

Voici le 1er numéro de "InfObservatoire"

L'objectif principal de cette publication trimestrielle est d'essayer de répondre aux besoins d'information exprimés par les membres de l'Observatoire lors d'une enquête menée au cours de cet été.

Mieux connaître nos communes, nos partenaires, les rôles de chacun, mais aussi les projets et réalisations en cours, les développements programmés, afin que chacun puisse inscrire ses propres démarches dans un cadre lisible.

Suivre l'activité de notre association, son évolution, son fonctionnement pour que l'outil dont nous nous sommes dotés remplisse pleinement l'une de ses fonctions de base : assister les collectivités locales, analyser et informer.

Je souhaite que ces "InfObservatoire" puissent participer à renforcer notre capacité collective de réponse aux enjeux d'aménagement que l'Agglomération doit relever.

Jean-Paul DURIEUX

inf Observatoire

Trimestriel n° 1 / Octobre 1995

de l'Urbanisme de l'Agglomération du Pôle Européen de Développement

COMMUNIQUER

Le Bureau de l'Observatoire réuni le 27 Septembre 1995 a approuvé le plan de Communication qui lui a été proposé, destiné à répondre aux besoins identifiés sur l'agglomération.

Trois axes de travail ont été retenus :

1. Revue de Presse Transfrontalière (bimensuelle)

Informer les élus et partenaires de l'Observatoire de ce qui se passe sur le Territoire des 21 communes de l'Agglomération Transfrontalière à partir des articles de la Presse Locale (Républicain Lorrain, Luxemburger Wort, Avenir du Luxembourg). Sont également insérés les articles de la Presse Nationale intéressant le PED.

2. Plaquette d'Information (trimestrielle) (4 pages, 4 thèmes)

- . **1 sujet technique** ou une communication de résultats de travaux de la Base de Données Urbaines.
- . **1 opération d'aménagement** sur l'une des communes de l'Observatoire (montage, coûts, objectifs) susceptible de « donner des idées »...
- . **la vie de l'association** : ce que l'Observatoire a fait le trimestre passé, ce qu'il compte faire le trimestre à venir (dates ou objectifs principaux)
- . **présentation d'un partenaire de l'Association**. Son organisation, ses fonctions, ses projets, les personnes à contacter, etc...

3. Conférences ou réunions d'informations thématiques (trimestrielles)

En matière d'aménagement du territoire les sujets ne manquent pas, de l'urbanisme réglementaire (SDAU, POS), opérationnel (ZAC, AFU) au financement du logement.

Les sujets retenus colleront le plus possible à l'actualité du Bassin... vos propositions sont évidemment les bien venues.

AGENDA

MARS 1995

- L'Observatoire participe aux travaux préparatoires du groupe de travail « Régions Frontalières » institué à l'initiative de la Région Lorraine, dont l'objectif est de donner plus de visibilité aux actions internationales de la Région et de conforter l'image de la Lorraine à l'étranger.

- Premiers contacts avec les services techniques du SIAAL afin de présenter le contenu du Système d'Information Géographique de l'Observatoire et réfléchir aux possibilités d'échanges de données.

- Conseil d'Administration de la Mission PED

- Assemblée Générale du Fil Bleu

- Lancement de l'OPAH multisite sur 10 communes de l'Agglomération

- L'Observatoire embauche dans le cadre de CDD, deux collaboratrices : 1 poste à mi-temps comptabilité, et un plein-temps dessin-conception

AVRIL 1995

- Assemblée Générale de l'Observatoire en présence des communes belges et luxembourgeoises.

- Première réunion de programmation des opérations éligibles au titre des crédits Objectif 2 (Comité de Pilotage), sous présidence du Préfet de Meurthe-et-Moselle à la Sous-Préfecture de Briey.

- Réunion du groupe « Régions Frontalières »

- En liaison avec le SIAAL, l'Observatoire étudie les modalités de partenariat à mettre en oeuvre avec EDF pour l'acquisition de levés géométriques complémentaires sur l'agglomération.

- Premiers travaux de réflexion générale sur le projet de modification du SDAU à l'initiative de la DDE de Briey.

- Dans le cadre de ses missions d'assistance aux collectivités locales, l'Observatoire est associé aux études de modification du POS d'Haucourt (études pilotées par le Bureau Départemental d'Aménagement Foncier Urbain), aux études « Quartier de la Gare » à Mont-Saint-Martin (EPML) et Gouraincourt à Longwy, et assiste la Mission PED au sein du Groupe de Travail Transports et du Groupe de Travail Chiers.

MAI 1995

- L'Observatoire est sollicité pour préciser le contenu du Projet d'Agglomération Transfrontalière dans la perspective de l'inscription de ce Projet dans la programmation Interreg II (95-99)

- Rencontre avec le SESGAR (Service d'Etudes du Secrétariat Général pour les Affaires Régionales) pour rendre plus complémentaires et interactives nos actions respectives dans le domaine transfrontalier

- 2ème réunion du groupe des Régions Frontalières

- A la demande de l'EPML, l'Observatoire est membre de la Commission Technique Fiches de Senelles

- L'Observatoire présente ses travaux transfrontaliers lors du Colloque des Secrétaires Généraux organisé au Collège Européen

- Synthèse des travaux « Régions Frontalières » au Conseil Régional

- Assemblée Générale de l'Observatoire

- Réunion du Comité de Pilotage Objectif II en Sous-Préfecture de Briey

- L'Observatoire organise une réunion de coordination regroupant EPML, la DDE, SOLOREM, la Mission PED, afin de hiérarchiser les actions à mener sur les vallées de Côte Rouge et de Moulaine, suite à la remise du rapport final de l'agence DBW (étude EPML)

- Réalisation de l'exposition publique « Cités de la Chiers » à Herserange

- Assistance au projet de « Symposium International de Sculptures » organisé par le Ministère de la Culture du Grand-Duché de Luxembourg et la PEP (Péitenger Projet a.s.b.l.).

JUIN 1995

- Programmation des opérations PACT avec les services techniques et administratifs des communes de l'Observatoire (Comité Technique) et validation des programmations en Comité de Pilotage (élus)

- Groupe de réflexion SDAU à la DDE de NANCY

- Exposition sur le quartier de la Gare à Mont-Saint-Martin

- Arrivée du stagiaire communication chargé d'enquêter auprès des membres de l'Observatoire pour recenser leurs attentes en termes d'information et de communication.

L'OBSERVATOIRE

-Accord de principe des élus de l'Agglomération Transfrontalière, ainsi que des Etats et Régions, sur le projet de statuts de l'Association Transfrontalière chargée du pilotage du Projet d'Agglomération (3 élus de l'Observatoire, 3 élus communes belges, 3 élus communes luxembourgeoises, 2 représentants par pays pour les Etats et Régions)

-Assistance aux collectivités locales (Cités de la Chiers à Herserange, secteur Saintignon), à la Mission PED et à EPML (côteaux du Bois de Châ, plate-forme industrielle, circulation PIA et transfrontalière, groupe de travail transports-SNCF)

-Réunion de travail avec la CCI pour mettre au point une méthode de travail concernant les dossiers sur lesquels une complémentarité d'actions est nécessaire

-Réunion de travail avec la DDE 54-Service Habitat-pour faire le point sur « l'état du logement » (besoins-projets-réalisations en cours) sur les 15 communes de l'Observatoire

-Présentation par EDF de leur Système d'Information Géographique basé à Thionville et étude des complémentarités.

JUILLET - AOÛT 1995

-VALORIS, structure d'appui technique des quatre CAPE de Lorraine, d'APEILOR et de la Région Lorraine, chargée notamment de la constitution de dossiers techniques de commercialisation des sites industriels lorrains réfléchit avec l'Observatoire aux possibilités d'échange de données à partir des SIG mis en place au sein des deux structures.

-Le Conseil d'Administration de l'Observatoire élit le nouveau Bureau et le Président pour 3 ans et approuve la nomination du Directeur.

-L'EPML confie à l'Observatoire une mission d'étude le long des parcours de la Chiers entre la gare de Longwy et le site de la Providence à Rehon, afin d'identifier les actions de valorisation à engager : échéance mi-Novembre.

MENTIONS LEGALES / Trimestriel n°1 / Octobre 1995

Observatoire de l'Urbanisme de l'Agglomération du Pôle Européen de Développement - Maison du PED - 54810 Longlaville
Association Loi 1901 Imprimé par l'association en ses locaux.

Président et Directeur de la publication : Jean-Paul DURIEUX
Co-Directeur : Bernard LABBE

Dépôt Légal : 24 Octobre 1995

Les Communes

Cosnes-et-Romain
Cons-la-Grandville
Cutry
Gorcy
Haucourt-Moulaine
Herserange
Hussigny-Godbrange
Lexy
Longlaville
Longwy
Mexy
Mont-Saint-Martin
Rehon
Saulnes
Villers-la-Montagne

Membres Associés

Mission Interministérielle du P.E.D.
Familiale du Nord-Est
O.P.A.C. de Meurthe-et-Moselle
SNCF
EDF-GDF
Chambre de Commerce et d'Industrie
SIAAL
SEMITUL
Le Fil Bleu
SOLOREM
SEBL

Le Bureau

Président	Jean-Paul DURIEUX
Vice-Présidents	André FERRARI Bernard LABBE
Secrétaire	Jacques MARTEAU
Trésorier	Denis CRUCIANI Gérard TODESCHINI

L'Equipe Technique

Louis-François REITZ	Directeur
Catherine CIRETTE-SARAZIN	Urbaniste
Gérard MATUSAC	Géographe
Virginie LANG	Designer d'Espace
Olivier DÜRR	Géomaticien

Secrétariat

Christine CHASSAIN



Organisation

En 1987-89, la Familiare du Nord-Est a repris le patrimoine des sociétés sidérurgiques. Elle est actuellement le principal bailleur de logements sociaux sur le Pays-Haut.

Depuis 1989, elle a entrepris, en concertation avec les collectivités locales et l'Etat, un vaste programme de réhabilitation et de modernisation, tout en menant des opérations de constructions neuves.

Pour lui permettre d'assurer son développement, elle a adhéré en 1993, au Groupement d'Intérêt Economique BATIGERE, leader de l'habitat du quart Nord-Est, puisqu'il regroupe également :

- la SAREL à Metz (13 000 logements),
- la SAHLMEST à Nancy (12 000 logements).

Le GIE BATIGERE assure pour ses sociétés une fonction de coordination de la communication, des principes de gestion, du statut du personnel et de la formation.

4 agences de location, de gestion décentralisée :

■ Longwy

26, rue Gambetta
Tél. : 82 44 55 77

■ Mont-Saint-Martin

72, rue de Lille
Tél. : 82 23 38 22

■ Briey

4, rue Liégeard
Tél. : 82 46 12 09

■ Sedan

1 A, place de Torcy
Tél. : 24 27 69 26

18 personnes au service de la clientèle : accueil des demandeurs de logement, visite de logements, signature des baux, état des lieux, traitement des dossiers d'aide personnalisée au logement, suivi des familles.

Acquisition - Amélioration Construction - Vente de patrimoine

- opérations en cours, en montage, à l'étude :
 - constructions neuves 152 logements + 65 garages
 - acquisitions améliorations 213 logements
 - réhabilitations 945 logements
- logements cessibles 681

Caractéristiques

Date de création : 21 Octobre 1947

Gestion d'un patrimoine de 7 000 logements implantés sur 44 communes :

- 2 281 garages,
- 33 locaux commerciaux et divers,
- 3 foyers.

- Maisons individuelles, logements collectifs, du type I au type IV et plus, en sites urbain et rural

Partenaire des politiques locales de l'habitat et acteur de développement économique et social :

- restructuration des quartiers : Val Saint Martin
- amélioration du bâti : quartiers des Remparts, des Provinces à Longwy
- création d'un pôle universitaire : construction de la résidence universitaire Jean Monnet à Longwy
- investissements annuels de l'ordre de 100 MF

Construire le progrès

SA d'HLM Familiare du Nord-Est

5-7, rue de la Frontière 54400 LONGWY - Tél. / 82 23 62 20 - Fax : 82 23 30 85

De l'évaluation des besoins en logements ...

L'évaluation des besoins en logements dans notre agglomération en pleine mutation socio-démographique et économique est un exercice très difficile qu'il convient de mener avec grande prudence.

Aucune méthode d'évaluation, aussi sophistiquée soit-elle, ne peut permettre en effet de réaliser un exercice prospectif complet et fiable tant sur les besoins quantitatifs que sur les besoins qualitatifs d'une population qui connaît actuellement une grande mouvance.

Plutôt que de rechercher des certitudes, il convient donc de réduire les incertitudes qui pèsent sur l'avenir... et c'est déjà une tâche délicate.

Par ailleurs, la notion de besoin est subjective : parle-t-on de besoin quand un ménage déjà logé sur l'agglomération souhaite quitter son logement pour un autre mieux situé ou plus confortable (au risque de provoquer de la vacance) ? ou seulement quand un ménage non résident arrive avec un nouvel emploi sur le PED et se trouve dans l'obligation de se loger sur place. La réponse est plus d'ordre politique que technique.

Enfin, la connaissance et les moyens de connaissance des différents aspects du problème de l'évaluation des besoins sont limités, notamment en ce qui concerne le parc privé ou les mouvements migratoires.

Les contraintes à long terme :

Evaluer les besoins nécessite d'abord de prendre en compte les contraintes à long terme qui sont le 1er déterminant de l'évolution des marchés :

- contraintes démographiques,
- contraintes économiques,
- contraintes liées aux caractéristiques physiques du parc de logements.

L'ensemble de l'agglomération a perdu 20% de sa population depuis 1975, pour atteindre 56 000 habitants en 1990.

Les projections **HORS MIGRATIONS** établies par l'INSEE conduisent à une population qui augmente légèrement jusqu'en 2006 puis redescend à 55 000 habitants en 2020.

Ces projections ont été complétées par celles des chefs de ménage (un ménage égale un logement) : le nombre de ménages devrait connaître une évolution très positive, passant de 20 700 à 22 800 soit 2 100 ménages de plus en l'an 2000 et à 24 200 **soit 3 500 ménages de plus en 2020**. Cela représente une augmentation de 1,03 % par an de 90 à 94.

Pour vérification, une enquête sur les compteurs domestiques a été lancée auprès d'EDF - GDF (sur la base de 1 compteur égale 1 ménage). Le nombre de compteurs a évolué de 1,01 % par an de 90 à 94 ce qui confirme donc l'hypothèse INSEE.

Les informations d'ordre économique sont susceptibles de faire évoluer les composantes de l'évolution démographique. Sur les emplois négociés et aidés par le PED, 1 000 emplois environ restent à créer dans les 3 ans à venir (source MIPED). Cette donnée incite à penser que des phénomènes d'IMMIGRATIONS vont se développer, la main d'oeuvre locale étant insuffisante pour répondre à la création de ces emplois.

Ces données nous permettent de bâtir deux hypothèses **minimales** d'évolution de la population pour les 25 années à venir (horizon 2020), la durée de 25 ans étant celle des prêts liés au logement.

Hypothèse 1 :

La population évolue selon les projections de l'INSEE. Les migrations s'équilibrent, mais la population vieillit. L'agglomération ne compte plus que 55 000 personnes en 2 020.

Hypothèse 2 :

La population se stabilise, les arrivées compensant les départs et le déficit naturel dû au vieillissement de la population.

L'agglomération compte 56 000 habitants en 2 020.

L'évolution du nombre de personnes par ménage :

Le nombre de personnes par ménage est traditionnellement élevé dans le bassin. En 1990, il était encore de 2,70 ce qui est supérieur aux moyennes nationale (2,57) régionale (2,68) et départementale (2,58).

Les projections de l'INSEE conduisent à un chiffre de 2,48 personnes/ménage en l'an 2 000 et 2,27 en 2020 (hors migrations).

Compte tenu des éléments décrits précédemment et de la tendance des territoires à se rapprocher de la moyenne nationale, retenons une hypothèse moyenne de 2,30 personnes/ménage en l'an 2020.

Nous pouvons alors calculer le nombre de logements qu'il serait théoriquement nécessaire de mettre sur le marché pour assurer l'accompagnement de la croissance vraisemblable du nombre de ménages (dessalement).

Hypothèse 1 :

en cas de diminution de la population, le seul dessalement engendrerait environ 3200 ménages supplémentaires entre 1990 et 2020.

Hypothèse 2 :

la stabilisation de la population et le dessalement génèrerait 3 600 ménages supplémentaires.

On note le fort effet multiplicateur du dessalement.

Le parc logement et ses évolutions

335 logements ont disparu entre 82 et 90. Le parc des résidences principales ayant lui même diminué de 536 unités du fait de la perte démographique. Le taux de logements vacants est resté fort en 1990 (+de 10 %) mais le nombre de logements vacants a peu progressé (+ 57) de 82 à 90. Le nombre de résidences secondaires, toujours marginal a progressé de 144 unités.

On peut dire que la construction neuve - 670 logements construits de 1982 à 1990 - a servi pour 70 % à la désaffectation du parc vétuste et pour 30 % seulement au renouvellement du parc des résidences principales.

Le taux de désaffectation (abandons, démolitions, disparitions par regroupements) a été de 1,97 %.

Le taux de renouvellement (transformations en résidences secondaires ou logements vacants) a été de 0,9 %.

Sur ces bases, on peut estimer le nombre de logements neufs nécessaires à la reconversion du parc à l'horizon 2000 à environ 300 logements et à 1000 logements à l'horizon 2020.

Bibliographie :

Service Technique de l'Urbanisme - Ministère de l'Équipement
"Évaluation des besoins en logements" - 1992
Données SICLONE - DRE

Besoins totaux à l'horizon 2020

Les besoins totaux théoriques cumulés, dûs au dessalement des ménages et à la reconversion du parc seraient donc d'environ :

- 130 logements /an pour l'hypothèse 1 (en cas de diminution de la population)*
- 160 logements/an pour l'hypothèse 2 (en cas de stabilisation de la population)*

Ces besoins peuvent être comblés soit par récupération du parc vacant, soit par la construction neuve.

Les logements vacants représentaient 2 416 unités en 1990. Une actualisation de leur nombre est en cours avec le Services des Impôts.

Les résultats de cette enquête seront communiqués dans le prochain numéro.