



DELIBERATION
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Communauté de Communes du Territoire De Luneville
A Baccarat

SEANCE DU 7 MARS 2024

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
79	51	51 + 13 pouvoirs

Date de convocation 26 février 2024
--

L'an deux mille vingt-quatre, le sept mars à vingt heures trente, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil communautaire, qui a eu lieu à la salle des Fêtes - 8 Rue de la Fourasse - 54300 Moncel-lès-Lunéville, sous la présidence de **Bruno MINUTIELLO**, président.

Présents : **Rose-Marie FALQUE, Martial BANNEROT, Jocelyne CAREL, Yvette COUDRAY, Christian GEX, Sabrina VAUDEVILLE, Bruno MINUTIELLO, Cédric PERRIN, Jacques DEWAELE, Michel JACQUOT, Marie-Josèphe GEORGES, Fabien KREMER, Jean-Paul FRANCOIS, Florence DUPAYS, François GENAY, Alain THIERY, Marie-Lucie HENRY, Gérald FRANCOIS, Michel GRAVIER, Thierry BIET, Adeline COIGNUS, Barbara BERTOZZI-BIEVELOT, Michel BOESCH, Frédéric BREGEARD, Ludovic CHAUMET, Pierre-Jean COURBEY, Anne-Marie DI MARINO, Joëlle DI SANGRO, Valérie DIDIER, Christian FLAVENOT, François FRASNIER, Alexandra HUGO, Pascal L'HUILLIER, Jacques LAMBLIN, Catherine LAURAIN, Geoffrey MERESSE-VOLLEAUX, Catherine PAILLARD, Benoît TALLOT, Thibault VALOIS, Marie VIROUX, Edouard BABEL, Frédéric PRIVET, Jean-Michel TRICOTEAUX, Alain FORTIER, Christine THOMAS, Bertrand SCHULTHEISS, Dominique ROBERT, Dominique ALISON, Francine GARNIER, Jacques FORTIER, Joël DONATIN.**

Absents : **Laurent KUREK, Bernard MICLO, Serge DESCLE, Murielle GRIFFOUL, Hervé BERTRAND, Stéphane DECUGIS, Etienne MAIRE, Caroline THOMAS, Christelle VIVOT, Jean-Luc DEMANGE, Ludivine GEANT, Dominique GEORGE, Jean-Marie LARDIN, Ludwig MISCHLER, Pascal MARCHAL, Catherine LOY, Audrey FINANCE.**

Représentés : **Didier COLIN à Christian GEX, Christine L'HUILLIER à Jacques DEWAELE, Philippe SCHAEFFER à Francine GARNIER, Bernard GENAY à Joël DONATIN, Claude BAILLY à Christian FLAVENOT, Gérald BARDOT à Catherine PAILLARD, Virginie GENOT à François FRASNIER, Jonathan HAUVILLER à Ludovic CHAUMET, Colette MANSUY à Jacques LAMBLIN, Laurie PÉRISSÉ à Jocelyne CAREL, Matthieu SIGIEL à Benoît TALLOT, Gérard RITZ à Bruno MINUTIELLO, Jacques PISTER à Florence DUPAYS.**

Monsieur Frédéric BREGEARD a été nommé secrétaire de séance.

Objet : HABITAT - Conférence Intercommunale du Logement - Approbation du Document d'Orientations Stratégiques (DOS)

N° de délibération : 2024_047

Rapporteur : M. Christian GEX

<i>Conseillers présents</i>	<i>Suffrages exprimés avec pouvoir</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>	<i>Non participant</i>
51	13	64	0	0	0

Depuis l'instauration de la Loi ALUR, l'État a entrepris une vaste réforme des logements sociaux, conférant aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) un rôle prépondérant aux côtés des communes dans cette politique. La Loi Égalité et Citoyenneté a introduit la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en tant qu'instance partenariale chargée de piloter cette politique.

Il est également rappelé à l'Assemblée que la CCTLB, ayant adopté en 2020 son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH), est concernée par la réforme des attributions. L'intercommunalité doit ainsi mettre en place une politique intercommunale d'attributions de logements sociaux, en collaboration avec les partenaires de la CIL, définissant des orientations cadres reflétant une stratégie commune à l'échelle du territoire.

Au sein de la CIL, l'ensemble des acteurs de cette instance, dont la composition a été arrêtée par délibération n°2020-200 le 22 octobre 2020, fixent :

- Les engagements visant à atteindre les objectifs d'attribution à l'échelle de l'intercommunalité dans un Document d'Orientations Stratégiques (DOS) ;
- La déclinaison opérationnelle du DOS dont les engagements des bailleurs et des partenaires dans une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- Les orientations pour assurer une gestion partagée des demandes de logements sociaux et garantir le droit à l'information à travers le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

La CIL a donc pour mission de définir la politique intercommunale d'attribution des logements au sein du parc locatif social, de promouvoir la mixité sociale, de faciliter la coopération entre les bailleurs et les réservataires, et d'améliorer la transparence du dispositif pour les demandeurs. Cela constitue une obligation réglementaire en fonction des compétences de l'intercommunalité.

Pour travailler à l'élaboration du DOS, les membres de la CIL se sont réunis dans le cadre d'un atelier, le 10 janvier 2024, afin de faire émerger les enjeux et les orientations à retenir pour la Communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat.

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Ces échanges ont été menés sur la base du diagnostic territorial réalisé par l'agence SCALEN, dont les principaux enseignements sont les suivants :

❖ Un parc social qui se concentre à Lunéville

- Au 1^{er} janvier 2022, la CCTLB compte **2 653 logements sociaux** sur son territoire. Chiffre en légère hausse par rapport à 2021 : + 40 logements ;
- **98 %** du parc se concentre à Lunéville (86 %) et Baccarat (12 %) ;
- **91 %** des logements appartiennent à l'OPH de Lunéville à Baccarat ;
- **92 %** de logements collectifs et **8 %** de logements individuels ;
- **Une grande majorité de T3 et T4** : 68 % du parc social ;
- **Des logements anciens** : la moitié d'entre eux a été construite avant 1970 ;
- **7 %** des logements sociaux construits après 2010.

❖ Un parc social ancien qui se réinvente

- **Les deux Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) du territoire ont pu bénéficier du programme de rénovation urbaine (PNRU) de l'ANRU** : amélioration du cadre de vie, rénovation des logements, nouvelles constructions, reconstitution de l'offre (démolition-reconstruction) ;
- Une politique forte en faveur de la rénovation thermique des bâtiments : Entre 2019 et 2021, 320 logements de l'OPH ont au moins évolué d'une étiquette énergétique à Lunéville ;
- **Une poursuite des efforts avec la réhabilitation thermique de près de 1 000 logements d'ici 2031** ;
- **Lunéville bénéficie du programme « Action Cœur de Ville »** depuis 2018 ;
- **Baccarat bénéficie du programme « Petites Villes de Demain »** qui succède au dispositif régional Bourg structurant en milieu rural (BSMR) ;

❖ Une fragilité sociale chez les occupants

- Une majorité de personnes seules : **47 %** ;
- **Une part de famille monoparentale qui augmente** atteignant 26 % en 2022 contre 22 % en 2018 ;

- **Une population plutôt jeune** : 38 % de la population qui réside dans le parc social à moins de 25 ans ;
- **18 % des locataires ont 65 ans ou plus** (tendance stable). En revanche, les titulaires de bail sont plus âgés (27 %) ;
- **Une précarisation des occupants qui s'accroît** avec l'arrivée de nouveaux ménages plus fragiles avec des niveaux de ressources faibles : 46 % des ménages ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM PLUS, soit 695 €/mois pour une personne seule.

❖ **Un marché détendu malgré une certaine tension pour les T2**

- **445 demandes actives** fin 2022 pour **262 attributions** ;
- 61 % des demandes sont faites par des personnes qui n'habitaient pas auparavant dans le parc social ;
- 39 % des demandes concernent une mutation dans le parc social (contre 44 % en 2017) ;
- Une demande avant tout locale, et une demande forte sur les petits logements (qui sont plus rares sur le territoire) ;
- Un niveau de tension favorable : **1,7 demandes pour une attribution** ;
- Des délais d'attribution courts : **4,6 mois en moyenne** ;
- Une pression plus forte sur les petites typologies (qui sont plus rares sur le territoire) : 4 demandes pour une attribution ;
- **Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial fixés par le Loi égalité et citoyenneté respectés en 2022.**

LES ENJEUX ET LES ORIENTATIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES ADOPTE PAR LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT EN SEANCE PLENIERE DU 15 FEVRIER 2024 :

Enjeu n°1 : Accompagner les habitants du territoire dans leur parcours résidentiel en proposant une offre de logements sociaux diversifiée et de qualité, dans le but de promouvoir une plus grande mixité au sein du parc.

❖ **Orientation n°1 : Diversifier l'offre, et accompagner les demandeurs vers un parcours résidentiel adapté**

En lien avec le PLUI-H, il est proposé de définir une stratégie réaliste de construction et de diversification du parc social afin d'attirer une plus grande diversité de profils de ménages dans le parc locatif social, au-delà des quartiers prioritaires de la politique de la ville, couvrant l'ensemble du territoire de la CCTLB.

En outre, afin de mieux répondre aux attentes des demandeurs et des locataires, la CIL pourrait élaborer une stratégie axée sur des actions qualitatives en matière d'attribution.

❖ **Orientation n°2 : Renforcer l'attractivité des logements sociaux et leur adéquation avec les besoins des ménages**

En lien avec l'orientation n° 9 du présent document, intitulée « Développer des outils d'information, de communication et d'accueil pour les demandeurs de logement social », les acteurs du territoire entreprendront une réflexion globale visant à améliorer l'image du parc social et des QPV.

L'enjeu consiste également à promouvoir le parc social auprès des salariés du territoire, en étroite collaboration avec Action Logement.

❖ **Orientation n°3 : Soutenir et faciliter les demandes de mutation pour ajuster le parcours résidentiel des locataires**

Tous les acteurs du logement social de la CCTLB s'engagent à favoriser le développement des mutations au sein du parc social, contribuant ainsi à améliorer le parcours résidentiel de l'ensemble des ménages du territoire.

En effet, le développement des mutations présente un avantage en instaurant un cercle vertueux d'attributions. Les demandes de mutation portent généralement sur des logements de plus grande

typologie. Par ailleurs, les demandes d'accès au parc social concernent principalement des logements de petite taille. La satisfaction d'une mutation vers un logement plus grand libère un logement, permettant ainsi une nouvelle entrée dans le parc social.

❖ **Orientation n°4 : Répondre aux objectifs de mixité sociale fixés par la Loi Égalité et Citoyenneté**

Afin de favoriser une mixité sociale au sein du parc social, la Loi Égalité et Citoyenneté établit des objectifs spécifiques. Elle prévoit que 25 % des attributions en dehors des QPV doivent bénéficier à des ménages appartenant aux 25 % des foyers les plus modestes. De plus, 50 % des attributions en QPV seront réservées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs, contribuant ainsi à l'équilibre territorial.

A l'échelle de la Communauté de Communes de Lunéville à Baccarat, ces objectifs sont satisfaits en 2022. Ainsi, il est recommandé de maintenir ces taux, qui démontrent une conformité actuelle aux objectifs fixés.

Il est également proposé d'assurer une vigilance sur les attributions aux ménages du 2ème quartile qui présentent des ressources très limitées, englobant des situations socio-économiques parfois marquées par une grande fragilité, à l'instar des ménages du 1er quartile.

Enfin il conviendra que les bailleurs sociaux et les réservataires s'acquittent de leurs obligations en contribuant au logement des ménages prioritaires. Il est donc essentiel de porter une attention particulière aux situations des ménages conformément à la liste des priorités établie dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Enjeu n°2 : Face aux enjeux environnementaux et sociétaux, offrir un accompagnement adapté aux publics cibles pour accéder à un logement ou à s'y maintenir.

❖ **Orientation n°5 : Anticiper les difficultés financières des locataires par des initiatives axées sur la maîtrise des charges**

La combinaison d'actions spécifiques peut contribuer à prévenir les impayés et à soutenir les locataires en difficulté financière, favorisant ainsi la stabilité des ménages au sein de leur logement :

- Accompagnement personnalisé et conseils financiers ;
- Communication et information proactive ;
- Rénovation du parc de logements ;
- Partenariats avec les associations locales ;
- Evaluation de la situation locale et de la stratégie mise en place.

Dans cette perspective, la CCTLB lancera une réflexion collective avec les bailleurs, les partenaires et les associations locales en vue d'élaborer une stratégie cohérente face aux besoins et réalités du territoire.

❖ **Orientation n°6 : Offrir un soutien adapté face aux enjeux du vieillissement de la population**

L'état actuel de cette question nécessite une analyse approfondie, d'autant plus avec le vieillissement généralisé de la population. La réponse à ces besoins implique une adaptation du parc de logements par la réhabilitation des logements existants et la production de nouveaux programmes répondant aux besoins des seniors.

❖ **Orientation n°7 : Accorder une attention particulière aux demandeurs en situation de handicap et à l'offre de logements proposée**

Pour répondre aux besoins des personnes souffrant de handicaps importants, les acteurs du territoire ont signalé la nécessité d'adapter l'accompagnement et l'offre de logement.

Enjeu n°3 : Encourager les coopérations entre les acteurs du logement social et garantir le droit à l'information des demandeurs.

❖ **Orientation n°8 : Faciliter la demande en logement social grâce aux outils mis en place par le PPGDID**

En conformité avec les exigences de la loi ALUR, le Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur (PPGDID) définira un cadre partagé pour la gestion des demandes et des attributions, visant à améliorer la communication et l'information des demandeurs du territoire. Cela rendra plus compréhensibles les orientations de la politique d'attribution ainsi que les contributions des divers acteurs.

❖ **Orientation n°9 : Développer des outils d'information, de communication et d'accueil pour les demandeurs de logement social**

Les parties prenantes s'engagent à renforcer les actions déjà entreprises pour améliorer l'image et l'attrait des logements du parc social. Cela inclut notamment l'adoption d'une stratégie de communication innovante et inclusive, répondant aux besoins des demandeurs et des locataires, tout en les accompagnant dans leur parcours résidentiel.

❖ **Orientation n° 10 : Mettre en place des dispositifs de gouvernance et des outils de suivi adaptés**

L'établissement d'un dispositif de gouvernance ainsi que la mise en place d'outils d'observation, de suivi et d'évaluation apparaissent comme des éléments essentiels au bon fonctionnement de la CIL, garantissant la pérennité des travaux réalisés et permettant de suivre les évolutions territoriales.

Ces dix orientations structurent le Document d'Orientations Stratégiques (DOS) en matière d'attribution des logements sociaux, annexé à la présente délibération. Elles seront déclinées de manière opérationnelle dans la future Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui fixera notamment les engagements quantifiés et territorialisés des bailleurs et des autres partenaires.

Le conseil communautaire, après avis du Bureau, à l'unanimité,

- Approuve le Document d'Orientations Stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux, annexé à la présente délibération, adopté par la conférence Intercommunale du Logement du 15 février 2024.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme
Bruno MINUTIELLO, Président



Bruno MINUTIELLO

BRUNO MINUTIELLO
2024.03.18 10:40:27 +0100
Ref:6142913-9185261-1-D
Signature numérique
le Président