

Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Dossier Approbation

Dossier conforme à celui annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 15 juin 2023
portant approbation du PLUiH de la CC2T.

Le Président,

Sommaire

Les fiches actions par orientations	3
5 grandes orientations – 16 actions	3
Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité	4
Motivations	4
Action 1.1 : Poursuivre le Plan stratégique d'intervention foncière	5
Action 1.2 : Renforcer les moyens de maîtrise du développement pour réaliser des opérations de qualité	8
Orientation 2 : Poursuivre le processus de valorisation urbaine et villageoise et de modernisation du parc ancien	11
Motivations	11
Action 2.1 : Réussir la reconquête du centre ancien de Toul dans le cadre de l'OPAH RU et « Action Cœur de Ville »	12
Action 2.2 : Soutenir le projet de redynamisation du centre ancien de Foug.	12
Action 2.3 : Soutenir les démarches innovantes de valorisation des villages et de modernisation des logements communaux	12
Action 2.4 : Poursuivre la dynamique de modernisation du parc privé ancien	18
Action 2.5 : Poursuivre la modernisation du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins	21
Orientation 3 : Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en locatif et en accession pour répondre à la réalité des besoins	24
Motivations	24
Action 3.1 : Poursuivre le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux	25
Action 3.2 : Développer une offre en accession aidée en faveur des ménages primo-accédants	28
Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics	30
Motivations	40
Action 4.1 : Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap	31
Action 4.2 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins	34
Action 4.3 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement	36
Action 4.4 : Traiter les besoins de sédentarisation des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage	38
Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLUi-H	40
Motivations	40
Action 5.1 : Assurer le pilotage du volet habitat du PLUi-H	41
Action 5.2 : Optimiser l'observatoire de l'habitat et du foncier	43
Action 5.3 : Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils	45

Les fiches actions par orientations

5 grandes orientations – 16 actions :

Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l’habitat dans des opérations de qualité.

Action 1.1 : Poursuivre le Plan Stratégique d’Intervention Foncière

Action 1.2 : Renforcer les moyens de maîtrise du développement pour réaliser des opérations de qualité

Orientation 2 : Poursuivre le processus de valorisation urbaine et villageoise et de modernisation du parc ancien.

Action 2.1 : Réussir la reconquête du centre ancien de Toul dans le cadre de l’OPAH RU et « Action Cœur de Ville »

Action 2.2 : Soutenir le projet de redynamisation du centre ancien de Foug

Action 2.3 : Soutenir les démarches innovantes de valorisation des villages et de modernisation des logements communaux

Action 2.4 : Poursuivre la dynamique de modernisation du parc privé ancien

Action 2.5 : Poursuivre la modernisation du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l’évolution des besoins

Orientation 3 : Assurer le développement de l’éventail de solutions de logements aidés en locatif et en accession pour répondre à la réalité des besoins.

Action 3.1 : Poursuivre le développement d’une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux

Action 3.2 : Développer une offre en accession sociale en faveur des ménages primo-accédants

Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics.

Action 4.1 : Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap

Action 4.2 : Adapter le dispositif d’accueil des jeunes à la réalité des besoins

Action 4.3 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

Action 4.4 : Traiter les besoins de sédentarisation des familles dans le cadre du Schéma Départemental d’Accueil des gens du voyage

Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLUi-H.

Action 5.1 : Assurer le pilotage du volet habitat du PLUi-H

Action 5.2 : Optimiser l’observatoire de l’habitat et du foncier

Action 5.3 : Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils

Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité.

Motivations

Ces 5 dernières années, le développement de l'habitat a été organisé sous des formes différentes avec la réalisation d'opérations de lotissements de taille importante ou des petites opérations de 3 à 4 lots. Celles-ci se sont été principalement réalisées par des promoteurs privés qui ont développé des produits en individuel et en petits collectifs. La mise en œuvre de ces opérations n'a pas toujours été un gage de qualité avec des aménagements de qualité moyenne et des produits souvent standardisés. Ce développement a favorisé l'étalement urbain et la consommation foncière. De leur côté, les bailleurs sociaux ou assimilés (Toul Habitat, Habitat et Humanisme) ont développé une offre, permettant une certaine diversification (individuel, collectifs, petits, grands logements, logements seniors, intergénérationnels...).

Les communes sont encore support d'opérations allant dans ce sens. Quelques communes ont engagé une stratégie foncière, au travers de la récupération de fonciers.

Aujourd'hui, certaines d'entre elles se sont engagées dans le processus de définition de **leur projet urbain** et de développement, **intégrant les préconisations du SCOT**. Dans ce sens, elles ont pour la plupart déterminé leurs secteurs d'habitat à développer intégrant les opérations en renouvellement urbain et les besoins d'extensions.

L'approche des capacités de densification des communes menée dans l'étude foncière avec l'EPFGE et le travail du PLUI de recensement des dents creuses et des bâtis vacants réutilisables, traduit qu'au-delà des opérations en cours et du potentiel à plus ou moins long termes, le territoire dispose d'un potentiel en renouvellement urbain limité (ex : dents creuses, logements vacants...) important. Dans ce sens, la Communauté de communes doit accompagner les communes à programmer leur développement et notamment la réalisation d'une offre plus diversifiée.

Pour cela, il est important **au regard des objectifs définis par commune et par secteurs**, de construire **une véritable stratégie foncière et immobilière**. Cette stratégie devra permettre **de définir les gisements intéressants à maîtriser** pour mettre en œuvre des **opérations de qualité en neuf et dans l'ancien** et ainsi assurer l'action dans la durée, en s'appuyant sur le partenariat avec l'EPFGE.

L'implication de la Communauté de communes dans cette démarche, constitue **une nouvelle étape dans le renforcement de sa compétence « habitat et urbanisme »** en termes d'accompagnement des communes. Dans le même sens, elle devra **réguler le développement** et suivre **l'impact des projets en cours et la temporalité de leur mise en œuvre, dans le cadre de son observatoire de l'habitat et du foncier**.

Action 1.1 : Poursuivre le Plan stratégique d'intervention foncière.

Action 1.2 : Renforcer les moyens de maîtrise du développement pour réaliser des opérations de qualité

Action 1.1 : Poursuivre le Plan stratégique d'intervention foncière

Objectifs

- > Affirmer une véritable stratégie foncière basée sur les objectifs définis par le PLUI-H,
- > Inciter les communes à déterminer et prioriser les gisements à maîtriser sur lesquels elles souhaiteraient mener une opération d'habitat diversifiée, de qualité dans les 3 ans à venir;
- > organiser **la programmation d'une offre plus abordable financièrement dans la durée**

Contenu de l'action

La CC2T définira les conditions pour :

1/ Adapter le Plan Stratégique Foncier et Immobilier en partenariat avec l'EPFGE.

Celui-ci est organisé selon :

- ❖ **Priorisation les gisements fonciers et immobiliers à maîtriser dans les 2 à 3 années à venir et organiser les conditions de leur mobilisation** pour monter une opération de qualité en neuf ou dans l'ancien (**récupération de logements vacants, de délaissés**).

Dans ce sens, l'organisation d'un partenariat avec l'EPFGE et les bailleurs sociaux, doit permettre d'orienter une politique d'acquisition foncière et immobilière pour être réactif sur les marchés fonciers et acheter aux meilleures conditions. Pour cela, il est important de disposer, d'une cartographie des sites à acquérir, des informations nécessaires à la négociation. Cette approche donne de précieuses indications quant aux prix de sortie admissibles, avec des indications sur les charges foncières maximales admissibles.

En maîtrisant le foncier, les communes, pourraient envisager de :

- Réaliser une **opération communale** et proposer des parcelles de plus petite taille ;
- Réaliser une **opération d'ensemble** en direct ou en appui sur un aménageur en cédant des droits à construire pour réaliser une offre de logements aidés ;
- **Céder du foncier** (ou un bâtiment vacant) à un bailleur en vue de faire une opération de logements aidés, en locatif et en accession ;

Approche foncière menée avec l'EPFGE, les partenariats avec les bailleurs par rapport aux conditions d'intervention sur les gisements priorités pour réaliser une **opération diversifiée de logements, sur des fonciers nus ou complexes (friches ou bâtis mutables, immeubles délaissés...)**

Intérêt : estimer les conditions de mutabilité du gisement, d'évolution du site, mesurer la faisabilité du projet, définir les coûts (acquisition, dépollution, démolition, aménagement...), les m2 de Shon potentiels, le coût des charges et les conditions d'équilibre de l'opération, le niveau d'aide nécessaire...

- ❖ **Conforter un partenariat opérationnel avec l'EPFGE**

Adaptation de la convention cadre et organisation de conventions tripartites opérationnelles (sur la base des projets prévus par les communes) permettant d'assurer :

- Organisation des outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et immobilière et de régulation des prix ;
- Organisation d'une action active de mobilisation des opportunités soit à l'amiable, soit en préemptant des biens ;
- Mise en œuvre de la délégation du droit de préemption urbain et des outils d'acquisition (négociation amiable, préemption et expropriation avec déclaration d'utilité publique si nécessaire) ;

- Mise en œuvre des démarches de cession aux opérateurs que la collectivité aura choisis.

2/ Déterminer une programmation pluriannuelle de développement en fonction des intentions et capacités des communes et en lien avec leurs objectifs.

Sur la base des gisements ainsi priorisés, il sera **prévu d'organiser une programmation de l'enveloppe mobilisable sur 2 à 3 ans** selon les conditions suivantes :

- Existence d'un projet concourant à la réalisation des objectifs du PLUiH. Cette enveloppe pourrait être déterminée, voire mobilisée par les communes pour l'acquisition de foncier ou bâti permettant de réaliser un projet conforme au PLUI-H (formes urbaines, intégration paysagère et consommation foncière)
- Analyse de l'adéquation de chaque projet avec les objectifs du PLUI-H et la complémentarité avec les programmes environnants **afin d'éviter les effets de concurrence entre les communes**,

Les projets prioritaires pour la mobilisation de cette enveloppe sont :

- Les projets **d'acquisition de logements vacants** permettant la remise sur le marché du bien ou sa démolition,
- Les projets permettant de **développer une offre de logements locatifs communaux** à bas loyers
- Les projets permettant la **mobilisation de dents creuses identifiées** dans le cadre du PLUI-H et permettant le développement d'une offre de logements répondant aux objectifs de densité définis.

Les communes

Définiront leurs intentions, leurs projets et anticiperont une démarche opérationnelle de mobilisation de foncier en vue du montage d'opérations

Inscriront leur intentions (gisements à mobiliser), dans la convention

Modalités de mise en œuvre

Convention-cadre EPFGE

Conventions de veille/portage foncier et immobilier tripartites : CC2T, Commune et EPFGE

Saisine par les communes selon les projets et les critères d'intervention de l'EPFGE

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

CC2T, communes et EPFGE

Coûts

- Adaptation de l'étude foncière /conditions de mobilisation de gisements fonciers et immobiliers **dans les 2 à 3 ans à venir**
- Acquisitions foncières et immobilières et portage : EPFGE (convention cadre)

Financements potentiels

- Approche foncière/gisements à mobiliser : CC2T/EPFGE
- Fonds d'acquisitions foncières et immobilières : Communes/EPFGE : à définir

Critères d'évaluation

- Nombre de sites stratégiques par commune + nombre de gisements retenus : caractéristiques (tailles, contraintes, propriété...)
- Suivi / mobilisation des gisements (localisation, taille, prix) ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché, par commune et par strates / objectifs POA et OAP.

Calendrier prévisionnel

2023/2029

Action 1.2 : Renforcer les moyens de maîtrise du développement pour réaliser des opérations de qualité

Objectifs

- > Accompagner les communes à réaliser des opérations de qualité, en neuf et de redynamisation de leur tissu ancien ;
- > Organiser les conditions de développement d'une offre plus abordable financièrement, notamment à travers **les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)**;
- > Définir les besoins d'accompagnement complémentaires des communes - cadre compétence « urbanisme ».

Contenu de l'action

La CC2T

1/ Organiser les conditions d'un développement maîtrisé de l'habitat

Sur la base des **intentions des communes et des secteurs de développement définis dans les OAP contenues dans le PLUi H**, la communauté de communes accompagnera les communes dans la mise en œuvre de conditions de **montage d'opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien**. Elle **incitera et accompagnera les communes à engager une démarche adaptée, selon :**

❖ **Mise en œuvre d'opérations d'aménagement de qualité du type « éco-quartier » sur des espaces en mutation** intégrant une approche sur la **forme urbaine** de l'opération (densité, individuel, maison de ville, produits intermédiaires, collectif...), **les types de produits logements** à mettre sur le marché (logements sociaux, accession sociale, en collectif, en individuel, individuel groupé, logements de petite taille, logements adaptés, logements avec des espaces partagés...), les conditions pour un **développement économe en énergie**, utilisant les énergies renouvelables, les conditions **d'organisation des espaces publics et des équipements**, les **scénarii de développement**, de **pré-chiffrage du parti d'aménagement** retenu (bilan entre charges foncières et coûts d'investissement...) et les **procédures opérationnelles** à mettre en œuvre (ZAC, lotissement,...).

❖ **Traitement d'ilots dégradés ou de bâtis délaissés.**

La restructuration d'un ilot, d'un ensemble d'immeubles délaissés, d'un espace à faire évoluer, peut permettre l'organisation d'une opération de restructuration d'un espace dévalorisé actuellement, par l'acquisition de biens, la démolition et reconstitution d'une offre d'habitat diversifiée, l'organisation d'espaces communs (stationnement, jardin, cheminement piétons, espaces partagés, etc...), de systèmes communs de chauffage, d'espaces partagés.... Dans ce sens, une faisabilité technique, économique et juridique du projet pour déterminer les conditions de mise en œuvre du projet, les procédures et outils à mettre en œuvre, les partenaires à mobiliser (bailleurs, investisseurs...), pourrait être proposée aux communes.

La réalisation de ces opérations pourrait se faire **en intégrant la démarche de type « Approche Environnementale de l'Urbanisme - AEU »**, qui définirait les objectifs à atteindre et des orientations à intégrer dans la procédure d'aménagement (étude préalable, plan masse, cahier des charges...)

2/ Assurer sa mission d'accompagnement des communes dans le cadre de son ingénierie « urbanisme et habitat »

Dans ce contexte nouveau, il s'agit de définir la réalité du besoin d'accompagnement complémentaire (appel à projet, partenariat d'accompagnement des projets, suivi de la programmation opérationnelle, lien avec plan stratégique foncier...) des communes.

La CC2T pourra organiser une ingénierie selon : aide à la commune dans le recrutement de bureaux d'études spécialisés ou multidisciplinaires, participation aux réflexions communales, connaissance des subventions mobilisables...

Les communes

Feront connaître leurs intentions, organiseront leurs projets (relevant des secteurs où une OAP a été définie, mais pas seulement) et les inscriront dans la programmation du secteur territorial concerné et communautaire (objectifs à réaliser).

Modalités de mise en œuvre

Outil de suivi de la régulation du développement basé sur la détermination par secteurs des projets en lien avec les objectifs de développement : **cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier**

Réflexion sur le lancement d'un appel à projet par la CC2T pour la réalisation de projets d'aménagement qualitatifs ou une opération de traitement d'un ilot ou bâtiment (en fonction de l'intention communautaire de privilégier tel ou tel type d'intervention),

Programmation opérationnelle des projets communaux, par secteurs et à l'échelle communautaire

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

CC2T, Communes : engagement d'opérations d'aménagement de qualité

Conseil Régional, ADEME. : Mission type AEU, appel à projets « Urbanisme Durable »

CAUE 54 : assistance technique

EPFGE : organisation et prise en charge d'études

Coûts

Premier temps

- Ingénierie interne grâce au chargé de missions « planification urbaine » / organisation de la programmation des opérations à l'échelle communautaire : 50 K€ par an

Deuxième temps

- Aides aux aménagements qualitatifs et projets dans l'ancien
 - > Reflexion sur un Fonds de concours aux communes par la CC2T
- Mise en œuvre de dispositifs de soutien aux initiatives/restructuration urbaine sur certains ilots ou bâtis délaissés
 - > Reflexion Fonds de concours aux communes par la CC2T

Financements potentiels

- Mission d'ingénierie : CC2T
- Mission AMO - Etudes d'aménagement : communes, CC2T (fond de concours à définir ultérieurement), Conseil Régional (Feder) et ADEME, Conseil Départemental,
- Aide aux projets d'aménagement durable : Conseil Régional (Feder)

Critères d'évaluation

- Nombre d'interventions de la mission d'accompagnement des communes ;
- Nombre de démarche AEU et/ou urbanisme durable mis en œuvre par les communes ;
- Nombre de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine, en extension ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché, par commune et par strates / objectifs

Calendrier prévisionnel

- Renforcement de la mission d'accompagnement des communes : 2023
- Plan d'ensemble d'aménagement et mission AEU/Urbanisme Durable : 2023 sur une première opération pilote
- Programme d'aide aux communes : selon l'avancement des projets/études communales

Orientation 2 : Poursuivre le processus de valorisation urbaine et villageoise et de modernisation du parc ancien

Motivations

L'action menée dans le cadre des dispositifs OPAH, OPAH RU, a eu des premiers effets très probants (amélioration de logements, récupération de logements vacants, traitement de situations complexes, d'habitat insalubre, valorisation de façades, traitement de places, de rues, plan d'intervention sur des immeubles ou ilots, acquisitions par-EPFGE...). Au regard de ces résultats et de la réalité du potentiel à traiter : vacance, précarité énergétique, importance des situations d'habitat indigne, besoins d'adaptation des logements au vieillissement, faible qualité du parc locatif..., il semble important de poursuivre cette action afin de s'assurer d'un réel impact de l'intervention sur le parc ancien, dans la durée. Dans ce sens, la ville de Toul a défini les conditions de réussite des interventions complexes, plus coercitives à mener sur son centre historique, dans le cadre des dispositifs « **Action Cœur de ville** » dite aussi « **Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** ». Pour cela, la Ville est accompagnée de divers partenaires dont l'Etat, la Région, le CD 54, l'EPFGE, Action Logement.... Elle s'est engagée dans une **concession d'aménagement pluriannuelle avec une Société d'Economie Mixte** marquant sa volonté d'agir et d'investir financièrement dans la reconquête de son centre médiéval. Est inscrite dans la programmation ORT la démarche d'**OPAH RU "renforcée"** pour la période **2019-2024**.

La commune de Foug s'est engagée dans le même sens sur son centre ancien dans le cadre d'un **plan de redynamisation urbaine en lien avec l'EPFGE**.

De son côté, la Communauté de Communes réfléchit à accompagner des démarches du type « **village innovant** » visant à développer les conditions du « vivre ensemble », à partir de projets susceptibles d'améliorer le cadre de vie, l'habitat, mais aussi, le lien social, la dynamisation de la vie locale, la participation de l'ensemble des citoyens à la vie de la cité

Elle poursuivra également son action en faveur du patrimoine des logements communaux grâce à son **appel à projets « création ou réhabilitation lourde de logements communaux »**.

Par ailleurs, la CC2T a **bénéficié d'une OPAH sur une 1^{ère} période de 5 ans soit 2015/2020**, et mène une étude pré-opérationnelle pour anticiper le lancement d'un nouveau dispositif OPAH dans un objectif d'optimisation, de renforcement et d'innovation dans les aides et l'accompagnement proposés aux ménages.

Enfin, le territoire doit poursuivre ses programmes de modernisation du parc social, en lien avec les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux.

Action 2.1 : Réussir la reconquête du centre ancien de Toul dans le cadre de l'OPAH RU et de « Action Cœur de Ville »

Action 2.2 : Soutenir le projet de redynamisation du centre ancien de Foug

Action 2.3 : Soutenir les démarches innovantes de valorisation des villages et de modernisation des logements communaux

Action 2.4 : Poursuivre la dynamique de modernisation du parc privé ancien

Action 2.5 : Poursuivre la modernisation du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins

Action 2.1 : Réussir la reconquête du centre ancien de Toul dans le cadre de l'OPAH RU et « Action Cœur de Ville »

Objectifs

- > Traiter communément des enjeux d'attractivité urbaine, patrimoniale, résidentielle et touristique du centre ancien
- > Traiter des situations d'habitat complexes, de manière plus coercitive ;
- > Développer une offre de réponses logements attractive et adaptée à la réalité des besoins
- > Mener à bien l'OPAH-RU, liée aux dispositifs « Action Cœur de Ville » et son « Opération de Revitalisation de Territoire » (ORT).

Contenu de l'action

La Ville de Toul

Le **plan stratégique d'intervention** sur le centre ancien de la ville de Toul a été redéfini dans le cadre d'une seconde « OPAH RU ». Ce dispositif est inscrit dans la dynamique « **Action Cœur de ville** » relative à la reconquête du centre-ville, qui repose sur plusieurs enjeux :

- ❖ Assurer la remise sur le marché de logements vacants et dégradés,
- ❖ **Assurer le traitement de situations** d'habitat indigne, de précarité énergétique,
- ❖ Intervenir de manière plus ciblées et volontariste sur des immeubles classés prioritaires
- ❖ Suivre et intervenir sur des copropriétés fragilisées
- ❖ Assurer l'amélioration qualitative des espaces extérieurs et du cadre de vie,
- ❖ Valoriser le patrimoine bâti existant,
- ❖ Maintenir et développer le commerce de proximité,

Le dispositif OPAH-RU est organisé selon une approche adaptée aux enjeux suivants :

- ❖ **Renforcement du traitement des situations d'habitat dégradé indigne et de précarité énergétique.** Ce volet intègre des mesures coercitives sur une trentaine d'immeubles définis.
- ❖ **Réponse aux besoins de modernisation des logements des propriétaires en centre ville, en lien avec le règlement PLUI H et l'OAP patrimoine.**
- ❖ **Développement de conditions favorable à la mise en location de logements privés** (ex : mise en œuvre du permis de louer...)
- ❖ **Mise en place d'une concession d'aménagement avec la SEBL, pour une durée de 10 ans**
- ❖ **Renforcement de l'animation du dispositif dispensée par un opérateur** permettant notamment un accompagnement renforcé des propriétaires dans la réhabilitation de leur logement
- ❖ **Suivre la mise en œuvre du dispositif d'aide à la réhabilitation définie avec les partenaires :** ANAH, Conseil départemental de Meurthe et Moselle ...

La ville va poursuivre son **plan d'interventions sur les façades (Couleurs de quartiers)**. Parallèlement, elle a mis en place le « **Permis de louer** » sur ce périmètre précis d'OPAH RU, depuis le 1^{er} juin 2022 et la **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**, depuis janvier 2023.

Modalités de mise en œuvre

- Poursuite du dispositif opérationnel d'OPAH RU sur 5 ans (2019-2024)
Les objectifs globaux sont évalués à 190 logements répartis comme suit :
 - PO : 48 logements occupés par leur propriétaire (logements PO)
 - PB : 129 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (logements PB)

- 13 logements (PO/PB) en copropriétés dégradées
- Mise en œuvre d'un dispositif opérationnel dans le cadre d'une « ZAC Multi- sites », sur 30 immeubles prioritaires, dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à une SEM Régionale.
- Mise en œuvre des plans de valorisation urbaine, culturel, touristique et d'interventions complémentaire liés à des aménagements urbains, équipements, espaces publics, commerces, patrimoine...

Maîtrise d'ouvrage

Convention Cœur de Ville : Toul (en partenariat avec la CC2T)

OPAH RU : Ville de Toul (par subdélégation de la CC2T)

Coûts

- Ingénierie et aides travaux : cadre convention
- Plan « Couleurs de quartiers » : 120 K€ TTC (année 2020)
- ZAC Multi Sites : 3 500 000 € TTC (2020-2029)

Financements potentiels :

- ANAH
- Conseil Départemental (en tant que délégataire des aides à la pierre)
- Action Logement
- Ville de Toul
- CC2T

Par ailleurs, la commune sollicite régulièrement l'EPFGE sur des études préalables, des acquisitions et du portage foncier sur des opérations visant la réhabilitation de logements dans l'ancien.

Critères d'évaluation

- Nombre de logements améliorés, adaptés,
- Nombre de logements vacants repérés, mobilisés
- Nombre de logements indignes, repérés, traités
- Nombre de situations de précarité énergétique repérées, traitées
- Nombre de situations d'insalubrité de non décence repérées, traitées
- Nombre de logements conventionnés – intermédiaires
- Nombre de copropriétés suivies, sensibilisées, traitées
- Montant moyen de travaux (PO et PB)
- Montant moyen de subventions (PO et PB)
- Nombre d'immeubles prioritaires traités

Calendrier prévisionnel

Convention pluriannuelle « Cœur de Ville » : 2018-2024

Convention d'OPAH RU : 2019/2024

Action 2.2 : Soutenir le projet de redynamisation du centre ancien de Foug

Objectifs

- > Mener à bien le projet de valorisation urbaine et de redynamisation de l'habitat (tel que défini dans l'étude urbaine réalisée)
- > Traiter et requalifier le parc de logements ancien (tant social que privé)

Contenu de l'action

La commune

1/ Poursuivre un plan d'intervention « habitat » pour répondre à la diversité des problématiques identifiées : lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique des propriétaires occupants, problématiques de vacance, de dégradation de l'habitat, traitement d'ilots en intégrant des mesures coercitives.

Ce plan d'intervention sera défini dans le **cadre d'un Plan guide avec EPFGE** sur des sites repérés.

Il permettra de définir les conditions de **développement d'une offre d'habitat répondant à divers publics** (ex : projet de résidence accompagnée porté par les bailleurs publics : Meurthe-et-Moselle Habitat - MMH / Office d'Hygiène Sociale - OHS).

2/ Organiser un plan de valorisation urbaine et commerciale

3/ Réfléchir à un dispositif d'aide à la réhabilitation ciblé et renforcé en lien avec l'OPAH communautaire

La CC2T accompagnera la commune à

1/ Mesurer l'intérêt d'un dispositif d'aides sur certains secteurs identifiés visant à :

- ❖ **Répondre à des problématiques complexes en mettant en œuvre des** mesures plus coercitives de type Opération de Restauration immobilière (ORI).

2/ Résoudre les situations d'habitat dégradés en lien avec le Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne

La commune va poursuivre son **plan d'interventions sur les façades**. Elle peut également prévoir, à l'instar d'autres communes, la mise en œuvre d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants et/ ou le dispositif dit « permis de louer »

Modalités de mise en œuvre

Mise en œuvre du plan guide et d'un plan d'intervention en lien avec l'EPFGE

Actions à lier avec l'OPAH communautaire en matière d'aides à la réhabilitation

Mobilisation de fonds de soutien potentiels et réponse à des appels à projets (ex. Etat ; Région...) si critères d'éligibilité réunis.

Maîtrise d'ouvrage

Commune

Coûts

- Plan de travaux : selon programmation budgétaire communale (cadre étude de redynamisation urbaine)
- Animation des dispositifs de valorisation urbaine et de l'habitat : à définir ultérieurement
- Programme d'aides à l'habitat: à définir (liée à l'étude pré-opérationnelle OPAH)

Financements potentiels

- Etat et ANAH (selon principe présenté pour l'OPAH RU de Toul, ou OPAH communautaire)
- Conseil Départemental : possibilité d'aides sur les études et les aménagements de bourgs et subventions liées aux aides à la pierre
- Communauté de Communes : à définir selon étude pré-opérationnelle OPAH

Critères d'évaluation

- Nombre d'études réalisées
- Nombre de logements vacants repérés, mobilisés
- Nombre de situations d'insalubrité repérées, traitées
- Nombre d'investigations menées/précarité énergétique sur maisons, ensembles bâtis, rue, quartiers
- Programme d'aménagements prévus, réalisés
- Programme d'équipements prévus, réalisés

Calendrier prévisionnel

Programme pluriannuel de travaux : à poursuivre (opérations de portage et de démolitions déjà initiées)

Action 2.3 : Soutenir les démarches innovantes de valorisation des villages et de modernisation des logements communaux

Objectifs

- > Organiser les conditions de valorisation villageoise à partir de projets susceptibles d'améliorer le cadre de vie, l'habitat de qualité, innovant, connecté, mais aussi, le lien social, la dynamisation de la vie locale, la participation de l'ensemble des citoyens à la vie de la cité,
- > Traiter le parc de logements anciens.

Contenu de l'action

La CC2T accompagnera les communes à

Engager des réflexions (cadre études sur la valorisation villageoise, l'aménagement et le développement de bourg), portant sur le tissu existant, les secteurs de développement pour permettre aux communes de définir les conditions de :

Pistes/initiatives :

- ❖ Bâti existant : remise sur le marché les logements vacants, réhabilitations et re-divisions du bâti (fermes, granges), changement de destination (bâtiments agricoles ou autres), **logements plus modernes, écologiques...**
- ❖ **Rénovation de logements communaux**
- ❖ Comblement des dents creuses existantes, **création d'éco hameau...**
- ❖ Aménagement des petits espaces publics en appui sur le **patrimoine végétal**
- ❖ Création de cheminements piétons au sein des villages **/déplacements sécurisés**
- ❖ Aménagement de la traversée des villages,
- ❖ Intégration des **problématiques énergie** : rénovation, réseaux de chaleur, photovoltaïque

La CC2T pourra organiser son intervention à travers :

- ❖ le lancement de **l'Appel à projets « Création ou réhabilitation lourde de Logement communal »**
- ❖ l'intégration des **problématiques liées à l'énergie** (rénovation de bâtiments et équipements publics, en lien avec le Plan Climat Air Energie territorial - PCAET) et le Pays Terres de Lorraine (TDL) à travers son accompagnement des collectivités dans la transition énergétique et son conseiller « Energie – collectivités ».
- ❖ Mise en valeur des **éléments identitaires du territoire et patrimoniaux, en lien avec le règlement PLUI H et l'OAP patrimoine**

Les communes

Identifieront des projets / opérations de valorisation en lien avec les différents partenaires (ex : CAUE 54, Pays TDL...)

Répondront aux appels à projet existants

Poursuivront leurs programmes de rénovation du parc locatif communal

S'appuieront sur la mission d'assistance méthodologique aux communes.

Modalités de mise en œuvre

- Réflexion sur la mise en œuvre d'un fond de concours aux communes sur des projets innovants

Objectif : une 1ère étude pourrait être menée à titre expérimental, sur la base d'une commune intéressée. Puis au regard de son intérêt et résultat, un appel à projet pourrait être organisé pour inciter d'autres communes.

- Élaboration d'un cahier des charges relatif à une étude de valorisation ou aménagement qualitatif
- Poursuite et renforcement de l'appel à projet « création ou réhabilitation lourde de logements communaux »

Maîtrise d'ouvrage

- Démarche de valorisation urbaine : les communes
- Appel à projet « création ou réhabilitation lourde de logements communaux » : CC2T

Coûts

- Étude(s) de valorisation urbaine : 15 à 20 K€ (maîtrise d'ouvrage communale)
- Programme de travaux : selon les conclusions des études précédentes
- Appel à projets « Création ou réhabilitation lourde de logements communaux » (réflexion sur une aide de 10 % du montant des travaux avec aide maximale de 6 000 € par logement).

Financements potentiels

- Appels à projets spécifiques (ex. Etat Plan de relance, Région « Urbanisme Durable »...
- Communauté de Communes : Appel à projets « logements communaux » et réflexion sur le soutien aux initiatives innovantes

Critères d'évaluation

- Nombre d'études réalisées
- Nombre de logements vacants repérés, mobilisés
- Nombre d'actions innovants
- Nombre d'investigations menées/habitat
- Programme d'aménagements prévus, réalisés
- Programme d'équipements prévus, réalisés

Calendrier prévisionnel

- Études et travaux : selon programmation des communes
- Appel à projet « logements communaux » : 2023-2026

Action 2.4 : Poursuivre la dynamique de modernisation du parc privé ancien

Rappel : un besoin de rattrapage en matière de confort, à poursuivre

- 71% des logements construits avant 1975
- 3% du parc privé sans tous les éléments de confort;
- 1000/1100 logements référencés comme potentiellement indignes : 4,8% du parc privé
- 368 signalements de logements potentiellement indignes recensés dans le Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne et la non décence
- 143 copropriétés recensées C et D / 57 classées fragiles

Objectifs

- > Poursuivre l'intervention sur la diversité des besoins à traiter dans l'habitat ancien (amélioration, adaptation, rénovation énergétique, traitement logement indigne, vacance...) dans le cadre du dispositif OPAH ;

Contenu de l'action

La CC2T va engager une nouvelle « OPAH » et redéfinir les conditions d'intervention sur le parc privé ancien

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Communauté de Communes Terres Toulaises a été opérationnelle du 29 septembre 2015, jusqu'au 29 septembre 2020.

S'inscrivant en complémentarité avec l'OPAH Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dédiée au centre médiéval de Toul, l'OPAH communautaire visait à répondre aux objectifs suivants :

- ❖ Favoriser la maîtrise des dépenses énergétiques,
- ❖ Agir contre l'habitat indigne et mettre aux normes de confort l'habitat très dégradé,
- ❖ Maîtriser la progression des loyers,
- ❖ Développer l'offre locative sur les communes rurales,
- ❖ Valoriser et requalifier les centres urbains et cœurs de village,
- ❖ Favoriser l'adaptation du logement des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Ce dispositif d'aides financières s'adresse aux propriétaires de logements souhaitant effectuer des travaux de :

- ❖ Amélioration énergétique (isolation et menuiseries, système de chauffage et production d'eau chaude, ventilation...)
- ❖ Autonomie et de maintien à domicile (adaptation de la salle de bain et des sanitaires, montes-escaliers, barres d'appuis...)
- ❖ Réhabilitation de logements dégradés ou insalubres (fortes dégradations sur le bâti, mise en conformité des installations...)

Face à l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre de la première OPAH, la CC2T a souhaité renouveler et optimiser le dispositif. Une étude pré-opérationnelle est en cours et porte sur trois enjeux principaux :

❖ **CONFORTER, RENFORCER et OPTIMISER les dispositifs d'aides et d'accompagnement existants auprès des particuliers**

L'étude pré-opérationnelle a permis **d'apprécier la pertinence des dispositifs et aides spécifiques existants sur le territoire** vis à vis des objectifs poursuivis par la CC2T.

Celle-ci souhaite, en effet, renforcer l'OPAH en trouvant **des effets leviers supplémentaires pour le territoire**.

Les enjeux de l'EPCI en matière d'amélioration énergétique, d'adaptation du logement, de copropriétés dégradées et de lutte contre l'habitat indigne et non décent sont renforcés avec la

labélisation TEPOS (Territoire à Energie Positive) du Pays Terres de Lorraine, le PCAET et des éléments de contexte tels que la lutte contre la vacance et le manque de logements adaptés face au vieillissement de la population.

❖ **INNOVER en proposant de nouveaux dispositifs d'aides et d'accompagnement à effets leviers pour le territoire de la CC2T**

L'objectif est de renforcer les dispositifs et partenariats existants et/ou d'en créer de nouveaux. Ainsi, une réflexion est en cours pour créer des aides spécifiques de la CC2T telles qu'une prime de sortie de vacance, une prime supplémentaire de réhabilitation de logements locatifs accessibles...

❖ **DIAGNOSTIQUER de manière APPROFONDIE certains secteurs dont celui de FOUG et autres communes qui nécessiteraient des interventions particulières.** Sur la commune de Foug, un travail de recensement de bâtis dégradés a été effectué et il serait pertinent que le futur opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH concentre prioritairement ses interventions sur ces logements les plus fortement dégradés, énergivores et un accompagnement renforcé des propriétaires...

Les communes

Désigner un référent habitat dans chaque commune (ex : élu, secrétaire...)

Faire connaître l'OPAH, repérer et faire remonter les situations

Articuler les actions avec les aides et dispositifs communaux existants (ex : fonds façade...)

Modalités de mise en œuvre

Etude pré-opérationnelle OPAH

Rédaction d'une nouvelle convention d'OPAH (en lien avec l'ANAH et le CD54 délégataire des Aides à la Pierre)

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

- CC2T
- ANAH
- Conseil Départemental de Meurthe et Moselle
- Autres partenaires potentiels signataires de la convention OPAH ex. Action Logement

Coûts

- Etude pré-opérationnelle OPAH : 45 588 € HT
- Abondement des aides (complémentaires à celles de l'ANAH et CD54) : selon conclusion de l'étude préopérationnelle et future convention OPAH
- Suivi-animation du dispositif : selon programmation et nature des missions inscrites dans la future convention OPAH

Financements potentiels

- ANAH à hauteur de 50 % maximum de l'étude pré-opérationnelle,
- Conseil Départemental à hauteur de 20% maximum de l'étude pré-opérationnelle

Critères d'évaluation

- Nombre de logements améliorés, adaptés, dont personnes âgées et /ou handicapées, de logements vacants, de situations de précarité énergétique, d'habitat indignes, de logements conventionnés;
- Nombre de logements vacants /objectif PLUI-H ;
- Nombre de dossiers ANAH (PO - PB)
- Nombre de logements aidés par la CC2T;
- Montant moyen de travaux (PO et PB) et montant moyen de subventions ANAH;

Calendrier prévisionnel

Etude prévisionnelle

2^{ème} OPAH : 2023 à 2026 (prolongation possible de deux ans)

Action 2.5 : Poursuivre la modernisation du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins

Objectifs

- > Inscrire la poursuite de la réhabilitation des logements sociaux dans la stratégie de valorisation du parc social définie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement
- > Avoir une vision d'ensemble des besoins de modernisation du parc social et suivre la programmation des réhabilitations ;
- > Assurer la modernisation et l'amélioration de la performance énergétique du parc social sur l'ensemble des communes, en lien avec les Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs ;
- > Valoriser et promouvoir le parc social.

Contenu de l'action

La CC2T incitera les bailleurs à

Dans un premier temps

Incite les bailleurs sociaux à poursuivre le processus de modernisation de l'ensemble du parc social

Les bailleurs sociaux dans leurs **Plans Stratégiques de Patrimoine**, assureront la :

- ❖ Poursuite des programmes de rénovation thermique
- ❖ Définition des besoins d'évolution du parc social pour le rendre plus attractif et adapté aux évolutions du public logé et à loger (démolitions, transformation et adaptation de logements aux besoins locaux : logements adaptés aux personnes âgées, familles monoparentales, modernisation de grands logements pour familles), vente de logements)...
- ❖ **Poursuite la sensibilisation des habitants :**
 - **A la question énergétique**
Des actions de sensibilisation des habitants visant à assurer la prise en compte des questions relatives à l'habitat et notamment à améliorer les pratiques en termes d'économie d'énergie sont développées au profit des locataires du parc, notamment sur la Ville de Toul. L'**appart-info** nouvellement créé au sein d'une résidence intergénérationnelle située au centre-ville de Toul est un des outils dont vont pouvoir bénéficier les locataires (et tout ménage du territoire de manière générale). Cet appartement constituera un « guichet-unique » concernant les questions autour du logement et plus précisément la thématique de l'énergie. A ce titre, un réseau de partenaires (CCAS de la Ville de Toul, Maison des Solidarités du CD 54, ADIL (Association Départementale d'Informations sur le Logement, opérateurs OPAH...), se mobilise pour animer cette structure et proposer des ateliers, manifestations . En outre, l'Espace Info Energie Ouest 54 (désormais dénommé Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique - SARE -) est également présent et actif dans cette structure d'hébergement et propose des permanences gratuites et un centre d'informations et de documentation sur les économies d'énergie.
 - **A la question de la perte d'autonomie et de motricité**, des actions spécifiques sont mises en œuvre en direction des habitants, dont les locataires (exemple : ateliers de prévention avec Toul Habitat et le CCAS de Toul...)

Dans un second temps

❖ **Assurer le suivi de l'occupation et du peuplement et notamment sur le Quartier Prioritaire de la Ville (en lien avec action 5.3)**

La loi « Egalité et citoyenneté » impose à l'EPCI compétent de définir des objectifs de peuplement en terme d'accueil de publics précaires et prioritaires en lien, entre autre, avec les bailleurs sociaux, les réservataires) dans le cadre de la Convention Intercommunale du Logement. Il existe également une obligation de suivi de ces objectifs et de leurs évolutions.

Ce suivi s'inscrira dans le Plan de gestion de la demande sociale (en cours d'élaboration par la CC2T avec l'ensemble des partenaires du logement).

Base données ARELOR 2017

- 300 attributions, 76% réalisées hors QPV (228) / 24% en QPV (72)

En QPV : 72 attributions : **61%** des attributions aux publics au-dessus du 1^{er} quartile.

Loi Egalité et Citoyenneté : minimum 50%

Hors QPV : 228 attributions : **17.1%** des attributions aux publics au-dessous du 1^{er} quartile.

Loi Egalité et Citoyenneté : minimum 25% (manquerait environ 18 ménages)

Modalités de mise en œuvre

Office Public Toul-Habitat (rattaché à la CC2T depuis le 01^{er} janvier 2017)

La Convention d'Utilité Sociale de Toul-Habitat se base sur son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) défini pour la période 2020-2029 mettant en avant la stratégie d'intervention et de développement de son patrimoine.

Ce dernier est composé de 2 448 logements locatifs sociaux (dont 253 logements-foyers) localisés, pour leur grande majorité, sur le territoire de la CC2T.

Y est inscrit la volonté de renouveler l' offre de logements et de services par de l'offre nouvelle. La prévision est de livrer 56 nouveaux logements locatifs sociaux d'ici fin 2029 (programmes déjà identifiés ou à définir).

Un des enjeux réside également dans la réhabilitation thermique du parc qui a été initiée depuis plusieurs années et va se poursuivre avec un programme de travaux pluriannuel. Ainsi, dès 2021, ce sont 45 logements qui bénéficient de cette réhabilitation.

En outre, Toul Habitat souhaite favoriser le parcours résidentiel de ses locataires avec le développement de l'accession à la propriété qui se traduit, entre autres, par la prévision de commercialisation de 18 logements entre 2021 et 2026.

La loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) engage une réforme profonde de l'organisation du secteur du logement social par le regroupement obligatoire des bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements, dont les offices publics de l'habitat (OPH).

L'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) offre la possibilité de prise de participations au capital d'une société de coordination.

Dans ce contexte, Toul Habitat, l'Office Métropolitain de l'habitat du Grand Nancy, la société anonyme de l'habitat Le Toit Vosgien, l'Office Public de l'Habitat de Lunéville à Baccarat ont constitué une société de coordination afin de satisfaire les exigences de la loi ELAN. Créée en 2019, la société de coordination Habitat Lorrain regroupe 5 organismes et gère 20 000 logements depuis que le bailleur Epinal Habitat a rejoint les 4 organismes fondateurs en juin 2021.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

Bailleurs sociaux (ou assimilés : Habitat et Humanisme...)

Etat, Conseil Départemental, CC2T, ARELOR, Espace Info Energie Ouest 54 (ou SARE)

Coûts prévisionnels

- **Programme de valorisation du parc et de rénovation thermique : selon les programmations des bailleurs (et assimilés)**

Moyennes de coûts financiers

- > Transformation de logements : 12 à 15 K€ par logement
- > Démolition : 12 à 15 k€ par logement
- > Rénovation thermique : 30 à 45 K€ par logement

- **Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs et Convention intercommunale d'attributions:** voir action 5.3

Financements potentiels

- **Plan modernisation et performance énergétique :**

- Etat : Plan(s) de relance
- Région en fonction de sa réglementation en vigueur et Feder selon programme défini,
- Conseil Départemental de Meurthe et Moselle
- Action Logement (Prêt)
- Caisse des Dépôts et Consignations (Eco-prêt)
- ADEME
- CC2T (possibilité d'une garantie d'emprunt)

- **Plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs et Convention**

Intercommunale d'attributions : CC2T

Critères d'évaluation

- Plan Modernisation et Performance Energétique
 - Nombre d'immeubles et de logements concernés,
 - Nombre d'immeubles traités et de logements modernisés,
 - Evolution des niveaux de consommation énergétique (avant et après travaux),
 - Evolution des charges et des loyers.
- Suivi des objectifs de peuplement
- Suivi demandes + attributions par quartier

Calendrier prévisionnel

Plan partenarial de gestion de la demande de logement social : 2023 / Poursuite du travail engagé dans le cadre de la réforme du logement social

CUS Toul-Habitat : 2020-2029

Orientation 3 : Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en locatif et en accession pour répondre à la réalité des besoins.

Motivations

Le **volet habitat du PLUI-H**, doit permettre de mieux répondre aux besoins de logements et de proposer des parcours résidentiels **en faveur d'une population endogène et de l'arrivée de nouveaux ménages**.

L'offre nouvelle doit porter une attention particulière aux évolutions des besoins, et notamment sur :

- Le **développement de produits adaptés** qui tiennent compte **des évolutions sociologiques** à savoir le **vieillessement et la précarisation de la population** et plus généralement à l'expression de besoins de ménages de plus petite taille (ex. dus à la décohabitation, séparation...), de plus en plus tournés vers des typologies plus adaptées avec une offre à proximité des commerces, services et équipements...
- Le développement d'une offre locative sociale sur certains secteurs pour répondre aux besoins d'une population **ayant des niveaux de revenus modestes**. Rappelons que plus de 60% des ménages de la Communauté de Communes pourraient bénéficier d'un logement social.
- Le développement d'une offre **en accession à niveau de prix plus abordable ou sécurisé** dans un territoire où les biens sont vendus entre 190 et 200 K€ pour une maison, 80 à 110 €/m² pour un terrain... et où la démarche d'accession se fait dans des conditions de plus en plus complexes (taux d'effort important, apport quasi nul, durée de prêt allongée...).

Action 3.1 : *Poursuivre le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux*

Action 3.2 : *Développer une offre en accession aidée en faveur des ménages primo-accédants*

Action 3.1 : Poursuivre le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux

Objectifs

- > Réaliser les objectifs de **249 logements sur la période du PLUiH : soit près de 20 par an**, selon la répartition définie par secteurs.
- > Assurer le développement d'une **offre nouvelle et innovante** correspondant à l'évolution des besoins, notamment dans le cadre d'un partenariat adapté et efficace entre l'EPFGE et les bailleurs sociaux ;
- > Rendre opérationnel le Service commun d'accueil et d'informations, organisé dans le cadre du **Plan de Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs**, au sein de l'office Toul-Habitat.

Contenu de l'action

La CC2T organisera les conditions pour

1/ Connaître la réalité des besoins et assurer une organisation de parcours résidentiels dans le parc social à partir d'une politique adaptée de l'offre et de la demande, dans le cadre du **Plan de Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs** et de la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**.

2/ Définir des conditions d'accompagnement du développement du parc par les bailleurs :

- ❖ Mise à disposition : bail emphytéotique ou vente de foncier à prix minoré (ex : cadre dispositif EPFGE)
- ❖ Apport par la CC2T de la garantie d'emprunt liée à l'opération

3/ Organiser un espace de suivi de la filière « Logement social » pour :

- ❖ Assurer le suivi des objectifs de production ;
- ❖ A partir de la connaissance de la réalité des projets et des caractéristiques de la demande, réfléchir aux côtés des bailleurs et partenaires **à des produits plus innovants** en neuf et dans l'ancien afin de répondre aux besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes, jeunes ménages, familles monoparentales, personnes handicapées...) ;
- ❖ Mobiliser et réunir les co-financeurs potentiels, en appui aux maîtres d'ouvrage, sur les opérations en projets.

Il s'agit de suivre chaque année, la programmation des projets par secteurs géographiques, basée sur, à la fois sur les intentions des bailleurs et des communes. Il s'agira également d'engager un travail prospectif, pour chaque secteur, afin de définir comment suivre l'application des règles de développement du parc locatif aidé dans les projets, mobiliser du foncier ou du bâti avec l'EPFGE, pour monter une opération, inciter un propriétaire privé à organiser une opération en locatif conventionné...

Par ailleurs, il s'agira d'inciter les porteurs de projets à faire coïncider leur offre de logements avec la réalité de la demande (petits, grands logements, logements seniors...).

La répartition de l'offre de logements locatifs aidés par secteur est la suivante :

Secteur	Nombre de logements locatifs aidés en 2019	% locatifs aidés en 2019	Total logements à produire	Production de logements locatifs aidés (2023-2035)	Production de logements locatifs aidés (2023-2029)	Production de logements locatifs aidés (2029-2035)
Cœur d'agglomération	2 157	23,1%	902	234	92	92
Côtes de Toul 1	190	12,4%	165	19	7	7
Boucles de la Moselle 1	25	0,8%	272	39	9	10
Boucles de la Moselle 2	3	0,3%	151	8	3	3
Côtes de Toul 2	8	0,8%	145	12	3	3
Côtes de Toul 3	27	2,4%	173	8	2	3
Plaine de la Woëvre et Plateau de Haye	28	2,2%	178	10	8	7
CC2T	2 438	13,3%	1986	330	124	125

Afin d'assurer un rééquilibrage territorial de l'offre, il est proposé la déclinaison de l'objectif par niveau de polarité, selon :

- 26% pour les communes du Cœur d'Agglomération (rangs 1 et 2), dont Toul (20%) et Ecrouves et Dommartin-lès-Toul (35%)
- 15% pour le pôle urbain secondaire de Foug (rang 3)
- 15% pour les polarités (rangs 4 et 5)
- 5% pour les autres communes (rang 6)

Afin d'assurer une diversité de réponses, **30% des logements sociaux, à minima, seront réalisés en PLAI (dont des PLAI adaptés, en fonction des besoins).**

Les communes pourront également organiser suite à **l'étude foncière menée avec l'EPFGE, les partenariats avec les bailleurs** par rapport aux conditions d'intervention sur les gisements prioritaires pour réaliser une **opération diversifiée de logements, sur des fonciers nus ou complexes (friches ou bâtis mutables, immeubles délaissés...).**

Modalités de mise en œuvre

- Organisation de la programmation, en lien avec les Plans stratégiques de patrimoine des bailleurs
- Mise en œuvre du plan de gestion de la demande et de la Convention Intercommunale d'Attribution

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

CC2T, Communes, Bailleurs, Etat et Conseil Départemental

Coûts prévisionnels

Dans un premier temps :

- Suivi de la demande dans le cadre du Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs, de la Convention Intercommunale d'Attribution et de la programmation du développement de l'offre nouvelle
- Prise en charge de garanties d'emprunt par la CC2T dans le cadre d'opérations réalisées par les bailleurs

Dans un second temps :

- Réflexion sur la mise en place d'un dispositif d'aide aux bailleurs sociaux :
→ Participation à l'équilibre d'opérations selon critères d'intervention à définir

Financements potentiels

- **État** : mobilisation des agréments et des aides au logement social permet une subvention forfaitaire de droit commun (PLUS : 0 €, PLAI : 6 000 € pouvant atteindre le double pour un logement dit « adapté » / une subvention pour surcharge foncière ou immobilière ; la TVA réduite à 5,5 %, l'exonération de TFPB pendant 25 ans (Taxe foncière sur les propriétés bâties) ;
- **Conseil Régional** : selon réglementation en vigueur ;
- **Conseil Départemental** : intervention sur les projets répondant aux critères réglementaires (cadre délégation des aides à la pierre) ;
- **Action logement** : prêts possibles en contrepartie de réservation.
- **CC2T** : à définir (cadre réflexion ultérieure à la participation à l'équilibre d'opérations)

Critères d'évaluation

- Nombre de demandes et d'attributions par an et caractéristiques ;
- Nombre de logements programmés par an : en PLS, PLUS et PLAI en neuf et dans l'ancien ;
- Nombre de logements réalisés par secteurs géographiques ;
- Niveau d'aide par logement.

Calendrier prévisionnel

Poursuite de la définition des PSP et mise en œuvre de la programmation des bailleurs sociaux 2023 : Approbation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale et d'Information des Demandeurs et de la Convention Intercommunale d'Attributions.

Action 3.2 : Développer une offre en accession aidée en faveur des ménages primo-accédants

Objectifs

- > Répondre à la demande du territoire en termes de produits plus abordables ;
- > Sécuriser l'accession à la propriété dans l'ancien.

Contenu de l'action

La CC2T et les communes, assureront les conditions de développement de produits neufs, pour

❖ Produire des logements plus abordables dans le cadre d'opérations maîtrisées et de foncier accessible.

Pour aider les communes, plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Réaliser des **opérations en direct sur du foncier maîtrisé** proposant à la fois des surfaces de parcelles de plus petites tailles et des coûts de sortie de foncier moins élevés
- **Expérimenter le développement d'une offre en Prêt locatif à la location accession - PSLA, ou en accession sociale** avec un bailleur social.

Prêt social de location-accession - PSLA

Prêt spécifique pour les ménages modestes, soumis à conditions de ressources. Il permet au client de bénéficier du PTZ (prêt à taux zéro), de la TVA 5.5% et d'une sécurisation (garantie de rachat pendant 15 ans) et d'une exonération de TFPB (taxe foncière) pendant 15 ans à partir de la construction du logement. Il peut être complété éventuellement par des prêts du 1% logement. Le futur acquéreur s'engagerait sur une période de 4 à 5 ans à payer une redevance (comprenant un loyer et/ou un apport personnel). À la fin de cette période, le ménage pourrait décider de devenir propriétaire (ou non : dans ce cas, il pourra relever son option d'achat et être relogé). Sa redevance devient alors une mensualité d'emprunt qu'il continue à rembourser selon la durée et les conditions négociées par le bailleur avec un organisme de crédit.

La CC2T organisera les conditions pour accompagner l'accession sociale dans l'ancien, selon

❖ Sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien

Le marché de l'occasion offre de réelles opportunités. Le potentiel de logements vacants peut être intéressant pour de futurs accédants. Il s'agit de sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien (nécessitant fréquemment des travaux de rénovation).

Dans le cadre du futur dispositif d'intervention sur le parc ancien (OPAH) et en appui de partenaires tels que l'ADIL 54, l'espace Info Energie, il s'agira pour la collectivité, à travers son opérateur, d'accompagner techniquement les ménages, ayant acquis un bâti ancien, lors des travaux de réhabilitation : conseils sur la nature des travaux à réaliser, programme de travaux, aides financières mobilisables...

Dans le cadre des programmes de vente de logements sociaux, il s'agira d'assurer les conditions de cessions et le suivi annuel de ces commercialisations.

- ❖ **Assurer la promotion du dispositif d'accession aidée dans l'ancien**
Cadre PTZ + (prêt à taux zéro).

Modalités de mise en œuvre

- Définir les conditions d'un partenariat avec un bailleur pour une opération expérimentale en PSLA (cadre d'une opération publique)
- Intégrer la mission de conseil/accompagnement technique renforcé de l'opérateur dans le cadre de l'OPAH

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

- CC2T, Communes, bailleurs
- Etat, Conseil Départemental
- Promoteurs immobiliers
- Agence D'Information sur le Logement - ADIL (conseil acquisition et capacité financière)

Coûts

- Produits en accession sociale dans le cadre d'une opération publique. Proposer un niveau de coût de foncier accessible aux revenus modestes
- Dispositif d'accompagnement dans le cadre de l'OPAH (selon recrutement de l'opérateur)

Financements potentiels

- État : prêts PTZ+, agréments PSLA ;
- Conseil Départemental : agréments PSLA ;
- Ménages acquéreurs ;
- CC2T : à définir selon dispositif d'accompagnement prévu dans la future OPAH
- Communes, bailleurs

Critères d'évaluation

- Nombre d'opérations (logements en neuf et dans l'ancien, taille de la parcelle, niveau de prix) ;
- Nombre de PTZ+ et PSLA ;
- Montant moyen d'une opération aidée ;
- Nombre de ventes HLM (prix de vente – caractéristique de l'acquéreur).

Calendrier prévisionnel

2023/2029

Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics

Le diagnostic a montré que la Communauté de communes est confrontée à des besoins spécifiques en matière de logement. Les dispositifs d'accueil sont présents et ont été renforcés pour ce qui concerne la prise en charge des personnes âgées dépendantes, l'accueil de publics en difficulté. Si les besoins sont globalement limités, les réponses, sont parfois insuffisantes ou mal adaptées, notamment pour ce qui concerne l'accueil de certains publics : sédentarisation des gens du voyage.

Quatre actions ont été identifiées :

Action 4.1 : *Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap.*

Action 4.2 : *Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins.*

Action 4.3 : *Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement.*

Action 4.4 : *Traiter les besoins de sédentarisation des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage.*

Action 4.1 : Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap

Objectifs

- > Permettre le maintien le plus longtemps possible des personnes âgées à leur domicile dans des conditions adaptées ;
- > Mieux appréhender la demande de logements répondant aux évolutions des besoins des personnes âgées et handicapées ;
- > Organiser, pour chaque secteur, le développement de réponses logements adaptées et innovantes à proximité des commerces et services.

Contenu de l'Action

La CC2T renforcera son action pour

1/ Inciter les propriétaires publics et privés à :

- ❖ **Mobiliser les aides à l'adaptation des logements (notamment dans le cadre de l'OPAH)**
 - Renforcer avec l'appui des référents communaux désignés les actions de communication et de repérage, mises en place par la communauté et son opérateur dans le cadre de l'OPAH. Dans le même sens, l'information auprès des professionnels (ex : aides à domicile, travailleurs sociaux...) sur les aides disponibles, pour l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie et au handicap sera renforcée.
- ❖ **Améliorer et adapter le parc existant**
 - Dans le parc locatif aidé existant : faire, en lien avec les bailleurs sociaux, une cartographie des logements permettant d'assurer l'accueil de personnes âgées et/ou handicapées et de ceux qu'il serait intéressant de mobiliser au vu de leur localisation et environnement propice (présence d'un ascenseur, proximité commerces, services, ligne de bus...).
 - Dans le parc privé : inciter les propriétaires à engager des travaux d'adaptation, d'amélioration du confort et de la performance énergétique (cadre OPAH), les aider à créer leurs dossiers de subventions et les accompagner tout au long du processus. L'intervention de l'ergothérapeute et la réalisation d'ateliers de prévention avec l'ergothérapeute seront organisés dans ce sens.

2/ Guider les communes souhaitant développer un projet à destination du public senior

- ❖ Continuer à réaliser un benchmark des projets innovants / intéressants en termes de montage développés au sein de l'intercommunalité (et des voisines) ou du Département (ex : cadre voyages d'études...).
- ❖ Accompagner l'élaboration d'un cahier des charges type, comprenant des bonnes pratiques, pour les communes souhaitant développer un projet à destination du public en perte d'autonomie (séniors, personnes handicapées) en partenariat avec le CAUE 54 qui a édité des ouvrages spécifiques : Sept démarches pour des logements séniors.
- ❖ Optimiser et améliorer l'efficacité de l'appel à projet intercommunal « création ou réhabilitation lourde de logements communaux » vers des travaux d'adaptation ou accompagner les communes vers ce type de projets.

3/ Produire du logement adapté aux besoins des personnes âgées et /ou handicapées dans l'offre nouvelle, pour répondre aux évolutions, à l'échelle de chaque secteur

Il pourrait s'agir de :

- Logements adaptés en rez-de-chaussée ou dans un programme collectif avec ascenseur ;

- Logements groupés intégrant des lieux de convivialité ;
- Logements intergénérationnels
- Logements adaptés intégrant un système d'hôte.

4 / Suivre, dans le cadre de l'Observatoire, le développement et les attributions de logements adaptés et les mettre en lien avec la cartographie idoine

Les communes

Les communes peuvent être maître d'ouvrage d'une opération neuve ou de réhabilitation. Elles peuvent également être relais d'information des dispositifs existants et faire remonter les situations à traiter (rôle prépondérant des référents communaux).

Modalités de mise en œuvre

Appel à projet CC2T « Aide à la réhabilitation des logements communaux »

OPAH et OPAH RU

Organisation d'un réseau de partenaires : CAUE, CD 54, Caisses de retraites...

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

Bailleurs sociaux, bailleurs privés et propriétaires occupants.

Conseil Départemental

Communes

Coûts

Dans un premier temps

- Parc privé : à lier à **la future OPAH** (coût d'adaptation : 15 à 20 000 € en moy. par logement)
- Parc communal : à lier à **l'appel à projet « logements communaux »** (coût d'adaptation : 15 à 20 000 € en moy. par logement)

Dans un deuxième temps : réflexion sur l'offre locative aidée à produire

Financements potentiels

Parc privé (en lien avec l'action OPAH et OPAH RU) :

- ANAH + Etat
- Conseil départemental 54
- Caisses de retraite.
- CC2T
- Commune de Toul (OPAH RU)

Parc locatif social :

- État (financement logement neuf et en acquisition amélioration) ;
- Conseil Départemental (financement logement adapté dans opération innovante) ;
- Bailleurs sociaux ;

Critères d'évaluation

- Nombre de logements adaptés dans le parc social, taux d'occupation, de rotation
- Nombre d'attributions / public âgé et/ou handicapé ;
- Nombre de logements sociaux repérés pour être adaptés dans le parc existant ;



- Nombre de logements locatifs privés « adaptés (cadre OPAH et OPAH RU)
- Nombre de logements communaux adaptés (cadre appels à projets)

Calendrier prévisionnel

2023/2029

Action 4.2 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins

Objectifs

- > Conforter le dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes, assuré par la « Mission Locale »
- > Assurer une veille concernant l'évolution des besoins diversifiés des jeunes ;
- > Adapter les réponses à l'évolution des besoins, notamment les jeunes actifs en insertion professionnelle.

Contenu de l'action

La CC2T organisera les conditions pour

1/ Conforter le partenariat avec la Mission Locale autour du dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes.

Mieux connaître la réalité des différents besoins des jeunes et **rendre plus lisible** l'accueil et les réponses à la diversité des situations :

- ❖ Accueil et connaissance du public jeune et notamment, le public actif, en stage, en insertion professionnelle ou en formation ;
- ❖ Information personnalisée et actions collectives (dispositifs d'aides, conditions d'accès, droits et devoirs, ...)
- ❖ Orientation sur les réponses existantes en lien avec les différents gestionnaires (bailleurs sociaux, agences immobilières, propriétaires privés...) ou dispositif telle que la Plate-forme régionale « Loj' Toit ».
- ❖ Accompagnement socio-éducatif des jeunes demandeurs

2/ Renforcer les liens entre la Mission Locale et la résidence intergénérationnelle sur l'accueil de jeunes sur de courtes durées, en lien avec d'autres partenaires tels que les chambres consulaires (CCI, CMA) pour les apprentis, les chantiers d'insertion

3/ Organiser en fonction des besoins, des réponses complémentaires

- ❖ Recherche de réponses adaptées, dans le parc social et privé existant (système de sous-location de logements, colocations, chambres chez l'habitant...) ;
- ❖ Organisation de partenariats avec les structures d'accueil proches ;

4/ Suivre la création et les attributions de logements adaptés aux jeunes dans le cadre de l'observatoire de l'habitat.

Les communes

Etre relais d'information sur les dispositifs existants et faire remonter les situations à traiter.

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

Mission Locale
Habitat et Humanisme
Bailleurs, ARELIA, AGAFAB
CCAS

Coûts

Cadre des budgets des structures assurant des actions en direction du public jeune

Financements potentiels

> Conseil Régional (cadre politique jeunes).

Critères d'évaluation

- Systèmes d'accueil : capacité et nombre de jeunes accueillis, nombre d'entrées sorties par an
 - > Parc locatif social (T1-T2)
 - > Parc privé (logements conventionnés T1-T2)
 - > Structures d'accueil ;
- Nombre d'attributions de logements locatifs sociaux à des jeunes.

Calendrier prévisionnel

2023/2029

Action 4.3 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

Objectifs

- > Assurer une gouvernance dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, du plan partenarial de gestion de la demande sociale et de la Convention Intercommunale d'Attributions, en appui sur les réseaux existants et concernant le public en difficultés, dans le cadre du Plan Départemental d'aide au logement et à l'Hébergement du Public Défavorisé (PDALHPD) et de la Commission Territoriale Droit au logement (CTDAL)
- > Conforter les filières d'accès au logement des publics en difficulté ;

Contenu de l'action

La CC2T organisera les conditions pour

1/ Développer, en appui du Plan partenarial de gestion de la demande sociale et de la Convention Intercommunale d'Attributions, le travail de suivi des situations d'habitat complexes organisé dans le cadre de la CTDAL :

- ❖ Recenser les situations (en lien avec les acteurs sociaux, les élus) : précaires, prioritaires, logement indigne, besoin de relogement, mal logement, difficulté accès et maintien au logement
- ❖ Définir les conditions de traitement des situations et mobiliser l'ensemble des dispositifs existants
- ❖ Faire remonter les situations dans les dispositifs existants : Pôle habitat indigne, CAPEX, commissions FSL, SIAO
- ❖ Adapter les réponses aux évolutions des besoins

2/ Assurer l'accès au parc social aux publics en situations précaires et aux prioritaires

Il s'agit de conforter les partenariats avec les bailleurs sociaux sur le relogement de publics en lien avec les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attributions.

3/ Organiser le développement de réponses complémentaires si nécessaire, en lien avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

- ❖ Prise en compte des évolutions des besoins d'accueil d'urgence
- ❖ Développement de l'offre en **PLAI et PLAI adapté**
- ❖ Organiser des **partenariats avec les propriétaires privés** pour la mobilisation de logements en faveur du public défavorisés (ex : système de sous location, bail à réhabilitation, intermédiation locative...)

Les communes

Etre relais d'information sur les dispositifs existants et faire remonter les situations à traiter pour une mise en réseau des partenaires.

Modalités de mise en œuvre

Conforter le partenariat mis en œuvre sur le suivi des situations complexes (cadre CTDAL local). Définir les objectifs d'attributions des publics précaires et prioritaires dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande sociale et d'information des demandeurs.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

CC2T, communes dont les CCAS, Etat, Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat indigne (dont ARS), Conseil Départemental, ARELIA, AGAFAB, acteurs sociaux de l'habitat.
Propriétaires privés

Coûts

- Animation (cadre dispositif global d'animation de la CIL) ;
- Prise en charge et accompagnement du public : cadre de la mission des acteurs de référence pour publics suivis.

Financements potentiels

- Etat
- Conseil départemental

Critères d'évaluation

- Nombre de places d'accueils et d'hébergements ;
- Nombre de situations complexes repérées, traitées ;
- Nombre de situations solutionnées dans les filières d'accueil (logement d'insertion, urgence, résidence sociale, Pension de famille) ;
- Bilan des filières d'accueil ;
- Objectif d'attributions dans le parc locatif social /public cible et réalité
- Nombre de personnes accueillies, sorties SAO

Calendrier prévisionnel

2023/2029

Action 4.4 : Traiter les besoins de sédentarisation des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

Objectifs

- > Suivre l'accueil, la fréquentation et le fonctionnement efficient des aires d'accueil et de grands passages,
- > Répondre aux préconisations du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage en cherchant à répondre, entre autre, aux besoins de sédentarisation de certaines familles ;

Actions à prévoir

La CC2T organisera les conditions pour

1/ S'inscrire pleinement dans le Schéma départemental, prévu pour 6 ans (2019 à 2024).

- ❖ Renforcer les liens avec « Amitiés Tsiganes »,
- ❖ Adapter le fonctionnement des aires d'accueil et de passage,
- ❖ Connaître la réalité de la situation, les besoins/capacité, mode d'habiter ;
- ❖ Définir les conditions de sédentarisation sur du foncier à trouver ou dans un logement ;
 - Recherche de sites adaptés ;
 - Mobilisation d'un opérateur pour réaliser un habitat adapté ;
 - Définition des conditions d'accompagnement ;
- ❖ Organisation de la réponse à organiser : terrain familial ou Habitat adapté.

2/ Assurer la compétence communautaire concernant l'accueil et l'habitat des « Gens du Voyage », en direct ou en délégation de services publics.

Modalités de mise en œuvre

- Suivi de la Régie sur l'aire d'accueil (chargé de gardiennage dédié entièrement à sa gestion quotidienne)
- Approche des besoins en sédentarisation en lien avec les acteurs sociaux dont les communes et Amitiés Tziganes

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

CC2T, Etat, Conseil Départemental, communes et « Amitiés Tsiganes ».

Coût

Investissement :

- Terrain familial ou habitat adapté.

Fonctionnement :

- Aire d'accueil et Aire de Grands passages assurées en Régie : 140 K€ par an

Financements potentiels

- Conseil départemental, communes
- État : PLAI ;
- Fonctionnement : aire d'accueil: État + CAF : 88.30 €/mois/place (part fixe) + 44.15 €/mois/place pour 100 % de taux de remplissage de l'aire (part variable, le montant diminuant si le taux d'occupation est inférieur à 100 %)

Critères d'évaluation

- Nombre de places ;
- Nombre de familles accueillies ;
 - Sur aire de grands passages ;
 - Sur aire d'accueil.
- Taux d'occupation
- Nombre de familles sédentarisées ;
- Nombre de familles suivies;
- Évolution du coût de fonctionnement annuel.

Calendrier prévisionnel

2023/2029

Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLUi-H

Motivations

La réussite de la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H, est fortement conditionnée à sa capacité à continuer à offrir aux communes et aux acteurs de l'habitat un dispositif opérationnel et coordonné de mise en œuvre et de suivi des actions. Cela passe par l'organisation d'outils obligatoires (Observatoire de l'habitat et Plan de Gestion de la demande sociale), de moyens humains, techniques et financiers. Le suivi de la politique de l'habitat relèvera de la Commission Urbanisme et Habitat et d'un Comité de Pilotage.

Action 5.1 : Assurer le pilotage du volet habitat du PLUi-H

Action 5.2 : Optimiser l'observatoire de l'habitat et du foncier

Action 5.3 : Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils

Action 5.1 : Assurer le pilotage du volet habitat du PLUI-H

Objectifs

- > Poursuivre la mise en œuvre et suivre les actions du volet habitat du PLUI-H
- > Affirmer les partenariats avec les acteurs de l'habitat ;
- > Piloter la politique communautaire de l'habitat

Contenu de l'action

La CC2T confortera son rôle de pilote de l'habitat

1/ Poursuivre le pilotage stratégique et opérationnel du POA, reposant sur l'architecture suivante :

- ❖ Un **Comité technique**, composé des chargés de missions de la CC2T (habitat/observatoire) en charge de la mise en œuvre du POA et en cas de besoin, d'autres techniciens relevant de service(s) communaux et partenaires selon la thématique/sujet abordés. Il se réunit à minima une fois par semestre. Son rôle est de :
 - Analyser les données issues de l'observatoire local de l'habitat et du foncier ;
 - Dresser un bilan de la mise en œuvre des actions du POA ;
 - Préparer les groupes de travail thématiques partenariaux ;
 - Faire des propositions d'ajustements du POA.
- ❖ Un **Comité de pilotage, présidé par l' élu communautaire délégué à l'habitat** réunissant l'ensemble des Maires de la CC2T, l'Etat et les collectivités territoriales compétentes ainsi que l'ensemble des partenaires et acteurs locaux de l'habitat (dont l'ensemble des bailleurs sociaux). Son rôle est de :
 - Valider le bilan annuel / triennal / final du POA ;
 - Valider les propositions d'ajustement du POA.

Il s'appuiera sur la CIL dans un souci d'optimisation du traitement des sujets et de mobilisation des acteurs.

- ❖ Des **groupes de travail thématiques partenariaux**, associant les représentants des élus, les référents Habitat et/ou PLUiH (possiblement les techniciens compétents), les membres de la Commission Urbanisme et Habitat, les personnes publiques associées et les autres partenaires de l'habitat (bailleurs sociaux, agences immobilières, etc.). Ils se réunissent au cas par cas en fonction des enjeux identifiés par les instances de pilotage ou l'Observatoire de l'habitat et du foncier, en lien avec le contenu du POA et pour en assurer la déclinaison : suivi de la stratégie d'action foncière, suivi des actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance, etc.

2/ Continuer l'appropriation du POA par les communes, à travers l'instauration d'ateliers / réunions d'informations et de sensibilisation associant les membres du Comité de pilotage, les membres de la commission Urbanisme et Habitat et les représentants des communes via les référents Habitat et/ou PLUI-H. Ces ateliers/réunions pourront s'organiser au moins une fois par an et au cas par cas selon les besoins. Elles permettent de :

- ❖ Analyser l'avancement de la réalisation des objectifs de production de logements et de consommation foncière par commune et examiner les problèmes posés ;
- ❖ Recenser les projets en cours ou à venir alimentant les objectifs de production, et leur cohérence avec le PLUiH ;
- ❖ Identifier les besoins en matière d'accompagnement technique pour atteindre les objectifs du PLUiH ;
- ❖ Rappeler les outils offerts aux communes pour mener à bien ces objectifs de programmation
- ❖ Exposer des bonnes pratiques, permettre les retours d'expérience.

3/ Assurer l'animation et l'organisation des moyens financiers de la CC2T

La CC2T définira les conditions d'accompagnement nécessaires à la mise en œuvre des actions volet habitat du PLUI-H, **en fonction de ses compétences**.

Le chargé de mission habitat, assurera la préparation, l'animation des comités techniques et de pilotage et les réunions des instances de fonctionnement, et aura comme mission de :

- ❖ Faire un bilan annuel des actions en matière d'habitat ;
- ❖ Poursuivre le développement des partenariats
- ❖ Evaluer et ré-orienter les actions (si nécessaire) pour l'année suivante ;
- ❖ Proposer le montage d'animations spécifiques : forum habitat, habitat durable, relation avec l'EIE et l'Appart'Info.
- ❖ Proposer une programmation budgétaire annuelle et les besoins de financement ;
- ❖ Organiser la mise en place de groupes techniques de travail et de suivi d'actions ;

Sa mission est **articulée avec l'animation de la Conférence Intercommunale du Logement**.

Modalités de mise en œuvre

Désignation des membres constitutifs du COPIL annuel réalisé et opérationnel (en lien avec la CIL).
Chargé (e) de missions dédié(e) à l'observatoire de l'habitat et du foncier.

Une responsable Habitat en charge de la mise en œuvre du POA, son animation, ses réajustements et évaluation en lien avec la chargée de missions « Observatoire ».

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

CC2T, communes, Etat, Conseil Départemental
Bailleurs sociaux et acteurs de l'habitat

Coûts

- Mise en œuvre, suivi du POA dont animation : 1 ETP soit environ 50 K€ /an (réparti sur 2 postes)

Financements potentiels

- CC2T

Critères d'évaluation

- Bilans annuels et évaluation à mi-parcours du POA ;
- Nombre et évaluations qualitatives/quantitatives des actions menées, dispositifs mis en place ;
- Evaluation du budget financier alloué par la CC2T (et autres partenaires selon la thématique)
- Nombre de réunions plénières et par commission, de nouveaux partenariats mis en œuvre ;

Calendrier prévisionnel :

2023/2029

Action 5.2 : Optimiser l'observatoire de l'habitat et du foncier

Objectifs

- > Assurer l'obligation communautaire en consolidant l'observatoire de l'habitat, notamment sur la question du foncier et du logement social (à travers de la CIL) ;
- > Assurer le suivi et bilancer le développement de l'habitat et urbanisation de foncier à l'échelle de la CC2T et des communes (**suivi de la consommation foncière en lien avec le zonage du PLUiH**)
- > **Suivre la politique communautaire de l'habitat** et mesurer ses effets dans le temps (cadre bilan à mi-parcours et évaluation finale)
- > **Ajuster et réorienter les actions si nécessaire en rapport avec les tendances** (ex. carence en certains types d'habitat) donc organisation de prospection d'opérateurs, réunions d'information ou de sensibilisation sur une thématique...

Contenu de l'action

Afin de rendre plus efficace l'action du Comité de Pilotage de l'Habitat, la CC2T doit conforter son observatoire de l'habitat, et du foncier (obligation réglementaire).

Celui-ci doit lui permettre d'organiser des tableaux de bord pour **observer, décider et agir**, puis de suivre l'action menée. Pour cela, il sera nécessaire de le compléter à partir des indicateurs concrets sur la connaissance des **besoins des situations spécifiques, des situations d'habitat indigne, des copropriétés et le suivi du Plan de Gestion de la demande** et de la Convention Intercommunale d'attribution.

Il intégrera les indicateurs propres à chaque action. Il complètera les indicateurs définis dans les actions déjà en cours : ex : OPAH RU, OPAH, spatialisation des 200 dossiers déjà réalisés sur les communes...

Il s'agira également de conforter le **tableau de suivi des actions habitat** menées par la Communauté.

L'observatoire servira de moyen pour réaliser les bilans annuels, le bilan triennal et l'évaluation finale du POA (PLH) à 6 ans.

Modalités de mise en œuvre

Adapter l'observatoire aux nouvelles exigences de suivi du PLUI-H et de la CIL

Assurer le lien observatoire / SIG

Définir le besoin de signatures de nouvelles chartes de partenariat pour alimenter l'observatoire

Assurer l'animation et la communication autour de l'observatoire (ex. parution Lettre de l'Observatoire).

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

CC2T organise les conditions de fonctionnement et d'adaptation de l'Observatoire, à travers le comité technique resserré autour de quelques partenaires : DDT, Conseil Départemental, bailleurs, ADIL....

Coûts

- Gestion et animation observatoire: cadre action 5.1
- Bilan triennal et évaluation à 6 ans



Critères d'évaluation

- Bilans annuels et évaluation à mi-parcours et finale du POA ;

Calendrier prévisionnel

2023/2029

Action 5.3 : Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils

Objectifs

- > Doter la CIL d'un document stratégique d'orientations, d'un Plan de Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs et d'une Convention Intercommunale d'attribution.
- > Adapter l'observatoire de l'habitat en incluant un volet dit « connaissance et suivi du peuplement du parc social, de la demande sociale et des attributions »
- > Suivre la filière logement social (programmation, rénovation, suivi de la demande, attribution et suivi des objectifs de peuplement)

Contenu de l'action

La CC2T assure le fonctionnement et l'animation de la Conférence Intercommunale du Logement

Elle organisera le document cadre, les conventions, plans et dispositifs de suivi :

- ❖ **La mise en œuvre du document cadre** : la communauté doit définir ses orientations en matière de peuplement de son parc de logements sociaux à l'échelle communautaire. Elle proposera les orientations :

- En matière de coopération bailleurs/réservataires
- En matière d'attribution et de mutation pour respecter la mixité sociale au sein des communes et **du Quartier Prioritaire de la Ville**, rechercher un équilibre de peuplement entre les territoires
- En matière de relogement

Ces orientations sont basées sur les enjeux mis en avant dans le diagnostic du parc social. Elles seront inscrites et approfondies dans la Convention Intercommunale d'Attribution

- ❖ **La mise en œuvre la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** : les orientations de peuplement viendront nourrir les orientations de la CIA, comme le prévoit la loi « Egalité et citoyenneté ». Elles fixent :

- Les objectifs d'attributions de logements sociaux en faveur des publics précaires, prioritaires sur le QPV, Hors QPV et à l'échelle communautaire
- Les objectifs de mutation
- Les objectifs par bailleurs et par réservataires
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

- ❖ **La mise en œuvre du Plan de Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs** pour assurer l'organisation :

- D'un **service d'information et d'accueil des demandeurs** : au sein de l'**OfficeToul-Habitat** (guichet enregistreur)
- Du **dispositif de gestion partagée** visant à définir les modalités de pilotage et son calendrier de mise en œuvre.
- Du **traitement des demandes de ménages en difficulté**
- Du dispositif de **cotation de la demande**.

- ❖ **L'instance de coordination et de suivi des conventions et des orientations et objectifs définis, de manière articulée avec le comité de pilotage du volet habitat du PLUI-H.**

La CC2T doit permettre l'articulation de l'action de la CIL et celle du POA, pour assurer une amélioration des conditions de peuplement du parc social et notamment du QPV, liant programmation, réhabilitation, demande, attribution et accompagnement des ménages.

La commission « CTDAL » locale assurera le **suivi des publics spécifiques** afin de définir, sur la base des besoins réels, des orientations concernant la recherche de solutions, la mobilisation des dispositifs existants, des partenaires compétents dans la prise en charge et l'accompagnement des publics, la programmation d'une offre adaptée et les d'attributions et mutations concernant notamment le public PDALHPD.

Ainsi, la Communauté doit :

- ❖ Finaliser les outils : document d'orientations, Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD).
- ❖ Articuler l'action de la CIL et celle du POA, pour assurer une amélioration des conditions de peuplement du parc et notamment du QPV, liant programmation, réhabilitation, demande, attribution et accompagnement des ménages.

Modalités de mise en œuvre

Elaborer le document-cadre, la convention et le plan (et les faire valider au sein de la CIL)
Définir l'articulation avec les actions du PLUI-H et son POA (programmation...)

Maîtrise d'ouvrage et partenariat

- CC2T, communes
- Etat, (DDT, DDSCS), Conseil Départemental,
- Bailleurs sociaux, réservataires, ARELOR et acteurs sociaux de l'habitat
- Action Logement

Coûts

- Mise en œuvre et suivi du Plan gestion de la demande sociale et de la Convention Intercommunale d'attribution (ex. création plaquettes d'informations...)
- Développement et approfondissement de l'observatoire de l'habitat

Financements potentiels

- CC2T

Critères d'évaluation

- Bilans annuels et évaluation annuelle des objectifs et orientations;
- Niveau de fréquentation du service commun d'accueil et qualification des demandes
- Nombre de publics précaires et prioritaires et évaluation de leur prise en charge (ex. bilan CTDAL...)

Calendrier prévisionnel

2023/2029



Annexe Financière

ORIENTATIONS		ACTIONS	BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL 2022/2023	PART CC2T	Etat / ANAH	CD 54	CR	Communes	Autres
1- Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité									
1	Poursuivre le plan stratégique d'intervention foncière	Etude de stratégie foncière (convention-cadre EPFGE)	à définir						
	Renforcer les moyens de maîtrise de développement	Accompagnement technique des communes : chargé de missions planification urbaine	40 000 €	40 000 €					
		Fonds de concours aux communes	à définir selon projets communaux						
		Etude Eco-quartier Polygone à Ecrouves	20 000 €	20 000 €					
		Elaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial	50 000 €	25 000 €					20 000 €
2- Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien tant public que privé									
2	Réussir la reconquête du centre ancien de Toul dans le cadre de "Action Cœur de Ville"	Dispositif OPAH RU (2019-2024) - Aides aux ménages -	887 000 €	35 000 €	510 000 €	4 050 €	en attente	314 000 €	
		Dispositif OPAH RU (2019-2024) - Suivi animation -	50 000 €	10 000 €	25 000 €			15 000 €	
		Concession d'aménagement SEM	500 000 €					500 000 €	
		Plan Couleurs de quartier	120 000 €					120 000 €	
	Soutenir le projet de redynamisation du centre ancien de FOUG	Programme de travaux	à définir (selon progr. d'investissement communal)						
	Soutenir les démarches innovantes de valorisation de villages	Appel à projets "création ou réhabilitation logements communaux"	42 000 €	42 000 €					
		Accompagnement CAUE 54 (ootisation)	2 500 €	2 500 €					
		Etudes de valorisation	à définir selon projets des communes						
	Poursuivre la dynamique d'intervention sur le parc privé ancien	Etude pré-opérationnelle	45 588 €	13 877 €	22 794 €	9 117 €			
		Dispositif OPAH (2022-2025)							
		- Aides aux ménages - 3 299 978 € sur 3 ans	1 099 992 €	80 273 €	977 469 €	42 250 €			
		Dispositif OPAH (2022-2025)							
		- Suivi animation -	215 000 €	143 580 €	71 420 €				
		Aides propres CC2T (subvention ménages)	105 500 €	105 500 €					
		Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique	85 000 €	10 496 €	42 500 €	8 000 €	12 500 €		22 004 €
Poursuivre la modernisation du parc social pour le rendre plus attractive	Garantie d'emprunt (par la CC2T)	selon projets des bailleurs							
3- Adapter les réponses aux évolutions des besoins de logements aidés, en accession et locatif									
3	Assurer le développement d'une offre de logements sociaux répondant aux besoins locaux et la recherche d'un meilleur équilibre territoire	Service commun d'accueil (cadre plan partenarial gestion de la demande)	2 000 €	2 000 €					
		Plaquettes d'informations	2 000 €	2 000 €					
	Développer une offre en accession sociale en faveur des ménages primo-accédants	Accompagnement technique des primo-accédants	à définir ultérieurement						
		Prime à l' accession	à définir ultérieurement						
4- Traiter de manière solidaire les réponses aux besoins spécifiques de logement									
4	Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap	Aides à l'adaptation (cadre OPAH)	cf OPAH						
		Appel à projets " logements communaux"	cf appel projets						
		Appart' Info	Mise à dispo ingénierie animation						
	Traiter les besoins des publics en difficultés vis-à-vis du logement	Participation projet / Partenariat associations de défense et d'information	5 000 €	5 000 €					
	Traiter les besoins de sédentarisation dans le cadre du schéma départementale d'Accueil des gens du voyage	Gestion des Aires d'Accueil et de grands passages	140 000 €	140 000 €					
5- Assurer la gouvernance du PLH									
5	Assurer le pilotage du volet Habitat du PLUi H	Responsable "Urbanisme et Habitat" (1/2 ETP)	20 000 €	20 000 €					
	Conforter l'observatoire de l'habitat	Chargé de missions "Observatoire" (1/2 ETP)	15 000 €	15 000 €					
		Achat de données	1 000 €	1 000 €					
		Parution "Lettre de l'Observatoire"	2 000 €	2 000 €					
		SIG (outil mutualisé)	40 000 €	40 000 €					
Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils	Réunions d'informations, formations , sensibilisation élus	3 000 €	3 000 €						
TOTAL PREVISIONNEL			3 472 580 €	758 026 €	1 649 183 €	63 417 €	12 500 €	949 000 €	

