLH

Contenu - description

- Créer une commission habitat qui se réunisse régulièrement
- Etoffer les ressources humaines habitat au sein de l'intercommunalité
- Animer le réseau des partenaires du PLH via l'observatoire du PLH en organisant au moins une réunion annuelle de bilan des actions
- Communiquer sur les résultats du PLH

Résultats attendus

- Faire vivre le PLH
- Actualiser les connaissances
- Suivre les actions et les faire évoluer en fonction des résultats obtenus
- Proposer de nouvelles actions si nécessaire

Portage et partenariat

- CCAL
- Communes
- SCOT
- Ensemble des partenaires du PLH (Etat, CG54, bailleurs sociaux,...)

Moyens et financements

- Moyens humains internes

Echéance de mise en œuvre

Dès 2013

ACTION 5-2 - METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT

Constats – objectifs recherchés

Constats :

La mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat est une action obligatoire des PLH (art. L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Objectifs :

L'observatoire du PLH doit permettre la mise en œuvre d'une observation pérenne de la situation de l'habitat et du logement sur le territoire de la CCAL, afin de mesurer l'état d'avancement des actions inscrites au PLH et de permettre une évaluation à mi-parcours du PLH.

Contenu - description

- L'observatoire du PLH devra intégrer des indicateurs de suivi de la dynamique démographique, de la conjoncture du marché de l'habitat (construction neuve, niveau des loyers, montant des transactions immobilières), mais aussi des indicateurs en lien avec les actions inscrites au PLH notamment sur la réponse aux besoins (fréquentation des aires d'accueil gens du voyage, évolution du parc locatif social, situation du logement des jeunes, des personnes âgées, handicapées, conditions de l'accession sociale à la propriété, etc.)
- L'observatoire doit également intégrer des indicateurs permettant l'évaluation des actions inscrites au PLH afin d'en mesurer l'état d'avancement (action non engagée, en cours, réalisée)
- Les résultats de l'Observatoire pourront prendre la forme d'un rapport annuel sur l'évolution des indicateurs et un état d'avancement des actions, le PLH devant faire obligatoirement l'objet d'une évaluation des actions à mi-parcours.

Résultats attendus

- Apporter des éléments de connaissance et de compréhension sur l'évolution de la situation du logement
- Permettre l'évaluation des actions du PLH et le cas échéant, la révision à mi-parcours des objectifs

Portage et partenariat

- Maîtrise d'ouvrage CCAL
- Partenaires envisagés : AGAPE, communes de la CCAL, DDT54, bailleurs sociaux, Associations (Amitiés Tziganes, APF54), CAF, CG54, EPFL, promoteurs-constructeurs

Moyens et financements

- Intégration au programme de travail pluriannuel de l'AGAPE dans le cadre de la convention annuelle

Echéance de mise en œuvre

2013

SYNTHESE : PROGRAMMATION ET MOYENS

Les mesures proposées à la communauté de communes peuvent donc se décliner en plusieurs rubriques :

- La réalisation d'études et de diagnostics
- La mise en place d'aides communautaires
- L'animation ou la participation à des partenariats
- Des supports d'ingénierie

LA REALISATION D'ETUDES

- Etudes de faisabilité en vue d'opérations d'urbanisme opérationnel
- Le repérage des dents creuses
- Etude sur les besoins des jeunes : 15.000 €
- MOUS « gens du voyage » : 62.452 €
- Etude préopérationnelle Habitat privé : 35.000 € HT - 40.000 € HT
- Etude sur la vacance
- Etude sur les cités ouvrières
- Etude ANRU II : entre 20.000 € et 60.000 € selon les sites
- Définition d'un PCET : 25.000 €

Les études proposées s'avèrent nécessaires pour définir des modes opératoires adaptés aux problématiques identifiées ; à cette fin, il est préférable de les programmer en début de PLH : 2013 et 2014

Les études de faisabilité en vue d'opérations d'urbanisme opérationnel sont toutefois des cas particulier car elles nécessitent de hiérarchiser les sites à étudier.

LA MISE EN PLACE D'AIDES COMMUNAUTAIRES

- Pack conseil pour les primo-accédants dans l'ancien : non défini (à rattacher aux aides à l'habitat privé)
- Aide à la création de logements locatifs sociaux : 207.000 € par an
- Aide à la mise en accessibilité et à l'adaptation des logements locatifs sociaux : 25.000 € annuel à cofinancer
- Aide au ravalement de façade : 280.000 € par an à partir de 2015
- Nouvelles aides à l'habitat privé : non défini

Les aides proposées nécessitent une phase de réflexion et de définition, allant jusqu'à l'élaboration des règlements d'attribution : année 2013

En parallèle, il y aurait la poursuite des aides existantes : ravalement, OPAH, Habiter Mieux

Les budgets pour les nouvelles aides ne pourraient intervenir qu'en 2014.

LA MISE EN PLACE ET L'ANIMATION DE PARTENARIATS

La CCAL, en tant qu'acteur de l'habitat, pourrait s'inscrire à part entière dans des partenariats déjà existants et qui excèdent parfois son territoire, justement pour mettre en évidence ses besoins et ses priorités : Log Adapt, autres instances ?

Dans le cadre des études qu'elle pourra lancer, elle sera également amenée à monter des comités de pilotage ad hoc.

En parallèle, elle pourrait être à l'origine de nouvelles instances de réflexion, en particulier sur deux thèmes qui semblent prioritaires, en l'occurrence le parc HLM et la politique foncière.

Concernant le parc HLM

- La définition d'une aide à la création de logements
- L'expérimentation du PSLA hors ANRU
- Les personnes âgées
- La politique des ventes
- La programmation et le financement des réhabilitations
- L'évolution du zonage 2/3

Concernant la politique foncière

- Inventaire consolidé du potentiel foncier par commune : nature (dents creuse, friches, terrains bâtis ou non bâtis), structure (taille et localisation) et propriétaires, etc.
- Hiérarchisation des sites et plan intercommunal d'actions foncières
- Outils de maîtrise foncière à mettre en œuvre
- Articulation SCOT/PLU/PLH

DES SUPPORTS D'INGENIERIE

Outre le renforcement ou la redéfinition des moyens humains de la CCAL, cela passe par la mise en place d'un observatoire de l'habitat, dès 2013.

RECAPITULATIF

Orientations	Intitulé de l'action	Modalités	Calendrier	Suites opérationnelles attendues
Orientation 1 Soutenir la croissance démographique par une production économe en espace	Action 1-1 : mettre en œuvre des opérations publiques d'initiative communautaire	Etudes de faisabilité sur des sites identifiés et validés	A partir de 2013	Réalisation d'opérations d'habitat d'initiative publique
	Action 1-2 : repérer les dents creuses et organiser une politique foncière au niveau communal	Achèvement de l'étude en cours	A partir de 2013	A inscrire et hiérarchiser dans un plan d'actions foncières
Orientation 2 Répondre à des besoins sociaux diversifiés et grandissants	Action 2-1 : favoriser la production de logements locatifs sociaux	Création d'une aide : 207.000 €/an	2013 : faisabilité 2014 : lancement opérationnel	Réalisation de programmes de logements sociaux : 37 PLUS et 9 PLAI par an
	Action 2-2 : soutenir l'accession sociale à la propriété	Pack conseil primo-accédants dans l'ancien Groupe de travail PSLA	2013 : faisabilité 2014 : lancement opérationnel	Sécurisation des accédants dans l'ancien Réalisation d'un programme expérimental PSLA
	Action 2-3 : créer une structure d'hébergement à destination du public jeune	Etude de faisabilité : 15.000 €	2013 : étude	Création d'une structure
	Action 2-4 : développer et améliorer l'offre locative communale	Fonds de concours : 30.000 € par an	2013 : faisabilité 2014 : lancement	Programme de réhabilitations
	Action 2-5 : prendre en compte les besoins des gens du voyage	Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale : 62.452 €	2012-2013	Production de places et d'hébergements à destination des GDV
Orientation 3 Améliorer l'attractivité du parc HLM existant	Action 3-1 : accompagner la réhabilitation du parc HLM	Partenariat : suivi des programmes et des financements	Dès 2013 et sur durée du PLH	Programmes de réhabilitations
	Action 3-2 : poursuivre la politique de renouvellement urbain	Etude prospective : de 20.000 € à 60.000€ selon les sites	2013-2018	Inscription des sites en ANRU II
	Action 3-3 : renforcer le partenariat engagé autour des personnes âgées	Partenariat/fonds d'aide expérimental pour 5 logts/an : 25.000 €	2013	Positionnement politique de la CCAL + aides directes
Orientation 4 Cibler la requalification du parc privé	Action 4-1 : pérenniser la campagne de ravalement du fil bleu	Fonds d'aide de 280.000 € par an à partir de 2015 + moyens humains	2013-2014 via le SIVU	Renforcer l'impact paysager et urbain
	Action 4-2 : poursuivre les actions en faveur de l'habitat privé ancien	Etude d'OPAH : 35.000 € à 40.000 € HT	2013 : étude 2014 : suivi opérationnel	Mise en place de dispositifs de suivi animation : OPAH, PIG, etc.
	Action 4-3 : mieux connaître le parc vacant pour favoriser sa reconquête		2013 : étude 2014 : suivi opérationnel	Programme de réhabilitations
	Action 4-4 : créer des conditions pour la réhabilitation et la préservation des cités ouvrières		2013 : étude 2014 : suivi opérationnel	Programme de réhabilitations
	Action 4-5 : valoriser les îlots bâtis ou quartiers à forte concentration d'habitat très dégradé ou insalubre	Etude	2013-2015	A inscrire et hiérarchiser dans un plan d'actions foncières
	Action 4-6 : promouvoir l'efficacité énergétique et le développement durable dans l'habitat	EIE : 6.000 €/68.000 € annuel PCET : 25.000 € dont 80% ADEME	Durée du PLH 2013	Pérennisation de l'EIE et mise en place d'un PCET
Orientation 5 Instituer une gouvernance locale de l'habitat	Action 5-1 : créer un dispositif de suivi politique du PLH au sein de la communauté de communes	Ingénierie	Dès 2013 et sur durée du PLH	Coordination des actions et positionnement politique de la CCAL
	Action 5-2 : mettre en place un observatoire de l'habitat	Etude/ingénierie	Dès 2013 et sur durée du PLH	Meilleure connaissance de l'offre et de la demande