

territoires d'avenir

la lettre d'information de l'EPF Lorraine Établissement Public Foncier de Lorraine

L'EPF Lorraine, relais des priorités nationales, en matière de logement

Édito

VIELLISSEMENT DE LA POPULATION, DESSER-
REMENT DES MÉNAGES,
MOBILITÉ PROFESSION-
NELLE, NOS MODES
DE VIE ÉVOLUENT, LES
BESOINS EN LOGE-

MENTS AUGMENTENT, EN LORRAINE, COMME
DANS LES AUTRES RÉGIONS, MÊME SI C'EST
DANS UNE MOINDRE MESURE.

TOUTEFOIS, LES PROJETS D'HABITAT
DES COLLECTIVITÉS SONT FREINÉS PAR
LA RARETÉ OU LE COÛT TROP ÉLEVÉ DU
FONCIER, DANS LES VILLES NOTAMMENT. À
CELA S'AJOUTE UN RALENTISSEMENT DE LA
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, CONSÉ-
QUENCE DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE
DIFFICILE QUE NOUS CONNAISSONS.

DANS SA FEUILLE DE ROUTE, L'EPF LORRAINE
S'EST FIXÉ COMME PRIORITÉ D'ACCOMPA-
GNER LES INTERCOMMUNALITÉS DANS LA
MISE EN ŒUVRE DE STRATÉGIES GLOBALES
D'ACQUISITIONS FONCIÈRES SUR LES MOYENS
ET LONGS TERMES EN FAVEUR DU LOGEMENT.
DANS LE MÊME TEMPS, EN DROITE LIGNE DES
ENGAGEMENTS DE L'ÉTAT DANS SON PLAN DE
RELANCE DE L'ÉCONOMIE, L'ÉTABLISSEMENT
MULTIPLIE LE PORTAGE FONCIER AU PROFIT
DES BAILLEURS SOCIAUX POUR RELANCER
DES OPÉRATIONS STOPPÉES PAR LA CRISE ET
ACCROÎTRE LE PARC LOCATIF SOCIAL. ENFIN,
IL POURSUIT SES ACTIONS DE RECONVERSION
ET DE RECYCLAGE FONCIER, FAVORISANT AINSI
UN URBANISME ÉCONOME EN ESPACE ET EN
DÉPLACEMENTS.

AVEC L'EPF LORRAINE, LES COLLECTIVITÉS
PUBLIQUES LORRAINES DISPOSENT D'UN
OPÉRATEUR FONCIER OPÉRATIONNEL POUR
UN AMÉNAGEMENT SOLIDAIRE ET DURABLE DE
TOUS LES TERRITOIRES DE NOTRE RÉGION.

Jean-Claude Théobald,
Président de l'EPF Lorraine

Face à la crise et à ses effets négatifs sur la construction de logements, l'accès à la propriété, l'emploi dans le bâtiment, le volet logement du plan de relance de l'économie, initié par l'État, prévoit un train de mesures exceptionnelles, avec en particulier, le lancement d'un programme de construction de 100 000 logements supplémentaires en 2 ans. Parmi eux, 30 000 sont issus de programmes immobiliers en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). 1,8 milliard d'euros seront ainsi mobilisés en 2009 pour faciliter la relance du logement par les collectivités.

Agissant en relais des priorités nationales et conformément aux engagements pris en 2007 dans son programme d'interventions, l'EPF Lorraine a intensifié ses actions pour contribuer à créer des réserves foncières et favoriser la création de logements sur le territoire régional. L'objectif de doubler en 3 ans le foncier destiné au logement a été largement dépassé puisqu'en 2008, l'Établissement affichait un total de 142,7 ha de terrains acquis contre 30,2 ha en 2005.



Dans la pratique, c'est tout un dispositif en faveur des projets d'habitat que l'EPF déploie pour le compte des collectivités et des organismes publics : maîtrise foncière, conventions-cadre, Fonds Régional de Minorité Foncière, recyclage foncier, conseils à l'élaboration de stratégies globales d'aménagement (SCoT et PLH). L'Établissement affirme ainsi sa volonté d'inscrire ses actions dans une démarche de mixité sociale et d'aménagement durable du territoire en privilégiant la redensification et la réutilisation des « dents creuses », (parcelles où le bâti a été détruit). L'objectif est de renouveler la ville sur elle-même et de limiter l'étalement urbain.

L'offre et la demande en logements en Lorraine

En Lorraine, la demande en logements est en hausse ; elle est toutefois trois fois moins importante que celle constatée au niveau national. Si la population n'augmente pas dans l'ouest et le sud lorrain, elle est en hausse en Moselle et en Meurthe-et-Moselle, notamment dans les pôles urbains et leurs couronnes. Metz et Nancy ont les pourcentages les plus importants de locataires, dépassés par Longwy pour le secteur public et Saint-Dié-des-Vosges pour le secteur privé.

LE PARC PRIVÉ

Le parc privé dont 70% est composé de logements construits avant 1974 évolue peu dans son ensemble. Il régresse même à Thionville, Lunéville, Metz et dans le bassin houiller. Il connaît une hausse significative de logements à loyers maîtrisés, principalement situés dans le sillon mosellan.

LE PARC PUBLIC

Le parc social public dont près de 50% a été construit avant 1970 connaît une forte augmentation à Lunéville, Sarreguemines et Briey. On constate une augmentation des ménages éligibles à un logement social, hausse moins marquée au nord-ouest de la région. Le taux de vacances du parc public est en hausse dans l'ouest de la Lorraine.

Enfin, 5 790 logements ont été financés en Lorraine depuis la mise en œuvre en 2005 du Plan de cohésion sociale. 6 000 logements seront démolis et reconstruits d'ici 2012 dans les quartiers en rénovation urbaine (22 opérations gérées par l'ANRU sont en cours de réalisation en Lorraine).

Les actions de l'EPF Lorraine en faveur de l'habitat

Une maîtrise foncière constante et globale

Des conventions-cadre sont passées avec les intercommunalités qui s'engagent dans une stratégie foncière globale et anticipatrice. L'EPF s'appuie sur l'expertise des bureaux d'études pour identifier sur les territoires intercommunaux des périmètres porteurs d'enjeux de développement, notamment en faveur de l'habitat. Il peut assurer dans ce cadre un portage foncier long (jusqu'à 15 ans).

Des conventions-cadre sont aussi passées avec des bailleurs sociaux publics. Le portage foncier réalisé par l'EPF a, dans ce cas, pour objectifs, à la fois d'amplifier les actions anticipatrices des opérateurs sociaux, mais également d'accompagner la réalisation de programmes de logements sociaux à court terme. Ces nouveaux programmes, qui répondent de plus en plus à des principes de développement durable, doivent également faciliter l'accès à la propriété des locataires.

Une maîtrise foncière d'opportunités

Réalisé selon un processus d'acquisition puis de cession, le portage foncier mis en œuvre par l'EPF Lorraine permet aux communes, aux intercommunalités et aux bailleurs sociaux publics et privés de ne pas être contraints dans un premier temps par la charge foncière de leurs opérations. Ils peuvent ainsi consacrer leurs investissements à leurs travaux d'aménagement et de création de logements.

Logements en cité (54 et 57)

En 2005, soucieuses de conserver la finalité sociale d'anciens logements en cité minière mis en vente par l'entreprise propriétaire, des collectivités ont délégué leur droit de préemption à l'EPF Lorraine. Au total, ce sont 200 logements dont 159 en Meurthe-et-Moselle et 41 en Moselle qui ont été acquis par l'EPF et revendus aux bailleurs sociaux mmH et Moselis.

L'UNE DES PRINCIPALES MISSIONS DE L'EPF LO...
DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS,
À LA PROPRIÉTÉ PORTÉS PAR DES OPÉRATEUR...
DES DISPOSITIFS MIS À DISPOSITION DES COL...

Communauté de communes Moselle et Madon (54)

L'EPF Lorraine a identifié une centaine de périmètres à enjeux au sein de la Communauté de communes Moselle et Madon. Une vingtaine ont pour vocation le développement de l'habitat, notamment social. Les 12 communes constituant l'EPCI souhaitent garantir un développement maîtrisé de l'habitat de leurs villages et un urbanisme de qualité. En projet, une ZAC d'habitat et d'équipement intercommunale avec près de 300 logements locatifs (en réponse aux objectifs du PLH).



Pays de Commercy (55)

Pour le compte de la communauté de communes du Pays de Commercy, l'EPF Lorraine a mené une étude d'identification des différents périmètres à enjeux. Cette étude a pour but de répondre pour partie à la problématique du logement des personnes âgées à mobilité réduite dans le cadre d'intervention de renouvellement urbain ou de densification des espaces bâtis.



Senones (88)

Château des Princes de Salm

La commune de Senones a confié le portage foncier du château des Princes de Salm, classé Monument historique, à l'EPF Lorraine. Revendu à la commune, il a été par la suite rénové par un promoteur privé. Le château abrite désormais des logements.

ORRAINE : RENDRE DU FONCIER DISPONIBLE POUR
SOCIAUX EN PARTICULIER, ET EN ACCESSION
RS PUBLICS OU PRIVÉS. TOUR D'HORIZON
LECTIVITÉS PAR L'ÉTABLISSEMENT.

Un Fonds Régional de Minoration Foncière

Grâce à un co-financement État, Région lorraine, EPF Lorraine, le Fonds Régional de Minoration Foncière permet d'abaisser le coût du foncier pour des opérations qui concourent au renouvellement urbain et à la mixité sociale. Les collectivités ou les bailleurs sociaux peuvent ainsi construire des logements dans des quartiers où le parc locatif est peu diversifié et où le foncier est rare et cher.



Châtel-Saint-Germain (57)

Fin 2007, une demande de subvention a été faite par l'intermédiaire d'Arelor pour l'Opac de Metz. Confirmée en 2009, par le Fonds Régional de Minoration Foncière, la subvention a contribué à la construction de 11 logements collectifs (T2 à T5).



Saulxures-lès-Nancy (54)

Un programme de logements sociaux a pu être réalisé à la demande de la ville de Saulxures-lès-Nancy, pour le compte de Maison Familiale Lorraine. Le terrain acquis par l'EPF grâce à la subvention accordée par le Fonds Régional de Minoration Foncière a ensuite été revendu au bailleur social. Cette opération correspond aux priorités dégagées par le 5^e Programme Local de l'Habitat communautaire territorialisé qui situe à 110 logements environ les besoins de constructions dans cette commune déficitaire en logements sociaux au sens de l'art. 55 de la loi SRU.

Point de vue



Jean-Louis Dumont
Président d'Arelor



Arelor fédère les organismes HLM de Lorraine. Dans le cadre de sa mission d'accompagnement à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat avec l'État et les collectivités territoriales, Arelor travaille en étroite collaboration avec l'EPF Lorraine.

Quels sont les objectifs fixés par le Plan de cohésion sociale pour la Région lorraine ?

« Les objectifs fixés par le plan de cohésion sociale pour les organismes HLM lorrains atteignent 3 520 réalisations en 2009. En 2008, les bailleurs sociaux ont atteint leurs objectifs à 91 % . »

Comment les organismes lorrains se mobilisent-ils pour les atteindre ?

« Les organismes lorrains professionnalisent leurs équipes de maîtrise d'ouvrage car concomitamment à l'effort de production demandé qui ne cesse de croître, les normes réglementaires en construction, en accessibilité mais aussi en performance énergétique sont de plus en plus strictes et nombreuses. En ce qui concerne le logement social, j'évoquerai le terme de coproduction. Les bailleurs interviennent bien sûr en tant que maître d'ouvrage, mais pour réussir le pari de proposer à tous un habitat accessible, il faut également que les collectivités territoriales se mobilisent à travers leur compétence de maîtrise foncière et leur PLH. »

Quels intérêts ont les bailleurs sociaux publics à conclure une convention-cadre avec l'EPF ?

« La convention-cadre avec l'EPF permet aux OPH, entre autres avantages, d'étaler dans le temps le portage foncier. »

Comment expliquez-vous la réussite du Fonds Régional de Minoration Foncière ?

« Le Fonds Régional de Minoration Foncière est un dispositif efficace et indispensable pour la production sociale en secteurs tendus, là où les prix du foncier ne permettent pas aux bailleurs sociaux d'équilibrer leurs opérations. Depuis 2008, le fonds a permis la réalisation de 364 logements sociaux. »

> www.arelor-habitat.org

La reconversion et le recyclage foncier

Les interventions de l'EPF Lorraine dans le traitement des espaces dégradés (anciens sites industriels, friches urbaines, sites militaires désaffectés) ont pour conséquence de générer des disponibilités foncières. La valorisation de ces friches, souvent implantées à proximité des centre-villes, permet aux collectivités de mener à bien leur politique en matière d'habitat et d'offrir une alternative à l'étalement urbain.



Épinal (88)

Parc à fourrages

Situé dans un quartier résidentiel, cet ancien site militaire d'une emprise de 2 ha comportait plusieurs bâtiments très dégradés. L'EPF Lorraine, au titre de la politique de Traitement des Espaces Dégradés, a assuré des travaux de requalification du site préalablement à l'engagement d'un programme de construction de logements sociaux par l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération d'Épinal.



Thil et Villerupt (54-57)

Ancien site sidérurgique d'Aubrives

À Villerupt, l'intervention de l'EPF a contribué à la construction de logements collectifs depuis une dizaine d'années, tandis qu'à Thil, elle a permis la mise en œuvre d'un lotissement dont la deuxième tranche est en cours d'achèvement.

Le conseil aux collectivités

À côté de son rôle opérationnel, l'EPF Lorraine souhaite développer une mission de conseils dans le cadre de l'élaboration des outils de planification de type Plan Local d'Urbanisme (PLU), Programme Local de l'Habitat (PLH) ou Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Point de vue



Paul Fellingner
Président du SCoT du
Val de Rosselle (57)



Quel est le rôle joué par le SCoT dans la problématique de l'offre en logements sur le territoire du Val de Rosselle ?

« D'ici 2020, selon l'INSEE, le territoire du Val de Rosselle devrait perdre 19 000 habitants. Dans ce contexte, le SCoT qui constitue une nouvelle approche de la planification a pour objectif de redéfinir une politique publique de l'habitat, par secteur géographique, pour enrayer le phénomène de spécialisation géographique et de fractionnement social des territoires. Il est important que les communes et les EPCI disposent d'un document où ils pourront mettre en cohérence les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'implantations commerciales. »

> www.scot-rosselle.com

Quelles sont les orientations fixées pour répondre aux besoins en logement ?

« Document de synthèse, le SCoT établit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et exprime la politique publique d'aménagement pour les 15-20 prochaines années. Cependant, il ne détermine pas l'utilisation du sol, parcelle par parcelle (sauf pour les espaces à protéger). De fait, il ne donne que des orientations générales. Au sein du PADD du Val de Rosselle, la question du logement est abordée au travers de la nécessité de "retrouver une attractivité résidentielle". Cette démarche repose sur une volonté claire de réorganiser la politique de l'habitat et de l'urbanisme pour atteindre un niveau de qualité perceptible par les résidents actuels et à venir. Cette politique se traduira par des orientations concrètes lors de l'élaboration du Document d'Orientations Générales (DOG). »

Quels intérêts a le SCoT à solliciter les conseils de l'EPF Lorraine ?

« Le territoire du Val de Rosselle est parcouru par de nombreuses friches industrielles qu'il convient de requalifier et de réintégrer progressivement au tissu urbain. Dans cette perspective, le SCoT apparaît comme un moteur de ce renouvellement. Parallèlement, les missions de l'EPF Lorraine s'inscrivent pleinement dans cette démarche. La politique foncière au service des projets publics, les interventions foncières en faveur du logement, le traitement des espaces dégradés et la requalification des friches urbaines sont autant d'intérêts communs qui constituent la base d'un indéniable travail collaboratif. »

Directeur de la publication : Pascal Gauthier
Comité de rédaction : Michel Combe, François Kah,
Brigitte Meyer, Véronique Soutif, Régis Stenger, Nathalie Limosin-Gueguen
Conception graphique et réalisation : bbcom - 5496
Crédits photos : EPF Lorraine
Territoires d'avenir - La lettre d'information de l'EPF Lorraine
Dépôt légal décembre 2003 - ISSN : 1962-3321

