

COMMUNAUTÉ de
COMMUNES du TERRITOIRE de

Lunéville à Baccarat



PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5 – Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Communautaire n°2020-096 du 15/06/2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PRÉAMBULE	4
PRÉSENTATION DES ACTIONS DU POA.....	5
Orientation 1 : Maîtriser le développement d'une offre d'habitat dans des opérations de qualité	6
Orientation 2 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc existant, public et privé.....	13
Orientation 3 : Assurer un développement de l'offre de logements aidés pour diversifier les réponses habitat et répondre aux besoins spécifiques de certains publics.....	30
Orientation 4 : Assurer la Gouvernance du PLUi-H	45
II - SYNTHÈSE : LA DÉCLINAISON TERRITORIALE DES ACTIONS.....	53
Ville Centre de Lunéville	53
Secteur Agglomération Relais.....	53
Bourg Centre de Baccarat.....	53
Secteur de Baccarat.....	54
Secteur d'Azerailles	54
Secteur de Bénaménil	54
Secteur de Magnières	54
Secteur de Saint-Clément	55
III - SYNTHÈSE FINANCIÈRE	56

PRÉAMBULE

Objectifs et orientations

Le Programme Local de l'habitat (PLH) défini par les articles L302-1 à L302.4 du Code de la Construction et de l'Habitation est le document de référence de la politique locale de l'habitat. Il définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergements ;
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées ;

, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Selon les dispositions de l'article 137 de la loi ALUR, le PLH peut être intégré au PLUi. Dès lors, comme c'est le cas pour la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, le PLUi tient lieu de PLH et il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les actions du PLH correspondent au Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H. Celui-ci porte sur les objectifs à réaliser pour les 6 premières années du PLUi-H et comprend les éléments d'information et mesures nécessaires à la mise en œuvre de la politique globale de l'habitat de la Communauté de communes.

Le programme d'orientations et d'actions est organisé autour de quatre grandes orientations :

- Orientation 1 :** Maîtriser le développement d'une offre d'habitat dans des opérations de qualité
- Orientation 2 :** Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc existant, public et privé
- Orientation 3 :** Assurer un développement de l'offre de logements aidés pour diversifier les réponses habitat et répondre aux besoins spécifiques de publics fragiles
- Orientation 4 :** Assurer la gouvernance du PLH

Armature territoriale et principe de sectorisation

La Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, dans son PLUi-H s'est appuyée sur l'armature urbaine définie par le ScotSud54, organisée autour de sa ville centre, son agglomération relais, son pôle urbain et ses polarités secondaires, où se concentrent les équipements et les services destinés aux besoins de la population sur un territoire étendu.

La déclinaison des orientations et objectifs en matière d'habitat s'appuie sur cette territorialisation afin de garantir un développement équilibré du territoire au plus proche des réalités des acteurs et des habitants.

Secteur	Polarité	Communes concernées
Lunéville	Lunéville	Lunéville, Chanteheux, Fraimbois, Hériménil, Jolivet, Lamath, Moncel-lès-Lunéville, Rehainviller, Vitrimont, Xermaménil
Azerailles	Azerailles	Azerailles, Brouville, Fontenoy-la-Joûte, Gélacourt, Glonville, Hablainville, Pettonville, Reherrey, Vaxainville
Baccarat	Baccarat	Baccarat, Bertrichamps, Deneuvre, Lachapelle, Merviller, Thiaville-sur-Meurthe, Vacqueville, Veney
Bénaménil	Bénaménil	Bénaménil, Croismare, Laneuveville-aux-Bois, Marainviller, Manonviller, Thiébauménil
Mortagne	Magnièrès	Magnièrès, Franconville, Haudonville, Moyen, Vallois
Saint-Clément	Saint-Clément	Saint-Clément, Chenevières, Flin, Laronxe, Vathiménil

PRÉSENTATION DES ACTIONS DU POA

L'organisation générale du programme d'orientations et d'actions est synthétisée dans le schéma ci -après

4 grandes orientations - 17 actions :

Orientation 1 : Maîtriser le développement d'une offre d'habitat dans des opérations de qualité

Action 1.1 : Adapter et rendre opérationnel le Plan stratégique d'intervention foncière

Action 1.2 : Accompagner les communes la mise en œuvre d'opérations urbaines de qualité

Orientation 2 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc existant, public et privé

Action 2.1 : Organiser un plan de mobilisation de la vacance

Action 2.2 : Organiser un dispositif d'intervention sur l'habitat privé ancien

Action 2.3 : Poursuivre la modernisation et l'adaptation du parc de logements sociaux

Action 2.4 : Réussir la reconquête du centre ancien de Lunéville / cadre OPAH RU/ORI

Action 2.5 : Soutenir le projet de redynamisation du centre ancien de Baccarat

Action 2.6 : Poursuivre la valorisation des communes rurales

Orientation 3 : Assurer un développement de l'offre de logements aidés pour diversifier les réponses habitat et répondre aux besoins spécifiques de certains publics

Action 3.1 : Assurer un développement de l'offre locative sociale, répondant au besoin de renouvellement du par cet d'adaptation aux besoins

Action 3.2 : Développer l'offre en accession aidée

Action 3.3 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population

Action 3.4 : Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes et notamment ceux en insertion et formation professionnelle

Action 3.5 : Traiter les besoins des publics en difficultés vis à vis du logement

Action 3.6 : Mettre en œuvre les préconisations du Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage

Orientation 4 : Assurer la gouvernance du PLH

Action 4.1 : Assurer le pilotage du volet habitat du PLUI-H

Action 4.2 : Renforcer les outils d'observation et de suivi

Action 4.3 : Articuler le POA et la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils

Orientation 1 :

Maîtriser le développement d'une offre d'habitat dans des opérations de qualité

Ces dernières années, le développement sur la Communauté de Communes s'est fait principalement par la mobilisation du foncier par des privés et la réalisation de programmes de logements publics comme réponse au besoin de renouvellement du parc démolit défini dans le projet ANRU. Néanmoins, il faut souligner que l'organisation de l'offre foncière privée est aujourd'hui limitée, seules 2 à 3 petites opérations sont en cours de commercialisation. Quelques communes sont engagées dans le montage d'opérations d'ensemble (ex : Lunéville sur les sites « Traylor et Fisher », Azerailles...), sur du foncier maîtrisé.

Demain, les communes doivent organiser les conditions pour assurer leurs objectifs de développement du PLUI-H dans le respect des préconisations du SCOT. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs définis pour leur développement (au regard de leurs objectifs), va leur permettre de prévoir des règles qui s'imposeront à l'organisation de tout projet d'aménagement et développement de l'habitat, tant privés que publics. Si les communes ont mis en avant le fait d'aller dans ce sens, peu d'entre elles, ont décidé de mener à bien un projet dans les 2 à 3 ans à venir, en assurant notamment la maîtrise du foncier.

La mise en œuvre du Plan d'Orientations et d'Actions, va permettre sur la base des objectifs de développement prévus par secteurs, **de programmer l'offre à produire** (logements neufs et vacants à récupérer...) dans un souci **de renforcement de l'armature territoriale** et **d'organisation des réponses aux besoins des habitants**.

Pour cela, il est important **au regard des objectifs définis par commune et par secteur**, de construire **une véritable stratégie foncière et immobilière**. Cette stratégie devra permettre **de définir les gisements intéressants à maîtriser** pour mettre en œuvre des **opérations de qualité en neuf et surtout dans l'ancien** et ainsi assurer l'action dans la durée, en s'appuyant notamment sur le partenariat avec l'EPFL.

L'implication de la Communauté de communes dans cette démarche, constitue **une nouvelle étape dans le renforcement de sa compétence « habitat et urbanisme »** en termes d'accompagnement des communes. Dans le même sens, elle devra **réguler le développement**, suivre **l'impact des projets en cours et la temporalité de leur mise en œuvre, dans le cadre de son observatoire de l'habitat et du foncier**.

Action 1.1 : Adapter et rendre opérationnel le Plan stratégique d'intervention foncière

Action 1.2 : Accompagner les communes dans l'organisation de leur développement et la mise en œuvre d'opérations urbaines de qualité

Action 1.1 : Adapter et rendre opérationnel le Plan stratégique d'intervention foncière

Motivations

Ces dernières années, les communes se sont peu investies dans l'opérationnel, laissant l'initiative au privé. La réalisation des objectifs de développement des communes, dans les années à venir, va porter sur leur capacité à devenir actrices. Les actions portées par les collectivités, en neuf mais surtout sur des bâtis anciens vont être nécessaires. Lunéville, Azerailles, quelques communes et la Communauté se sont engagées dans le portage et montage d'opérations. Le recours à l'EPFL, peu mobilisé ces dernières années, évolue. Les communes le sollicitent pour assurer l'acquisition, le portage foncier et la préparation du foncier, pour les années à venir.

Les communes, au regard de leurs besoins, vont pouvoir s'appuyer sur le partenariat opérationnel avec l'EPFL, leur permettant de maîtriser du foncier ou du bâti dans les 2 à 3 années à venir, dans le but de monter une opération et organiser la programmation du développement des années à venir.

Objectifs

- Adapter la stratégie foncière basée sur les objectifs définis par le PLUI-H, priorisant le renouvellement urbain ;
- Inciter les communes à déterminer et prioriser les gisements à maîtriser sur lesquels elles souhaiteraient mener une opération de qualité et développer une offre diversifiée, dans les 2 à 3 années à venir ;
- Organiser la programmation du développement, par secteurs.

Contenu de l'action

La CCTLB définira les conditions pour :

1/ Adapter la convention avec l'EPFL sur la maîtrise du foncier (et des bâtis anciens) pour la réalisation d'opérations de qualité dans les 2 à 3 ans à venir

La priorisation des gisements fonciers et immobiliers à maîtriser doit porter sur les projets à venir dans les 2 à 3 années à venir. Il s'agit d'organiser les conditions de leur mobilisation pour monter une opération de qualité en neuf ou dans l'ancien, en lien avec un bailleur social, notamment. La politique d'acquisition foncière et immobilière doit permettre d'être réactif sur les marchés fonciers pour acheter aux meilleures conditions. Pour cela, il est important de disposer, d'une cartographie des sites à acquérir, des informations nécessaires à la négociation. Cette approche donne de précieuses indications quant aux prix de sortie admissibles dans un contexte territorial donné, avec des indications sur les charges foncières maximales admissibles.

En maîtrisant le foncier, les communes, pourront envisager de :

- Réaliser une **opération communale**
- Réaliser une **opération d'ensemble** en direct ou en appui sur un aménageur
- **Céder du foncier** (ou un bâtiment vacant) à un bailleur en vue de faire une opération de logements aidés, en locatif et en accession

Le partenariat avec l'EPFL doit permettre de **définir un pré-projet de développement d'une opération et ainsi mesurer l'intérêt et les conditions pour la réaliser, préalablement à la mobilisation du foncier.**

L'accompagnement par l'EPFL prévoit :

- Assurer une mission de veille foncière;
- Organiser les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix ;
- Mener une action active de mobilisation des opportunités soit à l'amiable, soit en préemptant des biens ;
- Mettre en œuvre la délégation du droit de préemption urbain et des outils d'acquisition (négociation amiable, préemption et expropriation avec déclaration d'utilité publique si nécessaire) ;
- Assurer les démarches de cession aux opérateurs que la collectivité aura choisis.

Ces actions permettent ainsi de mobiliser les opportunités foncières et immobilières (acquisitions et portage), dans le cadre d'un partenariat visant à :

- Procéder, à la demande de la commune ou de la Communauté, à des acquisitions foncières et immobilières, à partir de négociations, de bilans d'opérations permettant de définir les conditions du projet ;
- Assurer le coût du portage foncier entre le temps de l'acquisition et celui de la réalisation du projet en matière d'habitat. De plus, il assurera la gestion foncière des biens acquis ;
- Racheter ou à faire acheter par un tiers de son choix, les biens acquis par l'EPFL selon un prix de cession défini.

2/ Déterminer la programmation pluriannuelle de développement, par secteur, en fonction des intentions et capacités des communes et en lien avec leurs objectifs.

Sur la base des gisements ainsi priorisés, il sera **prévu d'organiser une programmation de l'enveloppe mobilisable sur 2 à 3 ans** selon les conditions suivantes :

- Existence d'un **projet concourant à la réalisation des objectifs du PLUi-H**. Cette enveloppe pourrait être mobilisée par les communes pour l'acquisition de **foncier ou bâti** ou non permettant de réaliser un projet conforme au PLUi-H (formes urbaines intégration paysagère et consommation foncière)
- Analyse de l'adéquation de chaque projet avec les objectifs du PLUi-H et la complémentarité avec les programmes environnants **afin d'éviter les effets de concurrence entre les communes**, en vue de l'accord de la mobilisation de cette enveloppe au profit des communes

Les projets prioritaires pour la mobilisation de cette enveloppe sont :

- Les projets **d'acquisition de logements vacants dans les centres-bourgs** permettant la remise sur le marché du bien ou sa démolition ;
- Les projets permettant de **développer une offre de logements locatifs aidés** à bas loyers ;
- Les projets permettant la **mobilisation de dents-dehors identifiées** dans le cadre du PLUi-H et permettant le développement d'une offre de logements répondant aux objectifs de densité définis par le PLUi-H.

Les communes

- Définiront leurs intentions, leurs projets
- Inscriront les gisements dans la convention

Modalités de mise en œuvre

Plan stratégique foncier – cadre convention EPFL, à adapter en fonction des évolutions des démarches communales/sites prioritaires sur 2 à 3 ans- **Cadre avenant à la convention et plan d'intervention foncier** sur Lunéville

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

CCTLB, communes et EPFL : conventions cadres

Coûts

Premier temps (en cours)

- Adaptation de l'étude foncière /conditions de mobilisation de gisements fonciers et immobiliers **dans les 2 à 3 ans à venir** : plan guide pour les communes engagées dans des démarches de redynamisation urbaine, au cas par cas pour les autres en fonction des intentions. L'étude en cours, porte également sur les conditions d'aménagement de **premiers fonciers identifiés**.
Coût étude : 55K€
- Adaptation de la convention cadre communautaire

Deuxième temps

- Acquisitions foncières et immobilières et portage : EPFL –convention cadre + convention avec Lunéville, **en lien avec la programmation.**

Financements potentiels

- Étude : EPFL 50%
- Acquisitions foncières : convention EPFL - Accès au dispositif au cas par cas : acquisition et portage sur une période de 5 ans → frais de portage : en fonction du projet,
- Fonds d'acquisitions foncières et immobilières : EPFL et CCTLB : à définir

Critères d'évaluation

- Nombre de sites stratégiques par commune + nombre de gisements retenus : caractéristiques (tailles, contraintes, propriété...)
- Suivi / mobilisation des gisements (localisation, taille, prix) ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché, par commune et par strates / objectifs PLUI-H.

Calendrier prévisionnel

- Adaptation des conventions EPFL : 2019/2025 ;

Action 1.2 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations urbaines de qualité

Motivations

Aujourd'hui, les communes désireuses, à la fois, de mieux maîtriser leur développement, disposent des leviers pour anticiper et organiser les conditions de développement des futures opérations. Dans le travail d'élaboration du PLUI-H, elles ont intégré les préconisations du SCOT, dans des « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** » sur ces secteurs de développement, prévus ou futurs, prioritairement dans le tissu urbain et villageois.

Ces orientations leur permettent de définir les règles et les principes de développement souhaités (formes urbaines, densité, organisation spatiale du développement, diversité de l'offre, niveau et qualité des aménagements et équipements...) et les imposer aux projets portés par les investisseurs privés ou publics.

Elles vont pouvoir s'appuyer sur le partenariat opérationnel avec l'EPFL, leur permettant de maîtriser du foncier ou du bâti dans les 2 à 3 années à venir, dans le but de monter une opération.

Dans ce sens, la maîtrise des sites « Trailor et Fischer » par la Ville de Lunéville, mais également sur Azerailles, constitue un réel atout pour la réalisation d'opérations de grande qualité, « **Vitrines** » en matière d'aménagement et d'habitat de qualité à l'échelle de tout le Lunévillois.

C'est dans ce contexte que la Communauté de Communes doit renforcer sa mission d'accompagnement des communes, **notamment dans le domaine de l'intervention dans l'ancien.**

Objectifs

- Aider les communes, à réaliser des opérations de qualité, sur les sites priorités, en neuf et surtout dans l'ancien ;
- Conforter les outils d'accompagnement des communes.

Actions à mettre en œuvre

La CCTLB organisera les conditions pour

1/ Accompagner les communes à engager une démarche adaptée au montage d'opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien - Cadre programmation du développement

La CCTLB organisera les conditions de mise en œuvre d'appels à projets locaux et expérimentaux pour la réalisation d'opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien. Elle appuiera les communes dans l'ingénierie nécessaire puis par le biais d'un fonds de concours mobilisable pour leur mise en œuvre, selon des modalités à définir.

Sur cette base, en lien avec ses partenaires (SCOT, CAUE, EPFL, SCALEN, Conseil départemental, Région, FEDER-FSE...) elle proposera aux communes de s'engager dans :

a) Une opération d'aménagement de qualité du type « éco-quartier ou éco-hameau ».

Cette démarche doit permettre d'intégrer une approche sur **la densité recherchée**, la **forme urbaine** de l'opération (individuel, maison de ville, produits intermédiaires, collectif...), **les types de produits logements** à mettre sur le marché (logements sociaux, accession sociale, en collectif, en individuel, individuel groupé, logements de petite taille, logements adaptés, logements avec des espaces partagés...), les conditions pour un **développement économe en énergie**, utilisant les énergies renouvelables, les conditions **d'organisation des espaces publics et des équipements**, les **scénarii de développement**, de **pré-chiffage du parti d'aménagement** retenu (bilan entre charges foncières et coûts d'investissement...) et les **procédures opérationnelles** à mettre en œuvre (lotissement, PUP...).

b) Une opération de valorisation ou redynamisation de centres anciens des communes, dans une démarche « Plan d'Aménagement de bourg et village ».

L'intervention sur un cœur de bourg et de village, peut s'inscrire dans une réflexion globale portant sur sa redynamisation. Cela se fera dans un travail global débouchant sur des perspectives d'évolution en matière d'intervention sur le commerce, les services, les équipements, la reconstitution d'une offre d'habitat diversifiée, l'organisation d'espaces communs (stationnement, aménagement de places, de rues, cheminement piétons, équipements, etc.). Dans ce sens, une réflexion globale à l'échelle du centre bourg ou village doit permettre de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet.

c) Une opération de traitement d'îlots dégradés ou de bâtis délaissés.

La restructuration d'un îlot, d'un ensemble d'immeubles délaissé, d'un corps de ferme, d'un espace à faire évoluer, peut permettre l'organisation d'une opération de restructuration d'un espace dévalorisé actuellement, par l'acquisition de biens, la démolition et reconstitution d'une offre d'habitat diversifiée, l'organisation d'espaces communs (stationnement, jardin, cheminement piétons, espaces partagés, etc....) ... Dans ce sens, une faisabilité technique, économique et juridique du projet pour déterminer les conditions de mise en œuvre du projet, les procédures et outils à mettre en œuvre, les partenaires à mobiliser (bailleurs, investisseurs...), pourrait être proposée aux communes.

Sur la base de l'appel à projet et des intentions des communes, la Communauté organisera les **cahiers des charges** adaptés aux situations locales et accompagnera la mise en œuvre des projets et leur suivi dans le cadre de partenariats opérationnels.

2/ Renforcer la compétence « urbanisme et habitat »

La Communauté de communes assure la gestion des « autorisations du droit des sols » et est impliquée pleinement dans la mise en œuvre du PLUI-H. Des communes souhaitent mener une opération, d'autres maîtriser du foncier. Dans ce contexte nouveau, il s'agit de définir la réalité du besoin d'accompagnement des communes pour ainsi préciser les conditions de renforcement de la compétence « urbanisme et habitat » exercée par la Communauté. L'organisation et la mise en œuvre du plan stratégique foncier et du montage de démarches globales et opérationnelles, sont deux éléments importants en termes de renforcement de l'ingénierie en faveur des communes.

Les communes

- Organiseront leurs projets
- Solliciteront la Communauté pour être accompagnée
- Lanceront les études et les programmes de développement

Modalités de mise en œuvre**Organisation dans le cadre de la programmation pluriannuelle et d'un fonds de concours en direction des projets communaux**

- Appel à projet et suivi
- Outil de suivi de la régulation du développement que les communes souhaiteraient maîtriser (priorisation des projets)
- Fonds aide aux communes.

Mise en œuvre d'études opérationnelles et de missions AMO / plans d'aménagement d'ensemble : à boucler sur les sites Fischer et Trailor, à Lunéville, sur Azerailles puis organiser une démarche sur une autre petite opération pilote : élaboration d'un cahier des charges,

Assistance méthodologique aux communes**Maîtrise d'ouvrage et partenariat**

Communes et CCTLB.

Syndicat SCOT- Conseil Départemental, SCALEN, CAUE

Coût

- AMO, étude opérationnelle plan d'aménagement et AEU :
 - sur un site de taille importante : 30/40 K€ ;
 - sur d'autres projets : 15 à 20 K€ en fonction de la taille de l'opération ;
- Aides aux aménagements qualitatifs : à définir en fonction des études sur les sites pilotes.
 - Fonds de concours aux communes : à définir
- Mission ingénierie urbanisme et habitat (cf. : action 4.1);

Financements potentiels

- Mission AMO - Études opérationnelles d'aménagement d'ensemble + AEU : CCTLB – communes, Conseil Régional et ADEME : cadre appel à projet « Quartiers durables en Grand Est » et AEU, à hauteur de 50% ; Conseil Départemental : à étudier
- Étude et travaux d'aménagement : Conseil Régional, Conseil Départemental : à étudier
- Fonds de concours : CCTLB – à définir
- Mission ingénierie : CCTLB – à définir

Critères d'évaluation

- Nombre de périmètres à enjeux retenus par commune dans la convention cadre et caractéristiques (tailles, contraintes, propriété...)
- Nombre de foncier et immobilier mobilisé (localisation, taille, prix)
- Nombre d'interventions de la mission d'accompagnement des communes;
- Nombre d'opérations menées et de logements réalisés, dont aidés;
- Durée de mise en œuvre d'une opération ;
- Montant d'aide communautaire – communale.

Calendrier prévisionnel

- Engagement de la mission d'accompagnement des communes : 2020 ;
- Appel à projets : 2020.

Orientation 2 :

Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc existant, public et privé

Lunéville, s'est engagé au cours de ces dernières années, dans un travail important de valorisation urbaine et de l'habitat, qui trouve aujourd'hui sa concrétisation dans le dispositif « **Action Cœur de Ville** ». Dans ce sens, la ville et la communauté ont engagé une OPAH-RU, qui vient d'être renforcée pour traiter des situations d'habitat complexes, assurer une réelle valorisation urbaine, patrimoniale et touristique, actions garantes de la reconquête d'un centre ancien devenu peu attractif.

Dans le même sens, la commune de Baccarat confrontée aux problématiques similaires, de délaissement et d'attractivité, s'est également engagée dans un processus de redynamisation urbaine dans le cadre de l'action en direction des Bourgs Structurants en Milieu Rural (BSMR) portée par la Région Grand Est.

Par ailleurs, les 2 villes sont confrontées à des phénomènes de déqualification de leurs parcs de logements sociaux. Lunéville a lancé de lourds projets de valorisation de quartiers. Les projets sont quasiment terminés sur le quartier Niederbronn-Zola, seul le devenir de 2 tours reste encore posé. Le traitement de l'ilot Charrier sur le centre historique doit également être mené à bien. Un des enjeux du PLUI-H est de s'assurer de la réussite et de la pérennisation de ces opérations. Baccarat de son côté, également confronté à des phénomènes de vacance dans plusieurs immeubles (barre rue de Verdun, quartier Haxo...), doit réfléchir au renouvellement de son parc de logements.

En dehors de ces quartiers ciblés, la poursuite de la modernisation de l'ensemble du parc d'habitat social sera recherchée, avec la volonté de le rendre plus attractif et adapté aux besoins actuels, plus performants au niveau énergétique et mieux équilibrés en matière de peuplement. L'OPH communautaire, dans son Plan Stratégique de Patrimoine, a défini les conditions et les moyens pour y arriver. Les autres bailleurs doivent être incités à aller dans ce sens.

Les communes seront accompagnées pour les aider à engager des réflexions de valorisation de leur bâti ancien, dans une logique de qualité villageoise.

De son côté, la communauté, doit définir les conditions d'organisation d'un dispositif d'intervention élargi sur le parc privé ancien, en lien avec la Plateforme Rénovation énergétique et le dispositif « Habiter Mieux ». La présence d'un parc ancien de faible qualité, peu performant au niveau énergétique, parfois devenu « indigne », de copropriétés délaissées, conforte cette nécessité. Dans ce sens, une action importante devra être menée sur l'ensemble du territoire, pour atténuer le phénomène de vacance.

Action 2.1 : Organiser un Plan de Mobilisation du parc vacant

Action 2.2 : Organiser un dispositif global d'intervention sur le parc privé ancien

Action 2.3 : Poursuivre la modernisation et le renouvellement du parc de logements sociaux

Action 2.4 : Réussir la reconquête du centre ancien de Lunéville dans le cadre de l'OPAH-RU / ORI « Action Cœur de ville »

Action 2.5 : Soutenir le projet de redynamisation du centre ancien de Baccarat

Action 2.6 : Poursuivre la valorisation des communes rurales

Action 2.1 : Organiser un Plan de Mobilisation du parc vacant

Motivations

Le volume de logements vacants est important mais cache des situations distinctes liées à la fois à la vacance conjoncturelle de courte durée ne nécessitant pas d'intervention spécifique et structurelle, de durée plus longue et complexe à traiter. En effet cette dernière relève de situations variées, liées à des successions difficiles, l'absence de connaissance du propriétaire des logements non utilisables ou accessibles (hauts de commerces...), des logements appartenant à des propriétaires n'ayant pas les moyens de faire des travaux ou ne souhaitant plus louer leurs logements... Un travail complémentaire aux investigations menées dans le cadre de l'étude foncière et de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, doit permettre de mieux connaître la vacance réellement mobilisable et intéressante à mobiliser. Elle permettra d'évaluer sur les communes où l'objectif de récupération est important, la réalité de la vacance mobilisable et les conditions pour le faire. Ainsi, l'action de récupération de logements vacants s'inscrira dans la programmation.

Objectifs

- > Mobiliser le parc vacant (potentiel d'environ 2500 logements) pour répondre aux objectifs de développement du PLUI-H / Objectifs : récupérer 340 logements vacants sur 6 ans, 60 par an
- > Mener un travail complémentaire aux études foncières en cours pour mieux cerner le potentiel à récupérer dans les communes où elle est importante
- > Intégrer la récupération de la vacance dans la programmation

Contenu de l'action

La CCTLB souhaite organiser les conditions pour mobiliser le parc vacant

Aujourd'hui, deux actions sont engagées pour mesurer les capacités foncières et de densification des communes et définir les conditions de redynamisation des centres anciens de Lunéville et Baccarat.

Pour compléter cette approche, elle souhaite explorer les pistes suivantes :

1/ Mener une étude complémentaire sur la détermination de la vacance

❖ Déployer un diagnostic de terrain et une observation active de la vacance :

- a. Comprenant l'examen sommaire des causes de la vacance au regard des données fiscales (notamment pour exclure les biens nécessitant d'importants travaux (25% de la valeur)) et l'estimation de la ressource fiscale susceptible d'être générée par la THLV (cf. infra) avec l'appui de la DGFIP.
- b. En contactant le propriétaire en amont pour identifier les freins et mobiliser les solutions existantes
 - ➔ Définir la vacance la plus intéressante à mobiliser pour l'intégrer dans la programmation

❖ Assurer une actualisation triennale de ce diagnostic

2/ Mettre en œuvre un plan de récupération de la vacance, en actionnant l'ensemble des leviers possibles

- **Mobiliser, en lien avec l'EPFL**, des biens pour réaliser un projet en locatif social avec un bailleur social – **Cadre programmation**
- Inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements et à les remettre sur le marché locatif, à les céder, ou à expérimenter les systèmes du bail à réhabilitation ou de l'intermédiation locative, pour créer en diffus une offre locative, avec un bailleur public ou une structure agréée.
- Organiser les conditions d'intervention dans certaines copropriétés repérées comme ayant une vacance importante.
- Organiser les conditions pour mettre en œuvre une action spécifique **sur un îlot ou un ensemble d'immeubles**,
- Organiser un dispositif visant à sécuriser l'accession dans l'ancien pour de jeunes ménages primo-accédants.

Les actions se retrouveront dans le dispositif d'intervention.

3/ Mesurer les conditions de mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

- ❖ Définir les conditions pour appliquer cette taxe ;
- ❖ Mesurer les incidences techniques et financières de sa mise en œuvre
- ❖ Flécher le produit de la taxe pour le financement d'un dispositif d'aide à l'amélioration.
- ❖ Accompagner le déploiement de la THLV par une information renforcée des propriétaires relative aux dispositifs d'amélioration de l'habitat.
- ❖ Délibérer pour la mise en place par la commune ou l'intercommunalité d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

4/ Mobiliser les procédures d'abandon manifeste, de mobilisation de biens sans maîtres

En premier lieu, mobiliser le diagnostic sur la vacance pour identifier les logements en état d'abandon manifeste et les biens sans maîtres.

Il s'agit d'engager la procédure de déclaration de la parcelle/du logement en état d'abandon manifeste (conseil municipal et maire) et les biens sans maîtres : dresser un procès-verbal provisoire de constat de l'abandon manifeste, mentionnant les travaux nécessaires pour lever l'état d'abandon et constats de biens sans maîtres

Dans le cadre de procédure d'abandon manifeste, si, au terme d'un délai de 6 mois suivant la publicité du procès-verbal, le propriétaire ne s'est pas manifesté et engagé à réaliser les travaux requis, le procès-verbal d'abandon définitif est établi par le maire. Le conseil municipal déclare le logement/terrain en état d'abandon manifeste et peut poursuivre l'expropriation pour le compte de la commune.

Dans le cadre de la procédure de biens sans maître, l'arrêté permet d'intégrer le bien dans le patrimoine de la commune.

5/ Mesurer l'intérêt de mettre en œuvre des dispositifs d'accompagnement :

- prime à la vacance,
- prime à l'accession dans l'ancien,

Ces dispositifs pourraient être intégrés dans le cadre d'un dispositif de type OPAH / PIG.

Les communes

Elles auront un rôle actif visant à faire remonter les situations intéressantes à mobiliser

Modalités de mise en œuvre

Étude spécifique vacance complémentaire aux études foncière et opérationnelle OPAH
 Calibrage d'un plan d'actions opérationnelles
 Mesure des actions spécifiques à mener comme effet levier
 Actions à lier avec dispositif de type OPAH / PIG

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

CCTLB, communes, opérateur OPAH, CAUE 54
 ANAH, Conseil Départemental

Coûts

Dans un premier temps

Étude complémentaire sur la vacance : 10/15 K€

Dans un second temps

Possibilité d'organiser

- Dispositifs d'aides, en lien avec dispositif opérationnel de type OPAH / PIG:
 Aides complémentaires : Prime à la vacance, prime à l'accession : à définir
- Taxe d'Habitation sur les logements vacants : à définir

Financements potentiels

- ANAH : selon la réglementation en vigueur à la date de la demande et dans la limite des enveloppes disponibles.
- Conseil Départemental
- CCTLB

Critères d'évaluation

- Nombre de logements vacants, repérés, récupérés ;
- Nombre de dossiers ANAH ;
- Nombre de logements aidés;
- Montant moyen de travaux et montant moyen de subventions ;
- Montant TLV

Calendrier prévisionnel

Étude vacance : 2019-2020

Action 2.2 : Organiser un dispositif global d'intervention sur le parc privé ancien

Motivations

Le diagnostic du territoire a traduit l'importance du parc ancien présentant des dysfonctionnements :

- Un parc peu performant au niveau énergétique : 67% des résidences principales ont été construites avant les années 1975 dont 35% avant le début des années 50. Ce parc offre **un gisement important** en matière de lutte contre la précarité énergétique.
- Un besoin de **ratrappage** en matière de traitement de l'habitat peu confortable : 3.3% des résidences principales appartenant à des propriétaires ne disposaient pas des 3 éléments de confort (salle de bain, douche et WC).
- Un besoin de **traitement de situations d'habitat potentiellement indigne** : environ 5.4% du parc de résidences privées, soit 550 logements.

La **Plateforme Rénovation Énergétique** permet aujourd'hui d'avoir un rôle important auprès des propriétaires dans le cadre d'actions collectives débouchant sur des projets individualisés. La Communauté, en lien avec la Plateforme bénéficie du dispositif d'intervention à la rénovation énergétique (DART) en direction des propriétaires occupants (en complément d'aide ANAH) mais également des ménages ayant des revenus supérieurs aux plafonds ANAH et des propriétaires bailleurs.

La réalité et l'importance des besoins traduisent l'intérêt d'amplifier cette action et d'intégrer d'autres volets d'intervention complexes sur l'habitat ancien, dans un dispositif du type OPAH.

Objectifs

- > Mener un travail complémentaire pour mieux cerner le potentiel des communes;
- > Intensifier l'action sur la rénovation thermique ;
- > Mettre en place un dispositif d'intervention communautaire sur le parc ancien, en lien avec la Plateforme Rénovation Énergétique, du type « OPAH ».

Contenu de l'action

La CCTLB souhaite organiser les conditions d'intervention sur le parc privé ancien dans un dispositif de type OPAH

Aujourd'hui la Communauté souhaite définir les contours d'un dispositif d'intervention sur le parc privé ancien, **en lien avec sa Plateforme rénovation énergétique. Une étude de calibrage** va lui permettre de **l'organiser et définir les conditions pour** :

- ❖ **Conforter la dynamique sur la rénovation énergétique et le traitement de la précarité énergétique**
La Communauté de communes a renforcé et accéléré son action de sensibilisation, d'information et de communication sur l'ensemble des dispositifs d'aides financières et fiscales sur la rénovation thermique en direction des propriétaires d'habitat ancien. Pour cela elle dispose, en lien avec la **Plateforme Rénovation énergétique** d'un « **Guichet Unique** », **d'information sur les aides financières et fiscales** pour stimuler la demande en travaux de rénovation des particuliers et faciliter leur passage à l'acte. Elle s'appuie sur le dispositif « Habiter Mieux » porté par le Pays pour la mobilisation des aides aux propriétaires. La communauté a défini son intervention dans le cadre de son « dispositif d'intervention à la rénovation énergétique – DART ». Elle confortera son action de **repérage des situations de précarité énergétique et d'accompagnement des ménages** dans un processus d'amélioration. Dans le même sens, elle accompagnera les actions de la plateforme sur la structuration de l'offre des professionnels du bâtiment et à leur formation et qualification. Des actions de sensibilisation collectives, des permanences d'organismes spécialisés, d'accompagnement des entreprises, sont envisagées, ainsi que des **actions sur les bonnes pratiques**, les gestes pour limiter les consommations d'énergie, **en appui sur son « Eco-Appart »** ;
- ❖ **Inciter le public âgé** à réaliser des travaux d'amélioration et d'adaptation de leurs logement en leur **proposant un accompagnement tout au long de la démarche** ;

- ❖ **Inciter les propriétaires bailleurs** à rénover leurs logements et à les remettre sur le **marché conventionné** ou à mobiliser le dispositif **du conventionnement sans travaux ou les aides communautaires (rénovation énergétique)** ;
- ❖ **Organiser localement un dispositif relais au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la non décence**. Il est important à l'échelle communautaire d'organiser les conditions pour assurer un meilleur repérage et traitement des situations en s'appuyant sur le dispositif départemental.
- ❖ **Repérer et prévenir les difficultés dans les copropriétés privées**. Le repérage des situations et la sensibilisation des syndicats de copropriétés, sera intégré dans la démarche. À lier avec la démarche prévue sur Lunéville.

Le travail à mener doit permettre de définir les conditions de mise en œuvre d'un dispositif opérationnel de type OPAH et son articulation avec le plan de mobilisation de la vacance.

Le dispositif sera organisé en lien avec la Plateforme Rénovation énergétique

Les communes

Elles auront un rôle actif visant à faire connaître les dispositifs et remonter les situations (amélioration, adaptation, précarité énergétique, inconfort, indignité...)

Modalités de mise en œuvre

Définir l'articulation entre Plateforme et besoins d'intervention complémentaires
Cahier des charges étude pré-opérationnelle / attendus
Lancement de l'étude

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

CCTLB
ANAH, Conseil Départemental
Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décence (PDLHIND)
Plateforme Rénovation Énergétique

Coûts

Dans un premier temps

Dispositif d'aides/rénovation énergétique (DART) : 170 K€ par an
Étude : 30 à 40K€

Dans un second temps

Animation: 60/80 K€ par an ;
Bonifications ANAH et ASE : **cadre DART**
Participation à l'animation de la Plateforme Rénovation Énergétique : 10/15 K€ par an

Financements potentiels

- ANAH / Conseil Départemental 54 (cadre délégation des aides à la pierre) : selon la réglementation en vigueur à la date de la demande et dans la limite des enveloppes disponibles :
 - > Étude
 - > Suivi animation
 - > Aides aux travaux + prime ASE propriétaires occupants
 - > Aides aux travaux + prime ASE propriétaires bailleurs
- Conseil Régional et ADEME (cadre « Climaxion ») : aide au fonctionnement des guichets information/rénovation énergétique – et aide complémentaire en lien avec celle de la Communauté (50/50) : diagnostics thermiques et équipements spécifiques – Eco prêt à taux « 0 ».
- CCTLB : actuellement : cadre dispositif d'intervention à la rénovation énergétique – DART en direction des propriétaires occupants (en complément d'aide ANAH, mais également pour des ménages ayant des revenus supérieurs et aide aux propriétaires bailleurs).
À prévoir : étude, animation et bonifications d'aides ANAH-ASE (Propriétaires occupants et bailleurs)

Critères d'évaluation

- Nombre de logements améliorés, adaptés, dont personnes âgées et /ou handicapées, de logements vacants, de situations de précarité énergétique, d'habitat indignes, de logements conventionnés;
- Nombre de dossiers ANAH (PO – PB), de dossiers « précarité énergétique » Po et PB ;
- Nombre de dossier portés par la Plateforme
- Nombre de logements aidés par la CCTLB;
- Montant moyen de travaux (PO et PB) et montant moyen de subventions ANAH-ASE ;
- Nombre de personnes rencontrées– Type de demande

Calendrier prévisionnel

- Étude OPAH : 2019
- Animation OPAH : 2020 /2022
- Dispositif d'aide communautaire : 2020/2022

Action 2.3 : Poursuivre la modernisation et le renouvellement du parc de logements sociaux

Motivations

Les bailleurs sociaux ont engagé un long processus de modernisation de l'ensemble de leur parc social dans leurs **Plans Stratégiques de Patrimoine** (PSP). Au-delà des programmes de rénovation énergétique, des actions lourdes sont encore à prévoir : le projet de valorisation de l'Ilot Charrier, à Lunéville, en est l'illustration. Il constitue le projet fort de la redynamisation et valorisation du cœur de ville de Lunéville. Le devenir d'immeubles sur le quartier Niederbronn-Zola à Lunéville et d'immeubles sur Baccarat, nécessite des réflexions complémentaires sur les conditions de renouvellement du parc et la mobilisation de moyens financiers pour être menés à bien.

Enfin, la communauté comme chef de file de la filière logement social doit définir les contours de sa stratégie de peuplement pour son parc existant et notamment ceux classés « Quartiers Politique de la Ville – QPV » (Niederbronn-Zola et centre ancien), dans le cadre de sa Conférence Intercommunale du Logement, dans la poursuite de la situation existante.

Objectifs

- Assurer la modernisation du parc et son adaptation aux besoins de la demande actuelle ;
- Mener à bien la restructuration de l'Ilot Charrier, à Lunéville ;
- Réfléchir au devenir de 2 tours sur Lunéville et d'immeubles à Baccarat ;
- Valoriser et promouvoir le parc de logements, afin de limiter la vacance ;
- Suivre l'équilibre de peuplement des quartiers, notamment ceux en QPV.

Actions à mettre en œuvre

La CCTLB incitera les bailleurs à

Dans un premier temps

- ❖ **Mener à bien le projet sur l'Ilot Charrier, à Lunéville**, en lien avec les travaux de l'ENSAN de Nancy, projet majeur de traitement du cœur de ville. Suite aux acquisitions du parc (46 logements) par la ville et l'OPH, il s'agira de mettre en œuvre le programme de démolition, de réorganisation des logements et de valorisation de l'ensemble de l'ilot.
Une étude de faisabilité est en cours sur le patrimoine localisé au 42 et 44 rue de la République.
- ❖ **Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement de l'ensemble du parc social**
Les bailleurs sociaux dans leurs **Plans Stratégiques de Patrimoine**, assureront :
 - Poursuite des programmes de rénovation thermique et amiante
 - Définition des besoins d'évolution du parc social pour le rendre plus attractif et adapté aux évolutions (**démolitions, transformation** et adaptation de logements aux besoins locaux : logements de petite taille (T2/T3) adaptés aux personnes âgées, dans des immeubles avec ascenseurs - logements partagés pour jeunes, logements avec espaces partagés (laverie, salle de jeux pour enfants...) pour jeunes, familles monoparentales, modernisation de grands logements pour familles, vente de logements).
- ❖ **Sensibiliser les habitants à la question énergétique**
Les actions de sensibilisation des habitants visant à assurer la prise en compte des questions relatives à l'habitat et notamment à améliorer les pratiques en termes d'économie d'énergie seront renforcées en lien avec l'« Eco-appart ».
- ❖ **Assurer le suivi de l'occupation et du peuplement des QPV et d'autres quartiers en situation de fragilité.**
La qualité d'accueil et de fonctionnement de certains quartiers doit être suivie dans le temps. La loi « ALUR » impose à la Communauté de mettre en œuvre une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), un plan de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PGDID) et une convention intercommunale d'attribution (CIA), visant à définir une stratégie de peuplement et des objectifs d'accueil et de mutations des publics précaires et prioritaires à l'échelle de ses quartiers et notamment ceux en QPV à Lunéville, en lien avec l'ensemble du parc social des communes.

Base données ARELOR 2017

266 attributions, 75% réalisées hors QPV (199) /25% en QPV (67) :

En QPV : 67 attributions : **64%** des attributions aux publics au-dessus du 1^{er} quartile.

Loi Égalité et Citoyenneté : minimum 50%

Hors QPV : 199 attributions : **24.1%** des attributions aux publics au-dessous du 1^{er} quartile. Loi : 25%

Dans un second temps**Réfléchir aux devenir des immeubles devenus peu attractifs**

Il s'agira d'affirmer le devenir :

OPH :

- Démolition de 2 tours, sur le quartier Niederbronn, à Lunéville, **à l'horizon de 5 ans**
- Transformation de logements dans une tour réhabilitée mais confrontée au phénomène de vacance, sur le quartier Zola, à Lunéville

MMH :

- Démolition de l'immeuble rue de Verdun à Baccarat

⇒ Définir les conditions pour le faire : **relogement, reconstruction.**

Programmation

OPH → 2019 : Lunéville : 84 logements (2 bâtiments) + Baccarat réhabilitation du foyer

→ 2020 : Lunéville : 174 logements (2 bâtiments) + 96 logements

→ 2021 : Lunéville : 150 logements (2 bâtiments)

→ 2022 : Lunéville : 100 logements (2 bâtiments)

→ 2022 : Lunéville : 90 logements (2 bâtiments)

→ 2023 : Lunéville : 104 logements (3 bâtiments)

MMH → prévision sur Quartier Baugerie et rue Glonville à Baccarat

Maîtrise d'ouvrage

Bailleurs et communes concernées

Modalités de mise en œuvre

Plan performance énergétique – Cadre « Convention d'utilité sociale » : OPH / MMH

Étude sur l'évolution et le renouvellement du parc social : OPH / MMH -> **cadre PSP**

Organisation de la Conférence Intercommunale du Logement et de ses outils / attributions et peuplement

Coût**Dans un premier temps**

Étude Ilot Charrier : 15/20K€

Plan modernisation et performance énergétique

Illustration : coût moyen d'un diagnostic : 50 à 100 €/logement

Coût moyen de travaux pour une réhabilitation thermique : 15 à 20 k€ par logement

Coût moyen pour une réhabilitation complète : 35 à 45 K€.

Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs et Convention

Intercommunale d'attributions: voir action 4.3

Dans un second temps

Programme complémentaire intervention sur l'habitat (démolition, transformation...) : à définir

Financements potentiels**Plan modernisation et performance énergétique**

- **Région** : Aide à la réhabilitation thermique
- **Europe - Feder** : Aide à la réhabilitation thermique

- CDC - Eco-prêt
- CCTLB : à définir

Critères d'évaluation

Plan Modernisation et Performance Énergétique :

- > Nombre d'immeubles et de logements concernés,
- > Nombre d'immeubles traités et de logements modernisés,
- > Évolution des niveaux de consommation énergétique (avant et après travaux),
- > Évolution des charges et des loyers.

Suivi des objectifs de peuplement

Suivi demandes + attributions par quartier

Calendrier prévisionnel

2019 – 2025

Action 2.4 : Réussir la reconquête du centre ancien de Lunéville dans le cadre de l'OPAH-RU / ORI – « Action Cœur de ville »

Motivations

Le centre historique de Lunéville est l'objet, depuis plusieurs années, d'un programme de requalification et de valorisation urbaine conforté dans le dispositif « **Action Cœur de Ville** ». La mise en évidence de l'ensemble des dysfonctionnements urbains et de l'habitat, de la paupérisation de sa population avait débouché sur la mise en place d'une **OPAH-RU**. **Les premiers** effets depuis sa mise en œuvre sont très intéressants à ce jour et traduisent l'importance de continuer et renforcer les efforts dans les années à venir. Demain, la réussite du projet tient, encore à la récupération de logements vacants, **le traitement d'ilots dégradés**, la remise sur le marché locatif de logements permettant de diversifier l'accueil de nouveaux ménages.

L'intervention s'inscrit aujourd'hui dans une stratégie d'intervention globale, plus volontariste et coercitive. La ville devra également assurer le suivi de copropriétés fragiles, pour à la fois, inciter les interventions en termes de rénovation énergétique et d'éviter les situations de dégradation.

La réussite du projet repose aujourd'hui **sur la poursuite du pilotage prévu dans la durée et la mobilisation d'outils et moyens opérationnels et adaptés.**

Objectifs

- Traiter communément des enjeux d'attractivité résidentielle du centre ancien et de traitement de situations d'habitat complexes ;
- Développer une offre de réponses logements attractive et adaptée à la réalité des besoins
- Conforter le dispositif global d'intervention de l'OPAH-RU/ ORI en cours.
- Inscrire pleinement l'OPAH RU/ORI dans le processus « Action Cœur de Ville »

Actions à mettre en œuvre

La CCTLB et la commune,

dans le cadre du **plan stratégique d'intervention** du dispositif « **Action Cœur de ville** » qui repose sur plusieurs enjeux :

- la remise sur le marché de logements vacants et dégradés,
- le développement d'une offre nouvelle et attractive,
- l'amélioration qualitative des espaces extérieurs et du cadre de vie,
- la valorisation du patrimoine bâti existant,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- le traitement de copropriétés fragiles ;
- l'intervention sur des ilots prioritaires ;
- le maintien ou la création d'une réelle mixité sociale et fonctionnelle,
- la concertation avec la population et les acteurs du territoire.

mettent en place un dispositif d'OPAH-RU/ORI organisé selon une approche adaptée aux enjeux suivants :

- ❖ **Répondre à la diversité des problématiques identifiées** : lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique des propriétaires occupants, problématiques de vacance, de dégradation de l'habitat.
- ❖ **Installer une animation du dispositif dispensée par un opérateur** permettant notamment un accompagnement des propriétaires dans la réhabilitation de leur logement et une orientation vers les aides mobilisables. Il s'agit de mettre à disposition un professionnel ressource qualifié et identifié.
- ❖ **Développer un dispositif d'aide à la réhabilitation**
Le dispositif d'aide vise prioritairement à assurer le traitement des immeubles vacants et/ou dégradés faisant l'objet d'une réfection globale. Ces aides concerneront les projets pour lesquels l'effet levier de l'intervention de la collectivité sera maximal. Ces aides portent notamment sur : réfection globale pour les immeubles (logements, parties communes et façades, pose d'ascenseurs), aide à l'accession dans l'ancien pour les ménages dont le dont le niveau de ressource pourra excéder les plafonds de ressource Anah.

❖ **Lancer une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conduite d'études et la mise en œuvre opérationnelle d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)**

Cette action a pour objectif de mettre en œuvre une politique volontaire en matière d'insalubrité et définir un programme d'acquisition foncière.

Présentation d'une ORI

- Opération d'aménagement** définie par le code de l'urbanisme
- Procédure qui vise à **contraindre les propriétaires à réaliser des travaux**
- Engagement d'une DUP travaux** sur 1 immeuble ou un ensemble d'immeubles
- Outil de **mise en valeur du patrimoine**
- Outil pouvant **déclencher des mutations foncières**
- Efficacité augmentée** quand l'ORI est intégrée dans une opération plus vaste et qu'elle s'appuie sur un dispositif incitatif : immeubles ORI **éligibles aux aides ANAH/OPAH**
- Nécessité d'une **étude de faisabilité complète** (THIRORI - financées au titre de l'ingénierie par l'ANAH)

❖ **Mesurer l'intérêt de mobiliser une SEM Régionale ou de mise en œuvre d'une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA).**

- Capacité à réaliser des études préalables,
- Procéder à toute acquisition et cession d'immeubles
- Procéder à toute opération de construction ou de réhabilitation immobilière (et/ou Procéder à toute acquisition et cession de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux...)

Il s'agit de porter une opération dans le cadre d'une concession d'aménagement.

❖ **Repérer et prévenir les difficultés dans les copropriétés privées** à partir du repérage des situations et la sensibilisation des syndicats de copropriétés, la mission de suivi-animation intègre un volet d'accompagnement à la mise à niveau des copropriétés (structuration et aides à la modernisation). Parallèlement, un système **de connaissance et de veille** des copropriétés sera mis en place afin de prévenir les situations de « décrochage ».

La ville étudiera en parallèle l'opportunité d'instaurer une "**prime à la remise sur le marché de logements vacants**" pour inciter les propriétaires du parc privé à remettre sur le marché locatif, des logements vacants et la **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**

Objectifs :

PO : 37 logements, dont 12 logements dégradés, 6 : autonomie, 6 : amélioration de la sécurité, 10 : rénovation énergétique, 3 : logements indignes Habiter Mieux : 28

PB : 65 logements, dont 28 logements dégradés, 10 : autonomie, 10 : rénovation énergétique, 12 : logements indignes / Habiter Mieux : 63

Copropriétés : 10 projets d'accompagnement et 10 programmes de travaux : 60 logements concernés

Modalités de mise en œuvre

Poursuite du dispositif opérationnel d'animation sur 5 ans

AMO ORI : sur la base des immeubles recensés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, approche opérationnelle permettant une analyse (bâti, occupation, propriété, ...) de chaque immeuble retenus et définition des actions à prescrire, puis engagement d'une mission d'assistance complémentaire sur les immeubles retenus;

Élaboration d'un plan de valorisation urbaine et touristique : cadre dispositif « **Action Cœur de ville** » : programme d'intervention complémentaire : habitat, aménagement urbain, équipement, espace public, commerces, tourisme ;

Système de veille des copropriétés et mesure de l'intérêt d'un dispositif du type POPAC

Convention de partenariat financier (EPFL, CDC, ANAH, État, Conseil Départemental, Conseil Régional, EPARECA, etc.) ;

Maîtrise d'ouvrage

CCTLB en lien avec la ville de Lunéville

Coût

- Étude pré-opérationnelle OPAH RU/ORI : 40 à 50K€
- Animation OPAH RU: 175K€ sur 5 ans / 35 K€ par an ;
- Animation ORI : à définir
- ANAH et Habiter Mieux : aide aux travaux : 2 730 K€
- Bonification CCTLB : 480 K€
- Bonification Ville Lunéville : 419 K€
- Bonification Conseil Départemental 16 K€
- Mise en œuvre d'un dispositif POPAC : à définir
- Programme d'aménagement urbains et de valorisation des équipements publics : à définir ;
- Acquisitions foncières : convention EPFL

Financements potentiels

- ANAH/CD 54 : selon la réglementation en vigueur à la date de la demande et dans la limite des enveloppes disponibles :
 - > Suivi animation
 - > Aides aux travaux + prime ASE propriétaires occupants / Propriétaires bailleurs
 - > Aides aux travaux sur parties communes cadre OPAH Copropriété
- ANAH – THIRORI destiné à financer le déficit foncier généré par les ORI, sur le même principe que la RHI : financement études de faisabilité et de calibrage ; mesures d'accompagnement social ; déficit des acquisitions, démolitions...
- CDC : aide aux projet et prêts
- Conseil Régional et ADEME (cadre « Climaxion ») : aide au fonctionnement des guichets information/ rénovation énergétique – et aide complémentaire en lien avec celle de la Communauté (50/50) : diagnostics thermiques et équipements spécifiques – Eco prêt à taux « 0 ».
- CCTLB : étude, animation et bonifications d'aides ANAH (Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) et ASE (et aide sur les dispositifs complémentaires + Aides communautaires à la rénovation thermique et à la lutte contre la consommation énergétique.
- Ville : animation OPAH RU et ORI et bonifications d'aides ANAH et ASE

Par ailleurs, la commune peut solliciter l'EPFL sur les études préalables, les acquisitions et le portage foncier d'une opération visant la réalisation de logements dans l'ancien.

Critères d'évaluation

- Nombre de logements améliorés, adaptés,
- Nombre de logements vacants repérés, mobilisés
- Nombre de logements indignes, repérés, traités
- Nombre de situations de précarité énergétique repérées, traitées
- Nombre de situations d'insalubrité de non décence repérées, traitées
- Nombre de copropriétés suivies, sensibilisées, traitées
- Nombre de logements aidés (PO et PB),
- Montant moyen de travaux (PO et PB)
- Montant moyen de subventions (PO et PB) + précarité énergétique
- Nombre d'immeubles traités par ORI, nombre de DUP et type d'intervention
 - ➔ Logements sociaux, logements privés locatifs et PO
 - ➔ Logements avec intervention collectivité-cadre DUP

Calendrier prévisionnel

Animation OPAH RU / ORI : 2018/2023

Action 2.5 : Soutenir le projet de redynamisation du centre ancien de Baccarat

Motivations

La commune de Baccarat a entamé la définition de ses axes de développement prioritaires dans sa réponse à l'appel à manifestation d'intérêt « centre bourg ». Bien qu'elle n'ait pas été retenue, le travail mené s'inscrit aujourd'hui dans le partenariat proposé par la Région Grand Est, dans le cadre de sa politique de soutien au Bourgs Structurants en Milieu Rural. Les conditions d'aménagement et de développement du centre-ville vont être affirmées. Il est donc important d'accompagner la commune à définir dans cette démarche d'ensemble, les projets en matière de valorisation de l'habitat : produits logements à développer, les conditions pour y arriver (ex : mobilisation de logements vacants du parc privé et public, traitement d'ilots, traitement du parc de la cristallerie...).

Objectifs

- Organiser les conditions de valorisation urbaine et de l'habitat;
- Traiter le parc de logements existants
- Définir le contenu d'un programme d'intervention global.

Actions à mettre en œuvre

La commune organisera les conditions pour

- ❖ **Définir un plan d'intervention foncier avec l'EPFL sur la base de sites à prioriser pour mener des projets (convention cadre avec la CCTLB),**
- ❖ **Définir un plan d'intervention « habitat » pour répondre à la diversité des problématiques identifiées :** lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique des propriétaires occupants, problématiques de vacance, de modernisation du parc locatif, dont celui de la cristallerie, de dégradation de l'habitat, traitement d'ilots en intégrant des mesures coercitives,
- ❖ **Proposer le développement d'une offre d'habitat correspondant aux besoins** (ex : logements séniors...)
- ❖ **Organiser un plan de valorisation urbaine, commerciale et touristique**
- ❖ **Développer un dispositif d'aide à la réhabilitation ciblé sur des aides additionnelles** en complément des aides de l'ANAH

Pour cela, elle devra s'engager dans **une étude visant à faire un état des lieux et à proposer un plan global d'intervention**. L'ensemble de la démarche sera traduit dans un plan d'actions opérationnelles.

L'approche habitat s'inscrira dans un programme portant également sur la valorisation urbaine, économique, commerciale, touristique, des services et équipements.

La CCTLB accompagnera la commune à :

- ❖ **Définir les conditions pour répondre à des problématiques complexes en mettant en œuvre des mesures plus coercitives** de type Opération de Restauration immobilière (ORI).
- ❖ **Mener à bien son programme, en lien avec le dispositif régional**

La commune peut également prévoir d'instaurer **une "prime à la remise sur le marché de logements vacants"** pour inciter les propriétaires du parc privé à remettre sur le marché locatif, des logements vacants et la **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**

Modalités mise en œuvre

Élaboration de cahiers des charges d'études

Mise en œuvre du plan guide et d'un plan d'intervention

Action à lier avec l'OPAH et le plan d'intervention sur le parc social, en matière d'habitat

Montage opérationnel du programme d'intervention

Maîtrise d'ouvrage

Commune, CCTLB

Coût

- Étude de développement et de valorisation urbaine et de l'habitat: 80 K€
- Plan travaux : suite étude
- Programme intervention sur l'habitat
- Plan intervention EPFL (convention cadre)

Financements potentiels

- Conseil Régional : étude Bourg structurant en milieu rural (50%) + possibilité d'aide sur les aménagements de bourgs (à définir) + aides aux propriétaires privés comme défini précédemment
- EPFL : intervention foncière (convention cadre)
- CCTLB : études et soutien aux initiatives innovantes
- Commune
- État sur aide au logement social
- ANAH sur les aides au logement privé (cadre OPAH)

Critères d'évaluation

- Nombre de logements vacants repérés, mobilisés
- Nombre de situations d'insalubrité repérées, traitées
- Nombre d'investigations menées/précarité énergétique sur maisons, ensembles bâtis, rue, quartiers
- Programme d'aménagements prévus, réalisés
- Programme d'équipements prévus, réalisés

Calendrier prévisionnel

Études : 2019-2020

Travaux : 2021/2025

Action 2.6 : Poursuivre la valorisation des communes rurales

Motivations

De nombreuses communes rurales réfléchissent à la mise en valeur de leur qualité villageoise et de l'habitat. Ce travail débouche sur les conditions d'aménagement et de développement de leur ban communal, la valorisation de leurs cœurs de villages, par la récupération de bâtiments délaissés, la rénovation de logements communaux, la valorisation de places, de rues, de l'adaptation des équipements et services... Il est donc important d'accompagner les communes à définir puis mener à bien leurs projets.

Objectifs

- Organiser les conditions de valorisation urbaine et de l'habitat des communes ;
- Traiter le parc de logements existants.

Actions à mettre en œuvre

La CCTLB accompagnera les communes à :

- ❖ Engager des réflexions (cadre études) sur la valorisation urbaine et de l'habitat, portant sur le tissu existant, les secteurs de développement pour leur permettre de définir les conditions de :
 - Organisation du développement et définition de leurs attentes sur les sites prioritaires ;
 - Traitement du bâti délaissé, de l'habitat ancien ;
 - Développement d'une offre innovante dans l'ancien sur la base de récupération de bâtis délaissés ;
 - Analyse test sur les conditions de traitement de la performance énergétique à l'échelle d'un quartier ou d'un lotissement ancien, d'une rue ou d'une continuité bâtie ;
 - Mise en valeur des éléments identitaires du territoire ;
 - ➔ Prise en compte de préconisations relatives à la valorisation des villages dans le montage de programmes de développement ou d'aménagement (en lien avec action 1.2)

Cette approche pourrait s'organiser dans le cadre **d'une OAP « centre village »**

- ❖ Rénover les logements et équipements communaux

Modalités mise en œuvre

Élaboration de cahiers des charges

Lancement d'un appel à projet

Action à lier avec OPAH en matière d'habitat ;

Mise en œuvre d'un Fonds de concours aux communes/projets innovants + logements communaux

Objectif : 1 première étude (expérimentale) puis appel à projet

Appel à projet : rénovation de logements communaux, en lien avec TEPCV

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

Communes et CCTLB

Coût

- Étude valorisation bourg : 10 à 15 000 €
- Plan travaux : suite étude
- Programme intervention sur l'habitat - cadre OPAH
- Aide à la rénovation de logements communaux : à définir

Financements potentiels

- CCTLB : à définir
- Communes
- ANAH sur les aides au logement privé (cadre OPAH)

Critères d'évaluation

- Nombre d'études réalisées
- Nombre de logements dont communaux rénovés
- Programme d'aménagements prévus, réalisés
- Programme d'équipements prévus, réalisés

Calendrier prévisionnel

Études : 2020
Travaux : 2021

Orientation 3 :

Assurer un développement de l'offre de logements aidés pour diversifier les réponses habitat et répondre aux besoins spécifiques de certains publics

Le développement du parc de logements au cours des dernières années s'est fait principalement dans le cadre de petites opérations d'ensemble de type lotissement, en diffus et par la reprise de bâtis anciens. Ce mouvement a donc été plutôt favorable à l'accession et à la maison individuelle sur des parcelles de 800 à 1 000 m² en moyenne. Ces opérations ont été majoritairement d'initiatives privées. Le bailleur social a également été moteur de la production d'une offre plus diversifiée dans le cadre de la reconstitution de logements suite aux démolitions prévues dans le cadre de l'ANRU.

Aujourd'hui, le marché du logement traduit un certain nombre de dysfonctionnements :

- Un marché de l'accession peu dynamique et qui débouche sur des produits de moins en moins abordables financièrement, tant en neuf (80 à 100 €/m² de terrain dans une opération privée), que dans l'ancien plus abordable mais où les coûts des travaux de rénovation sont souvent dissuasifs ;
- Un développement du parc locatif, limité, qui ne permet pas de répondre à la diversité des besoins de logements de petite taille, de logements moins chers ;
- Une production de logements ne correspond pas toujours à la diversité des besoins (séniors, jeunes, primo-accédant, familles monoparentales ...)

L'analyse de la demande a montré que celle-ci était aujourd'hui, limitée et mal cernée, cependant :

- Concernant le parc social : les données de la demande de logement, fait état d'un stock de 450 demandeurs, Elle porte principalement sur un public local, 50% sont des primo demandeurs de logements avec un niveau de ressources limité ;
- Concernant le parc locatif privé : les professionnels de l'immobilier font état d'un niveau de demandes de logements de plus en plus limité et portant sur des personnes ou ménages ayant des revenus de plus en plus précaires. La demande porte sur des logements de qualité en centre-ville et sur des maisons individuelles dans les communes périurbaines. Certaines ne sont pas satisfaites (ex : jeunes cadres, personnes âgées...) ;
- Concernant l'accession, le marché continue d'être activé, malgré la période de crise, l'augmentation du prix du pétrole, la difficulté de contractualiser un prêt bancaire... Le produit foncier reste recherché, en diffus. Le report sur le marché de l'occasion est actif du fait des tarifs attractifs et du peu de foncier disponible. Les produits en ancien sont très attractifs. La demande est issue de ménages locaux, dont le budget moyen s'élève à environ 120 à 140 € maximum.

Cependant, pour répondre à cette diversité des besoins locaux, il sera nécessaire de développer des formules d'habitat plus innovantes, portées, par les collectivités et d'accompagner les investisseurs privés, de moins en moins présents. Le développement de produits aidés, adaptés à la population locale, au vu de l'importance du public ayant des niveaux de revenu modestes, reste la priorité du territoire. Néanmoins l'accueil de ménages de l'agglomération proche doit également se faire en leur proposant des produits de qualité.

Par ailleurs, le diagnostic habitat a montré que le territoire de la Communauté de Communes devrait répondre à des besoins spécifiques en matière de logement. Certes ces besoins sont limités, néanmoins, les réponses apportées sont parfois insuffisantes ou mal adaptées. Il s'agira donc de mesurer le besoin d'offre complémentaire pour répondre à la demande :

- Des personnes âgées et ou à mobilité réduite confrontées à des besoins d'accès à une offre de logements adaptés ;
- Des jeunes dont la recherche de logement n'est pas toujours aisée et les réponses pas toujours adaptées ;
- Des publics précaires vivant dans des conditions difficiles, dans des logements indignes ou confrontés à des situations de « mal logement », de grandes familles ;
- D'accueil des publics nomades lors des grands rassemblements et de sédentarisation de familles.

Ces actions seront organisées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logements et traduits dans ses outils : Convention Intercommunale d'Attribution et Plan de Gestion de la demande et d'information des demandeurs.

Action 3.1 : Assurer un développement d'une offre de logements sociaux répondant aux besoins de renouvellement et d'adaptation aux besoins locaux

Action 3.2 : Développer une offre en accession aidée

Action 3.3 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap

Action 3.4 : Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes et notamment les jeunes en insertion et formation professionnelle et en difficulté

Action 3.5 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement

Action 3.6 : Mettre en œuvre les prérogatives du Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage

Action 3.1 : Assurer un développement d'une offre de logements sociaux répondant au besoin de renouvellement et d'adaptation aux besoins locaux

Motivations

Le parc locatif social est quasi exclusivement concentré dans la ville centre et à Baccarat.

Le développement prévu dans les années à venir est limité au projet de l'OPH (35 logements rue de la Libération à Lunéville) et MMH (9 logements dédiés seniors à Bertrichamps). Après, l'OPH prévoit dans sa stratégie de développement, un rythme à hauteur de 10 logements par an. Des programmes sont prévus dans les opérations « Traylor et Fisher », sur Lunéville. Quelques communes sont intéressées pour développer une petite offre de logements seniors.

Au regard de la demande et des besoins limités, le développement du parc de logements sociaux, **va se poursuivre au rythme d'environ 30 à 40 logements par an**, pour assurer une diversité de réponses et renforcer les parcours résidentiels, dans le **cadre d'une programmation à organiser par secteurs**.

Objectifs

- > Réaliser les objectifs de production de logements locatifs aidés : 220 logements sur les 6 sur les 6 premières années du PLUI-H - soit 35 à 40 par an, selon la répartition définie par secteur ;
- > Poursuivre le développement d'une offre nouvelle et innovante correspondant à l'évolution des besoins ;
- > Connaître et suivre la réalité du fonctionnement de la filière d'accueil dans le logement social.

Contenu de l'action

La CCTLB organisera les conditions pour :

- ❖ **Connaître la réalité des besoins et assurer une organisation de parcours résidentiels dans le parc social** à partir d'une politique adaptée de l'offre et de la demande, dans le cadre du **Plan de Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs**,
- ❖ **Organiser la programmation sur 2 à 3 ans**, à partir de la connaissance de la réalité des projets et des caractéristiques de la demande **pour proposer des produits plus innovants** en neuf et dans l'ancien comme réponse aux besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes, jeunes ménages, familles monoparentales, grandes familles ...) ;
- ❖ **Définir des conditions d'accompagnement du développement** du parc par le bailleur :
 - Mise à disposition : cadre bail emphytéotique ou vente de foncier à prix minoré / cadre dispositif EPFL
 - Mesurer l'intérêt de mettre en place un dispositif d'aide communautaire dans l'ancien sur l'équilibre d'opérations et la garantie d'emprunt
- ❖ **Organiser un espace de suivi de la filière « Logement social »** pour :
 - Assurer la coordination de la programmation et suivre les objectifs de production
 - Prévoir une diversité de réponses dans la programmation selon :
 - **PLUS** (niveau de loyer entre 5,05 €/m² et 5,25 €/m²) : **au moins 40 %**
 - **PLAI** (loyer compris entre 4,40 à 4,66 €/m²) : **30 %**
 - **Privé conventionné** (loyer compris entre 5.4 à 6.3 €/m²) : **30 %**
 - (cadre plateforme rénovation énergétique : suivi de 5 à 10 logements conventionnées avec ou sans travaux et OPAH RU + future OPAH)
 - Optimiser la recherche de financement et les ressources de financières pour assurer les opérations ;

Secteurs et communes	Première période PLH [2020-2025]		Période PLUi-H [2020-2031]	
	Logements à produire	Logements sociaux	Logements à produire	Logements sociaux
Secteur de Lunéville	668	157	1556	368
ville-centre	458	137	1083	325
polarités	158	16	363	36
autres communes	52	4	110	7
Secteur de Baccarat	249	33	505	70
ville-centre et polarité	151	29	303	59
autres communes	98	4	202	11
Secteur d'Azerailles	112	7	299	23
bourg de proximité	36	4	115	12
autres communes	76	3	184	11
Secteur de Bénaménil	114	7	247	16
bourg de proximité	29	3	63	6
autres communes	85	4	184	10
Secteur de Saint-Clément	26	1	135	11
bourg de proximité	7	1	89	9
autres communes	19	0	46	2
Secteur de Magnières	42	2	88	6
bourg de proximité	21	2	38	4
autres communes	21	0	50	2
CCTLB	1211	207	2830	494

Les communes devront :

Veiller à ce que l'objectif de production de logements locatifs aidés, défini par le PLUI-H, soit appliqué
Organiser leurs projets définis règlementairement dans le PLUI H :

- ❖ **Dans les secteurs 1 AU, pour réaliser l'objectif de production de logements locatifs sociaux relevant des OAP habitat**, un pourcentage de logements locatifs sociaux et en accession sociale pourra être défini
- ❖ Elles pourront également organiser, suite à **l'étude foncière menée avec l'EPFL, les partenariats avec les bailleurs** par rapport aux conditions d'intervention sur les gisements priorités pour réaliser une **opération diversifiée de logements, sur des fonciers nus ou complexes (friches ou bâtis mutables, immeubles délaissés...)**.

Intérêt : estimer les conditions de mutabilité du gisement, d'évolution du site, mesurer la faisabilité du projet, définir les coûts (acquisition, dépollution, démolition, aménagement...), potentiels, le coût des charges et les conditions d'équilibre de l'opération, le niveau d'aide nécessaire...

Modalités mise en œuvre

Organisation de la programmation sur 3 ans

OPH : Lunéville : rue de la Libération MMH : 9 logements seniors sur Bertrichamps

Définition du besoin de mise en œuvre d'un dispositif d'aide complémentaire en lien avec la programmation ;

Mise en œuvre du plan de gestion de la demande.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

CCTLB, Communes, Bailleurs,
État et Conseil Départemental

Coût

Dans un premier temps :

Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs

Dans un second temps : Mesurer le besoin de mise en place d'un dispositif d'aide aux bailleurs sociaux :

- Participation à l'équilibre d'opérations complexes, dans l'ancien :
Ex : 3 à 5000 € par logements / Prévision 10/15 logements par an, soit 50/75 K€
- Prise en charge de garanties d'emprunt

Financements potentiels

État : mobilisation des agréments **et des aides au logement social permet** une subvention forfaitaire de droit commun (*PLUS : 0 €, PLAI : 6 000 € pouvant atteindre le double pour un logement dit « adapté » / une subvention pour surcharge foncière ou immobilière ; la TVA réduite à 5,5 %, l'exonération de TFPB pendant 25 ans, (Taxe foncière sur les propriétés bâties).*

Conseil Régional : selon réglementation en vigueur ;

Conseil Départemental : intervention sur les projets répondant aux critères réglementaires (cadre délégation des aides à la pierre) ;

Action logement intervient également sous forme de prêts en contrepartie de réservation.

Bailleurs sociaux : Fonds propres.

CCTLB : à définir

Critères d'évaluation

- Nombre de demandes et évolution des caractéristiques des demandeurs ;
- Nombre de logements programmés par an : en PLS, PLUS et PLAI en neuf et dans l'ancien ;
- Niveau d'aide par logement.

Calendrier prévisionnel

2019 : Mise en œuvre de l'espace de programmation et du dispositif partenarial et du règlement d'intervention.

2019 : Organisation du plan de gestion de la demande sociale

Action 3.2 : Développer une offre en accession aidée

Motivations

Le territoire, a été support d'un développement dynamique de ménages modestes, ayant accédé à la propriété en ancien et dans le neuf entre 2010 et 2014. En témoignent, la forte utilisation du « prêt à taux zéro » (660 prêts accordés dans le neuf et l'ancien), traduit bien que le public local dispose d'un budget limité (120-150 k€). Ceux-ci trouvent aujourd'hui, une offre de produits de moins en moins accessibles, avec des niveaux de prix de terrain qui atteignent, voire dépassent, les 100€/m², notamment à Lunéville où l'offre est plus rare et dans les communes périurbaines. Dans le secteur rural, par contre, le niveau de foncier ne dépasse que rarement 40 à 50 €/m². Comme pour le neuf, le marché de l'occasion a été, selon les agents immobiliers, relativement actifs au cours de ces 10 dernières années. Le Lunévillois était intéressant pour les ménages souhaitant acquérir un bien d'occasion. Aujourd'hui il est confronté à un certain tassement du marché de la revente.

Si les niveaux de prix restent inférieurs à ceux rencontrés sur la Meurthe et Moselle, le territoire doit, à la fois, continuer d'être attractif pour les ménages souhaitant s'établir sur le territoire et proposer des produits abordables **aux jeunes ménages locaux**. Une situation qui traduit bien la **nécessité de produire du logement moins cher et en meilleur adéquation avec la typologie et les besoins des ménages**.

Objectifs

- > Réaliser 220 logements sur les 6 premières années du PLUI-H,
- > Répondre à la demande du territoire en termes de produits plus abordables et diversifiés ;
- > Sécuriser l'accession dans l'ancien.

Contenu de l'action

La CCTLB et les communes assureront :

- ❖ **La production dans le cadre d'opérations maîtrisées, du foncier accessible (en lien avec les actions 1.1 et 1.2).**
 - Réaliser des **opérations en direct** proposant à la fois des surfaces de plus petites tailles et des coûts de sortie moins élevés
 - **Expérimenter le développement d'une offre en PSLA, ou en accession sociale** avec un bailleur social : **en neuf mais également dans l'ancien**

PSLA

Prêt spécifique pour les ménages modestes, soumis à conditions de ressources. Il permet au client de bénéficier du PTZ (prêt à taux zéro), de la TVA 5.5% et d'une sécurisation (garantie de rachat pendant 15 ans) et d'une exonération de TFPB (taxe foncière) pendant 15 ans à partir de la construction. Il peut être complété de prêts du 1% logement.

Le futur acquéreur s'engagerait sur une période de 4 à 5 ans à payer une redevance. À la fin de cette période, le ménage pourrait décider de devenir propriétaire (ou non : dans ce cas, il pourra relever son option d'achat et être relogé).

- **Mesurer l'intérêt de recourir au dispositif de Bail Réel Solidaire dans l'ancien** sur l'équilibre d'opérations complexes (Immeuble Bastien, parc CDC Habitat, îlot Germain Charier,...) et la production d'une offre de logement abordable et diversifiée en accession sociale.

La CCTLB organisera les conditions pour accompagner l'accession sociale dans l'ancien, selon :

❖ Poursuivre l'action menée par la Communauté :

- ➔ Suivi des DIA et sollicitation des futurs acquéreurs de logements anciens pour leurs faire connaître tous les dispositifs d'aides financières et fiscales
- ➔ Information des primo-accédants dans le cadre des animations de l'éco-appart (guide sur les conditions pour accéder + forums)

❖ Accompagner l'acte d'accession dans l'ancien

Dans le cadre d'un dispositif d'intervention sur le parc ancien (en lien avec PLRE, OPAH / PIG) et en appui avec l'ADIL, il s'agira d'organiser des prestations de conseils notamment :

- Lors de l'achat d'un logement ou d'une maison : apporter à l'acquéreur un conseil technique et financier des biens dans un triple objectif :
 - > D'obtenir un conseil sur la valeur réelle du bien (comparaison au marché local) ;
 - > De déterminer la nature et le montant des travaux nécessaires à la réhabilitation
 - > D'évaluer la capacité financière du ménage / l'investissement (achat + travaux).
- Au moment des travaux de réhabilitation : conseil aux propriétaires : nature des travaux à réaliser, chronologie des travaux, mode d'intervention (professionnelle ou auto-réhabilitation).

Dans le cadre des programmes de vente de logements sociaux, il s'agira d'assurer les conditions de cessions et de gestion des logements vendus et de la démonstration de l'exigence de la soutenabilité sociale des projets pour les ventes de logements classés F ou G à l'issue du diagnostic de performance énergétique.

Modalités de mise en œuvre

Définir les conditions d'un partenariat avec un bailleur pour une opération expérimentale en accession sociale, en neuf et dans l'ancien : cadre d'une opération publique et de manière expérimentale
Poursuivre le travail d'information mené actuellement par la Communauté et la Plateforme Rénovation Énergétique.

Intégrer la mission de conseil à l'acquisition / primo demandeur dans l'ancien à l'OPAH

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

- CCTLB : cadre d'une opération publique ; sécurisation dans l'ancien
- État, Conseil Départemental
- Bailleurs publics : montage de programmes expérimentaux, en PSLA / BRS neuf et dans l'ancien;

Coûts

- Produits en accession sociale dans le cadre d'une opération publique. Niveau foncier 60-80 €/m² sur les communes où le foncier est cher, 30/40 sur celles où il est moins élevé ;
- Dispositif de sécurisation : à définir
 - > Coût d'une intervention/accession dans l'ancien:
2 jours x 5-600 € = 1 000 à 1 200 € / 5 interventions par an : 5 à 6000 € ;
 - > Prime à l'accession : 2 à 3000 € par logement : 20 par an : 60K€

Financements potentiels

- État et Conseil Départemental : agréments PSLA ;
- Ménages.
- CCTLB : à définir

Critères d'évaluation

Nombre d'opérations (logements en neuf et dans l'ancien, taille de la parcelle, niveau de prix) ;

Nombre de logement en accession en neuf et dans l'ancien;

Nombre de projets innovants

Nombre de ventes HLM (prix de vente – caractéristique de l'acquéreur) ;

Calendrier prévisionnel

2020

Action 3.3 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap

Motivations

Aujourd'hui, à l'échelle communautaire, l'offre d'hébergement en faveur du public âgé semble suffisante. Peu de personnes âgées mobilisent des aides pour adapter leur logement (environ 10/15 cas par an). La rencontre avec les responsables de l'ADMR a mis en avant que des situations d'habitat inconfortable concernaient encore leur public. L'absence d'un dispositif de type OPAH ou protocole « Habiter Mieux » sur l'ensemble des communes, limite quelque peu l'information et la mobilisation des aides. L'action prévue sur l'habitat ancien va dans ce sens.

Aujourd'hui, les communes, réfléchissent aux conditions de montage d'opérations spécifiques (ex : résidence autonomie avec « Age et Vie »), logements dédiés par un bailleur social.

Il s'avère donc important d'anticiper le besoin lié au phénomène de vieillissement de la population.

Si l'incitation des personnes âgées et/ou handicapées à améliorer leur logement, reste la priorité, il s'agit de prévoir, dans chaque secteur, le développement de formes innovantes d'habitats adaptés à l'évolution de leurs besoins.

Objectifs

- Mieux connaître la réalité des besoins et organiser les conditions pour permettre aux personnes âgées et ou handicapées, d'améliorer et/ou d'adapter leur logement en mobilisant les dispositifs d'aides existants ;
- Définir les conditions de développement d'une offre de logements adaptés et innovantes à l'accueil de personnes âgées et/ou handicapées, à proximité des commerces et services, dans chaque secteur ;

Actions à mettre en œuvre

La CCTLB organisera les conditions pour inciter les propriétaires publics et privés à :

- ❖ **Communiquer sur les aides à l'adaptation des logements – En lien avec les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et la modernisation du parc social**
Développer une information auprès des professionnels et des particuliers sur les aides disponibles, notamment auprès du Département, pour l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie et au handicap.
- ❖ **Guider les communes souhaitant développer un projet à destination du public senior**
Réaliser un benchmark des projets innovants / intéressants en termes de montage développés au sein de l'intercommunalité ou du Département.
Élaborer un cahier des charges type, comprenant des bonnes pratiques, pour les communes souhaitant développer un projet à destination du public en perte d'autonomie (seniors, personnes handicapées).
- ❖ **Produire du logement adapté aux besoins des personnes âgées et /ou handicapées dans l'offre nouvelle, pour répondre aux évolutions – Offre à organiser par secteurs**
Il sera prévu dans les programmes de logements aidés, le développement de formules d'habitats innovants, selon :
 - Logements adaptés en rez-de-chaussée ou programme collectif avec ascenseur ;
 - Logements groupés intégrant des lieux de convivialité ;
 - Logements intergénérationnels
 - Logements adaptés intégrant un système d'hôte, d'assistante de vie.
 Ces projets doivent être réalisés à proximité des commerces et services et plutôt correspondre à des produits de type T2/T3.

Un projet sera réfléchi par secteur.

En cours : OPH sur Lunéville, Projet privé sur Baccarat

Des réflexions / programmes qui ciblent ce public

Projets privés : Azerailles, Moncel, Magnières, Merviller...

MMH : Bertrichamps

- ❖ **Suivre le parc adapté et le faire connaître aux publics à la recherche d'un logement et suivre les attributions de logements adaptés, pour mesurer le besoin et organiser les réponses, dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande sociale.**

Les communes

Être relais d'information des dispositifs existants et faire remonter les situations à traiter.

Modalités de mise en œuvre

Production de logements adaptés : Connaissance de la demande et des types de besoins

Maîtrise d'ouvrage

Bailleur social, bailleurs privés.

Coût

En neuf : Parc Locatif social : cadre programmation de logements locatifs aidés ;

En ancien : Parc privé et social : coût d'adaptation : 15 à 20 000 € par logement.

Financements potentiels

Parc locatif social :

- État : financement logement neuf et en acquisition amélioration ;
- Conseil Départemental : garantie d'emprunt sur le financement de logements neufs ;
- Bailleur social ;
- CCTLB (cadre dispositif).

Parc privé (en lien avec dispositifs sur parc ancien) :

- ANAH ;
- Conseil Départemental : aides à l'amélioration énergétique et l'adaptation du logement
- Caisses de retraite.
- CCTLB : accompagnement des propriétaires privés pour assurer le montage des dossiers de demandes d'aides - cadre dispositif d'intervention sur l'habitat ancien et aide aux travaux

Critères d'évaluation

- > Nombre de logements privés adaptés,
- > Nombre de logements seniors développés

Calendrier prévisionnel

2020

Action 3.4 : Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes et notamment les jeunes en insertion et formation professionnelle et en difficulté

Motivations

Dans le fichier de la demande de logements sociaux, les jeunes représentent 22% soit 94 jeunes. Aujourd'hui, la plateforme « Loj'Toit » assure un rôle important en matière d'accueil et d'orientation des jeunes à la recherche d'un logement. Si globalement, le besoin en logement ne se fait pas lourdement ressentir, quelques dysfonctionnements persistent. Le besoin de mieux faire connaître le dispositif auprès de l'ensemble des communes, la recherche de réponses hors Lunéville sont réels. L'organisation d'un véritable partenariat avec les bailleurs sociaux et des propriétaires privés doit être renforcé pour élargir l'offre de réponses (logements ciblés en colocation, meublés pas chers sur de courtes durées, chambre chez l'habitant...). Enfin, il s'agira de définir les conditions de réhabilitation des résidences étudiantes.

Objectifs

- Conforter le dispositif d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement de l'ensemble des publics jeunes, confrontés à un problème logement : Plateforme « Loj'Toit »
- Assurer le développement de réponses logements adaptées à la diversité des publics jeunes et notamment, ceux en insertion et formation professionnelle et ceux en difficulté;

Actions à mettre en œuvre

La CCTLB organisera les conditions pour :

1. Pérenniser la Plateforme « Loj'Toit »

Il s'agira de renforcer le rôle de la Plateforme, pour assurer :

- Connaissance des situations vis à vis du logement et du besoin de réponse à apporter ;
- Accueil et information pour :
 - Accueillir des jeunes quelle que soit leur situation familiale et professionnelle ;
 - Informer les jeunes sur les conditions d'accès à un logement temporaire autonome tant privé que public et sur leurs droits et obligations auxquels ils seront confrontés (caution, sous-location, élaboration d'un budget logement, mobilisation des aides, APL...).
- Orientation sur les dispositifs de réponses existants à mieux organiser
 - Dans les résidences étudiantes;
 - Dans le parc public et privé, en étant une interface aux propriétaires bailleurs afin de sécuriser les systèmes de location ou sous-location (garantie financière...), assurer une médiation locative ;
- Mobilisation des dispositifs d'aides (Visale, FSL...)

2. Assurer l'organisation de réponses matière d'accueil

En fonction de l'évolution des besoins, il s'agira d'organiser les conditions d'adaptation des réponses existantes, voire les compléter :

- Dans la résidence St Jacques : définir les conditions de prise en compte de jeunes en insertion et formation, en apprentissage et en difficulté et le besoin d'accompagnement social. Cadre étude en cours.
- Dans les résidences étudiantes : définir les conditions d'accueil de jeunes en insertion et formation professionnelle, en apprentissage. Dans ce sens, un travail spécifique sera mené sur le **besoin de réhabilitation du parc existant**.
- Dans le parc social existant : définir les conditions pour développer les systèmes de sous-location ou partenariat avec l'OPH : logements partagés, système de co-location, petits logements accessibles (adaptation de logements sociaux, programmation de logements sociaux).
- Dans le parc privé : développement d'une petite offre de logements conventionnés, chambres chez l'habitant, colocations.

3/ Suivre les attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins, dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande sociale.

Modalités de mise en œuvre

- Renforcement du partenariat entre l'ensemble des acteurs du territoire sur la problématique du logement des jeunes et la plateforme « Loj'Toit », en lien avec l'Eco Appart ;
- Affirmation de la plateforme par l'État, le Conseil Régional, le Conseil Départemental et la CAF.

Coût

Fonctionnement : 5/10 K€ par an.
Travaux de réhabilitation des résidences étudiantes : à définir

Financement

Fonctionnement : CCTLB : 3 500 €
Conseil Régional : cadre plateforme « Loj'Toit »
Travaux : État, Région

Critères d'évaluation

Systèmes d'accueil : Parc locatif social (T1-T2)
(capacité et Parc privé (logements conventionnés T1-T2)
nombre de jeunes Résidences étudiantes
accueillis)
Plateforme : total jeunes reçus et type de besoin/logement et évolution ;
Nombre d'attributions de logements locatifs sociaux à des jeunes.
Nombre de sollicitations : FSL.

Calendrier prévisionnel

2019/2025.

Action 3.5 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement

Motivations

En matière de suivi des publics en difficulté vis-à-vis du logement, l'intercommunalité s'appuie sur les structures d'accueil gérées par les associations « **Accueil et Réinsertion Sociale-ARS** » (qui gère le SAO - Service Accueil et Orientation), « **Ensemble** ». Par ailleurs, les **CCAS** de Lunéville et Baccarat ont un rôle important dans la prise en compte et le suivi des publics. Les réflexions en cours sur l'évolution de la résidence « St Jacques » en résidence d'accueil intergénérationnelle, viendront compléter le dispositif.

À l'échelle du Lunévillois, la mise en œuvre des actions du **Plan Départemental Aide au Logement et à l'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD)** est organisée pour partie dans le cadre du **Comité Territorial du Droit au Logement (CTDAL)**. Cette instance **est relayée localement**, pour le suivi de certains publics et l'organisation de réponses adaptées à certaines situations, par le **Conseil Local de Santé**.

La création de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, obligatoire pour la Communauté qui recense deux Quartiers Prioritaires dans le cadre de la Politique de la ville, constitue une opportunité pour conforter la prise en compte des publics précaires et prioritaires. La mise en place d'une Convention Intercommunale d'Attribution, d'un Plan de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, vont contribuer pleinement à renforcer l'action sur les publics en difficulté vis-à-vis du logement. Enfin, le territoire dispose d'un « Eco-Appart », qui a pour but d'informer et de conseiller le tout public sur les thèmes liés au logement.

Objectifs

- > Assurer une gouvernance du repérage et traitement des situations complexes dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, du plan partenarial de gestion de la demande sociale et de la Convention Intercommunale d'Attributions
- > Conforter les filières d'accès au logement des publics en difficulté ;
- > Mener à bien le projet de modernisation de la résidence St Jacques à Lunéville ;
- > Définir les besoins de réponses complémentaires

Actions à mettre en œuvre

La CCTLB organisera les conditions pour :

- ❖ **Mettre en place dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, une instance de suivi des situations d'habitat complexes à traiter** en lien avec les partenaires sociaux pour :
 - Recenser les situations (en lien avec les acteurs sociaux, les élus) : précaires, prioritaires, situation de logement indigne, besoin de relogement, mal logement, difficulté accès et maintien au logement
 - Définir les conditions de traitement des situations et mobiliser l'ensemble des dispositifs existants
 - Faire remonter les situations dans les dispositifs existants : CTDAL, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et non décent, Commission de prévention des expulsions (CAPEX), commissions Fonds Solidarité Logement (FSL), le Service d'Accueil et d'Orientation (SIAO)
 - Adapter les réponses aux évolutions des besoins
- ❖ **Assurer l'accès au parc social aux publics précaires (personnes dont les ressources sont en dessous du premier quartile : 6 534€ par an, soit 544€ par mois) et prioritaires (CIL-CIA)**. Il s'agit de conforter les partenariats avec les bailleurs sociaux sur le relogement de publics dans le cadre du Plan de gestion des logements sociaux en fixant pour chaque bailleur et réservataire, des objectifs, de prise en charge, des publics précaires et prioritaires.
- ❖ **Mener à bien le projet « résidence sociale intergénérationnelle » basée sur la transformation d'un ancien foyer pour personnes âgées**, en lien avec l'État, le Conseil Départemental et la commune. Une étude visant la définition d'un programme et de sa mise en œuvre, est en cours.
- ❖ **Organiser le développement de réponses complémentaires si nécessaire**
 - Prise en compte des évolutions des besoins d'accueil d'urgence
 - Développement de l'offre en **PLAI et PLAI PDALHPD** (1 à 2 logements par an)
 - Organiser des **partenariats avec les propriétaires privés** pour la mobilisation de logements en faveur du public défavorisés (ex : système de sous location, bail à réhabilitation, intermédiation locative...)

Les communes

Être relais d'information sur les dispositifs existants et faire remonter les situations à traiter.

Modalités de mise en œuvre

- Mobiliser les partenaires sociaux de l'habitat : CIL
- **Définir les objectifs d'attributions des publics précaires et prioritaires : CIA**
- Organiser les conditions de transformation de la Résidence Sociale intergénérationnelle : élaborer le projet social, intégrant le programme de travaux d'adaptation et le mode de fonctionnement de la future structure.

Maîtrise d'ouvrage

CCTLB – cadre Conférence Intercommunale du Logement
Ville et CCAS

Coût

- Animation – cadre dispositif global d'animation du volet habitat du PLUI-H
- Prise en charge et accompagnement du public : cadre de la mission des acteurs de référence pour les publics suivis
- Résidence Sociale :
 - > Étude de faisabilité (projet social, approche technique et financière) : 15 à 20K€ -
 - > Investissement : à définir
 - > Fonctionnement : à définir → cadre projet social

Financements potentiels

État : Résidence sociale : Étude - Investissement : PLAI - Accompagnement social : à définir
Conseil Départemental : Étude - Accompagnement social : à définir

Critères d'évaluation

Capacités d'accueil et nombre de personnes suivies – solutionnées :
(Logements d'insertion, urgence, ALT, Sous location, accès au parc social...)
Bilan des filières d'accueil
Objectif d'attributions dans le parc locatif social /publics cibles et réalité
Bilan de la Convention intercommunale du logement
Nombre de place dans la résidence sociale
Nombre de personnes accueillies et sorties SAO

Calendrier prévisionnel

2019/2020

Action 3.6 : Mettre en œuvre les prérogatives du Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage

Motivations

La Communauté, compétente doit, dans le cadre du nouveau Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage, réaliser, une aire de grand passage.

La commune de Lunéville recense plusieurs familles en voie de sédentarisation, repérées par l'Association Amitiés Tsiganes. Ces familles, faute de pouvoir se sédentariser, circulent à l'échelle départementale et reviennent sur des périodes plus ou moins longues, sur la commune de Lunéville où elles ont leurs attaches familiales.

Une partie des familles de passage ou sédentaires bénéficient de l'accompagnement social organisé par l'Association Amitiés Tsiganes dans le cadre de la convention de service social, financée par le Conseil Départemental. Le CCAS et les CMS assurent également le suivi de familles.

Il est donc important d'organiser des réponses visant à assurer les prérogatives du Schéma Départemental.

Objectifs

- Réaliser l'aire de grands passages
- Traiter les situations de sédentarisation de certaines familles;
- Assurer la compétence « accueil et suivi des gens du voyage »

Actions à mettre en œuvre

La CCTLB organisera les conditions pour :

1. Définir les conditions d'accueil des gens du voyage lors des grands rassemblements pour répondre aux préconisations du Schéma Départemental

La Communauté doit définir un site pour réaliser son aire de grands passages, adaptée pour assurer leur accueil et répondre ainsi aux demandes ponctuelles. Dans ce sens, elle devra prévoir des aménagements et des équipements sommaires et mobiles.

2. Accompagner les projets « habitat » de familles de gens du voyage

- Connaître la réalité de la situation, les besoins/capacité du projet, mode d'habiter ;
- Améliorer la situation des familles sédentarisées propriétaires en leur garantissant l'accès et l'équipement de leur terrain (eau, électricité, assainissement, collecte des OM) dans le respect du mode d'habitation qu'elles ont choisi et des dispositions du PLUi H ;
- Définir les conditions de sédentarisation sur du foncier à trouver ou dans un logement :
 - Recherche de sites adaptés ;
 - Mobilisation d'un opérateur pour réaliser un habitat adapté ;
 - Définition des conditions d'accompagnement ;
 - Organisation de la réponse à organiser : terrain familial ou Habitat adapté.

3. Gérer l'accueil et l'habitat des « Gens du Voyage » / cadre compétence communautaire en régie ou en délégation de services publics.

Modalités de mise en œuvre

- Recherche d'un (ou de terrains) prévu (s) pour réaliser l'aire de grands passages – définition des aménagements et équipements sommaires à prévoir et réalisation ;
- Engagement d'un travail sur les « projets habitat » et mise en œuvre des réponses adaptées, dans le cadre de la Mission de Maîtrise d'Ouvre Urbaine et Sociale (Mous) Départementale en lien avec le PDALHPD, si nécessaire

Maîtrise d'ouvrage

CCTLB

Coût

Investissement :

- Aire de grands passages : à définir
- Terrain familial ou habitat adapté
 - Étude et accompagnement : à définir
 - Travaux : à définir.

Fonctionnement : à définir

Mission gestion aires: prestation extérieure : à définir

Mission suivi des publics : à définir

Fonctionnement : à définir

Financements potentiels

Mission globale d'accompagnement à la production de terrains familiaux : 5000 euros TTC ventilé comme suit : 2000 euros pour diagnostic social et urbain/ménage (dont 80 % versés à la commande, le solde à la remise du rapport) + 3000 euros par ménage relogé en terrain familial (assistance à la maîtrise d'ouvrage)

Travaux : Habitat adapté : État et Conseil Départemental (PLAI), CCTLB

Aménagement de terrains familiaux : État : 70 % de la dépense HT plafonnée à 15 245 euros/place

Fonctionnement : aire d'accueil: État + CAF : 88.30 €/mois/place (part fixe) + 44.15€ par mois/place pour 100 % de taux de remplissage de l'aire (part variable, le montant diminuant si le taux d'occupation est inférieur à 100 %)

Critères d'évaluation

- Nombre de familles accueillies sur l'aire de grands passages et sur l'aire d'accueil.
- Taux d'occupation
- Nombre de familles sédentarisées ;
- Nombre de familles suivies;
- Évolution du coût de fonctionnement annuel.

Calendrier prévisionnel

Axe1

2019 : recherche d'un terrain / définition des aménagements et équipements nécessaires

2019-2020 : réalisation des aménagements et mise en service

Axes 2 et 3

2020-2025

Orientation 4 : Assurer la Gouvernance du PLUi-H

La réussite de la mise en œuvre opérationnelle du volet habitat du PLUi-H va être fortement conditionnée par la capacité de l'EPCI à programmer l'offre de logements répondant aux objectifs qu'elle s'est définie. Elle doit assurer une animation dans un cadre partenarial organisé à la fois dans un Comité de pilotage habitat et sa Conférence intercommunale du logement.

Cela lui impose de conforter ses moyens et outils et moyens d'observation, de connaissance, de suivi et d'évaluation des besoins à développer.

Action 4.1 : Assurer le pilotage du volet habitat du PLUi-H

Action 4.2 : Renforcer les outils d'observation et de suivi du PLUi-H

Action 4.3 : Articuler le Plan d'Orientations et d'Actions (POA) et la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils

Action 4.1 : Assurer le pilotage du volet habitat du PLUI-H

Motivations

La Communauté va poursuivre son action en matière d'habitat dans un contexte adapté. En effet, elle doit conforter ses outils et moyens dans un souci à la fois d'assurer la réalisation des objectifs « habitat » tels que définis dans le PLUI-H et d'organiser les moyens pour y arriver, dans le cadre de sa programmation et de mise en œuvre d'actions opérationnelles.

Elle devra renforcer sa capacité à piloter et animer une politique de l'habitat relevant du PLUI-H et de son Plan d'Orientations et d'Actions, en lien avec les évolutions de ses compétences en matière d'habitat et d'urbanisme. Elle doit donc se donner les moyens de mener son action de manière efficace et d'en suivre les effets, dans la durée.

Objectifs

- > Mettre en œuvre et suivre les actions du volet habitat du PLUI-H
- > Affirmer les partenariats
- > Piloter la politique communautaire de l'habitat

Contenu de l'action

La CCTLB confortera son rôle de pilote de l'habitat

1/ Adapter le dispositif d'animation au pilotage stratégique et opérationnel du PLUI-H et de son POA,

- a. **Un Comité technique**, composé des techniciens en charge de la mise en œuvre du POA et des techniciens des communes. Il se réunit a minima une fois par trimestre avec éventuellement l'invitation de structures partenaires dès que nécessaire. Son rôle est de :
 - Mettre en œuvre et assurer le suivi des actions du POA
 - Analyser les données issues de l'observatoire local de l'habitat et du foncier ;
 - Dresser un bilan de la mise en œuvre des actions du POA ;
 - Préparer les groupes de travail thématiques partenariaux ;
 - Faire des propositions d'ajustements du POA, au Comité de pilotage.
- b. **Un Comité de pilotage**, réunissant la commission habitat et les personnes publiques associées, partenaires de la mise en œuvre du POA. Ce Comité de pilotage se réunit au moins une fois par an.

Rôle du Comité de pilotage :

- Organiser la cohérence des actions habitat, en lien avec le SCOT ;
- Définir et organiser la mise en œuvre des actions et la programmation des logements aidés ;
- Accompagner les communes à assurer la concrétisation des actions qui en découleront ;
- Suivre le partenariat avec l'EPFL ;
- Accompagner la mise en œuvre et assurer le suivi des opérations expérimentales d'aménagement de qualité et de redynamisation des centres anciens et la mission AEU ;
- Organiser et mettre en œuvre les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat privé (OPAH-RU, PLRE, etc.), suivre les actions définies dans les projets de Lunéville (Action Cœur de Ville), de Baccarat et des communes ;
- Organiser des actions spécifiques en matière d'habitat (ex : forum habitat, formation d'élus...)
- Mettre en place et animer des espaces de coordination des acteurs sur le suivi des actions et des besoins des publics précaires, prioritaires (articulation avec la CIL) ;
- Mettre en œuvre les outils financiers et les dispositifs d'intervention ;
- Valider le bilan annuel / triennal / final du POA ;
- Valider les propositions d'ajustement du POA.

- c. **Des groupes de travail thématiques partenariaux**, associant les représentants des communes (techniciens le cas échéant, maire et adjoint à l'habitat/urbanisme et référents PLUI-H), les personnes publiques associées et les autres partenaires de l'habitat (bailleurs sociaux, agences immobilières, etc.). Ils se réunissent au cas par cas en fonction des enjeux identifiés par les instances de pilotage ou l'Observatoire de l'habitat et du foncier, en lien avec le contenu du POA, de la CIL et pour en assurer la

déclinaison : suivi de la stratégie d'action foncière, suivi des objectifs de la CIA, suivi des études pilotes, des actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance, etc.

2/ Permettre l'appropriation du POA par les communes, à travers l'instauration :

- ❖ **De groupes de travail par secteurs territoriaux**, afin d'organiser la programmation du développement et mettre en œuvre localement les actions du POA en lien avec les communes, selon :
 - Analyser l'avancement de la réalisation des objectifs de production de logements et de consommation foncière par commune et examiner les problèmes posés ;
 - Recenser les projets en cours ou à venir alimentant les objectifs de production, et leur cohérence avec le PLUI-H ;
 - Organiser les conditions de déclinaison des actions du POA.
- ❖ **D'ateliers associant les membres du Comité de suivi, la commission habitat et les représentants des communes via les référents PLUI-H**, pour :
 - Identifier les besoins en matière d'accompagnement technique pour atteindre les objectifs du PLUI-H ;
 - Rappeler les outils offerts aux communes pour mener à bien ces objectifs de programmation
 - Organiser des formations en direction des élus...

3/ Assurer l'organisation des moyens financiers de la CCTLB

La CCTLB définira les conditions d'accompagnement nécessaires à la mise en œuvre des actions volet habitat du PLUI-H, **en fonction de ses compétences.**

4/ Assurer l'animation du volet habitat du PLUI-H

Le chargé de mission habitat, assurera la préparation, l'animation du POA et les réunions des instances de fonctionnement :

- Bilan annuel des actions en matière d'habitat ;
- Organiser les partenariats
- Orienter l'action pour l'année suivante ;
- Proposer le montage d'animations spécifiques : forum habitat, habitat durable, relation avec la Plateforme rénovation énergétique, l'espace info énergie ;
- Proposer une programmation budgétaire annuelle et les besoins de financement ;
- Organiser la mise en place de groupes techniques de travail et de suivi d'actions ;
- Préparer un dispositif d'évaluation.

Sa mission est **articulée avec l'animation de la Conférence Intercommunale du Logement.**

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

CCTLB, communes, État, Conseil Départemental,
Bailleurs sociaux et acteurs de l'habitat

Coûts

Animation POA : 1 ETP € : 50K€ /an
Mission ingénierie « Urbanisme » : 1 ETP € : 50K€ /an

Financements potentiels

CCTLB

Critères d'évaluation

Bilans annuels et évaluation à mi-parcours du volet habitat du PLUI-H;
Nombre d'actions menées, de dispositifs mis en place ;
Montant d'aide de la Communauté par action ;

Calendrier prévisionnel

2019/2025

Action 4.2 : Renforcer les outils d'observation et de suivi du PLUI-H

Motivations

La Communauté doit conforter son « Observatoire de l'habitat », en lien avec l'ensemble de son action et de ses compétences. Il s'agit de le compléter d'indicateurs sur le suivi des mouvements fonciers, et immobiliers, du développement de l'offre d'habitat, des situations d'habitat indigne, de copropriétés et de mesure des consommations foncières. Il devra également intégrer les données de connaissance de la demande sociale et des attributions.

Il constituera l'outil de régulation et de suivi de la politique menée par la collectivité.

Objectifs

- > Répondre à l'obligation communautaire en confortant l'observatoire de l'habitat, autour du volet foncier, de suivi des copropriétés, des situations d'habitat indigne du suivi des objectifs de la CIL
- > Assurer le suivi et la régulation du développement
- > Suivre la politique communautaire de l'habitat et mesurer ses effets dans le temps (cadre bilan à mi-parcours et évaluation finale)

Contenu de l'action

La CCTLB confortera son dispositif d'observation et de suivi selon :

Afin de rendre efficace l'action du Comité de Pilotage de l'Habitat, la Communauté doit conforter son dispositif d'observation de l'habitat et du foncier, (obligation du code de l'urbanisme),

Celui-ci doit lui permettre d'organiser des tableaux de bord pour **observer, décider et agir**, puis **suivre l'action** menée, à partir :

- **Indicateurs concrets sur la construction, le foncier, le suivi du marché de l'habitat, la connaissance des besoins des situations spécifiques, des situations d'habitat indigne, des copropriétés et le suivi des objectifs de la Convention intercommunale d'attribution, du Plan de Gestion de la demande.**
- **Indicateurs propres à chaque action et à adapter par secteurs**

Le suivi du PLUI-H se fera sur la base de l'actualisation annuelle du diagnostic de l'habitat et la connaissance des évolutions du contexte territorial grâce aux indicateurs compris dans l'observatoire et au traitement de ses données.

L'observatoire servira de moyen pour réaliser les bilans annuels, le bilan triennal et l'évaluation finale.

Par ailleurs, le chargé de mission habitat, sera chargé de préparer, animer les réunions des comités de pilotage :

- Faire un bilan annuel des actions en matière d'habitat ;
- Orienter l'action pour l'année suivante ;
- Proposer le montage d'animations spécifiques : forum habitat, habitat durable, relation avec la Plateforme rénovation énergétique, l'espace info énergie ;
- Préparer un dispositif d'évaluation

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

La Communauté organisera les conditions de fonctionnement et d'adaptation de son Observatoire, à travers un groupe technique resserré autour de quelques partenaires : DDT, SCOT, Conseil Départemental, bailleurs, ADIL....

Son rôle est de piloter, d'orienter et d'arrêter la programmation de l'observatoire et de diffuser ses travaux. Cadre convention avec SCALEN

Coûts

Animation observatoire : convention SCALEN
Bilan triennal : 15 K€. Évaluation à 6 ans : 30 K€.

Financements potentiels

CCTLB

Critères d'évaluation

Bilans annuels et évaluation à mi-parcours du PLH ;

Calendrier prévisionnel

2020/2025

Action 4.3 : Articuler le POA et la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils

Motivations

Les lois « ALUR » et Égalité & Citoyenneté, prévoient que tout EPCI doté d'un PLH exécutoire et concerné par la présence de deux quartiers référencés au titre de la Politique de la Ville comme « Quartiers Prioritaires Ville – QPV », doit se doter d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), d'un Plan de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PGDLSID) et d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

En appui sur sa Conférence Intercommunale du Logement, la CCTLB va élaborer ses documents cadres et définir les articulations avec les actions du Plan d'Orientations et d'Actions (POA) en ce qui concerne la programmation de logements, l'adaptation aux besoins, notamment pour atténuer les déséquilibres territoriaux de peuplement.

Objectifs

- > Mettre en place dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, le document cadre, le Plan de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs et la Convention Intercommunale d'Attribution.
- > Définir la stratégie de peuplement et **articuler la CIL et le POA pour le faire**
- > Assurer le rôle de « **chef de file** » de suivi de la filière logement social

Contenu de l'action

La CCTLB, dans le cadre de sa Conférence Intercommunale du Logement :

Organisera les documents et les dispositifs de suivi :

❖ La mise en œuvre du document cadre, articulant POA et outils de la CIL :

La CCTLB doit définir ses orientations en matière de peuplement de son parc de logements locatifs aidés à l'échelle communautaire. Elle propose les orientations et des objectifs d'accueil de population précaires et prioritaires et des préconisations :

- En matière de coopération bailleurs/réservataires
- En matière d'attribution et de mutation pour respecter la mixité sociale au sein des communes et des quartiers et rechercher un équilibre de peuplement entre les territoires
- En matière de relogement
- En matière de développement du parc et d'intervention sur l'offre existante
- En matière d'accompagnement des publics

Ces orientations sont basées sur les enjeux mis en avant dans le diagnostic du parc social. Elles seront inscrites et approfondies dans la Convention Intercommunale d'Attributions.

❖ La mise en œuvre la Convention Intercommunale d'Attribution :

Les orientations de peuplement viendront nourrir les orientations de la CIA, comme le prévoit la législation, elle définira :

- Les objectifs d'attributions de logements locatifs aidés en faveur des publics précaires, prioritaires sur les QPV, hors QPV et à l'échelle communautaire
- Les objectifs de mutation
- Les objectifs par bailleurs et par réservataires
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires.
- Les modalités d'accompagnement des publics

❖ La mise en œuvre du plan partenarial pour assurer l'organisation :

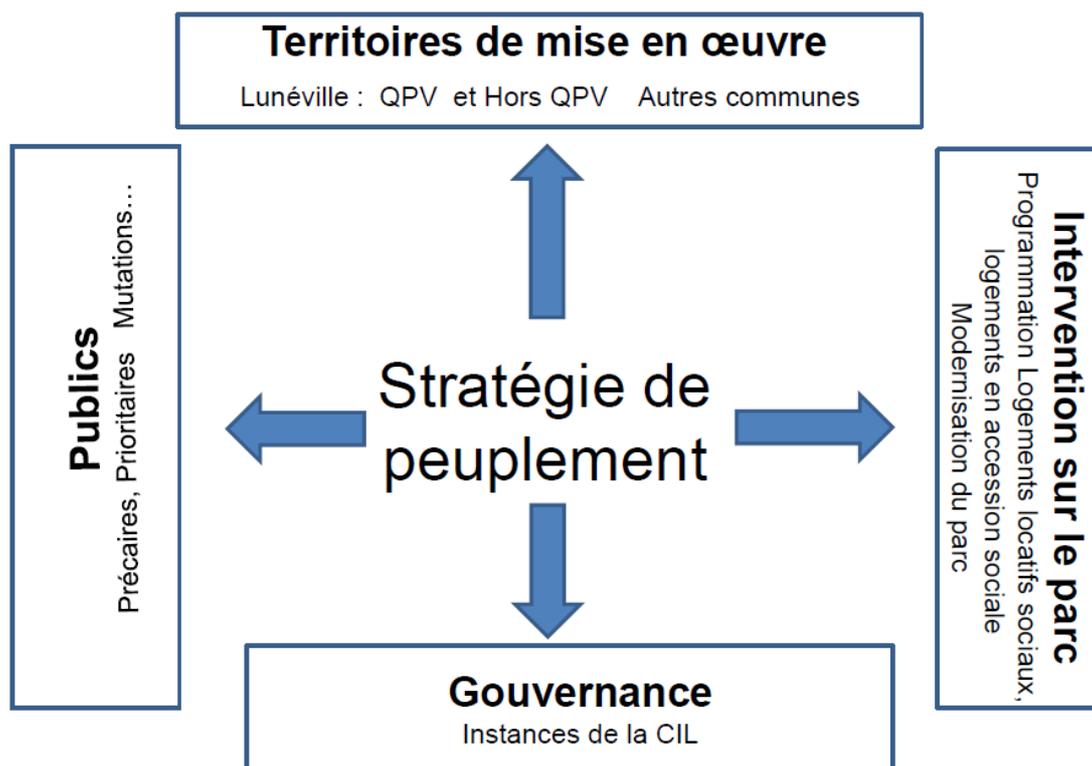
- **Service d'information et d'accueil des demandeurs** (pouvant être un lieu d'enregistrement).
- **Dispositif de gestion partagée** visant à définir les modalités de pilotage et son calendrier de mise en œuvre.
- **Traitement des demandes de ménages en difficulté** avec notamment les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner.
- Du dispositif de **cotation de la demande si souhaitée**.

- ❖ **Les instances de coordination et de suivi des conventions et des orientations et objectifs définis, de manière articulée avec le comité de pilotage du POA du PLUI-H.**

Une commission « cas complexes » sera mise en place avec l'ensemble des bailleurs et acteurs sociaux locaux. Elle s'appuiera sur les dispositifs existants localement. Elle, assurera le **suivi des publics spécifiques** afin de définir, sur la base des besoins réels, des orientations concernant la recherche de solutions, la mobilisation des dispositifs existants, des partenaires compétents dans la prise en charge et l'accompagnement des publics, la programmation d'une offre adaptée et les d'attributions et mutations concernant notamment le public PDALHPD.

Ainsi, la CCTLB doit :

- **Finaliser sa démarche d'élaboration des outils de la politique intercommunale d'attributions :** élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD).
- **Suivre la mise en œuvre des orientations** et actions définies dans ce cadre ;
- **Mettre en place et animer une commission locale pour l'examen des situations « bloquées »** pour l'accès au logement social ou s'appuyer sur une commission existante au niveau local ou départemental
- **Articuler l'action de la CIL et celle du POA, pour assurer une amélioration des conditions de peuplement du parc et notamment des QPV.** Cette articulation sera définie dans le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.



Maîtrise d'ouvrage et partenariat

CCTLB, communes, État, (DDT, DDCS), Conseil Départemental,
Bailleurs sociaux, réservataires, ARELOR et acteurs sociaux de l'habitat, Action Logement

Coûts

Mise en œuvre et suivi du Plan gestion de la demande sociale et de la Convention Intercommunale d'attribution : 10K€ par an

Financements potentiels

CCTLB

Critères d'évaluation

Bilans annuels et évaluation annuelle des objectifs et orientation du Plan de gestion ;
Nombre de publics prioritaires et précaires et évaluation de leur prise en compte;

Calendrier prévisionnel

Mise en place : 2019

Suivi : 2020-2025

II - SYNTHÈSE : LA DÉCLINAISON TERRITORIALE DES ACTIONS

Ville Centre de Lunéville

- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
- Mener à bien l'Action Cœur de Ville et créer des outils opérationnels (OPAH RU/ORI, concession d'aménagement, POPAC...) ;
- Mener à bien le projet sur l'Ilot Charrier/Bastien ;
- Organiser les conditions de mobilisation de la vacance ;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
- Organiser la programmation du développement de l'offre locative sociale avec le bailleur
- Développer une offre en accession à niveau de prix abordable ;
- Moderniser le parc social et réfléchir au devenir des 2 tours sur Niederbronn ;
- Définir et suivre la stratégie de peuplement (QPV et hors QPV)
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de copropriétés fragiles ;
- Suivre les projets seniors ;
- Organiser les conditions d'accueil et information jeunes en lien avec la Mission Locale ;
- Traiter les situations d'habitat spécifiques (précaires nomades...) ;

Secteur Agglomération Relais

- Organiser la programmation du développement de l'habitat diversifié au regard de ses objectifs ;
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
- Organiser la programmation du développement de l'offre locative sociale et en accession à niveau de prix abordable, d'habitat adaptées/besoins seniors... ;
- Sensibiliser les propriétaires et faire remonter les projets relatifs à l'OPAH et au dispositif d'aide communautaire ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de mal logement ;
- Suivre les projets seniors ;
- Traiter les situations d'habitat spécifiques (précaires nomades...) ;

Bourg Centre de Baccarat

- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans un plan d'intervention avec EPFL ;
- Mener à bien une étude bourg centre et élaborer un plan de redynamisation du centre bourg, cadre : bourg structurant de la Région Grand Est
- Organiser les conditions de mobilisation de la vacance et de traitement de situations complexes ;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité dans l'ancien ;
- Organiser la programmation du développement et notamment de logements locatifs sociaux et en accession sociale ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté ;
- Faire remonter les situations spécifiques vis-à-vis du logement aux instances et dispositifs existants.

Secteur de Baccarat

- Organiser la programmation du développement de l'habitat diversifié au regard de ses objectifs;
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité dans l'ancien ;
- Organiser les conditions de mobilisation de la vacance et de traitement de situations complexes ;
- Organiser la programmation du développement et notamment de logements locatifs sociaux et en accession sociale, d'habitat adaptés/besoins seniors... ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté ;
- Faire remonter les situations spécifiques vis-à-vis du logement aux instances et dispositifs existants.

Secteur d'Azerailles

- Organiser la programmation du développement de l'habitat diversifié au regard de ses objectifs;
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
- Organiser les conditions de mobilisation de la vacance
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
- Organiser la programmation du développement de logements locatifs sociaux et en accession sociale, d'habitat adaptés/besoins seniors... en lien et à proximité des commerces et services ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté ;
- Faire remonter les situations spécifiques vis-à-vis du logement aux instances et dispositifs existants.
- Traiter l'habitat ancien et communal

Secteur de Bénaménil

- Organiser la programmation du développement de l'habitat diversifié au regard de ses objectifs;
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
- Organiser les conditions de mobilisation de la vacance
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
- Organiser la programmation du développement de logements locatifs sociaux et en accession sociale, d'habitat adaptés/besoins seniors... en lien et à proximité des commerces et services ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté communes ;
- Faire remonter les situations spécifiques vis-à-vis du logement aux instances et dispositifs existants.
- Traiter l'habitat ancien et communal

Secteur de Magnières

- Organiser la programmation du développement de l'habitat diversifié au regard de ses objectifs;
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
- Organiser les conditions de mobilisation de la vacance
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
- Organiser la programmation du développement de logements locatifs sociaux et en accession sociale, d'habitat adaptés/besoins seniors... en lien et à proximité des commerces et services ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté communes ;
- Faire remonter les situations spécifiques vis-à-vis du logement aux instances et dispositifs existants.
- Traiter l'habitat ancien et communal

Secteur de Saint-Clément

- Organiser la programmation du développement de l'habitat diversifié au regard de ses objectifs;
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPFL ;
- Organiser les conditions de mobilisation de la vacance
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
- Organiser la programmation du développement de logements locatifs sociaux et en accession sociale, d'habitat adaptés/besoins séniors... en lien et à proximité des commerces et services ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté communes ;
- Faire remonter les situations spécifiques vis-à-vis du logement aux instances et dispositifs existants.
- Traiter l'habitat ancien et communal

III - SYNTHÈSE FINANCIÈRE

Orientations		Budget prévisionnel FONCTIONNEMENT (€)		
		2019	2020	2021
1	Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité	85 000	50 000	120 000
2	Poursuivre le processus de valorisation du parc privé ancien	64 000	55 000	47 000
3	Assurer le développement de l'offre de logements aidés pour diversifier les réponses et traiter les besoins spécifiques	3 500	13 500	13 500
4	Assurer la gouvernance du PLH	60 000	60 000	75 000
Prévisionnel FONCTIONNEMENT		212 500	178 500	255 500

Orientations		Budget prévisionnel INVESTISSEMENT (€)		
		2019	2020	2021
1	Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité	-	-	-
2	Poursuivre le processus de valorisation du parc privé ancien	28 825	335 425	128 825
3	Assurer le développement de l'offre de logements aidés pour diversifier les réponses et traiter les besoins spécifiques	40 000	170 000	460 000
Prévisionnel INVESTISSEMENT		320 825	505 425	588 825

Budget prévisionnel GLOBAL (€)		
2019	2020	2021
533 325	683 925	844 325

