

La Politique Locale de l'Habitat

Une stratégie au cœur de l'action métropolitaine



Nathalie HANRIOT-DUMONT, chargée de mission habitat, MGN
Nathalie MECHIN, chargée de mission « Logement d'abord », DDETS

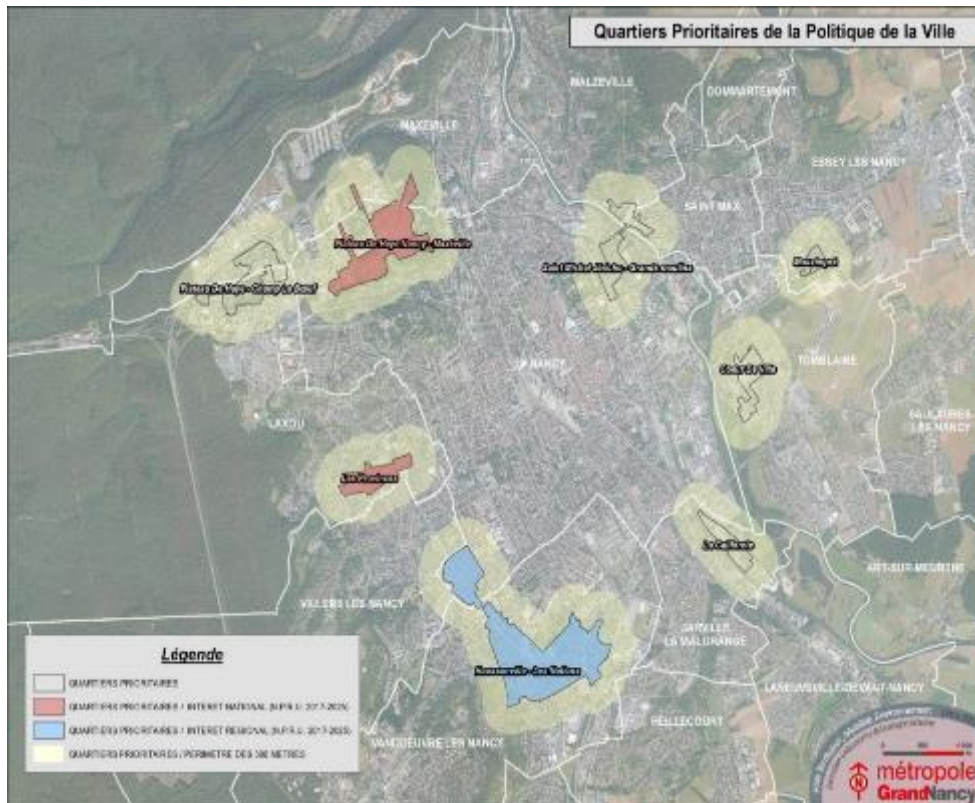
L'habitat : Une politique structurante de la Métropole



- ☐ *favorise l'attractivité de l'agglomération ;*
- ☐ *intègre les principes de la ville durable et de l'écologie urbaine ;*
- ☐ *renforce la cohésion sociale, générationnelle et territoriale dans une logique de mixité sociale.*

Le Grand Nancy en chiffres-clés

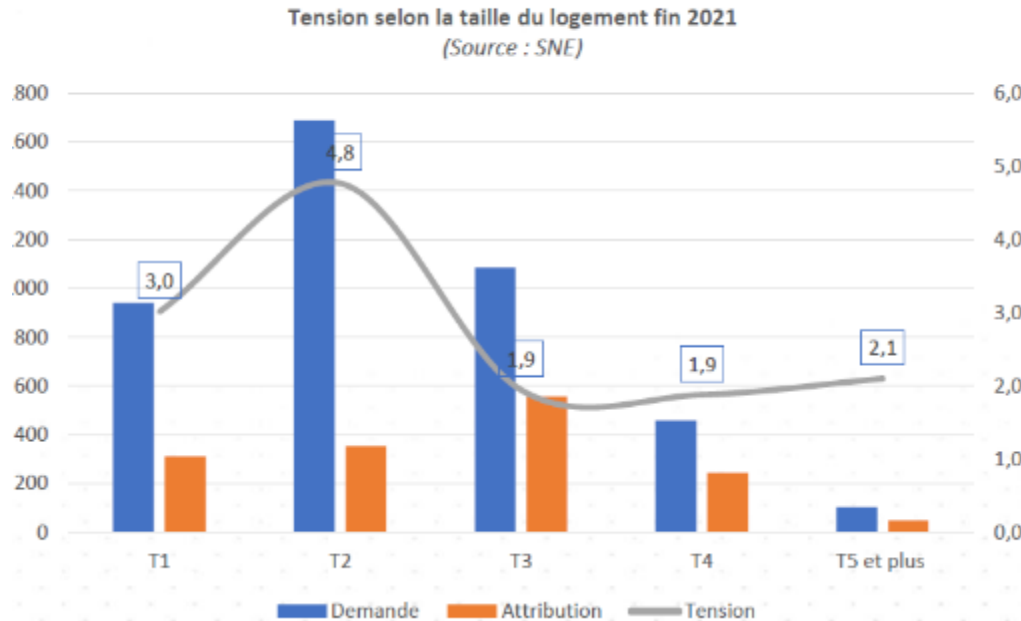
20 Communes
60 ans d'intercommunalité



- **260.000** habitants,
- **50.000** étudiants,
- **8** Quartiers Politique de la Ville
- Taux de pauvreté : **18,8%** (+15% depuis 2012)
- **130.000** résidences principales
 - **43 %** de propriétaires,
 - **37 %** de ménages locataires dans le parc privé,
 - **20 %** de ménages locataires dans le parc HLM,
- Taux de vacance de **9,5%**
- **9^e** offre française en matière de logement accompagné (**77** places / pour 10.000 hab)
- **3^e** offre française d'hébergement (**63** places / pour 10.000 hab)

Un rééquilibrage du parc HLM qui se poursuit

❑ Une tension élevée qui perdure pour les T1 et T2



Des fragilités travaillées avec les acteurs locaux

- Un parc vieillissant
- Une pression importante sur les petites typologies
- Du foncier restreint

Etat du logement social

- **35 445** logements sociaux (SRU), soit **26,72 %** du parc de logement total
- **28 656** logements gérés par les bailleurs sociaux
- **9** organismes fédérés au sein d'**Union et Solidarité** en dialogue avec **1** office métropolitain

Un renouvellement urbain ambitieux

- **2** programmes ANRU
- **44%** du parc HLM en ZUS en 2015 contre **57%** en 2005

Le Programme Métropolitain de l'Habitat

UNE STRATÉGIE EN ACTION:

Un volet habitat

- Délégation des aides à la pierre depuis 2005
- Des opérations multiples dans le parc privé : PIG, OPAH-CD, POPAC...

Un volet logement

- Une stratégie sur les attributions en fondation (DOS+CIA)
- Transfert du FSL depuis 2019
- Réflexions et étude financée en partenariat avec la DDETS sur le logement accompagné

Des expérimentations

- Lauréat de l'AMI « Démarche Zéro logement vacant »
- Lauréat de l'AMI « Logement d'Abord »
- Expérimentation du permis de louer

Une politique partenariale



- La **Métropole du Grand Nancy** a été retenue par le **Ministère du Logement** comme **territoire de mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord** en **février 2021** suite à une réponse au deuxième Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), travaillée conjointement avec la DDETS. Le plan d'actions et les dispositifs en découlant ont été validés par la DIHAL le 30 juin 2021
- Un **soutien financier est apporté par l'État aux collectivités** qui s'engagent au travers de différents axes définis en fonction des besoins repérés sur le territoire convention de 2 ans de 06/2021 à 06/2023 pour la MGN avec un soutien de l'Etat :
 - 244500€ sur un budget total de 405000€ pour la première année
 - 258 500€ sur un budget total de 442 500€ pour la seconde année

La Métropole du Grand Nancy (MGN) a répondu au second Appel à Manifestation d'Intérêt « Logement d'Abord » pour consolider sa politique locale de l'habitat.

Deux orientations ➔ **Accès ET Maintien** dans le logement

avec pour objectifs de :

- ❑ Renforcer l'offre de logements abordables, tant dans le parc public que privé
- ❑ Permettre l'accès à un logement pérenne pour ceux qui en sont le plus éloigné
- ❑ Éviter les ruptures des parcours résidentiels des ménages en agissant le plus en amont possible de l'engagement de la procédure d'expulsion locative

En s'appuyant sur les outils existants :

Délégation de compétences, FSL, SAPL Grand Nancy Habitat...

Le contexte d' émergence du Logement d'Abord sur le Grand Nancy

Outre les différents diagnostics existants, notamment dans le cadre du Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), deux études ont permis d'appuyer le choix des 4 axes proposés dans la réponse à l'AMI :

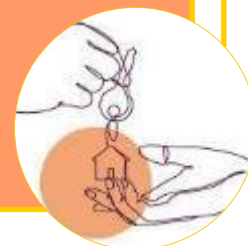
Une mission d'analyse de l'errance urbaine et de l'urgence sociale, en collaboration avec l'association ARS, au travers d'une étude socio-ethnographique menée de septembre 2017 à avril 2019 par Thibault Besozzi, docteur en sociologie

Étude « errance urbaine »



- Une étude menée en 2019 par Espacité et FORS : « Diagnostic et évaluation des besoins en logements accompagnés sur le territoire de la MGN », avec pour objectif de mieux coordonner l'offre et la demande en matière de logement accompagné d'une part et de mieux correspondre aux besoins des ménages d'autres part.

Logement accompagné



AXE 1 : Guider les publics vulnérables vers le logement



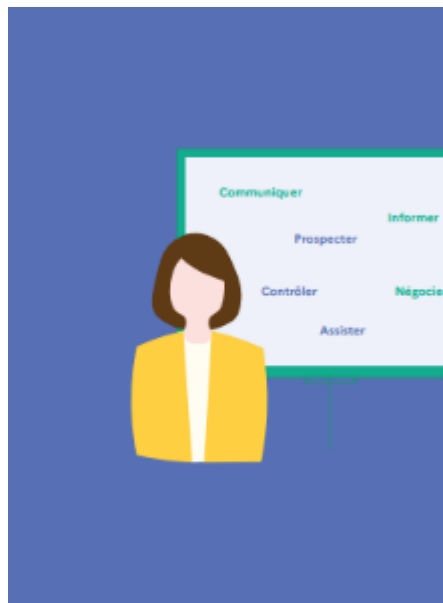
Les principes d'accompagnement

- ☐ **Flexible et modulable** pour s'adapter au rythme des personnes
- ☐ **Pluridisciplinaire** et réalisé par une équipe d'intervenants pluriels en lien avec les partenaires, l'équipe du Village de l'Insertion et l'équipe mobile médico-sociale (En parallèle de l'AMI grands marginaux)

Les principes d'accompagnement

- ☐ Viser la **stabilisation** des publics dits « grands marginaux » VS « chronicité de l'errance »
- ☐ Assurer un accompagnement **pluridisciplinaire vers le logement**
- ☐ Désengorger les services d'urgence sociale

AXE 2 : plateforme de captation de logements du parc privé



- ☐ En évitant la création d'une entité *ex nihilo*, volonté de s'appuyer sur un outil existant : la SAPL « Grand Nancy Habitat », facilitant ainsi la **lisibilité du système**.
- ☐ Développement de **l'intermédiation locative** en travaillant avec les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) et les associations agréées : sur les deux dimensions, en intégrant un partenariat large
- ☐ Lutter contre la vacance dans le parc privé sur le territoire de la métropole, en affirmant le caractère social du parc privé.

Focus sur l'intermédiation locative

- ☐ Amorcer un travail de réflexion partenarial en lien avec le déploiement du plan du Logement d'Abord
 - ☐ Coordonner le travail avec le SIAO pour préciser les besoins
 - ☐ Définir les logements à capter en articulation avec l'offre du parc social
 - ☐ Prendre appui sur une communication renforcée pour améliorer la démarche de captation
 - ☐ La SAPL assure le suivi et l'animation de la plateforme de captation (contrôle sur la conformité des logements, négociation des baux, assistance des propriétaires bailleurs dans leurs démarches, ...)
- ➔ Pour la seconde année de l'exercice de l'AMI 2, la DIHAL assure le financement d'un poste de **prospecteur logement**.



AXE 3 : Rendre le parc public neuf accessible aux publics vulnérables

- ☐ Un outil à développer : **PLAI bas niveau de quittance**
- ☐ Malgré une vocation sociale affirmée dans le parc public, les bailleurs ne proposent que très peu de PLAI bas niveau de quittance
- ☐ Des **groupes de travail** à initier dans le cadre du « Logement d'abord »



AXE 4 : maintien dans le logement et prévention des expulsions locatives

Renforcer le rôle du Fonds de Solidarité pour le Logement à travers deux mesures :

- ❑ Mesure d' « **aller-vers** ». Elles interviennent en amont de la mise en œuvre de la procédure d'expulsion et en complémentarité des mesures AVDL de l'Etat.
- ❑ Mesures **d'aides renforcées** (ASLL++) pour accompagner les ménages rencontrant un cumul de problématiques (savoir habiter, en souffrance psychique, nuisibles...)



Renforcer la communication

☐ Actions de communication :

- Plaquette mesures d'accompagnement
- Promotion de l'intermédiation locative...



☐ Actions de sensibilisation :

- Colloque « de la rue au logement : dialogue sur le sans-abrisme, entre les mondes de la recherche, de la gouvernance et de l'intervention sociale »
- Forum propriétaires-bailleurs en avril

Merci pour votre attention

