OCTOBRE
2021

PLH de la Communauté d'Agglomération Meuse Grand Sud

Document d'orientations

MEUSE GRAND SUD
Communauté d'Agglomération
Bar-le-Duc Sud Meuse

ENEIS
by KPMG

SOMMAIRE

Introduction	3
Du diagnostic aux orientations	8
Les orientations stratégiques	12

INTRODUCTION

LE PLH, DOCUMENT DIRECTEUR DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT

- **Un document obligatoire** pour les EPCI de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants et des Villes hors EPCI de plus de 20 000 habitants.

- *« Le programme local de l'habitat (PLH) définit, pour **une durée de six ans**, les objectifs et les principes d'une politique visant à **répondre aux besoins en logement et en hébergement,** à **favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale** et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »*

Article L 302 - 1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les principales thématiques du PLH :

- **Les objectifs d'offre nouvelle et la typologie des logements à construire** en fonction de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants.
- Les actions à mener en vue de **l'amélioration du parc existant** et de la requalification des quartiers anciens dégradés.
- Les réponses apportées aux besoins en logement et en hébergement des **publics spécifiques** : personnes âgées et/ou handicapées, personnes mal logées et/ou défavorisées, jeunes, gens du voyage…

L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DIRECTEURS EN MATIÈRE D'HABITAT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Barrois

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- Le Plan Départemental de l'Habitat
- Le Schéma d'accueil des gens du voyage
- Le Contrat de ville
- Le Programme d'Action Cœur de Ville
- Le PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial)

est compatible

prend en compte

PLH

seront compatibles avec le PLH

Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) / Cartes communales / Règlement national d'urbanisme

sera compatible avec le PLH

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUi

LE CONTENU DU PLH

Les différentes étapes de l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat

CONTENU

3 pièces obligatoires

Diagnostic

- Objectif : identifier les dynamiques territoriales et spécificités en matière d'habitat sur le territoire de la CAMGS

Orientations

- Objectif : se doter d'un outil de réflexion stratégique et prospectif porteur d'objectifs clés pour la collectivité en matière de logement et d'habitat
- Objectif : Faire émerger une vision partagée des objectifs prioritaires par l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat et du logement sur le territoire de la CAMGS

Programme d'actions

- Objectif : S'assurer des moyens d'agir en fonction des compétences dévolues à l'EPCI et des actions à mettre en œuvre
- Objectif : formaliser les engagements de chaque partenaire sur toute la durée du PLH, en permettant un suivi opérationnel de chaque action

Outil de suivi obligatoire

Observation / bilan

- Objectif : préparer le bilan régulier de la mise en œuvre du futur PLH (bilan annuel et triennal)

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS AU SEIN DU PLH

Le document d'orientations s'inscrit dans le cadre de l'article R302-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, il énonce ainsi, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour **permettre**, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, **une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le Programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour **répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires** ;
- La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées** ;
- Les réponses apportées aux **besoins particuliers de logement des jeunes**, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une **stratégie foncière** en faveur du développement de l'offre de logement **dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale**.

DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS

DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS

Enjeux

- Un regain d'attractivité du territoire qui nécessite la mise en synergie des politiques publiques et l'élaboration d'un projet de développement territorial.
- Des dynamiques de concurrence résidentielle entre les communes et un développement de l'habitat qui ne contribue pas toujours à conforter l'armature territoriale.
- D'importants potentiels de réinvestissement de l'habitat et du tissu existants nécessitant le déploiement d'une stratégie foncière ambitieuse.
- Un écosystème d'acteurs locaux à consolider :
  - Une vision commune à définir ;
  - Un manque d'opérateurs du logement à combler ;
  - Des projet d'habitat et d'aménagement intéressants portés à l'échelle locale invitant à renforcer le rôle de la CAMGS.

Orientation

Orientation 1 :

Promouvoir un développement territorial durable fondé sur l'articulation des différentes composantes de l'aménagement et une politique de l'habitat ambitieuse.

DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS

Enjeux

- Un parc de logements ancien et inadapté, notamment dans les polarités et dans les cœurs de villages.
- Un habitat marqué par une forte vacance signe d'une inadéquation entre une partie de l'offre et la demande exprimée.
- Un parc privé jouant le rôle de parc social de fait et des situations plus ponctuelles d'habitat dégradé voire indigne.
- Une précarité énergétique non négligeable (état du parc + faiblesse des revenus).
- Des besoins d'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie importants en lien avec le vieillissement important des occupants.
- Un patrimoine social souffrant d'obsolescence et insuffisamment adapté aux besoins d'une partie de ses locataires et des primo-demandeurs

Orientation

Orientation 2

Structurer une réponse intercommunale en faveur du réinvestissement de l'habitat en vue d'améliorer les conditions d'occupation des logements et l'attractivité du parc existant.

DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS

Enjeux

- Un parc de logements dominé par l'habitat individuel en propriété occupante ; un état de fait renforcé par la construction neuve presque exclusivement orientée vers le logement individuel.
- Des prix immobiliers (accession / location) globalement abordables dans le neuf comme l'ancien. Néanmoins :
  - Une qualité qui laisse, parfois, à désirer ;
  - Une offre ne répondant pas, en partie, aux désirs d'habiter des publics ;
  - Des besoins de réhabilitation importants (et, en corollaire, d'accompagnement des ménages dans leur projet).
- Une pression sur le parc social très modérée malgré une population à faibles revenus nécessitant une offre abordable voire très abordable.
- Des réponses à renforcer pour fluidifier les parcours résidentiels de certains publics (les plus vulnérables notamment).

Orientation

Orientation 3

Promouvoir un habitat durable, abordable et diversifié.

DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS

LA DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS EN AXES D'INTERVENTION

Promouvoir un habitat durable, abordable et diversifié

1. Diversifier l'offre d'habitat dans ses formes, ses typologies
2. Accompagner le développement d'une offre en accession abordable qualitative
3. Répondre aux besoins spécifiques et aux plus vulnérables

Promouvoir un développement territorial durable

1. Créer les conditions pour le maintien de la population à l'échelle de la CAMGS
2. Aménager et transformer les territoires
3. Accompagner et développer les partenariats

Structurer une réponse intercommunale en faveur du réinvestissement de l'habitat existant

1. Remobiliser l'habitat existant pour répondre aux besoins
2. Lutter contre la précarité énergétique
3. Adapter l'habitat existant au vieillissement et au handicap
4. Résoudre le mal logement
5. Accompagner la transformation de l'habitat social

Piloter et assurer la montée en puissance de la Politique de l'habitat intercommunale

1. Débattre et partager l'information
2. Evaluer
3. Monter en compétence progressivement sur les nouveaux champs

1 PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE

Les enjeux de la politique de l'Habitat

- Un territoire rural avec un déficit d'attractivité mais une volonté forte d'accueillir de nouveaux ménages, notamment des actifs (travaillant déjà sur le territoire) et des familles, grâce à une action de revitalisation sur les polarités de Bar-le-Duc et Ligny-en-Barrois
- Un enjeu de création d'une offre en logements de qualité pour accueillir ces ménages, avec une volonté d'agir prioritairement sur le réinvestissement de l'existant, mais aussi de pouvoir proposer un aménagement des territoires plus durable
- Une politique foncière à construire mais une volonté intercommunale de se doter des outils et moyens pour accompagner la réalisation des projets

Les objectifs à poursuivre dans le cadre du PLH

- Accueillir de nouveaux ménages sur le territoire et maintenir la population en proposant une offre en logements en adéquation avec les besoins
- Définir une stratégie foncière intercommunale permettant d'accompagner le développement résidentiel et de conserver la qualité de vie du territoire
- Attirer de nouveaux opérateurs et conforter leur position sur le territoire afin de proposer de nouveaux projets innovants, participant à la redynamisation du territoire et à l'amélioration de l'offre d'habitat

Axes de travail

1.1 Créer les conditions pour le maintien de la population à l'échelle de la CAMGS

1.2 Aménager et transformer les territoires

1.3 Accompagner et développer les partenariats

1.1 CRÉER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION À L'ÉCHELLE DE LA CAMGS

La philosophie du projet d'accueil résidentiel

Elaboré par les élus de la CAMGS, ce scénario résidentiel représente la vision politique du développement souhaité pour le territoire dans les prochaines années. En s'appuyant sur plusieurs indicateurs (démographie, évolution de la taille des ménages, évolution de la vacance, etc...), il est un élément clé du PLH car il définit le besoin en logements.

Ce scénario se base sur plusieurs principes :

- **Une temporalité de 6 ans** : La durée du PLH de 6 ans a été retenue pour l'élaboration des projections. Ainsi, l'échelle de temps considérée est celle du 1er janvier 2022 au 1er janvier 2028. Cette temporalité doit permettre d'impulser une dynamique sur le territoire et s'inscrire en cohérence avec le SCoT du Pays Barrois, dont la temporalité est plus longue.

- **Une prise en compte des tendances passées** : Le travail de projection s'attache à rester cohérent avec la réalité observée ces dernières années sur le territoire. Pour cela, les tendances constatées entre 2007-2012 et 2012-2017 ont été analysées et servent de socle. Cependant, dans une volonté forte d'inversion de la tendance démographique (à la déprise), les élus souhaitent affirmer un **maintien de la population**.

- **Une échelle intercommunale de réflexion** : Le projet d'accueil résidentiel est pensé à l'échelle de la CAMGS : il ne s'agit pas de la somme des projets communaux mais vient définir les ambitions communes pour la politique de l'habitat.

- **Une adaptation aux réalités territoriales infra communautaires** : Compte tenu de la diversité des enjeux et dynamiques territoriales, une prise en compte des réalités par sous-secteurs de l'armature est indispensable. C'est pourquoi le projet d'accueil résidentiel vient également préciser des sous-objectifs moyens à cette échelle. Cela permet de préciser les modalités pour que chaque secteur du territoire participe à l'objectif commun de maintien de la population. Ces objectifs permettront d'aiguillier le territoire dans l'élaboration d'un futur PLUi, tout en laissant une marge d'appréciation pour la répartition par commune.

1.1 CRÉER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION À L'ÉCHELLE DE LA CAMGS

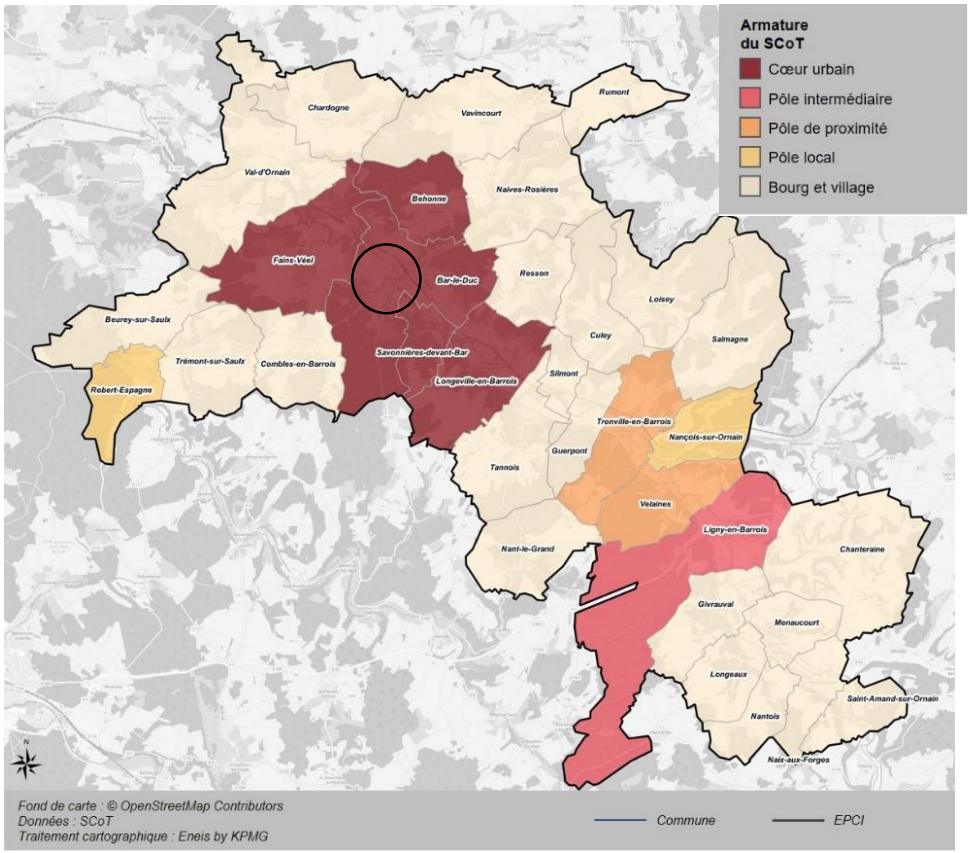
L'armature urbaine : une déclinaison des objectifs du PLH à l'échelle de sous-secteurs

L'armature urbaine retenue dans le PLH permet une approche territorialisée des enjeux et une déclinaison des objectifs en adéquation avec ceux-ci. Il s'agit notamment :

- De **renforcer les polarités** en maintenant les populations présentes et accueillant de nouveaux ménages grâce à une action forte sur le bâti
- De **soutenir la dynamique démographique** que connait le nord du territoire, car elle participe au maintien de la population à l'échelle de la CAMGS
- De fixer des objectifs de **lutte contre la vacance** ambitieux, notamment sur les deux polarités principales (Bar-le-Duc et Ligny-en-Barrois)
- De s'appuyer sur les **capacités de renouvellement du bâti** existant, étant plus prononcées sur certains secteurs
- Une ambition sur les **formes urbaines et les densités** à décliner selon l'environnement urbain existant

Cette armature s'appuie sur le schéma définit dans le cadre du SCoT. La ville-centre de Bar-le-Duc a cependant était extraite du cœur urbain en raison de problématiques qui lui sont spécifiques (revitalisation du centre dans le cadre d'Action Cœur de Ville, secteur prioritaire de l'OPAH-RU, etc...).

A noter que les objectifs définis à l'échelle des sous-secteurs **sont des moyennes, ils n'ont pas vocation à être appliqués à l'identique pour toutes les communes.**



1.1 CRÉER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION À L'ÉCHELLE DE LA CAMGS

Le maintien de la population à horizon 2028 : un objectif ambitieux pour impulser l'inversion de la tendance démographique à long terme

Le territoire de la CAMGS connait depuis plusieurs années une dynamique de déprise démographique. Celle-ci est observable à l'échelle intercommunale et peut être plus prononcée sur certaines communes (dont Bar-le-Duc et Ligny-en-Barrois). Les élus de la CAMGS souhaitent afficher une **population constante à horizon 2028**. Il s'agit d'une ambition pour le territoire, qui doit s'accompagner d'une politique de l'habitat soutenue pour attirer de nouvelles populations et conserver celles déjà en présence. Ce scénario vise également à conforter a minima le poids de la ville-centre, puisqu'un scénario « fil de l'eau » aurait conduit à une diminution de celui-ci au profit des communes périurbaines et rurales.

	Tendances passées			Objectifs PLH		Poids démographique		
	Population 2017	2007-2012	2012-2017	Population projetée en 2028	Evolution annuelle moyenne	2017	Projeté selon le scénario PLH	Projeté dans un scénario « fil de l'eau »
Bar-le-Duc	14 985	- 0,3%	- 1%	14 985	0%	43%	43%	41,6%
Cœur urbain (hors BLD)	4 383	- 0,7%	- 0,7%	4 383	0%	12,6%	12,6%	12,6%
Pôle intermédiaire	4 052	- 1,8%	- 0,6%	4 052	0%	11,6%	11,6%	11,8%
Pôles de proximité	2 388	- 1,4%	- 0,4%	2 388	0%	6,8%	6,8%	7,11%
Pôles locaux	1 207	0,3%	- 0,1%	1 207	0%	3,5%	3,5%	3,7%
Bourgs et villages	7 834	- 0,2%	- 0,4%	7 834	0%	22,5%	22,5%	23,2%
CA Meuse Grand Sud	**34 849**	**- 0,6%**	**- 0,7%**	**34 849**	**0%**	**100%**	**100%**	**100%**

1.1 CRÉER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION À L'ÉCHELLE DE LA CAMGS

La politique d'accueil de familles pour permettre une diminution de la taille des ménages plus maitrisée

En raison d'un vieillissement de la population affirmée mais aussi de l'augmentation de la part des petits ménages sur le territoire, la CAMGS observe une diminution marquée de la taille moyenne des ménages. Le projet de la collectivité pour les 6 prochaines années de maintien de la population repose en partie sur l'attraction de jeunes ménages et de familles, notamment dans les centralités principales (Bar-le-Duc et Ligny-en-Barrois) dans une logique de revitalisation et de rapprochement de lieux de vie et de travail.

Cependant, le phénomène de vieillissement étant particulièrement marqué, et en augmentation, l'accueil de familles ne permettra pas de freiner complètement la diminution de la taille des ménages. Cependant, la prise en compte du vieillissement de la population devra se traduire dans les parcours résidentiels, et donc dans l'offre de logements à proposer.

Ainsi, il est projeté à horizon 2028 une baisse de la taille moyenne des ménages : de 2,04 en 2017 à **1,93 en 2028**.

	Croissance démographique		Tendances passées		Taille des ménages	
	Total	Evolution annuelle	Evolution 2012-2017	Taille des ménages en 2017	Evolution projetée	Taille des ménages en 2028
Bar-le-Duc	14 985	0%	-0,27%	1,86	-0,25%	1,81
Cœur urbain (hors BLD)	4 383	0%	-1,20%	2,14	-1,10%	1,89
Pôle intermédiaire	4 052	0%	-0,59%	2,01	-0,50%	1,9
Pôles de proximité	2 388	0%	-0,79%	2,19	-0,70%	2,02
Pôles locaux	1 207	0%	-0,74%	2,24	-0,70%	2,08
Bourgs et villages	7 834	0%	-0,77%	2,31	-0,65%	2,15
CA Meuse Grand Sud	**34 849**	**0%**	**-0,55%**	**2,04**	**- 0,53%**	**1,93**

1.1 CRÉER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION À L'ÉCHELLE DE LA CAMGS

Une création de logements pour répondre aux besoins issus de la dynamique démographique et du point de stabilité

Dans le cas de la CAMGS, le besoin en logements se base uniquement sur le « point de stabilité » compte tenu d'une ambition démographique de maintien de la population. Ainsi, le besoin en logements est calculé à partir de l'évolution de la taille des ménages, de la vacance, du renouvellement du parc de logements (par la création / destruction de logements) et de la fuite d'une partie des logements dans le parc secondaire. A horizon 2028, le besoin en logements pour la CAMGS est de **897 nouveaux logements, soit environ 150 logements par an**.

La création de ces logements à horizon 2028 repose sur plusieurs principes :

- Une **lutte contre la vacance** soutenue avec un objectif d'environ 148 **logements** sortis de la vacance à horizon 2028. Cet objectif s'appuie sur les objectifs définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH (classique et RU).

- Une **politique forte de renouvellement du parc**. Le renouvellement du parc correspond aux mouvements observés dans le parc, soit par la disparition de logements (démolition, transformation) ou bien par la création de nouveaux logements (division, changement de destination). Une dynamique de création de logements a pu être observée sur le territoire ces dernières années. A l'appui également de l'étude foncière réalisée par l'EPFL en 2018, la CAMGS se donne un objectif de **246 logements à créer** par le renouvellement d'ici 2028.

- Une **production en neuf nécessaire** pour fluidifier la réponse au besoin en logement. En effet, il convient tout d'abord de tenir compte des difficultés que peut observer le territoire en matière d'ingénierie pour accompagner le réinvestissement de l'existant. Par ailleurs, les actions de renouvellement et de lutte contre la vacance, compte tenu de leur complexité, observent un certain délai avant de montrer des résultats. Ainsi, à l'échelle des 6 ans du PLH, ces objectifs doivent être relativisés.

- Le PLH vient préciser également certains **objectifs qualitatifs** à attribuer à cette production neuve, dans une logique de **diversification des formes urbaines et de réduction de la consommation d'espace**.

1.1 CRÉER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION À L'ÉCHELLE DE LA CAMGS

Une création de logements pour répondre au besoin issu de la dynamique démographique et du point de stabilité

La répartition territoriale des objectifs de logements s'est effectué à l'échelle des sous-secteurs de l'armature urbaine retenue pour le PLH.

Cette répartition tient compte :

- Des dynamiques observables sur les territoires et notamment des tendances démographiques passées (évolution démographique et évolution de la taille moyenne des ménages)
- Des capacités de renouvellement urbain selon les apprentissages de l'étude foncière réalisée
- De la capacité à agir sur la vacance, en cohérence avec les objectifs retenus dans le cadre de l'OPAH et OPAH-RU

		Dont neuf		Dont sortie de vacance		Dont renouvellement	
	Besoin en logements à horizon 2028	Total	% du total	Total	% du total	Total	% du total
Bar-le-Duc	290	131	45,2%	99	34,2%	60	20,6%
Cœur urbain (hors BLD)	197	145	73,6%	11	6,6%	41	20,8%
Pôle intermédiaire	114	68	59,6%	18	15,8%	28	24,5%
Pôles de proximité	69	39	56,5%	8	11,6%	22	31,8%
Pôles locaux	35	20	57,1%	6	17,1%	9	25,7%
Bourgs et villages	192	100	52,1%	6	3,1%	86	44,8%
CA Meuse Grand Sud	**897**	***503***	***56,0%***	***148***	***16,5%***	***246***	***27,4%***

1.1 CRÉER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION À L'ÉCHELLE DE LA CAMGS

Le besoin en logements abordables

Concernant l'offre en logements abordable, la CA Meuse Grand Sud s'inscrit dans une volonté d'adaptation forte de l'offre aux besoins recensés. Cette adaptation doit répondre à plusieurs critères :

- **Une adaptation de la typologie des logements** : avec une demande forte en T1 et T2 tandis que la majorité du parc se constitue de grandes typologies. Cette diversification de la typologie des logements doit permettre de mieux accompagner les parcours résidentiels et de répondre à des publics spécifiques (ménages seuls, jeunes, séniors…)

- **Un enjeu de renouvellement et réhabilitation du parc existant** : 61% des logements sociaux du territoire ont été construits avant 1975. Il en résulte une dégradation et des besoins de réhabilitation énergétique forts. C'est pourquoi, l'action des bailleurs sociaux sur le territoire visera en priorité à la réhabilitation des logements mais aussi lorsque nécessaire à la démolition.

- **Un rééquilibrage territorial progressif à engager**. En effet, la concentration de l'offre sur les deux polarités de Bar-le-Duc et Ligny-en-Barrois est questionnée. Il s'agit de promouvoir le développement d'une offre abordable également sur les autres communes de la CAMGS, tout en tenant compte des enjeux de desserte en transports collectifs et d'accessibilité aux équipements et services.

- **Une tension sur le marché qui reste limitée**, notamment en raison de la concurrence du parc privé. Pourtant, le PLH souhaite intégrer des objectifs de production neuve pour compléter l'offre, en déclinaison notamment des stratégies prévues sur le territoire par les bailleurs.

Bien que le territoire ne soit pas soumis à l'application de la loi SRU*, le PLH fixe des objectifs en matière de production d'une offre abordable. Ces objectifs doivent être perçus comme des indicateurs vers lesquels tendre progressivement.

**L'article 55 de la loi SRU impose dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) au moins égal à 20% du total des résidences principales*

1.1 CRÉER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION À L'ÉCHELLE DE LA CAMGS

Le besoin en logements abordables

Ainsi, la collectivité se fixe l'objectif de **153 logements locatifs sociaux** à produire à horizon 2028. La ventilation précisé dans le tableau ci-dessous visera à atteindre l'objectif de rééquilibrage territorial, tout en tenant compte des spécificités communales. Pour y parvenir, le PLH prévoit notamment :

- D'accompagner la production prévue dans le cadre du PSP de l'OPH de la Meuse mais aussi en mobilisant de nouveaux opérateurs (Action Logement par exemple)
- De soutenir le conventionnement dans le parc privé (via l'OPAH et l'OPAH-RU) via la remise sur le marché de logements vacants notamment

Parallèlement à cela, le PLH vise à encourager la production d'une offre abordable via l'intermédiation locative ou les logements communaux.

		Locatif social		Accession à prix maîtrisé		Libre	
	Besoin en logements à horizon 2028	Total	% du total	Total	% du total	Total	% du total
Bar-le-Duc	290	61	21%	58	20%	171	59%
Cœur urbain (hors BLD)	197	39	20%	39	20%	118	60%
Pôle intermédiaire	114	23	20%	23	20%	68	60%
Pôles de proximité	69	10	14%	7	10%	52	76%
Pôles locaux	35	5	15%	4	10%	26	75%
Bourgs et villages	192	15	8%	15	8%	161	84%
CA Meuse Grand Sud	**897**	***153***	***17%***	***146***	***16%***	***598***	***67%***

Outre ces objectifs quantitatifs, concernant le locatif social, le PLH prévoit également des objectifs qualitatifs en matière de répartition des produits immobiliers, à savoir : une production de 30% minimum de PLAI et environ 70% de PLUS.
Le PLH prévoit également une trajectoire visant **146 logements en accession à prix maitrisés** (en PSLA ou accession à prix maitrisés grâce à une intervention de la commune) à produire d'ici 2028, avec une répartition territoriale en cohérence avec l'armature urbaine.

1.2 AMÉNAGER ET TRANSFORMER LES TERRITOIRES

La CAMGS souhaite impulser une nouvelle dynamique de l'aménagement des territoires au travers de ce premier PLH. En effet, l'EPCI entend accompagner le développement des communes pour répondre au besoin en logement tout en préservant la qualité du territoire. L'opportunité d'une stratégie intercommunale réside dans sa capacité à anticiper les évolutions et orienter le développement résidentiel en fonction des objectifs fixés. Pour la CAMGS, ces objectifs sont de favoriser le renouvellement urbain (en mobilisant les fonciers et bâtis stratégiques du territoire), notamment sur les polarités centrales de Bar-le-Duc et Ligny-en-Barrois qui connaissent une forte dévitalisation, et d'optimiser l'utilisation du foncier.

Il s'agit pour cela dans un premier temps, de **construire une réelle stratégie foncière intercommunale**. Celle-ci doit permettre au territoire d'identifier les opportunités foncières (nues et bâties) sur la base d'un panel de critères permettant de valider le caractère stratégique de l'espace. En complément, la CAMGS souhaite proposer un panel d'outils et de moyens (techniques et financiers) pour accompagner la réalisation de projets dans ces secteurs stratégiques. Cette stratégie foncière s'inscrit, en cohérence avec le cadre national et le SCoT, dans une logique de durabilité et limitation de la consommation d'espace. La CAMGS entend pour cela s'appuyer sur ses partenaires, dont en premier lieu l'EPFL.

L'action de la CAMGS doit également se **traduire dans les documents d'urbanismes locaux**, et notamment le futur PLUi. En effet, les objectifs de la stratégie foncière, à savoir l'orientation du développement urbain dans les secteurs prioritaires ou le réinvestissement de l'existant, ne pourront s'observer que s'ils sont déclinés dans les règlements d'urbanisme. La mutation des espaces stratégiques (en extension ou renouvellement) doit être anticipée et maitrisée pour permettre aux communes de réaliser leurs projets au moment opportun.

Les outils et leviers à déployer

- Réaliser, en lien avec l'EPFL, un recensement complet des emprises foncières stratégiques à traduire dans les documents d'urbanisme locaux
- Engager un travail de terrain avec le CAUE sur le repérage des potentiels fonciers bâtis (vacants, dégradés…)
- Déployer une aide en ingénierie pour évaluer le potentiel de reconversion des friches existantes sur le territoire (ex : aide en ingénierie)
- Accompagner, avec l'EPFL, l'acquisition des fonciers stratégiques par les communes (constitution de réserves foncières, portage foncier, mobilisation du DPU)
- Retranscrire la stratégie foncière dans les documents d'urbanisme locaux (via des OAP, des secteurs de projets, etc...)
- Favoriser le recours aux outils réglementaires pour la mobilisation de secteurs stratégiques (expropriation, droit de préemption...)

1.3 ACCOMPAGNER ET DÉVELOPPER LES PARTENARIATS

Le territoire de la CAMGS se caractérise par une dynamique démographique limitée et une tension réduite sur le marché du logement. Le diagnostic a pu révéler en conséquence une présence réduite d'opérateurs de l'habitat et une concentration de ceux-ci sur les polarités principales. Il en résulte une difficulté à sortir des projets résidentiels qualitatifs. Par ailleurs, les communes éprouvent elles aussi des difficultés à attirer les opérateurs ou à porter des projets pouvant s'avérer pourtant stratégiques. L'ambition que porte ce PLH est donc de créer les conditions pour faciliter les opérations, tant par les acteurs publics et privés, que par les communes.

Dans ce cadre, la CAMGS souhaite tout d'abord **renforcer et développer les partenariats avec les opérateurs de l'habitat** afin de les inciter à s'implanter durablement sur le territoire et participer à la création d'une offre qualitative, répondant aux besoins des publics en présence. Il s'agit à la fois de participer activement à la définition des stratégies d'intervention de ces acteurs sur le territoire, mais aussi à être en capacité d'inciter certains opérateurs à venir sur le territoire.

L'objectif est également de pouvoir développer un **mode projet pour accompagner les projets communaux**. En effet, les communes disposent de moyens limités pour attirer et accompagner les porteurs de projets. Le développement d'une aide en ingénierie doit permettre aux communes de participer activement à la définition et au montage des projets résidentiels, en cohérence avec les besoins de leur population et leurs ambitions. Cette montée en compétences devrait permettre de créer de nouvelles opportunités, en aiguillant davantage les opérateurs de manière proactive.

Les outils et leviers à déployer

- Renforcer le partenariat avec l'OPH de la Meuse pour définir une stratégie d'intervention sur le territoire pour la création d'une offre nouvelle (en acquisition-amélioration et neuf)
- Profiter de la notoriété d'Action Cœur de Ville pour consolider des dynamiques de travail avec des acteurs institutionnels (CDC Habitat, Action Logement)
- Encourager les opportunités avec les nouveaux opérateurs en présence (SACICAP, Age & Vie...), privés comme publics
- Construire une offre d'ingénierie (montage de projets, portage...) à destination des communes pour des projets stratégiques et/ou complexes en lien avec la CAMGS et les partenaires (CAUE notamment)

2 STRUCTURER UNE RÉPONSE INTERCOMMUNALE EN FAVEUR DU RÉINVESTISSEMENT DE L'HABITAT EXISTANT

Les enjeux de la politique de l'Habitat

- Un vieillissement du parc prononcé avec une dégradation et une inadéquation de l'offre aux besoins actuels (en termes de confort et de qualité), à l'origine d'une vacance prononcée, notamment au sein des polarités
- Un parc privé et public ancien et énergivore générant des situations de précarité énergétique et d'habitat indigne
- Un contexte incitant les ménages à se reporter vers des produits neufs ou bien hors du territoire
- Un territoire marqué par le vieillissement de la population, avec des enjeux prégnants d'adaptation de l'offre en logement pour accompagner les parcours résidentiels

Les objectifs à poursuivre dans le cadre du PLH

- Proposer une offre attractive et adaptée aux besoins du territoire via l'amélioration du parc existant
- Accompagner les particuliers et les acteurs publics dans la réhabilitation du parc ancien
- Garantir la prise en compte de tous les publics dans la rénovation du parc

Axes de travail

2.1 Remobiliser l'habitat existant pour répondre aux besoins

2.2 Lutter contre la précarité énergétique

2.3 Adapter l'habitat existant au vieillissement et au handicap

2.4 Résoudre le mal logement

2.5 Accompagner la transformation de l'habitat social

2.1 REMOBILISER L'HABITAT EXISTANT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

La CAMGS connait une dégradation importante de son parc existant, conduisant à une inadéquation entre les besoins des ménages et l'offre. Il en résulte une fuite des ménages vers des produits neufs, ou hors du territoire, et donc un abandon du patrimoine existant. Via ce PLH, le territoire souhaite agir en faveur de la remobilisation de l'habitat existant, à la fois dans une logique de sauvegarde du patrimoine, mais aussi pour répondre aux exigences de réduction de la consommation d'espace.

Il s'agit en premier lieu de mettre en place une **stratégie de lutte contre la vacance**. En effet, pour atteindre les objectifs de 120 logements remis sur le marché à horizon 2028, la CAMGS souhaite s'appuyer sur une politique ambitieuse. Celle-ci œuvre dans un premier temps pour une amélioration de la connaissance de l'état de la vacance. Dans la continuité des études déjà entreprises par le Département, et en lien avec le CAUE, il s'agit de pouvoir repérer les situations, comprendre l'origine de la vacance et en fonction du potentiel, agir. La CAMGS fait également de la lutte contre la vacance un axe prioritaire de sa future OPAH. Elle prévoit ainsi de mettre à disposition un panel d'outils à disposition des communes et des ménages pour favoriser la remobilisation du parc vacant.

Le territoire s'inscrit également dans une forte volonté de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Cette politique de redynamisation doit s'inscrire dans une logique globale (développement économique, culturel, mobilités...). En matière d'habitat, le PLH prévoit de **favoriser le renouvellement urbain et la reconversion du bâti existant** pour y concourir. Il s'agit de de porter une action globale sur le bâti : de l'extérieur (via la rénovation des façades) à l'intérieur. Pour ce deuxième point, la CAMGS promeut le renouvellement de friches urbaines ou de l'habitat dégradé, en incitant des particuliers ou bien en aidant les communes dans la réalisation de leurs projets.

Les outils et leviers à déployer

- Réaliser une étude de terrain sur la vacance dans une logique de repérage des situations et du potentiel de remise sur le marché (avec l'appui du CAUE)
- Mobiliser des outils incitatifs et/ou coercitifs pour lutter contre la vacance en lien avec Action Cœur de Ville et la future OPAH
- Concourir à la revitalisation de Bar-le-Duc en s'appuyant sur le dispositif Action Cœur de Ville
- Maintenir et renforcer les dispositifs d'aides pour le ravalement de façades
- Accompagner les communes dans leurs projets de renouvellement urbain (ingénierie, aide à l'acquisition) – ***cf orientation 1.2***
- Favoriser le recours aux dispositifs fiscaux avantageux (Denormandie, TVA sur les travaux de réhabilitation...)

2.2 LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le parc de logements de la CAMGS étant vieillissant et énergivore, afin d'atteindre les objectifs fixés en matière de lutte contre la vacance et d'amélioration de l'habitat, le PLH prévoit une action spécifique sur la rénovation énergétique. La qualité thermique des logements du parc privé est effectivement une des principales raisons poussant les ménages à se déporter vers une offre plus récente, plus qualitative.

Pour répondre à cet enjeu, le PLH prévoit tout d'abord **de soutenir les propriétaires dans la rénovation énergétique** de leur logement. Dans le cadre du déploiement de l'OPAH sur le territoire, la mise en place d'aides financières à destination des propriétaires (occupants et bailleurs) pour la rénovation thermique est prévue. Afin de favoriser l'installation de jeunes ménages sur le territoire, dans une logique de parcours résidentiels, le CAMGS souhaite apporter une aide spécifique aux primo-accédants dans l'ancien pour la réalisation de leurs travaux énergétiques.

En complément des aides financières pour la rénovation énergétique, la CAMGS entend jouer un **rôle de guichet unique de l'amélioration de l'habitat, par la création d'une Maison de l'Habitat**. En effet, face à la multiplicité des aides et des dispositifs existants, mais aussi la complexité de ceux-ci, la collectivité souhaite accompagner les propriétaires dans la captation des aides selon leurs besoins et leur profil. Cet accompagnement est primordial pour impulser la dynamique de rénovation énergétique escomptée sur le territoire. Cette Maison de l'Habitat a également vocation à être un lieu unique, clairement identifié, pour l'émergence d'une filière de la rénovation énergétique. Cette filière doit se construire autour d'artisans et entreprises locaux formés et reconnus (en lien avec la plateforme du Pays Barrois) mais aussi en accompagnement des projets d'auto-réhabilitation.

Les outils et leviers à déployer

- Proposer des aides financières dans le cadre de l'OPAH-RU et OPAH classique
- Etudier l'opportunité d'un soutien technique et financier complémentaire à l'accession des jeunes (primo-accédants) dans l'ancien
- Accompagner les propriétaires dans la captation des aides financières : aides ANAH, renforcées et abondées dans le cadre des OPAH, les aides d'Action Logement, les dispositifs départementaux et régionaux, Maprimerenov'…
- Favoriser l'émergence d'une filière de la rénovation énergétique sur le territoire

2.3 ADAPTER L'HABITAT EXISTANT AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

Dans une logique d'accompagnement des parcours résidentiels et de réponse aux besoins de tous les publics, la CAMGS porte une attention particulière à l'adaptation des logements face au vieillissement de la population mais également pour répondre aux besoins des personnes en situation de handicap. Il s'agit, dans le cadre de ce PLH, d'inciter la réhabilitation du bâti existant en intégrant ces considérations pour garantir le parcours résidentiel de ces publics et maintenir la population sur le territoire.

Pour cela, le PLH prévoit dans un premier temps de **favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées ou en situation de handicap.** En effet, l'état du parc révèle une relative inadéquation entre la demande et l'offre pour ces publics, en matière d'accessibilité, de sécurité et de confort, et cela y compris dans les polarités qui proposent pourtant des services, équipements, et commerces de proximité recherchés par ces publics. Via le déploiement de l'OPAH, la CAMGS prévoit ainsi d'accompagner financièrement la réhabilitation des logements dans une optique d'autonomie. Elle entend également s'appuyer sur les réseaux d'acteurs (CCAS, CIAS, SIAD, unités gérontologiques) et travailler avec les communes pour un meilleur repérage des besoins et une communication accrue sur les dispositifs existants.

Le territoire a pu observer le développement d'opérations vertueuses en matière d'habitat inclusif et adapté, notamment en réinvestissement du parc existant. La CAMGS souhaite **encourager ce type de démarche et participer à la création d'une offre adaptée en réinvestissant l'existant.** Elle veut apporter une aide aux communes, et aux côtés des opérateurs, pour la réalisation de projets innovants à caractère inclusif, participatif ou intergénérationnel.

Les outils et leviers à déployer

- Sensibiliser et informer les publics sur les dispositifs existants
- Organiser un rôle de repérage et réorientation (vers la maison de l'habitat par exemple) en lien avec les communes
- Mobiliser les aides financières dans le cadre des OPAH (volet autonomie)
- Encourager le déploiement d'opérations innovantes (habitat participatif / intergénérationnel) via la reconversion du bâti existant pour répondre aux besoins des séniors et personnes en situation de handicap

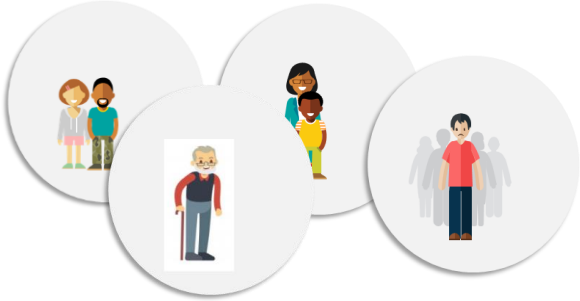
2 STRUCTURER UNE RÉPONSE INTERCOMMUNALE EN FAVEUR DU RÉINVESTISSEMENT DE L'HABITAT EXISTANT

FOCUS : quelles formes urbaines pour l'habitat intergénérationnel ?

Quelques exemples

Opération 1 : réinvestissement d'un hospice

Pour qui ?



« Mixer le locatif et l'accession »

Programme

PROGRAMME :

LOGEMENTS « TREMPLIN »

MAJORITAIREMENT T1/T2
POSSIBLITE DE T3/T4

+ ESPACE PARTAGE DE CO-RESIDENCE EN RDC

« Des opérations à envisager notamment dans les centralités (Bar-le-Duc et Ligny) avec l'ensemble des services recherchés par les séniors »

2.4 RÉSOUDRE LE MAL LOGEMENT

Le diagnostic territorial ayant révélé un enjeu de résorption des situations de mal logement, la CAMGS souhaite porter une action spécifique en faveur de la lutte contre le mal logement. Cela répond à un double objectif : rénover le parc pour remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants et accompagner les locataires vers un logement décent. Pour cela, l'action de la CAMGS est envisagée en trois temps :

Tout d'abord **l'amélioration de la connaissance des situations de mal logement**. Il s'agit d'un travail approfondi à réaliser en concertation avec les acteurs de terrain (acteurs sociaux, communes notamment) pour organiser au mieux le repérage et les signalements. En coordonnant les acteurs agissant tout au long de la chaine de la lutte contre le mal logement, la CAMGS souhaite faciliter l'identification des situations et agir au plus vite pour un accompagnement des locataires concernés.

Deuxièmement, il s'agit de lutter contre le mal logement en **agissant auprès des propriétaires**. Sur la base du travail de repérage réalisé, la CAMGS entend travailler auprès des communes pour activer les outils coercitifs de lutte contre l'habitat indigne. En effet, les communes disposent de plusieurs outils permettant d'agir directement auprès des propriétaires et de résorber ainsi les situations de mal logements.

Enfin, **améliorer la situation des locataires grâce à la réhabilitation du parc et l'accompagnement vers un logement décent**. Pour cela, la CAMGS soutient les initiatives portées par les Maîtrises d'ouvrage d'insertion pour réinvestir le patrimoine existant tout en luttant contre le mal-logement, mais encourage également le développement du conventionnement du parc (via l'OPAH) et soutient l'intermédiation locative sociale pour rassurer les propriétaires (en lien avec le CMAL et AMIE 55).

Les outils et leviers à déployer

- Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne en accentuant la mobilisation des outils coercitifs (pouvoirs de police des Maires, Droit de préemption…)
- Améliorer les conditions d'occupation des locataires du parc locatif privé à travers le développement du conventionnement (social et très social) via les OPAH et le soutien à l'intermédiation locative sociale (AMIE 55)
- Organiser le repérage et les signalements (entre acteurs sociaux, communes et CAMGS) des situations identifiées de mal-logement et/ou insalubrité

2.5 ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION DE L'HABITAT SOCIAL

Le parc social sur le territoire est également concerné par la problématique de vieillissement et de dégradation. En cohérence avec son projet de maintien de la population sur le territoire, la CAMGS identifie un enjeu à pouvoir proposer une offre de qualité pour tous les publics. Ainsi, la rénovation du parc social existant est un objectif majeur de ce PLH pour garantir aux publics en présence la réalisation de leur parcours résidentiel et une adaptation de l'offre à leurs besoins. Il s'agit ainsi de travailler en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux pour :

- **Réaliser des projets de démolition-reconstruction ou de restructuration.** En effet, dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine de l'OPH de la Meuse, certaines opérations de démolition-reconstruction ont pu d'ores et déjà être identifiées. Il s'agit pour la collectivité d'accompagner ces opérations, notamment dans la phase de reconstruction pour garantir la prise en compte des besoins spécifiques (petits logements à destination des jeunes, logements adaptés pour les séniors par exemple) et de participer au réaménagement des espaces publics.

- **Participer à la rénovation énergétique du parc social**. L'habitat social sur le territoire connait d'importantes problématiques en matière de qualité thermique. Il en résulte un délaissement de ces logements par les ménages, qui préfèrent se reporter sur d'autres biens du parc privé ou bien se voient contraints de quitter le territoire. En effet, au-delà du confort amoindri que cela représente, il existe également un enjeu de réduction de la charge incombant aux ménages. Ainsi, la CAMGS souhaite accompagner les bailleurs sociaux dans la rénovation thermique des logements.

Les outils et leviers à déployer

- En lien avec le PSP de l'OPH : identifier et mettre en œuvre les projets de restructuration, démolition-reconstruction
- Accompagner les bailleurs dans la rénovation énergétique des logements dans une logique de réduction des charges incombant aux ménages

3 PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE, ABORDABLE ET DIVERSIFIÉ

Les enjeux de la politique de l'Habitat

- Une volonté de préserver la qualité du cadre de vie sur le territoire et un enjeu de diversification des formes urbaines face à la prédominance de la maison individuelle
- Un enjeu de diversification également des typologies de logements et d'habitat face à la variété des besoins recensés sur le territoire et notamment dans une logique d'accompagnement des parcours résidentiels
- Une offre en accession qui ne correspond plus aux attentes des ménages et un enjeu d'accompagnement pour des ménages aux revenus modestes

Les objectifs à poursuivre dans le cadre du PLH

- Proposer des biens de qualité sur le territoire, pour attirer de nouvelles populations, tout en rejoignant les objectifs de réduction de la consommation d'espace
- Diversifier les formes et les typologies d'habitat pour répondre à une diversité de profils de publics
- Garantir la réponse aux besoins de tous les publics présents sur le territoire et accompagner les parcours résidentiels de ménages pour les fidéliser sur le territoire

Axes de travail

3.1 Diversifier l'offre d'habitat dans ses formes, ses typologies

3.2 Accompagner le développement d'une offre en accession abordable qualitative

3.3 Fluidifier les parcours des ménages modestes, vulnérables spécifiques et présentant des besoins spécifiques

3.1 DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT DANS SES FORMES, SES TYPOLOGIES

Le territoire de la CA Meuse Grand Sud se caractérise par une homogénéité des formes d'habitat mais aussi des typologies de logements : la maison individuelle domine, tandis que l'offre en petits logements est limitée et concentrée dans les polarités, et souvent de mauvaise qualité. Compte tenu des évolutions socio-démographiques en œuvre sur le territoire, cette offre est aujourd'hui inadaptée pour répondre à la diversité des besoins. Par ailleurs, dans un contexte de lutte contre la consommation d'espace, la promotion des formes urbaines plus denses est un des objectifs de ce PLH (en cohérence avec le SCoT). Pour autant, la qualité de vie recherchée sur le territoire répond, pour certains ménages, à des exigences en matière d'habitat. Ainsi, la CAMGS affirme dans ce PLH son ambition d'accompagner les communes dans la production d'une offre d'habitat variée, qualitative et durable.

Il s'agit ainsi de promouvoir la **diversification des formes urbaines dans une logique vertueuse de réduction de la consommation d'espace.** Cet objectif, qui devra être décliné dans les documents d'urbanisme locaux, vise à encourager la production de produits peu développés sur le territoire, notamment l'habitat intermédiaire et le petit collectif. Compte tenu des particularités communales, la production aura vocation à être adaptée avec un enjeu d'affirmation du rôle des communes du cœur urbain, et dans une moindre mesure les pôles de proximité dans la production de cette offre. En effet, jouant un rôle au sein de l'armature dans la concentration d'une partie de la population, de l'offre d'habitat, mais aussi des équipements et services, il semble cohérent que ces communes proposent une offre adaptée, permettant ainsi de conforter les parcours résidentiels de tout type de public sur le territoire de la CAMGS. Cette ambition concourt également à promouvoir la mixité sociale au sein des nouvelles opérations, en s'articulant avec des objectifs en terme de typologies de logements (taille et type d'occupation).

Parallèlement à cela, la CAMGS souhaite **valoriser la productions de produits d'habitat de qualité, répondant à des exigences sur le plan environnemental, architectural et de confort.** Cela s'inscrit dans la volonté de proposer une offre différenciante sur le territoire, afin de renforcer l'attractivité auprès des ménages (notamment jeunes actifs et familles).

Les outils et leviers à déployer

- Sensibiliser et informer les élus sur les enjeux de diversification des formes urbaines
- Décliner des objectifs vertueux dans les documents d'urbanisme (futur PLUi) en matière de densité, qui soient en adéquation avec les réalités infra territoriales
- Affirmer davantage le rôle des communes du cœur urbain, via une programmation diversifiée (tant dans les formes urbaines, taille et type d'occupation)
- Promouvoir le développement d'opérations ambitieuses sur le plan environnemental et architectural (bio climatisme, BBC, bâtiments passifs...) mais également en matière de qualité et confort de vie (confort thermique, phonique, vis-à-vis)

3.2 ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN ACCESSION ABORDABLE QUALITATIVE

La CAMGS souhaite via ce premier PLH engager une politique forte d'attraction et de maintien des ménages sur son territoire, notamment de jeunes ménages et des actifs. En raison des caractéristiques socio-démographiques de ces publics, déjà présents sur le territoire ou à attirer, elle identifie un enjeu d'accompagnement de l'accession à la propriété. Elle souhaite ainsi les inciter à réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire et s'y implanter durablement. En développant une offre en accession abordable, la CAMGS souhaite favoriser la mixité sociale et générationnelle sur le territoire et participer à l'objectif de maintien démographique à horizon 2028. Pour cela, la CAMGS entend :

Apporter une aide à l'accession à destination des ménages. Cette aide financière a vocation à accompagner le ménage dans son accession à la propriété :

- Dans l'ancien, cela s'articule avec les aides techniques et financières déployées dans le cadre de l'OPAH et l'OPAH-RU pour des projets d'accession en acquisition-amélioration à destination (aides aux travaux, à l'auto-réhabilitation…) des ménages modestes et très modestes
- Dans le neuf il s'agit d'attirer les primo-accédants en étudiant les modalités d'accompagnement possible (prime à l'achat par exemple), afin d'éviter un report sur des territoires voisins.

Mobiliser et soutenir les opérateurs dans la production de logements en accession sociale. Il s'agit pour la collectivité d'inciter les bailleurs et / ou opérateurs (SACICAP, coopérative de logements par exemple) à produire des logements en accession abordable (PSLA) de qualité afin de répondre aux attentes et capacités des ménages. La CAMGS souhaite également étudier l'opportunité d'un dispositif de minoration foncière pour des opérations en réhabilitation.

Les outils et leviers à déployer

- Mettre en place une prime à l'accession à destination des ménages primo-accédants dans le neuf et l'ancien
- Soutenir les opérateurs dans la production d'une offre en accession abordable (PSLA).
- Etudier la mise en place d'un dispositif de minoration foncière à destination des opérations de réhabilitation complexes

3.3 FLUIDIFIER LES PARCOURS DES MÉNAGES MODESTES, VULNÉRABLES ET PRÉSENTANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES

L'accompagnement des différents publics présents sur le territoire dans leur parcours résidentiel est une des priorités de ce PLH. En effet, cela s'inscrit en cohérence avec la volonté de maintenir et fidéliser les habitants du territoire mais aussi d'attirer de nouveaux ménages sur le long terme. Il s'agit donc de pouvoir répondre aux besoins d'adaptation des logements face au vieillissement de la population, mais également de renforcer l'offre à destination des ménages les plus modestes ou présentant des besoins spécifiques (personnes en situation de handicap, gens du voyage notamment). Pour y répondre, la CAMGS prévoit :

- De participer au **développement et à la diversification de l'offre locative abordable sur le territoire.** En effet, le diagnostic a révélé un manque de logements sociaux et très sociaux face à la demande élevée. Il s'agit donc d'accompagner les bailleurs dans le renforcement de cette offre, dans le cadre d'opérations nouvelles, mais également d'acquisition-amélioration. La collectivité souhaite également promouvoir la diversification des logements proposés pour répondre davantage aux besoins des jeunes (petits logements meublés, colocation...). Elle vise également à renforcer l'offre locative très abordable via le conventionnement.

- **D'encourager le développement de produits innovants à destination des seniors et personnes en situation de handicap.** Il s'agit de s'appuyer sur la dynamique observée ces dernières années avec quelques opérations exemplaires en la matière et fidéliser l'implantation de ces opérateurs en identifiant et accompagnant de nouvelles opérations de logements adaptés (béguinage, résidence sénior ou intergénérationnelle...).

- **Soutenir le développement d'une offre adaptée aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage.** Il s'agit de porter un accompagnement aux publics concernés pour l'identification et le calibrage des lieux d'accueil et de répondre aux besoins de sédentarisation identifiés sur le territoire.

Les outils et leviers à déployer

- Travailler en collaboration avec les bailleurs sociaux pour inscrire dans leur programmation une offre adaptée aux jeunes
- Encourager et soutenir financièrement le renforcement de l'offre locative sociale et très sociale
- Soutenir le développement d'une offre très abordable via le conventionnement
- Soutenir la création d'une offre qualitative, innovante et adaptée aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap (résidence sénior, béguinage, résidence intergénérationnelle...)
- Répondre aux besoins d'accueil et les traduire dans les documents d'urbanisme locaux (logique d'extension des aires existantes)
- Accompagner la sédentarisation des ménages

3 PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE, ABORDABLE ET DIVERSIFIÉ

FOCUS : quel parcours résidentiel des jeunes sur le territoire ?

1 Ses caractéristiques

- Etudiant
- Jeune actif (CDD, apprentissage, interim…)
- < 30 ans
- Une population en baisse sur le territoire, et en particulier dans le cœur urbain
- Des jeunes en grande précarité également captifs à prendre en compte

2 Son parcours résidentiel

- **Quel est son ancien logement ?**

Logement familial

- **Quel logement recherche-t-il actuellement ?**

Logement en location proche du centre-ville

- **Quel sera son futur logement ?**

Premier achat

3 Ses besoins et ses envies

- Un logement fonctionnel, petite surface
- Occupation transitoire voire discontinue
- Accessibilité aux services et infrastructures (mobilité)
- Locatif ou accession ? Colocation ?

4 Ses difficultés et ses moyens

- En début de parcours professionnel ou en insertion
- Capacité financière faible à moyenne
- Quid de leur maintien sur le territoire ?
- Manque de formation Possibilité de faire revenir des jeunes (effet confinement)

PILOTER ET ASSURER LA MONTÉE EN PUISSANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT INTERCOMMUNALE

Les objectifs à poursuivre dans le cadre du PLH

- En tant que 1er PLH, il existe une priorité à déployer un dispositif de pilotage et de suivi cohérent, pour répondre aux besoins de la mise en œuvre et de l'animation territoriale autour du document
- La CAMGS aura pour objectif une montée en compétence en matière d'ingénierie, afin de pouvoir porter de nouveaux projets en matière d'habitat qui soient ambitieux, mais également pour accompagner au mieux les communes dans les projets s'inscrivant en cohérence avec les objectifs du PLH
- Enfin, pour participer au maintien démographique, le choix dans ce PLH est de travailler en réseaux, avec les acteurs en présence et d'attirer de nouveaux opérateurs pour porter des projets innovants

Axes de travail

4.1 Débattre et partager l'information

4.2 Evaluer

4.3 Monter en compétence progressivement sur les nouveaux champs

4.1 DÉBATTRE ET PARTAGER L'INFORMATION

Par l'élaboration de ce premier PLH, la CAMGS s'est inscrit dans une dynamique partenariale forte. Le souhait des élus a été de poursuivre ces échanges et de les formaliser dans le cadre du déploiement de la politique de l'Habitat. En effet, les enjeux territoriaux et notamment celui de redynamisation du territoire supposent une coordination des différents échelons territoriaux mais également un travail en réseaux avec les partenaires acteurs de la politique de l'Habitat. La CAMGS souhaite ainsi :

- **Animer et renforcer les partenariats** : Le PLH intègre l'enjeu de renforcement de l'attractivité/ du partenariat auprès des opérateurs d'aménagement. En effet, peu d'opérateurs sont présents sur le territoire pour porter des opérations, et encore moins sur les secteurs peu denses du territoire. Ainsi, via ce 1er PLH, la CAMGS souhaite renforcer ses actions de communication et sa capacité d'attraction auprès des opérateurs, en se positionnant comme interlocuteur privilégié pour faciliter la réalisation de projets ambitieux, qualitatifs et répondant aux besoins territoriaux.

- **Articuler les documents notamment dans le cadre d'un potentiel PLUi :** Le déploiement du PLH devra également être articulé avec les démarches connexes que sont le PLUi et le SCoT. Ainsi, le futur PLUi aura vocation à s'appuyer sur les orientations définies dans le PLH pour permettre une déclinaison adéquate à l'échelle communale. Par ailleurs, le repérage foncier qui sera réalisé sera une base permettant d'étoffer la connaissance en matière de disponibilités foncières en renouvellement urbain en particulier. Ce repérage constitue l'état initial à partir duquel seront suivis la consommation foncière, la réalisation des projets et l'atteinte des objectifs fixés en matière de densité, de formes urbaines et de mixité sociale.

- **Organiser les relations avec les communes :** La mise en œuvre des différentes actions prévues dans le PLH suppose une montée en puissance progressive de la politique de l'Habitat sur le territoire mais aussi en compétence pour l'ensemble des communes. Grâce au renforcement des collaborations entre les communes et la CAMGS, l'ambition est de doter le territoire d'une force de frappe et d'une cohérence entre ses différents documents de programmation et d'aménagement, pour atteindre les objectifs fixés.

Les outils et leviers à déployer
• Définir des instances pour animer et renforcer les partenariats avec les acteurs du territoire • Décliner les orientations du PLH dans les documents d'urbanisme locaux • Organiser des instances privilégiées avec les communes pour une action coordonnée et un appui dans la réalisation des projets

4.2 PILOTER ET ÉVALUER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Le pilotage et l'animation de la politique de l'Habitat communautaire relève de la gouvernance du PLH, en ce qu'elle doit assurer une action combinée de tous les partenaires dans une stratégie conjointe pour faire aboutir des actions souvent complexes, en matière d'Habitat.

- La CAMGS s'engage à **mettre en place des instances de pilotage** et **des outils d'évaluation** du PLH permettant de garantir un suivi du PLH, de la réalisation et de l'impact des actions tout au long de sa mise en œuvre. A travers ces instances de pilotage, il s'agit à la fois de pouvoir accompagner les communes dans leurs projets et mobiliser les partenaires dans une logique de montée en puissance progressive de la politique Habitat sur le territoire.

- Le travail de suivi concernera notamment la production de logements, en articulation avec les objectifs définis dans le présent document. Il s'agit ainsi **d'instaurer une dynamique d'observatoire en lien avec les partenaires** permettant de proposer une analyse fine et concrète des besoins en matière de logements. Cet observatoire permettra également d'intégrer les différents apprentissages au fur et à mesure du déploiement des projets du PLH (stratégie foncière et repérage des gisements stratégiques, étude sur la vacance, repérage sur le logement indigne, etc...)

Les outils et leviers à déployer

- Mettre en place des instances de suivi du PLH ;
- Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier et réaliser des bilans réguliers (annuels, triennaux et final) du PLH

4.3 MONTER EN COMPÉTENCE PROGRESSIVEMENT SUR DE NOUVEAUX CHAMPS

Les élus du territoire ont souhaité affirmer le rôle de la CAMGS dans la montée en puissance de la politique de l'Habitat. Cela suppose le renforcement des compétences et des capacités d'actions de l'agglomération, auprès des habitants mais également des communes. Il s'agit ainsi de :

- **Proposer une offre d'ingénierie aux communes** : Un fort besoin d'accompagnement des communes a pu être identifié, tant sur la sensibilisation aux outils et moyens à leur disposition, la conception et le montage de projets d'habitat, que sur le dialogue avec les porteurs de projets pour concrétiser leurs opérations. C'est pourquoi, dans la mise en œuvre de ce PLH, la CAMGS ambitionne de devenir un interlocuteur clé des communes, pour apporter un appui technique et financier (en lien avec les actions déclinées dans le PLH). Mais elle jouera également un rôle de coordonnateur de la politique de l'Habitat. Pour cela, elle aura vocation à solliciter les bons partenaires (CAUE, CMAL, CD55, Pays Barrois...) pour accompagner la réalisation des projets communaux et concourir ainsi à l'atteinte des objectifs en matière de revitalisation du territoire.

- **Mettre en place la Maison de l'habitat** : En déclinaison du point précédent, la CAMGS jouera un rôle particulier dans la mise en place d'un guichet unique en matière de politique d'amélioration de l'habitat. Aux côtés de ses partenaires, la CAMGS portera un dispositif complet pour l'information, l'orientation et l'accompagnement des habitants dans leurs projets de logement et d'habitat.

- **Se doter d'une politique de peuplement favorisant la mixité sociale et l'accès au logement des ménages en difficulté.** L'évolution des obligations règlementaires se traduit par une nécessaire prise en compte des nouveaux documents cadres à établir, et donc à articuler en continu avec la politique de l'Habitat. Un travail sera, ainsi, à mener sur l'articulation entre la politique de l'offre et de la demande de logements sociaux, avec l'élaboration à venir de la politique d'attribution intercommunale (mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement, rédaction de la Convention Intercommunale d'Attribution et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande).

Les outils et leviers à déployer

- Proposer un panel d'accompagnement en ingénierie aux communes du territoire pour la réalisation de projets d'habitat
- Créer, piloter et animer la Maison de l'Habitat
- Lancer une étude de peuplement en vue d'établir les priorités en matière de rééquilibrage territorial du peuplement entre les quartiers au sein des deux principales polarités et les communes.