

Communauté de Communes du Pays de
Colombey et du Sud Toullois

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL valant
Programme Local de l'habitat**

**3.1. Programme d'Orientations et
d'Actions « Habitat »**

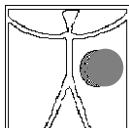
Document 3.1.

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISES A JOUR

Arrêté par délibération du Conseil
Communautaire le : 27.11.2019

Approuvé par délibération du Conseil
Communautaire le : 18.03.2021

INITIATIVE, Aménagement et Développement



4 passage Jules Didier - 70 000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
e.mail : initiativead@orange.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1.ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU VOLET HABITAT DU PLUI-H	5
2.OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS	7
3.TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DES NOUVEAUX LOGEMENTS	9
4.PROGRAMME D’ACTIONS « HABITAT »	12
FICHE ACTION 1 : OPERATION PROGRAMMEE D’AMELIORATION DE L’HABITAT	12
FICHE ACTION 2 : LUTTE CONTRE LA VACANCE DE LOGEMENTS	14
FICHE ACTION 3 : OFFRE LOCATIVE SUFFISANTE ET DIVERSIFIEE	16
FICHE ACTION 4 : HEBERGEMENT ET LOGEMENT ADAPTE POUR PERSONNES AGEES	18
FICHE ACTION 5: HEBERGEMENT ET LOGEMENT ADAPTE POUR ADULTES HANDICAPES	20
FICHE ACTION 6 : LOGEMENT / HEBERGEMENT DES PERSONNES EN FORMATION, NOTAMMENT DES JEUNES ET DES PERSONNES EN INSERTION PROFESSIONNELLE	22
FICHE ACTION 7 : ECONOMIES D’ENERGIES DANS L’HABITAT	24
FICHE ACTION 8 : LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT	26
FICHE ACTION 9 : RENOVATION DES FACADES ET TOITURES	28
FICHE ACTION 10 : MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE RESIDENTIELLE	30
FICHE ACTION 11 : SUIVI ET EVALUATION DU VOLET « HABITAT » DU PLUI-H	32
5.INFORMATIONS DIVERSES / POLITIQUE LOCALE DE L’HABITAT	34
6.PRÉVISIONS FINANCIERES DU « VOLET HABITAT » DU PLUI-H AU COURS DES 6 PREMIÈRES ANNÉES	37
ANNEXES	38

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois (CCPCST) met en œuvre une politique globale de développement et l'aménagement sur son territoire depuis plusieurs décennies. Depuis l'origine, elle conduit dans ce cadre une politique locale de l'habitat qui contribue à son projet de Territoire. Cette politique a été retranscrite dans divers documents de planification (Charte de Territoire, Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable) et mise en œuvre de façon opérationnelle dans le cadre de plusieurs dispositifs complémentaires (Contrat de Territoire, OPAH, actions spécifiques à la Communauté de Communes)

C'est dans ce contexte, dans une logique de continuité de la politique conduite depuis le début des années 1990, que la CCPCST a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme ayant valeur de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), comme elle en avait la possibilité suite à la promulgation de la loi ALUR, et ce, malgré le fait qu'elle n'en ait pas l'obligation (communauté de communes rurale de moins de 12 000 habitants).

De ce fait, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) comporte un Programme d'Orientations et d'Actions (POA), conformément aux articles L 151-45* et R 151-54 du Code de l'Urbanisme. La présente pièce du dossier de PLUi-H (le PLUi disposant d'un volet Habitat renforcé prend l'appellation de PLUi-H), constitue ce POA, également encadré par l'article R 302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Comme fixé au décret du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et de la Modernisation du contenu du PLU/Art.12-VII et création de l'article R 151-54 du CU : « Il est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'Habitat. Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

Le POA peut évoluer selon la procédure de modification simplifiée du PLU. »

A noter :

- Que ce sont l'ensemble des pièces du PLUi-H qui ont valeur de Programme Local de l'Habitat (PLH), et non exclusivement le POA,
- Que cette pièce du dossier a été élaborée en tenant compte du niveau d'enjeux « Habitat » d'un territoire rural non concerné par la politique de la ville. Sa visée opérationnelle privilégie le moyen terme (2025), avec des ajustements à prévoir au regard des évolutions des politiques nationales du logement et des modifications des dispositifs mis en place par l'Etat, l'ANAH et leurs principaux partenaires.
- Que le POA n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme

1. Orientations stratégiques du volet habitat du PLUi-H

Les orientations et objectifs stratégiques relatifs à l'habitat sont exposés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), plus particulièrement l'orientation générale n°4 : « avoir une offre de logement diversifiée et adaptée pour être attractif et accueillir tous les habitants du territoire. »

Nous en rappelons ici le cadre général qui repose sur 4 objectifs généraux, eux-mêmes déclinés en objectifs ou mesures « pré-opérationnels » qui préfigurent le programme d'actions « Habitat » à conduire sur le territoire sur la durée du PLUi-H ou, tout au moins les 6 à 12 prochaines années.

Objectif 4.1 : Préserver la vitalité nécessaire à la vie des communes pour le maintien d'une croissance démographique positive mesurée.

Cet objectif fixe l'ambition des élus locaux en matière de développement résidentiel du Pays de Colombey et du Sud Toulinois sur la durée prévue pour le PLUi-H, soit 18 ans, période [2020-2037]. A noter que l'échéance du document d'urbanisme local a été fixée pour mettre en concordance sa planification avec celle du SCoT Sud 54. Il se fonde à la fois sur les orientations du SCoT pour ne pas se mettre dans un rapport d'incompatibilité « flagrant » entre les deux documents et sur une prospective locale conduite au regard d'une analyse rétrospective sur une durée voisine de celle prévue pour le PLUi-H (1999-2015).

Le résultat de cette approche conduit à :

- une prévision de croissance démographique moyenne de l'ordre de 1%/an sur la durée du PLUi-H ;
- une production d'environ 1260 logements neufs en construction nouvelle, soit environ 70/an en moyenne, contre 76/an prévus par le SCoT sur la durée complète de planification (2013-2038) et même environ 81/an prescrits sur la période 2013-2026. Il en ressort un objectif de production de nouveaux logements de 10% inférieurs à celui prévu par le SCoT et 16% à celui prescrit, dans la logique des préconisations faites par le Pôle Métropolitain Nancy Sud Lorraine dans sa note à l'attention des EPCI en date de décembre 2018.

L'objectif de production des nouveaux logements est développé au paragraphe 2 « Objectifs de production de logements neufs » de la page 9 du présent POA.

Objectif 4.2 : Répondre aux besoins de logement en assurant l'équilibre territorial.

Cet objectif oriente la territorialisation de la production des nouveaux logements définie dans l'objectif précédent. Elle a été réalisée par ajustement de la stratégie qui prévalait dans l'orientation n°2 du Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable (S.I.A.D.D) du Pays de Colombey et du Sud Toulinois, qui avait été validé en septembre 2013 par le conseil communautaire. Cette stratégie avait privilégié un scénario basé sur les travaux de prospective du SCoT Sud 54. Son adaptation a simplement consisté à mettre en cohérence ce scénario avec les impératifs du PLUi-H : réajustement du volume global de logements à produire en « constructions nouvelles pour se mettre en concordance avec l'objectif 1 ; répartition des enveloppes « réservées » impossibles à maintenir dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi-H (obligation de zoner 100% de la production dans le règlement graphique).

A noter que cet objectif est conforté par un autre de l'orientation n°2 du PADD « Conforter la structure et l'organisation existantes du territoire et tenir compte des centres d'intérêt extérieurs » : « conforter le maillage urbain et organiser les équilibres internes » : l'organisation du territoire est bien identifiée entre un pôle primaire (Colombey-les-Belles), ... viennent ensuite les pôles secondaires (Blénod-les-Toul, Vicherey) et les pôles de proximité (Favières, Allamps, Vannes-le-Châtel) (cf. p. 5 du PADD).

La territorialisation de la production de nouveaux logements est développée au paragraphe 3 de la page 11 du présent POA.

Objectif 4.3 : Limiter la consommation foncière en priorisant le renouvellement urbain et la rénovation des cœurs de village.

C'est l'objectif du PADD qui traduit une stratégie d'urbanisme durable de la communauté, dans le droit fil de son engagement en tant que Territoire à Energie Positive en 2014.

Dans un but de la réduction de la consommation foncière locale, notamment en matière de développement résidentiel, il donne la priorité au renouvellement urbain (valorisation du bâti vacant et des dents creuses mobilisables et, plus globalement, à la rénovation des cœurs de village.

Il est conforté par un autre objectif de l'orientation n°3 du PADD « Développer un cadre de vie de qualité et dans le respect de l'environnement pour rendre les villages attractifs » : « limiter la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles et naturels et porter des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (cf. p. 6 du PADD).

Objectif 4.4 : Avoir une offre de logements variée et de belle qualité.

Cet objectif est celui qui préfigure l'essentiel de l'action de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois dans le cadre de la politique locale de l'habitat qu'elle conduira au cours des prochaines années. Il prend donc appui sur pas moins de 9 objectifs pré-opérationnels tendant vers la recherche de la meilleure adéquation possible entre offre et besoin de logements au sein de l'espace communautaire.

De fait, ces 9 objectifs pré-opérationnels concernent 6 grandes problématiques de la future politique locale de l'habitat :

- Diversifier les tailles de logements en favorisant l'offre de petits logements pour les ménages de petite taille ;
- Gérer la répartition de la production de logements neufs entre constructions nouvelles et rénovations du bâti existant ;
- Gérer la répartition de la production de logements neufs entre accession à la propriété et locatif, dont locatif à prix maîtrisé (gammes de logements) ;
- Développer l'habitat intermédiaire ;
- Répondre aux besoins de logement adapté en faveur des personnes âgées ou handicapées ;
- Répondre aux éventuels besoins de la BA133 d'Ochey.

2.Objectifs de production de logements neufs

Les objectifs de production de nouveaux logements dans le Pays de Colombey et du Sud Toulinois sont fixés sur une durée prévisionnelle du PLUi-H de 18 ans, arrêtée pour mettre en concordance la planification locale avec celle du SCoT Sud 54 « qui encadre » les documents d'urbanisme locaux. Ils concernent donc la période [2020-2037], soit 3 fois la durée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui est de 6 ans.

Les objectifs de production fixés au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT (p.25) pour la communauté de communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois sur la période 2013-2038 sont de 1960 logements (en constructions nouvelles), soit en moyenne 78,4 logements/an. Cette enveloppe « objectif » résulte des besoins suivants calculés par les instances ayant en charge l'élaboration du SCoT :

	Total logements	Moyenne annuelle
Desserrement des ménages	531	21,2
Accueil des nouveaux habitants	817	32,7
<i>Sous-total besoins démographiques</i>	1348	53,9
Fluidité du parc/résorption de vacance	-23	-0,9
Résidences secondaires	84	3,4
Renouvellement du parc de logements	510	20,4
<i>Sous-total besoins/fonctionnement du parc</i>	571	22,8
Besoin total de logements	1919	76,8
(arrondi à/DOO, sans Saulxerotte)	1960	78,4

(en référence à la fiche Territoire de mars 2014).

Suite au changement de géographie des intercommunalités, le Multipôle Sud Lorraine a mis à jour les objectifs de logements pour les périmètres communautaires au 01/01/2017, soit pour le Pays de Colombey et du Sud Toulinois un total de logements ramené à 1901 logements (en constructions nouvelles) sur la période 2013-2038, soit en moyenne 76 logements/an. Il convient d'observer que l'ajustement réalisé pour le territoire de Colombey et du Sud Toulinois est très limité.

La prise en compte des analyses préliminaires du PLUi-H, confortée par la note du Pôle Métropolitain Nancy Sud lorraine en date de décembre 2018 sur la traduction des objectifs de production de logements du SCoT Sud 54 dans les projets de PLUi (voir document joint en annexe), ont conduit les instances communautaires du Pays de Colombey et du Sud Toulinois à modérer leurs objectifs de production de nouveaux logements par rapport à ceux fixés dans le cadre du SCoT. Ainsi, l'objectif de production totale fixé au PLUi-H sur la période [01/2020 à 12/2037], soit 18 ans, est d'environ 1260 logements, soit en moyenne environ 70 logements/an (en constructions nouvelles).

Cet objectif prend appui sur l'évaluation suivante des besoins :

	Total logements	Moyenne annuelle
Croissance démographique	936	52
Desserrement des ménages	234	13
<i>Sous-total besoins démographiques</i>	1170	65
Evolution du parc de résidences secondaires	0	0
Evolution du parc de logements vacants	-90	-5
Renouvellement du parc existant	180	10
<i>Sous-total besoins/fonctionnement du parc existant</i>	90	5
Besoin total de logements (en constructions nouvelles)	1260	70

Les hypothèses prospectives d'évaluation des besoins sont quant à elles les suivantes :

- *évolutions démographiques*
 - taux moyen annuel de variation démographique : 1%/an (1,03 de 1999 à 2015) ;
 - population estimée au 31/12/2037 (sans double compte) : 14347 (11412 en 2015) ;
 - croissance démographique 01/2015 - 12/2037 : + 2935 habitants;
 - taille moyenne des ménages 31/12/2037 : 2,45 (2,62 en 2015 ; 2,73 en 1999).
- *évolutions du parc de logements existants* :
 - évolution du parc de résidences secondaires : stabilité
 - évolution du parc des logements vacants : réduction à la vacance à hauteur de 5 logements/an (+ 17 logement/an de 1999 à 2015)
 - renouvellement du parc existant : 0.2 %/ an du parc des logements 2015

On constate donc que ces travaux de prospective privilégient un scénario basé sur :

- Une évolution démographique tendancielle, prolongeant les évolutions enregistrées sur la période 1999-2015 d'une durée comparable à celle du PLUi-H et suffisamment longue pour gommer les variations conjoncturelles liées aux séries statistiques courtes ;
- Une réduction drastique des besoins de logements liés au fonctionnement du parc de logements existants évalués dans le cadre du SCoT Sud 54 et ce, « en jouant » sur toutes les variables concernées, dont une stratégie plus affirmée de récupération de logements vacants et un taux de renouvellement du parc existant plus proche des standards habituels des zones rurales.

3. Territorialisation de la production des nouveaux logements

Comme évoqué au « 1. Orientations stratégiques du volet Habitat du PLUi-H/objectif 4.2 (p.1) », la territorialisation de la production des logements neufs (en constructions nouvelles) prévue sur la durée du PLUi-H est faite par ajustement du scénario retenu dans le Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable (S.I.A.D.D) préfigurant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du présent PLUi-H.

Ce scénario directement issu des travaux de prospective conduits dans le cadre de l'élaboration du SCoT Sud 54 a, en effet, été jugé comme une bonne base d'un développement équilibré de Pays de Colombey et du Sud Toulinois : bonne prise en compte de l'armature urbaine du territoire et de ses dynamiques internes. Il est donc apparu apte à répondre aux attentes des élus locaux souhaitant conforter la structure et l'organisation existantes du territoire, telle qu'elle peut être schématisée sur la carte ci-après :

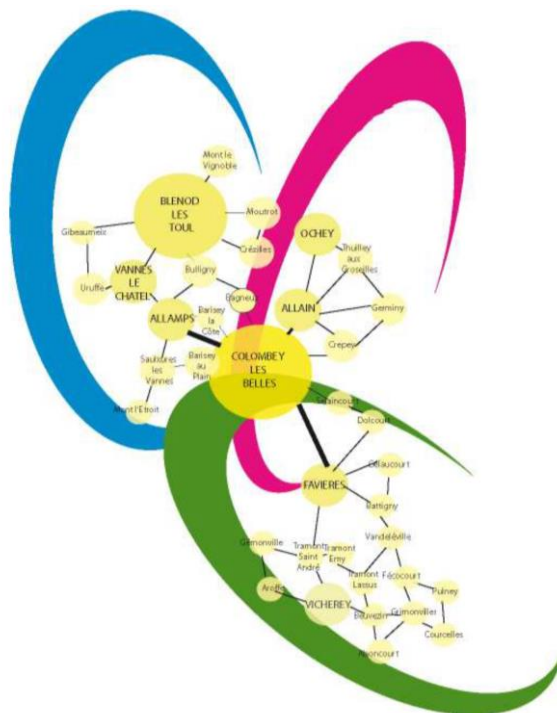


Figure 1 : Les bassins de vie internes du territoire.

Néanmoins, pour tenir compte des impératifs du PLUi-H par rapport à ceux du SIADD, le scénario initial a subi des ajustements :

- Le premier a consisté à répartir entre les communes une enveloppe communautaire annuelle de 25 logements « mis en réserve » au SIADD. Elle était destinée à répondre aux besoins des communes ayant consommé leur enveloppe avant l'échéance du SIADD. Les impératifs de zonage rendaient cette mesure inopérante dans le cadre du PLUi-H : 100% des besoins fonciers nécessaires à la production de logements à zoner.
Pour tenir compte de l'armature urbaine du territoire, dans le respect du principe de développement équilibré recherché, les élus ont décidé de répartir cette réserve de la manière suivante : 30% de l'enveloppe affectée aux 3 pôles principaux (Colombey-les-Belles ; Blénod-les-Tours ; Vicherey) / 20% de l'enveloppe aux « pôles secondaire (Vannes-le-Châtel, Allamps, Favières) / 50% de l'enveloppe pour l'ensemble des autres communes ; répartition entre communes au prorata de son poids démographique au 01/1/2014 au sein de son groupe de communes.
- Le second a consisté à revoir à la baisse la production totale de logements prévue au SIADD (conformément aux objectifs du SCoT Sud 54) pour la ramener au niveau des objectifs du PLUi-H (PADD). Cet ajustement a été réalisé en appliquant le même taux de réduction à chaque commune.

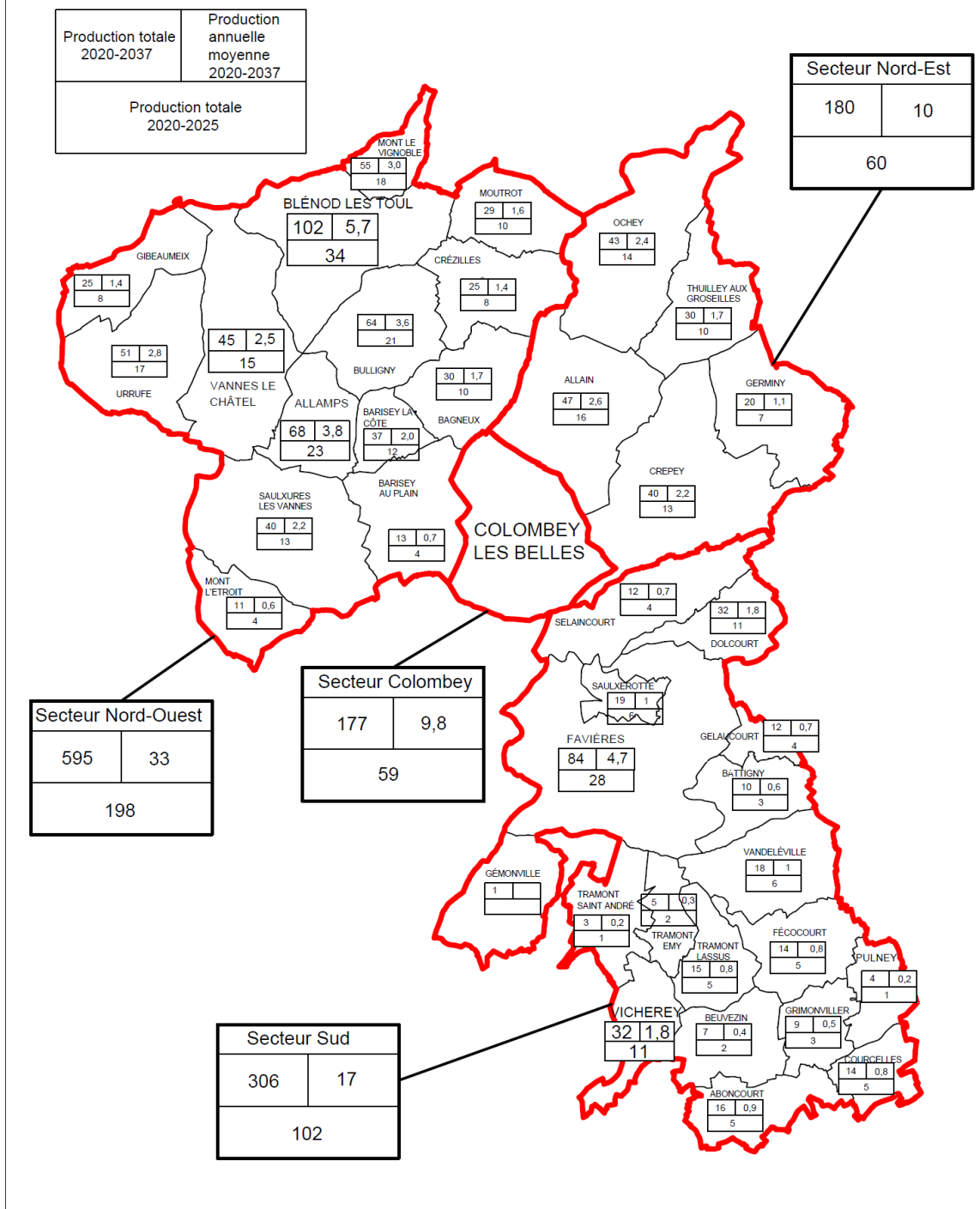
Enfin, il convient de mentionner que dans le cadre de la co-construction du PLUi-H (travaux de zonage) entre communauté de communes et communes, chaque municipalité s'est vue laisser une marge de manœuvre par rapport à son enveloppe de logement théorique permise par le PADD, à condition de ne pas remettre en cause :

- Le volume total de logements à produire au sein de l'espace communautaire ;
- Les grands équilibres internes de la CCPCST : variabilité acceptée d'environ 5% à l'échelle de chaque bassin de vie interne (cf. carte ci-dessus et tableau ci-contre).

Les modalités de territorialisation précédemment exposées conduisent à la répartition suivante des logements neufs (en constructions nouvelles) entre communes conformément au tableau qui suit et la carte de la page suivante.

Communes	Production permise par le PADD			Production planifiée au règlement graphique			Planifié règlement/ Permis PADD (%)
	Total durée PLUi-H	Moyenne/an 6 premières années PLUi-H		Total durée PLUi-H	Moyenne/an 6 premières années PLUi-H		
Colombey-les-Belles	165	9,2	55	177	9,8	56	7,2
Allamps	65	3,6	22	68	3,8	23	
Bagneux	19	1,0	6	30	1,7	6	
Barisey-au-Plain	44	2,4	14	13	0,7	4	
Barisey-la-Côte	23	1,3	8	37	2,0	9	
Blénod-lès-Toul	132	7,3	44	102	5,7	33	
Bulligny	59	3,3	20	64	3,6	21	
Crézilles	27	1,5	9	25	1,4	8	
Gibeauveix	17	0,9	6	25	1,4	8	
Mont-l'Étroit	10	0,6	3	11	0,6	4	
Mont-le-Vignoble	44	2,4	14	55	3,1	17	
Moutrot	28	1,5	9	29	1,6	11	
Saulxures-lès-Vannes	42	2,3	14	40	2,2	13	
Uruffe	42	2,3	14	51	2,8	20	
Vannes-le-Châtel	75	4,2	25	45	2,5	18	
Sous total Nord-Ouest	625	35	208	595	33,1	198	-4,9
Allain	48	2,7	16	47	2,6	16	
Crépey	38	2,1	13	40	2,2	13	
Germigny	22	1,2	7	20	1,1	7	
Ochey	44	2,4	14	43	2,4	14	
Thuilley-aux-Groseilles	27	1,5	9	30	1,7	10	
Sous total Nord-Est	179	10	60	180	10,0	60	0,5
Aboncourt	13	0,7	4	16	0,9	5	
Battigny	12	0,7	4	10	0,6	3	
Beuvezin	13	0,7	4	6	0,3	2	
Courcelles	12	0,7	4	14	0,8	5	
Dolcourt	10	0,6	3	32	1,8	11	
Favières	79	4,4	26	84	4,7	28	
Fécocourt	12	0,7	4	14	0,8	5	
Gélaucourt	8	0,5	3	12	0,7	4	
Gémonville	8	0,5	3	1	0,1	0,5	
Grimonviller	13	0,7	4	9	0,5	3	
Pulney	4	0,2	1	4	0,2	1	
Saulxerotte	10	0,6	3	19	1,1	6	
Selaincourt	21	1,2	7	12	0,7	4	
Tramont-Émy	5	0,3	2	5	0,3	2	
Tramont-Lassus	10	0,6	3	15	0,9	5	
Tramont-Saint-André	6	0,4	2	3	0,2	1	
Vandeléville	23	1,3	8	18	1,0	6	
Vicherey	30	1,6	10	32	1,8	11	
Sous total Sud	290	16,0	97	306	17	102	5,3
Total CCPCST	1260	70	420	1260	70	420	0,2

Production de logements neufs en constructions nouvelles



4. Programme d'actions « habitat »

FICHE ACTION 1 : OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Contexte et enjeux :

Le territoire du Pays de Colombey et du Sud Toulais est engagé depuis une trentaine d'années dans une politique locale de l'habitat, avec la réalisation « régulière » d'Opérations Programmes d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), comme outils majeurs de la dynamisation des marchés :

- Première opération dans les années 1980
- Seconde opération 1996-1998
- Troisième opération 2008-2010
- Dernière opération en cours : 2016-2018 qui sera prolongée en 2019 et 2020.

D'ores et déjà, le diagnostic habitat tend à montrer qu'une nouvelle opération mérite d'être envisagée, tant il reste un potentiel conséquent d'amélioration du parc de logements au sein de l'espace communautaire. Par ailleurs, elle aurait le « mérite » d'entretenir la dynamique d'animation locale dans ce domaine, élément qui s'avère également indispensable à un développement durable et équilibré du territoire : lutte contre la vacance ; maintien d'une bonne mixité sociale ; amélioration du confort dans le bâti ancien ; ...

Objectifs :

- Rééquilibrer la stratégie locale de l'habitat entre création de logements neufs en construction nouvelle et amélioration du parc existant ;
- Faciliter un meilleur équilibre entre le développement du Nord du territoire et le bourg centre d'une part et le Sud du territoire d'autre part ;
- Préparer le parc ancien à relever le défi de sa compétitivité de demain / marchés locatifs et d'accession dans l'ancien, notamment en matière d'efficacité énergétique et d'adaptation au grand âge.

Modalités :

La communauté de communes de Pays de Colombey et du Sud Toulais a décidé de lancer une démarche lui permettant de mettre en œuvre une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), dans la continuité de celle qui est actuellement en cours (2016-2020). Cette démarche comprend les volets successifs suivants (voir planification dans la rubrique échéancier qui suit) :

1. Etudes ciblées sur des points à enjeux de la prochaine OPAH : diagnostic centre-bourg de Blénod-les-Toul ; inventaire et caractérisation détaillés de la vacance de logements ;
2. Bilan de l'OPAH en cours et actualisation/approfondissement du diagnostic Habitat du PLUi-H ;
3. Etude pré-opérationnelle d'OPAH ;
4. Mise en place d'une nouvelle convention avec l'ANAH, le CD 54 et éventuellement les autres partenaires associés à l'opération ;
5. Mise en œuvre opérationnelle de la nouvelle OPAH avec mise en place d'un volet « Renouvellement Urbain » sur la commune de Blénod-les-Toul.

L'ensemble de ces tâches sera réalisé en interne par mobilisation des personnels des services Urbanisme et Habitat de la CCPCST.

Partenariat :

- | | |
|--|-------------------------------|
| - Etat, dont ANAH | - CAUE |
| - Communes, dont Blénod-les-Toul/diagnostic bourg-centre | - Architecte, urbaniste privé |
| - Région Grand Est | - Caisses de retraite |
| - CD 54 | |

Echéancier :

- 2020 : études préalables ciblées (diagnostic centre-bourg de Blénod-les-Toul, inventaire qualifié de la vacance) ;
- 2020/2021 : actualisation/approfondissement diagnostic Habitat PLUi-H ;
- 2021/2023 – 2024/2025 : mise en œuvre nouvelle OPAH ;
- 2025 : bilan d'opération.

Financements :

- Etudes préalables ciblées : réalisées en interne/CCPCST ;
- Etude pré-opérationnelle OPAH :
 - coût : 45 000 €
 - financement : 20 000 €/Anah ;
- Suivi-animation :
 - coût : 58 000 €/an
 - financement : 38 000 €/Anah.

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Date d'engagement et finalisation des différentes étapes précédemment identifiées (*cf. échéancier*) ;
- Les indicateurs de suivi et évaluation de la nouvelle OPAH seront définis dans la convention d'opération.

FICHE ACTION 2 : LUTTE CONTRE LA VACANCE DE LOGEMENTS

Contexte et enjeux :

Le diagnostic de territoire a mis en évidence un taux de vacance de 9,7%, légèrement supérieur à la moyenne départementale, soit 484 logements au sein de l'espace communautaire (INSEE, RP 2013). A noter qu'au dernier recensement de population (RP 2015), ce taux et ce nombre de logements n'avaient pas significativement évolué (9,6%, 489 logements). Plus que le taux de vacance, c'est donc l'accroissement de la vacance constatée de 1999 à 2013 qui interpelle (taux de vacance INSEE passant de 7,2 à 9,7%, ce qui correspond à un accroissement moyen d'environ 17 logements vacants/an), d'autant plus que la vacance avait très significativement diminué lors des années 1990 (- 7 logements/an en moyenne de 1990 à 1999).

Par ailleurs, il a également mis en exergue :

- De fortes disparités territoriales, avec d'une manière générale, de plus forts taux de vacance dans la partie Sud de l'espace communautaire, qui ne connaît pas de pression résidentielle significative ;
- Une vacance caractérisant le parc privé puisqu'il représente près de 90% de la vacance ;
- Une diversité extrême des situations de vacance (de la vacance frictionnelle à une vacance structurelle), avec un consensus des partenaires de l'habitat pour considérer que les chiffres du recensement de population ont tendance à « exagérer » la vacance locale réelle : la vacance réelle apparaît plutôt de l'ordre 300 logements (285 à 350).

Dans un tel contexte, la revalorisation du bâti vacant est une préoccupation ancienne des élus locaux : des objectifs spécifiques ont été définis dans les différentes OPAH successives, avec plus ou moins de succès en fonction de l'efficacité des aides accordées ; la communauté de communes a mis en œuvre des mesures ciblant directement ou indirectement cette problématique. L'évolution récente de la vacance ne fait que renforcer cet enjeu local, avec une volonté des élus de maîtriser le phénomène sur la durée prévisionnelle du PLUi-H.

A titre indicatif, on rappellera que les différentes mesures mises en œuvre localement en faveur de la remise en marché de locaux vacants ont permis de créer en moyenne, 7 logements neufs/an de 2015 à 2018, dont environ 50% dans le cadre de l'OPAH.

Objectifs :

- Maîtriser la consommation foncière liée à la construction de nouveaux logements ;
- Revaloriser le bâti ancien des villages et indirectement leur cadre de vie ;
- Stopper le phénomène d'accroissement de la vacance de logements constaté de 1999 à 2013 en essayant de progressivement inverser la tendance ;

Modalités :

L'objectif global de l'action est une récupération moyenne d'environ 5 logements vacants/an, soit 30 logements sur la période 2020-2025 et 90 logements sur la durée du PLUi-H.

La communauté de communes de Pays de Colombey et du Sud Toulinois mettra en œuvre les mesures suivantes pour lutter contre la vacance de logements lors des prochaines années :

Aides pour la « lutte contre la vacance des immeubles dégradés ».

La communauté de communes entend poursuivre ce dispositif d'aide en faveur des propriétaires privés qui accompagne actuellement l'OPAH en cours :

- bâti éligible : immeuble vacant, c'est-à-dire inoccupé depuis plus de 3 ans, quelque soit sa date de construction ;
- propriétaires éligibles : propriétaires occupants ou bailleurs ; pas de conditions de revenus ;
- montant de l'aide : aide forfaitaire de 2500€ (2000€ CCPCST, 500€ minimum de la commune où est implanté l'immeuble). L'aide est cumulable avec l'aide « toitures » (cf. fiche n°9 page 33) et les aides de l'ANAH.
- divers : les travaux en auto-réhabilitation sont éligibles.

L'objectif est de 3 à 5 logements/an sur les 6 premières années du PLUi-H.

Acquisitions-rénovations communautaires.

La communauté de communes entend également poursuivre sa politique d'acquisition-rénovation d'immeubles dégradés, dans un double objectif : lutter contre la vacance ; dynamiser les communes les plus fragiles. Ainsi, la communauté de communes réalisera directement la maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation d'immeubles qu'elle aura auparavant acquis (ou mis à disposition par les communes par bail emphytéotique ou similaire pour y créer des logements locatifs conventionnés.

L'objectif est de réaliser en moyenne une opération tous les 2 à 3 ans, avec une variabilité liée à l'importance des opérations retenues (coût global), soit 1 à 2 opérations à réaliser sur la période 2020-2025.

Etude détaillée de la vacance.

Pour pouvoir ajuster au mieux sa politique spécifique (cibles, financements) dans le cadre de la mise en œuvre du volet « Habitat » de son PLUi-H, la communauté de communes entend conduire une étude détaillée de sa vacance de logements lors des études préalables à la prochaine opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) : actualisation de l'inventaire ; caractéristiques des immeubles et logements concernés ; stratégie des propriétaires ; ...

Partenariat :

- Etat (DDT, ANAH)
- Banques
- Communes

Echéancier :

- Etude détaillée de la vacance : 2020.
- Autres mesures : durée du PLUi-H, avec réajustement de la politique communautaire possible à chaque bilan triennal.

Financements :

A définir.

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Date de remise des conclusions de l'étude détaillée conduite dans le cadre des études de la prochaine OPAH et date(s) d'ajustement de la politique communautaire spécifique ;
- Nombre de logements vacants (INSEE) à l'échelle communautaire à chaque recensement de population ;
- Evolution triennale (INSEE) à la même échelle géographique et bilan des tendances internes ;
- Nombre d'aides « lutte contre la vacance des immeubles dégradés » accordées chaque année (hors transformations d'usage) ;
- Nombre d'opérations d'acquisition-rénovation communautaires réalisées : 2020 ; 2031 ; 2037.

FICHE ACTION 3 : OFFRE LOCATIVE SUFFISANTE ET DIVERSIFIEE

Contexte et enjeux :

Le parc de logements locatifs du Pays de Colombey et du Sud Toulinois est relativement réduit (17,5% des résidences principales contre une moyenne départementale de 40,6%), cette faiblesse étant particulièrement criante au niveau du parc « HLM ». (2% des résidences principales, contre 14% en moyenne départementale). Il se décompose comme suit : 2/3 de logements privés ; 1/3 de logements publics (20%/communautaires ou communaux, un peu moins de 15%/bailleurs sociaux).

Après avoir significativement progressé pendant près de deux décennies, il a tendance à se stabiliser, voire légèrement régresser en particulier du fait de l'impact de l'évolution du parc des bailleurs sociaux et une moins forte dynamique des autres opérateurs. Il se caractérise également par de fortes disparités territoriales Nord/Sud et une relative faiblesse de logements de petite taille (type1, 2, 3).

Le parc des bailleurs sociaux est composé de 114 logements (2/3 d'individuel, 1/3 de collectif), assez diversifiés/taille, même si les petits logements (1,2 ,3 pièces) sont considérés comme insuffisants. Trois bailleurs jouent un rôle essentiel : Meurthe et Moselle Habitat, Toul Habitat, SA Lorraine de HLM. Les logements financés par PLAi représentent 9% du parc.

Seule une opération (11 logements en 2014) a été réalisée depuis 2010, sachant qu'aucun logement n'avait été réalisé localement depuis 2003 et que les bailleurs se placent plutôt dans une stratégie de vente d'une partie de leur parc depuis une dizaine d'années (y compris dans le bourg-centre). Le taux de vacance est de 3%, dont une partie s'explique par les intentions de vente, le taux de rotation réduit (<7%), le loyer moyen de 5,08€/m².

Au 31/12/2015, la SNE fait état de 25 demandes actives / 11 attributions, soit un taux de pression locative élevé (2,7).

Au niveau du parc public communal et intercommunal, on retiendra: l'importance du parc communal qui a doublé de 1995 à 2005, date à partir de laquelle il s'est stabilisé ; les efforts réguliers de la CCPCST pour conforter l'offre publique dans les petites communes, depuis 1993 (environ 1 logement/an).

Quant au parc privé il représente l'essentiel de l'offre, est relativement concentré au bourg-centre et dans la partie Nord du territoire, mais connaît des difficultés de développement au cours de la période récente du fait d'un contexte économique, fiscal et réglementaire moins favorable que par le passé.

Enfin, on rappellera que le SCoT Sud 54 fixe un objectif de production de logements à loyer maîtrisé de 10 % de la production totale pour les bourgs ruraux (Colombey-les-Belles) et 5 % pour les autres communes rurales.

Dans ce contexte, les élus locaux font du maintien d'une offre locative suffisante et diversifiée (taille, gamme...), l'un des enjeux de leur politique de l'habitat des prochaines années.

Objectifs :

- Maintenir un équilibre suffisant entre l'habitat en propriété et celui en location au sein de l'espace communautaire : stabilité du taux des résidences principales locatives ;
- Veiller à entretenir un parc de logements permettant une bonne attractivité du territoire, notamment des parcs locatifs privé et public ;
- Répondre aux besoins spécifiques de logements au sein du parc locatif.

Modalités :

Même si cela apparaît à priori ambitieux, dans le contexte des dernières années précédemment évoqué, les élus de la CCPCST et des communes souhaitent essayer de maintenir leur taux de résidences principales locatives à son niveau observé au dernier recensement de population, soit environ 17,5%.

Pour y parvenir, ils veulent tendre vers une production moyenne d'une douzaine de nouveaux logements locatifs/an sur la durée du PLUi-H, soit environ 215 logements au total, dont 2/3 conventionnés. Ces objectifs intègrent la réponse aux besoins spécifiques (personnes âgées, handicapées, en formation : cf. fiches n° 4, 5, 6 pages 25-28). Pour tendre vers cet objectif, il est impératif de jouer sur l'ensemble des leviers envisageables localement et ainsi prendre appui sur un effort partagé des différents opérateurs potentiels. Le POA prévoit donc une production répartie comme suit entre les principaux acteurs sur ce marché de l'habitat :

- Offre publique/bailleurs sociaux : 4 logements/an en moyenne (4-5)
- Offre publique CCPCST, communes : 4 logements/an en moyenne (2-4)

- Offre privée : 4 logements/an en moyenne (4-5), dont 1 à 2 conventionnés.

Quatre dispositifs seront mis en œuvre localement dans le cadre de cette action.

Acquisition-rénovation d'immeubles dégradés, par la CCPCST.

Voir fiche n°2 page 17, rubrique « modalités »

Acquisition-rénovation d'immeubles dégradés (ou non utilisés), par les communes.

Les communes seront encouragées à conduire le même type d'opération en direct, avec une assistance à maîtrise d'ouvrage de la CCPCST.

Aide aux propriétaires privés en faveur de la lutte contre la vacance d'immeubles dégradés.

Voir fiche n°2 page 17, rubrique « modalités ».

Signature de conventions de partenariat avec les bailleurs sociaux.

Pour faciliter la réalisation des objectifs des bailleurs sociaux, la communauté de communes et les communes concernées par les projets établiront des conventions de partenariat bi ou tripartite. Les modalités de partenariat seront fonction de la nature des opérations et de l'intérêt communautaire des opérations envisagées.

La priorité sur les 6 premières années du PLUi-H est donnée : aux réponses aux besoins spécifiques identifiés (personnes âgées, handicapées, en formation au CERFAV) ; secondairement à la production de logements dans le pôle de Blénod-lès-Toul dans le cadre de la revalorisation du Centre-Bourg.

Partenariat :

- Etat (ANAH)
- Conseil Départemental de Meurthe et Moselle
- Propriétaires bailleurs privés
- Communes
- Bailleurs sociaux (Toul Habitat, Meurthe-et-Moselle Habitat)
- Banques

Echéancier :

Durée du PLUi avec la planification triennale des objectifs opérationnels en étroite concertation avec les bailleurs sociaux, le Conseil Départemental et l'ANAH.

Financements :

A définir.

Indicateurs de suivi et évaluation :

- Nombre de logements locatifs créés chaque année dont conventionnés : bailleurs sociaux ; communauté de communes ; communes ; bailleurs privés ;
- Taux de résidences principales locatives en 2025, 2031, 2037 ;
- Bilan triennal : physique, financier, qualitatif.

FICHE ACTION 4 : HEBERGEMENT ET LOGEMENT ADAPTE POUR PERSONNES AGEES

Constat et enjeux :

La population de Pays de Colombey et du Sud Toulinois ne peut être caractérisée comme une population âgée, au contraire : indice de jeunesse de 1,32 au 1^{er} janvier 2013, contre 1,02 pour le département de Meurthe et Moselle ; 20,7% de plus de 60 ans et 7,6% de plus de 75 ans à la même date, contre respectivement 23,5 et 8,3% dans le département. Toutefois, le territoire n'échappe pas au phénomène de géronto croissance national, avec un nombre de personnes de plus de 60 et 75 ans de plus en plus important, avec des besoins d'hébergement et de logements spécifiques.

Face à ces besoins spécifiques croissants, le diagnostic territorial a mis en évidence :

- La présence d'un établissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 59 lits (dont une Unité de Vie Protégée de 13 lits et 2 lits d'accueil temporaire) à Colombey-les-Belles. Cette offre d'hébergement correspond à un ratio de 68 places/1000 personnes de 75 ans et plus, particulièrement faible, même s'il doit être interprété avec prudence du fait de l'éclatement du territoire entre plusieurs plus grands bassins de vie. A noter qu'un accueil de jour de 10 places crée en 2015 simultanément à l'U.V.P et l'accueil temporaire est également présent ;
- La faiblesse locale des structures intermédiaires entre le maintien au domicile et l'EHPAD : résidence autonomie (ancien Foyer Logement), résidence Senior (absence) ; logement locatif adapté (nombre réduit) ;
- Une relative faiblesse locale des logements de petite taille (1 à 3 pièces) : 3,5% de 1 et 2 pièces, contre en moyenne 16,4% en Meurthe et Moselle ; 9% de 3 pièces, contre 18,8% dans le département. Or on sait que ces petits logements constituent une offre théoriquement adaptée aux seniors ;
- Une bonne dynamique de la politique partenariale d'adaptation des logements : en moyenne 10 dossiers « autonomie »/an, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en cours (4 en 2016 ; 13 en 2017 et 13 en 2018).

Objectifs :

La communauté de communes de Pays de Colombey et du Sud Toulinois souhaite poursuivre sa politique d'amélioration de l'offre d'hébergement et de logements en faveur des personnes âgées pour l'adapter au phénomène de géronto croissance constaté et faciliter des itinéraires résidentiels complets au sein du territoire. Elle se fixe donc pour objectifs :

- De faciliter le maintien à domicile des personnes âgées, notamment grâce à un accroissement régulier du nombre de logements adaptés au sein du territoire ;
- De veiller à moyen long terme à l'ajustement de capacité de l'EHPAD pour répondre aux besoins locaux ;
- De développer les modes d'hébergement ou de logements intermédiaires entre le maintien à domicile et l'EHPAD.

Modalités :

EHPAD :

Le PLUi-H étant élaboré avec une durée de planification de 18 ans, un accroissement de capacité apparaît à priori incontournable à l'échéance de celui-ci au vu du phénomène de géronto-croissance observé et du ratio places/1000 personnes de 75 ans et plus. Pour autant, suite à l'augmentation de capacité de 2015 et les stratégies actuelles des partenaires concernés, cet accroissement de capacité (lits/séjour) n'est pas une priorité à court-moyen terme (6 premières années du PLUi-H), ni pour la communauté de communes, ni pour le gestionnaire de l'établissement, ni pour le Conseil Départemental (en référence à la réunion partenariale du 9 janvier 2019). A contrario, (en référence à la même réunion), un accroissement de la capacité d'accueil de jour semble être une priorité de l'établissement à court-moyen terme. L'extension est possible sur site et ne nécessite donc pas de mesures d'urbanisme spécifiques. A plus long terme, la communauté de communes et la commune de Colombey-les-Belles pourront accompagner un projet d'extension de l'établissement sur site, en cas de programmation dans un futur Schéma Départemental de l'Autonomie.

Maintien à domicile et accroissement du nombre de logements adaptés :

La communauté de communes et les communes entendent faciliter le maintien à domicile des personnes âgées en reconduisant à moyen terme la politique d'aide à l'adaptation des logements suivant les modalités réajustées en 2019 : propriétaires occupants et locataires d'une habitation de plus de 2 ans, de plus de 60 ans aux revenus modestes ou très modestes (plafonds ANAH) ; aide forfaitaire de 600€/logement pour des travaux « simples » ; 1000€ pour des travaux « lourds » et ce, à part égale entre communauté de communes et communes de résidence du bénéficiaire

L'objectif est d'environ 20 dossiers/an sur les 6 premières années du PLUi-H : 10 dossiers/OPAH ; 10 dossiers/aides spécifiques/CCPCST. Il pourra être ajusté en début de phase opérationnelle de la prochaine OPAH.

Par ailleurs, plusieurs communes étudient la possibilité de créer directement ou indirectement (bailleur social, association) des logements adaptés locatifs. Ces projets feront l'objet de conventions de partenariat (cf. fiche n°3 page19) Les communes concernées fixeront seules les conditions de leurs engagements si nécessaire avec l'appui technique de la communauté de communes.

Logements en résidence (intermédiaires entre maintien à domicile et EHPAD) :

Lors des 6 premières années du PLUi-H, la communauté de communes étudiera la faisabilité de création d'une résidence intergénérationnelle au sein de l'espace communautaire. Cette étude sera conduite en partenariat avec les acteurs concernés par ce type de besoins et un bailleur social (ou association compétente). Elle étudiera obligatoirement le potentiel de mutualisation de l'offre potentielle (séniors, adultes handicapés, personnes de formation,...).

Partenariat :

- Département de Meurthe et Moselle
- Communes concernées par le projet
- Etat (ANAH)
- Toul Habitat et/ou Meurthe et Moselle Habitat
- GIP « Bien vieillir au Pays de Colombey »
- Caisses de retraite

Echéancier :

- *EHPAD* :
 - extension accueil de jour : 2020-2025
 - extension séjour (éventuellement) après 2030
- *Logement adapté* :
 - 2020-2037, révision des modalités tous les 3 ans.
- *Logements en résidence* :
 - étude de faisabilité : 2020-2025
 - réalisation : à définir à l'issue de l'étude de faisabilité

Financements :

- *Logement adapté* :
 - CCPCST : 3000 à 5000€/an
 - Communes : 3000 à 5000€/an
- *Autres* : à définir

Indicateurs de suivi et évaluation :

- Nombre de dossiers autonomie réalisés/an ;
- Nombre de logements adaptés locatifs (ou intergénérationnels) créés : bilan triennal
- Nombre de places accueil de jour EHPAD 2025
- Nombre de places EHPAD 2037
- Date de rendu et conclusions étude logements en résidence.

FICHE ACTION 5: HEBERGEMENT ET LOGEMENT ADAPTE POUR ADULTES HANDICAPES

Constats et enjeux :

Le Pays de Colombey et du Sud Toullois dispose d'un Etablissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT) implanté à Allamps, commune du Nord Ouest du territoire limitrophe de Vannes-le-Châtel, ces deux communes constituant un pôle secondaire structurant de l'espace communautaire. Cette structure d'accueil et d'insertion de travailleurs handicapés, très dynamique, compte 65 places agréées (dans 4 ateliers), et accueille donc un public d'un bassin de recrutement assez vaste, s'étendant jusqu'à Toul et l'agglomération nancéenne. Cela sous-tend des contraintes de déplacement non négligeables en terme de fonctionnement de l'établissement : temps de parcours quotidiens pour les publics accueillis, malgré le doublement des lignes de bus il y a quelques années (passage de 2 à 4) ; coûts liés aux transports ; consommation d'énergie et production de gaz à effet de serre non négligeable ; ... En effet, aucune offre d'hébergement adaptée au public adulte déficient intellectuel n'étant présente sur le territoire, il n'existe aucune alternative aux déplacements quotidiens des publics accueillis.

Dans ce contexte, le gestionnaire de l'établissement (GIP Handicap et Insertion) a régulièrement œuvré pour le développement d'une offre de logement (ou d'hébergement) adapté au sein de l'espace communautaire, mais sans jamais avoir réussi à finaliser son action. A titre d'illustration, un projet partenarial (GIP/Toul Habitat/commune de Blénod-les-Toul/...) de logements en résidence a avorté en 2015, suite à des problèmes de financement. Lors de la réunion de concertation du 9 janvier 2019, l'enjeu de développement d'une telle offre a été réaffirmé par le gestionnaire de l'ESAT et acté par les acteurs locaux présents. Le besoin est évalué à 12-15 lits dans la configuration actuelle de l'ESAT.

Enfin, il convient de mentionner que, depuis de nombreuses années, la CCPCST met en œuvre une politique d'adaptation des logements au handicap, au même titre que pour les personnes âgées.

Objectifs :

- Faciliter les conditions d'habitat des personnes adultes souffrant d'un handicap et résidant au sein de l'espace communautaire.
- Répondre aux besoins de logements et/ou d'hébergement adaptés de l'ESAT d'Allamps et ainsi : lui permettre d'optimiser son fonctionnement ; améliorer les conditions d'accueil de ses travailleurs (autonomie ; réduction des temps de transports ; ...)

Modalités :

Réponse aux besoins de l'ESAT :

Le projet porté par le GIP Handicap et Insertion, gestionnaire de l'ESAT est prévu en 3 étapes successives :

- Etape 1/pédagogique, apprentissage de l'autonomie : elle a consisté en la création d'un studio dans l'enceinte de l'ESAT ;
- Etape 2/confirmation de la capacité d'autonomie (en cours) : il s'agit de créer une habitation de 80m² environ, comprenant 2 studios et une pièce commune. Les résidents y confirmeront leur capacité d'autonomie avec un accompagnement d'un salarié de l'ESAT ;
- Etape 3/hébergement autonome à réaliser : il s'agit de mettre en place une capacité totale d'accueil de 12 à 15 lits pour les travailleurs handicapés de l'ESAT d'Allamps, si possible dans les meilleurs délais.

Deux options sont encore envisageables au niveau du type d'accueil à créer :

- option 1 : offre diffuse dans le parc locatif privé ou public. A noter qu'aucune intermédiation locative de l'ESAT n'est prévue dans l'état actuel de définition du projet, mais si cette option est confirmée, elle mériterait d'être étudiée par les partenaires concernés ;
- option 2 : offre en résidence (ou assimilée). L'ensemble de la capacité d'accueil sera alors réalisé dans un ensemble immobilier unique. La polyvalence de l'accueil devra alors être envisagée : réponse aux besoins des personnes âgées offre intermédiaire entre maintien à domicile et EHPAD) ; personnes en formation au CERFAV de Vannes-le-Châtel ; éventuellement autre.

A noter que ces deux options pourront être mixées : 1 part de la capacité d'accueil en logements diffus ; 1 part en résidence polyvalente.

La stratégie de territorialisation de l'offre est encore à l'étude, mais dans l'option 2, 3 localisations préférentielles sont possibles : Blénod-les-Toul (commune du projet initial) ; Colombey-les-Belles, principal bourg-centre situé à proximité de l'ESAT ; bi pôle Allamps – Vannes-le-Châtel (siège de l'ESAT). Toutes ces communes disposent d'un règlement graphique permettant l'implantation du projet dans son option 2.

A noter que la commune de Blénod-les-Toul semble avoir la préférence des principaux opérateurs.

Adaptation des logements au handicap :

Se reporter à la fiche n°4, p.23

Partenariat :

- | | |
|---|-----------------------------|
| - MDPH | |
| - Conseil Départemental (notamment Service Autonomie) | - GIP Handicap et insertion |
| - Région | - AFAST |
| - Etat (ARS, DDSCS) | - Par-Hand Allamps 54 |
| - CAF 54 | - Communes de résidence |
| - Bailleur social (Toul Habitat, MMH) | |

Echéancier :

L'étape 3 sera mise en œuvre au cours des 6 premières années du PLUi-H. Dans le cas d'une réalisation suivant l'option1, l'offre pourra être développée progressivement durant toute la durée d PLUi-H.

Financements :

A définir

Indicateurs de suivi et évaluations :

- Date de choix de l'option de mise en œuvre de l'action
- Nombre de logements créés en 2025
- Bilan qualitatif de l'opération en 2025
- Nombre de logements adaptés au handicap / an (maintien à domicile du bénéficiaire).

FICHE ACTION 6 : LOGEMENT / HEBERGEMENT DES PERSONNES EN FORMATION, NOTAMMENT DES JEUNES ET DES PERSONNES EN INSERTION PROFESSIONNELLE

Constat et enjeux :

Depuis 1991, la commune de Vannes-le-Châtel accueille le Centre Européen de Recherche et de Formation aux Arts Verriers (CERFAV) qui dispense différents types de formations, notamment pour des jeunes : formations longues à temps plein (divers CAP et diplôme de Compagnon Verrier) ; formations courtes à la demande. Pour les seules formations longues, les effectifs sont de l'ordre de 75 personnes.

L'hébergement des publics en formation est principalement assuré au centre d'hébergement de la Compagnie des Verriers, situé à proximité immédiate du CERFAV et qui dispose de 50 places en chambres et dortoirs de 2 à 8 lits. A noter que cette capacité a été portée de 15 à 50 places (35 lits supplémentaires) en 2008. Malgré ce développement, la capacité d'accueil reste nettement inférieure aux besoins, et diverses ressources sont mobilisées pour tenter de combler le déficit de lits : une dizaine de petits logements (F1, F2) de la CCPCST et de la commune de Vannes-le-Châtel ; une dizaine de petits logements (studios, F1) privés des communes voisines ; une douzaine de gîtes ruraux et chambres d'hôtes dans un rayon de 20 km autour du CERFAV ; l'hôtel d'Allain et les campings (été) pour des périodes très courtes. Au final, le centre signale chaque année des difficultés à trouver des solutions de logement pour une quinzaine de personnes en formation longue ou en apprentissage, avec des situations particulièrement critiques pour les personnes ne disposant pas d'un véhicule (50% de l'effectif) ou à très faibles revenus (étrangers notamment).

Dans un tel contexte, l'amélioration des conditions de logement/hébergement des personnes en formation au CERFAV apparaît comme un enjeu de la politique locale de l'habitat et du développement du territoire.

Par ailleurs, d'autres besoins locaux « comparables » à ceux spécifiques du CERFAV, sont également présents au sein de l'espace communautaire :

- D'une part, les élus locaux font en effet, le constat général, d'une demande significative de la part de l'ensemble des apprentis en formation dans le Pays de Colombey et du Sud Toulinois ;
- D'autre part, les acteurs locaux de l'insertion font état des besoins spécifiques d'hébergement/logement de leurs publics :
 - le Relais Lorraine, dont le centre régional de traitement est situé à Allain, dans un bâtiment réalisé en 2015 par la CCPCST.
A noter que cette Entreprise à But Socio-économique (EBS) compte actuellement une trentaine de contrats d'insertion ;
 - la Fabrique, qui dispose de 3 sites sur le territoire (en développement sur la commune de Bulligny) pour un total de 70 contrats d'insertion ;

A ce niveau, on rappellera que la CCPCST a été retenue comme territoire expérimental « zéro chômeurs de longue durée » en 2016, d'où un engagement important dans l'Economie Sociale et Solidaire.

Objectifs :

- Résoudre les problèmes d'hébergement et/ou de logement des personnes en formation au CERFAV ;
- Améliorer indirectement l'attractivité du CERFAV en réduisant ses contraintes de fonctionnement et ainsi favoriser le développement territorial ;
- Répondre aux besoins généraux des apprentis en formation dans les entreprises locales ;
- Optimiser l'hébergement/logement des personnes en insertion dans les principales structures locales d'Economie Sociale et Solidaire.

Modalités :

Accroissement de la capacité locale d'hébergement/logement des personnes en formation au CERFAV d'environ 15 lits.

Aucun projet n'est encore défini, d'où différentes modalités envisageables pour combler le déficit actuellement constaté :

- Extension du centre d'hébergement de la Compagnie des Verriers sur site de Vannes-le-Châtel. A noter que cette extension devrait être accompagnée d'une restructuration de l'offre actuelle : chambres de 1 à 2 lits maximum ; studios ;

- Création d'une certaine capacité d'accueil au sein d'une résidence polyvalente : réponse commune à plusieurs types de besoins spécifiques identifiés dans le cadre du diagnostic habitat du PLUi-H et de l'OPAH en cours (CERFAV/ESAT/logement sénior intermédiaire entre maintien à domicile et EHPAD) ;
- Accroissement de l'offre de logements locatifs conventionnés publics ou privés à proximité du CERFAV (petits logements ou logements communs pour la colocation). Une intermédiation locative par la Compagnie des Verriers a été recherchée.

Par ailleurs, la Communauté de Communes examinera les besoins spécifiques des principales structures d'insertion implantées sur son territoire (le Relais, la Fabrique), parallèlement à l'étude de faisabilité et de programmation relative à l'accueil du CERFAV. Elle pourra ainsi déboucher sur une augmentation de capacité d'accueil à prévoir, avec très probablement des réponses multiples à apporter pour couvrir la diversité des besoins locaux : mixage des scénarios envisagé dans la rubrique « modalités » qui précède.

Partenariat :

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Conseil Régional du Grand Est | - CERFAV |
| - Conseil Départemental de Meurthe et Moselle | - Compagnie des Verriers |
| - Etat | - bailleur social (Toul Habitat, MMH) |
| - CAF de Meurthe et Moselle | - propriétaires privés |
| | - Commune de Vannes-le-Châtel |
| | - le Relais Lorraine |
| | - La Fabrique |

Echéancier :

2020-2025 : étude de faisabilité et de programmation/CERFAV. Examen détaillé des besoins des structures locales d'insertion (le Relais, la Fabrique)

Eventuellement accroissement de l'offre spécifique de logements locatifs ou création d'une offre en résidence polyvalente ;

2026-2031 : éventuellement extension du centre d'Hébergement de la Compagnie des Verriers.

Financements :

A définir

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Date de rendu des études de faisabilité et de programmation ;
- Nombre de lits créés en 2015 ;
- Nombre de lits créés en 2031 ;
- Bilan qualitatif de l'action en 2031.

FICHE ACTION 7 : ECONOMIES D'ENERGIES DANS L'HABITAT

Contexte et enjeux :

Le parc des logements du Pays de Colombey et du Sud Toulinois est ancien (près de 40% des résidences principales ont été achevées avant 1920), avec plus de 75% des logements achevés avant 1975 et donc avant la première réglementation thermique (RT 1974).

Sans surprise, le diagnostic énergétique du parc résidentiel réalisé en 2014 par le Pays Terres de Lorraine dans le cadre de la transition énergétique vers une énergie positive (TEPOS) a donc montré : une importante consommation en énergie des logements au sein de l'espace communautaire (12 KWh/an/habitant) ; par conséquent, une importante dépense énergétique (plus de 10 millions d'euros), celle-ci étant fortement influencée par la consommation en électricité et en fuel (75% de la dépense alors que ces modes de chauffage ne représentent que la moitié des logements).

Au vu de ces éléments, le territoire de Pays de Colombey et du Sud Toulinois n'échappe pas à l'enjeu de maîtrise de consommation et des dépenses énergétiques dans l'habitat. Les élus locaux sont parfaitement conscients de l'importance de cette problématique et ce, depuis la promulgation des lois « Grenelle », période à partir de laquelle la communauté a pris des mesures pour favoriser les économies d'énergie dans l'habitat : aides aux particuliers/isolation et lutte contre la précarité énergétique en lien avec le programme « Habiter Mieux » ; collaboration avec l'Espace Info Energie (EIE) du Pays Terres de Lorraine.

Objectifs :

- Progressivement améliorer l'efficacité énergétique du parc de logements de l'espace communautaire ;
- Contribuer aux objectifs de réduction de la consommation énergétique du parc résidentiel du Pays Terres de Lorraine pour lutter contre le dérèglement climatique (cf démarche TEPOS) ;
- Améliorer le confort et la qualité de vie des habitants du territoire.

Modalités :

La communauté de communes de Pays de Colombey et du Sud Toulinois continuera à accompagner le programme « Habiter Mieux » (ou programme qui s'y substituera, en accordant des aides aux particuliers pour faciliter l'isolation de leur résidence principale).

Les modalités d'attribution de ces aides prévues pour les 3 à 6 prochaines années sont les suivantes :

- Bâti éligible : résidences principales de plus de 21 ans/aides de la CCPCST et 15 ans/aides de l'Anah ;
- Propriétaires éligibles : propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, sans plafond de revenus ;
- Conditions particulières à remplir : recours obligatoire au conseil de l'EIE Terres de Lorraine ; gain énergétique minimum après travaux / propriétaires bailleurs de 40% ; matériaux utilisés conformes aux critères techniques de crédit d'impôt(CITE) ou dispositif appelé à s'y substituer ;
- Montant de l'aide : 20% (10% CCPCST, 10% commune d'implantation du logement) d'un plafond subventionnable plafonné à 5000€ HT.

Ces modalités pourront être ajustées en fonction de l'évolution des dispositifs nationaux ou régionaux en faveur de la rénovation énergétique des logements, ou après chaque bilan triennal du dispositif communautaire.

L'objectif visé est de 20 dossiers/an sur la période 2020-2025.

Bien évidemment, la communauté de communes continuera à collaborer avec l'Espace Info Energie de Terres de Lorraine : actions d'information et de sensibilisation de la population ; mobilisation des compétences techniques.

Partenariat :

- Etat (ANAH, ADEME, dispositifs nationaux)
- Région Grand Est
- Espace Info Energie (EIE) Terres de Lorraine
- Artisans locaux du bâtiment agréés RGE

Echéancier :

- Durée du PLUi-H, avec ajustement des aides communautaires envisageables à chaque bilan triennal du POA

Financements :

- CCPCST : 4000 à 4 500 €/an ;
- Communes : 4000 à 4 500 €/an.

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre annuel de dossiers communautaires acceptés ;
- Nombre annuel de dossiers communautaires refusés, avec identification du motif de rejet ;
- Nombre annuel de dossiers « Habiter Mieux » (ou dispositif relais) acceptés ;
- Bilan triennal : financier, qualitatif.

FICHE ACTION 8 : LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

Constat et enjeu :

D'après les données ANAH, le parc privé potentiellement indigne (P.P.I) 2014 de l'espace communautaire représentait 3% des résidences principales privées, soit 137 logements dans lesquels résidaient plus de 300 personnes. Ces logements étaient presque exclusivement des résidences principales achetées avant 1949 (97,8%), donc anciennes. Quant aux occupants, il s'agissait d'une majorité de « personnes âgées », avec dans 53% des cas, une occupation par une personne de référence du ménage de plus de 65 ans. Par ailleurs, les entretiens réalisés avec les acteurs sociaux lors du diagnostic de l'OPAH en cours ont montré : que ces logements étaient le plus souvent occupés par des familles en situation économique précaire ; qu'il s'agissait majoritairement de propriétaires occupants dans l'incapacité de réaliser des travaux, faute de ressources suffisantes.

A la vue de ces éléments, on pourrait penser qu'il s'agit d'une problématique à forts enjeux du territoire, d'autant plus que 170 habitations très dégradées extérieurement et pouvant donc laisser présumer des situations d'habitat indigne voire d'insalubrité avaient fait ensuite l'objet d'un repérage visuel lors de l'étude pré opérationnelle de l'OPAH en cours.

Dans le même cadre, l'enquête et la concertation avec les communes a considérablement minoré cet enjeu potentiel. En effet seuls 12 logements « indignes » ont été identifiés : 5 logements de propriétaires occupants, souvent à la limite de l'habitabilité, ; 7 logements locatifs relativement très dégradés.

Pour autant, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé a constitué un axe majeur de l'OPAH 2016-2018 avec un objectif qualitatif de traitement de 28 logements :

- Propriétaires occupants : 10 logements (3 logements indignes, 7 logements très dégradés) ;
- Propriétaires bailleurs : 18 logements (3 logements indignes; 15 logements très dégradés).

Le bilan fait ressortir un taux de réalisation des objectifs de seulement de 39%, incitant donc à la prudence quant aux objectifs à fixer lors des prochaines années.

Objectifs :

- Accompagner l'Etat et le Conseil Départemental dans leur politique de lutte contre le mal logement.

Modalités :

La communauté de communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois continuera à appliquer les règles qui l'engage directement auprès du Conseil Départemental de Meurthe et Moselle à travers la convention de partenariat en faveur de la lutte contre l'habitat non décent signée en mars 2017, dans le cas d'un relogement pour un locataire bénéficiant du Fonds de Solidarité Logement (FSL), en cohérence avec les orientations du Plan d'Action Départemental pour le Logement et d'Hébergement des Personnes Défavorisées (*voir document joint en annexe*).

Par ailleurs, la CCPCST révisera sa politique spécifique lors de la mise en œuvre de la prochaine OPAH. Dans l'attente, elle ne se fixe aucun objectif quantitatif en matière de lutte contre l'insalubrité (ou toute autre forme de mal logement).

Cependant, dans le cadre de la signature d'un Contrat Local de Santé avec la CC2T, une fiche action en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et non décent est en cours de rédaction. La CCPCST calera donc sa politique à moyen terme sur les modalités prévues au Contrat Local de Santé.

Partenariat :

- Etat (DDT, ANAH)
- Conseil Départemental (Service Habitat, FSL)
- CAF
- Agence Régionale de Santé

Echéancier :

2020-2025 : réexamen de de la politique locale lors de la mise en œuvre de la prochaine OPAH.

Financement :

Sans objet

Indicateurs de suivi et d'évaluations :

- Nombre annuel de contacts entre les instances compétentes du Conseil Départemental de Meurthe et Moselle et la CCPCST ;
- Nombre de situations de « mal logement » identifiées chaque année par : l'observatoire départemental de lutte contre l'habitat indigne ; la CCPCST ; le Conseil Départemental ;
- Bilan triennal des dossiers opérationnels engagés localement.

FICHE ACTION 9 : RENOVATION DES FACADES ET TOITURES

Constat et enjeux :

La qualité du cadre urbain des villages est un élément essentiel à l'attractivité du Pays de Colombey et du Sud Toulinois, ainsi qu'au cadre de vie de ses habitants. Parfaitement conscients de cet état de fait, les élus communautaires œuvrent depuis plus de 25 ans pour valoriser ce cadre urbain, en en faisant un enjeu de leur politique d'aménagement et de développement (chartes et contrats de Territoire, Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable ; politique locale de l'Habitat, ...). Sachant que la qualité de l'enveloppe extérieure du bâti ancien joue un rôle très important sur la perception qualitative globale des centres des villages et des bourgs, la communauté de communes accompagne les propriétaires pour la rénover, dans le cadre sa politique de l'habitat. Malgré des efforts déjà anciens en ce sens, notamment du fait de l'ampleur de « ce chantier », en particulier dans les secteurs à plus faible pression immobilière, la marge de progrès est encore importante et les élus ne veulent pas relâcher leurs efforts au cours des prochaines années.

A titre d'information, on mentionnera :

- Qu'au cours des dernières années la communauté de communes a soutenu en moyenne une dizaine de dossiers/an (propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs) ;
- Que la politique d'aide a été révisée en 2019 : suppression des aides en faveur des propriétaires bailleurs ;

Objectifs :

- Renforcer l'attractivité du territoire et améliorer le cadre de vie de ses habitants ;
- Valoriser l'architecture traditionnelle, notamment les maisons traditionnelles lorraines ;
- Faciliter la réhabilitation du parc ancien dégradé occupé par les propriétaires occupants modestes.

Modalités :

Attributions d'une aide communautaire et communale pour les opérations de rénovation de façades et/ou de toitures des habitations traditionnelles des propriétaires occupants, sous les conditions suivantes :

- *Conditions de revenus :*
 - bâti éligible : maisons d'habitation traditionnelles de plus de 50 ans ;
 - plafond de revenus (ensemble des personnes du ménage) : ménages modestes/ANAH ;
 - montant des aides accordés : 20% des travaux HT plafonnés à 6000 €/façades (10% CCPCST/10% communes) ; même chose pour les toitures.
- *Conditions architecturales :*
 - bâti éligible : maisons ou fermes traditionnelles lorraines non altérées par des travaux de réhabilitation antérieurs ;
 - pas de conditions de revenus ;
 - montant des aides : identiques aux aides sous conditions de revenus (précisé ci-dessus).

L'objectif visé sur les 6 premières années du PLUi-H est d'environ 15 dossiers/an.

Partenariat :

- Communes de résidence des propriétaires concernés

Echéancier :

- 6 premières années du PLUi-H. La reconduction des aides ou leur adaptation est prévue à chaque bilan triennal du POA.

Financements :

CCPCST : 2400 à 3600€/an

Communes : 2400 à 3600€/an.

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre de dossiers façades/an ;
- Nombre de dossiers toitures/an ;
- Bilan qualitatif et financier triennal

Constat et enjeux :

Même si la consommation foncière orientée vers le développement de la fonction résidentielle du Pays de Colombey et du Sud Toulinois n'a pas connu de dérive au cours de la dernière décennie, la communauté de communes est tenue de respecter la loi en matière de réduction de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit donc d'un enjeu incontournable de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et de sa Politique Locale de l'Habitat.

Objectifs :

- respecter la législation qui s'applique aux documents locaux d'urbanisme en matière de réduction de consommation foncière,
- veiller à la compatibilité du PLUi-H avec le SCoT Sud 54,
- contribuer à l'effort national de préservation des espaces agricoles et naturels.

Modalités :

Trois mesures principales décidées par la CCPCST dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme vont permettre de réduire la consommation foncière lors des prochaines années..

Revalorisation du bâti ancien vacant

Voir fiche action n°2 page 17.

Mobilisation prioritaire du foncier non bâti situé dans l'enveloppe urbaine existante

Les extensions urbaines (systématiquement en continuité avec le tissu urbain existant) viennent uniquement compléter le foncier à destination d'habitat mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, le PLUi-H répond aux besoins de constructions nouvelles de logements grâce à environ 37 ha de zone U non bâtie, contre environ 34 ha de zones AU (1AU, 2AU), soit un peu plus de 50% de développement résidentiel en zone urbanisée.

Par ailleurs, la rétention foncière en zone U est modérée pour un territoire rural: environ 40% (environ 27 ha sur un potentiel total d'espaces urbanisés non bâtis d'environ 65ha), sachant que sur ces 27 ha de rétention estimée, environ 90% sont des jardins ou terrains d'agrément liés à une propriété bâtie voisine ne disposant pas d'autres terrains « d'aisance ». Il s'agit donc d'un taux de rétention très théorique, la rétention réelle étant extrêmement faible : inférieure à 10%

Augmentation des densités de logements/dix dernières années

Conformément aux orientations du SCoT, le PLUi-H est « calibré » sur la base d'une densité moyenne de 20 logements/ha en zone U (urbanisée) et 15 logements/ha zone 1AU et 2AU (à urbaniser), soit une densité moyenne de 17,6 logements/ha contre 11 logements /ha sur la période 2007-2016. Le PLUi-H conduit donc à un accroissement de 60% des densités observées au cours de la dernière décennie.

Partenariat(s) :

- Terres de Lorraine Urbanisme

Echéancier :

- Durée du PLUi-H

Financement(s) :

Sans objet

Indicateurs de suivi et évaluation :

- Nombre de logements neufs produits sans consommation foncière / an
- Nombre de logements neufs produits en zone U (dont secteurs U dits « en extension ») et/ou AU / nombre total de logements neufs produits (en constructions nouvelles) : bilan en fin de chaque période de 6 ans.
- Taille moyenne des parcelles construites/an et bilan en fin de chaque période de 6 ans.
- Densité moyenne de logements neufs (en construction nouvelle) en fin de chaque période de 6 ans

FICHE ACTION 11 : SUIVI ET EVALUATION DU VOLET « HABITAT » DU PLUi-H

Constat et enjeux

Les articles L153-27 à L 153-29 qui remplacent l'article L 123-12-1 du Code de l'Urbanisme indiquent les obligations de suivi et d'évaluation du PLUi tenant lieu de PLH : bilan du volet Habitat au plus tard 3 ans après la date d'approbation ; évaluation globale du PLUi-H à l'horizon de 6 ans.

Pour ce qui concerne le suivi et l'évaluation du volet "Habitat" du PLUi, ayant valeur de PLH, ils sont régis par :

- l'article R151-54 du Code de l'Urbanisme (CU) ;
- l'article R 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Il s'avère donc important que la CCPCST réponde à ces obligations légales dans le cadre de la mise en œuvre de son document d'urbanisme intercommunal.

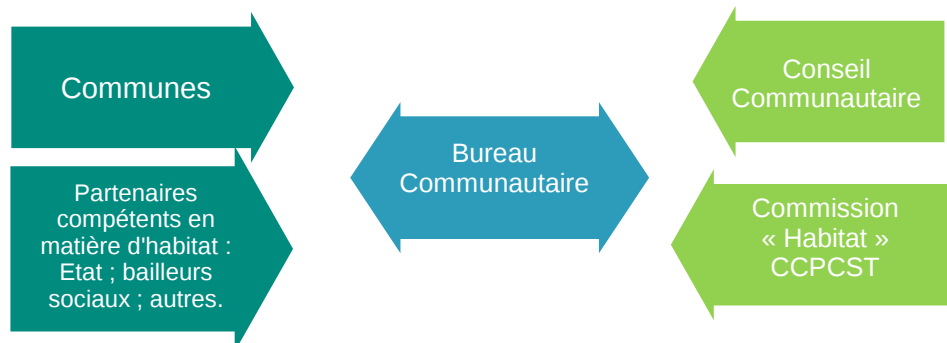
Par ailleurs, dans un contexte où les dynamiques territoriales sont de plus en plus complexes et soumises à des cycles de plus en plus courts, (donc difficiles à anticiper), il est essentiel d'assurer un bon suivi des évolutions locales, de façon à être en mesure de régulièrement ajuster ses politiques si cela s'avère nécessaire. Cela suggère un dispositif d'observation qui ne se limite pas aux simples indicateurs de suivi des actions du POA, mais étendu à des variables caractéristiques des dynamiques territoriales.

Objectifs

- Répondre aux obligations légales en matière d'observation et d'évaluation du PLUi-H, notamment au volet « habitat ».
- Faciliter les ajustements des politiques locales en fonction de l'évolution du territoire, notamment les politiques de l'habitat et d'urbanisme.

Modalités

Le pilotage du volet "Habitat" de PLUi sera assuré de façon partenariale dans le cadre de l'organisation suivante :



Le suivi et l'évaluation du PLUi-H et de son volet « habitat » ayant valeur de PLH seront donc conduits conformément au législatif précédemment évoqué :

- bilan annuel présenté au Conseil Communautaire ;
- bilan triennal au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du CCH qui sera transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Le premier bilan sera réalisé au plus tard 3 ans après l'approbation du PLUi. Il sera reconduit tous les 3 ans dès lors que le PLUi n'aura pas été mis en révision ;
- évaluation des résultats de l'application du volet "Habitat" (toujours au regard de l'article L.302-1 du CCH) 6 ans après l'approbation du PLUi. Contrairement au bilan triennal précité, cette évaluation s'intègre dans celle du PLUi dans son ensemble. Le conseil communautaire procède à une analyse des résultats de l'application de celui-ci, notamment au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Cette analyse donne lieu à une délibération du conseil communautaire sur l'opportunité de réviser le PLUi. Elle est transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat, au même titre que le bilan triennal. A noter que celle-ci peut demander les modifications qu'elle estime nécessaires d'apporter au plan lorsque celui-ci ne répond pas aux objectifs définis à l'article L.302-2 du CCH.

Pour que le suivi et l'évaluation du volet "Habitat" puissent être conduits de façon satisfaisante, ils doivent prendre appui sur un dispositif d'observation qui porte notamment sur :

- l'évolution démographique (population et économique (emplois) ;

- la conjoncture du marché ;
- le suivi de la demande de logements locatifs notamment sociaux ;
- les évolutions des parcs locatifs social et privé.

Cette observation locale sera assurée par les services de la CCPCST, en concertation avec ses principaux partenaires institutionnels compétents en matière d'habitat, les communes membres et le Pays Terres de Lorraine et le pôle métropolitain Nancy Sud Lorraine, ayant en charge l'élaboration et la mise en œuvre du SCoT ; l'ADIL :

- synthèse triennale des éléments généraux de cadrage du contexte local de l'habitat, restitués dans leur environnement général (dynamiques) : marchés ; demande / offre en particulier à caractère social et spécifique (personnes âgées, jeunes, personnes les plus défavorisées) ;
- tableau de bord des indicateurs de suivi et d'évaluation figurant dans le présent document (fiches-actions), mis à jour annuellement.

Partenariat

- Terres de Lorraine et EPCI du Pays
 - Syndicat Mixte Nancy Sud Lorraine (SCoT)
 - ADIL 54
- DDT 54

Echéancier

- Durée du PLUi-H

Financements

Sans objet, moyens internes / CCPCST

5. INFORMATIONS DIVERSES / POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

1. Interventions foncières et immobilières publiques

Les différentes études et la concertation réalisées au cours des dix dernières années ont démontré qu'il existait localement un important potentiel de mobilisation de l'immobilier vacant ou sous-valorisé, et de foncier stratégique pour un aménagement optimisé des villages. Elles ont par ailleurs débouché sur les deux constats complémentaires suivants : un développement insuffisant de l'offre locative (conventionnée ou non) et de l'accession à la propriété à caractère social ; une insuffisance de plus en plus flagrante du niveau d'interventions publiques, pour pouvoir répondre aux problématiques précédemment évoquées et à la hauteur des enjeux que cela représente pour un développement et un aménagement harmonieux du territoire du Pays de Colombey et du Sud Toulinois (CCPCST).

Face à ce constat, et étant donné la difficulté à faire intervenir certains « grands opérateurs institutionnels » sur des opérations à fort enjeu local, mais à intérêt limité ou tout au moins non prioritaires pour ces opérateurs, la communauté de communes réfléchit à la possibilité de mettre en place une Société Publique Locale (SPL). Cette société anonyme prévue par la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010, dont les dispositions ont été codifiées à l'article L 153-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et le régime juridique précisé par circulaire du 29 avril 2011 pourra ainsi prendre en compte les opérations foncières et immobilières qui lui sera confiée par ses actionnaires, c'est-à-dire les communes ou leurs groupements associés dans la SPL : opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ; opérations de construction ou de réhabilitation immobilière, toujours en vue de réaliser des objectifs énoncés par l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, acquisition et/ou cession d'immeubles, en application des articles L 221-1 et L 221-2 du Code de l'Urbanisme ; études préalables ;...

A l'heure actuelle, l'opportunité de créer une telle structure locale (certainement inter-communautaire : 3 communautés de communes du Pays Terres de Lorraine) est en cours d'examen, en concertation avec les services de l'Etat (DDT). Cette action potentielle de la politique locale de l'habitat ne fait donc pas l'objet d'une fiche spécifique du POA. Toutefois, elle pourrait émerger lors des six premières années de mise en œuvre du PLUi-H, impliquant ainsi la mise en œuvre de moyens partenariaux spécifiques et par voie de conséquence un ajustement du programme d'actions de la CCPCST.

2. Accueil des Gens du voyage

Aucune commune de la communauté de communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois n'est tenue à des obligations relatives à l'accueil des gens du voyage dans le cadre de la loi 2000-614 du 5 juillet 2000 et ses divers textes subséquents (communes > 5000 habitants). A ce titre, ni la communauté de communes, ni les communes du territoire ne sont concernées par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de Meurthe et Moselle en cours de révision.

A noter par ailleurs, qu'aucune problématique d'accueil et d'habitat des gens du voyage au sein de l'espace communautaire n'a été identifiée lors du diagnostic territorial du PLUi-H.

3. Logement et hébergement des personnes défavorisées

En référence au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALPHD) de Meurthe et Moselle 2017-2022, il s'avère que :

- Le territoire du Pays de Colombey et du Sud Toulinois s'avère non concerné par de nombreuses problématiques législatives ou réglementaires concernant les publics ciblés : urgence ; migrations ; ...
- Trois problématiques principales relevant du plan concernant le territoire :
 - la lutte contre l'habitat indigne ou non décent (mal logement) ;
 - la lutte contre la précarité énergétique ;
 - de façon plus transversale, la coopération entre les instances de gouvernance du plan et celles de la communauté de communes de Pays de Colombey et du Sud Toulinois, bien évidemment

principalement au niveau des deux thématiques précitées, et de l'observatoire de l'habitat et de l'hébergement.

Ces problématiques sont traitées dans les fiches 1, 7 et 8 du plan d'actions du présent POA, ainsi qu'au titre 6 portant sur l'évaluation et le suivi du volet Habitat du PLUi-H.

4. Typologie des logements neufs à produire (individuel/collectif/intermédiaire)

Le territoire du Pays de Colombey et du Sud Toulinois est un espace à caractère rural, au sein duquel les ménages « ordinaires » y recherchent un habitat individuel accompagné d'un espace d'agrément. Cela se retrouve au niveau de la dynamique constructive de logements neufs, puisque la proportion de collectifs produite est discrétionnaire et ne concerne guère que la réhabilitation d'immeubles anciens de taille relativement importante dans lesquels plusieurs logements locatifs sont aménagés.

Même si la législation incite à réduire la consommation foncière et les évolutions des modes de vie sont susceptibles d'influencer cette tendance, elles ne sont pas en mesure de la bouleverser, tout au moins à l'échéance des 6 à 10 prochaines années. Ainsi, l'objectif global de production de logements collectifs neufs au sein de l'espace communautaire est limité à 4 à 5 logements neufs/an sur la durée du PLUi-H, dont l'essentiel en réhabilitation du bâti existant, dans le droit fil de la tendance constatée depuis le début de la décennie 2000, avec une possibilité de construction nouvelle de logements en résidence ou plutôt de quelques logements intermédiaires dans les communes « pôles » ou les plus attractives du nord du territoire.

Au vu de ce constat et du niveau d'objectif fixé, aucune territorialisation de cette offre n'est actuellement planifiée par la CCPCST.

5. Besoins spécifiques de logements liés à la base aérienne n°133 d'Ochey

La Base Aérienne 133 d'Ochey a un effectif d'environ 1450 personnes. Sur ces 1450 personnels employés par l'Armée de l'Air environ 40% sont des célibataires et 60% ont une famille, d'où une population liée à la base aérienne de plus de 3000 personnes, sans compter les familles des emplois induits par la Base Aérienne.

Cette population s'avère relativement diversifiée, avec un effectif qui peut être segmenté de la façon suivante : 15% d'officiers ; 60% de sous-officiers ; 20% de militaires du rang ; 5% de civils.

Au vu de ces éléments, il est indéniable que la BA 133 d'Ochey a un fort impact sur l'économie locale et les marchés locaux de l'habitat, impact qui est loin de se limiter à l'espace communautaire du Pays de Colombey et du Sud Toulinois (CCPCST), mais concerne une zone d'influence qui dépasse un rayon de 30 km autour d'Ochey avec un poids marqué des agglomérations nancéenne et toulinoise.

Pour ce qui concerne le territoire de la CCPCST on estime qu'il est le lieu de résidence d'environ 30% des effectifs permanents de la base aérienne ; 15 à 20% résidant dans l'accueil hôtelier militaire situé dans l'enceinte de la base ; 10 à 15% résidant dans un logement « ordinaire » situé dans une commune de l'espace communautaire.

Enfin, en matière de recadrage du contexte, il est important de mentionner que la BA 133 va prochainement accueillir de nombreux avions en provenance de la base d'Orange, avec un effectif d'accompagnement estimé à un minimum de 150 personnes et donc un impact sur les dynamiques locales.

De fait, en matière d'habitat lié à la BA 133, il convient de bien distinguer deux grandes catégories d'offres, et donc de besoins, tous deux concernés par le plan « Familles » dont un des objectifs est d'améliorer les conditions de logement et d'hébergement des militaires. A noter que ce plan s'inscrit dans la Loi de programmation militaire 2019-2025 et devrait probablement être prolongé au-delà de cette échéance.

1. Hébergement hôtelier de la BA 133 : environ 500 chambres, dont 50% pour l'accueil permanent et 50% pour le passage.

Cette catégorie d'offre est considérée comme en adéquation quantitative avec les besoins de la base aérienne. A contrario, il s'agit d'une offre dont le confort est loin de correspondre au standard d'aujourd'hui, tant en terme de structure du bâti (efficacité énergétique,...) que de caractéristiques des logements (confort sanitaire, fonctionnalité,...).

Sous l'impulsion du plan « Familles », cette offre va donc connaître une restructuration / mise à niveau progressive tout au long des prochaines années, avec une première opération concernant un bâtiment en 2020. Cette évolution qualitative de l'offre sera conduite par le Ministère des Armées.

2. Logements ordinaires : environ 150 ménages résidant au sein de l'espace communautaire de la CCPCST en 2018.

Au sein de sa zone d'influence, la BA 133 joue un rôle important dans la dynamique des différents sous-marchés de l'habitat : accession à la propriété ; locatif public ; locatif privé. L'espace communautaire du Pays de Colombey et du Sud Toulinois n'échappe pas à cette dynamique, en particulier sa moitié Nord, même si les premiers bénéficiaires en sont les agglomérations nancéenne et toulinoise.

Globalement, dans un contexte de marchés locaux de l'habitat relativement détendus dans « le bassin d'habitat » de la BA 133, les services militaires compétents estiment qu'il n'y a pas d'inadéquation quantitative entre demandes et offres de logements pour les militaires et les civils travaillant à la base. C'est donc ailleurs qu'il convient de rechercher les marges d'optimisation de l'offre actuelle, à priori, en priorité, dans les domaines suivants :

- renforcement de l'offre locative en maisons individuelles de qualité, en particulier de type 3 et 4 conventionnés. En effet, cette catégorie de logements est devenue la cible très prioritaire des personnels arrivant à la base, et l'offre ne permet pas de couvrir l'intégralité de ce type de demande en « 1^{er} choix » ;
- amélioration du confort de l'offre locative, tant privée que publique, tout en conservant un niveau de loyers maîtrisés : offre publique (domaniale / Ministère des Armées, conventionnée / bailleurs sociaux), pour répondre aux objectifs du plan « Familles » ; offre privée.
A ce niveau, on rappellera que l'offre domaniale et conventionnée, est extrêmement limitée au sein de l'espace communautaire de la CCPCST (6 logements : 2 domaniaux ; 4 réservés / bailleurs sociaux). Cela suggère une bonne concertation entre instances militaires compétentes, bailleurs sociaux, élus locaux, dans le cadre de la mise en œuvre de l'action N°3 du POA « Habitat » du PLUi-H (offre locative diversifiée et de qualité).
- renforcement des échanges entre le bureau logement interarmées de Vandoeuvre-les-Nancy et le service Habitat de la CCPCST pour optimiser les offres / demandes de logements au sein de l'espace communautaire : suivi offre / demande.

Etant donné l'importance de la BA 133 sur la dynamique des marchés locaux, il conviendra de parfaitement intégrer quelques indicateurs spécifiques dans le dispositif de suivi et d'évaluation du volet « Habitat » du PLUi-H (mise à jour triennale). Il s'agit à minima des indicateurs suivants :

- nombre de personnels présents sur la base
- nombre de ménages travaillant sur la BA et résidant au sein de l'espace communautaire de la CCPCST
- nombre de logements domaniaux et réservés au sein de l'espace communautaire de la CCPCST.

D'autres indicateurs pourront être ajoutés au tableau de bord de Sud de la CCPCST si le renforcement des échanges avec le bureau logement des armées le suggère.

6. PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU « VOLET HABITAT » DU PLUi-H AU COURS DES 6 PREMIÈRES ANNÉES

Pour mener à bien la mise en œuvre de son PLUi-H, et plus particulièrement son volet habitat, le communauté de communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois (CCPCST) entend mobiliser un budget global compris entre 780 000 € et 950 000 € au cours des 6 premières années, soit en moyenne lissée de 130 000 € à 160 000 € / an.

Ces moyens sont évalués à partir de la ventilation suivante des crédits à mobiliser :

- Aides communautaires apportées aux particuliers (ou investisseurs institutionnels) dans le cadre des actions inscrites au POA : 80 à 100 000 €, soit en moyenne lissée de 13 à 17 000 € / an ;
- Investissements directs de la CCPCST, dans le cadre des opérations de lutte contre la vacance (acquisitions – améliorations) : de 400 000 à 500 000 €, soit en moyenne lissée de 65 à 80 000 € / an ;
- Frais d'études et d'animation liés à la mise en œuvre du PLUi-H et de son volet « habitat » : de 300 à 350 000 €, soit en moyenne lissée de 50 à 58 000 € / an.

Pour plus de détail, il est possible de se reporter aux diverses fiches actions, rubrique « Financements ».

Ces moyens seront complétés par :

- Des financements communaux, évalués à un minimum compris entre 70 000 et 90 000 € sur ces 6 premières années, soit 12 000 à 15 000 € / an ;
- Des financements obtenus auprès des partenaires de la communauté de communes, notamment l'Etat, l'ANAH, la Région et le Département.

Un recalage de ces prévisions financières pourra, si nécessaire, être réalisé à l'issue du premier bilan triennal.

ANNEXES



NOTE RELATIVE A LA TRADUCTION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU SCOT SUD54 DANS LES PROJETS DE PLUI

A l'attention des EPCI en cours de procédure d'élaboration
de PLUI

ELEMENTS DE CADRAGE

Rappels des grands objectifs quantitatifs du PADD du SCoT Sud54

Lors de l'élaboration du SCoT Sud54 en 2010, les élus ont construit un scénario d'aménagement souhaitable : La Multipole Sud Lorraine.

Le SCoT Sud54, adopté à l'unanimité le 14 décembre 2013, fixe alors les principaux éléments clés de développement pour la période 2013-2038, se traduisant par les objectifs suivants :

- **Une ambition démographique forte avec + 60000 habitants**, soit +29000 entre 2013 et 2026 et +31000 entre 2026 et 2038 ;
- **Produire 80 000 logements à l'horizon 2038**, soit 38000 logements sur la période 2013-2026 et 42000 logements sur la période 2026-2038.

Ainsi d'après les objectifs du SCoT,

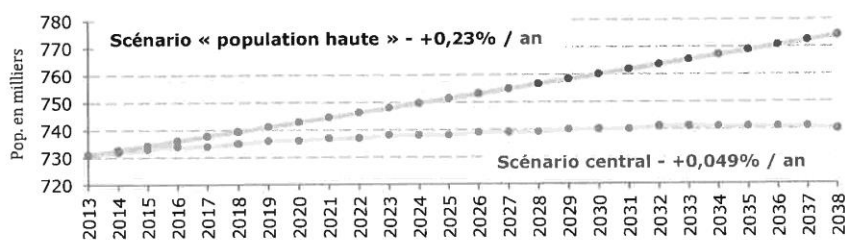
- **sur la période 2013-2026 : 2700 logements doivent être produits chaque année**, pour répondre aux besoins d'une population croissant au taux annuel moyen de **0,38 %**.
- **sur la période 2026-2038 : 3500 logements devront être produits chaque année**, pour répondre aux besoins d'une population croissant au taux annuel moyen de **0,42 %**.

Des tendances observées au cours de ces dernières années et des projections futures en-deçà des objectifs définis par le SCoT Sud54

D'après l'étude de l'Insee parue en 2017¹ et présentant l'évolution de la population par département de 2013 à 2050, la population de la Meurthe-et-Moselle atteindra

- **Selon le scénario central** (ou scénario tendanciel), 740000 habitants en 2038 contre 731000 en 2013, soit **un gain de 9000 habitants en 25 ans** ;
- **Selon le scénario « population haute »**, 774000 habitants en 2038 contre 731000 en 2013, soit **un gain de 43000 habitants en 25 ans**.

Évolution de la population meurthe-et-mosellane
(selon les projections des scénarii établis par l'INSEE en 2017)

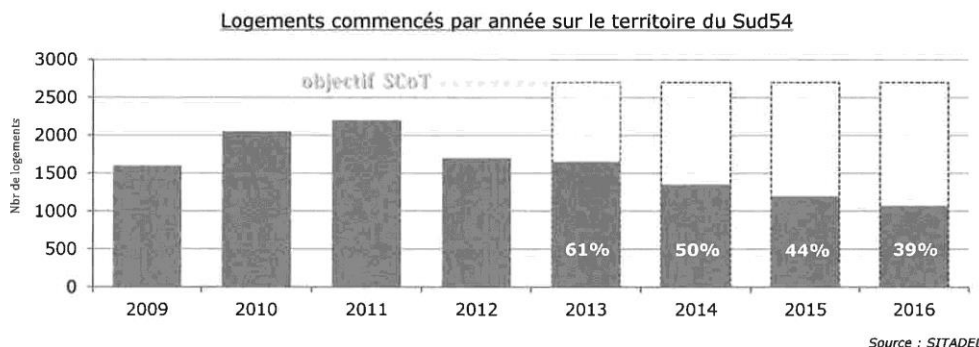


Source : Insee, Omphale 2017

¹ « Les projections départementales mises à disposition par l'Insee sont une ventilation des projections nationales. [...] Comme toute projection, elles ne constituent pas une prévision mais une simulation de l'avenir dans le cadre théorique des hypothèses formulées. » <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2859843>

Ces taux de croissance grandement inférieurs au taux ambitionné lors de l'élaboration du SCoT, d'autant que projetés à l'échelle départementale et non à l'échelle du territoire Sud54, incitent à questionner l'objectif démographique du SCoT Sud54 à horizon 2038.

À titre d'illustration, sur la période récente (2013-2015), le taux de croissance démographique annuel moyen sur le territoire du SCoT Sud54 était de +0,23%.



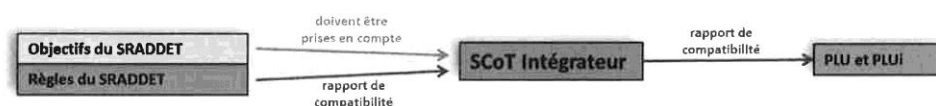
Dans le contexte de faible croissance démographique, la construction neuve est en net recul au cours des dernières années. En moyenne, ce sont 1341 logements qui ont été construits chaque année depuis 2013, soit un peu moins de la moitié de l'objectif de production fixé par le SCoT Sud54 (soit 2700 logements neufs par an).

La prise en compte des objectifs du futur SRADDET Grand Est par le SCoT Sud54

Institué par la loi NOTRe dans le contexte de la mise en place des nouvelles Régions (2016), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), fixe des « objectifs de moyen et long termes en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets ».

Le SCoT, en tant que document intégrateur des normes de rangs supérieurs, **devra être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses objectifs**. Les PLUi en cours d'élaboration sur le territoire du SCoT Sud54 ne doivent donc pas être directement compatibles avec le SRADDET Grand mais uniquement compatibles avec le SCoT (qui se doit de traduire les règles et objectifs du SRADDET).

Articulation entre SRADDET, SCoT et PLUi



Parmi les règles énoncées par le SRADDET Grand Est en cours d'élaboration, une règle concerne spécifiquement la définition des objectifs de production de logements dans les SCoT et, de fait, dans les PLUi couverts par le périmètre du SCoT Sud54 :

« Règle n°22 . Optimiser la production de logement »

Dans le domaine de l'habitat, l'enjeu est multiple (projections démographiques décroissantes à horizon 2040, vieillissement de la population, nouveaux modes de vie, précarité, etc.). **Cette règle demande de définir des objectifs de production et de rénovation de logements répondant à une ambition territoriale qui tiendra compte des réalités démographiques, des besoins des populations (parcours résidentiels, mixité sociale) et des dynamiques des territoires voisins.** En cohérence avec le renforcement de l'armature urbaine, l'économie de foncier et les rénovations énergétiques, un taux de logements en renouvellement dans le tissu bâti existant sera à définir par les territoires dans le but de favoriser la réhabilitation du bâti et la résorption de la vacance.»

Grand Est Territoires – Fascicule et ses 30 règles générales – SRADDET Grand Est / Novembre 2018

Note relative à la traduction des objectifs de production de logements du SCoT Sud54 dans les PLUi – Décembre 2018 **2**

D'après les éléments de cadrage énoncés précédemment, il apparaît que les objectifs de production de logements contenus dans le SCoT ne sont pas, aujourd'hui, en cohérence avec les dynamiques réelles observées sur le territoire. Ces objectifs devront donc être adaptés pour garantir la compatibilité avec la règle du SRADET énoncée ci-dessus.

D'après le calendrier d'élaboration du SRADET Grand Est, le schéma devrait être approuvé au milieu de l'année 2019. Une fois le SRADET approuvé, les documents auxquels il est opposable, dont le SCoT Sud54, devront être mis en compatibilité lors de leur prochaine révision.

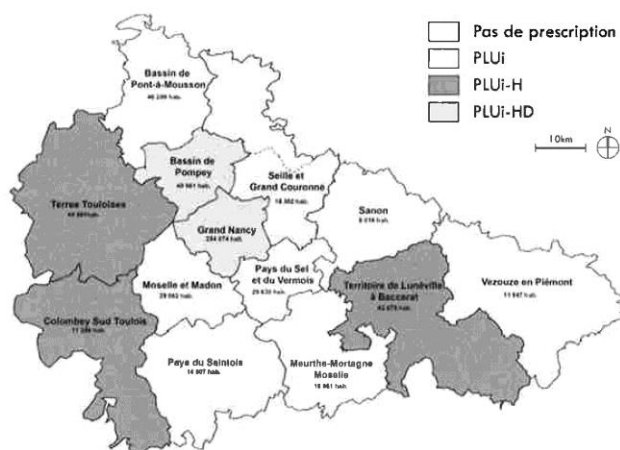
2019, le temps de l'analyse des résultats de l'application du SCoT Sud54

Conformément à l'article L 143-28 du code de l'urbanisme, le Syndicat mixte devra procéder au cours de l'année 2019 (soit à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation du SCoT Sud54) à une analyse des résultats de l'application du schéma en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale. En fonction des résultats de cette évaluation, le Syndicat mixte délibérera (avant le 14 décembre 2019) sur le maintien en vigueur ou sur la révision partielle ou complète du schéma.

En cas de délibération prescrivant une révision du SCoT Sud54, il conviendra que le schéma soit mis en compatibilité avec le SRADET Grand Est. Les objectifs de production de logements devront alors être adaptés, pour être en cohérence avec les tendances observées sur le territoire.

QUELLE CONSEQUENCE SUR LA DEFINITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU SCOT SUD54 DANS LES PLUI EN COURS D'ELABORATION ?

La couverture « PLUi » du territoire du Sud54



Au 1^{er} décembre 2018, huit EPCI sur les treize du Sud54 sont en cours d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (dont trois PLUi-Habitat et deux PLUi-Habitat-Déplacements).

Pour rappel, la mise en œuvre des objectifs et des orientations du SCoT dans les PLUi se fait dans un rapport de compatibilité (Art. L111-1-1 du code de l'urbanisme). La notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité. Un document est alors jugé compatible lorsqu'il n'est pas contraire aux principes fondamentaux de rang « supérieur ».

« Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs du SCoT, dans un principe de compatibilité, les territoires pourront affiner les objectifs de production de logements en s'appuyant sur des données plus précises. Ainsi justifiées, des variations des besoins en logements, en particulier ceux relatifs à la vacance / fluidité du parc et à la taille des ménages, seront admises. »

Extrait du DOO du SCoT Sud54 – p. 24

Note relative à la traduction des objectifs de production de logements du SCoT Sud54 dans les PLUi – Décembre 2018

3

Des projets de PLUi définissant des objectifs de production de logements inférieurs à ceux du SCoT Sud54

Parmi les projets de PLUi en cours d'élaboration, certains définissent, dans leur Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), un objectif de production de logements inférieur à l'objectif défini par le SCoT Sud54 (de -40% à -15% par rapport à l'objectif SCoT). Cela s'explique en grande partie par le fait que ces projets de développement se fondent sur les dynamiques démographiques observées sur ces territoires au cours de ces dernières années, n'atteignant pas le taux de croissance ambitionné par le SCoT Sud54. La prise en compte de ces dynamiques lors de l'élaboration d'un projet de PLUi s'inscrit pleinement dans la logique de la règle du SRADDET énoncée précédemment.

Au regard de la compatibilité avec le SCoT dans sa rédaction actuelle, ces EPCI souhaitent ainsi mettre en place un développement résidentiel équilibré et cohérent afin notamment de ne pas accroître la vacance (en proposant une offre de logements trop importante par rapport aux besoins réels). Aussi, en définissant un objectif de production de logements inférieur aux objectifs du SCoT, ces EPCI s'inscrivent dans la stratégie d'optimisation du foncier définie par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT Sud54, en réduisant de fait la consommation foncière destinée à l'habitat.

Ainsi, pour les projets de PLUi définissant des objectifs de production de logements inférieurs aux objectifs du SCoT Sud54 :

- Cet objectif peut être jugé comme cohérent, au vue des tendances passées observées sur le territoire et des évolutions réglementaires à venir (adoption du SRADDET et évaluation du SCoT Sud54) ;
- Le rapport de présentation du PLUi devra justifier, au regard de la compatibilité du document avec les objectifs du SCoT Sud54, de la non-atteinte de ces objectifs. Les éléments présentés dans cette note pourront alimenter cette justification.

Des projets de PLUi définissant des objectifs de production de logements conformes à ceux du SCoT Sud54

D'autres projets de PLUi se fondent sur les objectifs de production de logements contenus dans le SCoT pour définir leur projet de développement résidentiel, respectant ainsi les orientations du DOO.

- L'objectif est alors compatible avec le SCoT Sud54 dans sa rédaction actuelle ;
- Il est cependant nécessaire d'attirer l'attention de ces EPCI sur les évolutions réglementaires et sur l'évaluation du SCoT à venir, qui entraîneront vraisemblablement des adaptations au niveau de l'ambition démographique qui sera probablement revue à la baisse, avec une incidence sur le nombre de logements à produire sur le territoire.

Conformément à l'article L131-3 du code de l'urbanisme, les PLUi du territoire du Sud 54 devront être compatibles avec le SCoT révisé intégrant le SRADDET au plus tard dans un délai de 3 ans après son approbation.

Il est alors pertinent de définir, dans les projets de PLUi, un phasage d'ouverture des zones à urbaniser (selon une logique 1AU/2AU). Le bon calibrage entre zones ouvertes à court terme et zones ouvertes à moyen/long terme permettra de solidifier la compatibilité des projets de PLUi vis-à-vis d'un SCoT intégrant le SRADDET.

CONVENTION DE PARTENARIAT EN FAVEUR DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT DEGRADE

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. »

Loi 89-462, Article 6.

CONVENTION ENTRE LES SOUSSIGNES

D'une part,

Le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, représenté par son Président, Monsieur Mathieu KLEIN, dument autorisé à agir aux présents par délibération,

d'autre part,

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois, ci-après nommée CCPCST, et représentée par son président Philippe PARMENTIER, autorise en vertu de la délibération en bureau communautaire en date du 01/02/2017.

EXPOSE DES MOTIFS

La lutte contre l'habitat dégradé (indigne, non-décent ou énergivore) est une priorité partagée par le département de Meurthe-et-Moselle et la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois.

Elle est l'une des orientations du plan d'action départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

De même, la politique d'action de « l'Habitat » du Pays de Colombey et du Sud Toulinois dispose d'un axe fort pour la résorption de l'habitat dégradé, indigne ou non-décent ainsi que l'amélioration significative de la performance énergétique des logements du territoire.

OBJET DE LA CONVENTION

Les deux collectivités s'attachent à développer leur partenariat en matière de lutte contre l'habitat dégradé sur les logements bénéficiant du Fonds de Solidarité Logement (FSL).

ENGAGEMENT DES DEUX PARTENAIRES

De façon opérationnelle, le service territorial habitat logement du Conseil Départemental, lorsqu'il est sollicité pour une aide du FSL en secteur locatif privé, saisira la CCPCST.

Sous 15 jours, le service à « l'Habitat » de la Communauté de Communes, avec l'appui d'un technicien à l'habitat et l'énergie, effectuera une visite du logement concerné afin d'assurer, par un rapport technique, que le logement respecte les caractéristiques d'un logement décent.

Le technicien transmettra au service territorial logement, les conclusions de sa visite.

Dans le cas où le logement visité ne respecterait pas les caractéristiques d'un logement décent ou serait énergivore, le service à l'Habitat de la CCPCST remettra les conclusions de sa visite au propriétaire et le conseillera en vue de réaliser des travaux d'amélioration du logement sous forme de conseils techniques, d'appui à la mobilisation d'aides financière, etc.

Le cas échéant, il renseignera l'observatoire départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent géré par la CAF, en partenariat avec la Direction Départementale des Territoires (DDT) et l'Agence Régionale de Santé (ARS) et informera le Maire de la commune concernée.

Par ailleurs, les deux collectivités s'engagent préalablement :

- à la prise d'une initiative par l'une ou par l'autre, à se concerter pour rechercher des modalités d'interventions conjointes,
- à se rencontrer au moins deux fois par an pour établir le bilan de leurs interventions respectives et, si nécessaire, les réorienter afin de mieux répondre aux besoins.

DUREE DE LA CONVENTION

Aucune durée n'est prévue à ce jour pour la convention. Les dispositions prévues dans la convention peuvent être modifiées sur accord commun entre les deux parties.

Toute partie souhaitant modifier les dispositions relatives à cette convention ou y mettre fin devra en informer l'autre par courrier selon un préavis minimal de 3 mois.

LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige, sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement, avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

Le tribunal administratif de Nancy sera la juridiction compétente.

Fait en deux exemplaires, le 7 Mars 2017, à Colombey-Les-Belles

D'une part,

La Communauté de Commune du Pays
de Colombey et du Sud Toulinois,

Le Président,
Philippe PARMENTIER



D'autre part,

Le Conseil Départemental
de Meurthe-et-Moselle

Pour le Président,

Le Vice-Président,
Pierre BAUMANN

CONVENTION DE PARTENARIAT EN FAVEUR DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT DEGRADE

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. »

Loi 89-462, Article 6.

CONVENTION ENTRE LES SOUSSIGNES

D'une part,

Le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, représenté par son Président, Monsieur Mathieu KLEIN, dument autorisé à agir aux présents par délibération,

d'autre part,

La Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois, ci-après nommée CCPCST, et représentée par son président Philippe PARMENTIER, autorise en vertu de la délibération en bureau communautaire en date du 01/02/2017.

EXPOSE DES MOTIFS

La lutte contre l'habitat dégradé (indigne, non-décent ou énergivore) est une priorité partagée par le département de Meurthe-et-Moselle et la Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois.

Elle est l'une des orientations du plan d'action départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

De même, la politique d'action de « l'Habitat » du Pays de Colombey et du Sud Toulinois dispose d'un axe fort pour la résorption de l'habitat dégradé, indigne ou non-décent ainsi que l'amélioration significative de la performance énergétique des logements du territoire.

OBJET DE LA CONVENTION

Les deux collectivités s'attachent à développer leur partenariat en matière de lutte contre l'habitat dégradé sur les logements bénéficiant du Fonds de Solidarité Logement (FSL).

ENGAGEMENT DES DEUX PARTENAIRES

De façon opérationnelle, le service territorial habitat logement du Conseil Départemental, lorsqu'il est sollicité pour une aide du FSL en secteur locatif privé, saisira la CCPCST.

Sous 15 jours, le service à « l'Habitat » de la Communauté de Communes, avec l'appui d'un technicien à l'habitat et l'énergie, effectuera une visite du logement concerné afin d'assurer, par un rapport technique, que le logement respecte les caractéristiques d'un logement décent.

Le technicien transmettra au service territorial logement, les conclusions de sa visite.

Dans le cas où le logement visité ne respecterait pas les caractéristiques d'un logement décent ou serait énergivore, le service à l'Habitat de la CCPCST remettra les conclusions de sa visite au propriétaire et le conseillera en vue de réaliser des travaux d'amélioration du logement sous forme de conseils techniques, d'appui à la mobilisation d'aides financière, etc.

Le cas échéant, il renseignera l'observatoire départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent géré par la CAF, en partenariat avec la Direction Départementale des Territoires (DDT) et l'Agence Régionale de Santé (ARS) et informera le Maire de la commune concernée.

Par ailleurs, les deux collectivités s'engagent préalablement :

- à la prise d'une initiative par l'une ou par l'autre, à se concerter pour rechercher des modalités d'interventions conjointes,
- à se rencontrer au moins deux fois par an pour établir le bilan de leurs interventions respectives et, si nécessaire, les réorienter afin de mieux répondre aux besoins.

DUREE DE LA CONVENTION

Aucune durée n'est prévue à ce jour pour la convention. Les dispositions prévues dans la convention peuvent être modifiées sur accord commun entre les deux parties.

Toute partie souhaitant modifier les dispositions relatives à cette convention ou y mettre fin devra en informer l'autre par courrier selon un préavis minimal de 3 mois.

LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige, sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement, avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

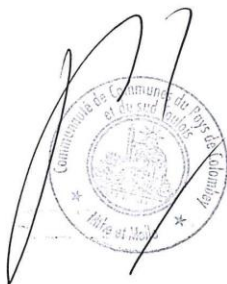
Le tribunal administratif de Nancy sera la juridiction compétente.

Fait en deux exemplaires, le 7 Mars 2017, à Colombey-Les-Belles

D'une part,

La Communauté de Commune du Pays
de Colombey et du Sud Toullois,

Le Président,
Philippe PARMENTIER



D'autre part,

Le Conseil Départemental
de Meurthe-et-Moselle

Pour le Président,

Le Vice-Président,
Pierre BAUMANN