



# PRÉFET DE LA MEUSE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

## L' HABITAT EN MEUSE

### DDT de la Meuse – Service urbanisme habitat

#### Des besoins en logements en décalage avec l'offre existante :

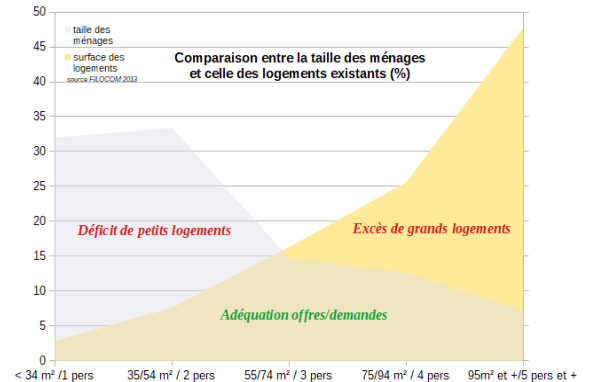
- La Meuse compte 82 207 logements dont 12,5 % sont des logements sociaux.
- 81,9 % de ces logements comportent plus de quatre pièces alors qu'environ 70 % des ménages sont constitués de deux personnes ou moins.
- Depuis 1968, la population a baissé de 12,4 % alors que le nombre de ménages a augmenté de 31,3 %. Le besoin en petites typologies en est accru.

#### Des logements anciens et énergivores :

- 74,4 % des logements datent d'avant 1975.
- 4,8 % des logements sont potentiellement indignes à leur occupation.
- 1/3 des ménages meusiens sont vulnérables énergétiquement.

#### Des ménages aux revenus modestes :

- 19,1% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.
- 63,0 % des ménages sont éligibles au parc social
- 46,3 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah, les 2/3 ont plus de 60 ans.



#### Une forte vacance qui impacte négativement le marché

Entre 1999 et 2013, la surface urbanisée et le nombre de logements ont augmenté de 11 % engendrant une forte vacance et une chute des valeurs.

→ Le prix de l'immobilier et du foncier est très faible :

- 840 €/m<sup>2</sup> (Grand Est 1 500 €/m<sup>2</sup>, France 3300€/m<sup>2</sup>),
- 22 €/m<sup>2</sup> pour les terrains à bâtir (Grand Est 100 €/m<sup>2</sup>, France 150€/m<sup>2</sup>).

→ 11,4 % des logements sont vacants, 9,1 % du parc privé et 15 % du parc public est inoccupé.

#### Les enjeux liés à l'habitat en Meuse

- \* **Rééquilibrer l'offre de logements** en produisant des logements de petites typologies abordables au niveau financier et proches des services pour répondre aux besoins des ménages
- \* **Développer une offre sociale publique adaptée et privée complémentaire** et compatible avec les besoins et les capacités financières des ménages
- \* **Aider à la rénovation du bâti existant** particulièrement ancien pour engager la transition énergétique et lutter contre la précarité énergétique
- \* **Impulser la reconquête de l'habitat** en utilisant les dents creuses, en favorisant la rénovation/réhabilitation des logements vacants pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles, tout en limitant la création ou l'extension de zones loties qui vont à l'encontre de la mixité sociale et générationnelle

#### Les outils stratégiques en matière d'habitat

Au niveau départemental :

- \* **Le plan départemental de l'habitat PDH 2016-2021** définit un besoin en logements à l'échelle du département. Sa révision sera engagée en 2021.
- \* **Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**, en cours de révision, facilite le logement de l'ensemble des publics en difficulté (sans abri ou mal logé).
- \* **Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAGDV)**, en cours d'approbation, traite à la fois de l'accueil temporaire et de la sédentarisation des gens du voyage.

Au niveau local :

- \* **Le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme intercommunal ou communal, la carte communale** qui définissent le cadre de l'urbanisation future d'un territoire.
- \* **Les plans locaux de l'Habitat PLH et PLU(i)-H** qui définissent les objectifs et les politiques à mener en matière d'habitat.

#### Le rôle des élus

Ils définissent pour leur territoire la politique locale de l'habitat et la mise en place de règles d'urbanisme. **Ils interviennent sur toute la chaîne du logement**, depuis l'élaboration et la mise en œuvre des documents programmatiques (PLH, PLU...) jusqu'à l'information et l'orientation des administrés dans leurs projets.

**La compétence des aides à la pierre est déléguée au Conseil Départemental pour l'ensemble du territoire meusien. C'est donc le Conseil Départemental qui est en charge de la politique de l'habitat et de l'attribution des agréments et subventions, tant pour le parc social que pour le parc privé.**

## LES AIDES POUR LE PARC PUBLIC LOCATIF

Le parc social en Meuse représente environ 10 500 logements gérés principalement par l'OPH de la Meuse. Construits majoritairement depuis les années 60/70, ils sont constitués en grande majorité de logements collectifs de grande typologie. Ces logements ne répondent plus entièrement aux besoins des ménages actuels et le parc doit donc évoluer pour tenir compte de ces nouveaux besoins.

Les EPCI et les communes peuvent produire du logement social sur leur territoire, soit en partenariat avec un bailleur social, soit eux-même. L'État peut les accompagner sous la forme de prêts locatifs aidés et de subventions pour l'acquisition, la construction ou des travaux d'amélioration du logement social.

### Les différents prêts aidés de l'État mobilisables pour le département de la Meuse

Prêts aidés de l'État	Types de prêts	Publics	Durée	Taux 2019	Exonération TFPB	Taux TVA Des travaux	Subvention Etat	Plafond de Loyer au M <sup>2</sup>	Observations / Loyer par mois pour un Logement de 50 m <sup>2</sup>
Offre nouvelle	PLAI	Ménages Très modestes	Entre 9 et 40 ans	0,55 %	25 ans	10,00 %	7 644 € En 2019	4,72 €	236,00 €
Offre nouvelle	PLUS	Ménages Modestes	Entre 9 et 40 ans	1,35 %	25 ans	10,00 %	non	5,32 €	266,00 €
Offre nouvelle	PLS structure	Personnes âgées Foyers jeunes	Entre 15 et 40 ans	1,86 %	25 ans	10,00 %	non		Redevance mensuelle de 630,55€ pour un T1 bis
Rénovation	PAM/Écoprêt	Ménages sous plafonds de revenus	Entre 5 et 25 ans	1,35 %	non	classique	non	5,04 €	252,00 €
Location/ Accession	PSLA	Ménages sous plafonds de revenus	30 maximum	Entre 1,75 % Et 2 %	15 ans	5,50 %	non	8,00 €	400,00 € Le logement sera vendu Au locataire

**La convention APL :** les logements locatifs financés par l'un des trois prêts PLUS, PLAI ou PLS(A) donnent lieu à une convention qui permet aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL) qui sont versées directement au bailleur.

### Contacts :

- Le Conseil Département de la Meuse : mission.habitat@cg55.fr , 03 29 45 77 36
- La Direction Départementale des Territoires : ddt-suh-ph@meuse.gouv.fr , 03 29 79 48 65

## LES AIDES POUR LE PARC PRIVE

L'Agence nationale d'amélioration de l'habitat est le partenaire privilégié des collectivités territoriales pour leur permettre d'intégrer la dimension du parc privé dans leurs politiques locales de l'habitat, notamment au travers de la signature de **convention d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**. Elle participe par ce biais au financement des dépenses d'ingénierie des collectivités à hauteur de 35 à 50 %.

La convention d'OPAH est conclue pour une durée de 3 ans à 5 ans entre le conseil départemental et l'EPCI elle permet le déploiement d'une ingénierie et d'un accompagnement renforcés sur le territoire et la mobilisation de subvention spécifique adaptée aux enjeux locaux. Cette convention peut aussi intégrer un volet spécifique portant sur le renouvellement urbain ou le traitement des copropriétés.

### Les champs d'intervention de l'Anah sont :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- L'aide aux **propriétaires occupants** modestes, pour la rénovation énergétique et l'adaptation à la perte d'autonomie
- L'aide aux **propriétaires bailleurs** pour développer une offre de logements à loyer social
- L'accompagnement des syndicats de propriétaires pour les **copropriétés** les plus fragiles ou en difficulté.
- L'accompagnement des projets de requalification au sein des ORT par le financement d'opération à enjeux

Aux aides classiques de l'ANAH qui ont représenté 6,7 Millions d'euros dans le département en 2019 s'ajoute la contribution spécifique du conseil départemental à hauteur de 700 000 euros soit **un total de 7,4 millions d'euros**.

Pour plus d'information sur les aides parc privé consulter: [la synthèse du programme d'action de l'ANAH et du conseil départemental de la Meuse](#)

### Contacts :

- Le Conseil Départemental de la Meuse, mission.habitat@cg55.fr, 03 29 45 77 36
- L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement 54/55 , contact@adil54-55.fr, 03 83 27 62 72
- La Délégation Meuse de l'Anah, ddt-anah@meuse.gouv.fr, 03 29 79 93 45