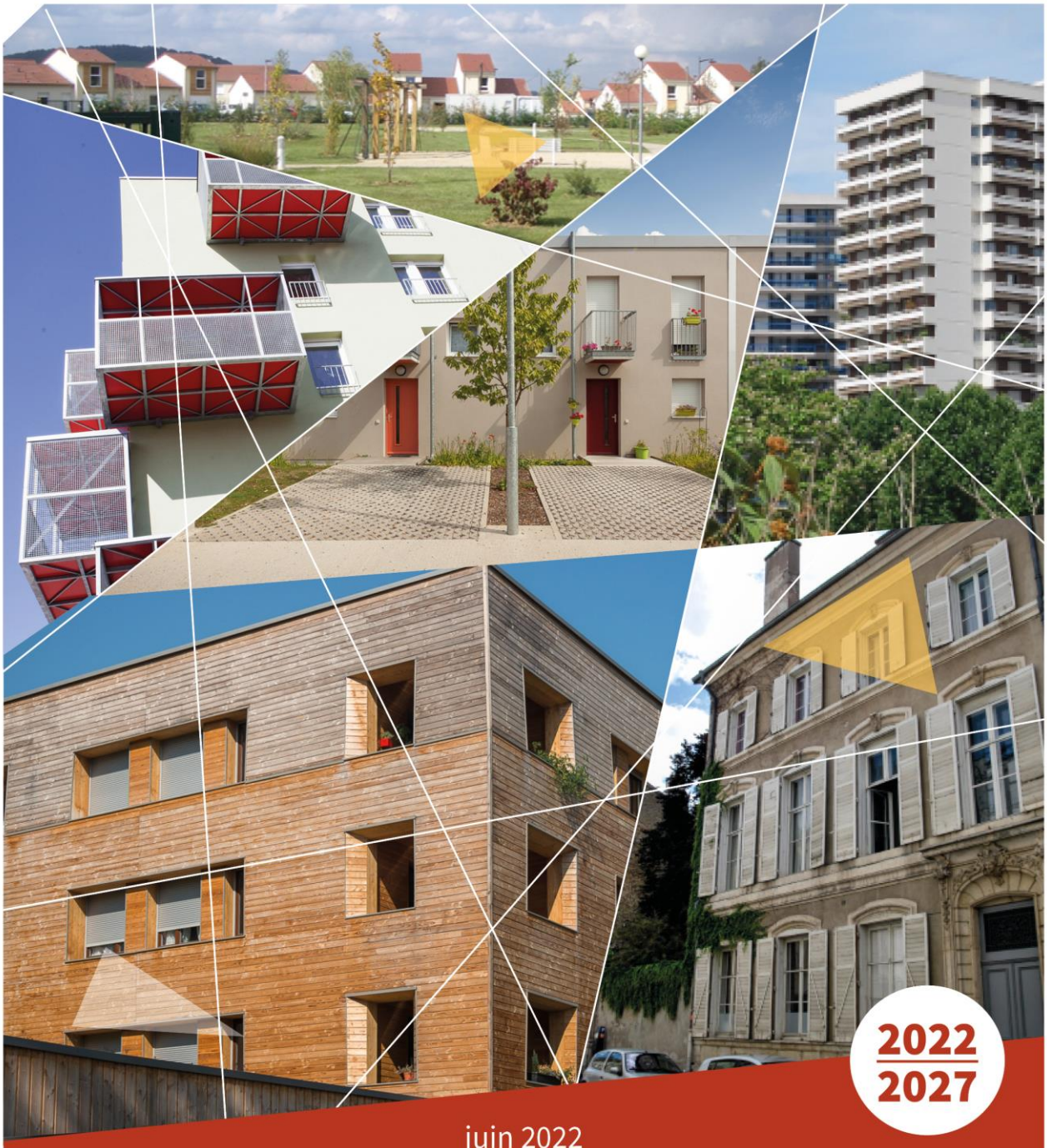


2022
2027

juin 2022

PROGRAMME MÉTROPOLITAIN DE L'HABITAT

ORIENTATIONS & PROGRAMME D'ACTIONS

SCALEN
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES NANCY SUD LORRAINE

métropole GrandNancy

SOMMAIRE

ORIENTATION 1 : ADAPTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AUX PARCOURS RESIDENTIELS ET MAINTENIR LE TAUX DE LOGEMENT SOCIAL A 26 % DANS UNE LOGIQUE DE REEQUILIBRAGE TERRITORIAL ET DE MIXITE SOCIALE 5

FICHE ACTION 1 : Produire une moyenne de 1 030 logements par an 8

FICHE ACTION 2 : Renforcer les dispositifs métropolitains pour la mobilisation du foncier 11

FICHE ACTION 3 : Mobiliser le parc privé vacant 13

FICHE ACTION 4 : Poursuivre la mise en œuvre l'article 55 de la loi S.R.U 16

FICHE ACTION 5 : Territorialiser la production de logements 19

FICHE ACTION 6 : Étudier les signaux émergents pouvant entrainer des évolutions du marché de l'habitat 22

FICHE ACTION 7 : Favoriser l'accession sociale et ou abordable à la propriété 24

FICHE ACTION 8 : Promouvoir le logement des salariés du secteur privé 26

FICHE ACTION 9 : Achever la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine 2004-2016 (PRU) 28

FICHE ACTION 10 : Mettre en oeuvre le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) sur 3 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2017-2029, dans la continuité du Projet de Rénovation Urbaine 2004-2016 30

FICHE ACTION 11 : Mettre en œuvre une politique concertée de vente de logements HLM en adéquation avec le marché local et les politiques urbaines 35

FICHE ACTION 12 : Adapter l'offre des logements étudiants à l'évolution de la géographie universitaire en lien avec la rénovation des cités universitaires traditionnelles gérées par le CROUS 37

FICHE ACTION 13 : Développer le parc à destination des jeunes en insertion et favoriser leur accès au logement autonome 40

FICHE ACTION 14 : Poursuivre l'adaptation du parc existant et la production de logements neufs en faveur des seniors 42

FICHE ACTION 15 : Poursuivre l'adaptation dans le parc existant et la production de logements neufs pour les personnes en situation de handicap 45

ORIENTATION 2 : ADAPTER L'HABITAT EXISTANT ET LA PRODUCTION NEUVE AUX ENJEUX DE TRANSITION ECOLOGIQUE 47

FICHE ACTION 16 : Poursuivre et intensifier l'amélioration énergétique du parc privé 50

FICHE ACTION 17 : Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et non décent 54

FICHE ACTION 18 : Contribuer à la connaissance des copropriétés, à la prévention de leur fragilité et au traitement de leurs difficultés 58

FICHE ACTION 19 : Poursuivre la réhabilitation du parc HLM 61

FICHE ACTION 20 : Dans le neuf, produire des logements économes en énergie, bas carbones, résilients et innovants 63

FICHE ACTION 21 : Veiller au devenir des secteurs pavillonnaires 66

FICHE ACTION 22 : Prendre en compte la santé dans l'habitat 69

FICHE ACTION 23 : Développer des actions de sensibilisation et d'accompagnement des ménages pour un bon usage des logements et des technologies 71

ORIENTATION 3 : CONTRIBUER A LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT DANS UNE LOGIQUE DE MIXITE SOCIALE 73

FICHE ACTION 24 : Assurer une gestion partagée de la demande de logement social et assurer le droit à l'information du demandeur 76

FICHE ACTION 25 : Définir et mettre en œuvre une politique intercommunale des attributions 78

FICHE ACTION 26 : Faire du Fonds de Solidarité Logement un outil de la politique locale de l'habitat 81

FICHE ACTION 27 : Favoriser l'accès des ménages les plus fragiles à un logement adapté..... 83

FICHE ACTION 28 : Améliorer la connaissance des besoins des publics en difficultés et renforcer la coordination des structures pour favoriser l'accès au logement accompagné ou autonome.. 86

FICHE ACTION 29 : Mettre en œuvre le plan d'actions territoriales et partenariale pour le Logement d'Abord..... 88

FICHE ACTION 30 : Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 90

ORIENTATION 4 : UNE GOUVERNANCE A ADAPTER 92

FICHE ACTION 31 : Piloter, suivre et animer la mise en œuvre du PLH 94

FICHE ACTION 32 : Renouveler le cadre de réflexion de la politique locale de l'habitat 96

FICHE ACTION 33 : Faire évoluer les dispositifs d'observation 97

FICHE ACTION 34 : Évaluer la mise en œuvre du PLH 99

ORIENTATION 1 :
ADAPTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AUX PARCOURS RESIDENTIELS ET MAINTENIR LE TAUX DE LOGEMENT SOCIAL A 26 % DANS UNE LOGIQUE DE REEQUILIBRAGE TERRITORIAL ET DE MIXITE SOCIALE.

La Métropole du Grand Nancy joue un rôle essentiel pour l'accueil des nouveaux habitants dans le bassin de vie (Sud 54). Chaque année elle accueille 71 % des nouveaux arrivants dans le Sud 54. Cette dynamique s'explique par son rôle économique car elle concentre des deux-tiers des emplois et par l'offre importante de logements locatifs proposés. La majorité des personnes qui emménagent dans un nouveau territoire privilégient généralement le statut locatif à celui de propriétaire qui intervient dans une deuxième étape du parcours résidentiel. La Métropole concentre en effet les deux tiers des logements locatifs disponibles dans le Sud 54.

Au fil des années, la production de logements contribue à la spécialisation des territoires dans l'accueil des populations. Ainsi, la Métropole du Grand Nancy a connu une production de logements collectifs composés majoritairement d'appartements de petites tailles (T1-T2-T3) ; structure de parc qui renforce l'accueille de ménages de petite taille. A l'extérieur de la Métropole, les communes se caractérisent par une progression régulière de maisons individuelles composées de grands logements T5 et +) ; produits qui renforcent l'arrivée de familles dans ces communes. La Métropole du Grand Nancy souhaite réorienter la production neuve vers des typologies plus familiales pour pallier cette spécialisation territoriale.

Durant la période 1982-2013, la démographie du Grand Nancy s'est caractérisée par une baisse de population. Cette évolution était liée principalement au solde naturel qui ne compensait pas le solde migratoire durablement négatif. Alors que dans le Sud54 hors Métropole, c'était une évolution inverse que l'on observait avec une croissance sur plusieurs décennies du solde naturel soutenu par l'arrivée continue de familles avec enfants originaires du Grand Nancy.

Depuis 2013, c'est un retournement de tendance qui est constaté avec une forte amélioration du solde migratoire du Grand Nancy qui entraine une hausse de sa population. Les échanges migratoires entre la Métropole et le reste de la France hors Sud54 sont devenus excédentaires (+ 1 130 par an) mais elle perd toujours des habitants au profit du Sud54 (- 300 habitants par an).

En même temps, les autres intercommunalités du Sud54 connaissent à la fois une dégradation du solde naturel et une aggravation du solde migratoire entrainant pour la première fois une baisse de population. La Métropole du Grand Nancy joue donc un rôle d'attracteur de nouveaux habitants à l'échelle du bassin de vie qu'il convient de consolider et d'accompagner par la production de logements.

La récente reprise démographique reste toutefois fragile car dans les échanges migratoires la métropole perd des classes d'âges de 25 à 39 ans qui quittent l'agglomération pour occuper un emploi dans d'autres régions ou accèdent à la propriété dans le Sud54. Le départ de ces adultes en âge d'avoir des enfants conduirait à moyen terme à fragiliser le solde naturel qui entrainerait à l'avenir une baisse de population.
Pour consolider cette dynamique de croissance, la Métropole a pour ambition de voir progresser sa population 500 à 700 personnes annuellement durant la période 2022-2040. Cette stratégie démographique est conforme à l'évolution observée entre 2013 et 2018 (soit + 675 habitants par an) et à la projection démographique de l'INSEE 2017-2040 (modèle OMPHALE) qui prévoit, selon les hypothèses, une progression annuelle 235 à 900 habitants supplémentaires sur la Métropole.

La traduction annuelle en nombre de logements à produire correspondant à l'ambition démographique est la suivante :

- 700 à 880 logements pour la stabilité démographique (point mort)
- 300 à 400 logements pour la croissance démographique

Le cumul de ces chiffres permet de calculer les besoins annuels globaux en logements, qui se situent entre 1 000 et 1280 logements.

La stratégie démographique de la Métropole est élaborée pour la période 2022-2040. Pour sa mise en œuvre, deux temps ont été identifiés dans une logique de progressivité :

- une production annuelle de 1 030 logements sur la période 2022-2027 qui correspond à la période du PMH
- une production annuelle de 1 280 logements à partir de 2028 ; dans le cadre du PLUiHD. Ce volume de production plus important sera destiné à accompagner l'ambition de croissance démographique de la Métropole qui découle d'une stratégie de développement de l'emploi, notamment à destination d'un nombre plus important de jeunes formés dans les établissements d'enseignement supérieur du territoire, à l'accroissement des effectifs d'étudiants et à la diminution de la migration résidentielle de familles en périphérie.

Sur la période 2022-2027, la volonté affichée dans le cadre des réflexions du PLUIHD, de limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sol, a conduit à porter une attention particulière à la résorbtion de la vacance et à fixer un objectif de reconquête de 150 logements vacants annuellement.

Par ailleurs, l'analyse du fonctionnement du marché immobilier met en évidence un certain nombre de déséquilibres ou de dysfonctionnements :

- un marché du neuf orienté vers des produits de défiscalisation et souvent peu adaptés aux capacités financières des ménages et aux attentes des familles. Ces logements dont les surfaces ont diminué au fil des années se caractérisent parfois par la faiblesse de leur qualité d'usage (cuisine ouverte, mono-orientation, luminosité...) Ces facteurs contribuent à limiter le désir d'habiter en collectif.
- une insuffisance de l'offre d'habitat de type « périurbain » recherché par certaines familles,
- une augmentation continue des prix de l'immobilier et la stagnation des revenus qui limitent l'accession à la propriété de certaines catégories de ménages sur la métropole,
- des migrations résidentielles engendrées par la spécialisation du parc de logements qui entraînent un déséquilibre dans la structure des ménages : des couples avec enfants quittent le Grand Nancy pour s'installer dans les autres communes du Bassin de vie alors que le Grand Nancy accueille majoritairement des personnes seules,
- une paupérisation croissante des ménages qui justifie la production de logements locatifs sociaux
- une offre de logements et d'hébergement à destination des populations ayant des besoins spécifiques qui reste globalement satisfaisante. Mais, il existe des situations de blocage qui nécessitent des ajustements pour permettre de fluidifier les parcours résidentiels.

Face à ces constats, trois objectifs ont été définis pour répondre à cette orientation :

- **Produire une offre suffisante de logements**
  L'objectif central est de mettre en œuvre des actions permettant à l'agglomération de préserver voire développer l'attractivité résidentielle dans une logique de développement durable. Pour cela, il est nécessaire de favoriser la construction de logements en nombre suffisant, aux typologies adaptées et accessibles financièrement, notamment aux familles.
  La remise sur le marché de logements vacants devra également contribuer à accroitre l'offre de logements.

- **Poursuivre la diversification de l'offre pour répondre aux attentes de tous les ménages tout en favorisant un rééquilibrage territorial**
  La production de nouveaux logements devra contribuer à favoriser les parcours résidentiels de toutes les catégories de ménages dans l'agglomération. Cette offre nouvelle devra notamment tenir compte des attentes et du niveau des ressources des ménages en proposant des produits à coûts abordables, en locatif, privé ou public, et en accession à la propriété. Afin de limiter le départ des familles de la métropole, la production devra

intégrer des formes urbaines permettant d'offrir des arguments résidentiels de la périphérie au sein de la Métropole (accès individualisé et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement, intimité, stationnement…). Il s'agira de favoriser également au sein d'une même opération une mixité de statuts d'occupation et de types de logements (diversité des produits et de taille, densité).
Cette orientation devra également permettre de répondre aux obligations de la loi SRU. La nécessité de construire des logements HLM est déconnectée des besoins liés aux démolitions, dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU).

- **Maintenir et adapter les dispositifs d'accès au logement pour les ménages ayant des besoins spécifiques**
  Quatre catégories de ménages ayant des besoins en logements spécifiques ont été identifiées dans le diagnostic. La majorité de ces publics trouve des réponses aujourd'hui dans l'agglomération, mais la conjoncture économique actuelle, les évolutions sociologiques, législatives, patrimoniales … vont entraîner une nécessaire adaptation de l'offre tant sur le parc public que sur le parc privé.

Les actions mises en œuvre par la Métropole pour contribuer à l'élaboration de l'orientation 1 :

Action 1 : Produire une moyenne de 1 030 logements par an

Action 2 : Renforcer les dispositifs métropolitains pour la mobilisation du foncier

Action 3 : Mobiliser le parc privé vacant

Action 4 : Poursuivre la mise en œuvre l'article 55 de la loi S.R.U

Action 5 : Territorialiser la production de logements

Action 6 : Étudier les signaux émergents pouvant entrainer des évolutions du marché de l'habitat

Action 7 : Favoriser l'accession sociale et ou abordable à la propriété

Action 8 : Promouvoir le logement des salariés du secteur privé

Action 9 : Achever la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine 2004-2016 (PRU)

Action 10 : Mettre en oeuvre le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) sur 3 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2017-2029, dans la continuité du Projet de Rénovation Urbaine 2004-2016

Action 11 : Mettre en œuvre une politique concertée de vente de logements HLM en adéquation avec le marché local et les politiques urbaines

Action 12 : Adapter l'offre des logements étudiants à l'évolution de la géographie universitaire en lien avec la rénovation des cités universitaires traditionnelles gérées par le CROUS

Action 13 : Développer le parc à destination des jeunes en insertion et favoriser leur accès au logement autonome

ACTION 14 : Poursuivre l'adaptation du parc existant et la production de logements neufs en faveur des seniors

Action 15 : Poursuivre l'adaptation dans le parc existant et la production de logements neufs pour les personnes en situation de handicap

FICHE ACTION 1 : PRODUIRE UNE MOYENNE DE 1 030 LOGEMENTS PAR AN

(dont 880 logements neufs) pour répondre aux attentes de tous les ménages

CONTEXTE

L'estimation des besoins en logements réalisée dans le cadre de l'élaboration de ce PMH a été validée par la conférence des maires réunie le 21 octobre 2021. Pour répondre aux besoins de décohabitation des ménages et l'ambition démographique du territoire, le volume de production retenu varie entre 1040 et 1 280 logements annuellement.

La stratégie démographique de la Métropole est élaborée pour la période 2022-2040. Pour sa mise en œuvre, deux temps ont été identifiés dans une logique de progressivité :

- une production annuelle de 1 030 logements sur la période 2022-2027 qui correspond à la période exécutoire du PMH, le PLUIHD étant attendu pour mi-2024.
- une production annuelle de 1 280 logements à partir de 2028 ; période d'application entière du PLUiHD. Ce volume de production plus important sera destiné à accompagner l'ambition de croissance démographique de la Métropole dont les motivations sont décrites dans le diagnostic et l'orientation 1 du PMH.

Sur la période 2022-2027, la volonté politique de résorber la vacance conduit à fixer un objectif de reconquête de 150 logements vacants annuellement.

CONTENU

- Développer une offre nouvelle de logements permettant de favoriser les parcours résidentiels de toutes les catégories de ménages dans l'agglomération et apporter des réponses adaptées aux primo accédants.
- Assurer une dynamique démographique.
- Compenser les besoins engendrés par le phénomène de « desserrement » des ménages.
- Développer un parc de logements abordables et de meilleure qualité d'usage, tant dans le parc public que dans le parc privé.
- Répondre à la paupérisation croissante des demandeurs de logements HLM.
- Limiter les départs des familles avec enfants en périphérie.
- Limiter l'étalement urbain en répondant qualitativement aux attentes des ménages.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Produire une moyenne de 1 030 logements par an :

L'objectif est de réaliser une moyenne de 1 030 logements par an selon la règle suivante : 880 logements neufs et 150 logements mobilisés dans le parc privé ancien.

Objectif annuel de production 2022-2027

Total production de logements	dont construction neuve	dont mobilisation parc existant
1 030	880	150
100%	86%	14%

Diversifier la production des logements :

Afin de permettre une diversification de l'offre nouvelle en termes de statut d'occupation et de capacités financières, et ainsi satisfaire les attentes de tous les ménages et en particulier les

ménages modestes et intermédiaires, la règle de répartition proposée pour la production des 1 030 logements est la suivante :

- dans le secteur privé : 570 logements neufs par an, soit 65 % de la production de logements neufs. Cette offre est répartie en deux catégories : 105 logements en accession abordable et 465 logements en marché libre (locatif ou en accession).
- en logements locatifs conventionnés : 460 logements par an, soit 45% du total.
  Cette offre est également répartie en deux catégories : 310 logements neufs pour le secteur HLM (logement familial et hébergement) et 150 dans le parc privé existant, vacants et ou très dégradés, par la production de logements conventionnés Anah.

Répartition de la production annuelle par statut

<table>
<tr><td rowspan="3">Total production de logements</td><td colspan="4">Dont construction neuve</td><td rowspan="2">Dont parc existant</td></tr>
<tr><td colspan="2">Logements sociaux</td><td colspan="2">Parc privé</td><td rowspan="2">Ensemble production de logements neufs</td></tr>
<tr><td>HLM</td><td>Hébergement collectif</td><td>Accession abordable</td><td>Libre</td><td>Récupération logements parc existant</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1 030
100%</td><td>285
28%</td><td>25
2%</td><td>105
10%</td><td>465
45,50%</td><td>880
85,50%</td><td>150
14,5%</td></tr>
<tr><td colspan="2">310 logements/30%</td><td colspan="2">570 logements / 55,5 %</td><td></td></tr>
</table>

Poursuivre la production de logements locatifs H.L.M. neufs abordables :

L'offre de logements locatifs sociaux se répartit de la façon suivante :

- 285 logements HLM réalisés en financement PLUS et PLAi, dont 30 % de PLAi.
- 25 logements pourraient également répondre aux besoins de structures collectives, notamment pour reconstituer l'offre de logement accompagné ou de logement dédié des populations ayant des besoins spécifiques (séniors, jeunes, ménages à très faibles ressources…). Ces logements pourront être financés en PLS ou PLAi.

Elle s'appuie sur un exercice de programmation annuelle sur la base d'objectifs territorialisés, et de critères de localisation, de typologie et de développement durable.

Soutenir et développer une offre en accession sociale et abordable :

Afin de permettre à des ménages qui en sont aujourd'hui exclus, par le fonctionnement du marché, la production de logements en accession à la propriété à des prix encadrés sera privilégiée.
Un objectif de 105 logements par an en « accession sociale » à la propriété (prix de vente inférieur à 2 965 €/m² SU pour les opérations situées à Nancy et à 2 588 €/m² SU pour les autres communes de la Métropole) ou en gamme « accession abordable (prix de vente inférieur à inférieur à 2 300 €/m²) est proposé.
La réalisation de ces logements, difficile à mettre en œuvre au plan opérationnel, est néanmoins primordiale pour fluidifier le fonctionnement du marché et pour recréer des parcours résidentiels ascendants pour les ménages aux revenus modestes et moyens. Différentes pistes sont à explorer : coûts maîtrisés (aide foncière, subvention, Organisme de Foncier Solidaire…). Dans l'attente du déploiement de ces nouveaux outils, les programmes de maisons économiques et écologiques mis en œuvre par le Grand Nancy ainsi que les opérations PSLA constituent une réponse qui devra être poursuivie.

PARTENARIAT

- Pilote : Métropole du Grand Nancy.

- Partenaires associés : État, communes, Anah, organismes HLM, promoteurs privés, EPFGE, SOLOREM, Action Logement, banques…

MOYENS FINANCIERS

- Métropole du Grand Nancy.
- Poursuite de la politique de minoration foncière en faveur du logement HLM et de l'accession sociale à la propriété.
- Enveloppe financière État et Anah dans le cadre de la délégation de compétence, en adéquation avec les objectifs et besoins exprimés dans le PLH.
- Communes.
- Caisse des dépôts et des consignations (CDC), Action logement…
- OFS

ÉCHÉANCIER

Tout au long du PMH

FICHE ACTION 2 : RENFORCER LES DISPOSITIFS METROPOLITAINS POUR LA MOBILISATION DU FONCIER

CONTEXTE

L'accès au foncier et à un coût abordable est un enjeu majeur pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat de la Métropole. Le coût élevé et les difficultés actuelles des bailleurs sociaux pour accéder au foncier constituent un frein au développement des logements locatifs sociaux sur le territoire. Ces facteurs limitent également la production de logements à coûts abordables pour les ménages à revenus modestes.

Depuis 2014, la redéfinition du zonage national de la politique de l'Habitat (zones A/B/C) a provoqué des distorsions artificielles de marché. À l'échelle de la métropole, l'attractivité des six communes en zone B1 s'est accrue en provoquant une concurrence entre promoteurs pour l'accès au foncier notamment à Nancy. Cette concurrence se traduit par une hausse de la charge foncière et des difficultés pour les bailleurs sociaux pour l'achat de foncier. Ce phénomène se traduit par une réduction de la production de logements HLM et un renchérissement des logements dans le parc privé.

Or, la Métropole du Grand Nancy est engagée dans un nouveau et ambition Projet de Renouvellement Urbain qui prévoit la démolition de 1854 logements et la reconstitution de 1 397 logements. Sur les reconstructions à réaliser hors sites NPRU, il reste encore 499 logements à produire sur le territoire métropolitain. A ces logements, il faut ajouter la programmation annuelle du PMH de 880 logements.
Sur la plupart des ZAC métropolitaines ont déjà été réalisées les parts logements HLM initialement programmées pour respecter la mixité sociale. Des ajustements à la marge vont permettre de récupérer quelques capacités résiduelles, mais dont le volume restera insuffisant pour répondre aux besoins de constructions de logements sociaux pour le court terme. Afin de tenir compte de ces évolutions les outils fonciers la Métropole sont en cours d'adaptation.

La Métropole mène depuis de nombreuses années des politiques foncières :

- Dans le cadre de son 5ème PLH territorialisé (2005-2011), pour accompagner la prise de délégation des aides à la pierre, a été mise en place une aide à la surcharge foncière pour équilibrer financièrement des opérations de constructions neuves de logements HLM localisées dans des secteurs où les coûts élevés du foncier peuvent compromettre leur réalisation. Depuis sa mise en œuvre, ce dispositif a évolué pour mieux prendre en compte les besoins et la réalité du marché et ainsi agir en tant qu'effet levier sur plusieurs axes de la politique locale de l'habitat.
- En 2007, la Métropole a signé une convention-cadre avec l'Établissement Public Foncier Grand Est (EPFGE), permettant d'impulser une politique foncière dynamique et d'acquérir des terrains à bâtir dans de bonnes conditions financières.
- En 2014, une prime spécifique a été mise en place pour soutenir la production de grands logements familiaux en P.S.L.A., notamment dans les P.R.U.

Pour trouver des réponses aux besoins fonciers actuels, une nouvelle convention de partenariat et d'action foncière a été initiée en 2021 entre la Métropole, EPFGE, les bailleurs sociaux, les coopératives HLM et UeS. Elle pour objectif de permettre à l'EPFGE d'acquérir des biens (terrains et/ou immeubles) destinés à la réalisation de logements sociaux ou en accession sociale à la propriété.

Pour pérenniser, renforcer l'efficacité des aides publiques et rendre les prix des logements durablement abordables pour l'accession à la propriété, un nouveau dispositif en cours d'étude pourra être créé. Il s'agit de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS).
Le recours à l'OFS et aux BRS garantit l'efficience de l'aide publique sur le long terme, et permet d'inscrire la vocation sociale des logements aidés dans le temps. Et ce, grâce à deux garde-fous : d'une part, l'OFS propriétaire du foncier pourra encadrer le prix de revente ; d'autre part, les futurs acquéreurs ne devront pas dépasser les plafonds de ressources du PSLA.

L'OFS permet de proposer des logements en accession neuve à des prix abordables en centre-ville. Il peut également intervenir dans le parc ancien pour produire des logements abordables.

CONTENU

- Favoriser le renouvellement urbain et le développement d'une offre diversifiée pour une plus grande mixité sociale sur le territoire du Grand Nancy.
- Favoriser la production de nouveaux sites qui répondent aux objectifs de développement définis dans le PLH.
- Lancer les opérations considérées comme prêtes afin de les inscrire dans le calendrier du PLH.
- Permettre la réalisation de densités maîtrisées dans le tissu existant.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre les acquisitions dans le cadre de la convention-cadre signée avec l'EPFGE.
- Mettre en œuvre la nouvelle convention de partenariat et d'action foncière pour accompgner la réalisation de logements sociaux et en accession sociale à la propriété
- Agir dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal pour articuler réellement politique d'urbanisme et politique de l'habitat :
  - traduire au niveau des PADD des PLU les orientations et objectifs du PLH ;
  - inscrire des périmètres permettant de réaliser les catégories de logements définies en vue de favoriser la mixité sociale (articles L. 123-1 et 2 du Code de l'urbanisme) ;
  - adapter les règlements d'urbanisme pour favoriser des opérations de densification et de renouvellement urbain.
- Poursuivre la réflexion sur la création d'un OFS / BRS

PARTENARIAT

- Pilote : Métropole du Grand Nancy.
- Communes de la Métropole du Grand Nancy
- Partenaires associés : État, Conseil Régional de Lorraine, EPFGE, Action Logement, aménageurs…

ÉCHÉANCIER

Tout au long du PMH

FICHE ACTION 3 : MOBILISER LE PARC PRIVE VACANT

CONTEXTE

D'après les données de l'Insee, le taux de logements vacants est en hausse sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy. Ce dernier est passé de 7,2 % en 2007 (9 754 logements) à 8,9 % en 2012 (12 424 logements), puis à 9,5 % en 2017 (soit 13 996 logements), soit une hausse de 2,3 points en l'espace de 10 ans. La vacance structurelle, c'est-à-dire celle supérieure à 2 ans, concernait 3 533 logements au 1er janvier 2020 (données LOVAC 2021).

- Sur la Métropole, 83 % de situations de vacance relèvent du parc privé ;
- 90 % de ces logements privés vacants sont des logements collectifs ;
- 45 % datent d'avant 1949 ;
- 50 % sont des T1 et T2.

Sur la Métropole, 73% des logements vacants du parc privé le sont depuis moins de 2 ans (vacance conjoncturelle) ; cette vacance conjoncturelle découle d'un parc locatif bien développé avec un taux de rotation plus important que celui des propriétaires occupants. En effet, le dynamisme économique du Grand Nancy induit un mouvement de population active et de jeunes en formation qui contribue à cette vacance conjoncturelle. Les ménages en début de parcours résidentiel sont principalement logés dans le parc locatif.

Dans le cadre de la révision / extension du site patrimonial remarquable de Nancy, les documents d'études préalables ont identifié un important potentiel de reconquête des espaces bâtis sur ce secteur. Confirmant ainsi qu'une partie de la vacance privée en centre-ville concerne des surfaces au-dessus des commerces sans accès séparé. La trame urbaine étant très serrée dans l'hyper-centre, les interventions sont complexes et ne relèvent plus de la simple Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Une restructuration de certains îlots pourrait être nécessaire.

Jusqu'à une période relativement récente, la vacance dans le Grand Nancy était simplement observée et de cette observation, on ne relevait que l'existence d'un taux de vacance faible, correspondant à un taux de vacance de marché.

Depuis environ 5 ans en revanche, on observe une courbe ascendante de la vacance, sur laquelle des interrogations subsistent, liées à la part, dans ce phénomène, de l'augmentation de la vacance structurelle et de celle correspondant à une rotation du marché potentiellement plus importante.
De fait, la vacance est un phénomène particulièrement complexe à appréhender puisqu'elle est malgré tout nécessaire à la fluidité du parc dans des marchés immobiliers sous tension. Il faut rappeler également que la rotation du parc de logements est plus importante en secteur urbain qu'en milieu rural ou périurbain et que cela génère nécessairement de la vacance.

Si la Métropole a intégré à ses « Programmes d'Intérêt Général » successifs un volet "vacance", force est de constater que celui-ci n'est pas suffisant pour casser l'augmentation de ce phénomène sur le territoire.

Même si le Grand Nancy s'inscrit dans une trajectoire régionale en matière de vacance, la Métropole a confié à son opérateur, la Société Anonyme Publique Locale Grand Nancy Habitat, une étude spécifique sur la connaissance approfondie de la vacance structurelle dans le Grand Nancy, en 2020-2021, destinée à identifier in fine les outils adaptés pour traiter la multiplicité des causes de la vacance dans les 20 communes de la Métropole.

La DREAL Grand Est a lancé en 2021 une étude spécifique sur la vacance qui permet aux collectivités locales de disposer d'une connaissance homogène des caractéristiques et des causes de la vacance dans le Grand Est et de déterminer des actions opérationnelles afin de remettre sur le marché les logements vacants remobilisables. Elle permet également de réaffirmer que la présence de vacance ne signifie pas qu'il n'existe pas de besoins en logements.

De surcroît, la Métropole étant membre Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, notre opérateur, la SAPL Grand Nancy Habitat, a pu commencer dès 2020, à travailler sur le fichier LOVAC de la DHUP.

La Métropole a ensuite été intégrée à la démarche Zéro Logement Vacant, à l'invitation de la DHUP, afin de participer à la construction du produit "Solution numérique Zéro Logement Vacant", développé par le service beta.gouv de la Direction du numérique des Services du Premier Ministre.

C'est donc tout naturellement qu'en 2021, le Grand Nancy a décidé de répondre à l'appel à candidature du Plan national de lutte contre les logements vacants, parmi 236 autres collectivités. La Métropole a été lauréate de celui-ci, pour devenir, parmi 67 autres collectivités, territoire pilote de mise en place de la Solution numérique Zéro Logement Vacant.

Les enjeux en termes de connaissance sont donc forts pour mobiliser les outils pertinents.

En conclusion, la démarche du Grand Nancy devra demeurer volontariste et intégrée ; la possibilité, notamment foncière, de produire des logements serait apte à couvrir nos besoins à horizon 2040, mais la reconquête par la réhabilitation est privilégiée, pour optimiser l'existant, en agissant dès maintenant sur le tissu urbain et pour éviter la production d'un futur habitat dégradé parce que vacant, à long-terme.

Le développement durable a pareillement été depuis longtemps un élément structurant de notre projet de territoire, en lien avec le rôle social du parc privé, au profit du locataire (économies de charges, loyers plafonnés) et le demeurera tout au long de la déclinaison du PMH.

En lien avec l'élaboration du PLUI HD, la volonté de réduire l'artificialisation du foncier pour tendre vers l'objectif de "Zéro artificialisation nette", renforce encore la pertinence de la démarche de lutte contre vacance : pour favoriser la limitation de l'extension urbaine, la lutte contre la vacance devient un outil essentiel pour atteindre une artificialisation raisonnée. De fait, dans le cadre du PMH, la recherche d'une production maîtrisée ne doit en rien empêcher de répondre à la demande, tant qualitative que quantitative, et rend ainsi cruciale et nodale la lutte contre la vacance.

CONTENU

- Améliorer la connaissance de la vacance, notamment ses causes par la poursuite d'une étude spécifique, notament sur la vacance structurelle
- Porter une vigilance particulière à la relocation de l'offre universitaire, des hôpitaux, et plus largement, tous les bâtiments tertiaires amenés à se délocaliser de leur situation actuelle
- Remettre annuellement sur le marché 150 logements vacants
- Suivre finement les évolutions du marché immobilier
- Suivre et mesurer les impacts des dispositifs de défiscalisation

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre la contribution de la Métropole à la démarche nationale « Zéro Logement vacant »
- Cibler et adapter les aides de l'Anah pour favoriser la remise sur le marché de logements vacants

- Poursuivre la systématisation de l'intégration d'un volet "vacance" dans tous les dispositifs opérationnels mis en œuvre dans le cadre de la délégation de compétences
- Poursuivre le versement de la « prime de remise sur le marché » des logements vacants de propriétaires bailleurs dans le cadre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat et réfléchir à un ajustement de celle-ci
- Faire connaitre les droits de réservation d'Action logement, et ses outils de sécurisation, dans le cadre du conventionnement Anah
- Développer les actions de communication avec la SAPL Grand Nancy Habitat et la Maison de l'habitat et du Développement Durable à destination des propriétaires bailleurs
- S'appuyer sur l'étude initiée par la DREAL de 2021, et s'approprier la boîte à outils qui en découle
- Réflexion à mener, en s'appuyant sur un diagnostic spécifique, pour proposer une opération expérimentale sur le site patrimonial remarquable
- Suivre l'évolution du phénomène de la colocation et ses impacts
- Mesurer les incidences de la mise en place de la taxe sur les logements vacants instaurée par certaines communes
- Poursuivre la participation de la Métropole au réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant lancé par le Ministère du Logement en novembre 2014

PARTENARIAT

- Pilote : Métropole du Grand Nancy
- Partenaires associés : Anah, communes, SCALEN, Action Logement, Etat, organismes H.L.M., Solorem, Union et Solidarité, Arelor, UNPI, ...

MOYENS FINANCIERS

Délégation de compétence des aides Anah, fonds propres métropolitains

CRITERES D'EVALUATION

ECHEANCIER

Tout au long du PMH

2021 : poursuivre l'étude pour mieux connaitre la vacance sur le Grand Nancy
2022 : adapter les dispositifs opérationnels ou pré-opérationnels du Grand Nancy, en lien avec les communes

FICHE ACTION 4 : POURSUIVRE LA MISE EN ŒUVRE L'ARTICLE 55 DE LA LOI S.R.U

CONTEXTE

Les communes de plus de 3 500 habitants (et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne) appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % ou de 20 % de logement social, au regard de leurs résidences principales. Le taux de 25 % et ou 20 % est déterminé par des conditions définies par la loi. Sur la Métropole cette obligation est fixée à 20 % de résidences principales.

Au 1er janvier 2020, la Métropole compte 35 128 logements sociaux décomptés selon l'article 55 de la loi S.R.U. Sont retenus dans le décompte de ces logements :

- les logements sociaux (Le patrimoine des organismes d'HLM, Les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources, Logements-foyers, lits ou places appartenant à certaines structures d'hébergement collectif)
- Les terrains locatifs familiaux en état de service
- Les logements du parc privé conventionnés ou faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative (IML)
- les logements sociaux vendus à leur occupant sont encore comptabilisés durant 10 ans. A noter que le nombre de ventes augmente rapidement, ce qui induira des besoins de reconstitution de l'offre ;
- les logements en accession via les dispositifs de PSLA -prêt social location accession- (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option) et de BRS -bail réel solidaire-.

Ces logements représentent 26,7 % des résidences principales de la Métropole. Seules les communes de moins de 3.500 habitants de la Métropole ne sont pas soumises aux obligations de la loi SRU : Art-sur-Meurhte, Dommartemont, Fléville-devant-Nancy et houdemont. En 2017, elles disposaient toutes d'au moins de 20 % de LLS, mais en 2020, Villers-lès-Nancy est repassée ponctuellement en-dessous du seuil fixé par la loi en raison de la démolition de logements. Le parc démoli à Villers-lès-Nancy a été reconstitué en 2020 et sera comptabilisé en 2021, ce qui permettra à cette commune de respecter à nouveau la loi SRU.

> Evolution du taux de logements sociaux des communes au regard de la loi S.R.U

	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Art-sur-Meurthe	0,5%	nc	3,2%	6,8%	7,3%	7,1%	6,7%	6,6%
Dommartemont	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%
Essey-lès-Nancy	28,3%	24,5%	24,5%	25,3%	25,6%	25,4%	25,6%	26,4%
Fléville-dvt-Nancy	3,8%	5,0%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
Heillecourt	26,6%	25,3%	23,3%	23,4%	23,7%	23,5%	23,4%	23,4%
Houdemont	8,5%	7,4%	6,6%	6,7%	6,5%	6,3%	6,5%	6,4%
Jarville	46,4%	39,4%	35,7%	35,6%	36,6%	38,3%	37,9%	37,6%
Laneuveville	17,7%	17,1%	26,2%	26,5%	26,0%	25,8%	25,4%	25,0%
Laxou	37,3%	35,9%	33,7%	34,0%	33,7%	33,0%	33,8%	33,1%
Ludres	16,9%	18,5%	18,6%	20,4%	20,4%	21,1%	21,1%	21,7%
Malzéville	20,9%	21,1%	22,0%	22,1%	24,5%	23,0%	24,2%	24,3%
Maxéville	60,7%	63,6%	62,9%	63,1%	62,4%	63,7%	68,6%	67,1%
Nancy	22,3%	22,9%	22,8%	22,8%	23,2%	23,0%	23,1%	23,1%

	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pulnoy	26,3%	28,5%	30,6%	32,4%	33,1%	31,4%	31,1%	33,9%
Saint Max	21,6%	20,2%	21,6%	21,6%	22,0%	22,2%	22,2%	22,0%
Saulxures	11,3%	13,0%	18,4%	18,3%	20,5%	22,3%	21,5%	21,5%
Seichamps	16,6%	17,2%	18,9%	20,5%	22,0%	21,5%	21,5%	22,0%
Tomblaine	29,1%	28,9%	23,0%	22,3%	21,9%	21,5%	21,4%	22,0%
Vandoeuvre	39,2%	38,4%	38,8%	39,4%	38,6%	38,5%	37,9%	37,9%
Villers	17,0%	17,3%	19,6%	20,0%	20,3%	20,3%	20,4%	18,9%
Grand Nancy	26,0%	26,3%	26,2%	26,5%	26,7%	26,6%	26,8%	26,7%

Une vigilance doit être maintenue pour plusieurs communes qui pourraient repasser sous le seuil de 20 % en raison d'accroissement du parc privé, de ventes HLM, de difficultés à produire du logement social ou sorties de conventionnement Anah. C'est le cas des commune dont le taux avoisine 21 % / 22 %.

CONTENU

- Répondre aux obligations issues de la loi S.R.U en orientant prioritairement les aides de la Métropole du Grand Nancy et de l'État sur ces communes soumises aux obligations de production.
- Favoriser la mixité sociale et poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre de logements locatifs sociaux en priorité sur les communes dont le taux de logements sociaux risque de les faire basculer sous les 20 %.
- Promouvoir le conventionnement Anah dans le parc privé existant.
- Maintenir une veille sur les ventes HLM et les sorties de conventionnement pour mieux ~~et~~ anticiper leurs conséquences.
- Mobiliser du foncier pour la production de logements locatifs sociaux.
- Accélérer la production de logements accessibles financièrement.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuite des actions engagées pour la production et la reconstitution de logements sociaux.
- Promotion du conventionnement Anah dans le parc privé existant via la SAPL Grand Nancy Habitat.
- Mettre en place la plate forme de captation du logement privé prévue dans le cadre du Logement d'Abord
- Mobilisation du foncier via :
  - le plan stratégique d'actions foncières en lien avec l'EPFGE ;
  - le travail patenarial avec l'Etat pour favoriser/accélérer la mobilisation du ~~le~~ foncier public de l' État pour permettre la réalisation d'opérations de logement social à court terme,
  - un dialogue institutionnalisé Bailleurs HLM / Promoteurs pour anticiper et systématiser les ventes en VEFA
- Anticipation et consolidation des actions grâce à la mise en œuvre d'outils comme :
  - les servitudes dans les PLU ;
  - la définition de secteurs de mixité sociale ;
  - l'étude et le cas échéant la constitution d'un office foncier solidaire (OFS) ;
  - la réactivation de l'observatoire du foncier public État/Métrople conçu par Scalen.

PARTENARIAT

État, Anah, communes, organismes HLM, EPF-GE, Action Logement, SAPL Grand Nancy Habitat, Scalen, promoteurs (club CLIMABAT)...

MOYENS FINANCIERS

- Dispositif d'aide à la surcharge foncière de la Métropole du Grand Nancy.
- Garantie des emprunts des organismes HLM par la Métropole du Grand Nancy.
- Enveloppe déléguée de l'État et de l'Anah.
- Fonds régional de minoration foncière.
- Accompagnement tout au long du PMH.

ECHEANCIER

Tout au long du PMH.

FICHE ACTION 5 : TERRITORIALISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

CONTEXTE

Le PMH a pour objectif de maintenir un taux de logements sociaux dans le Grand Nancy de 26% afin d'assurer une mixité résidentielle et de répondre aux besoins.

Le rééquilibrage territorial de l'offre de logement HLM, amorcé dans le cadre du 5ème PLH doit être poursuivi, pour cela, il convient de redéfinir les objectifs de production entre toutes les communes de l'agglomération.

A l'échelle de la Métropole, le taux de logements SRU est de 26,7 % en 2020. Sur la période triennale 2017-2020, toutes les communes assujetties à la loi SRU ont rempli leurs obligations. Toutefois, Villers-lès-Nancy est passée temporairement en dessous de 20 % en 2020 (soit 18,80 %) en raison de la sortie du décompte d'un parc de logements démolis. Les nouvelles livraisons effectuées en 2020 qui seront comptabilisées en 2021 permettront à cette commune de dépasser de nouveau le seuil de 20 %.

La territorialisation vise à répartir la production neuve (privée et HLM) par commune. Cette répartition s'inscrit dans une logique de rééquilibrage territorial et de mixité sociale. Elle doit permettre également de maintenir le taux d'agglomération à un minimum de 26 % de logements sociaux. Elle est fondée sur la répartition de la production de logements pour la période 2022-2027 (période de 6 ans). Sur la période 2028-2040, la territorialisation découlera de la programmation qui sera validée par le PLUiHD en cours d'élaboration.

Le total des logements à répartir entre les communes durant la période du PMH a été identifié à partir de différentes sources :

- ZAC opérationnelles
- Coups partis / autorisations à construire, mais chantier non commencé
- Disponibilités foncières en zone 1 AU pouvant être mobilisées à court terme (Sites classés en périmètres OAP dans le cadre de l'élaboration du PLUiHD)
- Mutations foncières à court terme communiquées par les maires

Les disponibilités foncières identifiées à partir de ces différentes sources représentent un potentiel d'environ 6 130 logements et sont donc en cohérence avec les besoins de production de logements, soit un peu plus de 1 000 logements par an.

Les objectifs quantitatifs proposés pour la production de logements sociaux familiaux ont été définis selon les principes suivants :

Taux SRU de la commune	Principe de territorialisation
Communes de moins de 26 % de logements sociaux	28 % de la production neuve a minima, afin de tendre vers le taux d'agglomération
Communes de plus de 26% de logements sociaux	20 % de la production neuve
Communes de plus de 50% de logements sociaux	0 %

A noter que pour la Commune de Laneuveville devant Nancy, le seul foncier disponible se situe sur le site de Sainte Valdrée. Celui-ci ne pourra plus accueillir de logements sociaux, la quote-part ayant déjà été produite.

La répartition quantitative est ainsi fondée sur les disponibilités foncières mobilisables sur la durée du PMH, avec la réalisation d'un pourcentage de logements H.L.M. pour toutes les communes.

De plus, la reconstitution de la vente H.L.M. a été proposée sur les communes dont le taux S.R.U. est inférieur à 26%. Ces objectifs s'ajoutant à ceux issus de la première répartition de logements sociaux sur la production neuve.

La production de logement H.L.M. s'appuie donc à la fois sur le développement du parc et sur la reconstitution de l'offre vendue.

Une concertation avec l'ensemble des communes a permis d'ajuster les objectifs quantitatifs au regard des capacités à faire.

Les objectifs quantatifs de production du Logement HLM à territorialisés s'élèvent à 2 209 logements.

- 285 PLUS / PLAI /an sur 6 ans soit 1 710 logements HLM familiaux
- 499 PLUS / PLAI au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPRU à relocaliser (386 ont d'ores et déjà été identifiés)

Par ailleurs, les logements PLS seront mobilisés prioritairement pour les structures collectives dédiées aux détudiants ou aux personnes âgées, en diversification du parc sur les quartiers proritaires de la politique de la ville, pour apporter une mixité sociale aux programmes de reconstitution de l'offres dans le cadre du NPRU et sur certains secteurs dans lesquels les prix de marchés sont élevés (ex : centre de Nancy). Par nature il est difficile de territorialiser l'offre de logements en structures collectives (25/an) ou en logement accompagné. Il convient de noter que ces projets font l'objet d'un piloge conjoint Etat / Métropole qui permettent de faire émerger des stratégies partagées.

CONTENU

- Assurer une production de logements diversifiés dans une logique de mixité résidentielle, de mixité sociale, et de mixité fonctionnelle
- Répartir les objectifs de production de logements sociaux par commune, par typologie de financement sur la durée du PLH et ce dans une logique de rééquilibrage du parc H.L.M.

  Cette répartition devra contribuer à garantir la mixité sociale et résidentielle sur toutes les opérations d'habitat du Grand Nancy situées dans les ZAC et ou en diffus.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Suivi annuel des autorisations à construire
- Partage avec les organismes H.L.M. et les communes de la programmation annuelle de logements sociaux
- Suivi et partage technique des éléments de programmation au sein du Comité des financeurs (Etat, UeS, Action Logement, EPFGE, CDC et Métropole).
- Priorisation de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPRU

PARTENARIAT

- Pilote : Métropole du Grand Nancy.
- Partenaires associés : communes, État, bailleurs sociaux et Union et Solidarité, CDC, Action Logement, SCALEN, EPFGE, Action Logement, promoteurs immobiliers, F.P.I.....

TABLEAU DE LA REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

SCALEN – métropole GrandNancy

Programme Métropolitain de l'Habitat

projet : Territorialisation des objectifs de productions

PROJET

	Données de cadrage			Transformation du parc (projets en cours)						Prise en compte des capacités foncières			PARC PRIVE	PARC HLM			
													neuf	neuf (76%)		AA (24%)	
Communes	Nombre de RP au 01/01/2020	Nombre de logements sociaux au 01/01/2020	Taux de LLS au 01/01/2020	Parc privé - PC livraison durant PMH (estimation)	NPNRU démolition et suppression	NPNRU reconstitution sur site	NPNRU reconstitution hors site	NPNRU diversification (parc privé)	Ventes LM réalisées 2016-2020	Potentiel de logts dans foncier mobilisable	Contribution des sites dans production totale	Répartition de la production neuve - durée du PMH	répartition parc privé neuf dans potentiel foncier	Part HLM dans potentiel foncier (52%)	HLM à réaliser diffus + vefa (24%)	HLM Acquisition Amélioration (24%)	TOTAL HLM	production annuelle tout parc
	B	C	D = C/B	E	F	G	H	I	J	L	M	N	O	P	Q	R	S=P+Q+R	
Art-sur-Meurt	634	42	6,62%	0					0	89	1,42%	**75**	**50**	28	4	4	**36**	13
Dommartemon	257	4	1,56%	0					0	9	0,1%	**7**	**5**	2	1	1	**4**	1
Essey les Nanc	4 346	1 148	26,42%	0					21	200	3,2%	**169**	**115**	50	0	0	**50**	28
Fléville	987	48	4,86%	0					0	125	2,0%	**103**	**72**	34	5	5	**44**	17
Heillecourt	2 504	587	23,44%	33					27	114	1,8%	**96**	**65**	27	14	14	**55**	16
Houdemont	933	60	6,43%	0					1	100	1,6%	**84**	**57**	28	5	5	**38**	14
Jarville	4 793	1 804	37,64%	0					16	200	3,2%	**169**	**104**	57	0	0	**57**	28
Laneuveville	2 827	707	25,01%	5					31	160	2,6%	**135**	**112**	0	16	16	**32**	22
Laxou	7 007	2 322	33,14%	172	543	162		332	24	579	9,2%	**488**	**331**	20	0	0	**20**	81
Ludres	2 642	574	21,73%	0					0	53	0,8%	**45**	**30**	20	15	15	**50**	7
Malzéville	3 816	926	24,27%	89					41	305	4,8%	**257**	**175**	72	21	21	**114**	43
Maxéville	3 751	2 518	67,13%	0	109	52			35	62	1,0%	**52**	**35**	0	0	0	**0**	9
Nancy	60 220	13 898	23,08%	1348	861	200	210	622	273	2 629	42,0%	**2217**	**1354**	559	332	332	**1223**	370
Pulnoy	2 182	733	33,87%	0					81	40	0,6%	**34**	**23**	0	0	0	**0**	6
Saint Max	5 159	1 134	21,98%	91					18	15	0,2%	**13**	**9**	0	29	29	**58**	2
Saulxures	1 799	387	21,51%	53					1	106	1,7%	**89**	**61**	20	10	10	**40**	15
Seichamps	2 163	458	21,17%	0			30		27	131	2,1%	**110**	**75**	0	12	12	**24**	18
Tomblaine	3 799	834	21,95%	5			72		36	395	6,3%	**333**	**226**	125	21	21	**167**	56
Vandoeuvre	14 736	5 586	37,91%	266	463	49	55	158	54	629	10,0%	**530**	**468**	60	0	0	**60**	88
Villers les Nan	7 387	1 567	21,21%	91			19		7	320	5,1%	**270**	**183**	55	41	41	**137**	45
Grand Nan	**131 942**	**35 343**	**26,79%**	**2 153**	**1 982**	**463**	**386**	**1 172**	**693**	**6 261**	**100,0%**	**5280**	**3550**	**1157**	**526**	**526**	**2209**	**880**

H : reste 499 à produire
885 logements à reconstituer hors site
dont 386 déjà relocalisés reste donc 499

Q : reconstitution 75% de la vente
reconstitution en fonction du poids des RP
pas de reconstitution si SRU sup à 26 %
reconstitution si commune inf 26 %

	Parc privé	parc HLM	total	objectifs
NEUF	3 550	1157 526	5 233	5280
Acquisition Amélioration	374	526	900	900
total	3 924	2 209	6 133	6 180

FICHE ACTION 6 : ÉTUDIER LES SIGNAUX EMERGENTS POUVANT ENTRAINER DES EVOLUTIONS DU MARCHE DE L'HABITAT

CONTEXTE

Ces dernières années les trajectoires résidentielles des ménages se sont complexifiées. Les allers-retours entre location et accession ont succédé aux parcours linéaires : on parle de parcours ascendants, descendants, bloqués ou contraints. A ces trajectoires discontinues peuvent s'ajouter des logiques géographiques des lieux d'habitation que l'on observe notamment à travers les migrations résidentielles.

La société évolue plus vite que la transformation du parc de logements. En effet les besoins se complexifient en raison des mutations de modes de vie :

- Les nouvelles flexibilités de l'emploi (mobilité, télétravail…) induisent des temporalités croisées au sein du logement entre usages privés et professionnels, qui nécessitent de la modularité voire des besoins de bi-résidence.
- Les caractéristiques des ménages changent avec un accroissement des personnes seules, des familles monoparentales (souvent des mères) impliquant des gardes alternées, des familles séparées-recomposées modifient la géométrie des cellules familales…
- Les modes de cohabitation varient, particulièrement illustrés par la prise d'ampleur du phénomène de colocation (avec une offre mouvante) qui progresse également chez d'autres populations que les étudiants.
- En lien avec les points précédents, les attentes vis-à-vis du logement évoluent également à la fois sur la qualité (isolation acoustique et thermique, luminosité, balcon/terrasse ou jardinet…) que sur les usages (pièce de vie modulable, réversibilité, bureau…) qui nécessitent souvent une pièce supplémentaire et pose indirectement la question du coût de construction et du foncier.
- D'autres facteurs comme le changement climatique et les filières de matières premières vont avoir des conséquences sur la manière de construire, entretenir et habiter les logements.

De nouveaux acteurs cherchent à répondre à ces différents phénomènes qui sont pour certains des lames de fond, pour d'autres des signaux faibles. On observe une transformation progressive du bâti existant mais aussi l'émergence de certains produits neufs qui répondent pour l'instant à des niches. C'est par exemple le cas de l'intégration d'espaces vie ou de co-working dans les nouvelles opérations ; mais aussi l'essor de nouvelles formes de co-habitation : colocation entre jeunes actifs ou parents isolés, colocation entre retraités, sous-location entre particuliers d'une pièce (habitat intergénérationnel) ou d'un logement (airbnb), prêt et partage de logement temporaire (échange d'hospitalité[1]), plateformes d'échanges de logements pour familles recomposées). On peut aussi penser aux expérimentations de nouveaux modes de co-habitation : habitat participatif, coopératives d'habitants, béguinage, nouvelle offre des promoteurs immobiliers et le co-living, etc.

Ces évolutions sont à analyser plus finement pour anticiper l'avenir.

CONTENU

Observer les évolutions :

- Des mobilités résidentielles (profils-types de ménage et lieu de destination), si possible en définissant les déterminants.
- Des modes de vie, des attentes vis-à-vis du logement et des moyens.

[1] couchsurfing

- Des modes de cohabitation et des nouveaux produits pouvant avoir une influence sur le marché de l'habitat.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Actualiser les travaux sur les mobilités résidentielles des ménages à l'échelle du Sud54 pour analyser l'évolution des dynamiques.
- Mener avec Scalen des analyses sur les produits-logements émergents et les partager dans le club CLIMABAT
- Réaliser une étude sur les modes de vie et les attentes des ménages vis-à-vis du logement.
- Reconduction des enquêtes des ménages installés dans les ZAC et grosses opérations. (A-t-on la population attendue ? °

PARTENARIAT

- Pilote : Métropole du Grand Nancy.
- Porteur(s) : Scalen
- Partenaires associés : agences immobilières, Union et Solidarité, organismes HLM, UNPI, notaires, banques, aménageurs, promoteurs-constructeurs, Département de sociologie de l'Université de Lorraine, Action Logement, ...

ECHEANCIER

Tout au long du PMH.

FICHE ACTION 7 : FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE ET OU ABORDABLE A LA PROPRIETE

CONTEXTE

L'acquisition du logement reste une priorité pour de nombreux ménages pour concrétiser un projet de vie et pour se constituer un capital sur le long terme. Ce rêve de devenir propriétaire est aujourd'hui mis à mal pour de nombreuses familles par l'augmentation continue des prix de l'immobilier et la stagnation des revenus. Dès lors, les dispositifs d'accession sociale représentent souvent la seule possibilité pour ces ménages de devenir propriétaire.

Aussi, pour la métropole, le développement de l'accession sociale ou abordable permet de promouvoir le parcours résidentiel au sein du territoire, d'équilibrer les classes d'âges et de limiter le départ des jeunes familles en périphérie favorisant la mixité générationnelle sur l'agglomération.

Le diagnostic du PMH a en effet mis en exergue le fonctionnement du marché immobilier du bassin de vie et son rôle dans les transferts résidentiels des ménages de 25 à 39 ans vers les intercommunalités du Sud54. En effet, la grande majorité des ménages originaires de la métropole qui accèdent à la propriété hors métropole disposent d'un budget compris entre 180 000 et 200 000 euros pour l'achat de leurs maisons.
Les ménages qui ont ces niveaux de revenus constituent une cible privilégiée qui nécessite un renforcement de l'offre abordable en T4 et T5 sur l'agglomération.
Pour répondre aux besoins de ces ménages au sein de la métropole, le diagnostic Le PMH a fixé un objectif de réalisation de 105 logements par an en accession sociale à la propriété.

Le dispositif d'aide à l'accession à la propriété mis en œuvre par la Métropole s'appuie sur :

- le développement de l'offre en P.S.L.A. (location-accession).
- l'aide directe aux primo-accédant (par une subvention de 5.000€ depuis 2008) qui acquièrent un logement neuf de plus de 85 m, sous un plafond de prix…

Pour soutenir le P.S.L.A., la Métropole a ouvert son dispositif d'aide à la surcharge foncière à ces opérations, en majorant celles qui sont situées en quartier P.R.U. Dans le cadre du NPRU, 359 primes de 10 000 € de l'ANRU seront mobilisées pour la diversification de l'habitat sur ces quartiers.

Les prix plafonds de vente applicables aux opérations PSLA depuis 2020 sont :

- 2 965 €/m² SU pour les opérations situées sur la ville de Nancy
- 2 588 €/m² SU pour les opérations situées sur toutes les autres communes de la Métropole.

Les opérations ne dépassant un prix de vente Hors Taxe de 2.300€/m² de SU pourront être éligibles à la surcharge foncière.

Depuis 2020, la loi permet de réaliser des opérations P.S.L.A. dans l'ancien. Ces types d'opérations peuvent accompagner le renouvellement générationnel et la modernisation des lotissements : restructuration, densification, rénovation énergétiqu et reconquérir les surfaces vacantes en centre ville.

La Métropole reconduira ces dispositifs d'aides à l'accession à la propriété au cours des prochaines années. Ils pourront faire l'objet d'ajustements. Par ailleurs, le bail réel solidaire (BRS) en cours d'études permettra, s'il est déployé, de pérenniser l'aide mobilisée au-delà de la période couverte par des clauses anti-spéculatives (environ 7-9 ans).

CONTENU

- Faciliter les parcours résidentiels au sein de l'agglomération
- Poursuivre le développement d'une offre de logements neufs ou anciens accessibles financièrement aux primo-accédants
- Diversifier le parc de logements sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Veiller au développement d'une offre de logements pour les familles
- Suivi évaluation des opérations réalisées (enquêtes auprès des promoteurs/constructeurs et ménages acquéreurs) pour répondre au mieux aux besoins des ménages et anticiper les évolutions nécessaires.
- Poursuivre et soutenir le développement de l'offre de logements neufs ou anciens en location-accession
- Poursuivre le dispositif d'aide aux primo-accédant de 5.000 €, et au besoin l'adapter
- Mener une ou plusieurs opérations expérimentales, par leurs formes, montages, en mesurant l'impact des règles d'urbanisme... permettant de réduire les coûts de construction
- Poursuivre les réflexions sur la mise en œuvre d'un office de foncier solidaire et du bail réel solidaire,

PARTENAIRES

- Pilote : Métropole du Grand Nancy
- Partenaires associés : SCALEN, Fédération des promoteurs immobiliers, coopératives HLM, Etat, organismes H.L.M., Solorem, Arelor,Union et Solidarité, Caisse des Dépots et Consignations, EPF-GE, communes, Action Logement, ...

ÉCHÉANCIER

Tout au long du PMH.

FICHE ACTION 8 : PROMOUVOIR LE LOGEMENT DES SALARIES DU SECTEUR PRIVE

CONTEXTE

Avec près de 136 000 emplois, 117 000 actifs, la Métropole du Grand Nancy offre 62% des emplois du Bassin de vie. Ainsi, 38 % des emplois de la Métropole sont occupés par des personnes résidant dans un autre EPCI. L'agglomération nancéienne affiche également une spécificité forte de par son rôle de chef de file dans le développement des entreprises positionnées sur des activités "technologiquement innovantes".

Après Nancy qui offre le plus large panel avec 68 000 emplois, et la moitié des emplois métropolitains, les communes de Vandœuvre-lès-Nancy, Laxou, Ludres et Maxéville concentrent près de 30% des emplois du Grand Nancy.

En concentrant 56 % des emplois du secteur privé du Sud 54, la Métropole du Grand Nancy est un territoire privilégié pour les investissements d'Action Logement. Elle accompagne le parcours résidentiel des salariés du secteur privé en soutenant le développement d'une offre de logements en location abordable (privée ou sociale) et en accession à la propriété.

Action Logement finance, notamment, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et l'Agence Nationale de l'Habitat, en contrepartie de foncier/réservations locatives. Le groupe est présent dans l'habitat social (locatif et accession) et intermédiaire notamment par le biais :

- De ses filiales entreprises sociales de l'habitat, coopératives HLM et autres filiales locatives, ou la Foncière Logement,
- Des prêts spécifiques aux bailleurs pour la production et la rénovation de leur parc,
- Des aides (prêts, subventions, garanties) aux salariés du secteur privé,
- De leurs droits de réservation, tant dans le parc public que dans le parc privé.

Dans la logique de la ville durable, de rapprocher le domicile du travail, au-delà de l'offre nouvelle de transport en commun, des actions spécifiques en faveur du logement des salariés sont à mettre en œuvre.

Ainsi, dans le cadre du programme NPRU, Action Logement s'engage à investir sur le Plateau de Haye (à Nancy et Maxéville), les Provinces à Laxou et les Nations à Vandeouvre-lès-Nancy. Son engagement dans ces quartiers a pour but de renforcer la mixité sociale, à travers le développement de programmes de logements diversifiés et davantage de réservations locatives pour des salariés des entreprises, confirmant son rôle en matière de lien emploi-logement.

Pour permettre de bien calibrer ces investissements, Action Logement souhaite mener une réflexion qui sera portée par SCALEN. Elle vise à identifier les leviers de l'attractivité à activer dans les quartiers en renouvellement urbain auprès des salariés.

CONTENU

- Objectiver les besoins en logement des salariés,
- Soutenir un habitat social, public ou privé, proche des zones de développement économique et favorisant l'installation des salariés au plus près de leur lieu de travail,
- Faciliter et sécuriser le parcours résidentiel des salariés,
- Contribuer à la mixité sociale, en particulier dans les quartiers prioritaires de la ville.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Réalisation d'une étude pour mieux cibler les besoins en logement des salariés et y répondre plus efficacement,
- Expérimenter des actions innovantes en matière d'habitat, à l'instar de l'expérimentation « Louer pour l'emploi »
- Renouveler et amplifier le partenariat avec Action Logement aux travers, notamment, la poursuite du partenariat financier
- Renforcer les synergies sur la réforme des attributions locatives, le NPRU, etc
- Communiquer sur l'offre d'aides et de services d'Action Logement, en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat et du Développement Durable et la SAPL Grand Nancy Habitat

PARTENAIRES

- Pilote : le groupe Action Logement via Action Logement Services Grand Est
- Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy, Bailleurs Sociaux, UES, SCALEN

ÉCHÉANCIER

Tout au long du PMH.

FICHE ACTION 9 : ACHEVER LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE 2004-2016 (PRU)

CONTEXTE ET CONTENU DU PROJET

Le 5ème PLH, élaboré en 2002, prévoyait dans une des orientations, de mettre en place une politique concertée de renouvellement du parc locatif social. En 2004, la Métropole a présenté un projet de rénovation urbaine d'agglomération, étroitement lié à la politique de la ville et au programme local de l'habitat.

La mise en œuvre opérationnelle du projet de rénovation urbaine a été lancée en 2007 sur la base d'un engagement contractuel liant, l'ANRU, la Métropole, les communes, les bailleurs sociaux et les partenaires associés.

Ce projet de rénovation urbaine, de plus de 500 M € d'investissements, a concerné 7 quartiers de l'agglomération, sur 9 communes : le Plateau de Haye à Laxou, Maxéville et Nancy, la Californie à Jarville-la-Malgrange, le Cœur de ville à Tomblaine, Haussonville à Nancy, Saint-Michel Jéricho à Malzéville et Saint-Max et Les Nations à Vandœuvre-lès-Nancy. Non financé par l'A.N.R.U., le quartier Mouzimpré à Essey-lès-Nancy a été réintégré au projet par solidarité métropolitaine.

Il a concerné ainsi directement près de 14 000 logements HLM, soit environ 50 % du parc HLM de l'agglomération et 40 000 habitants. Ses objectifs principaux étaient de transformer durablement les conditions de vie, la qualité de vie et l'image des quartiers à travers la démolition-reconstruction de logements HLM, leur réhabilitation et l'amélioration de leur qualité de service, la requalification des espaces publics, l'embellissement des pieds d'immeubles, la réinstallation des commerces de proximité, mais aussi de renforcer leur mixité sociale et favoriser le parcours résidentiel des familles.

En termes d'habitat, le P.R.U. devait permettre une dédensification du logement social sur les grands quartiers sociaux par l'application de la règle des 3 tiers en termes de reconstruction (1 tiers sur le quartier, 1 tiers sur la commune hors quartier et un tiers sur le reste de l'agglomération) et contribuer à un rééquilibrage territorial du parc social, grâce à la territorialisation du PLH et à l'effort des 20 communes métropolitaines. C'est ainsi que 2230 logements ont été démolis et 1 775 reconstruits (26 % sur le quartier, 55 % sur la commune hors quartier et 19 % sur le reste de l'agglomération). Il avait également vocation à favoriser une diversification des produits logements au sein des quartiers, en réintégrant des logements privés. La Foncière Logement est intervenue dans ce cadre, dans chacun des quartiers, pour un total de 100 logements locatifs privés, mais aussi des promoteurs privés.

Ainsi, un objectif de construction de 1 300 logements privés avait été défini pour renforcer la mixité sociale des quartiers. Malheureusement, dans un contexte de crise immobilière dès 2008, ce dernier n'a pas pu être atteint. Cependant, la mixité sociale a été impulsée par les bailleurs qui ont relogé 50 % au moins de personnes extérieures aux quartiers dans les nouveaux programmes de constructions.

Les autres interventions sur le bâti ont permis :

- la réhabilitation de 7 541 logements,
- la résidentialisation de 9 304 logements
- l'amélioration en qualité de service de 3 167 logements.
- le relogement de 1 238 ménages

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- La mise en œuvre du PRU s'est appuyée sur une ingénierie d'agglomération pour le pilotage général du projet et une ingénierie organisée à l'échelle de chaque site.
- Le suivi et la mise en œuvre ont été assurés à l'échelle de chaque site par des revues opérationnelles locales et à l'échelle du Grand Nancy par des directions techniques tous

les 15 jours et 2 comités de pilotage annuels. Par ailleurs, chaque année, une revue de projets A.N.R.U. permet de faire un point complet sur l'état d'avancement du programme avec l'ensemble des instances concernées. Un point d'étape en 2009 a servi de temps d'évaluation.

- Les habitants et les acteurs locaux ont été étroitement associés aux 3 temps du projet, la conception, la mise en œuvre et l'appropriation.

PARTENARIAT

L'A.N.R.U., Action Logement, l'État, l'Europe, les communes, le SIVU Saint-Michel/Jéricho, les bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, la Région Grand Est, l'EPARECA, la Caisse d'allocations familiales, la Foncière Logement, Union et Solidarité, promoteurs immobiliers, l'Agence de l'eau Rhin/Meuse, l'Etablissement Public Foncier Grand-Est (EPFGE), les habitants et les acteurs locaux, ...

MOYENS FINANCIERS

Le projet de rénovation urbaine du Grand Nancy a représenté un investissement global de 525 M€ (530 M€ avec Mouzimpré).
Participation financière de tous les partenaires :

PARTENAIRES	M€	pourcentage
A.N.R.U.	127,2	24,2
Bailleur (OMh du Grand Nancy)	134,1	24,9
Bailleur (mmH)	71	15,1
Bailleur (Batigère Nord Est)	47,8	8,2
Bailleur (Présence habitat)	1,5	0,3
Bailleur (Société Lorraine d'habitat)	2	0,4
Métropole du Grand Nancy	85	16,2
Communes	21,8	4,2
Conseil Départemental	7,5	1,4
Région Grand Est	3,7	0,7
Etat, C.D.C. EPARCEA et autres	16,5	3
FEDER	7,3	1,4
TOTAL	525,4	100

Le projet est maintenant achevé, à l'exception de 2 programmes de Foncière Logement sur le quartier Cœur de Ville à Tomblaine et la Californie à Jarville-la Malgrange.

Concernant la requalification du centre commercial la Cascade sur le Plateau de Haye, une dérogation a été obtenue pour présenter le solde de l'opération avant fin 2021.

Deux opérations ont été reportées dans le NPRU (2019-2029) : la restructuration du centre commercial des Ombelles et les aménagements liés, ainsi que les aménagements sur le secteur du Blanc Sycomore et du Hêtre Pourpre sur le site du Plateau de Haye.

ECHEANCIER

Mise en œuvre de 2007 à 2016 pour une majorité des opérations du PRU. Les opérations inscrites dans le cadre de la convention seront toutes achevées courant 2022. Différentes conventions de GUP permettent de pérenniser les investissements.

FICHE ACTION 10 : METTRE EN OEUVRE LE NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPRU) SUR 3 QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE AU TITRE DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN 2017-2029, DANS LA CONTINUITE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE 2004-2016

CONTEXTE ET CONTENU

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a acté le lancement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.).

Dans le cadre fixé par les contrats de ville, ce programme concourt à la réalisation des objectifs de la politique de la ville par des interventions en faveur de la requalification des quartiers prioritaires présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

A ce titre, sur le territoire du Grand Nancy, trois quartiers prioritaires de la politique de la ville ont été identifiés en 2015 :

2 quartiers d'intérêt national (arrêté du 29 avril 2015 / JO du 7 mai 2016) :

- Le Plateau de Haye à Nancy et Maxéville
- Les Provinces à Laxou.

1 quartier d'intérêt régional : Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandœuvre-lès-Nancy.

Ainsi, le projet global sur les 3 sites prévoit :

- une intervention majeure sur l'habitat qui se traduit par :
  - la démolition de 1 631 logements HLM et la reconstitution de 1 174 logements, dont 19 PLS. 426 logements PLUS/PLAI et 19 PLS seront reconstitués sur l'ensemble des 3 sites et 729 hors site,
  - la réhabilitation de 1 383 logements locatifs sociaux qui viseront le niveau BBC rénovation,
  - la résidentialisation de 1 836 logements locatifs sociaux,
  - la programmation en matière de diversification résidentielle de 1 411 logements,
  - la construction de 359 logements en accession à la propriété dont 194 logements en accession sociale sécurisée,
  - la mise en place d'un Programme de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) élargi à l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

- une intervention sur les équipements publics avec :
  - la reconstruction d'une MJC (Haussonville-Les Nations),
  - la rénovation et l'agrandissement de gymnases (Les Provinces),
  - la création d'un city stade (Les Provinces),
  - la création d'un pôle enfance (Les Provinces),
  - la création et la rénovation de salles associatives (Les Provinces),
  - la rénovation ou la construction de salles socio-culturelles (Plateau de Haye et Les Provinces),
  - la création d'un nouveau collège (Plateau de Haye),
  - la rénovation d'un groupe scolaire (Plateau de Haye),
  - le transfert et l'agrandissement d'une halte-garderie (Plateau de Haye),
  - la création d'un site pédagogique et technique pour une coordination des acteurs dans la gestion des espaces extérieurs (Plateau de Haye).

- une intervention sur les activités économiques et commerciales avec :
  - la création de deux pôles d'activités médicales et paramédicales (Plateau de Haye et Les Provinces),
  - la création d'un projet de tiers-lieu à vocation d'innovation économique et sociale (Plateau de Haye),
  - la transformation d'un centre d'affaires et d'espaces associatifs (Plateau de Haye),
  - la restructuration, démolition/construction de centres commerciaux sur chaque quartier (Plateau de Haye, Les Provinces, Haussonville – Les Nations).

- Et une intervention sur les aménagements d'espaces publics des quartiers.

OBJECTIFS

- Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers du Plateau de Haye et de Haussonville-Les Nations

- Engager un projet de renouvellement urbain sur le quartier des Provinces à Laxou, quartier n'ayant bénéficié que d'une opération isolée dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (2004-2016)

- Les objectifs incontournables des projets de renouvellement urbain sont les suivants :
  - augmenter (ou renforcer) la diversité de l'habitat (statuts, typologie de logements et de bâtiments) pour favoriser les parcours résidentiels et permettre un rééquilibrage du parc social à l'échelle de l'agglomération,
  - adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées,
  - favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
  - Mettre en place des principes partagés visant à favoriser la mixité sociale au sein du parc H.L.M., en s'appuyant notamment sur une convention d'équilibre territorial,
  - renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
  - viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartieraméliorer les conditions de vie des habitants à travers la gestion du quartier.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Un protocole de préfiguration signé a été le 16 janvier 2017. Il est annexé au nouveau Contrat de Ville. Il s'agit de la première étape de contractualisation du projet de renouvellement urbain d'agglomération 2017-2029.

Destiné à financer un programme d'études et des moyens d'ingénierie, le protocole a permis la conception de projets urbains de qualité, la définition des conditions de leur faisabilité et de leur réalisation, sur une période moyenne de 18 mois.

A partir d'un diagnostic social et urbain partagé établi en 2015 avec l'appui de l'Agence d'urbanisme (SCALEN), le protocole de préfiguration de la Métropole a été élaboré collectivement.

Le 10 mars 2020, une nouvelle convention de renouvellement urbain a été signée avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires pour la mise en œuvre des projets la métropole de jusqu'en 2029.

Un avenant n° 1 à cette convention est en cours d'élaboration. Il actera les demandes de modifications sur les 3 quartiers qui ont été examinées et validées lors d'un Comité d'Engagement de l'ANRU réuni le 08 novembre 2021. Il devrait être signé courant 2022.

La Gourvernance du NPRU :

- A l'échelle de l'agglomération, la gouvernance se décline à différents niveaux :
  - un pilotage global avec **le Comité de pilotage plénier « Contrat de ville »** qui permet d'assurer une cohérence entre le volet urbain et humain,
  - **un Comité de pilotage « Nouveau Projet de Renouvellement Urbain »** qui assure la mise en œuvre et le suivi des nouveaux projets urbains retenus au N.P.N.R.U.
  - **des Revues annuelles de projet avec l'ANRU et Action Logement** pour faire un bilan, étudier des évolutions et préparer d'éventuels avenants à la convention. Prochaine revue annuelle prévue mi-2021.
  - **une réunion technique de pilotage** réunissant la délégation territoriale de l'ANRU, Action Logement et la Métropole pour un suivi régulier des projets.
  - **Des points d'étapes**, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet et d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain (démarche d'évaluation).

- **Une gouvernance propre à chaque site** permet le suivi de chaque projet avec :
  - **un Comité de pilotage,**
  - **une Revue technique transversale,**
  - **un Comité de suivi des Relogements,**
  - **un groupe « Communication – Concertation »,**
  - **une cellule opérationnelle de Gestion Urbaine de Proximité** (mise ou à mettre en place),
  - **des instances et lieux de concertation en lien avec les Conseils citoyens et acteurs locaux** (Conseil de développement du Plateau de Haye, Maisons des projets ….).
  - **Le délégué territorial de l'ANRU** : Monsieur le Préfet **avec l'appui du délégué territorial adjoint** : la DDT (service instructeur),
  - **Une chargée de mission territoriale Grand Est et une chargée de mission financière de l'ANRU**
  - **Un chargé de mission Action Logement**,
  - Une **équipe « Renouvellement urbain » dédiée** au sein de la Métropole qui pilote le projet multisites. Elle est rattachée au Pôle Solidarité et Habitat et dépend de la Direction de l'Habitat, du Renouvellement Urbain et des Gens du Voyage. Elle travaille en transversalité et s'appuie sur l'expertise d'autres services (Habitat, Cohésion sociale, Démocratie participative, Communication, Ecologie urbaine, Urbanisme…).
  - **Les chefs de projet « Politique de la ville » des communes concernées et autres chefs de projet** dédiés au projet,
  - **Les équipes « bailleurs » structurées** avec des référents identifiés par quartier.

    De plus, dans la continuité du PRU 2004-2016, la Métropole s'appuiera sur deux missions :

    - une mission d'assistance à la coordination opérationnelle du NPRU qui assure le pilotage opérationnel global (suivi des plannings, reporting……),

    - une mission de conduite opérationnelle individualisée des opérations (Batigère et la ville de Laxou y participent).

PARTENARIAT

L'ANRU, Action Logement, l'Anah, l'État, les communes, les bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, la Région Grand Est, l'ANCT, la Foncière Logement, Union et Solidarité, promoteurs immobiliers, l'EPFGE, les acteurs locaux, les habitants, ...

MOYENS FINANCIERS

En 2016, l'enveloppe nationale globale allouée au N.P.N.R.U. est de 6,4 milliards d'euros (4,2 milliards d'euros de subventions et 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés) sur la période 2014-2024.

Le montant prévisionnel des études et de l'ingénierie inscrit dans le protocole de préfiguration signé le 16 janvier 2017 s'élève à 2,83 M€ H.T. dont 1,92 M€ H.T sous maîtrise d'ouvrage du Grand Nancy. La participation financière de la Métropole, après déduction des subventions, est de 749 090 € H.T.

Trois opérations d'investissement ont été inscrites à titre exceptionnel à hauteur de 1 150 000 € dans ce protocole. Il s'agissait de 3 programmes de construction de logements en accession à la propriété sociale ou abordable sur le Plateau de Haye.

Dans ce cadre, des études urbaines ont été menées sur chaque territoire par des équipes d'architectes urbanistes, en lien avec tous les partenaires (au premier rang desquels les villes, les bailleurs sociaux, le tissu associatif et les habitants). Elles ont permis d'élaborer un schéma directeur et une programmation urbaine détaillée pour chaque quartier.

Le projet urbain et la programmation opérationnelle ainsi définis sur la période 2019-2029, le dossier a été présenté à l'ANRU et à ses partenaires lors d'un Comité d'Engagement (C.E.) qui a eu lieu le 17 avril 2019.

La convention a été signée le 10 mars 2020.

Le coût de financement est le suivant :

COUT TOTAL CONVENTION	➲	**371,7 M€**
SUBVENTION ANRU	➲	**104,8 M€**

PROJETS PAR SITE

MULTI-SITES	3,2 M€
HAUSSONVILLE-NATIONS	61,5 M€
LES PROVINCES	146,7 M€
PLATEAU	160,3 M€
TOTAL	**371,7 M€**

REPARTITION

78 % ➲ Logement-Habitat
22 % ➲ Autres aménagements

PLAN DE FINANCEMENT

➲ 44,8 M€ collectivités locales soit 12 %

- ❖ 32,7 M€ Métropole soit 8,8 %
- ❖ 6,8 M€ Communes soit 1,8 %
- ❖ 3,4 M€ Département soit 0,9 %
- ❖ 0,9 M€ Région soit 0,2 %
- ❖ 1,0 M€ FEDER soit 0,3 %

➲ 104,8 M€ ANRU soit 28 %

➲ 212,8 M€ Bailleurs soit 57 %

➲ 9,3 M€ Autres (dont reliquat Laxou, valorisations foncières et CDC) soit 3 %

TOTAL : 371,7 M€

	COUT TOTAL €HT	COUT TOTAL €TTC	ANRU	PRETS BONIFIES AL
SITE				
AGGLO	3 150 000	3 260 000	1 390 750	
PROVINCES	146 758 298	158 598 587	29 388 911	16 417 741
HAUSSONVILLE NATIONS	61 497 376	65 513 173	13 112 436	2 800 100
PLATEAU	160 288 868	170 057 114	60 944 880	19 955 270
TOTAL	**371 694 542**	**397 428 874**	**104 836 977**	**39 173 111**

MAITRES D'OUVRAGE				
BATIGERE	101 559 687	106 725 533	17 175 925	15 597 041
OMH	135 229 128	141 888 289	48 817 493	19 955 270
MMH	56 772 408	59 743 569	9 411 721	3 620 800
NOVEMIA	180 000	180 000	180 000	
LE NID	1 170 000	1 170 000	1 170 000	
PROMOTEURS	1 570 000	1 570 000	1 570 000	
BATIGERE MAISON FAMILIALE	200 000	200 000	200 000	
METROPOLE	42 430 951	48 211 019	10 161 840	
LAXOU	17 846 388	21 239 935	7 103 648	
NANCY	2 936 850	3 524 220	706 126	
VANDOEUVRE	3 005 600	3 606 720	1 502 800	
EPFL	8 493 530	9 069 589	6 537 424	
SOLOREM	300 000	300 000	300 000	
TOTAL	**371 694 542**	**397 428 874**	**104 836 977**	**39 173 111**

ECHEANCIER

2017-2029 : NPRU du Grand Nancy:

2017-2018 : mettre en œuvre le Protocole de Préfiguration et les études identifiées

2019-2029 : convention et mise en œuvre.

FICHE ACTION 11 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE CONCERTEE DE VENTE DE LOGEMENTS HLM EN ADEQUATION AVEC LE MARCHE LOCAL ET LES POLITIQUES URBAINES

CONTEXTE

Depuis une quinzaine d'années, la vente de logements HLM est encouragée par l'Etat. La loi ELAN adoptée à la fin de l'année 2018 a eu pour objectif de renforcer cette dynamique.

La vente HLM répond aujourd'hui à trois objectifs majeurs partagés par la Métropole :

- le développement de l'accession sociale, en proposant des parcours résidentiels aux locataires du parc HLM
- la diversification résidentielle, notamment des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- la constitution de fonds propres pour les bailleurs au service du développement locatif.

De 2007 à 2020, environ 1 650 logements HLM ont été vendus dans le Grand Nancy, avec une tendance à l'accroissement ces dernières années, qui devrait se renforcer suite aux récentes évolutions touchant le monde du logement social (incitations à l'autofinancement des bailleurs sociaux, notamment). La vente de logements H.L.M. est un réel levier pour développer les parcours résidentiels des ménages locataires du parc H.L.M. Mais la mise en œuvre de cette politique nécessite une attention particulière, pour ne pas entraîner une diminution de l'offre sur certaines communes, au regard notamment de leurs obligations dans le cadre de la loi S.R.U, ainsi que pour éviter l'émergence de copropriétés potentiellement fragiles.

Les ventes de logements H.L.M. par les bailleurs sociaux sont encadrées par le Code de la Construction et de l'Habitat (C.C.H.). Celles-ci doivent respecter plusieurs conditions : le logement vendu doit être construit ou acquis depuis plus de 10 ans, et aussi répondre à plusieurs normes minimales d'habitabilité.

Les ventes HLM font l'objet d'une autorisation préalable. L'accés au statut de Métropole a permis au Grrand Nancy d'élargir le champ de sa délégation de compétence des aides à la pierre aux autorisations d'aliéner.

Ainsi depuis la signature, le 25 juin 2018 de la nouvelle convention de délégation de compétences des aides à la pierre, elle est compétente pour autoriser les ventes HLM sur les 20 communes.

Néamoins, la loi Elan restreint ce champ. En effet, les nouvelles Conventions d'Utilité sociale, signées entre chaque organismes HLm et l'Etat, doivent comporter un plan de vente pour une durée de 6 ans. Désormais, ce sont ces plans de ventes, validés, en 2020, qui valent autorisation.

La Métropole n'a aujourd'hui qu'une compétence subsidiaire dans le cas où le bailleur social a l'intention de mettre en vente des logements qui ne figurent pas dans le plan de vente.

La Métropole a fait le choix de signer les conventions d'utilité sociale des orgnismes présents sur le Grand Nancy. Un travail de consolidation des plans de ventes a été réalisé et partagé avec les organismes HLM, via Union et Solidarité et l'Etat. Cela a permis de projeter les effets à long terme sur le parc social des communes. Aussi, certains plans de ventes ont été ajustés afin de ne pas faire tomber certaines communes sous les 20 % de logement social.
Au regard des difficultés à faire émerger les projets de développement du parc HLM, il convient de faire preuve de vigilance sur le rythme des ventes à venir et un suivi fin doit être organisé.

Dans le cadre du suivi de ces ventes, l'Etat transmet chaque année au Grand Nancy le bilan des ventes réalisées par les bailleurs sociaux. Par ailleurs ARELOR s'est engagé à transmettre à un rythme régulier plusieurs fois dans l'année via UeS un tableau des ventes effectives

apportant des détails sur leur contenu (ex : type d'acquéreur, DPE ...). Un logement vendu au locataire occupant reste décompté au titre de la loi SRU pendant 10 ans, ce qui peut permettre un renouvellement du parc. Cependant, cela ne concerne aujourd'hui que la moitié des ventes.

CONTENU

- Développer le partenariat mis en place
- Porter une vigilance sur les implications de chaque vente
- Promouvoir une politique de « bonne gestion » des copropriétés issues de la vente HLM.
- Veiller à la reconstitution de l'offre sur l'agglomération (a minima un logement reconstruit sur l'agglomération pour un logement vendu).

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Réaliser une étude, en lien avec l'Etat, permettant d'établir un état des lieux de la politique des ventes des organismes HLM et de disposer d'une analyse du fonctionnement des copropriétés issues de la vente HLM. Cette étude pourra s'appuyer sur les thématiques suivantes :

  - recensement et bilan des produits concernés : ventes effectuées, stock, projet de vente...
  - application de la législation en vigueur, insertion dans le marché immobilier nancéien,
  - incidence sur l'évolution de l'offre locative sociale,
  - état des immeubles : caractéristiques techniques et thermiques,
  - occupation, modalité de gestion et dysfonctionnements éventuels,
  - évaluation des besoins : conseils, travaux de rénovation...
  - poursuivre et développer le suivi mis en place (tableaux de bord, processus d'autorisations d'aliénation, ...) en lien avec les bailleurs

- Prise en compte des ventes de logements H.L.M. dans les objectifs de production de logements sociaux par commune (territorialisation)
- Ajuster les modalités de répartition de Ma Prime Rénov Copro, au sein des copropriétés dans lesquelles les organismes HLM sont encore présents, conformément au RGA de l'Anah

PARTENARIAT

- Pilotes : État, communes, collectivité ayant accordé un financement ou garanti l'emprunt.
- Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy, communes, organismes HLM, SCALEN, Action Logement, ...

ECHEANCIER

Suivi tout au long du PMH.

FICHE ACTION 12 : ADAPTER L'OFFRE DES LOGEMENTS ETUDIANTS A L'EVOLUTION DE LA GEOGRAPHIE UNIVERSITAIRE EN LIEN AVEC LA RENOVATION DES CITES UNIVERSITAIRES TRADITIONNELLES GEREES PAR LE CROUS

CONTEXTE

La Métropole du Grand Nancy compte plus de 52 200 inscriptions dans l'enseignement supérieur, effectif qui continue actuellement de progresser mais qui devrait se stabiliser voire décroitre à la fin de la décennie (2030). Cette perspective s'explique par une plus forte baisse de la natalité en Lorraine (qui reste le bassin de recrutement principal) qui ne devrait pas entièrement être compensée par les arrivées d'étudiants étrangers.

Le territoire compte 35 700 étudiants au lieu de résidence dont 30 000 vivent de manière autonome hors de chez leurs parents. La majorité se logent dans le parc ordinaire. Une progression de la colocation s'observe durant les dernières années : le phénomène concerne environ 5 500 étudiants. Elle est due à une évolution des aspirations lorsqu'elle est choisie, mais aussi à l'opportunité de réduire son budget logement. Ce phénomène capte des T3-T4 qui ne sont donc plus occupés par des familles, tout en libérant des T1-T2 qui deviennent vacants.

Les étudiants peuvent aussi habiter dans un parc appelé « dédié » (résidences CROUS, parc public et privé…) qui compte 9 665 places réparties dans 65 structures en 2020. Le territoire est très bien doté puisqu'il accueille 1 place dédiée pour 5,4 étudiants inscrits contre un ratio de 1 pour 8,1 en France. Près de 20 % des étudiants inscrits peuvent donc s'y loger, alors que tous les inscrits n'habitent pas dans le territoire. Le parc s'est recomposé durant les dernières années sous le double effet des restructurations des résidences CROUS et de la forte production de résidences en gestion privée dopée par les dispositifs de défiscalisation. Alors qu'il n'existe pas de tension sur le marché, une augmentation supplémentaire du nombre de résidences service risquerait d'accroître la concurrence pour le foncier, la vacance dans le parc ordinaire et le niveau moyen des redevances.

Les recompositions universitaires ont modifié le centre de gravité de l'enseignement supérieur dans l'agglomération. Dans la logique d'accompagnement de cette tendance, le CROUS souhaite relocaliser une partie de son patrimoine plus près des pôles d'enseignement en plus de ses actions de réhabilitation de son parc qui intègrent des réponses aux évolutions des besoins (lieux de vie, espaces de coworking etc.). Le maintien d'une offre de logements financièrement accessibles est un enjeu majeur, particulièrement dans un contexte de précarisation estudiantine.

CONTENU

- Poursuivre la rénovation des cités universitaires traditionnelles gérées par le CROUS pour améliorer leur confort et répondre aux besoins actuels des occupants et contribuer l'adaptation de l'offre des logements étudiants pour répondre à l'évolution de la géographie universitaire.

- Permettre l'accès à un logement autonome et à loyer modéré aux étudiants afin de répondre aux enjeux de précarité qui s'expriment.

- Limiter le développement de résidences-services dédiées aux étudiants gérées par le privé dans un contexte où l'offre de ces produits est largement suffisante.

- Améliorer la caractérisation de la demande de logement des jeunes et observer l'évolution de l'offre en vue de la mettre en adéquation avec les besoins et les usages.

ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE

- Soutenir les programmes de requalification des résidences universitaires gérées par le CROUS nécessitant des travaux d'amélioration, afin qu'elles retrouvent leur attractivité. La réhabilitation de Monbois nouveau, Monplaisir et Saurupt sont engagées ou prévues à court terme.

- Poursuivre le partenariat avec le CROUS et les organismes HLM pour maintenir une offre de logements de qualité, abordable financièrement sur le territoire. Cela passe notamment par l'accompagnement du CROUS dans la relocalisation d'une partie de son offre plus près d'Artem et du Campus des Sciences.

- Veiller à la définition par les acteurs concernés en lien avec la Métropole du Grand Nancy d'une stratégie sur le devenir des résidences et foyers dont les baux emphythéotiques arrivent à échéance.

- Répondre aux besoins de logements d'urgence des étudiants en particulier au début de l'année universitaire en mettant en relation les différents acteurs du logement pour trouver des solutions rapides.

- Approfondir la connaissance du logement étudiant en s'appuyant sur l'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) :
  - Actualiser la carte interractive de l'atlas du logement étudiant créée par SCALEN.
  - Poursuivre la veille sur les projets de résidences dédiées en gestion privée pour éviter la production de nouvelles grandes résidences privées qui viendraient déstabiliser le parc existant et saturer le marché dans certains secteurs déjà bien pourvus. Les secteurs de Brabois et Aiguillettes/Vélodrome/Artem doivent en premier lieu accueillir des logements abordables pour irriguer les sites de formation du pôle Sciences et de Brabois.
  - En cas de nouvelle production d'une offre privée, demander la réversibilité de la construction pour permettre un recyclage vers l'habitat familial en cas de perte d'attractivité de l'occupation étudiante.
  - Enquêter les résidences étudiantes en gestion privée pour mieux connaitre leur occupation et leur fonctionnement.
  - Mener une étude visant à mieux connaître la demande : les stratégies résidentielles des étudiants et des jeunes, leurs modes d'habitation, leur attentes et leurs moyens.
  - Valoriser auprès du grand public l'OTLE

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Soutien aux programmes de réhabilitation, de requalification et de relocalisation des résidences universitaires afin d'améliorer leur confort et de les adapter à l'évolution des usages.
- Poursuite des partenariats avec le CROUS et les organismes HLM.
- Animation des comités de pilotage et technique de l'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) pour mieux la mobiliser comme instance d'échanges entre les différents acteurs du logement étudiant / jeune.
- Actualisation des connaissances sur l'offre de logement étudiant et approfondissement de la diversité des besoins.

PARTENARIAT

Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy, État, Université de Lorraine, CROUS, Organismes HLM, Gestionnaires de résidences, SCALEN (observatoires), Action Logement, Conseil de la Vie étudiante…

CRITERES D'EVALUATION

- Nombre de résidences réhabilitées/requalifiées, évolution du nombre de logements, types de services.
- Nombre de projets de relocalisation de résidences CROUS et HLM à proximité des pôlarités accompagnés.
- Nombre de comités OTLE animés.
- Nombre d'études réalisées.

ECHEANCIER

Tout au long du PMH.

FICHE ACTION 13 : DEVELOPPER LE PARC A DESTINATION DES JEUNES EN INSERTION ET FAVORISER LEUR ACCES AU LOGEMENT AUTONOME

CONTEXTE

En fonction de leurs situations socio-économiques ou familiales, les jeunes peuvent être confrontés à des difficultés d'accés au logement autonome : publics sortis du système scolaire en difficultés d'insertion économique, jeunes en rupture familiale...

Le logement, clé d'accès à l'autonomie, peut remettre en cause un projet de vie professionnelle et personnelle quand il n'est pas accessible. L'habitat des jeunes constitue aussi un enjeu pour l'attractivité économique car il s'agit de classes dâges qui alimentent la démographie métroplitaine.

L'offre existante sur le Grand Nancy s'organise principalement autour des 430 places réparties dans les résidences sociales / foyers de Jeunes travailleurs dédiés aux jeunes en insertion professionnelle. Cette offre de logements de transition ne répond pas complètement aux besoins de cette population, qui doit aussi avoir recours au parc privé ou social banal.
Sur la Métropole, la plateforme LOJ'Toît Jeunes, animée par ADALI Habitat, est un dispositif visant à faciliter l'accès au logement en accompagnant, informant et orientant les jeunes.

En fonction de leurs situations, Action Logement apporte également des aides qui favorisent l'accès des jeunes au logement.
La Garantie jeunes est un droit ouvert qui s'adresse aux jeunes de 16 à moins de 26 ans, en situation de précarité qui ne sont ni en emploi, ni en formation, ni en étude. Pour favoriser leur insertion dans l'emploi, ils sont accompagnés et bénéficient d'aide financière pour faciliter leurs démarches d'accès à l'emploi. Cette aide financière favorise également leur accès au logement.

Le « Contrat d'Engagement Jeune » devrait être déployé en mars 2022. Il s'adresse aux jeunes les plus éloignés de l'emploi. Dans la lignée du plan « 1 jeune, 1 solution », mis en place en juillet 2020, le Gouvernement entend ainsi leur proposer un accompagnement profondément renouvelé avec un objectif d'entrée plus rapide dans l'emploi.

CONTENU

- Mieux connaître le public des jeunes et définir leurs besoins en logement.
- Produire et développer des solutions logement pour les jeunes en insertion professionnelle.
- Favoriser l'accès au logement des jeunes.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Anticipation de la fin du bail emphitéotique de la résidence « Les Abeilles » d'ADALI habitat et définir une statégie sur le devenir de la résidence.

- Définition des besoins des jeunes en insertion professionnelle avec les partenaires. Le cas échéant production de solutions logements. Les solutions permises par l'article 109 de la loi ELAN pour les jeunes de moins de trente ans peuvent être explorées (réserveation d'une partie d'un programme de logements locatifs sociaux pour les jeunes de moins de 30 ans).

- Poursuite de la promotion de la plateforme Loj'toit et des dispositifs existants (notamment la garantie Visale) via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable

PARTENARIAT

- Partenaires associés : État, Métropole du Grand Nancy, adali, Association Aurélie Finance, Compagnon du Devoir, Conseil Régional, Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, les bailleurs sociaux, Union et Solidarité, Action Logement, gestionnaires d'hébergements, la Maison de l'emploi (pôle emploi, mission locale, E2C), la FNAIM et l'UNPI…

ECHEANCIER

Tout au long du PMH

FICHE ACTION 14 : POURSUIVRE L'ADAPTATION DU PARC EXISTANT ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS EN FAVEUR DES SENIORS

CONTEXTE

Entre 2017 et 2030, les projections démographiques de l'INSEE surlignent une forte progression des personnes âgées de 70 – 84 ans sur le territoire du Grand Nancy. Cet effet Papy-boom se traduira par des besoins accrus en logements adaptés pour les personnes vieillissantes.

Les personnes de plus de 60 ans représentent environ 23 % de la population du Grand Nancy au dernier recensement de l'Insee (2017), soit une hausse de plus de 2 points par rapport à 2011. Ils devraient représenter plus d'1 habitant sur 4 (26 %) en 2030.

Sur certaines communes, la part des 60 ans et plus avoisine déjà les 40 % (Dommartemont, Fléville)

Les projections Omphale de l'Insee montrent qu'entre 2012 et 2026, la population des plus de 75 ans, qui sont les plus concernés par les problématiques liées à l'adaptation de l'habitat, augmenterait de 36 %. Les 75-89 ans progresseraient de 33 % tandis que les 90 ans et au-delà, de plus de 58%.

Á l'horizon 2026, les seniors de 75 ans et plus devraient ainsi représenter 11% de la population contre 8 % en 2017.

Si les politiques actuelles tendent à favoriser le maintien à domicile, dans les faits on assiste à un report d'une partie des seniors vers des formes d'habitat intermédiaire entre les logements ordinaires et les Ehpad, comme les résidences services senior (RSS).
Les besoins en EHPAD et en Résidence Autonomie relèvent de la compétence du Conseil Départemental qui fixe des orientations dans le cadre de son « Schéma Départemental Autonomie ».

En revanche, les RSS qui ne nécessitent aucune autorisation sont devenues aujourd'hui un produit phare des placements financiers dans le domaine de l'immobilier. La classe d'âge 75-84 ans constitue le cœur de cible des promoteurs de ces produits.

La production des RSS de statut privé a ainsi connu un développement très rapide sur la Métropole avec une offre proche du seuil de saturation du marché à court et moyen terme. Elles proposent des niveaux de loyers très élevés et inaccessibles à un grand nombre de personnes âgées du territoire.

Dans le parc privé existant des actions d'adaptation de logements pour séniors ont été mises en place sur la période 2011-2020, dans le cadre des deux Programme d'intérêt général successifs, donc sur le parc de logements privés subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat, près de 450 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation. La quasi-totalité sont des logements appartenant à des propriétaires occupants (98 %). Dans la majorité des cas, ces travaux d'adaptation concernent des aménagements de salle de bain et/ou de sanitaires. On recense également des installations ou des adaptations de monte escalier/siège élévateur, des installations de rampes d'escaliers, de volets motorisés, ainsi que l'élargissement de portes ou encore l'adaptation de menuiseries. Au total, ce sont près de 3 millions d'euros de travaux générés par ces adaptations et plus de 1,5 millions d'euros de subventions accordées aux propriétaires.

Le vieillissement démographique s'observe également dans le parc social car un quart des locataires ont plus de 65 ans. Face à ces évolutions, les bailleurs développent également de nouvelles résidences services beaucoup plus abordables financièrement et réalisent depuis plusieurs années des travaux d'adaptation et d'accessibilité pour permettre le maintien à domicile de leurs locataires dans de bonnes conditions. De manière générale tous les nouveaux programmes immobiliers prennent en compte les problématiques du vieillissement.

Il existe aussi des résidences autonomie gérées pour la très grande majorité par les CCAS réalisées dans les années 1970 et qui ont besoin de modernisation. Les établissements devenus obsolètes ont été fermés. La perspective du vieillissement démographique interroge sur l'adéquation de cette offre au regard des besoins futurs.

On recense également sur le territoire, des personnes âgées marquées par l'exclusion sociale dont les caractéristiques sont bien connues en structure d'hébergement mais pas dans l'habitat ordinaire.

Enfin, la prise en compte des situations intermédiaires ou de transition (personnes handicapées vieillissantes, personnes vieillissantes ayant eu des conditions de vie atypique et qui ne peuvent s'adapter à la vie en EPHAD, sorties d'hospitalisation, etc.) est à améliorer. Pour ces derniers, des solutions d'hébergement plus abordables devront être développées : habitat inclusif, résidence service HLM, résidence autonomie… Le virage domiciliaire opéré par l'Etat vise à amplifier le soutien à domicile.

Certaines des conclusions du Rapport interministériel Broussy, sous forme de "80 propositions pour un nouveau Pacte entre générations", remis en mai 2021 aux Ministres de la cohésion des Territoires, délégué au Logement et délégué à l'autonomie, peuvent utilement constituer des pistes de réflexion à exploiter dans le Grand Nancy.

CONTENU

- Favoriser le développement de l'offre de logements intergénationels, notamment en lien avec les réflexions sur la ville du quart d'heure.
- Poursuivre la politique d'adaptation des logements et de maintien à domicile (privé et public). Suivre, à cet égard, l'instauration éventuelle de "Ma Prime Adapt" par l'Anah.
- Communiquer sur les dispositifs existants notamment via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable.
- Structurer l'offre dans le Grand Nancy en articulant l'existant.
- Étudier l'opportunité d'accroitre l'offre pour les personnes âgées dépendantes, en lien avec le conseil départemental et la révision du Schéma départemental de l'Autonomie.
- Développer une offre intermédiaire de logements à destination des publics modestes, en particulier l'Habitat inclusif.
- Mettre en place une observation des livraisons de résidences séniors privées pour éviter la saturation du marché
- Améliorer la connaissance des seniors marquées par l'exclusion sociale.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuite des politiques menées par les bailleurs sociaux pour l'amélioration de leur parc et de l'accompagnement de leurs locataires vieillissants ; avec la coordination d'UeS.

- Développement d'une offre complémentaire intermédiaire à destination des publics modestes.
- Favorisation les formules d'habitat innovante (ex : habitat réversible, intergénérationnel, inclusif, colocation etc.).
- Poursuite du Programme d'Intérêt Général 2021-2025 « Agissez pour votre logement ». Concernant le volet « adaptation », l'accompagnement gratuit proposé par l'opérateur du Grand Nancy (SAPL Grand Nancy Habitat) permet de proposer aux propriétaires un couplage des travaux adaptation / rénovation énergétique et apporte une vrai plus-value dans le traitement des logements. Pérenniser l'expérimentation "Adaptation" du domicile

pour les propriétaires occupants éligibles à l'Anah : ergothérapeuthe du CD 54 et notre opérateur, la SAPL Grand Nancy Habitat, dans le cadre de notre Programme d'intérêt général

- Intégration de l'enjeu architectural de circulation dans les locaux et de réversibilité des logements pour les rendre plus adaptables et éviter autant que possible les travaux lourds *a posteriori*.
- Communication sur les dispositifs existants et mobilisation des établissements du territoire (EHPAD, structures d'hébergement, services pour personnes âgées etc.) comme des plateformes-ressources relayant les informations.
- Encouragement des décloisonnements entre établissements et l'offre de soins de proximité pour constituer une plateforme de services.
- Encouragement des services numériques ou à distance. Accompagner le déploiement dans le Grand Est du service « Aidants Connect » (septembre – décembre 2021
- Études à mener sur :
  - les besoins des publics en situations intermédiaires ou de transition entre logement ordinaire et logement en institution
  - l'opportunité d'accroitre l'offre pour les personnes âgées dépendantes
  - l'observation renforcée sur les livraisons de résidences séniors privées à venir pour éviter la saturation du marché.

PARTENARIAT

Pilotes : Métropole du Grand Nancy, État, Agence Régionale de Santé, Conseil Départemental.
Partenaires associés : Anah, communes, organismes HLM, Union et Solidarité, Carsat, établissements, Scalen, Fondation Saint Charles, Comité des financeurs de l'autonomie, Action Logement, ...

ECHEANCIER

Tout au long du PMH.

FICHE ACTION 15 : POURSUIVRE L'ADAPTATION DANS LE PARC EXISTANT ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

CONTEXTE

La loi handicap du 11 février 2005 impulse une nouvelle culture qui vise à dépasser les aménagements aux seules personnes avec un handicap moteur pour prendre en compte les autres handicaps, sensoriels et mentaux. Elle a posé un ensemble de dispositions nouvelles aux communes et EPCI, principalement le champ de l'accessibilité où le principe du respect des cheminements et de continuité des parcours des personnes handicapées est clairement énoncé (déplacement, logement etc.). Ainsi, toute demande de permis de construire pour des programmes de logements neufs doit intégrer des normes d'accessibilité et d'adaptations ultérieurs plus faciles pour les personnes handicapées. En cas de réhabilitation lourde, les immeubles doivent être rendus accessibles.

L'arrêté du 24 décembre 2015 et son décret n°2015-1770, allègent les contraintes d'aménagement et assouplisent la réglementation en termes d'accessibilité pour les immeubles d'habitation collectifs et les maisons individuelles neufs : « un logement neuf ne sera plus obligatoirement un logement « adapté » aux personnes handicapées mais « adaptable ». Les lois successives fixent l'obligation d'installation d'un ascenseur dans les immeubles collectifs neufs dès le 3ème étage, des logements « évolutifs » avec obligation de salles de bain adaptables…

Pour la Métropole du Grand Nancy il s'agit de favoriser le soutien à domicile ou l'accès à un logement conforme aux besoins, dans les différents parcs de logements et segments de marché.

- Dans le parc public, les bailleurs réalisent chaque année des travaux d'adaptation les logements occupés par des personnes âgées et/ou handicapées et produisent de nouveaux habitats répondant aux normes en vigueur. Par ailleurs ils recencent au sein de leurs parcs de la Métropole du Grand Nancy depuis 2012 avec UeS et Arelor les logements accessibles (6 109 logements au 31/12/2019) et non accessibles mais aménagés spécifiquement pouvant être proposés à des personnes à mobilité réduite (778 logements). Union et Solidarité facilite la mise en relation entre l'offre et la demande par un travail interbailleur.
- Dans le parc privé la Métropole mène des actions en faveur du maintien à domicile et de l'adaptation des logements des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants notamment en mettant en œuvre plusieurs PIG successifs. Á cet égard, un objectif d'environ 70 logements est annuellement contractualisé avec l'Anah par la Métropole délégataire, pour adapter les logements des propriétaires occupants et bailleurs (au profit de leur locataire) au handicap. Si les travaux subventionnés dans ce cadre concernent majoritairement l'adaptation des salles de bain (transformation des baignoires en douche), ils peuvent aussi consister en l'installation de monte-escaliers, de rampes d'appui, de volets motorisés, ou plus largement, d'adaptation des menuiseries.
- La Maison de l'Habitat et du Développement Durable à travers ses compétences et son réseau partenarial, assure un conseil global aux ménages en situation de handicap. En revanche, la sensibilisation des propriétaires bailleurs reste toujours difficile car le bien devient spécialisé, ce qui pose la question de sa remise sur la marché après le départ du locataire. De plus la connaissance du nombre et des caractéristiques des logements améliorés reste parcellaire et nécessite un travail partenarial avec les acteurs de terrain, pour favoriser le rapprochement de l'offre et de la demande.
- Il existe également une diversité de structures d'accueil et d'hébergement pour enfants et adultes au sein du territoire.

« L'habitat inclusif » ou « habitat accompagné » fait office de troisième voie entre la vie à domicile et l'hébergement en structure -notamment pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap-, mais n'est pas encore développé sur le territoire.

CONTENU

- Poursuivre l'adaptation du parc de logements existants ainsi que la production de logements neufs adaptés.
- Réfléchir à la possibilite de créer un outil pour le recensement de l'offre de logements adaptés aux personnes en situation de handicap dans le parc privé et poursuivre le recensement par l'UES dans le parc public.
- Mutualiser l'offre et la demande de logements adaptés pour les personnes en situation de handicap dans le parc public et privé.
- Étudier la mise en place d'un label spécifique pour le logement adapté aux besoins des personnes en situation de handicap.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuite de l'adaptation du parc ancien, en s'appuyant notamment sur les aides de l'Anah dans le cadre du Programme d'Intérêt Général 2021-2025 « Agissez pour votre logement ». L'accompagnement gratuit proposé par l'opérateur du Grand Nancy (SAPL Grand Nancy Habitat) permet de proposer aux propriétaires un couplage des travaux adaptation / rénovation énergétique et apporte une vrai plus-value dans le traitement des logements. Poursuivre les aides Métropolitaines dans ce cadre et pérenniser l'expérimentation "Adaptation" du domicile pour les propriétaires occupants en situation de handicap éligibles à l'Anah : ergothérapeuthe du CD 54 et notre opérateur, la SAPL Grand Nancy Habitat, dans le cadre de notre Programme d'intérêt général
- Poursuite de la production de logements neufs adaptés, encourager « l'habitat inclusif » en lien avec les partenaires.
- Poursuite du recensement des logements adaptés dans le parc public par l'UES.
- Mener des réflexion sur la création d'un un outil partenarial pour recenser et gérer les logements adaptés du secteur privé en rapprochant offre et demande.
- Accompagnement des personnes en situation de handicap dans leur recherche de logement dans le parc privé grâce à l'outil précédemment évoqué, en s'appuyant sur la Maison de l'habitat et de développement durable et en impliquant les associations.

PARTENARIAT

Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy, les bailleurs sociaux, l'UES, Conseil départemental, Comité des financeurs du logement inclusif, Action Logement, l'Anah, la MPDH, la FNAIM, l'UNPI, les associations représentant les personnes en situation de handicap ...

MOYENS FINANCIERS

Poursuite de l'enveloppe budgétaire dédiée à l'adaptation du logement au handicap tant sur le parc privé que sur le parc HLM.

ECHEANCIER

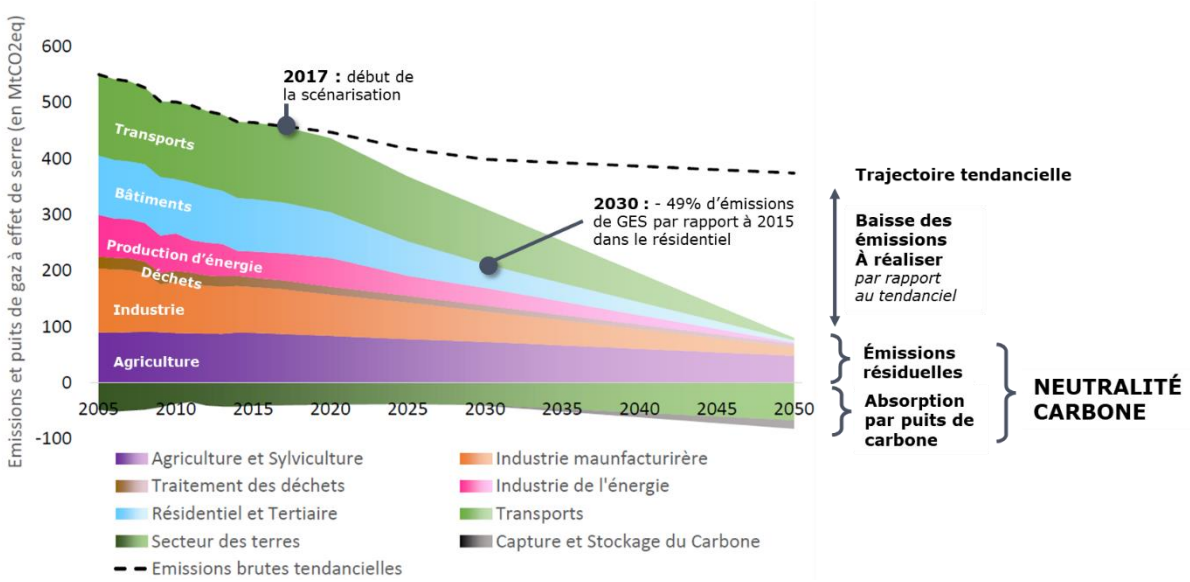
Programme d'Intérêt Général (PIG) « Agissez pour votre logement » : 2021-2025
Tout au long du PMH

ORIENTATION 2 :
ADAPTER L'HABITAT EXISTANT ET LA PRODUCTION NEUVE AUX ENJEUX DE TRANSITION ECOLOGIQUE

Il est désormais admis que l'Humanité évolue dans un contexte d'accélération du réchauffement climatique et de franchissement des limites planétaires en matière de disparition de la biodiversité et d'épuisement des ressources naturelles non-renouvelables.

Face à ces enjeux, la France s'est notamment donnée pour objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050 (cf. Stratégie Nationale Bas Carbone). Cela implique pour le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) :

- Une réduction de 49 % en 2030 des émissions de gaz à effet de serre responsables du changement climatique (par rapport à 2015),
- Une décarbonation quasi-complète du secteur à l'horizon 2050, en éliminant la quasi-totalité des émissions de gaz à effet de serre, par la sortie des combustibles fossiles.



Source : ministère de la Transition écologique, Stratégie nationale bas carbone révisée (SNBC), mars 2020

Atteindre ces objectifs nécessite de mettre en œuvre, dans tous les secteurs d'activité, une transition vers une économie bas-carbone, circulaire et durable. Cela passe notamment par une mutation profonde de l'habitat, qui doit devenir plus sobre, plus résilient et plus respectueux de l'environnement.

Dans la Métropole du Grand Nancy, les logements constituent en effet le 2e secteur le plus consommateur d'énergie et émetteur des gaz à effet de serre (derrière l'industrie)2. Et si depuis 1990 le secteur résidentiel enregistre une réduction de 14 % de ces dernières, ce rythme de baisse ralentit avec un recul de près de 5 % des émissions de gaz à effet de serre entre 2015 et 20193.

[2] Industrie : 38 % des consommations d'énergie et 46 % des émissions de GES / Résidentiel : 27 % des consommations d'énergie et 20 % des émissions de GES / Source : ATMO Grand Est, Invent'Air V2021, données 2019, format PCAET, consommations d'énergie finale à climat réel et PRG 2013

[3] Source : ATMO Grand Est, Invent'Air V2021, format PCAET, PRG 2013

Des efforts importants sont donc à anticiper et à engager, en articulation avec l'ensemble des politiques publiques métropolitaines : plan climat air énergie territorial (PCAET), plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi-HD, dont l'OAP Adaptation au changement climatique et l'OAP mobilités), plan métropolitain des mobilités (P2M), programme de renouvellement urbain (NPRU), contrat de ville, stratégie métropolitaine d'insertion et de lutte contre la pauvreté, déploiement des réseaux de chaleur, contrat local de santé (CLS), programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA), stratégie de développement économique, etc. Car, le secteur résidentiel est au carrefour de multiples transitions, à la fois énergétique (décarbonation de la chaleur), environnementale (construction à biodiversité positive), socio-démographique (vieillissement, cohésion sociale), sanitaire (enjeu de santé / bien-être), économique (économie circulaire, télétravail, etc.), numérique…

Dans le cadre du PMH, il s'agit notamment de contribuer à préparer le territoire à :

- **La vulnérabilité croissante de la Métropole aux aléas climatiques** : les plus impactant sont les risques d'inondation, les mouvements de terrain dus au retrait et au gonflement des argiles (qui peuvent fragiliser les fondations des bâtiments et désorganiser les réseaux enterrés), et la multiplication des vagues de chaleur qui affecte le confort et la santé des habitants, multiplie les besoins en climatisation et amplifie la pollution de l'air (le secteur résidentiel étant le 1er secteur émetteur de particules fines PM2,5 [4]) et le 2e secteur émetteur de particules fines PM10 (résidentiel = 32% des émissions de PM10 en 2018).
- **La volatilité et la hausse des prix de l'énergie** : la maîtrise des charges devient cruciale pour les ménages grands nancéiens, près de 20 % d'entre eux étant potentiellement en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement et alors que 64 % des logements métropolitains sont chauffés aux énergies fossiles (gaz naturel et fioul) et un quart à l'électricité[5]. Outre le développement des énergies renouvelables, prévenir la dégradation des copropriétés privées constitue en particulier un enjeu essentiel, notamment pour une intervention lourde et onéreuse de la puissance publique.
- **L'impact des logements sur l'environnement et le vivant :** les techniques de construction traditionnelles sont gourmandes en énergie, en eau et en matières premières : sable, gravier, bois, etc. L'écoconception des matériaux et la pratique de l'économie circulaire doivent être encouragées pour limiter l'impact du secteur de la construction sur l'environnement, tout en générant des emplois locaux.
- **L'évolution et l'accompagnement des modes de vie :** au-delà d'une meilleure efficacité énergétique et environnementale du bâtiment et de ses équipements, il s'agit également de viser une sobriété des usages, en favorisant des modes de vie et de consommation plus durables (mobilités actives, recyclage des déchets, agriculture urbaine, etc.). Cela passe en particulier par une sensibilisation des ménages au bon usage des logements performants (afin de réduire les effets rebonds), ainsi que par une approche intégrée de l'aménagement des quartiers neufs et existants.
  Par ailleurs, la ventilation joue sur la qualité de l'air intérieur, des préconisations sur ce sujet seront intégrées dans l'OAP du PLUi-HD et l'isolation sonore a un impact sur santé et bien-être.

[4] En 2019, le secteur résidentiel émet 43 % des PM_{10} et 55 % des PM_{10} / Source : ATMO Grand Est, Invent'AirV2021, format PCAET
[5] Source : INSEE, RP 2017

Pour accompagner cette mutation de l'habitat et de l'habiter, la Métropole du Grand Nancy active dans le cadre de son PMH plusieurs leviers :

Action 16 : Poursuivre et intensifier l'amélioration énergétique du parc privé

Action 17 : Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et non décent

Action 18 : Contribuer à la connaissance des copropriétés, à la prévention de leur fragilité et au traitement de leurs difficultés

Action 19 : Poursuivre la réhabilitation du parc HLM

Action 20 : Dans le neuf, produire des logements économes en énergie, bas carbone, résilients et innovants

Action 21 : Veiller au devenir de secteurs pavillonnaires

Action 22 : prendre en compte la santé dans l'habitat

Action 23 : Développer des actions de sensibilisation et d'accompagnement des ménages pour un bon usage des logements et des technologies

FICHE ACTION 16 : POURSUIVRE ET INTENSIFIER L'AMELIORATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE

CONTEXTE

De par son relief, sa démographie et son urbanisation, le devenir de l'agglomération nancéienne se dessine et s'organise d'abord dans le cadre de la ville existante. Représentant plus de 75% du territoire, cette dernière concentre les défis en matière de performance énergétique et de lutte contre la précarité énergétique.

En France, le bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre. Il représente à lui seul 27 % des émissions de CO2 et 45 % de la consommation d'énergie finale du pays.

Les objectifs issus des lois du Grenelle de l'Environnement en matière de rénovation thermique des bâtiments existants engagent d'ailleurs les collectivités territoriales dans une rénovation thermique de grande ampleur. L'application des nouvelles réglementations thermiques impose en effet de réduire en 2050 d'au moins 40% les consommations d'énergie et d'au moins 50% les émissions de gaz à effet de serre (G.E.S.).

La loi Transition énergétique pour la croissance verte de 2015 prévoit un niveau de performance énergétique conforme aux normes BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour l'ensemble du parc de logements à l'horizon 2050. Elle fixe un objectif de réduction des consommations énergétiques du parc résidentiel de 67% à l'horizon 2050.

De plus, la loi Climat et Résilience d'août 2021 interdit la mise en location des logements classés G dès 2025, puis F en 2028 et E en 2034.

Afin de répondre à ces ambitions nationales, la Région Grand Est, à travers le SRADDET, affirme la nécessité de généraliser les rénovations énergétiques performantes des bâtiments résidentiels et tertiaires comme premier levier de réduction des consommations. Cela se traduit notamment par un enjeu d'atteindre plus de 45 000 rénovations. Au-delà de l'enjeu de réduire les consommations d'énergie, le SRADDET répond également aux enjeux d'adaptation au changement climatique et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur (confort été/hiver, système de ventilation, ...).

Au niveau local, le PCAET en cours d'élaboration déclinera ces objectifs sur le Grand Nancy. L'approbation du plan climat est prévue pour la fin d'année 2022.

Le parc de logements du Grand Nancy se caractérise par son ancienneté notamment dans le secteur privé : sur le territoire de la Métropole, le parc de logements privés regroupe plus de 64 000 résidences principales datant d'avant 1975, soit près des deux tiers de l'ensemble du parc de logements privés. Parmi ces logements d'avant 1975, 57% ont été construits avant 1949, soit près de 36 500 au total. Plus de la moitié (53%) de ces logements privés d'avant 1975 sont en propriété occupante. Ce parc ancien est dépourvu de toute réglementation thermique, la première ayant été instaurée en France en 1974 suite au 1er choc pétrolier, et présente donc de forts enjeux en ce qui concerne l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique.

C'est ainsi que depuis 2008, le Grand Nancy intègre de façon systématique un volet développement durable dans les dispositifs opérationnels mis en œuvre pour améliorer le parc privé.

Dans les constructions plus anciennes (patrimoine d'avant 1949), les contraintes techniques sont importantes et la rénovation énergétique doit prendre en compte de nombreuses problématiques : esthétique des façades, composition hétérogène des murs, volumes intérieurs, système de chauffage... À ces contraintes, s'ajoute souvent la réglementation relative au site patrimonial remarquable protégé par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Cette nouvelle donne énergétique interroge fortement la collectivité qui entend s'engager pleinement dans ce chantier de la rénovation car l'enjeu est énorme.
Adopté dans le cadre des plans "Bâtiment Grenelle" et "Investissements d'avenir", le programme national "Habiter Mieux" a pour objectif principal la lutte contre la précarité énergétique.
Il est décliné sous forme de prime spécifique de l'Agence nationale de l'habitat, tant au profit des propriétaires occupants que des propriétaires bailleurs, de même que des syndicats de copropriétaires, pour des travaux générant un gain minimal de 35% d'énergie.

Face aux innovations proposées à compter de l'année 2022, notamment l'intervention de l'aide Ma Prime Rénov Sérénité, le remplacement de la prime Habiter Mieux par la possibilité laissée au ménage de valoriser les Certificats d'Economie d'Energie, la mise en place de France Rénov, le Service Public "pour mieux rénover mon habitat" et, à l'horizon 2023, l'élargissement de Mon Accompagnateur Rénov au secteur privé, la Métropole entend poursuivre ses dispositifs d'amélioration énergétique du parc de logements privés, via la délégation de compétences et ses dispositifs.

Elle met notamment en place, à compter de janvier 2022 à l'ouverture de la 5ème période, un nouveau dispositif CEE d'accompagnement financier à la rénovation énergétique avec des niveaux de prime bonifiés.

Enfin, bien qu'il s'agisse d'un dispositif destiné à contrôler et réduire le parc privé non décent et indigne, les visites organisées dans le cadre de l'expérimentation du "permis de louer" (à compter de 2022 sur le périmètre d'une partie du territoire de la commune de Saint-Max), peuvent servir de base à une sensibilisation des propriétaires, voire des locataires, à la rénovation thermique, partant du principe que certains logements mal isolés, ou peu performants énergétiquement, produisent de l'insalubrité. Ainsi, l'articulation entre cette expérimentation et notre Programme d'intérêt général et son système d'aides aux propriétaires bailleurs pour de la rénovation énergétique et, plus largement, pour la réhabilitation de logements indignes ou très dégradés, pendra une place déterminante dans ce PMH.

CONTENU

- Favoriser la mise en valeur patrimoniale et requalifier durablement le parc privé existant des propriétaires occupants ou bailleurs et contribuer à son amélioration énergétique avec une attention particulière portée aux immeubles en copropriété, aux lotissements pavillonnaires (parc construit entre 1950 et 1980).

- Lutter contre la précarité énergétique.

- Améliorer les performances énergétiques des logements et de maîtrise des charges par des opérations ciblées.

- Mettre en cohérence l'ensemble de ces objectifs avec le futur Plan Climat territorial / Énergie du Grand Nancy.

- Informer et sensibiliser les publics, notamment poursuivre la sensibilisation des propriétaires et professionnels de l'habitat du parc privé sur les enjeux énergétiques, notamment via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Améliorer la connaissance locale :

- Lancer une étude sur les meilleures pratiques d'économie d'énergie selon les formes urbaines (ville dense, lotissements de maisons individuelles, villas urbaines, etc.)
- Mettre en place des dispositifs adaptés à la rénovation thermique du parc ancien :
- Cibler les secteurs d'intervention prioritaires et engager des expériences pilotes.
- Renforcer le partenariat avec l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat Nancy Grands Territoires et

Informer les publics et les propriétaires :

- Sensibiliser et informer le grand public et les entreprises locales, via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable du Grand Nancy, sur les bonnes pratiques et les éco-gestes à travers différents outils de communication : campagnes d'affichage, brochures types, fiches pédagogiques, site internet dédié, maison témoin, éco-calculettes, évènements dédiés à l'énergie
- Rendre plus lisible l'offre des professionnels de la construction et de la rénovation en réactualisant le « Guide du Logement » du Grand Nancy et en y intégrant un annuaire des entrepreneurs spécialisés en matière de rénovation énergétique et « labélisés » sur le Grand Nancy et sa couronne (via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable).
- Informer sur les différents signes de qualité qui existent et qui certifient la qualité des compétences des professionnels (ex. : label éco-artisan).
- Accompagner l'auto-réhabilitation (conduite par les associations) en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat et du Développement Durable du Grand Nancy.
- Créer des brochures spécialisées destinées aux professionnels en lien avec la Maison de l'Emploi.
- Identifier des objectifs de réhabilitations énergétiques au profit des syndicats de copropriétés, dans le cadre du dispositif Ma Prime Rénov.
- Poursuivre le Programme d'intérêt général "Agissez pour votre logement", dans ses thématiques "lutte contre la précarité énergétique" et "rénovation énergétique globale", au profit des propriétaires occupants, bailleurs et syndicats de copropriétaires. Pour les propriétaires occupants, poursuivre la majoration de 10% par rapport au taux national pour des travaux occasionnant des gains d'énergie supérieurs à 35%, de même que pour les bailleurs pratiquant un loyer social, permettant par-là même à leurs locataires de bénéficier de logements accessibles financièrement, tant en termes de loyer que de charges. Enfin, poursuivre dans le même état d'esprit les majorations de plafonds de travaux en secteurs spécifiques, là où les contraintes urbanistiques et patrimoniales occasionnent des surcoûts.

- Poursuivre les primes métropolitaines, adossées à celles de l'Anah par délégation, de 250 € pour les propriétaires occupants et 1 000€ pour les propriétaires bailleurs sous conditions

- Mettre en place dans le cadre de l'évolution du dispositif France Rénov un parcours cohérent d'accompagnement à la rénovation énergétique articulant les opérateurs métropolitains (ALEC, MHDD, SAPL) au service d'un conseil neutre, indépendant pour les particuliers,

- Accompagner le déploiement du nouveau dispositif de valorisation des Certificats d'Economie d'Energie et renforcer les synergies entre les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique proposés ou opérés par la MGN

- Etudier la possibilité d'accompagner la montée en puissance de la Maison de l'Habitat et du Développement Durable en l'intégrant au dispositif SARE mené par le Grand Nancy, en tant que guichet unique France Rénov pour le territoire, en lui permettant de délivrer des conseils simplifiés (Acte métier A1), afin que celle-ci puisse apparaître systématiquement pour tous les publics métropolitains et pas seulement les éligibles Anah, en lien avec notre opérateur, la SAPL Grand Nancy Habitat et l'ALEC Nancy Grands Territoires.

- Suivre l'expérimentation du "permis de louer" sur un périmètre de la commune de Saint-Max, en lien avec l'amélioration du parc de logements privés ; suivre pareillement d'éventuels autres secteurs de mise en place du dispositif.

PARTENARIAT

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy et communes.

- Partenaires associés : Anah, Mon Accompagnateur Rénov (SAPL Grand Nancy Habitat, ALEC Nancy Grands Territoires), fédérations professionnelles (notaires, agences immobilières, gestionnaires de biens, syndics de copropriété), UNPI, ADEME, filière BTP, spécialistes de la rénovation environnementale,), Maison de l'emploi, Conseil Régional, organisme de branche et Chambres consulaires, association Lorraine Qualité Environnement (LQE)...

ECHEANCIER

Tout au long du PMH.

FICHE ACTION 17 : CONTRIBUER A LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET NON DECENT

CONTEXTE

1 379 logements sont repérés comme faisant partie du Parc Privé Potentiellement Indigne en 2017 sur la Métropole du Grand Nancy, ce qui représente 1,4% du parc privé. Au total, la MGN concentre environ 20% du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) départemental (7 187 logements en 2017).
Le PPPI enregistre un recul de l'ordre de 10% sur la période 2011-2017 (-163 logements).

L'amélioration de la qualité de l'habitat est un objectif majeur des politiques publiques, bien évidemment y compris par le Grand Nancy.
Elle passe par une logique de prévention (mécanisme d'aides incitatives) et par une logique répressive, donc réparatrice, en ce qu'il s'agit d'obliger un propriétaire à réparer un bâtiment susceptible de porter atteinte à la santé et la sécurité des habitants ou des tiers.

Au fil du temps, les législations visant à lutter contre l'habitat indigne et non décent se sont multipliées et empilées (cf. Rapport Vuilletet, Simplifier les polices de l'habitat indigne – Promouvoir l'habitabilité durable pour tous, octobre 2019).

Pour ce qui relève du logement non décent, c'est la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 qui a introduit dans la législation l'obligation du bailleur de délivrer un logement répondant aux caractéristiques de la décence. Celle-ci est définie dans le décret du 30 janvier 2002. Ainsi, le logement ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants et doit être doté des éléments d'équipements le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Depuis, cette notion a été complétée notamment par le Décret du 9 mars 2017 qui renforce les critères pris en compte pour cette qualification et notamment la performance énergétique du logement.

Quant à la notion de logement indigne et les moyens de lutter contre celui-ci, l'Ordonnance du 16 septembre 2020 opère une refonte de son architecture, en créant une nouvelle et unique police administrative spéciale de la sécurité et la salubrité de l'habitat.

Le logement indigne est défini à l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009 du25 mars 2009 :
« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

La lutte contre le logement indigne recouvre principalement trois notions :

- la sécurité des immeubles (anciennement péril) : régie par le CCH, cette police spéciale est exercée par le maire. Elle peut être transférée au président d'EPCI, ce qui n'est pas le cas pour le Grand Nancy.
- la salubrité des immeubles : régie par le CCH, cette police spéciale est exercée par le Préfet, ou par le maire disposant d'un SCHS (comme à Nancy). Elle peut être déléguée au président d'EPCI, ce qui n'est pas le cas pour le Grand Nancy.
- l'hygiène et la sécurité publiques: régie par le CCH, cette police spéciale est exercée par le Préfet, ou par le maire disposant d'un SCHS (comme à Nancy). Elle peut être déléguée au président d'EPCI, ce qui n'est pas le cas pour le Grand Nancy.

La nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est en vigueur depuis le 1er janvier 2021.

Afin de lutter contre le "mal-logement", différents partenaires locaux se mobilisent pour joindre leurs efforts en fonction de leurs compétences respectives afin de participer à l'éradication de ce type d'habitat. Dès 2010, une charte de lutte contre l'habitat indigne et non décent a été signée par les partenaires concernés, dont le Grand Nancy.

Le Plan régional santé environnement (PRSE) constitue un cadre de référence de l'action en santé environnement. Il vise à promouvoir un environnement favorable à la santé en agissant sur tous les moments de la vie quotidienne. Le PRSE est porté conjointement par l'Etat, le Conseil régional et l'Agence Régionale de Santé. Il constitue un volet du Projet régional de santé. Le 3ème PRSE couvre la période 2017-2021 et comprend notamment un objectif sur la lutte contre le logement indigne et non décent.

La création du Pôle de Lutte contre l'Habitat indigne et non décent (PDLHIND) a permis de structurer véritablement la politique de lutte contre l'habitat dégradé à l'échelle du département. Il s'appuie également sur un observatoire des signalements mis en place dès 2006.
Le Grand Nancy est membre du comité de pilotage du PDLHIND et participe également aux comités techniques non-décence et habitat indigne.

Les actions de sensibilisation initiées par le PDLHIND 54 participent à la mobilisation de l'ensemble des partenaires. Elles ont porté, en complément de celles à destination des travailleurs sociaux et des élus :

- sur les nouveautés introduites par les textes juridiques en lien avec la lutte contre l'habitat indigne et non décent (transferts de pouvoirs de police, lutte contre le mérule…),
- sur le traitement des punaises de lit,
- sur la mise en place d'une expérimentation, par le Grand Nancy, du mécanisme du "permis de louer",
- ou encore sur les situations d'incurie dans le logement.

Délégataire des aides à la pierre depuis 2005, le Grand Nancy déploie des dispositifs opérationnels sur le parc privé et, dans le cadre des orientations de l'Anah, ajuste localement le règlement des aides. Dans le cadre des PIG ou OPAH mis en place sur le Grand Nancy, un volet « lutte contre l'habitat indigne » est toujours inclus, notamment en termes de repérage.

De plus, depuis le 1er janvier 2019, la Métropole a, par transfert du Conseil Départemental, la gestion des attributions des aides du Fonds de Solidarité Logement. Dans ce cadre, des contrôles de décence des logements sont opérés par la Société Anonyme Publique Locale Grand Nancy Habitat sur les logements du parc privé (la décence du logement étant une condition nécessaire au versement du FSL).

Cependant, l'habitat indigne et non décent ne touche pas que le parc privé et peut être présent au sein du parc HLM notamment du fait de sinistres, malfaçons ou d'un mauvais usage des logements, pour lequel le Pôle est en première ligne.
Le savoir-habiter est un pilier important de la prévention et de la lutte contre l'habitat indigne et non décent. Le mode d'occupation du logement et particulièrement les situations d'incurie conduisant à la mise en danger des occupants et des voisins font l'objet de mesures spécifiques tant au niveau du traitement que de l'accompagnement. Cette problématique est notamment abordée dans le cadre du Conseil Local en santé mentale qui a été installé en 2015 sur le Grand Nancy.

Enfin, la Métropole, en lien avec le Pôle de lutte contre l'habitat indigne et non décent de Meurthe-et-Moselle, s'enrichit d'un nouveau moyen de contrôle des logements potentiellement indignes ou non décents à travers le "permis de louer". Une expérimentation d'autorisation préalable de mise en location est mise en place à compter de septembre 2022 sur environ 650 logements d'un périmètre caractérisé par de l'habitat dégradé de la commune de Saint-Max.
La Métropole compétente en matière d'habitat délègue la mise en place et le suivi de ce dispositif à la Ville, qui assurera le contrôle de ces logements avant toute mise en location, et Monsieur le Maire autorisera, ou non, la mise en location. Un rapport annuel de celui-ci permettra de faire le point sur la mise en œuvre effective du "permis de louer" et donc, sur l'expérimentation.

CONTENU

- Favoriser la résorption de l'habitat indigne et non décent sur le Grand Nancy
- Contribuer à une meilleure connaissance et un repérage efficace
- Articuler les actions menées au titre de la politique de l'habitat avec les actions menées dans le cadre du Conseil Local en Santé Mentale (C.L.S.M.), en particulier sur les situations d'incurie
- Poursuivre l'expérimentation du "permis de louer" sur la commune de Saint-Max, puis l'évaluer pour en tirer des enseignements en termes d'amélioration de l'habitabilité des logements.
- Contribuer aux travaux du PDLHIND.
-

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- repérer les logements indignes et non décents sur le Grand Nancy, en inscrivant cette mission dans les dispositifs opérationnels déployés par le Grand Nancy, en s'appuyant notamment sur la connaissance de la SPL Grand Nancy Habitat,
- Contribuer à l'alimentation de l'observatoire du logement indigne et non décent du PDLHIND tant sur les logements repérés, par exemple dans le cadre des visites de décence FSL, que ceux qui ont fait l'objet d'un traitement,
- Poursuivre le traitement des logements indignes, notamment en copropriétés, en mobilisant les outils opérationnels, notamment dans le cadre de la délégation des aides de l'Anah ; à cet égard et sous réserve des crédits délégués annuellement, poursuivre la majoration de 10% des aides à la rénovation des logements indignes au profit des propriétaires occupants très modestes, par rapport au taux national, ainsi que la revalorisation du plafond de 12 500 € ; de même, poursuivre l'adaptation du plafond pour les logements des propriétaires bailleurs en secteurs spécifiques, dont l'adaptation des logements sur cette thématique de lutte contre l'habitat indigne permet de loger des ménages sous plafonds de ressources dans des logements de qualité ; enfin, dans le même ordre d'idée, poursuivre la majoration de 10% par rapport au taux national, de telles subventions pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement ainsi réhabilité en loyer social.
- Poursuivre les primes métropolitaines, adossées à celles de l'Anah par délégation, de 250 € pour les propriétaires occupants et 1 000€ pour les propriétaires bailleurs sous conditions
- Renforcer le partenariat avec le PDLHIND de Meurthe-et-Moselle, en participant au Comité de pilotage et aux instances techniques.
- Actualiser la Charte de lutte contre l'habitat indigne et non décent,
- Suivre l'expérimentation de mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location sur la commune de Saint-Max et étudier les conditions d'une extension à d'autres communes volontaires,

- Poursuivre le financement de l'Equipe pluridisciplinaire dédiée à la prise en charge de l'incurie dans le logement (EPSIL) dans le cadre du PDLHIND,
- Poursuivre les réflexions, en partenariat avec les communes pour mesurer l'opportunité d'un éventuel transfert des pouvoirs de police des Maires en matière d'habitat au Président de la Métropole.

PARTENARIAT

- **Pilotes** : Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne et non décent (Etat, Caf, Agence Régionale de Santé), Métropole du Grand Nancy, communes
- **Partenaires associés** : SAPL Grand Nancy Habitat, SCHS de Nancy, association de locataires, bailleurs,

Conseil Départemental, UNPI, FNAIM, ADIL, Espoir 54…

ECHEANCIER

Tout au long du PMH

FICHE ACTION 18 : CONTRIBUER A LA CONNAISSANCE DES COPROPRIETES, A LA PREVENTION DE LEUR FRAGILITE ET AU TRAITEMENT DE LEURS DIFFICULTES

CONTEXTE

La Métropole du Grand Nancy compte plus de 5 500 copropriétés regroupant environ 65 000 logements, soit 45% de l'ensemble du parc de logements du Grand Nancy.
Parmi ces copropriétés, plus de 70% sont situées sur la commune de Nancy qui regroupe au total plus de 60% de l'ensemble du parc de logements en copropriété de la Métropole, soit environ 40 000 logements. A Nancy, les logements en copropriété sont majoritaires puisqu'ils représentent 58% du parc total de logements.

D'après l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah, 26% des copropriétés de la Métropole du Grand Nancy, soit près de 1500 au total, sont supposées être déqualifiées, voire en difficulté, et constituent le « parc en copropriété fragile ». Parmi elles, 765 copropriétés, soit 13% du parc total de copropriétés, peuvent être qualifiées de vulnérables et présentent un risque de fragilisation si rien n'est entrepris à court ou moyen terme. Enfin, 719 copropriétés, soit là encore environ 13% du parc de copropriétés de la Métropole, sont considérées comme fragiles et nécessitent une potentielle intervention. Au total, la Métropole du Grand Nancy regroupe 60% du parc de copropriétés fragiles du département.
L'étude pré-opérationnelle à la mise en place du Programme d'intérêt général "Agissez pour votre logement" comporte un volet « copropriétés ». Elle confirme la diversité voire l'hétérogénéité des copropriétés en termes de taille, d'occupation, d'époque de construction.

Les dispositifs opérationnels de type Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat ou Programmes d'intérêt général mis en place depuis les années 1980 dans le Grand Nancy ne permettent pas une approche globale de la copropriété.
Le Grand Nancy a donc choisi de diversifier son offre d'intervention vers les copropriétés, avec la mise en place fin 2012, du dispositif expérimental COPRO-ACTIF.
Celui-ci s'adressait à toute copropriété volontaire souhaitant bénéficier d'une ingénierie de projet gratuite, pour faciliter les démarches menant à la réalisation d'un audit global de qualité et le vote d'un plan pluriannuel de travaux nécessaires à la gestion durable de tout ensemble immobilier.

Le suivi-animation confié à l'opérateur unique de la Métropole, la Société Publique Locale Grand Nancy Habitat, en lien avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat Nancy Grands Territoires, a permis de suivre activement 10 copropriétés, représentant près de 800 logements.
Outre des résultats positifs en termes d'accompagnement au vote, à la réalisation et à la réception des travaux pour plusieurs copropriétés suivies, le dispositif a permis à la collectivité :

- de mieux comprendre et anticiper le processus de prise de décision au sein d'une copropriété ;
- de mieux appréhender la diversité des types de copropriétés (de 12 à 200 logements, chauffage collectif ou individuel, syndics bénévoles ou professionnels, 2 copropriétés issues de la vente H.L.M. bâti des années 1960 à 1980...) ;
- de révéler les principaux blocages à la rénovation
- d'identifier les atouts d'un accompagnement "individualisé".

Sur ces points, l'expérience de ce dispositif expérimental, étant parvenu à échéance courant 2017, a incité la Métropole à poursuivre son intervention sur les copropriétés, en sachant que l'intervention publique curative en copropriété est à la fois techniquement et juridiquement complexe, socialement délicate et financièrement coûteuse pour les copropriétaires comme

pour la collectivité. Dès lors, il faut a minima des actions de prévention pour éviter au final la mise en œuvre de mesures coercitives lourdes, y compris sur le plan budgétaire. La prévention peut souvent suffire à enrayer la spirale de la dégradation. Cette spirale a d'ailleurs touché une copropriété sur la ville de Nancy qui a été déclarée en état de carence. Elle sera traitée dans le cadre du NPRU.

C'est pourquoi un repérage actif est indispensable.

L'Anah a conçu un certain nombre de dispositifs, dont la Métropole, forte de son expérience issue du dispositif expérimental Coproactif, a souhaité se saisir.

Il s'agit en particulier du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés. Mis en place fin 2019, il concerne les copropriétés des quartiers prioritaires de la politique de la Ville. Il consiste dans de l'ingénierie d'accompagnement, confiée à la SAPL Grand Nancy Habitat, pour suivre, détecter au plus vite et traiter les dysfonctionnements de tous ordres dès leur apparition, de sorte de ne pas faire courir à ces copropriétés un risque de déqualification dans de tels quartiers.

La Métropole a également confié à son opérateur le suivi-animation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété en difficulté sur une copropriété de 200 logements de Jarville-La-Malgrange, inscrite au suivi régional du Plan Initiative Copropriétés. Ce dispositif permet un accompagnement des instances de la copropriété (Conseil syndical et syndic) dans le redressement de celle-ci, ainsi que des ménages via la mobilisation du prestataire social AMLI.

Il permet également de solliciter l'aide de différents partenaires, au premier rang desquels l'Anah dont la Métropole est délégataire. L'Anah finance le projet à hauteur de 7,5M€. Une partie des travaux a d'ailleurs pu être prise en compte à 100% du Hors Taxe grâce à l'intervention de Monsieur le Maire de la commune, ayant mis en demeure la copropriété de mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale le vote des travaux d'urgence. Action Logement, dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire, cofinance également le redressement à hauteur de près de1,1 M€. De même que la Région Grand Est, avec son dispositif Climaxion, qui apporte 210.000 € à la copropriété. Enfin, le bailleur social Vivest se propose d'acheter 15 logements à des propriétaires en difficultés.

La Métropole a, enfin, toujours intégré à son Programme d'intérêt général un volet copropriété nourri : il laisse la possibilité, sur fonds propres, d'un suivi des copropriétés qui n'entrent pas, ou pas directement, dans un dispositif spécifique de subventions, et surtout, notre Programme d'intérêt général intègre le dispositif Ma Prime Rénov, que ce soit pour des copropriétés fragiles, à la suite du programme Habiter Mieux Copropriétés, que pour des copropriétés "saines".

CONTENU

- Contribuer à une meilleure connaissance des copropriétés
- Contribuer à un repérage efficace des difficultés
- Favoriser la résorption de la dégradation de certaines copropriétés dans le Grand Nancy en mettant en place des actions adaptées au degré de difficultés rencontrées par les copropriétés
- Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) sur les QPV, consistant à offrir une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier aux difficultés rencontrées de manière précoce dans les copropriétés, afin de résorber le plus en amont possible et à moindre coût pour les copropriétaires et les pouvoirs publics d'éventuels dysfonctionnements naissants.
- Intégrer des objectifs de traitement des copropriétés fragiles dans les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat privé, dont le Programme d'intérêt général Agissez pour votre logement, en lien avec le dispositif national Ma Prime Rénov Copropriété et le nouveau dispositif CEE.
- Définir les modalités de mise en place d'un dispositif de "Veille/Observation des Copropriétés" à l'échelle métropolitaine, en lien avec SCALEN et la SAPL Grand Nancy Habitat.
- Identifier les copropriétés nécessitant la mise en place de dispositifs curatifs, de type Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat – Copropriétés dégradées ou l'intégration de volets copropriétés dans d'éventuelles Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement urbain.
- Sur une copropriété du Plateau de Haye à Nancy, une étude en cours devra préciser si un dispositif opérationnel doit être mis en place pour son redressement.

PARTENARIAT

- Pilote : Métropole du Grand Nancy
- Partenaires associés : Anah, ANRU, SAPL Grand Nancy Habitat, Agence Locale de l'Energie et du Climat Nancy Grands Territoires, syndics de copropriété, Conseils syndicaux, bailleurs sociaux, UNPI, ADIL, SCALEN, Action Logement, organismes HLM, EPFGE,....

ECHEANCIER

Tout au long du PMH

FICHE ACTION 19 : POURSUIVRE LA REHABILITATION DU PARC HLM

CONTEXTE

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, dite « loi Grenelle 1 », publiée en août 2009, a fixé les mesures et les objectifs quantifiés de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) des bâtiments neufs et existants.

Pour ces derniers, la loi avait fixé pour objectif de réduire d'au moins 38% leurs consommations d'énergie d'ici 2020. Pour ce faire, elle prévoyait notamment la rénovation complète d'au moins 400 000 logements par an à compter de 2013, ainsi que la rénovation de l'ensemble des logements sociaux, en commençant par la réhabilitation des 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020 de manière à ramener leur consommation en énergie primaire à 150 kWh/m2/an, et ainsi lutter contre la précarité énergétique.

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, les organismes H.L.M. s'étaient engagés à rénover d'ici 2020 les 800.000 logements les plus énergivores (catégories E, F et G). Il s'agissait de ramener leur consommation à un maximum de 150 kW/m2/an (catégorie C).
Ces rénovations bénéficient de prêts spécifiques (« éco-prêt », « PAM ») de la Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C.), ainsi que d'un dégrèvement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Aussi, depuis 2015, la réglementation liée à l'amiante s'est renforcée pour les opérations de réhabilitation des logements sociaux, engendrant un surcoût des réhabilitations. A ce titre, un prêt spécifique a également été mis en place par la C.D.C. (Prêt anti-amiante).
La Métropole du Grand Nancy apporte également son soutien à la stratégie de réhabilitation portée par les bailleurs sociaux puisque depuis la prise de délégation de compétence en 2005, il garantit les emprunts des bailleurs pour la réalisation de leurs travaux de construction et de réhabilitation.

En dépit des efforts engagés par les bailleurs sociaux, il subsiste une faible partie du patrimoine des bailleurs sociaux considérée comme passoire énergique. Depuis, la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 est venue renforcer l'opposabilité des objectifs, cette fois étendus à tous les logements, en les interdisant à la location à compter de début 2025 s'ils sont classés en G, début 2028 s'ils le sont en F et 2034 si c'est en E.
Sur le Grand Nancy, au 1er janvier 2020, seulement 3 % du parc HLM est classé en « F ou G » (dont 0,3 % en G), contre 16 % dans le parc privé ! Cela démontre le volontarisme des organismes HLM pour maintenir un niveau de patrimoine attractif, avec des charges contenues pour leurs locataires.

Il convient également de souligner qu'une partie du patrimoine classée en « D » correspond à un mode constructif peu performant énergétiquement, mais dont l'alimentation calorique issue du chauffage urbain l'avantage au classement du DPE. Ces logements n'ont malheureusement pas pu bénéficier du plan de relance en 2021.

Si la crise sanitaire de 2020 liée au Covid 19 avait ralenti le rythme de ces réhabilitations, le plan de relance qui a été initié en rapport avec cette situation, associant la Métropole, et l'engagement des travaux dans le cadre du NPRU participeront à un rythme de rénovations énergétiques plus soutenu.

CONTENU

- Encourager la rénovation thermique et l'amélioration du parc existant et de son environnement, tout en préservant une offre de logements adaptés aux revenus les plus modestes.
- Intégrer les aménagements permettant d'améliorer l'accessibilité des immeubles et logements dans les programmes de rénovation.
- Adapter des logements dans un environnement favorable (adaptation du parc au vieillissement et aux handicaps).
- Viser le maintien, voire la diminution du niveau du coût du logement (loyer + charges) après l'intervention.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Maintenir l'accompagnement financier des bailleurs pour la garantie de leurs emprunts destinés à l'amélioration de la qualité et des performances énergétiques de leur parc.
- Promouvoir le dispositif métropolitain de valorisation des certificats d'économie d'énergie.
- Assurer un suivi du rythme des rénovations énergétiques des logements HLM
- Intervenir en appui des bailleurs sociaux dans le cadre d'aides exceptionnelles qui pourraient être mises à disposition par l'Etat (notamment dans le cadre du plan de relance).

PARTENARIAT

- Pilote : Bailleurs sociaux, Métropole du Grand Nancy, État et Caisse des Dépôts et Consignations
- Partenaires associés : autres collectivités pouvant participer au financement : Conseil Départemental, Conseil Régional, ADEME, filière BTP, Europe (FEDER), Action Logement, ...

MOYENS FINANCIERS

Pour accompagner cette démarche, le Grand Nancy garantit les emprunts des bailleurs pour soutenir leurs projets de réhabilitation durable.

ECHEANCIER

Tout au long du PMH.

FICHE ACTION 20 : DANS LE NEUF, PRODUIRE DES LOGEMENTS ECONOMES EN ENERGIE, BAS CARBONES, RESILIENTS ET INNOVANTS

CONTEXTE

Le secteur du bâtiment neuf est engagé depuis près de 50 ans dans une transition énergétique. Depuis 1974, les caractéristiques thermiques des bâtiments neufs sont en effet encadrées par des réglementations thermiques (RT). Depuis le 1er janvier 2022, une nouvelle réglementation dite environnementale est entrée en vigueur : la RE 2020. Cette dernière est issue du Grenelle de l'Environnement. Avant 2007, il était en effet prévu de réduire de 15 % la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs tous les 5 ans. Mais, le Grenelle a modifié cette trajectoire, en fixant le niveau BBC pour la RT 2012 et la généralisation des bâtiments à énergie positive (BÉPOS) pour la RE 2020.

Ce passage d'une réglementation thermique (RT) à une réglementation environnementale (RE) marque donc une évolution profonde de la manière de construire un bâtiment, avec notamment la prise en compte de son empreinte carbone sur l'ensemble de son cycle de vie, depuis l'extraction des matières premières à la déconstruction.

La RE 2020 vise en effet quatre principaux objectifs :

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs initiée par les précédentes RT, grâce au recours au bio climatisme et la production d'énergie renouvelable,
- Construire des logements adaptés aux conditions climatiques futures, en intégrant des solutions passives de rafraîchissement permettant d'éviter ou retarder l'installation de climatisation,
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs, en réduisant significativement les émissions de gaz à effet de serre tout au long de leur cycle de vie, via notamment le recours à des matériaux stockant du carbone (biosourcés ou recyclés).
- Assurer une bonne qualité de l'air intérieur et une bonne ventilation (l'un des principaux défauts observés à la livraison des bâtiments neufs actuels).

En parallèle, un nouveau label sera mis en place pour les acteurs souhaitant aller au-delà de la RE 2020 et préparer la réglementation des bâtiments d'après-demain. Ce label prendra en compte, à l'échelle du bâti voire au-delà (ilot, quartier), des thématiques plus larges comme la biodiversité, l'économie circulaire, l'eau, la santé, la performance énergétique réelle, l'acoustique… Il concernera tous les bâtiments (neufs et rénovés), afin de permettre de mieux appréhender l'empreinte carbone et environnementale d'un bâtiment et instruire le choix entre construire et rénover.

Au-delà, il s'agit également d'explorer les possibles innovations d'usage des bâtiments pour mieux s'adapter aux nouveaux besoins des Grands Nancéiens, qui ont notamment émergé lors des confinements successifs liés à la COVID-19 : télétravail, luminosité, espace extérieur, familles recomposées, vieillissement, rangements, etc. Logements réversibles, modulaires, mobiles… Il y a là un terrain d'expérimentations pour Nancy, ville de Jean Prouvé qui a proposé des projets d'architecture éphémère de maison individuelle ou d'équipements publics démontables dès les années 1950.

Le Rapport Leclercq Girometti a été rendu en septembre 2020. Il constitue un référentiel destiné à améliorer la qualité d'usage des logements pour répondre aux nouveaux besoins des

occupants et retrouver le désir d'habiter en ville. S'il préconise la production de logements plus grands (restant accessibles financièrement), il propose aussi de retenir cinq autres objectifs afin d'aboutir "en premier lieu [à] une amélioration de la qualité du logement collectif neuf. Le collectif subit en effet plus de critiques et génère plus d'insatisfaction que l'individuel". Ces objectifs sont les suivants :

- La mutabilité : Cet objectif fait de la modularité un critère clé (plus aisé à mettre en œuvre quand le logement est plus grand), dans la mesure où elle permet une plus grande souplesse d'agencement intérieur.
- La luminosité : privilégier les doubles orientations, la hauteur sous plafond, vigilance sur la surface vitrée...
- La sensation d'espace : cette notion vise le volume du logement, c'est-à-dire le croisement entre la surface et la hauteur sous plafond.
- La "réponse pratique à des fonctions de base", comme ranger, faire sécher du linge, trier les déchets... Cette notion combine la surface et l'agencement intérieur.
- Le rapport à l'espace extérieur : celui-ci concerne les balcons, terrasses, loggias, jardins... Le rapport précise qu'"il est possible de l'envisager en partie via des espaces mutualisés (toit-terrasse, grande terrasse ou jardin accessible à un ensemble d'habitants...) ... Dans certaines configurations, ce rapport à l'espace extérieur peut aussi englober les vues depuis le logement.

Ces critères pourraient à brève échéance conditionner certains dispositifs nationaux (défiscalisation de l'investissement locatif) et pourraient servir utilement de cadre de discussion à l'échelle locale.

CONTENU

- Mettre en cohérence ces objectifs avec le futur PCAET de la métropole
- Produire des logements avec moins d'impacts sur l'environnement et dans un souci de cohésion sociale : sobriété foncière et énergétique, réduction des coûts des charges...

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Préparer la prochaine réglementation en expérimentant le label qui sera mis en place dans le cadre de la RE 2020 (par le Plan Bâtiment Durable).
- Encourager des innovations en matière de qualité d'usage, permettant de produire des logements plus adaptés aux nouveaux modes de vie et aux conséquences du changement climatique.
- Réfléchir à la prise en en compte des conclusions du rapport Leclerq-Girometti sur le Grand Nancy, en veillant aux prix de sorties, qui doivent rester en adéquation avec les capacités financières des habitants.
- Informer le grand public sur les bonnes pratiques, via la maison de l'habitat et du développement durable
- Suivre l'impact de la RE 2020 sur les coûts de construction et la charge globale pour l'occupant et le propriétaire
- développer une plateforme de recyclage et réemploi des produits du bâtiment en lien avec les professionnels.
- promouvoir et développer le club CLIMABAT des acteurs de la construction.

PARTENARIAT

Pilote : Métropole du Grand Nancy

Partenaires associés : Communes, Organismes HLM, FPI, Action logement, Etat, Communes, club CLIMABAT, FBTP54…

ÉCHEANCIER

Tout au long du PMH

FICHE ACTION 21 : VEILLER AU DEVENIR DES SECTEURS PAVILLONNAIRES

CONTEXTE

Présents sur les 20 communes, les secteurs pavillonnaires représentent environ 11 % du parc total de logements. Mais pour 6 communes, ces zones représentent environ la moitié des habitations, d'où l'intérêt de les étudier dans les P.L.H. successifs.

Dans le cadre du 5ème P.L.H. et du 6ème P.L.H.d., la Métropole du Grand Nancy a lancé, dès 2010-2011, deux études successives pour approfondir la connaissance du fonctionnement des secteurs pavillonnaires datant des années 1950 à 1980. Courant 2010, la 1ère étude est engagée sur la consommation énergétique et l'autonomie des personnes âgées dans ce mode d'habitat. Réalisée par la Société Publique Locale « Grand Nancy Habitat », la 2de étude a été lancée à l'automne 2011, sur les 20 communes de l'agglomération.

Les caractéristiques des zones pavillonnaires du Grand Nancy sont celles que l'on retrouve au niveau national, à savoir, des zones consommatrices de foncier avec des logements énergivores, dans lesquels la précarisation des propriétaires peut être constatée.

Ces quartiers se situent bien souvent à l'écart des réseaux de transport en commun ou en bout de ligne.

Ce type de logement individuel reste le plus abordable pour les ménages modestes ou les jeunes accédants à la propriété et joue donc un rôle important dans les parcours résidentiels sur l'agglomération.

Certains de ces pavillons nécessitent des travaux de rénovation énergétique, dans la mesure où ils ont été construits à une période où la question de la performance énergétique n'existait pas ou peu.

La moyenne d'âge des propriétaires dans ces zones s'élevant à 67 ans, des travaux d'adaptation au vieillissement peuvent utilement être envisagés.

Ainsi, les enjeux spécifiques de ces zones d'habitation se situent dans la mise en place de dynamiques permettant d'influer positivement sur les aspects sociaux, environnementaux, démographiques et économiques. La mise en adéquation de l'offre et de la demande est indispensable, tout autant que de permettre aux propriétaires d'aller plus loin dans leurs démarches de travaux et répondre aux besoins des habitants.

Afin de répondre à de tels objectifs, une réflexion pré-opérationnelle expérimentale sur un des quartiers étudiés a pu être lancée. Le quartier de l'Orée du Bois à Fléville-devant-Nancy présentait les caractéristiques nécessaires pour mener à bien cette expérimentation. Une prestation d'étude a été confiée à la SAPL Grand Nancy Habitat, visant à établir des pistes menant à un projet d'éco-réhabilitation de ce quartier pavillonnaire.

Cette étude, restituée courant 2017, propose des pistes ayant pour vocation de modéliser l'expérience, afin de la reproduire sur d'autres secteurs pavillonnaires de la Métropole. L'expérience menée a permis aux propriétaires de pavillons de constituer une association. Leur but étant de mener des réflexions communes de rénovation et réaliser des économies de projet en groupant les chantiers. L'accompagnement de la SAPL GNH s'est terminé après la création de l'association. Un projet de rénovation commun et les travaux ont abouti sur Villers-lès-Nancy. Une nouvelle acuité pourra être conférée à de tels projets fédérateurs, à la faveur de divers éléments contextuels, notamment socio-économiques (hausse des tarifs de l'énergie) et environnementaux. Ainsi une société a été créée pour la mise en place partagée de panneaux photovoltaïques sur une trentaine de pavillons à Clairlieu, démarrage des travaux est prévu au premier semestre 2022.

Ainsi, l'intervention de la Métropole dans la proposition d'une méthodologie de projet permettant la valorisation des potentiels d'évolution du tissu pavillonnaire, dans le cadre d'une densification douce, reste d'actualité. Cette expérience montre qu'un accompagnement plus poussé et plus avancé dans la démarche reste nécessaire pour rassembler les propriétaires.

La densification douce des parcelles par l'intermédiaire de la démarche BIMBY (« Build in my backyard » pour « Construis dans mon jardin ») contribue à réduire l'étalement urbain. Elle présente des avantages économiques pour le propriétaire vendeur et pour la commune. En effet, la diminution de la taille du jardin présente plusieurs avantages : les personnes vieillissantes auront moins de surfaces à entretenir et la cession d'une partie de terrain est source de revenus.

En densifiant des secteurs déjà bâtis la commune contribue à mettre en œuvre le ZAN. Aussi, la densification, tout en réduisant l'étalement urbain entraine des bénéfices financiers pour la collectivité car il y aura moins de maintenance ou de création de réseaux (voirie, eau, assainissement), et moins de tournées de ramassage des ordures ménagères.

CONTENU

- Favoriser une dynamique de réhabilitation thermique des pavillons, notamment en direction des personnes modestes
- Développer des leviers au financement de la rénovation
- Prendre en compte les problématiques liées au vieillissement de la population
- Suivre et accompagner les initiatives de rénovation globale des secteurs pavillonnaires

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Etudier la possibilité de mettre en place un dispositif opérationnel
- Approfondir la question du modèle économique de la réhabilitation pavillonnaire, notamment à travers la création d'outils pour des conseils ciblés, la mise en place de dispositifs d'appui à la mutualisation des travaux et le développement d'outils d'incitation à une démarche de rénovation globale lors de l'achat
- S'appuyer sur la méthodologie développée par la SAPL Grand Nancy Habitat "mise en place des conditions favorables à la massification des rénovations thermiques de pavillons sur des quartiers tests"
- Prendre en compte les aspects urbains (dessertes, commerces de proximité, densification) et fonciers dans le cadre de projets d'aménagement global

- Intensifier le repérage des ménages en situation de précarité énergétique
- Communiquer et sensibiliser, notamment via la Maison de l'habitat et du développement durable
- Permettre aux propriétaires âgés de faire évoluer leur cadre de vie sans changer de quartier et leur apporter une nouvelle source de revenus (division de la parcelle pour réaliser une maison adaptée de plain-pied ; vente d'une partie de la parcelle pour financer la rénovation de la maison,...)
- Favoriser l'économie résidentielle par le soutien des personnes âgées à domicile (assistante de vie, portage de repas...)
- Permettre l'arrivée d'une population plus jeune et favoriser les parcours résidentiels ; en lien avec une logique globale de désenclavement, dessertes de proximité, réflexions sur les aménités

PARTENARIAT

- **Pilote** : Métropole du Grand Nancy
- **Partenaires associés** : SAPL Grand Nancy Habitat, Anah, Agence Locale de l'Energie et du Climat Nancy Grands Territoires, UNPI, ADALI, SCALEN, Action Logement

ECHEANCIER

Tout au long du PLH

FICHE ACTION 22 : PRENDRE EN COMPTE LA SANTE DANS L'HABITAT

CONTEXTE

Le logement peut nuire à la santé de son habitant. Que ce soit notamment par le biais d'émanations toxiques polluant l'air intérieur, de la présence de plomb, d'humidité, d'amiante ou de la présence de radon dans le sol. La sécurité et la qualité du logement constitue d'ailleurs une attente croissante de la société. La santé des Hommes est en effet largement tributaire de la qualité de l'environnement dans lequel ils évoluent, comme le révèlent progressivement les études concernant l'impact sur la santé de la qualité de l'air, de l'eau, des sols, etc.

Rappelons que chaque personne passe entre 80 % et 90% de son temps dans son logement ou dans des bâtiments non résidentiels (écoles, lieux de travail, etc.). Chacun est de ce fait exposé tout au long de sa vie à des risques sanitaires plus ou moins intenses.

Aussi, la prévention de risques sanitaires au sein des bâtiments constitue une priorité pour le Grand Nancy dans la mesure de ses marges de manœuvre, et conformément au thème 7 de la Charte d'Aalborg (action locale pour la santé) dont le Grand Nancy est signataire.

Par ailleurs, la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement pose l'obligation d'élaborer des cartes du bruit qui doivent être tenues à disposition du public.

Ces cartes sont en cours de renouvellement par le Grand Nancy. Elles seront suivies du renouvellement du plan de prévention du bruit dans l'environnement.

Plus récemment en 2018, la loi Elan a intégré la qualité de l'air intérieur parmi les aspects à prendre en compte pour construire des bâtiments performants en consommation d'énergie, empreinte environnementale et santé. Ce qui a donné lieu à la modification de l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation. Cependant, aucun décret ou arrêté n'a explicité à ce jour cette notion qui demeure sans aucune portée pratique pour le moment.

Cependant, le dispositif a été déployé sur cette question. Il s'agit d'un dispositif d'accompagnement des autorités publiques locales sanitaires, environnementales et sociales pour la gestion des plaintes et situations imprévues de pollution de l'air à l'intérieur des logements. Porté par ATMO Grand Est, il s'appuie sur un large partenariat pour accompagner notamment les particuliers en s'appuyant sur des Conseillers en environnement intérieur qui peuvent faire des visites à domicile.

Naturellement, cette fiche action est à articuler avec la fiche 19 « contribuer à lutter contre le logement indigne et non décent » qui vise en premier lieu à protéger la santé de l'occupant d'un logement insalubre.

CONTENU

- Prévenir et intégrer les risques liés aux expositions dans l'habitat, notamment au regard de la qualité de l'air intérieur, du bruit, de l'eau, des toxiques, du plomb, des risques technologiques, etc. pour un mieux-être des habitants,
- Mieux informer le public et sensibiliser les populations fragiles.
- Lutter contre l'habitat indigne, générateurs de problématiques santé (saturnisme...).
- Contribuer aux groupes de travail initiés dans le cadre du Conseil Local en Santé Mentale et du contrat local de santé

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Informer le grand public par la mise en place d'une campagne de sensibilisation et la mise à disposition de brochures spécialisées au sein de la Maison de l'habitat durable de la Métropole du Grand Nancy et des ateliers dédiés.
- Faire connaitre le dispositif IntAir'Agir
- Accompagner la mise en œuvre du plan de prévention du bruit dans l'environnement, en s'appuyant sur les instances partenariales existantes
- Faire connaître et développer la charte logement et santé mentale, qui établit les modalités de partenariat avec les acteurs en vue d'harmoniser les pratiques d'accompagnement sur l'agglomération.
- Sensibiliser le grand public à la problématique des punaises de lit

PARTENARIAT

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy, État, Communes, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (DDT, ARS, Caf)
- Partenaires associés : ATMO Grand Est, CHU, Association concernées (IREPS, Allergolor, Airlor...), Agence Régionale de Santé...

ECHEANCIER

Tout au long du PLH

FICHE ACTION 23 : DEVELOPPER DES ACTIONS DE SENSIBILISATION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES POUR UN BON USAGE DES LOGEMENTS ET DES TECHNOLOGIES

CONTEXTE

Il est important de relever que même dans un logement labellisé en BBC (bâtiment basse consommation), 30% de l'économie de l'énergie dépend du mode de vie des habitants dans le logement !

Ce résultat rappelle qu'au-delà des techniques mobilisées, les usages et les « petits arrangements de la vie quotidienne » conditionnent fortement la consommation énergétique réelle des logements. Une démarche de maîtrise de la consommation d'énergie ne suffit pas à elle seule, mais nécessite également, dès la phase de conception, une prise en compte des modes de vie des résidents et un accompagnement des habitants lors de la remise des clés. En ce sens, la livraison d'un bâtiment « responsable » ne saurait se concevoir sans la fourniture d'un mode d'emploi, voire sans l'organisation d'un suivi de maintenance.

Il convient également de souligner qu'en 2013, une charte d'engagement régional pour la qualité de service a été signée par l'ensemble des organismes H.L.M. présents sur la Lorraine. 7 engagements ont été définis et acceptés par les organismes H.L.M. notamment en matière d'accueil des nouveaux habitants, de qualité de service et de parcours résidentiels.

CONTENU

- Renforcer la culture du développement durable et sensibiliser / éduquer les habitants aux problématiques de sobriété énergétique et de maîtrise des nouvelles technologies.
- Conseiller, guider et soutenir les habitants du Grand Nancy emménageant dans des « éco-quartiers »
- Aider et soutenir les propriétaires ou locataires du parc existant.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Sensibiliser et informer le grand public et les entreprises locales, via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable du Grand Nancy, sur les bonnes pratiques et les éco-gestes à travers différents outils de communication : campagnes d'affichage, brochures types fiches pédagogiques (ex : alléger sa facture d'eau, bien isoler sa maison, consommer autrement, co-voiturer, les gestes pour économiser de l'énergie à la maison…), site internet dédié, éco-calculettes, évènements dédiés à l'énergie, création d'un logement-témoin pour montrer concrètement au public et aux scolaires les possibilités d'action…
- Informer sur les différents signes de qualité qui existent et qui certifient la qualité des compétences des professionnels (ex : label éco-artisan).
- Accompagner la réhabilitation en s'appuyant sur le Maison de l'Habitat et du Développement Durable du Grand Nancy via ses partenaires

Dans les nouveaux quartiers d'habitat :

- Remettre systématique aux nouveaux habitants un guide d'accueil, mettre en place un comité d'accueil et un évènement lors de la livraison du quartier à l'initiative des communes.

PARTENARIAT

- Pilote : Métropole du Grand Nancy – Maison de l'Habitat et du Développement Durable Faut-il le préciser ?.
- Partenaires associés : Agence Locale de l'Énergie et du Climat, Bailleurs HLM, Arelor, Réciprocité, SAPL Grand Nancy Habitat ...

ECHEANCIER

Tout au long du PLH

ORIENTATION 3 :
CONTRIBUER A LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT DANS UNE LOGIQUE DE MIXITE SOCIALE

Compétence de droit des Communautés urbaines puis des Métropoles, l'équilibre social de l'habitat a vu son contenu s'enrichir au cours des dernières décennies.

En 1982, la loi Quilliot a proclamé pour la première fois que « le droit à l'habitat est un droit fondamental ». Il a été consacré quelques années plus tard par la loi Besson de 1990 qui dispose que "Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation".
De surcroît, le Conseil Constitutionnel a, dans sa décision du 19 janvier 1995 affirmé qu'il ressort des éléments du Préambule de la Constitution que « le droit au logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle ».

La décentralisation et la montée en puissance de la coopération intercommunale ont renforcé les compétences des EPCI et les outils qu'ils peuvent mobiliser pour contribuer à la mise en œuvre du droit au logement.
Cette mise en œuvre du droit au logement doit aujourd'hui être conciliée avec l'objectif de mixité sociale. Rendu opérationnel en 2000 avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, il a été réaffirmé et précisé par la loi Egalité et Citoyenneté de 2017 qui a complété l'article L. 441 du Code de la Construction et de l'habitation. Ainsi, l'objectif de mixité sociale doit s'entendre comme « permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la ville ».

La Métropole du Grand Nancy contribue, de par ses compétences, activement à la mise en œuvre du droit au Logement dans une logique de mixité sociale.
Le premier outil est constitué par la programmation du logement, via les PLH, et les moyens spécifiques pour accompagner la production de logements sociaux, notamment HLM. A ce titre, la délégation de compétences des aides à la pierre, exercée par la Métropole du Grand Nancy depuis 2005 participe efficacement à l'objectif, en produisant suffisamment de logements, pour répondre aux besoins du territoire, dans une logique de rééquilibrage territorial et de mixité sociale.
En complémentarité, le Projet de Rénovation Urbaine (2007-2014) puis le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (en cours depuis 2017) permettent d'accélérer cette dynamique.

Depuis 2005, la Métropole du Grand Nancy développe une politique de répartition de la production de l'offre dans l'agglomération. Elle s'appuie sur un principe de solidarité intercommunale puisque les 20 communes participent à la dynamique de développement et de rééquilibrage du parc locatif social et donc de mixité sociale.

L'intégration de façon systématique de PLAI depuis 2007 dans les programmes HLM neufs (10 % puis 30 %) permet de développer une offre HLM en adéquation avec le profil des demandeurs de logement social. La reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPRU doit comprendre 60 % de PLAi, ce qui amplifiera la dynamique.

Le développement des « PLAI bas niveau de quittance » est un objectif du nouveau Programme Métropolitain de l'Habitat. Initiée en 2013 sous forme d'appels à projets, la production de logements dits « PLAI adaptés », logements très sociaux destinés aux ménages

les plus vulnérables, fait l'objet depuis 2017 d'un programme déployé au plus près des besoins des territoires et financé par une enveloppe dédiée du fonds national des aides à la pierre (FNAP). Ce développement s'inscrit pleinement dans la logique du Logement d'Abord, à laquelle la Métropole. De même le développement de l'intermédiation locative dans le parc privé contribuera pleinement au droit au Logement.

Depuis, les lois Lamy et A.L.U.R. de 2014, LEC DE 2017 et Elan de 2018 ont réformé profondément les compétences des E.P.C.I., en leur attribuant des compétences obligatoires nouvelles dans l'objectif :

- d'assurer les équilibres résidentiels entre les territoires
- et de garantir la lisibilité des systèmes d'attributions de logements sociaux.

C'est ainsi que la Métropole désormais identifiée comme chef de file des politiques d'attributions a partagé auprès de l'ensemble des partenaires, en s'appuyant sur l'expertise et les observatoires de l'agence SCALEN, un diagnostic de l'occupation du parc social. Ce préalable était nécessaire à la définition d'orientations et d'objectifs concertés qui ont été déclinés dans le Document d'Orientations Stratégiques et dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

En 2020, l'analyse des demandes et attributions de logement social fait apparaitre que :

· les demandes d'attributions de logements sociaux s'élèvent à 7250 dont 50,5 % sont des demandes de mutations internes au parc social.
· 48% des demandeurs sont des personnes seules.
· Sur l'ensemble des demandes, 7 demandeurs sur 10 ont des revenus inférieurs au plafond PLAI.
· 48,2 % des demandes se portent sur un logement de typologie T1 T2
· 45,9% concernent le T3 T4.
· 2 677 logements ont été attribués
· 43 % des attributions concernent des personnes seules
· 40 % concernent des mutations internes au parc social.

Avec une moyenne de 2,2 demandes pour une attribution (hors mutation), l'accès au parc social semble relativement fluide sur la Métropole. Néanmoins, on constate une tension de 3,5 sur les petites typologies T1 et T2. Cette offre est à renforcer en lien avec l'orientation 1.
De surcroît, la mise en œuvre du NPRU, avec les démolitions et réhabilitations lourdes en cours ou à venir, va impacter un nombre élevé de ménages occupants (plus de 1.800) qui seront relogés en quasi-totalité dans le parc HLM.
Une vigilance accrue sera portée :
- sur la fluidité des parcours résidentiels de ces ménages, dans le cadre d'un suivi spécifique
- et à l'impact de ces relogements sur le processus d'attribution.

Ces nouvelles compétences ont été renforcées, pour le Grand Nancy, par la prise de compétence, au 1er janvier 2019 du Fonds de Solidarité pour le Logement. Il n'est pas que le simple outil financier pour la mise en œuvre du PDALHPD, puisqu'il organise également une offre de services adaptée aux difficultés des ménages et leur suivi par des associations compétentes : mesures d'accompagnement social, gestion locative adaptée.
Cette prise de compétence a permis d'approfondir la politique locale de l'habitat et de compléter le volet « urbain » par un volet « humain ».

Cette orientation s'articule pleinement avec les actions initiées dans le cadre de l'orientation n°1 et en particulier :

- produire une offre de logements diversifiée
- soutenir l'accession sociale à la propriété
- territorialiser la production de logements

- Mettre en œuvre le NPNRU

Ces actions sont déployées dans un contexte où la part des ménages du Grand Nancy vivant sous le seuil de pauvreté a augmenté (18,8% en 2018 contre 16,9% en 2013), renforçant la nécessité de solidarité Métropolitaine.

Les actions mises en œuvre par la Métropole pour contribuer au droit au logement

Action 23 : Assurer une gestion partagée de la demande de logement social et assurer le droit à l'information du demandeur

Action 24 : Définir et mettre en œuvre une politique intercommunale des attributions

Action 25 : Faire du Fonds de Solidarité Logement un outil de la politique locale de l'habitat

Action 26 : Favoriser l'accès des ménages les plus fragiles à un logement adapté

Action 27 : Améliorer la connaissance des besoins des publics en difficultés et renforcer la coordination des structures pour favoriser l'accès au logement au logement accompagné ou autonome

Action 28 : Mettre en œuvre le plan d'actions territoriales et partenariale pour le Logement d'Abord

Action 29 : Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

FICHE ACTION 24 : ASSURER UNE GESTION PARTAGEE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET ASSURER LE DROIT A L'INFORMATION DU DEMANDEUR

CONTEXTE

Dans le prolongement de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a mis en place le Système National d'Enregistrement, la loi A.L.U.R. du 24 mars 2014 a approfondi la réforme de la gestion de la demande de logement social en créant un droit à l'information et en réformant le régime des attributions à l'échelle des intercommunalités.

Les lois ALUR, Egalité Citoyenneté (LEC) et la loi sur l'évolution du logement et l'Aménagement du Numérique (ELAN) posent de nouvelles obligations sur le processus d'accès au logement social, à travers un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD)

Le PPGD définit des orientations et permet la mise en place :

- d'un dispositif partagé de gestion de la demande, entre les bailleurs sociaux, les réservataires et l'E.P.C.I., qui s'appuie sur le dossier unique et la dématérialisation des pièces,
- d'un dispositif d'information du demandeur, visant notamment à définir à un niveau commun de délivrance d'information,
- de la cotation de la demande avec pour échéance fin décembre 2023.

Ces dispositifs vont contribuer à une meilleure information du demandeur de logement social et lui permettre d'ajuster au mieux sa demande à la réalité du marché.

La demande H.L.M. est en augmentation sur le territoire du Grand Nancy (+2 % entre 2016 et 2020), avec 7 250 demandeurs de logement social en 2020. A noter qu'en 2020, 50,55% de la demande est portée par des demandes de mutation au sein du parc H.L.M. A prendre en compte également, l'augmentation de la demande des ménages d'une personne seules qui représente 48 % des demandes.

L'enjeu de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion est in fine, d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logement social et d'assurer la lisibilité du processus d'attribution par le demandeur.

CONTENU

- Simplifier les démarches du demandeur de logement social
- Assurer la lisibilité et l'efficacité du processus d'attribution
- Garantir un droit à l'information du public et des demandeurs de logement H.L.M.
- Identifier les situations qui nécessitent un traitement spécifique

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Finaliser l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur
- Mettre en œuvre un dispositif partagé de gestion de la demande

- Mettre en œuvre un dispositif d'information du demandeur.
- Construire un cadre partagé de cotation de la demande notamment en élaborant avec les partenaires un choix de critères et de pondération de la demande en lien avec les orientations adoptées par la CIL et compatible avec le Système National d'Enregistrement
- Elaborer des outils de diffusion de l'information sur l'état de l'offre de la demande, à destination des demandeurs de logement HLM et à l'échelle de chacune des 20 communes. L'association régionale des Bailleurs (ARELOR) pourra fournir à la Métropole, sous réserve d'une convention préalable, des fichiers comprenant l'information devant être mise à disposition du public (les modalités d'accès au parc social, répartition par typologie, performance énergétique des logements, critères de priorité au sein du parc social ...)
- Mettre en place un observatoire de la demande de logement social
- Mieux connaître les parcours résidentiels des ménages, en particulier au sein du parc H.L.M.
- Réfléchir au rôle de la Maison de l'habitat et du développement durable dans le service d'accueil et d'information du demandeur.

PARTENARIAT

- Pilote : Métropole du Grand Nancy
- Partenaires associés : Etat, Bailleurs H.L.M., Union et Solidarité, Arelor, communes, Action Logement, tout réservataire, Conseil départemental, représentants des locataires, représentants d'associations de défense des personnes en situation d'exclusion, SCALEN

MOYENS FINANCIERS

CRITERES D'EVALUATION

ECHEANCIER

Le Plan partenarial de gestion de la Demande doit être mis en place avec la cotation de la demande pour décembre 2023 et animé tout au long du PMH

FICHE ACTION 25 : DEFINIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DES ATTRIBUTIONS

CONTEXTE

Les attributions des logements locatifs sociaux répondent à deux objectifs :

- participer à la mise en œuvre du droit au logement, et
- favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

A l'image des tendances constatées à l'échelle du territoire national, les quartiers d'habitat social de la Métropole du Grand Nancy représentent une part importante de l'offre H.L.M. à bas niveau de loyer du territoire qui fait l'objet d'un rééquilibrage territorial en s'appuyant sur la délégation de compétence ~~de compétence~~ des aides à la pierre et des projets de renouvellement urbain (PRU puis NPRU)

Dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle politique de la ville, les attributions des logements H.L.M. ont été identifiées comme un outil essentiel de mixité sociale.

Cependant, le rééquilibrage souhaité ne pourra être pleinement initié que si l'ensemble des leviers sont mobilisés :

- poursuivre la politique de rénovation du patrimoine H.L.M. pour maintenir l'attractivité de l'ensemble du parc, en s'appuyant notamment sur le N.P.N.R.U.
- permettre le développement d'une offre H.L.M. accessible financièrement aux plus bas revenus en dehors des quartiers prioritaires. Cela peut être mis en œuvre tant sur le parc neuf, que sur le parc ancien. En effet, la loi permet désormais aux organismes HLM d'engager une nouvelle politique des loyers en déconnectant le loyer du logement de son financement initial. Ces réflexions pourront être menées par les organismes HLM dans le cadre de la nouvelle génération de conventions d'utilité sociale (elles sont désormais signées).

La loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, pose un cadre minimal à ces stratégies d'attribution. Ainsi, sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou ayant compétence en matière de l'habitat et qui ont au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Pour 2021 le plafond de ressources pour les demandeurs de la Métropole est de 7 325 € par unité de consommation,
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

La mise en œuvre de la politique d'attribution intercommunale a nécessité la mise en place d'une nouvelle gouvernance et la participation de la Métropole aux Commissions d'Attributions des logements. La Conférence intercommunale du Logement a été mise en place en décembre 2017.

A l'échelle de l'agglomération, La CIL a adopté des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu. Ces orientations, sont inscrites dans le document cadre qu'est le Document d'Orientations Stratégiques (DOS) approuvé le 3 avril 2019 et qui précisent :

- les objectifs de mixité sociale à prendre en compte pour toutes les attributions de logements et les mutations, en tenant compte des QPV.

- les modalités de relogement des personnes dites « public prioritaire » tel que défini dans l'article L441-1 du CCH ou relevant du D.A.L.O., ou devant bénéficier d'un relogement dans le cadre du NPNRU.
- le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus fixé par la loi à 25%.

La Convention intercommunale d'attribution a quant à elle été adoptée le 29 novembre 2019. Elle décliné de manière opérationnelle les orientations du DOS.

CONTENU

- Partager une vision de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération, le cadre d'une gouvernance renouvelée

- Concilier objectifs de mixité sociale, droit au logement et principe de non-discrimination

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Réunir et co-piloter, avec l'Etat, la Conférence intercommunale du logement (CIL) une à 2 fois / an partager les bilans de la mise en œuvre du DIS et de la CIA
- Suivre la Convention intercommunale d'attribution (définies en cohérence avec les objectifs du contrat de ville) :
  - Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution à des ménages à bas revenus hors QPV ;
  - Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements aux personnes reconnues au titre du DALO et aux personnes prioritaires, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social ;
  - Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;
  - Pour les autres signataires et notamment les communes, des engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents engagements énumérés ci-dessus ;
  - Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
  - Les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

- Relancer l'observatoire de l'occupation du parc locatif social et mettre en place un observatoire de la demande de logement social, en lien avec l'agence SCALEN
- Poursuivre la gouvernance spécifique : Conférence Intercommunale du Logement (CIL), le Comité Technique Transverse, les groupes de travail thématiques, le Comité de Suivi des Relogements (instance liée au NPNRU)
- Mettre en œuvre la gestion en flux des logements locatifs sociaux d'ici fin novembre 2023 : en veillant à la transmission par les bailleurs sociaux d'un état des lieux aux réservataires, en indiquant la définition des logements concernés par la gestion en flux et la part de logement à flécher vers le réservataire, définir la nature des engagements et du cadre contractuel global et définir le mode de suivi et d'actualisation
- Poursuivre la participation de la Métropole aux CALEOL des bailleurs HLM

PARTENARIAT

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy et Etat
- Partenaires associés : Bailleurs H.L.M., Union et Solidarité, Arelor, communes, Action Logement, tout réservataire, Conseil départemental, représentants des locataires représentants d'associations de défense des personnes en situation d'exclusion....

ECHEANCIER

Tout au long du PMH et d'ici novembre 2023 pour la gestion en flux

FICHE ACTION 26 : FAIRE DU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT UN OUTIL DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

CONTEXTE

Le Grand Nancy a accédé, au 1er juillet 2016 au statut de Métropole. Cette évolution a nécessité un transfert ou une délégation de certaines compétences du Département.

D'un commun accord, il a été convenu, entre le Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle et la Métropole du Grand Nancy, de déléguer à celle-ci pour une période de deux ans, l'attribution des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement sur son territoire, avant un transfert complet au 1er janvier 2019.

Jusqu'alors, la politique de l'habitat du Grand Nancy investissait trois champs principaux :

- la production de logements
- l'amélioration de l'offre de logements
- l'animation d'un réseau partenarial.

Le nouveau volet qui étoffe la politique locale de l'habitat du Grand Nancy à la faveur de son passage en Métropole est essentiel puisqu'il s'agit de la solidarité.

Ainsi, l'article 1er de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, modifié par l'article 65 de la loi n° 20046809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locale indique que :

« Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie ».

Afin de garantir le droit au logement consacré par la loi, il a été créé dans chaque département un fonds solidarité pour le logement (FSL), qui est un des outils financiers du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le dispositif FSL, dans les conditions définies dans son règlement intérieur, a pour objectif d'aider les ménages en difficultés à accéder et à se maintenir dans un logement décent, ainsi que de favoriser le maintien des fournitures d'énergie, ceci se faisant dans le respect de la vie privée des personnes concernées :

- En attribuant des aides financières destinées à couvrir les charges afférentes à l'entrée dans le logement ou à son occupation : aides à l'installation dans le logement, aides au maintien dans le logement (garantie de loyer, impayés de loyer, entretien du logement) et aides au maintien des fournitures d'énergie ;
- En organisant une offre de services adaptée aux difficultés des ménages et leur suivi par des associations compétentes :
  - Mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des ménages locataires, propriétaires de leur logement ou à la recherche d'un logement.
  - Aide destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion aux organismes sans but lucratif qui assurent la gestion immobilière, pour le compte de leurs propriétaires, de logements réservés à des ménages à faibles ressources.

Après la période de délégation, depuis le 1er janvier 2019 le FSL est devenu un outil pleinement intégré de la Métropole et irrigue l'ensemble de la politique locale de l'habitat.

CONTENU

- Contribuer à l'accès et au maintien dans le logement des ménages éprouvant des difficultés particulières et favoriser le maintien de leurs fournitures d'énergie et d'eau.
- Impulser en tant que de besoin des réponses adaptées dans le cadre de contextes particuliers, tel la mise en place d'un fonds d'aide temporaire lors de la crise sanitaire du COVID
- Promouvoir des actions de prévention auprès des ménages pour éviter les situations à risque entraînant une dégradation du confort de vie.
- Concourir dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement à la définition des orientations stratégiques de la politique locale de l'habitat
- Participer à la mise en œuvre du « Logement d'Abord »

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Poursuivre les interventions du F.S.L. dans la limite des budgets délégués en matière :

- d'aides financières pour l'accès à un logement, pour le maintien dans un logement et pour le maintien de la fourniture d'énergie et d'eau.
- de mesures d'accompagnement social lié au logement confiées à des opérateurs externes,
- de financement de la gestion locative adaptée confiée à des organismes agréés.

Appliquer le règlement FSL métropolitain en place depuis le 1er janvier 2019 (approuvé par le conseil métropolitain du 14/12/2018).

Participer à la mise en œuvre des actions du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Animer la Commission territorial du Droit au Logement

PARTENARIAT

- Métropole
- Partenaires associés : État, CD54, communes, organismes HLM, UNPI, AIVS, SPL Grand Nancy Habitat, associations qui dans le cadre des accompagnements proposés œuvrent en faveur des ménages à la mise en œuvre du droit au logement, Action logement, fournisseurs d'énergie historiques…

MOYENS FINANCIERS

Conseil Départemental, Bailleurs sociaux, EDF, ENGIE, Métropole du Grand Nancy.

ECHEANCIER

Tout au long du PMH

FICHE ACTION 27 : FAVORISER L'ACCES DES MENAGES LES PLUS FRAGILES A UN LOGEMENT ADAPTE

CONTEXTE

Le logement adapté s'adresse aux ménages fragiles les plus exclus du marché du logement qui cumulent des difficultés financières et d'insertion.

Les solutions adaptées à ces situations se définissent par le fait qu'elles combinent :

- un logement dont la configuration physique et le coût correspondent aux besoins et capacités financières du ménage ;
- un environnement propice à la bonne insertion de ce ménage, sur le plan social et économique ;
- un accompagnement social.

Il s'agit d'une réponse personnalisée aux besoins particuliers d'un ménage. Cette dernière qui s'articule avec un type d'accompagnement est proposée au ménage par le partenariat local en vue d'aboutir à une solution adaptée. Le logement adapté se différencie ainsi du logement à vocation sociale ou très sociale fondé exclusivement sur des critères de ressources des ménages.

Depuis 1996, les PLH successifs de la Métropole du Grand Nancy ont permis de mettre en place des dispositifs qui apportent aujourd'hui un certain nombre de réponses aux problèmes de logement des ménages cumulant des problèmes économiques et des difficultés sociales. Ces dispositifs sont en cohérence avec le 6ème Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) validé en 2017.

Dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre, le Grand Nancy module les subventions pour ces logements financés en P.L.A.I. plan, dans les limites des possibilités de l'enveloppe déléguée.

De plus, un dispositif financier spécifique a été mis en place par la Métropole destiné à favoriser l'acquisition, l'amélioration de logements destinés à des familles relevant du PDALHPD. À ce titre, la Métropole intervient en complément et à parité avec la commune d'accueil pour les familles de la commune ou double la participation si la famille vient d'une autre commune.

Au 1er janvier 2020, il y a 145 logements adaptés dans le parc social. Le parc HLM est bien identifié grâce au travail de recensement effectué par Union et Solidarité. Ce parc est essentiellement composé de grandes maisons permettant d'accueillir de grandes familles.

Sur le parc privé, 69 logements conventionnés très social ou PST ont été produits sur l'agglomération. Comme l'a souligné le PDALHPD, une part importante de ce parc n'est plus conventionnée et n'a donc plus de vocation à l'accueil des personnes défavorisées.

En 2013, l'Etat a développé la possibilité de mobiliser des financements complémentaires pour la production de logements à bas niveau de quittance (loyers + charge). Les financements complémentaires sont obtenus dans le cadre d'appels à projets annuels initiés par l'Etat. En 2021, l'objectif affiché par l'Etat est de produire 4 % de PLAI à bas niveau de quittance dans les projets des bailleurs sociaux. Les ménages intégrant ces logements bénéficient en outre d'un suivi social régulier.

CONTENU

- Poursuivre les actions mises en place, en s'appuyant sur la solidarité intercommunale de façon à assurer une plus grande diversité géographique des implantations en tenant compte des besoins des ménages.
- Suivre le stock de logements adaptés dans le parc HLM, en lien avec Union et Solidarité.

- Encourager le développement d'une offre de logement à bas niveau de quittance.
- Développement et Accompagner les dispositifs d'intermédiation locative portés par l'Anah, dans la logique du Logement d'Abord.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Ces actions s'inscrivent dans la dynamique engagée depuis plusieurs années et devront être poursuivies, il s'agira donc pour la Métropole du Grand Nancy de :

- maintenir le dispositif d'aide à la réalisation annuelle de logements adaptés (PLAI Plan) dans le parc HLM,
- mobiliser les aides de l'Anah en faveur des propriétaires bailleurs, pour permettre au parc privé de jouer un rôle social, notamment en encourageant l'intermédiation locative,
- inciter à la réhabilitation, la réalisation ou à l'acquisition-amélioration de logements adaptés aux caractéristiques de ces familles et avec un souci d'équilibre géographique,
- conforter l'action des organismes œuvrant dans ce domaine et en particulier UES dans ses missions de prospections foncières et de relogements pour les organismes bailleurs,
- favoriser l'émergence de projets portés par les bailleurs sociaux incluant des PLAI à bas niveau de quittance, lancer une réflexion commune pour s'approprier le cadre national,
- participer au maintien de la qualité du parc existant.
- engager une réflexion sur le cadre existant des marges locales, en lien avec les organismes HLM

PARTENARIAT

- Partenaires associés : Métropole du Grand Nancy, communes, Etat, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, Action Logement, UES, CAL 54, Synergie et Habitat, Habitat et Humanisme, opérateurs agréés pour l'intermédiation locative, SAPL Grand Nancy Habitat, opérateurs d'accompagnement social….

MOYENS FINANCIERS

Parc H.L.M. :

- Dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre : majoration de la subvention P.L.A.I. plan dans la limite des possibilités de modulations laissée par l'enveloppe déléguées.
- Dispositif métropolitain d'aide à la production de logements adaptés (ou « intégrant des ménages relevant du PDALHPD », pour éviter la confusion dans les qualificatifs): 5.000 € de subventions sont accordés par logement si le ménage accueilli est originaire de la commune d'implantation du projet (les communes abondent cette subvention à même hauteur) ou 10.000 € par logement si le ménage vient d'une autre commune.

Parc privé :

- Mobilisation et modulation des aides de l'Anah dans le cadre de la délégation de compétence
- Fonds propres métropolitains pour accompagner le développement de l'intermédiation locative
- Enveloppe déléguée de la DIHAL dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord

ECHEANCIER

Tout au long du PMH

FICHE ACTION 28 : AMELIORER LA CONNAISSANCE DES BESOINS DES PUBLICS EN DIFFICULTES ET RENFORCER LA COORDINATION DES STRUCTURES POUR FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT ACCOMPAGNE OU AUTONOME

CONTEXTE

Le 6ème Programme Local de l'Habitat visait notamment dans sa fiche 17 à « favoriser l'accès des ménages les plus fragiles à un logement adapté » et dans la fiche action 18 à « améliorer la connaissance des publics en difficultés et optimiser la coordination des structures pour une meilleure lisibilité des parcours résidentiels ». L'une des modalités de mise en œuvre de cette dernière fiche action actait notamment la nécessité « d'identifier les besoins en logements accompagnés, pour répondre finement aux publics en difficultés et à la sortie d'hébergement ».

Aussi, la Métropole a mené en 2021 une étude conjointe avec la Direction Départementale de l'Emploi, du travail et des Solidarités pour « identifier et évaluer les besoins en logements accompagnés sur la Métropole du Grand Nancy ».

Cette étude a permis la connaissance fine de l'offre en logement accompagné sur la Métropole, en démontrant que le territoire était bien pourvu, mais en identifiant des leviers d'amélioration de l'offre.

Les principaux constats sont les suivants :

- Une offre en structure collective diversifiée composée majoritairement de résidences sociales et de foyers jeunes travailleurs permettant d'accueillir des profils adaptés à leur projet social :
  - une offre importante pour les jeunes
  - de nombreuses prestations comprises dans la redevance
- Une intervention historique des gestionnaires sur le territoire du Grand Nancy, ancrés dans le territoire
- De nombreux projets de réhabilitation ou restructuration en cours à l'échelle du territoire :
  - des restructurations en cours permettant de poursuivre l'adaptation du parc aux nouveaux besoins des résidents
  - une évolution du nombre de places à horizon 2025
  - une mise en cohérence des projets nécessaire pour mieux répondre aux besoins et problématiques actuelles des résidents
- Une offre d'accompagnement des publics inégale pouvant être améliorée et harmonisée pour répondre aux nouveaux besoins des publics
- Une articulation avec le SIAO pouvant être améliorée pour mieux répondre à l'adéquation entre offre et demande
- Une offre en IML quasi-inexistante nécessitant un approfondissement de la réflexion sur les publics cibles, dans le cadre du Logement d'Abord, en articulation avec l'offre dans le parc social et une meilleure coordination pour plus de cohérence

Néanmoins, dans un contexte de restructuration du SIAO 54 qui joue un rôle déterminant en matière de mise en relation de l'offre de la demande, et de la nécessité d'approfondir le partage des données relatives à la demande de logement accompagné en structure collective et sur les parcours des publics.

Les résultats de cette étude constitue un cadre de discussion commun avec les porteurs de projets, tant sur la restructuration de l'offre, pour l'évolution de projet social, que pour le développement de l'offre à moyen terme.

Le parc social accueille également ces publics en difficultés grâce à des produits logements adaptés (PLAI Plan, PLAI bas niveau de quittance, parc classique…) qu'il convient de renforcer. Par ailleurs, la tension constatée (Offre/ demande) sur les petites typologies accessibles financièrement nécessite le développement de cette offre sur la Métropole.

CONTENU

- Poursuivre la mutation des résidences collectives en veillant à la cohérence des projets en cours pour mieux répondre à la demande générale du territoire et aux besoins des résidents
- Définir si l'offre existante est suffisante pour répondre aux besoins du territoire
- Favoriser une mise en cohérence des besoins et des projets entre les différents gestionnaires en lien avec la stratégie Etat/Métropole
- développer les petites typologies dans le parc HLM

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Disposer de données globalisées et exhaustives sur la demande en structure collective, et sur les parcours des publics
- Mieux connaître les problématiques médico-sociales rencontrées pour bien qualifier les besoins en accompagnement renforcé et pluridisciplinaire
- Continuer l'adaptation des accompagnements aux problématiques de résidents
- Mobiliser davantage le parc privé pour répondre aux besoins de sortie des structures d'hébergement, et définir les profils adaptés
- Adapter les pensions de famille aux problématiques de vieillissement et développer les partenariats
- Poursuivre l'information, la communication et le travail partenarial avec les prescripteurs pour améliorer leur connaissance de l'offre et des projets sociaux des structures collectives et favoriser une meilleure orientation

PARTENARIAT

Pilotes : Métropole du Grand Nancy, Etat

Partenaires associés : Conseil Département, organismes HLM (et notamment leur mission sociale), UeS, gestionnaires, SIAO 54, EPFGE, SAPL Grand Nancy Habitat, opérateurs d'accompagnement, AIVS, AIS, opérateurs d'intermédiation locative, Anah, …

ECHEANCIER

Tout au long du PMH

FICHE ACTION 29 : METTRE EN ŒUVRE LE PLAN D'ACTIONS TERRITORIALES ET PARTENARIALE POUR LE LOGEMENT D'ABORD

CONTEXTE

Après plusieurs expérimentations en Amérique du Nord et en Europe, les principes du « Logement d'Abord » se développent en France depuis une dizaine d'années. Cette démarche favorise l'entrée directe dans le logement de personnes précaires sans logement propre. Celles-ci bénéficient de démarches et mesures d'accompagnement adaptées pour leur accès et maintien dans le logement. Plus précisément, la démarche fait du logement le pilier fondamental d'un parcours de réinsertion, renversant ainsi la logique de l'insertion par le logement en France, où l'accès à un logement est généralement la finalité d'un parcours.

Après une période d'expérimentation (« Un chez-soi d'abord », appels à projets « Innovation sociale dans le champ de l'hébergement et de l'accès au logement » ...), l'Etat a souhaité inscrire de manière plus structurelle et opérationnelle la stratégie Logement d'abord dans la politique d'hébergement – logement. Cette politique est actuellement portée par le « Plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022 » qui repose sur trois principes : l'accès direct et inconditionnel à un logement, la centralité de l'usager en tant qu'acteur de son parcours résidentiel, et l'accompagnement personnalisé selon les besoins.

Le Plan quinquennal articule cinq priorités, qui concernent tout aussi bien la production et la mobilisation de logements abordables et adaptés (40 000 logements très sociaux par an, 10 000 places en pensions de famille, 40 000 places dans le parc locatif privé) que l'accélération de l'accès au logement des personnes défavorisées, notamment à travers l'accompagnement pluridisciplinaire et individualisé des personnes sans-domicile. Ce plan a aussi vocation à contribuer et à favoriser la bonne articulation entre les secteurs de l'hébergement et du logement. Le dispositif "logement d'abord" cherche donc à produire des logements adaptés aux besoins et aux capacités financières des personnes mal-logées ou sans-abris tout en les accompagnant de façon pluridisciplinaire et cohérente.

Ce sont 16 millions d'euros qui ont été consacrés à cette démarche en 2018 (deux fois 8 millions d'euros provenant de l'Anah et de l'Etat) et l'Etat finance l'intermédiation locative dans le parc privé à hauteur de 2 200€ par place.

Dans le cadre du deuxième Appel à manifestation d'intérêt (AMI2) lance par l'Etat, la métropole du Grand Nancy s'est portée candidate afin de participer à la mise en place accélérée du Plan logement d'abord sur son territoire. En juin 2021, elle a été lauréate de cet appel et dispose ainsi de moyen spécifique afin de mettre en œuvre plusieurs axes de travail en partenariat avec l'Etat et les acteurs locaux du logement et de la lutte contre la précarité.

CONTENU

- Guider les publics vulnérables vers le logement par la mise en place d'un dispositif de la « rue au logement »
- Créer une plateforme de captation de logements du parc privé afin de développer l'intermédiation locative
- Rendre le parc neuf accessible aux publics vulnérables en encourageant la construction de logements sociaux à bas niveau de quittance
- Favoriser le maintien dans le logement et la lutte contre les expulsions locatives par le renforcement du « aller-vers » les publics en difficulté.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Recrutement d'un coordinateur Logement d'Abord
- Convention avec l'association ARS afin de reloger 20 ménages venus de la rue et réaliser un accompagnement menant à l'autonomie
- Mise en place de groupe de travail avec les bailleurs sociaux afin de trouver des modalités permettant la création de logements sociaux à bas niveau de quittance.
- Développement des compétences de la SAPL Grand Nancy en matière de promotion de l'IML, le conventionnement de logement et la captation de 50 logements sur 2 ans.
- Création d'une instance de concertation avec les opérateurs de l'intermédiation locative afin de favoriser la prise en charge des ménages fragiles
- Convention avec l'association ARS afin d'expérimenter 20 mesures d'accompagnement social lié au logement renforcées
- Convention avec l'association ARELIA afin de réaliser 20 mesures d'accompagnement « d'aller vers » les locataires en situation d'impayé

PARTENARIAT

Pilotage : Métropole en lien avec la DDETS 54 et la DIHAL

- Partenaires associés : CAF, les bailleurs sociaux, Union et Solidarité, Clairlogis, Synergie Habitat, CAL, Humanisme & Habitat, Aurélie Finance, UDAF, ARS, ARELIA, ANAH, UNPI, ...

MOYENS FINANCIERS

En 2021, l'AMI Logement d'Abord est financé à hauteur de 405 000 €. Par délibération du 30 juin 2021, la Métropole a voté un budget de 160 500 € afin de financer cette action. L'Etat participe au financement de l'opération à hauteur de 244 500 € à la fois par la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) et par la Direction départementale à l'emploi, au travail et à la solidarité.

ECHEANCIER

L'ensemble du plan d'actions territorialisées et partenariales est déployé sur la période de 2021 à 2023.

FICHE ACTION 30 : METTRE EN ŒUVRE LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

CONTEXTE

La question de l'habitat des gens du voyage relève de la responsabilité de l'État et du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage constitue le document de référence qui organise l'accueil des gens du voyage par la mise à disposition d'aires d'accueil et d'installation des ménages en voie de sédentarisation. Il a été élaboré en 2019 pour une période de 6 ans et 3 axes sont développés :

Les aires d'accueil :

La Métropole du Grand Nancy assure la gestion de 68 places réparties sur 2 aires d'accueil :

- Maxéville (Manitas de Plata : 60 places), construite en 2006, avec des sanitaires collectifs
- Tomblaine (8 places), rénovée en 2016 avec des sanitaires individuels.

L'aire de Grand Passage :

Une étude foncière avait été réalisée par SCALEN Afin d'identifier un terrain de 4 ha, permettant d'accueillir 200 caravanes dans le cadre des déplacements saisonniers des voyageurs (de mai à septembre). Mais les contraintes foncières étant, la Métropole recherche un terrain pérenne.

La sédentarisation :

Les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage prescrivent l'implantation de terrains familiaux sur les communes de l'EPCI. Un terrain familial est une parcelle d'environ 1000 m2, accueillant en son centre une pièce de vie (cuisine, sanitaire), les chambres (caravanes) se disposant autour de cette pièce.

La Métropole a en charge la création de 22 places, ce qui représente 5/6 terrains familiaux sur l'exercice 2019-2024.

Le PDALHPD doit définir le cas échéant, les mesures adaptées concernant la création ou la mobilisation « d'une offre adaptée destinée aux personnes dites du voyage ».

Cependant, les besoins en logement des gens du voyage évoluent. Le relogement des familles nécessite de proposer des solutions d'habitat multiples.

CONTENU

- Poursuivre la gestion des aires d'accueil en veillant à la qualité de l'accueil développé sur la Métropole du Grand Nancy.
- Trouver un terrain pour la mise en place d'une aire de grand passage
- Repérer du foncier pour produire des terrains familiaux
- Contribuer au suivi et à l'actualisation du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre la réalisation et / ou la réhabilitation des aires d'accueil, en conformité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Anticiper la rénovation de l'aire d'accueil de Manitas : Individualisation des sanitaires sur les 60 places.
- Participer aux comités techniques « sédentarisation des gens du voyage » dans le cadre du PDALHPD
- Poursuivre la production de logements adaptés : la production de logements adaptés, financés en PLAI dans la cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre, relève de la compétence du service logement du Conseil Départemental en lien avec Union et Solidarité qui définissent les besoins en fonction des attentes et des capacités des demandeurs dans le respect des règles d'urbanisme

PARTENARIAT

- Partenaires associés : État, Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, Métropole du Grand Nancy, les communes, l'Association Amitiés Tsiganes, ...

MOYENS FINANCIERS

- Aides de l'Etat dans le cadre de la gestion des aires d'accueil permanentes.

ECHEANCIER

Tout au long du PMH

ORIENTATION 4 : UNE GOUVERNANCE A ADAPTER

Pionnière en matière de politique de l'habitat depuis plus de 40 ans, la Métropole du Grand Nancy dispose d'une longue expérience en matière de gouvernance de sa politique ainsi que d'outils d'animation, d'évaluation et d'observation relativement performants, s'appuyant sur des partenariats avec les acteurs publics et privés toujours renouvelés et enrichis.

L'évolution du rôle et des compétences des intercommunalités, la mutation du paysage des acteurs de l'habitat et l'approfondissement du cadre règlementaire, toujours en cours, amènent la Métropole à reconduire la gouvernance actuelle du PMH.

Néanmoins, pendant la durée du PMH, celle-ci sera amenée à être redéfinie afin notamment de gagner en lisibilité et de répondre aux nouvelles exigences nationales. La transversalité des politiques publiques, la multiplication des dispositifs opérationnels à piloter, le développement de la contractualisation ont décuplé les instances.

Le renouvellement de la délégation de compétences des aides à la pierre, qui fera passer la Métropole du Grand obligatoirement en délégation de type 3 (les moyens humains de l'Etat ne seront plus mis à disposition) poseront la question non seulement des moyens, mais également des modes de faire.

En effet, dans une note de novembre 2021 « restaurer la cohérence de la politique du logement en l'adaptant aux nouveaux défis », la Cour des comptes souligne dans sa conclusion que : « quelle que soit la répartition des responsabilités entre l'État et les collectivités territoriales, il apparaît essentiel de renforcer le pilotage local de la politique du logement et de faire des EPCI le cadre de référence de la conception et de la mise en œuvre des politiques de logement territorialisées ».

Confirmant cette logique, le projet de loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification) encore en cours de discussion devant le Parlement au moment de finaliser le PMH, conduiront sans aucun doute la Métropole à requestionner sa gouvernance pour l'adapter aux nouveaux défis à relever. Même si les conditions et les modalités restent à préciser, certaines intercommunalités pourraient se voir reconnaître le statut d' « Autorité Organisatrice de l'Habitat » leur permettant d'approfondir la territorialisation de la politique locale de l'habitat par des transferts de compétences de l'Etat.

En tout état de cause, le PLUi qui tiendra lieu de PMH et de PDU renforcera la convergence des politiques publiques métropolitaines. Son élaboration constitue dès aujourd'hui l'opportunité de refonder la gouvernance, en mutualisant certaines instances de pilotage ou de concertation. A ce titre, le club CLIMABAT, mis en place en 2020 avec les promoteurs privés et les organismes HLM est un exemple emblématique.

Les actions renforcées, notamment en matière foncière, recomposeront les modes de faire, d'observer et de piloter les différents dispositifs.

Pour cela, et afin de faire vivre le PMH au-delà du temps de son élaboration, il est proposé de renforcer le dispositif de pilotage et d'accompagnement des communes et des acteurs de l'habitat.

Les actions mises en œuvre par la Métropole pour contribuer à l'élaboration de l'orientation 4 :

Action 31 : Piloter suivre et animer le PMH

Action 32 : ·Renouveler le cadre de réflexion de la politique locale de l'habitat

Action 33 : ·Faire évoluer les dispositifs d'animation

Action 34 : ·Évaluer la mise en œuvre du PLH

FICHE ACTION 31 : PILOTER, SUIVRE ET ANIMER LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

CONTEXTE

La qualité et l'efficacité de la mise en œuvre du PLH tiennent en grande partie à la qualité du système de pilotage et d'animation mis en place. Celui-ci doit s'articuler autour de grandes missions :

- garantir le portage politique du Programme Local de l'habitat tout au long de sa durée.
- Concerter régulièrement les acteurs locaux pour renforcer le partenariat et l'efficacité de la politique de l'habitat
- assurer l'animation du programme d'actions et l'implication des différents acteurs afin de fédérer une communauté d'acteurs et de « faire vivre » le PLH.
- participer à l'attractivité territoriale du Grand Nancy.
- mettre en œuvre les nouvelles compétences de la Métropole en matière d'attribution.

CONTENU

- Organiser un pilotage partenarial.
- Reconduire pour le nouveau PLH les instances existantes
- Animer le débat local : rassembler les acteurs de l'habitat et poursuivre le travail d'information et d'échanges engagé lors de l'élaboration PMH.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Au niveau du pilotage et de l'animation :

- S'appuyer sur la gouvernance de la Métropole pour piloter le PMH : Conseil, Conférence des Maires, Comité exécutif.
- Poursuivre la concertation dans le cadre de la Conférence Territoriale de l'Habitat et adapter si nécessaire sa composition.
- Animer et co-piloter avec l'Etat, la Conférence Intercommunale du Logement.
- Maintenir l'organisation des « Entretiens annuels de l'habitat durable » du Grand Nancy.
- Poursuivre les réunions techniques régulières entre les services du Grand Nancy, les bailleurs, promoteurs immobiliers, l'agence Scalen, l'État et d'autres partenaires.
- Animer des groupes de travail thématiques avec les acteurs de l'habitat concernés par le thème abordé., à l'instar du club CLIMABAT
- Assurer un pilotage spécifique des dispositifs opérationnels (comité de pilotage, comité techniques, comité de suivi de l'abattement de TFPB…) et des projets (logement accompagné notamment).
- Organiser des réunions régulières et des visites de terrains à visée pédagogique, dans le but de sensibiliser les différents acteurs (élus, socio-professionnels, associations et personnes morales associées) aux réalisations concrètes (éco-quartiers, opérations mixtes, hébergement d'urgence, logement très social, logement étudiant, opérations de promotion immobilière privée, opérations de rénovation urbaine, etc.).
- Participer aux réunions thématiques organisées par les partenaires

- Diffuser largement l'information relative à la politique de l'habitat du Grand Nancy, prioritairement auprès des élus, aussi bien auprès des professionnels que du grand public, notamment via la Maison de l'Habitat et du Développement Durable du Grand Nancy. La culture de la concertation est engagée mais à renforcer avec la société civile.
- Actualiser suivi.

PARTENARIAT

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy.
- Partenaires associés pour les différentes instances de pilotage : État, communes, UeS, bailleurs sociaux, professionnels locaux de l'aménagement, du logement et de la construction (privés et publics), SAPL Grand Nancy Habitat, Maison de l'Habitat et du Développement Durable, gestionnaires, UNPI, médias pour la communication, CDC, EPFGE, Action Logement, tout financeur, Multipôle SUD54, l'agence Scalen…
-

ECHEANCIER

Tout au long du PMH.

FICHE ACTION 32 : RENOUVELER LE CADRE DE REFLEXION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

CONTEXTE

La politique de locale de l'habitat, si elle est politique sectorielle, est transversale. Elle est intimement imbriquée aux stratégies d'aménagement, de transition écologique, de santé, à la politique de la ville, à des politiques contractualisées qui déclinent leur propre gouvernance.

La lisibilité du suivi et de l'animation peut sembler complexe. Si la politique locale de l'habitat est pilotée par la Métropole, la nouvelle stratégie sur les attributions de logements HLM est quant à elle co-pilotée par l'Etat et la Métropole…

Le nouvellement de la délégation de compétence des aides à la pierre et son passage en type 3 (plus de mise à disposition des moyens humains de l'Etat) constituera un cap à anticiper.

L'élaboration, la mise en œuvre et l'animation du PLUi-HD constituera une opportunité de mutualiser certaines instances et fournira un cadre nouveau à la concertation avec les habitants sur le volet habitat.

Par ailleurs, les évolutions nationales du pilotage de la politique du logement en cours de discussion pourraient modifier, à moyen terme, le rôle des intercommunalités et réinterroger la gouvernance. Il est notamment question de mieux territorialiser les dépenses fiscales dont certaines pourraient être pilotées par les EPCI. Dans ce cadre, la concertation, la communication et la lisibilité seront des leviers à consolider.

In fine, dans ce contexte en pleine mutation, il est essentiel que la Métropole engage des réflexions visant à simplifier sa gouvernance pour renforcer son efficacité. Le partenariat étoffé et renouvelé constituera un champ de réflexion important.

CONTENU

- Initier une réflexion pour faire évoluer la gouvernance de la Politique Locale de l'Habitat
- Anticiper les évolutions par une vieille juridique et politique sur l'évolution des compétences des intercommunalités
- Renforcer le partenariat local et national

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Lancer une concertation avec les élus et les partenaires
- Contribuer aux réflexions du groupe habitat de France Urbaine

PARTENARIAT

Tous les acteurs

ECHEANCIER

Pendant le PMH

FICHE ACTION 33 : FAIRE EVOLUER LES DISPOSITIFS D'OBSERVATION

CONTEXTE

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat innovante et concertée à l'échelle de l'agglomération doit s'appuyer sur une connaissance permanente de la situation du marché du logement et des besoins des ménages. La poursuite de la modernisation des dispositifs d'observation engagée par Scalen est un enjeu pour proposer des outils d'analyse dynamiques, prospectifs et pédagogiques d'aide à la décision pour les politiques de l'habitat.

Si l'ensemble des observatoires pré existants doivent faire l'objet d'une relecture en lien avec l'agence SCALEN (périodicité, indicateurs,), quatre sujets doivent faire l'objet d'une meilleure prise en compte :

- La connaissance de la demande et des aspirations des ménages (demandes et attributions des logements sociaux, parcours résidentiels...).
- La finalisation de l'observatoire des copropriétés
- La mesure du développement durable en lien avec l'habitat.
- l'observation des marchés fonciers et de l'offre foncière disponible selon les aspects développés dans la loi Climat et Résilience du 20 juillet 2021 :
    - Des friches constructibles,
    - Des locaux vacants,
    - Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme,
    - Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes,
    - Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

CONTENU

Renforcer et moderniser les dispositifs permanents d'observation de l'habitat afin de :

- Renforcer le repérage foncier pour anticiper les mutations
- Faire évoluer les questionnements en intégrant de nouveaux indicateurs de développement durable et en apportant des éclairages prospectifs aux analyses afin de mieux anticiper les évolutions à venir (veille prospective).
- Affiner l'observation des segments de marché et des territoires pertinents et mettre en synergie les analyses des différents segments pour une analyse globale de la conjoncture.
- Poursuivre et développer les échanges avec les professionnels de la filière afin de partager les informations et les analyses (en organisant des temps de restitution, des séances de formation... au sein de l'agence) pour des observatoires partenariaux et « vivants ».
- Répondre aux attentes de la loi Climat et Résilience à travers l'observatoire du foncier.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Promouvoir le système d'information géographique (SIG) comme outil d'observation du PLH et d'aide à la décision :

    - enrichir les données du SIG,
    - créer des outils de suivi et de cartographie thématiques,
    - renforcer la vision transversale de la politique de l'habitat.
- Assurer une mission de « benchmarking » sur les enjeux et les actions menées en dehors du Grand Nancy.

PARTENARIAT

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy et communes.
- Partenaires associés : Agence SCALEN, l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat (bailleurs sociaux, promoteurs privés, notaires, agences immobilières, banques...), EPFGE.

ECHEANCIER

Tout au long du PMH.

FICHE ACTION 34 : ÉVALUER LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

CONTEXTE

Évaluer régulièrement la mise en œuvre du Programme d'actions et, si nécessaire, redéfinir certaines orientations ou objectifs constituent des étapes clés pour l'efficacité et la mise en œuvre d'une politique publique de l'habitat pérenne. De plus le bilan à mi-parcours est rendu obligatoire par la législation.

Ce bilan à mi-parcours devrait intervenir à échéance de mise en œuvre du PLUI-HD et après l'approbation de la réunion du SCOT SUD54 en cours.

Les bilans et évaluations régulières de la mise en œuvre de la délégation de compétence des aides à la pierre contribueront à cette action.

CONTENU

- Suivre de manière annuelle la réalisation des conventions de contractualisation signées avec les communes et les bailleurs.
- Réaliser un bilan annuel et mesurer l'impact des programmes et actions mis en œuvre dans le cadre du PMH, pour une meilleure réactivité du pilotage de l'action locale.
- Conduire une évaluation à mi-parcours, réorienter le cas échéant les actions insuffisamment suivies d'effets et ajouter, le cas échéant, les actions qui n'auraient pas été identifiées au départ.
- Conduire une évaluation au terme de la mise en œuvre du PMH.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre la gestion du tableau de bord annuel de l'ensemble des actions du PMH mises en œuvre, examinées par registre d'action et par commune.
- Mettre en place à mi-parcours et au terme de la mise en œuvre du PMH un dispositif d'évaluation des actions menées et de la mobilisation des acteurs.

PARTENARIAT

- Pilotes : Métropole du Grand Nancy.
- Partenaires associés pour les différentes instances de pilotage : État, bailleurs sociaux, professionnels locaux de l'aménagement, du logement et de la construction (privés et publics).
- Agence Scalen, ...
-

ECHEANCIER

À mi-parcours et à la fin de la mise en œuvre du PLH.

2022
2027

juin 2022

PROGRAMME MÉTROPOLITAIN DE L'HABITAT

ORIENTATIONS & PROGRAMME D'ACTIONS

SCALEN
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES NANCY SUD LORRAINE

LES ATELIERS DU BRAS VERT
49 bd d'Austrasie • CS 20516 • 54008 NANCY Cedex
Tél. : 03 83 17 42 00 • contact@agencescalen.fr
www.agencescalen.fr

métropole GrandNancy

22-24, viaduc Kennedy • CO 80036
54035 NANCY cedex
Tél. : 03 83 91 83 91
www.grandnancy.eu