

SOMMAIRE

Bilan de la première année
du 4^{ème} PLH

2

Rénovation de l'habitat privé,
vers un nouveau programme

4

Stratégie foncière :
premier bilan et perspectives

5

Projet de charte partenariale
avec les bailleurs sociaux

6

Enquête auprès des locataires
et « Familles à énergie positive »

6

Portrait du Logement Social
2007-2011

7

Actualités :
Les chantiers
de logements sociaux
La date clé

8

Bassin de Pompey Horizon 2030 :

La politique de l'habitat : un volet d'action du projet de territoire

Le 4^{ème} programme local de l'habitat du Bassin de Pompey s'inscrit dans les politiques de développement et d'aménagement durable du territoire en ambitionnant la construction de près de **1500 logements** et l'accueil de **2000 habitants** d'ici 2017.

- **Le développement** intègre la continuité et la dynamisation de l'économie locale, l'économie présentielle et l'appui aux nouvelles filières porteuses d'avenir...
- **L'aménagement** du territoire prend en compte les enjeux environnementaux, les déplacements, l'urbanisation et la densification du Bassin et notamment le développement d'éco-quartiers pour l'accueil de nouveaux habitants...

de Pompey assure le rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la communauté de communes et des communes et intervient sur les sites à enjeux du territoire pour aménager notamment la Croix des Hussards à Frouard, le Site Eiffel à Pompey, le quartier du Rond-Chêne et le site St Gobain à Liverdun, la zone des Vergers à Champigneulle, la zone des Sablons à Millery, le site de la maison de retraite de Faulx, le secteur de la Rochatte à Malleloy, etc.

Ces perspectives sont appuyées par des actions déjà engagées telle que la création d'une société publique locale d'aménagement et d'équipement du Bassin de Pompey qui est un outil opérationnel pour permettre la réalisation des projets urbains qualitatifs...

Ainsi cet outil d'ingénierie mutualisée doit permettre d'activer les projets d'aménagement des zones d'activités économiques, de développement urbain raisonné, de reconversion des sites industriels, de création d'éco-quartier et de développement immobilier public et para-public...

La société publique d'aménagement et d'équipement du Bassin

Projet de
Territoire 2030
l'avenir en tête

Ainsi, et conformément aux objectifs du 4^{ème} PLH, la ville de Frouard a lancé la procédure de création d'une ZAC dédiée principalement à de l'habitat. Ce futur éco-quartier de la Croix des Hussards doit très rapidement sortir de terre et devenir une des premières opérations d'aménagement global, de maîtrise d'ouvrage publique, prenant en compte l'ensemble des problématiques environnementales sur le Bassin de Pompey.



Bilan de la première année du 4^{ème} PLH

L'année 2011 a été marquée par la validation du 4^{ème} Programme Local de l'Habitat par les services de l'Etat le 13 avril 2011 et par sa mise en œuvre progressive comme l'atteste les éléments suivants.

L'orientation 1 vise à relancer la croissance démographique. Elle constitue un objectif à long terme et passe par une dynamique de construction de logements.

Pour l'année 2011, trois éléments sont à retenir :

- Le rythme de construction conforme à l'objectif du 4^{ème} PLH mais porté à 70% par les bailleurs sociaux. La prise en charge par le Bassin de Pompey de l'instruction des permis de construire permet d'affiner l'évaluation du rythme de construction neuve.
- Le financement du logement social a été supérieur mais est lié à la récupération par les bailleurs sociaux d'opérations privées inabouties.

L'orientation 3 cherche à accélérer les processus d'amélioration et de valorisation des parcs de logements existants :

- 2011 correspond à la dernière année de l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** telle que définie par le 3^{ème} PLH. Elle a surtout été l'occasion de la refonte des objectifs d'amélioration du parc privé. Cela s'est traduit par la signature du programme Habiter Mieux en 2011 et d'une étude pré opérationnelle en 2012.
- Le bassin de Pompey a continué à accompagner les bailleurs sociaux dans la rénovation des bâtiments existants avec la réhabilitation du quartier des Mouettes à Champigneulle et celle de la tour des Vannes à Pompey.

Bilan de la construction neuve sur le Bassin de Pompey

Commune	Objectif annuel 4 ^{ème} PLH	Nombre de logements commencés en 2011	Nombre de logements Autorisés en 2011
Bouxières-aux-Dames	24	7	52
Champigneulle	40	98	147
Custines	18	105	23
Faulx	5		7
Frouard	49	1	40
Lay-Saint-Christophe	16		
Liverdun	27	2	7
Malleloy	11	4	8
Marbache	4	12	23
Millery	3	3	5
Montenoy	2	1	5
Pompey	43		15
Saizerais	3		3
Bassin de Pompey	245	233	335

Source : Bassin de Pompey, Sitadel 2

- La poursuite de l'acquisition de terrains dans le cadre du Programme Intercommunal d'Actions Foncières et la réalisation d'études préalables devraient favoriser le développement futur d'opérations d'aménagement public.

Le Bassin de Pompey souhaite réaliser des chartes partenariales sur le développement de l'habitat en 2012.

L'orientation 2 a pour objet l'amélioration de la réponse aux besoins des différents ménages. Elle a été partiellement mise en œuvre par le fléchage des dispositifs de financement du logement social, de réhabilitation du parc privé et la poursuite du travail engagé sur l'accueil des gens du voyage et le logement d'urgence.

Cette orientation constitue un des enjeux majeurs des futures opérations d'aménagement et de leur programmation habitat.



Signature du programme « Habiter Mieux »

Zoom sur l'observatoire

Le PLH prévoit la mise en œuvre d'un outil d'observation qui permet d'ajuster la politique menée et d'en vérifier les effets.



PLH, PLU, SPL...

L'orientation 4 vise à faire de l'habitat un des axes du projet de territoire et de son attractivité. La création d'une Société Publique d'Aménagement et d'Équipement et la concrétisation du Projet de Territoire répondent à cet objectif. Le Bassin de Pompey a également accompagné 3 communes à l'intégration des objectifs du PLH dans leur document d'urbanisme.

L'orientation 5 sur la gouvernance du PLH a en grande partie été mise en place : observatoire, lettre, réunion des partenaires, commission intercommunale de l'habitat. La question du logement social sera creusée en 2012 à travers notamment l'élaboration d'une charte partenariale avec les bailleurs sociaux.

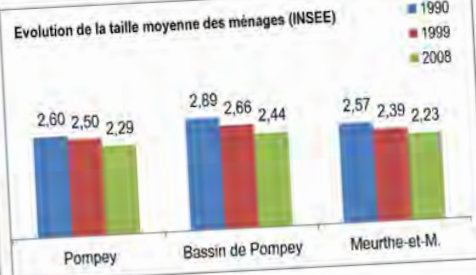
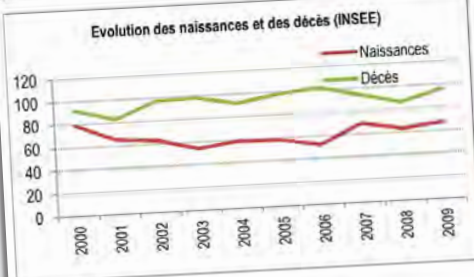
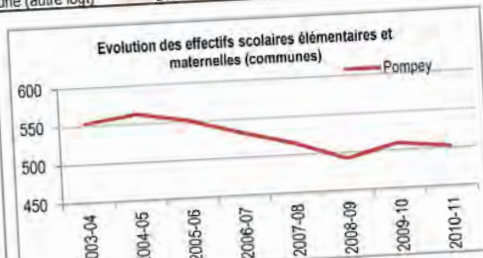
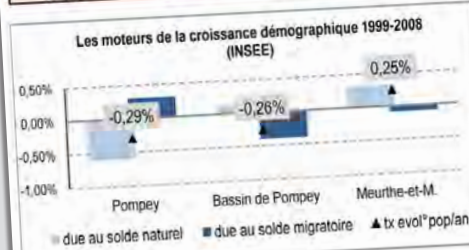
Pompey

Bassin de Pompey GUY TAIEB CONSEIL

DEMOGRAPHIE (source INSEE)

Population de la commune		
1990	1999	2008
5 144	5 224	5 089

Population Stable 2002/2008 (en %)	Pompey	Bassin de Pompey	Meurthe et M.
Même logement	69%	72%	64%
Même commune (autre logt)	8%	7%	10%



Répartition population par âge	Pompey		Bassin de Pompey	Meurthe et M.
	2008 (Nb)	2008 (%)	2008 (%)	2008 (%)
0-19 ans	1 206	23,7%	25,1%	24,4%
60 ans et +	1 340	26,3%	22,9%	21,2%
Indice de Jeunesse	0,90	17,3%	1,10	1,15
15-29 ans	882	17,3%	16,8%	21,5%
Taux d'évolution /an des 15-29 ans depuis 1999	-0,75%		-1,35%	-0,27%
Taux d'évolution /an des 60-74 ans depuis 1999	-1,70%		0,75%	-0,20%
Taux d'évolution /an des + 75 ans depuis 1999	2,86%		3,62%	3,54%

Extrait de monographie issue de l'observatoire - Source : Guy Taieb Conseil

L'observatoire statistique a été développé au cours de l'année 2011. Alimenté par des sources nationales (INSEE : recensement de la population, emplois, demandeurs d'emploi en fin de mois, revenus des ménages..., SITADEL), intercommunales (construction neuve) et communales (effectifs scolaires, taxe d'habitation), il regroupe les dernières données disponibles sur la démographie, les effectifs scolaires, la construction neuve, le parc de logements, la situation économique et sociale... Il comprend des analyses communales et intercommunales, ce qui permet à chacune des communes de se situer au sein du Bassin de Pom-

pey et à la communauté de communes d'être comparée à d'autres territoires (départements, régions, pays du Val de Lorraine ou autre communauté de communes.

L'année 2012 sera l'occasion d'intégrer de nouvelles informations en partenariat avec les communes et les bailleurs sociaux. Des indicateurs sur le marché privé (suivi des déclarations d'intention d'aliéner, du marché locatif) et l'occupation du parc social devraient être établis. Elle devra surtout être l'occasion de définir des modalités de diffusion. Une mise à jour annuelle des informations est d'ores et déjà prévue.





Rénovation de l'Habitat privé, vers un nouveau programme



L'OPAH du Bassin de Pompey a permis, sur 5 années, d'aider à la rénovation de **63 logements** liés à l'adaptation au handicap ou au maintien à domicile des personnes âgées, **11 sorties de péril ou d'insalubrité**, **82 logements conventionnés** après travaux ainsi que 42 logements créés par transformation d'usage et 39 logements vacants avant travaux.

Ce sont en tout **480 propriétaires occupants** qui ont bénéficié des aides de l'OPAH soit près de 5% des propriétaires du territoire intercommunal.

Suite à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui s'est déroulée de mai 2007 à mai 2012 sur l'ensemble des communes du Bassin de Pompey, les élus ont décidé de relancer un nouveau programme dont le périmètre et les principales actions seront définis par l'étude pré-opérationnelle.

IMPACT ECONOMIQUE DE L'OPAH (2007-2012) DU BASSIN DE POMPEY :

- Près de **10 759 000 €** de travaux entrepris.

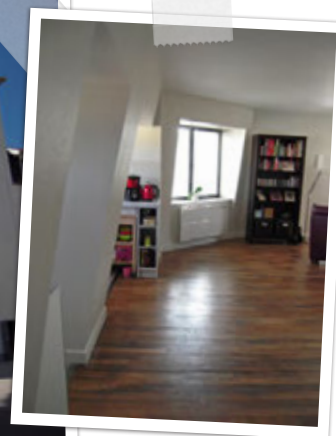
Environ **4 570 000 €**
par les propriétaires occupants
Environ **6 189 000 €**
par les propriétaires bailleurs

- Environ 20% des travaux réalisés par des entreprises du Bassin de Pompey.

LES SUBVENTIONS DE L'OPAH :

- Au total, plus de **3 125 000 €**

Dont environ **2 498 000 €**
de subventions Anah
Dont environ **627 000 €**
de subventions du Bassin de Pompey



Fort de ce bilan, le Bureau communal, a fait état **des priorités suivantes sur le Bassin :**

- **Rénovation thermique et Précarité énergétique.**
- **Vieillessement de la population, travaux de maintien à domicile.**
- **Déficit de l'offre locative.**
- **Habitat indigne/insalubre.**
- **Requalification/dynamisation des centres anciens (campagne de ravalement de façade...).**
- **Lisibilité des dispositifs en place.**

L'étude pré-opérationnelle se déroulera au second semestre 2012 pour aboutir à un nouveau programme qui débutera début 2013, en cohérence avec le renouvellement de la délégation de compétence des aides à la pierre. De plus, afin de ne pas créer de temps mort dans l'action de lutte contre la précarité énergétique, le Bassin de Pompey maintient son engagement dans le programme « Habiter Mieux » avec un objectif de 30 logements rénovés par an en assistant gratuitement les propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux.

Le programme « Habiter Mieux » sur le Bassin de Pompey

13 dossiers déposés	135 600 € de subventions réservées dont :	320 000 € de travaux prévus	Gain énergétique
7 ménages modestes	84 800 € de l'Anah	26 % de travaux d'isolation intérieure ou extérieure	33 % des dossiers ont un gain énergétique de 25 % à 30 %
6 ménages très modestes (dont 1 logement indigne, 1 très dégradé et 2 dossiers adaptations)	21 800 € d'aide Habiter Mieux	23 % de travaux de menuiseries extérieures	34 % des dossiers ont un gain énergétique de 30 % à 50 %
	29 000 € du Bassin de Pompey	14 % de travaux de chauffage central	23 % des dossiers ont un gain énergétique > 50 %

Le coût moyen des travaux par logement est de **24 530 €** ce qui démontre les projets lourds sur le territoire du Bassin de Pompey. La moyenne départementale est de **10 000 €**



Stratégie foncière : premier bilan et perspectives

Le Programme Intercommunal d'Action Foncière (PIAF) du Bassin de Pompey, lancé en 2010 en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL), a fait l'objet d'un bilan et d'une révision en 2011.

En effet, les secteurs à enjeux intercommunaux identifiés dans ce programme peuvent évoluer en fonction du souhait des communes, soit en ajoutant des sites ou en en modifiant les limites.

En 2011, plusieurs sites ont été ajoutés dont :

- La maison de retraite de Faulx, site de 1,7 hectares, en cœur de village, qui a vocation à évoluer dans les prochaines années avec le recentrage des équipements pour personnes âgées. Les collectivités envisagent une reconfiguration urbaine de la propriété avec l'ouverture du parc de la maison de retraite au public, la création de logement et de nouvelles activités...
- Un site en bordure d'un axe principal à Marbache, à quelques pas de la gare et pour lequel la commune souhaite étudier la réalisation d'équipements publics et la création de logements.

Au 1^{er} juin 2012, le bilan des sites acquis par EPFL fait état de plus de 4 millions d'euros d'acquisition dont plus de 2 millions d'engagement du Bassin de Pompey.

Ces sites sont principalement dédiés à des projets de développement de logements ou conditionnent la réalisation d'opération de densification, restructuration ou requalification urbaine.

Les perspectives du PIAF projettent la maîtrise de sites d'ampleur pour lesquels des études complètent et fiabilisent les données du portage, dont :

- Le site Spillmann à Lay-St-Christophe, propriété du CHU de plus de 20 hectares, ce site remarquable était autrefois occupé par un sanatorium,
- Le site St-Gobain à Liverdun, qui a fait l'objet d'une étude urbaine et programmatique et pour lequel il est prévu des études de dépollution et déconstruction. Cette propriété, en plein cœur de ville, participera à la dynamisation de la ville notamment en lien avec le développement de la gare qui jouxte le site.

STRATÉGIE FONCIÈRE ET DENSITÉ

Les orientations du 4^{ème} PLH du Bassin de Pompey, outre la production de logement, engagent notamment le territoire dans la construction d'un habitat durable.

Cette question d'habitat durable passe par les aspects de densité qui sont primordiaux dans le cadre de la raréfaction du foncier et la limitation des coûts d'aménagements publics ainsi que la desserte par les transports en commun et la facilitation des déplacements doux.

Sur les futurs éco-quartiers et les projets de requalification, les études urbaines et programmatiques font part d'une densité moyenne prévisionnelle de 48 logements à l'hectare en comptabilisant les espaces publics et de 93 logements à l'hectare hors espaces publics (densité à la parcelle).

La réflexion sur un Programme Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable (PIADD) permettra d'aborder cette question de densité et de l'adapter au contexte et typologies de la commune dans la droite lignée des pistes abordées dans le futur Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT SUD 54.



Projet de charte partenariale avec les bailleurs sociaux

Afin d'appuyer la production de logements sur son territoire et d'acter les orientations qualitatives avec les partenaires que sont les bailleurs sociaux, le Bassin de Pompey a proposé la réalisation d'une charte.

Cette charte a en effet pour double objectif de :

- Porter à la connaissance des partenaires du bassin de Pompey les volontés des élus en termes de développement de l'habitat.
- Favoriser un engagement collectif sur la mise en œuvre des volontés du Bassin de Pompey.

Ainsi, elle se déclinera selon 3 enjeux :

Enjeu n°1: Equilibrer l'offre à l'échelle du Bassin

- Lier le développement d'une offre sur les nouvelles grandes opérations en fond de vallée (Croix des Hussards, site Eiffel...) à un soutien à la réa-

lisation d'opérations plus complexes (zone III de loyer, acquisition/amélioration en centre-ville/village...).

Enjeu n°2: Développer une offre diversifiée et de qualité architecturale et urbaine

- Promouvoir et s'engager sur la production de produits répondant aux objectifs du PLH et aux besoins des habitants: accession maîtrisée; typologies de logements adaptées à toutes les catégories de ménages, etc.
- Promouvoir et s'engager sur des objectifs de qualité architecturale et urbaine et notamment des objectifs d'économie d'énergie, etc.

Enjeu n°3: Engagement sur une Gestion Urbaine de Proximité partagée

- Mobiliser les partenaires (bailleurs, collectivités..) sur les questions de l'évolution et l'appropriation des opérations suite à leur construction et sur le bien-être des habitants.
- Travailler à une politique concertée de peuplement dans le parc social.

L'objectif est d'élaborer cette charte partenariale au cours du deuxième semestre 2012 afin qu'elle s'applique en cohérence avec le renouvellement de la délégation des aides à la pierre pour la période 2013-2018.

Enquête auprès des locataires et « Familles à énergie positive »

Dans les perspectives d'évaluation de la politique habitat menée, le Bassin de Pompey a lancé une enquête auprès des locataires du parc locatif social livré dans le cadre du 4^{ème} PLH.

Environnement et accessibilité, confort et économies d'énergie sont parmi les thématiques soulevées afin d'estimer le rapport qualité/prix de l'opération et l'efficacité des aides à la construction de logements sociaux apportées par l'intercommunalité.

Cette enquête permet également de vérifier la connaissance des éco-gestes par les habitants afin que le comporte-

ment dans le logement corresponde à la performance énergétique de celui-ci.

Dans cette même logique et en lien avec l'Agenda 21, le concours « Familles à énergie positive » voit 2 équipes du Bassin de Pompey sur le podium final régional.

Ce concours organisé par l'ADEME et la Région Lorraine, piloté par l'Espace Info Energie, a été mis en œuvre par les CCAS des communes concernées afin de permettre de réaliser des économies d'énergie par rapport à la consommation de l'année précédente.



31%
gain d'énergie
réalisé par les familles

Portrait du Logement Social 2007-2011

Dans le contexte de renouvellement de la délégation des aides à la pierre, le Bassin de Pompey fait le bilan du logement locatif social financé et produit sur son territoire.

De 2007 à 2011, ce sont en tout 435 logements locatifs sociaux financés par les aides à la pierre de l'Etat et les aides propres du Bassin de Pompey. A cette programmation s'ajoute le quartier des Mouettes à Champigneulle, qui n'a pas pu bénéficier d'un financement ANRU mais d'une Réserve ministérielle non affectée de 900 000 € qui a permis la démolition, la reconstruction, la réhabilitation et la résidentialisation de plus de 350 logements.

Les logements financés l'ont été, pour la plupart, en construction neuve mais également en partie en acquisition/amélioration (environ 10%). L'objectif du 4^{ème} PLH est, lui, d'atteindre 20% de la programmation en acquisition/amélioration dans une logique de limitation de l'étalement urbain et d'économie d'énergie.

Ce sont les communes en fond de vallée qui portent majoritairement la programmation 2007-2011 avec 313 logements projetés sur les villes de Bouxières-aux-Dames, Champigneulle et Custines.

On connaît la difficulté de la mise en œuvre des projets qui peuvent rencontrer bon nombre d'embûches entre le moment où le programme est financé et celui où les logements sont construits : sur la totalité des 435 logements, au 1er juillet 2012, 161 ont été livrés et 209 sont en cours de travaux, démontrant le dynamisme des bailleurs sociaux.

Près de 43% des logements font partie d'une opération « mixte », mêlant habitat individuel et habitat collectif et de plus en plus de produits se développent sous forme intermédiaire, permettant d'individualiser l'accès à son



logement dans un immeuble collectif, de créer de petits immeubles regroupant quelques logements...

La taille des logements se répartit majoritairement entre les typologies T2 (20%), T3 (43%) et T4 (28%). Les très petites typologies correspondent à des produits spécifiques comme le financement de chambres individuelles dans un centre d'accueil ou une maison de retraite et les plus grands produits (T5 et +) représentent, la plupart du temps, les logements individuels.

Au-delà des logements financés sur la période 2007-2011, des projets mar-

quants ont été construits sur le Bassin telle la maison des Lombards à Custines qui a permis à la Société Lorraine d'Habitat de réhabiliter un ancien bâtiment à valeur patrimoniale forte au centre de la ville, deux opérations ont été construites par Meurthe-et-Moselle Habitat dans et hors site afin de compenser les démolitions du quartier des Mouettes, le Pré St-Nicolas a été livré à Liverdun, dans le cadre de la requalification du quartier du Rond-Chêne...

Le logement aidé accompagne ainsi l'évolution et le développement du territoire et est une des composantes de son équilibre social et urbain.

Les perspectives de production de logements sociaux sur le territoire du Bassin de Pompey font état de plus de **520 logements** dont près de la moitié est portée par les futurs éco-quartiers Lerebourg à Liverdun, Croix des Hussards à Frouard et Site Eiffel à Pompey.



L'actualité

Les opérations de logements sociaux

FROUARD, rue de Nancy

Opération de construction de
37 logements sociaux
VILOGIA-MFL
Travaux en cours



La date clé

2007-2012 : fin de la 1^{ère} période
de délégation des aides à la pierre.

CUSTINES, rue Fould

Opération de construction de
96 logements sociaux
SLH
Travaux en cours

