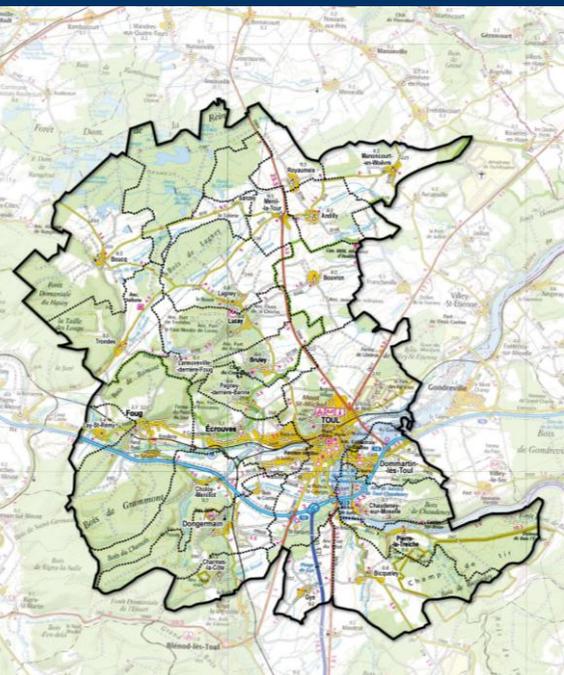


Janvier 2012

# Communauté de Communes du Tolois



## DIAGNOSTIC, ENJEUX et PROGRAMME ACTIONS



### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

**Urbanisme  
Habitat  
Environnement  
Aménagement  
Tourisme  
Économie**



13, rue Marcel Aymé  
39100 DOLE  
Tel. 03 84 82 33 93  
Fax. 03 84 72 31 59  
contact.sf@orange.fr



ZAC du Ban la Dame  
8, square E Herzog  
54390 Frouard  
Tel. 03 83 49 42 22  
Fax. 03 83 49 42 24  
contact@adeval.org

# SOMMAIRE

<b>I. Rappel du diagnostic</b>	<b>p. 5</b>
1.1. Le contexte local de l'habitat	p. 5
1.2. La situation locale de l'habitat	p. 9
<b>II. Les enjeux stratégiques du PLH</b>	<b>p. 20</b>
<b>III. Les perspectives de développement du PLH</b>	<b>p. 22</b>
3.1. 150 logements par an, sur 6 ans, un choix ambitieux et équilibré	p. 22
3.2. Un développement de produits en neuf et dans l'ancien	p. 24
3.3. Une production de logements diversifiée et plus accessible	p. 24
3.4. Les orientations d'actions par axes stratégiques	p. 29
<b>Orientation 1 : Organiser de manière équilibrée le développement d'une offre d'habitat de qualité</b>	<b>p. 30</b>
Action 1 : Accompagner les communes à développer des produits logements neufs dans des opérations urbaines de qualité	p. 31
<b>Orientation 2 : Moderniser l'habitat ancien et valoriser les centres villes et des villages</b>	<b>p. 41</b>
Action 2 : Mener à bien la modernisation et l'adaptation du parc de logements sociaux	p. 43
Action 3 : Traiter l'habitat privé ancien des communes	p. 47
Action 4 : Assurer la valorisation des centres anciens	p. 54
<i>Action 4.1 : Accompagner la reconquête du centre ancien de Toul (cadre OPAH RU)</i>	p. 54
<i>Action 4.2 : Traiter le centre ancien de Foug</i>	p. 59
<i>Action 4.3 : Renforcer l'attractivité de l'agglomération</i>	p. 63
<i>Action 4.4 : Accompagner les communes qui souhaitent mettre en œuvre un projet d'aménagement et/ou une étude de valorisation</i>	p. 66
<b>Orientation 3 : Développer une offre de logements diversifiée et accessible</b>	<b>p. 68</b>
Action 5 : Aider les communes à développer une petite offre locative sociale	p. 69
Action 6 : Développer l'offre en accession à niveau de prix abordable	p. 73

**Orientation 4 : Répondre aux besoins de publics spécifiques** **p. 77**

- Action 7 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap p. 78
- Action 8 : Adapter les réponses aux besoins des jeunes p. 82
- Action 9 : Traiter les besoins des publics en difficultés vis à vis du logement p. 85
- Action 10 : Traiter les besoins de sédentarisation de familles de nomades p. 89

**Orientation 5 : Organiser les conditions de mise en œuvre et de suivi des actions du PLH** **p. 92**

- Action 11 : Piloter le PLH-Cadre Comité de Pilotage p. 92

**ANNEXES** **p. 98**

La Communauté de Communes du Toulous et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat ont décidé d'associer leurs efforts pour élaborer une politique foncière et une politique locale de l'habitat pour les 6 ans à venir.

Le plan d'actions est l'aboutissement de cette démarche engagée de manière concertée sur plusieurs mois. Il constitue la ligne directrice de l'action à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux locaux de l'habitat. Il organise les outils à mettre en œuvre et les moyens techniques et financiers à mobiliser pour répondre aux besoins d'habitat locaux.

Pour mener à bien cette ambition, la Communauté de Communes se doit de le mettre en œuvre de manière la plus souple possible pour l'adapter aux évolutions des besoins locaux et du contexte national en matière d'habitat.

Pour ce faire, elle organisera un dispositif d'observation lui permettant de faire une évaluation permanente de l'action menée et ainsi de l'adapter à ses moyens financiers.

Ce document présente à la fois :

- Les principaux éléments du diagnostic ;
- Les enjeux en matière de l'habitat pour les années à venir ;
- Le plan d'actions détaillé, véritable boîte à outils qui définit les moyens nécessaires à leur concrétisation.

## I. RAPPEL DU DIAGNOSTIC

### 1.1. Le contexte local de l'habitat

#### *1.1.1. Un territoire très accessible localisé à proximité des grands axes de communication*

Le territoire de la Communauté de Communes du Toulois est situé au sud est du département de la Meurthe et Moselle et de la Région Lorraine. Il est constitué d'un ensemble de 25 communes urbaines, périurbaines et rurales organisées autour de la ville de Toul et de son agglomération. A moins de 15 minutes en voiture de l'agglomération nancéenne, il s'inscrit dans son aire de rayonnement mais constitue un territoire de services et d'emplois pour les ménages et les entreprises du Toulois et du secteur meusien proche. Ainsi, sa position, au carrefour de grandes voies de communication routière, ferrée et fluviale lui confère une bonne accessibilité et une réelle attractivité.

#### *1.1.2. Un territoire autonome situé dans l'aire d'influence de l'agglomération nancéenne proche*

La Communauté de Communes du Toulois appartient à l'espace de développement de l'agglomération nancéenne et au territoire du SCOT Sud Meurthe-et-Moselle qui comprend un ensemble de 29 communautés de communes. Elle s'inscrit pleinement dans l'espace de développement de l'agglomération proche en accueillant notamment des ménages nancéens. Plusieurs éléments permettent de traduire ces relations :

- La qualité de l'accès mais aussi la raréfaction du foncier et l'augmentation des prix (foncier et immobilier) dans les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne de l'agglomération attise le desserrement urbain.
- L'attractivité économique du Toulois : les navettes domicile travail (selon les données INSEE 2007) traduisent que chaque jour, si, environ 3900 actifs ayant un emploi vont travailler dans une zone d'activités de l'agglomération élargie, 2400 issus de cette même agglomération viennent travailler dans le Toulois.

A cette relation extérieure s'ajoutent les liens unissant l'agglomération Touloise et en premier lieu sa ville centre avec le Toulois et le secteur meusien proche. Dans le Scot Sud Meurthe-et-Moselle, la ville de Toul, est identifiée comme une ville relais. Ainsi, elle structure son territoire au vu de son offre d'emplois, de services et d'équipements.

#### *1.1.3. Une dynamique démographique limitée et porteuse de déséquilibre*

Au cours des 25 dernières années, la Communauté de Communes du Toulois a connu une augmentation régulière mais modérée de sa population. Ainsi, elle est passée d'une population de 33 375 habitants en 1982 à 34 755 en 2007 (soit 4,1% d'habitants supplémentaires). Cette augmentation s'est quelque peu accentuée dans les années 2000 (+0,1% entre 1990 et 1999 et +2,2% entre 1999 et 2007).

Selon les données sur le taux d'évolution annuel moyen de la population, traduit à l'échelle du territoire élargi du SCOT Sud Lorraine et de la Lorraine, la communauté de communes du Toulais connaît une reprise de sa dynamique démographique.

Néanmoins, cette dynamique résulte principalement d'un solde naturel constant depuis les années 1990 (+0,8% entre 1990 et 1999 et +0,7% entre 1999 et 2007) qui couvre le déficit du solde migratoire qui s'atténue quelque peu (-0,7% et -0,4%)

### **a. Une dynamique des communes périurbaines et rurales et des difficultés pour la ville centre**

La ville de Toul compte en 2007, 16 230 habitants soit 46,6 % de la population de la Communauté de Communes. En 1982, elle en représentait 52,4 %. Si la Communauté de communes a vu sa population augmenter de 1380 habitants entre 1982 et 2007, la ville centre de Toul en a perdu 1 176 sur la même période. Cette diminution s'est accentuée au cours des années 2000 (-621 habitants soit -3,7%), résultat d'un solde migratoire toujours négatif (-1,1% sur la période 2000-2007).

Au cours des années 2000, alors que les difficultés de la ville centre perduraient, le territoire de la communauté de communes se caractérisait par :

- La dynamique des communes périurbaines de l'agglomération restreinte : Dommartin-lès-Toul (+19,1% entre 1999 et 2007) et Écrouves (+12,7%).
- L'évolution régulière de la population des communes rurales (+13,2% entre 1990-1999 et 7,8% sur la période suivante, en moyenne)
- L'arrêt de la baisse de population sur la commune de Foug depuis le début des années 2000. Elle a perdu 300 habitants depuis 1982.

### **b. Un territoire qui bénéficie de manière modérée du phénomène de desserrement urbain de l'agglomération nancéenne**

Au contraire des Communautés de Communes des Côtes en Haye (+20% de la population en plus entre 1999 et 2007), de Hazelle (+15,3%), du Massif de Haye (+12,8%), du Pays de Colombey les Belles (+11,8%) qui tirent davantage parti du phénomène de desserrement urbain de la Communauté Urbaine du Grand Nancy, la dynamique de la Communauté de Communes du Toulais est moindre.

#### **1.1.4. Un contexte économique fragile**

Les données du dernier recensement de l'INSEE en 2007 faisaient état d'une situation plutôt favorable en matière d'emploi et d'activités économiques pour le Toulais. En effet, le niveau d'emploi sur la Communauté de Communes s'élevait à 13 732 en 2007 contre 12 306 en 1999, soit 11% d'emplois en plus. 68% de l'emploi de la Communauté de communes est localisé sur la ville de Toul, 8% sur Écrouves, 6% sur Foug et 7% sur Dommartin-lès-Toul.

Dans le même temps, le nombre d'actifs avait augmenté de manière moins importante (+7,1%) permettant ainsi d'améliorer le rapport emploi/actif (0,9% en 2007).

Le territoire de la Communauté de Communes du Toulais constitue :

- **Un pôle économique caractérisé par l'importance de l'emploi tertiaire et notamment par l'emploi public...** En 2007, il représente 75% de l'emploi contre 72,9% pour la Lorraine.
- **Un territoire marqué par la présence d'un socle industriel :** 16,7% de l'emploi local contre 13,5% en Meurthe et Moselle et 18% en Lorraine. À Toul, il est égal au niveau lorrain.
- **Un territoire fragilisé avec la fermeture de l'usine Kleber et par les risques de baisse d'emploi encore à venir...**

Aujourd'hui, selon les données plus récentes de l'UNEDIC (Unistatis 2009), l'évolution de l'emploi salarié semble malgré tout résister, excepté sur Toul où il est passé de 5 538 en 2005 à 4 350 en 2009, suite à la fermeture de l'entreprise Kléber. Dans les communes d'Écrouves, Dommartin les Toul et Foug, l'emploi a été beaucoup plus stable. Il en est de même dans les communes proches (ex : Gondreville, Velaine en Haye et Colombey les Belles...).

Le Toulois constitue aujourd'hui, **un bassin d'emploi qui fonctionne dans un espace élargi**. Selon les données de l'INSEE de 2007, le territoire de la Communauté de Communes recensait 13 732 emplois pour 15 815 actifs ayant un emploi (rapport actif emploi de 0,9). La ville de Toul, pôle d'emploi autonome n'arrive pas à satisfaire le besoin global d'emploi. Ainsi, le territoire s'inscrit dans un espace économique plus large du Sud Meurthe et Mosellan. En 2007, seulement 8262 actifs ayant un emploi résidaient et travaillaient dans la Communauté de Communes (soit 58%). 6 061 actifs ayant un emploi quittent chaque jour la Communauté de Communes pour aller travailler dans une zone d'emploi proche et 5 183 actifs extérieurs à la Communauté de Communes du Toulois viennent y travailler chaque jour.

Dans ce contexte, la Communauté de Communes du Toulois a engagé une réflexion pour **renforcer son organisation de l'accueil économique**, notamment pour assurer la requalification de ses zones d'activités pour pouvoir offrir rapidement du foncier.

Ainsi, la Communauté de Communes organise la valorisation :

- Du Pôle Industriel Toul Europe
- Du pôle commercial Jeanne d'Arc à Dommartin-lès-Toul,
- De l'espace du Génie à Écrouves.

Par ailleurs, la Communauté de Communes du Toulois mène une réflexion sur le devenir d'autres sites en mutation :

- De l'hôpital Jeanne d'Arc appartenant au CHU de Nancy : 45 ha dont 4 de bâti
- Du 1<sup>er</sup> RMAT de Domgermain appartenant à l'État, 52 ha de terrain.

Enfin la Communauté de Communes est concernée par le projet « Gondreville Portuaire », espace logistique multimodal et le projet de reconversion de la base aérienne 136 de Toul Rosières.

*Le développement économique dans les années à venir va continuer de s'inscrire à une échelle couvrant un territoire plus large que le seul territoire communautaire. Le développement de nouvelles plateformes économiques va dans ce sens, supposant d'établir de nouvelles solidarités territoriales.*

### **1.1.5. Des besoins sociaux non négligeables**

#### **a. Une population modeste**

La population de la Communauté de Communes du Toulais se caractérise par :

- Un nombre important d'ouvriers (29 % des actifs en 2007 contre 25 % pour la Meurthe et Moselle) et d'employés (34,7 % contre 31 % pour la Meurthe et Moselle).
- Un niveau de revenu moyen par ménage en 2007 s'élevait à 21 630 € contre 21 944 € pour la Meurthe et Moselle, mais supérieur à la Lorraine (20 807 €).
- Un niveau modeste de ressources des ménages : selon les données de la DDT (Filocom 2009), 63 % des ménages de la Communauté de Communes pourraient bénéficier d'un logement social (contre 57 % en Meurthe et Moselle) au regard de leurs niveaux de ressources.

#### **b. Un certain vieillissement de la population**

La population âgée de plus de 60 ans représentait 16,4% de la population de la communauté de Communes en 1999 (dont les plus de 75 ans 5,1%), elle atteint 19,1% en 2007 (6,9% pour les plus de 60 ans). La population de la CCT est néanmoins plus jeune que celle du Meurthe et Moselle (20,4%) et de Lorraine (21%). Cette situation est due à l'arrivée de nouveaux ménages dont la majorité correspond à des couples de 35-40 ans.

Néanmoins, en nombre, les plus de 60 ans ont augmenté de 720 (soit 12,8%) dont les plus de 65 ans de 648 (soit 44%). Cette évolution traduit bien la tendance au vieillissement pour les années à venir. Rappelons que selon la tendance nationale, les plus de 60 ans atteindront 30% de la population en 2030.

#### **c. Un nombre important de personnes isolées et de ménages de petite taille, notamment à Toul**

En 2007, selon les données INSEE, le nombre de ménages de 1 personne représentait 28 % de l'ensemble des ménages de la Communauté de Communes (34 % pour la Meurthe et Moselle). Ces ménages ont augmenté de 22,5 % entre les deux derniers recensements.

Les ménages de petite taille représentaient en 2007, 65 % des ménages de la Communauté de Communes (contre 59% en 1999). Ce chiffre atteint 71,8 % à Toul.

#### **d. Un nombre non négligeable de personnes en difficulté, très centrés sur Toul et Foug**

##### Une présence d'un public précaire

- 31% des ménages ont un niveau de revenu inférieur de 60% au plafond pour pouvoir bénéficier d'un logement social et 11% un niveau de revenu en dessous de 30% de ce plafond. Ces données atteignent 38% et 15% pour Toul.
- 2375 personnes ont des revenus en dessous du seuil de pauvreté. 65% de ces personnes sont de Toul.
- 450 demandeurs de logements sociaux

##### Une importance de ménages vivant dans des conditions difficiles

- 367 logements du parc privé sont recensés comme étant potentiellement indigne La moitié se localise dans la seule ville de Toul et 12% à Foug...
- En 2009, environ 152 personnes ont été accueillies dans le dispositif d'accueil d'urgence SAO (ex. cahut) et 61 suivies dans le dispositif CHRS externe.

- La moitié des 402 dossiers FSL du territoire Terres de Lorraine correspond à des personnes ou ménages de la Communauté de Communes.

## 1.2. La situation locale de l'habitat

### 1.2.1. Un territoire organisé autour de sa ville centre

#### a. Une ville centre, Toul qui rayonne sur un territoire élargi

La ville de Toul, 16 230 habitants en 2007, constitue par son niveau d'emplois, de services publics et privés et d'équipements, la ville centre du territoire. Elle rayonne également sur le Sud Toullois et les communes limitrophes de la Meuse. Son niveau d'offre urbaine et d'emplois lui confère un rôle de **ville relais** à l'échelle du SCOT Sud 54.

La ville constitue également un pôle d'habitat diversifié caractérisé par l'importance du parc collectif (61% des résidences principales en 2007) et locatif (64,8% dont 33% de logements sociaux).

Depuis plusieurs années, la ville centre est confrontée à des difficultés :

- Démographique : une baisse continue de sa population due principalement au départ de ménages, notamment dans les communes proches et une spécification sociale liée au départ des familles dans les communes proches et de paupérisation de son centre ancien et du quartier de la Croix de Metz,
- Économiques avec une dynamique de l'emploi fragilisée par la fermeture de l'usine Kleber (826 emplois),
- Résidentielles avec la faiblesse qualitative de son patrimoine logement tant privé (importance de la vacance dans le centre historique, manque de confort, vétusté des logements) que social (quartiers banalisés et peu attractifs), la faiblesse de certains produits intermédiaires tant en locatif qu'en accession et le besoin de requalification de son quartier d'habitat social (La Croix de Metz), de son centre ancien et des anciennes friches militaires.

#### b. L'agglomération restreinte (Toul, Dommartin-lès Toul et Ecrouves)

L'agglomération toulloise s'est développée autour de Toul sur un axe Est-Ouest intégrant les communes d'Ecrouves et de Dommartin les Toul. Elles proposent aujourd'hui une continuité urbaine de 8 kilomètres de long entre le pôle commercial Jeanne d'Arc à Dommartin les Toul et la sortie d'Ecrouves. Seule la Moselle interrompt la continuité du bâti. Elles concentrent les deux tiers de la population de la Communauté de Communes.

Jusqu'à la fin des années 90, Dommartin les Toul et Ecrouves ont connu, comme Toul, une baisse de population qui s'est inversée ensuite.

Le développement récent de Dommartin les Toul et Ecrouves permet d'atténuer les difficultés de la ville de Toul. Elles ont accueilli une partie de la population de la ville centre mais n'ont pas réussi à compenser l'ensemble des départs (Ecrouves entre 1999 et 2007 a gagné 466 habitants et Dommartin les Toul 313).

Aujourd'hui, les relations entre la ville centre et les communes de l'agglomération se sont renforcées et ce à plusieurs niveaux :

- L'organisation de l'accueil d'activités : les 3 communes recensent 83% de l'emploi local
- Le renforcement des continuités urbaines entre la ville centre et les communes se traduit par la densification urbaine avec notamment la reprise de friches militaires dans le cadre de zone d'habitat et d'activités (site du Génie)
- Le développement d'une offre d'habitat de manière importante ces 10 dernières années (Les 2/3 de la construction)
- L'organisation de l'offre d'équipements et les transports en commun

Malgré ces relations, plusieurs différences sont apparues :

- Au niveau démographique, avec une forte progression dans les communes périphériques au cours des 10 dernières années alors que Toul continuait de voir sa population baisser
- Au niveau de la construction où la production s'est organisée, principalement, en accession en individuel sur Dommartin les Toul et Ecrouves, au contraire de Toul où le développement de petits collectifs a été plus important
- Au niveau de la diversité de l'habitat avec notamment un faible niveau de parc locatif sur Dommartin les Toul et sur Ecrouves et un développement limité au cours des 10 dernières années

### **c. Le pôle de Foug**

La commune de Foug, qui vient d'intégrer la Communauté de Communes du Toulais, constitue un petit pôle secondaire caractérisé par son histoire industrielle avec St Gobain PAM. Elle se caractérise par son développement autour de son usine intégrant des quartiers de cités ouvrières, des quartiers d'habitats nouveaux et son centre ancien. Comme Toul, elle a connu une baisse continue de sa population depuis les années 1980, mais elle a réussi à stabiliser sa population au cours des années 2000. Par la présence du collège et de son petit tissu de commerces et services publics et de santé, elle rayonne sur les communes voisines situées au nord et à l'ouest (Lay St Rémy, Laneuveville, Trondes) et au sud (Choloy Ménilot). Son attractivité est de plus en plus limitée du fait, du difficile maintien de son tissu commercial et de services et de la proximité de Toul. Son rôle de pôle de service se renforcera à l'avenir avec la création d'une maison de retraite.

Foug constitue un pôle d'emplois et d'habitat au regard de son offre d'habitat diversifié.

Néanmoins, la commune de Foug est également confrontée à la faible valorisation de son tissu urbain et notamment de son centre ancien.

Au cours des dernières années, le niveau de construction a été limité. A contrario, les communes périphériques ont engagé des programmes de développement de l'offre foncière (Lay St Rémy, Trondes) ou le prévoient dans le cadre de la révision de leur PLU (Choloy Ménilot). Leurs parcs de logements se caractérisent par l'existence d'une petite offre de logements locatifs sociaux comme sur Trondes et Lay Saint Rémy. Dans l'ensemble de ces communes, la question de la valorisation des centres anciens se pose également.

### **d. Les secteurs ruraux secondaires**

L'approche du fonctionnement territorial met en avant l'existence de secteurs ruraux qui dépendent fortement de Toul mais qui s'organisent localement autour d'identités territoriales singulières et de services à leur échelle et notamment l'école et l'animation jeune. Ces secteurs sont :

- Secteur de la Plaine de Woëvre au Nord, regroupant les communes de Andilly, Bouvron Royaumeix, Menil la Tour, Sanzey et Manoncourt en Woëvre Cet espace s'articule avec les territoires voisins des communautés de communes de Hazelle et des Côtes en Haye

- Secteur de la vallée de la Moselle, regroupant les communes de Chaudeney sur Moselle, Bicqueley et Pierre la Treiche.  
Cet espace fonctionne avec les communes de l'agglomération.
- Secteur des coteaux du Toulois, avec un premier espace s'étirant de Pagney Derrière Barine à Lagny avec les deux communes de Bruley et de Lucey et un second espace situé à l'extrême nord du territoire comprenant la commune de Boucq.
- Secteur sud Toulois, regroupant les communes de Charmes la Côte et Domgermain et la commune de Gye située à l'interface entre les coteaux du Toulois et la vallée de la Moselle.

La majorité des communes s'est développée sous la forme de maisons individuelles en diffus ou dans des petites opérations collectives.

Quelques-unes possèdent une petite offre locative sociale, mais celles-ci restent globalement peu nombreuses (Boucq, Bouvron, Domgermain, Gye, Ménil la Tour, Sanzey et Bruley) Enfin, les communes ont également été support d'un mouvement de reprise de logements vacants ou d'anciennes granges ou corps de fermes et de rénovation.

Ces secteurs sont sous l'influence de l'agglomération de Toul mais également celle de Nancy en matière d'emploi et d'accès à l'offre de services et d'équipements. Ils se caractérisent par la faiblesse de l'offre de commerces de proximité. Seule Domgermain constitue par la présence des commerces et services un petit point d'appui local.

### ***1.2.2. Un territoire facilement accessible mais mal desservi par les réseaux de transport internes***

Le territoire de la Communauté de Communes est très accessible au niveau routier et ferroviaire, complété depuis peu par le système de covoiturage. Néanmoins, l'automobile garde une place prépondérante dans son fonctionnement externe mais également interne. En effet, le territoire, excepté pour les transports scolaires, souffre de l'existence d'un système de transport collectif. Celui-ci (MOVIA), est limité à l'échelle des communes de Toul, d'Écrouves, de Dommartin les Toul et de Chaudeney sur Moselle. Il est complété par un ramassage des communes rurales lors des jours de marchés. Par ailleurs, elles sont toutes desservies par le TED du Conseil Général de Meurthe et Moselle et ont organisé le transport scolaire dans le cadre de leurs RPI respectifs.

### ***1.2.3. Le développement de l'habitat au cours des dernières années***

#### ***a. Une croissance limitée des besoins en logement sur la période 1990-1999***

Entre 1990 et 1999, si le nombre d'habitants de la Communauté de Communes a peu évolué, le nombre de ménages, donc de résidences principales a augmenté de 898 unités soit environ 7,7%. En effet, seulement 782 logements nouveaux ont été mis sur le marché, soit un rythme de 70-80 logements par an, le besoin d'offre nouvelle a été couvert par la récupération d'environ 120 à 130 logements vacants.

#### ***b. Une croissance plus forte sur la période 2000-2007...***

Selon les données Filocom de la DDT sur la construction entre 2000 et 2008, environ 1400 logements ont été réalisés sur la communauté de communes du Toulois. Par conséquent, il apparaît que le rythme de construction a augmenté (soit un rythme de 140-150 logements

en moyenne par an, ramené à 110-120 si l'on retire l'année 2006 avec 400 logements commencés).

Cependant, contrairement à la période précédente, cette dynamique de la construction neuve s'est accompagnée d'un certain délaissement du parc ancien. Ainsi, le parc vacant, selon les données Filocom a augmenté de 300 unités (dont la moitié sur Toul).

### **... Avec un emballement peu compréhensif au milieu des années 2000**

Si le rythme de logements commencés avoisinait les 110-120 logements par an en moyenne dans les années 2000, celui-ci, sous l'effet de la dynamique résidentielle liée au desserrement de Toul et de l'agglomération nancéenne, s'est emballé avec plus de 400 logements commencés en 2006, dont près de 300 sur Toul et de 60 sur Ecrouves.

Ce phénomène est le résultat de la mise sur le marché d'opérations portées par des investisseurs notamment nationaux (Nexity et Akeyris). Puis la construction a retrouvé son rythme précédent dès 2008 sous l'effet de la crise immobilière.

### ***c. Un niveau important de consommation de l'espace***

Dans le territoire du Scot Sud Meurthe-et-Moselle, les consommations foncières les plus fortes sont enregistrées sur un territoire suivant le tracé de l'autoroute A 31, de l'échangeur de Lesménils à celui de Colombey les Belles. Ainsi, le dynamisme des communes situées le long de cet axe est lié à la fois à la qualité de desserte offerte par l'A31 et également au desserrement de l'agglomération nancéenne.

En 1999, l'enveloppe urbaine du territoire en excluant les zones d'activités et commerciales s'élève à environ 1000 ha. Quatre communes, Toul, Foug, Dommartin les Toul et Ecrouves en concentrent déjà 62%.

Depuis 1999, 93 hectares ont été mobilisés pour construire de l'habitat. C'est entre 1999 et 2004, que la consommation foncière a été la plus forte avec 64,4 hectares. Depuis, le rythme s'est ralenti avec seulement 29,1 hectares.

Cette urbanisation nouvelle a été inégale d'un point de vue spatial. Elle s'est fixée en priorité sur l'agglomération Toulloise et sur Foug avec 67,6hectares.

### ***c. Les caractéristiques du développement urbain***

#### **• *Un resserrement de la construction sur l'agglomération***

Les données sur les 1400 logements commencés entre 2000 et 2008 (FILOCOM, DDT) traduisent :

- Un niveau de construction limité sur la ville de Toul avec 50 à 60 logements en moyenne sur la période, soit le 1/3 de la construction pour une ville qui comprend la moitié de la population du territoire.
- Un certain resserrement sur l'agglomération restreinte.  
Sur la période 2000-2008, les 2/3 des logements commencés ont été réalisés sur Toul (35%), Ecrouves (22%) et Dommartin-lès-Toul (9%). Ecrouves a connu un mouvement soutenu. Dommartin les Toul, après un rythme soutenu, connaît un ralentissement au cours de ces dernières années, faute de foncier disponible.

- Un développement limité sur le secteur de Foug. Ce secteur a connu un rythme de 10 logements par an environ au début des années 2000, rythme qui s'est fortement ralenti sur la deuxième moitié de la décennie.
- Un développement régulier sur les communes rurales. Elles ont supporté le 1/3 de la construction neuve, soit un rythme de l'ordre de 40 à 50 logements par an, selon :  
Sur le secteur du sud Toullois : Domgermain et Gye ont connu un développement un peu plus marqué. Charmes la Côte est plus limité dans son développement.  
Sur le secteur de la vallée de la Moselle et de la Bouvarde, l'urbanisation a gagné le plateau agricole en raison des contraintes pesant sur les communes de la vallée de la Moselle, notamment le risque d'inondation.  
Sur le secteur de la Plaine de Woèvre au Nord, les communes de Andilly, Bouvron, Manoncourt, Ménil la Tour, Royaumeix ont connu, un développement, dans le cadre de petites opérations (rythme de 10 logements par an). Sanzey s'est peu développé.  
Sur le secteur des coteaux du Toullois : les communes se sont peu développées (rythme de 10 logements par an) mais ont organisé leur devenir pour les années à venir.

- ***Des modes différenciés de développement urbain***

Le développement urbain dans l'agglomération : le processus d'urbanisation s'est fait par la restructuration d'anciennes friches militaires : Gama, site de l'ERN, site du 21<sup>ème</sup> RGA.

Ces projets relèvent d'opérations d'ensembles (ex : ZAC Bautzen sur le site du Génie à Ecrouves...) ou de vente de tènements fonciers. Dans tous les cas, ils ont débouché sur des ventes de foncier à des opérateurs qui réalisent des programmes comprenant des immeubles collectifs et des maisons individuelles ou individuelles groupées. Il est complété par la réalisation de lotissements de taille importante (ex : sur l'espace en face Gama à Toul, les Hautes Terres, le Val d'Ingressin et le lotissement Nexity à Ecrouves, Le Luxembourg à Dommartin les Toul...), opérations qui dépassent la cinquantaine de parcelles.

Par ailleurs, la ville de Toul a engagé un projet important de renouvellement urbain sur son quartier de de la Croix de Metz.

Enfin, il faut souligner la réalisation de quelques opérations portant sur la reprise d'anciens immeubles et la construction en petits collectifs, dans le tissu urbain des communes.

Il apparaît aujourd'hui que l'ensemble de ces programmes favorise la constitution d'une agglomération urbaine, qui aujourd'hui forme une croix nord-sud et est ouest.

Le développement urbain en en dehors de l'agglomération : il se fait principalement en individuel dans le cadre de petites opérations, sous la forme d'extension le long d'un axe ou de densification du village rue. Parallèlement, le développement porte sur la construction de maisons en diffus et surtout sur la reprise d'anciens bâtiments ou corps de fermes qui sont rénovés.

Ces modes de développement se traduisent par des différences en matière de densité urbaine des opérations.

***Illustration :***

- *En milieu urbain :*

*Opération Gama : 21 logements à l'hectare*

*Le clos de l'Arsenal : 81 logements à l'hectare*

*Le lotissement Nexity à Ecrouves : 10 logements à l'hectare*

*L'opération MMH à Foug : 17 logements à l'hectare*

- *En milieu rural :*

*Opération Ménil la Tour : 10 logements à l'hectare*

*Opération Andilly : 7 logements à l'hectare*

### **1.2.4. Les évolutions du marché du logement au cours des dernières années**

#### **a. Un développement de l'offre de logements porté principalement par l'initiative privée**

La majorité des opérations mises en œuvre au cours des dernières années est d'initiative privée, conduites par des opérateurs nationaux, les groupes Nexity et Akeyris.

La ville de Toul a organisé la restructuration des friches militaires (Gama, ERN,...) en acquérant le foncier en mobilisant l'Etablissement Public Foncier Lorrain (EPFL) qui a assuré le portage dans l'attente de la vente du terrain. Dans ces programmes, la ville a imposé un pourcentage de 20% de logements sociaux à l'investisseur privé à qui elle a vendu le terrain afin de trouver des réponses à son besoin de reconstruction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU.

La Communauté de Communes a créé sur l'ancien site militaire du Génie à Ecrouves, une ZAC. Elle commercialise ses parcelles en vendant du foncier à la SEM d'aménagement ou des promoteurs.

Ailleurs sur le territoire, les programmes ont été réalisés par des opérateurs locaux et les communes en mobilisant les dispositifs de participation aux réseaux (PVR ou PUP) ou accompagnent les projets en réalisant les réseaux et laissent les privés réaliser les opérations.

#### **b. Une spécification de l'accueil dans la ville-centre qui concentre habitat collectif et habitat locatif dont locatif social...**

Sur les 6800 résidences principales recensées en 2007 sur la ville centre, 61 % sont en collectif (soit 81 % du parc collectif de la Communauté de communes). Elle concentre 75% du parc locatif (soit 4500 logements environ) de la Communauté de communes. Ce parc locatif comprend autant de logements privés (2100 logements) que sociaux (2400) Le parc social représente 33% des résidences principales, dont la majorité sous une forme collective. La seule ville de Toul concentre 90 % du parc social du territoire de la Communauté de communes.

... fragilisée par le développement d'une sur-offre de logements locatifs : la vente de terrains à des investisseurs nationaux a débouché sur le développement d'une offre de produits standardisés et défiscalisés. Ainsi, 82% des 470 logements mis sur le marché par la société Akerys sont des logements locatifs (soit 354 logements). Cette offre proposée à la location influe directement sur le marché du logement. Cela se retrouve à travers l'évolution de la vacance tant dans le parc privé que public, comme vu précédemment.

#### **c. Un délaissement du parc ancien, notamment dans la ville centre : un besoin de requalification**

Si le développement du parc neuf individuel semble avoir eu un effet négatif sur le parc ancien notamment à Toul, plusieurs éléments contribuent également à expliquer ce manque d'attractivité du parc :

- L'ancienneté du parc qui induit une plus grande vulnérabilité face aux consommations énergétiques : en lorraine, selon une étude de l'INSEE « pour une prospective de l'amélioration de la performance énergétique du parc existant », 1 logements sur 5 est estimé « énergivore » du fait de l'importance de maisons construites avant 1975. Au

niveau national cette proportion est de 15%. La consommation moyenne en énergie primaire est de 318 kwh/m<sup>2</sup>/an.

Avec 66% des résidences principales construites avant 1975, la Communauté de Communes du Toulinois recense un potentiel important en matière de traitement de la précarité énergétique.

- L'importance du nombre de logements de grande taille alors que l'on assiste à une diminution de la taille des ménages. En effet sur la Communauté de communes, alors que les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 65% des ménages, le parc de petits logements ne représente que 10,3% (T1 et T2).
- La présence d'un parc référencé comme potentiellement indigne (367 logements référencés selon les données de la DDT) principalement concentré sur le centre ancien de Toul (environ 167 cas soit 3,9% des résidences principales du secteur privé) et à Foug (environ 40 cas).
- L'évolution de la vacance : le taux de vacance est de 12,3% en 2007 sur la Communauté de Communes, il atteint 18% à Toul. Selon les données de la DDT, le parc vacant sur la Communauté de communes est passé de 1550 logements en 2007 à 1800 en 2009. La vacance atteint 1200 logements dans la ville centre. Elle porte principalement sur le parc privé, sur les petits logements (63% sur les T1 et T2) et les logements de taille moyenne (35% de T3), mais elle touche également le parc public de Toul Habitat et de la SNI.

#### **d. Une faible attractivité du parc locatif social de la ville centre**

En 2009, selon les données FILOCOM de la DDT, le parc locatif social représentait environ 3000 logements. 2 400, soit 80%, sont concentrés sur Toul où le parc social représente 33% des résidences principales. Il appartient principalement à Toul Habitat et se localise sur le quartier de la Croix de Metz et dans le centre ancien.

Les tendances indiquées pour le parc privé frappent également le logement social. En effet, celui-ci est confronté aujourd'hui à plusieurs dysfonctionnements qui limitent son attractivité :

- Son ancienneté : 54% du parc a été construit avant les années 1975, donc pas très performant au niveau énergétique au regard des normes actuelles,
- La forme standard et banale de petites tours et de barres peu attractives, dont plusieurs d'entre elles ont été ou vont être démolies (155 logements dans le cadre de l'ANRU) auxquels s'ajoutent 2 bâtiments, soit 101 logements.
- La forte concentration sur le quartier de la Croix de Metz (environ 1 534 logements) et le centre ancien de Toul. 80% des logements sociaux du territoire y sont proposés. La connotation négative de ce quartier est encore forte. Son architecture des années 1970 faite de petites tours et de barres pèse sur son image
- La faiblesse du parc de petits logements : le parc de T1 représente seulement 5% et les T2, 11% : soit 16% de petits logements contre 25% en Meurthe et Moselle.

- Une présence d'un parc vacant : 7% du parc est concerné contre 2% en Meurthe et Moselle et en Lorraine. La vacance concerne le parc de Toul Habitat (230 logements vacants dont 85 liés aux démolitions) et de la SNI qui recense également un parc de logements vacants sur le quartier de la justice à Ecrouves dans la résidence Lamarche.
- Un turn over non négligeable : il avoisine les 11% en 2008.

#### **e. Un pression foncière et immobilière issue de ménages extérieurs en concurrence avec les ménages locaux**

L'arrivée de nouveaux ménages dans la Communauté de Communes se fait principalement en accession. L'ensemble des communes fait état d'une réelle demande de foncier issu de ménages des agglomérations nancéenne mais aussi toulloise qui y trouvent des prix moins élevés mais également des ménages meusiens désireux de se rapprocher de leur lieu de travail.

Ainsi, le prix du foncier viabilisé sur certains secteurs (Toul, agglomération et secteurs des coteaux du Toullois) peut atteindre 90 à 100€/m<sup>2</sup>. Il est moins élevé dans les autres secteurs, néanmoins, il se situe entre 50 et 60€ le m<sup>2</sup> dans une opération communale et atteint 80 € le m<sup>2</sup> dans une opération privée.

Les rencontres avec les maires traduisent les difficultés pour les ménages locaux à pouvoir acquérir du foncier mais également une maison d'occasion qui atteint 180-200 k€ dans de nombreuses communes voir 220-240, notamment sur celles des coteaux du Toullois, de la vallée de la Moselle et de l'agglomération.

#### **1.2.5. Des réponses aux besoins de logements spécifiques**

##### **a. Concernant les personnes âgées et /ou à mobilité réduite**

Aujourd'hui, il existe dans la Communauté de Communes une offre d'hébergement en faveur du public âgé :

- 3 foyers logements sur Toul : 102 logements
- 2 maisons de retraites : Toul 214 places, Royaumeix 59 places dont 15 places dans une unité de vie Alzheimer et 10 places en accueil de jour et en accueil temporaire.

Dans le cadre du schéma gérontologique de Meurthe et Moselle, la commune de Foug va bénéficier de la construction d'un EPHAD de 83 lits dont une unité Alzheimer de 12 lits, de 2 places d'accueil de jour et 2 places d'accueil temporaire.

Par ailleurs, la maison de retraite de Royaumeix va restructurer son accueil autour de chambres individuelles. Enfin, le public dépendant peut accéder dans les structures proches (Neuves Maisons, Colombey les Belles, Nancy, Commercy...).

L'hôpital de Toul et les associations locales (ADMR, ADAPA...) ont organisé les services en faveur des personnes âgées.

Un dispositif d'intervention pour l'amélioration et l'adaptation du parc de logements des personnes âgées avait été organisé dans le cadre de l'OPAH entre 2004 et 2007. Cependant, seulement 32 dossiers de demandes d'aides ont été mis en oeuvre par des propriétaires occupants dont 15 par des personnes âgées. Depuis, la mobilisation des aides se fait en lien avec le Conseil Général dans le cadre du dispositif APA qui mobilise le « CAL de Meurthe et Moselle » dans le cas de travaux plus importants afin de mobiliser les aides de l'ANAH et des caisses de retraites. Cependant peu de dossiers sont élaborés.

Quelques demandes d'adaptation sont formulées auprès de Toul Habitat. Certaines personnes âgées suivies par les services sociaux vivent dans des conditions parfois difficiles tant en locatif que dans leur propre logement.

Par ailleurs, le service du Conseil Général, suit environ 150 dossiers de personnes handicapées dont les besoins en logement sont limités. Les difficultés de trouver une réponse adaptée, dans certains cas, ainsi que l'attente de réalisation de travaux d'adaptation dans le parc social sont formulées.

Enfin, certains investisseurs de petits collectifs dans la ville centre, ont ciblé le public personnes âgées.

### ***b. Concernant les jeunes***

Les besoins de logements pour les jeunes sont peu importants et peu organisés. Néanmoins, le territoire est concerné par plusieurs types de demande :

- Les étudiants peu nombreux sur Toul où l'offre de sections post bac est peu présente (BTS transport, CFA agricole...) bénéficient d'un système d'internat
- Les jeunes en formation sont confrontés à l'absence de système d'accueil (de type FJT)
- Les jeunes en difficulté ont accès aux logements du CAHUT tant pour l'urgence que l'hébergement temporaire et de la résidence sociale Cordier mais l'accès est difficile du fait du manque de places
- Les jeunes à la recherche d'un logement ordinaire trouvent des réponses tant dans le parc social que privé. L'offre de petits logements dans le parc de résidences principales n'excède pas 10% (T1 et T2) et 16% dans le parc HLM.

La Mission Locale de Terres de Lorraine assure la prise en charge et le suivi du public jeune. Elle est présente sur Toul (centre et Croix de Metz) et sur Foug.

En 2009, elle a suivi 1 720 jeunes dont 718 de la Communauté de Communes du Toulais dont 634 (66%) de Toul. Elle a enregistré 330 nouveaux jeunes en 2010.

Elle est confrontée à quelques difficultés en matière d'accès au parc social, de réponses à des besoins d'hébergement temporaires, pas chers et sur de courtes durées...

### ***c. Concernant les personnes et ménages en difficulté***

En 2007, selon les données DDT, ce serait encore environ 360 logements recensés comme potentiellement indignes (logements référencés en classe 7 et 8 au niveau cadastral et occupés par des ménages ou personnes avec de faibles ressources) sur la Communauté de Communes, dont 160 sur Toul et 40 sur Foug. Les autres cas repérés sont répartis de manière plus diffuse.

Dans le cadre du PDALPD et de la lutte contre les situations de logements non décentes, la CAF de Meurthe et Moselle a mis en place, de manière partenariale, un dispositif de lutte contre l'habitat indigne et les situations de non décence.

A ce jour, 87 situations ont été signalées sur le territoire de la Communauté de communes, dont 67 sur Toul. 14 cas ont été traités. Certaines rues font l'objet de l'attention des différents partenaires (rue des petites Boucheries, place de la Croix de Füe...), le centre ancien de Foug...Mais, les acteurs sociaux hésitent encore à faire ces signalements.

Par ailleurs, sur le territoire de la Communauté de Communes l'accueil et la prise en compte des publics en difficulté vis-à-vis du logement est assurée par plusieurs acteurs sociaux de l'habitat :

- Le dispositif d'urgence organisé dans la Coordination de l'accueil et de l'hébergement d'urgence et temporaire (CAHUT) est gérée par l'association départementale «Le Grand Sauvoy», qui dispose de 3 logements et mobilise un réseau de proximité (Arche Toulloise : 5 à 6 chambres, la Croix Rouge : 3-4 lits, la résidence sociale Cordier : 1 ou 2 studios) et recourt à des nuitées d'hôtel.
- Le Grand Sauvoy gère également un CHRS externe d'environ 35 à 40 personnes sur le Toullois. Il assure le suivi et l'accompagnement du public et répond aux besoins d'intermédiation avec les bailleurs.
- La présence de la résidence sociale Jacques Cordier d'une capacité d'accueil de 105 places (85 studios de 25 m<sup>2</sup> et 17 de 15 m<sup>2</sup>), ancien foyer de travailleurs migrants. Une vingtaine y est encore présent. Par ailleurs, 1/4 de sa capacité permet l'accueil de demandeurs d'asile en lien avec l'Association ARS, un autre quart, l'accueil de publics en situation précaire et le dernier quart des bénéficiaires de minima sociaux, dont des jeunes. L'association AGAFAB assure la gestion de la résidence et l'accompagnement social de ce public.

Ce dispositif est complété par une offre de logements d'insertion. Sur la Communauté de Communes, Toul Habitat et Batigère disposent d'environ 30 logements d'insertion (PLAI), sur Toul et quelques communes. Ce parc est complété par 20-25 de logements privés « PST » dont le nombre diminue chaque année avec les sorties de déconventionnement (22 en moins en 2009 sur les 66 existants sur le territoire Terres de Lorraine). Le CAL de Meurthe et Moselle a une mission de gestion de l'offre locative d'insertion mais également de développement d'une offre complémentaire. Il est confronté à la difficile mobilisation de propriétaires. Régie Nouvelle (association immobilière à vocation sociale) gère quelques logements. Ce parc apporte des réponses aux besoins des publics relevant du PDALPD.

Enfin, la difficulté de traiter de certaines situations de personnes qui passent de structures en structures sans pouvoir être dirigées sur un logement autonome a permis d'engager une réflexion dans le cadre du PALDI sur le développement d'une offre complémentaire du type « Maison Relais ». Aujourd'hui un projet est en cours de montage pour la création d'une structure de 25 places.

#### ***d. Concernant le public militaire***

La présence militaire, suite au phénomène de professionnalisation de l'armée, reste encore importante sur le territoire de la Communauté de communes. Aujourd'hui, le 546 RGA, le 1<sup>er</sup> RMAT et la base aérienne de Nancy Ochey comprennent un effectif d'environ 2100 militaires. Au cours des années à venir, il semble que le secteur connaisse une petite évolution de ses effectifs (environ une centaine de militaires en plus), malgré l'arrêt du fonctionnement du site de Domgermain et une baisse des effectifs du 1<sup>er</sup> RMAT.

Une grande partie de ce personnel est logé principalement en caserne. En 2010, sur les 800 militaires de rang de Ecrouves et Domgermain, 65% vivent à la caserne (500-550) auxquels s'ajoute environ 25% des 80 cadres. Selon les données du bureau logement de Nancy, 250 militaires sont accédant à la propriété.

Le bureau logement de l'armée assure la gestion de la demande de logements militaires issus des bases de Ecrouves et Domgermain et de la base aérienne de Nancy – Ochey. Il dispose de 401 logements, dont 277 domaniaux gérés par la SNI (117 logements sur Toul et 160 sur Ecrouves) et 124 à Toul Habitat. Des conventions de réservation de logements permettent d'organiser les conditions d'accès au parc social.

Toul habitat a réalisé récemment un programme de 32 logements en individuel groupé dédiés à l'armée sur Ecrouves. Le 546 RGA prévoit dans les 2 ans, la construction d'un bâtiment d'environ 80 à 100 places pour accueillir la population supplémentaire prévue.

D'autres sont logés dans le parc privé. Le potentiel de maisons et d'appartements est d'environ 200 unités.

### ***e. Concernant les gens du voyage***

La Communauté de Communes du Toulois et la ville de Toul, ont assuré leurs obligations en matière d'accueil des gens du voyage en réalisant à Toul, les aires prévues dans le schéma départemental avec :

- La création d'une aire d'accueil de passage de 34 places par la Communauté de Communes
- La création d'une aire d'accueil pour les grands passages de 50 places par la ville de Toul.

La révision du Schéma Départemental d'accueil, en cours, a mis en avant deux points : la faible occupation du terrain d'accueil (environ 20 à 30%) gérée dans le cadre d'une Délégation de Services Publics par l'association des gens du voyage, ainsi que l'étranglement de l'aire de grands passages lors de grands rassemblements (environ 100-150 caravanes). De ce fait le Schéma actualisé prévoit l'extension de l'aire de grand passage de 50 places.

Par contre, les communes de Chaudeney sur Moselle, Dommartin-lès-Toul, Toul et Bicqueley sont confrontées à des situations de familles vivant dans des situations précaires, dans des caravanes en zone inondables ou dans des habitats réalisés sur des terrains achetés en zone inondable, donc non constructibles. Dans les deux cas, ces familles vivent dans des conditions très précaires.

Cependant, des solutions ont été recherchées, notamment sur Chaudeney pour développer un habitat adapté ou un terrain familial, mais elles n'ont pas abouti.

Une famille occupe un terrain communal en bordure de Moselle mais ne souhaite pas partir.

Une famille à Bicqueley s'est engagée dans un projet de mobile home en accession.

## II. LES ENJEUX STRATEGIQUES DU PLH

La définition de la politique communautaire de l'habitat doit permettre de **répondre à 4 grands enjeux** pour proposer une offre d'habitat nouvelle attractive et durable répondant à la diversité des besoins locaux de logements.

Ainsi, pour les dix ans à venir, la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat doit permettre aux acteurs locaux **d'agir pour une offre de logements de qualité** :

### ➡ **Maitrisée et équilibrée à l'échelle du territoire**

La politique de l'habitat doit permettre de réguler la croissance du parc de logements pour répondre aux besoins des habitants dans un espace d'habitat durable en lien avec l'offre d'emploi, l'offre urbaine et l'offre de transport. Cette démarche nécessite une plus grande maîtrise en matière d'aménagement et développement durable. L'approche en matière d'organisation urbaine dans les années à venir passe par la définition de secteurs stratégiques dans les communes sur lesquels elles vont développer des opérations d'aménagement plus durables et respectueuses de l'environnement, mais également sur la mobilisation du parc de logements délaissé dans les centres anciens. Cet enjeu relève de la nécessité de faire évoluer les pratiques locales en matière de modes de conception des opérations d'aménagement urbain et de construction d'un habitat de qualité. Il doit permettre ainsi de limiter les effets de la consommation foncière et énergétique, d'imposer de nouvelles formes urbaines et d'intégrer les dimensions du développement durable... Dans ce sens, la Communauté de Communes doit également être moteur de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement durable et de production d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée sur l'espace destiné à un tel projet sur l'espace du Génie. De leur côté, les communes, en mobilisant du foncier, en appui sur l'EPFL doivent se donner les moyens d'assurer une plus grande maîtrise de leur développement. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du SCOT Sud Meurthe et Moselle.

### ➡ **Modernisée, valorisée et attractive**

Dans les années à venir la valorisation du parc existant constitue un enjeu majeur pour renforcer l'attractivité globale du territoire et de sa ville centre. La poursuite de la modernisation du parc d'habitat social engagée dans le programme ANRU et sur l'ensemble du parc, doit permettre de répondre à la fois aux questions d'accessibilité, d'adaptabilité et de performance énergétique des logements. Dans le même sens, il s'agira d'intensifier les interventions sur le parc privé ancien. Un travail de requalification du parc de logements des propriétaires occupants et bailleurs portant sur l'amélioration du confort, l'adaptation des logements, le traitement des situations de logements indignes, de précarité énergétique va constituer un volet important de la politique de l'habitat des années à venir. De même, la mobilisation du parc vacant permettra également de répondre aux besoins de logements en assurant la remise sur le marché d'une offre de qualité et plus accessible. Cette dynamique nécessitera à la fois de poursuivre les investigations menées sur le centre historique de Toul et de l'élargir pour traiter le centre de la ville de Foug et dans l'ensemble des communes où les besoins sont plus diffus.

## ➡ **Adaptée à l'évolution des besoins**

L'organisation des conditions de développement d'une offre de logements plus accessible et plus diversifiée doit permettre de mieux répondre aux besoins locaux et notamment des ménages aux revenus modestes. Le développement des réponses en matière de logements de qualité doit contribuer à assurer les parcours résidentiels pour toutes les catégories de ménages, tant dans le parc neuf que dans le parc existant. Ces réponses doivent tenir compte des niveaux de ressources des ménages et proposer, en complément de l'offre privée, une offre locative et en accession à prix abordable. Ces réponses doivent notamment permettre d'accompagner la ville de Toul à produire une offre locative sociale pour compenser les démolitions.

Elles seront également développées dans des opérations nouvelles offrant une diversité de produits et dans la récupération du parc de logements vacants tant privés que sociaux.

## ➡ **Solidaire pour répondre à des besoins de publics spécifiques**

La politique de l'habitat doit garantir le droit au logement pour tous, elle constitue l'enjeu solidaire du PLH. 5 situations ont été repérées dans le diagnostic. Le PLH doit définir les conditions pour assurer une connaissance de l'évolution des besoins et des difficultés à traiter et coordonner avec l'ensemble des acteurs sociaux de l'habitat, les réponses à apporter pour :

- anticiper le phénomène de vieillissement de la population et du handicap
- renforcer l'accueil et l'accompagnement de jeunes à la recherche d'une solution logement
- prendre en compte les situations d'habitat indigne et les besoins des publics précaires
- traiter les quelques situations de sédentarisation de familles issues des gens du voyage
- suivre l'évolution des besoins du public militaire

L'ensemble de ces enjeux devront être intégrés dans les réflexions menées par les communes pour définir les conditions d'organisation de leur développement et aménagement durable dans les années à venir. Dans ce sens, des investigations spécifiques seront mises en œuvre pour les aider, avec un point particulier sur le secteur entre Toul et Ecrouves, support de développement et de valorisation de la continuité urbaine de l'agglomération Toulaise.

Enfin, la réussite du PLH reposera sur la capacité de la Communauté de communes à organiser les conditions de son pilotage. Cela nécessitera de mettre en cohérence les politiques d'aménagement durable, de développement et de valorisation d'un habitat de qualité, en lien avec les dynamiques de services, de transport... La mobilisation des communes et des acteurs de l'habitat autour d'un projet commun, d'une redéfinition des rôles et responsabilités, d'une mutualisation des moyens techniques et financiers sera le guide de l'action de demain. Enfin, cela imposera d'organiser des outils d'observation, de suivi d'animation et d'évaluation afin d'anticiper les évolutions et orienter les actions et programmes à mettre en œuvre.

## III. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DU PLH

### Les objectifs de développement de l'habitat

La détermination du besoin en logements pour les années à venir, **s'inscrit dans les perspectives du SCOT Sud Meurthe et Moselle** (soit une croissance annuelle de population de 0.42% pour la Communauté de Communes). Cette perspective, en matière de logement correspond à **un besoin à hauteur de 140-150 logements par an**, pour la Communauté de Communes, au regard de l'importance du nombre de logements vacants disponible sur le marché du logement local. Ces perspectives sont reprises par le PLH.

**140-150 logements par an**, soit :

- 840-900 sur la période de 6 ans du PLH
- 2 800-3 000 sur celle de 20 ans du SCOT.

### 3.1. 150 logements par an sur les 6 ans du PLH, un choix ambitieux et équilibré

**Trois principes retenus :**

- Maintien du développement de l'offre selon la répartition des années passées : 2/3 sur l'agglomération et 1/3 sur les communes rurales
- A l'échelle de l'agglomération : recentrage de la production de logements : 2/3 sur Toul, 1/3 sur Écrouves et Dommartin-lès-Toul  
Ce rééquilibrage doit :
  - Permettre à Toul de maintenir son niveau de population actuel, voire accueillir de nouveaux ménages
  - Renforcer son rôle de ville relais et son niveau d'attractivité
  - Permettre à Ecrouves de faire une pause dans son développement (les capacités sur la commune de Dommartin les Toul sont plus limitées)

Cela repose sur quatre grands objectifs :

- La reconquête de la vacance du centre ancien ;
  - La recomposition du parc social notamment à travers l'adaptation du parc vacant aux besoins de la population ;
  - La capacité à mobiliser du foncier urbanisable ;
  - Le développement de nouveaux produits alternatifs à la maison individuelle et de qualité.
- À l'échelle des secteurs ruraux : 1/3 des logements, selon la même répartition par secteur que sur les années passées

**Proposition de développement :**

- **100 logements, par an sur l'agglomération ;**
  - 2/3 sur Toul : 70 par an
  - 1/3 sur Écrouves et Dommartin : 30 par an
- **50 logements sur le secteur rural**

**Synthèse :**

Communes et secteurs	Rythme annuel entre 2000 et 2006	Proposition de recentrage sur la ville centre Base 150 logements par an		
		Base 150 par an	Sur 6 ans PLH	Sur 20 ans SCOT
<b>Toul</b>	<b>50</b>	<b>70</b>	<b>420</b>	<b>1400</b>
<b>Communes périurbaines</b>	<b>46</b>	<b>30</b>	<b>180</b>	<b>600</b>
Dommartin-lès-Toul Écrouves				
<b>Agglo restreinte</b>	<b>96</b>	<b>100</b>	<b>600</b>	<b>2000</b>
<b>Vallée Moselle</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>48</b>	<b>160</b>
Bicqueley Chaudeney-sur-Moselle Pierre-la-Treiche				
<b>Woèvre</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>60</b>	<b>200</b>
Andilly Bouvron Manoncourt-en-Woèvre Ménil-la-Tour Royaumeix Sanzey				
<b>Coteau toulais</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>60</b>	<b>200</b>
Boucq Bruley Lagney Lucey Pagny-derrière-Barine				
<b>Toulais sud</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>60</b>	<b>200</b>
Charmes-la-Côte Domgermain Gye				
<b>Secteur Foug</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>72</b>	<b>240</b>
Choloy-Ménillot Foug Laneuveville-derrière-Foug Lay-Saint-Rémy Trondes				
<b>CCT</b>	<b>144</b>	<b>150</b>	<b>900</b>	<b>3000</b>

### 3.2. Un développement de produits en neuf et dans l'ancien

Les données statistiques sur la vacance traduisent une évolution du nombre de logements au cours des 10 dernières années selon deux sources différentes :

- Les données INSEE de 2007 traduisent un niveau de logements vacants de 900 unités ;
- Les données FILOCOM en mentionnent le double.

L'enjeu est bien de s'appuyer sur ce potentiel pour apporter des réponses aux besoins de logement.

#### Proposition :

- 20% de logements vacants à récupérer chaque année pour répondre aux besoins nouveaux sur Toul ;
- 10 % sur les autres communes.

Soit 20 à 25 logements vacants par an ;  
Temps du PLH : 120-150 logements à récupérer

#### Par conséquent, sur 150 logements à produire par an, il faudrait :

- **20-25 logements vacants remis sur le marché ;**
- **125 à 130 logements neufs.**

### 3.3. Une production de logements diversifiée et plus accessible

#### a. Un besoin de développement d'une offre plus accessible.

Au cours des dernières années, la Communauté de communes a connu un développement important de l'habitat. Néanmoins, il apparaît que l'offre de produits mis sur le marché ne correspondait pas toujours à la réalité des besoins et notamment de logements accessibles.

Les produits proposés atteignent des niveaux de prix importants pour les ménages locaux : 2000 voire 2200 €/m<sup>2</sup> pour un appartement, 80 à 100 €/m<sup>2</sup> pour un terrain. Des niveaux de loyers atteignent 7 à 8 €/m<sup>2</sup> dans le locatif privé. L'importance du développement par des opérateurs privés en est la conséquence.

Aujourd'hui, la demande locale est limitée. De plus, elle porte sur un besoin de logements accessibles. Il faut rappeler que la population locale se caractérise par **son niveau de revenus modestes** : les 2/3 de la population est ouvrière et employée, le niveau de revenus moyens par ménage est de 21 630 € contre 21 944 € pour la Meurthe et Moselle et 65% des ménages locaux peuvent bénéficier d'un logement locatif social « PLUS ».

Il est donc important de développer une offre de produits en locatif et en accession à prix abordable pour répondre aux besoins.

#### Par ailleurs, il est proposé de développer des réponses alternatives à l'individuel permettant notamment de renforcer l'attractivité de Toul.

En effet, Toul, malgré un solde naturel positif, connaît depuis de nombreuses années une diminution de sa population. Ainsi, au cours des 25 dernières années, Toul a perdu 1 200 habitants, quand les autres communes de la Communauté de Communes en gagnaient environ 1 300. Si l'une des raisons du départ des ménages est la recherche d'un habitat individuel, deux autres phénomènes expliquent ces départs :

- La relative faiblesse de la construction neuve sur la ville centre. De plus, la construction récente a été motivée principalement par les produits liés à la défiscalisation qui ont eu un effet de déplacement de ménages du parc ancien vers des logements plus modernes ;
- Le différentiel de qualité du parc de la ville centre avec celui du reste du territoire et la spécificité d'accueil (collectif et locatif).

Pour inverser cette tendance et renforcer l'attractivité de la ville de Toul, il est important de proposer un développement d'une offre d'habitat permettant un arbitrage positif eu égard à la concurrence de l'accession individuelle.

Derrière la réalité lisible de l'accession à la propriété, se cache l'existence de fait d'itinéraires résidentiels. Ainsi, rares sont les ménages dont le premier accès au logement est constitué par une acquisition d'une maison individuelle. De même, les ménages cherchent à certaines époques de leur vie (séparation, mobilité, vieillissement), une alternative à leur habitat individuel excentré.

Il s'agit d'agir sur les temps de cheminements résidentiels et non pas de trouver une alternative absolue à l'accession individuelle.

**Les atouts de la ville de Toul** sur lesquels s'appuyer sont nombreux :

- Une qualité d'offre urbaine (équipements, animations, services publics et privés ...) qui attirent de nombreux ménages ;
- L'ampleur de son marché du logement qui permet de trouver une gamme de produits plus large que celle de l'agglomération et des communes rurales ;
- L'importance du parc d'occasion qui permet de trouver des opportunités d'accession intéressantes.

Dans les années à venir, la production de produits logements alternatifs, doit reposer sur une démarche permettant de définir :

## ➡ Les publics cibles

**Pour renforcer l'attractivité de Toul :**

- **La population « ordinaire » du parc social.** Il s'agit de ménages occupants du parc social et qui sont tentés par une mutation hors de leur quartier pour la recherche d'un habitat de plus grande qualité :
  - Des personnes âgées à la recherche d'un habitat accessible ;
  - Des ménages ordinaires à la recherche d'une amélioration de leur qualité d'habitat ;
  - Les ménages à la recherche d'une accession sociale.
- **Les accédants modestes** qui choisissent l'éloignement comme réponse à leurs faibles moyens financiers. La capacité à offrir un produit moins cher doit être assurée.
- **Les jeunes retraités ou ménages avec des grands enfants** qui souhaitent un retour (partiel) à la ville. Ils possèdent souvent déjà une propriété et cherchent des produits d'accession confortables et la proximité des services.
- **Les personnes à mobilité réduite**, en particulier les propriétaires de maisons individuelles qui, âgés, peinent à l'entretien de leur patrimoine ;

- **Les jeunes cadres moyens, enseignants** qui souhaitent un logement de qualité dans l'hyper centre. Ces personnes cherchent un produit confortable soit en ancien, soit en neuf. Ils privilégient la ville à l'habitat individuel. La proximité de la gare peut être un atout.
- **Les jeunes** qui souhaitent décohabiter, étudiant et qui cherchent un petit logement avec un niveau de loyer peu élevé au centre ville
- **Les ménages militaires** qui souhaitent un logement de qualité et la proximité des services...

**Pour les autres communes :**

- **Les accédants** qui cherchent du foncier moins cher, comme réponse à leurs moyens financiers.
- **Les ménages** qui souhaitent quitter la ville pour une maison en campagne
- **Les jeunes** qui souhaitent décohabiter et cherchent un petit logement locatif
- **les personnes âgées** qui souhaitent un logement adapté, locatif au centre bourg...

➡ **Les attentes et les produits de qualité à mettre sur le marché à travers les actions du PLH :** 6 grands types de réponse logement à développer, sur Toul, mais également dans les autres communes :

- **La création d'itinéraires résidentiels dans le parc social du Toullois**  
Le parc social ancien de la ville de Toul est de moins en moins attractif. Le nombre de logements vacants est de plus en plus élevé. Les délais d'attribution d'un logement de moins en moins serrés. Cette différence de tension repose toutefois sur une réalité plus complexe du parc avec une hiérarchie d'attractivité très marquée entre certains bâtiments de la Croix de Metz, du centre-ville et le parc récent.  
Cependant, malgré une forte mutation et une amélioration de la qualité de services par Toul Habitat, le parc reste très cloisonné et la seule alternative de mutation de certains ménages est de quitter le quartier de la Croix de Metz.  
Il conviendrait pour maintenir la population ordinaire du parc social de la ville de :
  - poursuivre les actions en matière de qualité de services ;
  - poursuivre les travaux de modernisation ;
  - renouveler l'attractivité du parc ;
  - organiser un système d'accès et de mutation promotionnelle.
- **Le développement et la promotion d'une offre de logements accessibles** pour les personnes âgées et plus globalement les personnes à mobilité réduite.  
Trois pistes :
  - Le parc social accessible, sécurisé et proche des services et commerces (ex : les immeubles avec ascenseur des immeubles de la Croix de Metz et du Centre) ;
  - Le développement d'un marché de logements collectifs « moyenne gamme » pour les retraités souhaitant trouver une alternative à leur villa actuelle. Ce marché est actuellement bien cerné et structure une part de la construction collective privée actuelle ;

- Le marché des logements en copropriétés des années 60 qui possèdent une accessibilité importante.

- **La création d'une filière d'accession sociale dans le parc public**

La ville de Toul comprend une population ayant des niveaux de revenus modestes (ouvriers, employés...) qui pour une part occupe actuellement le parc social ou le parc locatif privé.

Le souhait d'accession d'une partie de cette population s'accompagne souvent d'un éloignement de la ville-centre (à la recherche d'un foncier accessible). La création d'une filière d'accession sociale pourrait être alimentée par deux types de produits :

- La vente d'une partie du parc social ;
- Le développement d'une offre en PSLA.

Pendant, il conviendra de définir précisément les conditions d'accompagnement nécessaires à la sécurisation pour les accédants d'une telle démarche.

- **Le développement d'un parc locatif intermédiaire et conventionné au centre-ville**

La mise en œuvre d'OPAH doit permettre de développer une offre locative privée intermédiaire et conventionnée. Il conviendrait, dans le cadre de l'OPAH RU en cours, d'inciter au développement de produits conventionnés et intermédiaires dans l'ancien. Ces logements pourraient être destinés à des jeunes ménages de catégorie moyenne.

- **La réalisation (ou réhabilitation) de petits collectifs ou maisons de ville en accession sociale** (environ 1 500-1 600€/m<sup>2</sup>) dans les dents creuses, dans les faubourgs à proximité de la gare, par exemple.

- **La réalisation de petites opérations communales** par l'acquisition de foncier avec l'EPFL dans le cadre d'un petit lotissement comprenant des parcelles de petites tailles (500-600 m<sup>2</sup>) à un niveau de prix moins élevé pourrait être envisagé par la commune.

- **L'accession d'occasion dans le parc ancien**

Le marché de l'occasion offre encore quelques opportunités de logements accessibles. Aujourd'hui, le futur acquéreur, s'il veut connaître la réalité du marché (niveau d'offre, prix de référence), doit parcourir une multitude d'agences. L'enjeu est de faire connaître les opportunités les plus accessibles.

Pour cela, il est important de chercher à sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien en faveur de ménages primo accédant qui ne possèdent pas toujours l'expertise nécessaire pour définir les travaux de remise en état et découvrent tardivement que l'acte d'achat et les travaux dépassent leur capacité de remboursement.

## **b. Un développement d'une offre plus accessible en neuf et dans l'ancien**

- **Territorialisation de l'offre locative sociale**

### **Environ 90 logements en 6 ans :**

- Cadre ANRU : échéance 2015 → 34 logements sur Toul  
→ 30 logements hors Toul : à localiser dans 4 ou 5 petites opérations

➤ Suite ANRU : 10 logements par an à l'échelle CCT

• **Organisation (par commune)**

- Toul : 10% de logements sociaux dans l'offre nouvelle, soit 42 logements dont 34 logements d'ici 2015 cadre ANRU puis une dizaine de logements par la suite
- Reste territoire : 10 % de l'offre nouvelle, dont 30 logements dans le cadre de l'ANRU

	Total logements à réaliser sur la durée du PLH	Dont locatif social : 10%
Toul	420	42
Reste Agglomération	180	18
Agglomération	600	60
Vallée Moselle	48	5
Plaine Woëvre	60	6
Coteaux Toullois	60	6
Sud Toullois	60	6
Secteur Foug	72	7
CCT	900	90

- Une offre de logements en accession à prix abordable (correspondant à des ménages pouvant bénéficier d'un prêt PTZ ou PSLA) : **20% de l'offre nouvelle, soit 28 à 30 logements par an**, à décliner par secteur.

	Total logements à réaliser sur la durée du PLH	Dont accession sociale : 20%
Toul	420	84
Reste Agglomération	180	36
Agglomération	600	120
Vallée Moselle	48	10
Plaine Woëvre	60	12
Coteaux Toullois	60	12
Sud Toullois	60	12
Secteur Foug	72	15
CCT	900	181

- Une offre locative privée intermédiaire et conventionnée au rythme de **10 % de l'offre nouvelle, soit 14 à 15 logements par an**, à décliner par secteur.

### 3.4. Les orientations d'actions par axes stratégiques

5 grandes orientations :

#### **Orientation 1 : Organiser de manière équilibrée le développement d'une offre d'habitat de qualité**

- ↳ Action 1 : Accompagner les communes à développer des produits logements neufs dans des opérations de qualité

#### **Orientation 2 : Moderniser l'habitat ancien et requalifier les centres des villes et des villages**

- ↳ Action 2 : Mener à bien la modernisation et l'adaptation du parc de logements sociaux
- ↳ Action 3 : Traiter l'habitat privé ancien des communes
- ↳ Action 4 : Assurer la valorisation des centres anciens
  - Action 4.1 : Accompagner la reconquête du centre ancien de Toul*
  - Action 4.2 : Traiter le centre ancien de Foug*
  - Action 4.3 : Renforcer l'attractivité de l'agglomération*
  - Action 4.4 : Accompagner les communes qui souhaitent mettre en œuvre un projet d'aménagement et/ou une étude de valorisation*

#### **Orientation 3 : Développer une offre de logements diversifiée et plus accessible**

- ↳ Action 5 : Aider les communes à développer une petite offre locative sociale
- ↳ Action 6 : Développer l'offre en accession à niveau de prix abordable

#### **Orientation 4 : Répondre aux besoins en logements de publics spécifiques**

- ↳ Action 7 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap
- ↳ Action 8 : Adapter les réponses aux besoins des jeunes
- ↳ Action 9 : Traiter les besoins des publics en difficultés vis à vis du logement
- ↳ Action 10 : Traiter les besoins de sédentarisation de familles de nomades

#### **Orientation 5 : Organiser les conditions de mise en œuvre et de suivi des actions du PLH**

- ↳ Action 11 : Piloter le PLH

## **Orientation 1 : Organiser de manière équilibrée le développement d'une offre d'habitat de qualité**

Le développement récent s'est fait principalement par la mobilisation du foncier par des privés. Néanmoins, certaines communes se sont engagées dans des opérations d'ensemble. De son côté, la communauté de communauté a mis en œuvre un projet de ZAC, sur le site du Polygone... La mise en œuvre de ces opérations n'a pas toujours été un gage de qualité et de prise en compte des exigences du développement durable.

Aujourd'hui, des opérations sont lancées, d'autres sont projetées. Les rencontres de l'ensemble des communes ont mis en avant le fait que la majorité d'entre elles souhaitent mener à bien un projet dans les 2 à 3 ans à venir. Il s'agit, dans un souci de prise en compte des objectifs du PLH et des préconisations, qui vont être définies par le SCOT, de les inciter à organiser les conditions pour maîtriser leur développement et réaliser des opérations de qualité en matière d'habitat.

Demain, la prise en compte des objectifs de développement du SCOT, nécessitera d'adapter le besoin de foncier y correspondant pour les atteindre.

Ainsi, le PLH va définir les objectifs de développement d'un habitat diversifié pour les 10 ans à venir.

L'étude foncière, quant à elle, va permettre aux communes de définir les secteurs de développement de l'habitat pour les années à venir et de prioriser celles sur lesquelles elles souhaitent intervenir en mobilisant l'EPFL.

Dans ce contexte nouveau, il est important d'aider les communes à organiser les conditions d'un développement maîtrisé de l'habitat. En effet, quel que soit l'initiateur du projet et dans un souci d'aménagement urbain et de développement durable et de qualité, il est important d'inciter à une meilleure maîtrise des conditions de production de l'offre nouvelle d'habitat. Pour cela, les communes devront définir des règles à faire respecter aux aménageurs et constructeurs, règles qu'elles pourront transcrire dans les orientations d'aménagement déclinées sur leurs secteurs d'habitat, lors de la révision ou élaboration de leurs documents d'urbanisme.

La Communauté de communes, sur l'espace du Génie, pourrait aller dans le même sens en organisant les conditions pour assurer, sur la partie dédiée à l'habitat, une opération d'aménagement durable et la production d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée.

## ***Action 1 : Accompagner les communes à développer des produits logements neufs dans des opérations de qualité***

### **Motivations**

Les communes ont organisé le développement futur de leur territoire en matière d'habitat, d'équipement et de services, ou sont en passe de le faire. Le relevé des projets prévus dans les 5 prochaines années, montre leur volonté d'organiser leur développement.

Le relevé du foncier dans les documents d'urbanisme, fait état de 262 ha pour l'urbanisation dont 168 déjà ouvert à la construction.

Le foncier se rencontre sous plusieurs formes :

- Dents creuses : 20 ha
- Cœurs d'îlots : 10 ha
- Vastes parcelles : 220 ha

Dans leurs documents d'urbanisme (opérationnel ou en cours de révision), la majorité des communes vont inscrire (ou vont le faire), leurs objectifs en matière de développement et les capacités foncières pour les atteindre. Dans ces documents, elles vont définir les contraintes urbaines, environnementales et paysagères, à respecter.

Cependant, au cours de ces dernières années, les capacités foncières ont été mobilisées par des acteurs privés qui ont réalisé une opération d'habitat. Les communes ont accompagné ces opérations en adaptant les réseaux et l'offre de services.

Ainsi, la réalisation d'opérations a souvent débouché sur des programmes de faible qualité urbaine et architecturale et sur la production de produits souvent standards. Dans ce sens, les similitudes architecturales des programmes du groupe Akeyris sur les sites Gama et l'espace du Génie ne favorisent pas leur qualité urbaine et leur intégration dans leur site respectif. D'une manière générale, les densités restent basses. Ainsi, comme vu précédemment, les densités s'élèvent sur Gama à Toul à 21 log /ha, sur l'opération Nexity d'Ecrouves à 10 log/h, sur Andilly à 7-8 log/ha et sur Ménil la Tour à 10 log/ha et peut atteindre 87 log/ha dans l'opération du Clos de l'Arsenal à Toul...

Néanmoins, ces dernières années, les questions de la densité, des formes urbaines de la diversité posées par le Grenelle de l'environnement ont été peu à peu réfléchies. Cependant, les nouveaux PLU des communes n'incitent pas encore à une densité plus forte. Ils ne tendent pas, non plus, à la promotion de villages plus denses et plus compacts...

Par ailleurs, l'organisation du développement par secteur ruraux, doit s'accompagner d'une réflexion sur la qualité d'offre de services et de transports nécessaire à l'accueil de nouvelles populations. Cela passe par la définition de nouveaux services par exemple en matière d'accueil petite enfance, d'animation en faveur de l'enfance et de mobilité.

Aujourd'hui, les communes doivent intégrer ce nouveau contexte et mieux maîtriser les conditions de leur développement.

Peu d'entre elles disposent de foncier leur permettant de mieux maîtriser leur développement ou d'engager une démarche d'aménagement de qualité. La communauté de communes, de son côté, maîtrise le foncier de l'ancien site du Génie, sur lequel elle a mis en place une ZAC et souhaite réaliser son extension, dont une partie sera dédiée à l'habitat.

La mise en œuvre du PLH et de la stratégie foncière, constitue bien un temps important pour permettre à la fois aux communes et à la Communauté de communes, de définir les conditions du développement de leur territoire, en lien très étroit avec les enjeux à venir du SCOT Sud 54 en débat actuellement, qui portent sur :

- Maîtriser le développement en terme de valorisation urbaine et de limitation de l'étalement urbain
- Répondre aux besoins de logements du territoire
- Organiser le développement économique
- Prendre en compte la sensibilité environnementale et paysagère
- Maîtriser les déplacements

Par conséquent, pour intégrer ces préconisations, il faudra que les communes maîtrisent leur développement, définissent des règles en matière d'aménagement, de développement d'une offre d'habitat de qualité à faire respecter aux aménageurs et promoteurs. Par ailleurs, en priorisant certains secteurs de développement, elles pourront prévoir d'intervenir directement en maîtrisant le foncier, avec l'appui de l'EPFL pour réaliser une opération de qualité. Les projets de demain devront intégrer les ambitions et problématiques du développement durable, notamment en matière de consommations foncière et en énergie, que les communes devront définir. La maîtrise de leur mise en œuvre est une garantie.

Dans ce sens, la Communauté de communes doit jouer un rôle moteur dans cette évolution des pratiques en matière d'aménagement et de développement durable, sur l'espace du Génie.

## Objectifs

- Aider les communes et la Communauté de communes à mieux maîtriser la mise en œuvre d'opérations de qualité répondant aux besoins locaux de logements ;
- Aider les communes à mettre en œuvre leur stratégie foncière et à mobiliser du foncier pour maîtriser leurs opérations à venir ;
- Définir les conditions de développement d'opérations de qualité et durables dans les secteurs prévus par les communes ;
- Accompagner les communes à intégrer les préconisations du SCOT et du PLH dans leur document d'urbanisme.

## Moyens

### 1. Plan d'intervention foncier

#### *1.1. Déclinaison des secteurs de développement stratégiques*

La communauté de communes en lien avec les communes a élaboré une étude foncière qui a permis de définir :

- L'enveloppe urbaine des communes dans laquelle s'organisera le développement futur,
- Les secteurs d'intervention prioritaire sur lesquels les communes envisagent de mobiliser du foncier ou d'anciens bâtiment en vue de maîtriser les opérations à venir intégrant ainsi, les objectifs de production d'un habitat durable et de qualité du PLH et les préconisations du SCOT.

Les secteurs prioritaires sur lesquels les communes souhaitent prioriser et maîtriser leur développement à venir, ont été définis, dans l'étude foncière.

A ces secteurs prioritaires s'ajoute le projet d'aménagement de l'Espace du Génie à Ecrouves que la communauté de communes souhaite mener à bien et dont une partie est dédiée à l'habitat.

*Cf. tableau en annexe (sites à enjeux Habitat)*

### **1.2. Programme d'intervention et de maîtrise du foncier – cadre convention EPFL**

Un objectif : maîtriser le foncier pour :

- Permettre aux communes de :
  - Réaliser un lotissement communal et proposer des parcelles de plus petites tailles à un niveau de prix 50/60€/m<sup>2</sup>
  - Acquérir du foncier ou un bâtiment vacant en vue de faire une opération de logement social en appui avec un bailleur
- Ou de faire de l'anticipation foncière en vue de réaliser une opération dans les 3 à 5 ans.

Pour cela elles pourront solliciter le dispositif d'intervention défini dans la convention cadre avec l'EPFL, qui permet à **partir de la définition des secteurs stratégiques des communes et des immeubles vacants** intéressants à mobiliser (en lien avec l'action menée sur le parc privé ancien) :

- **D'organiser les moyens d'anticipation :**
  - Assurer une mission de veille foncière pour la maîtrise des parcelles ou des immeubles présentant un intérêt par rapport aux intentions des communes.
  - Organiser les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix.
  - Mener une action active de mobilisation des opportunités soit à l'amiable, soit en préemptant des biens.
  - Mettre en œuvre la délégation du droit de préemption urbain et des outils d'acquisition (négociation amiable, préemption et expropriation avec déclaration d'utilité publique si nécessaire).
  - Assurer les démarches de cession foncière aux opérateurs que la collectivité aura choisis.
- **De mobiliser les opportunités foncières (acquisitions et portage)**
  - Procéder, à la demande de la commune ou de la Communauté de Communes, à des acquisitions foncières et immobilières.
  - Assurer le coût du portage foncier entre le temps de l'acquisition et celui de la réalisation du projet en matière d'habitat. De plus, il assurera la gestion foncière des biens acquis.
  - La Communauté de Communes ou la commune s'engage à racheter ou à faire acheter par un tiers de son choix, les biens acquis par l'EPFL selon un prix de cession défini (pour les projets de nature publique, correspondant au prix de revient actualisé...).

## 2. Accompagnement des communes pour la réalisation d'opérations d'aménagement et d'habitat de qualité

### Rappel des enjeux du SCOT dans le PADD :

- Maîtriser le développement en terme de valorisation et d'étalement urbain ;
- Répondre aux besoins de logements diversifié du territoire ;
- Organiser le développement économique ;
- Prendre en compte la sensibilité environnementale et paysagère ;
- Maîtriser les déplacements.

Cela va imposer aux communes de faire évoluer leurs pratiques en matière d'aménagement durable et de production d'un habitat de qualité.

### Éléments à prendre en compte pour intégrer les préconisations du SCOT dans les opérations d'ensemble à venir :

- Travailler sur l'évolution des densités et des formes urbaines ;

Hier...

➔ **Un niveau d offre foncière important à réguler**

Aujourd'hui, selon l'étude du CERTU réalisée à l'échelle nationale, les niveaux de densité urbaine sont :

- 5 log/ha pavillons diffus
- 20 log/ha lotissement pavillonnaire
- 40 log/ha Maison de ville et de village
- 70 log/ha en Grand Ensemble
- 120 log/ha Habitat intermédiaire, centre bourg
- 230 log/ha habitat collectif
- 500 log/ha centre ville agglomération



Demain...

### Les différents types d'habitat

Forme 1 Individuel pavillonnaire	Forme 2 Individuel en bande	Forme 3 Individuel groupé	Forme 4 Petit collectif	Forme 5 Forme villageoise	Forme 6 collectif urbain
10 lgr/ha	15-20 lgr/ha	20-30 lgr/ha	25-40 lgr/ha	25-40 lgr/ha	40 et + lgr/ha
Type 1 : Habitat individuel			Type 2 : Habitat groupé		Type 3 : Habitat urbain

Varier les formes urbaines : développer l'habitat intermédiaire se caractérise par

- densité comparable à celle du petit collectif
- voirie + parcellaire+ bâti conçus à partir d'une opération d'ensemble
- hiérarchisation des espaces publics et privés
- logements pouvant être juxtaposés, imbriqués avec jardinets
- moindre niveau de consommation foncière qu'un pavillon traditionnel

L'habitat intermédiaire se caractérise par :

- des opérations présentant une densité comparable à celle du petit collectif
- des logements pouvant être juxtaposés ou de préférence imbriqués et superposés avec des jardins ou des terrasses plantées
- des logements commandés par des entrées indépendantes, ou en tout état de cause, les parties communes sont aussi réduites que possible
- des surfaces privatives à l'air libre d'une taille représentant une proportion significative de la surface habitable (20 % ou +)

Ce type d'habitat ne peut être réalisé que sous la forme d'opérations immobilières avec permis de construire groupé, mais il peut concerner aussi bien des logements localisés sociaux que des opérations en accession à la propriété. Selon le vocabulaire architectural employé et selon la hauteur des bâtiments, l'habitat intermédiaire peut s'intégrer dans tous les types de communes : urbaines, périurbaines ou rurales.

(Source : document « Habitat intermédiaire » de l'Observatoire de l'habitat de la Région Île-de-France)

L'habitat collectif :

- peut permettre de mixer la taille des logements
- peut accueillir aussi bien, au sein d'une même opération, des logements destinés à la location que des logements en accession afin de créer une mixité des statuts occupants

Et donc, répondre à différents besoins en logement.

Cela nécessitera de définir une répartition en terme de diversité globale, de densité urbaine.

**Illustration :**

- *Habitat individuel pur : 10 à 15 logements à l'hectare*
- *Habitat intermédiaire (individuel groupé, petit collectif) : 25 à 35 logements à l'hectare*

- Travailler sur l'intégration de la question énergétique dans les opérations d'aménagement : urbanisme et habitat économe.

**Illustration : Inciter dans les opérations d'ensemble**

- *Conception bioclimatique des bâtiments avec la possibilité d'intégrer des équipements à haute qualité environnementales, des recommandations concernant l'amélioration du bâti, la composante des formes urbaines... ;*
- *Déclinaison de principes/position sur la parcelle – orientation pièces à vivre au sud*
- *Construction selon les normes de hautes performances énergétiques ;*
- *Utilisation des énergies renouvelables*
- *Choix des matériaux.*

- Travailler sur les conditions de développement d'une offre diversifiée de logements (accession à prix abordable, accession libre, locatif social, intermédiaire, privé...)

**2.1. Définir des orientations d'aménagement dans les documents d'urbanisme**

Les communes peuvent prévoir préalablement à la réalisation d'opérations, de mettre en œuvre des orientations d'aménagement lors de l'élaboration ou la révision de PLU. Ces orientations d'aménagement peuvent concerner un ou plusieurs secteurs particuliers du territoire communal. Elles s'appliqueront ainsi à toutes les opérations futures.

Elles constituent des principes et non des règles. Elles sont opposables en termes de compatibilité mais non de conformité. Elles permettent de prendre en compte les préconisations du SCOT et du PLH et ainsi, elles contribuent à une meilleure maîtrise du développement.

En pratique, ces schémas de principe ont un degré de précision qui varie en fonction :

- De l'avancement de la réflexion sur le devenir du quartier ou du secteur ;
- Du niveau d'engagement souhaité par la collectivité.

*Elles permettent par exemple d'émettre des orientations concernant :*

- *La forme urbaine (individuel, intermédiaire, petits collectifs),*
- *Le type de logements à réaliser (dont locatif social, accession à prix abordable...),*
- *Le traitement des espaces publics et privés et les circulations,*
- *La préservation de secteurs naturels ou encore l'implantation des équipements...*

## **2.2. Expérimenter la mise en œuvre d'opérations de qualité et durable**

### **→ Sur l'espace du Génie.**

La communauté de communes a lancé une opération sur l'Espace du Génie à Ecrouves dans le cadre d'une ZAC liant activités économiques, équipements et habitat. Son aménagement, prévu dans le temps des 6 ans du PLH, prévoit une surface d'environ 4 ha dédiée à l'habitat. Cela nécessite de définir les conditions d'un aménagement durable et de qualité ainsi qu'une production d'une offre de logements diversifiée. La Communauté de communes doit réaliser une opération exemplaire et qualitative.

Cette approche nécessite de définir :

- les conditions d'aménagement urbain respectueux de l'environnement
- la forme urbaine de l'opération favorisant une plus grande optimisation du foncier,
- les servitudes en matière d'habitat pour assurer le développement d'une offre accessible en locatif et en accession (ex : emplacements réservés, secteurs sur lesquels imposer un pourcentage de logements accessibles à réaliser). La collectivité peut aussi prévoir de vendre des m2 de SHON à un prix permettant le développement de cette offre accessible
- les types de produits logements à mettre sur le marché (logements sociaux, accession sociale, en collectif, en individuel, individuel groupé, logements de petite taille, logements adaptés...)
- les conditions pour un développement économe en énergie, utilisant les énergies renouvelables (en lien avec la chaufferie bois, par exemple...)

Cette approche pourra être définie dans la mise en œuvre d'un **plan de développement d'ensemble**.

L'ensemble des recommandations constitueront le **règlement de développement de la ZAC** et pourront ainsi être intégrées dans le cahier des charges de cession de terrain.

Ainsi, les opérateurs privés ou publics devront, dans leurs projets, intégrer les contraintes et attentes de la collectivité.

Cela nécessitera de mener une réflexion sur la mise en compatibilité avec le PLU de la commune.

### **→ Sur les autres communes, dans le cadre d'opérations sur les secteurs de développement retenus.**

**Sur ces sites retenus, il pourrait être prévu de mettre en œuvre un outil d'aide à la décision du type « Approche Environnementale de l'Urbanisme » AEU,**

La Communauté de Communes pourrait, pour élaborer le plan d'ensemble de l'aménagement de l'Espace du Génie intégrer la démarche « Approche Environnementale de l'Urbanisme - AEU ». Elle pourrait également proposer aux communes, au cas par cas, d'intégrer cette méthode « Approche Environnementale de l'Urbanisme - AEU » en lien avec la procédure d'aménagement (étude préalable, plan de masse, cahier des charges).

Cette démarche permet de prévoir l'ensemble des recommandations qui seront alors intégrées dans le PADD du PLU et constitueraient le règlement de développement de ces secteurs. Les opérateurs privés et publics devront intégrer ces règles dans leurs opérations

**Illustration :**

**La mission AEU pourrait être mise en place sur une opération pilote d'aménagement d'ensemble de qualité et durable pour analyser :**

- *Le secteur proposé et son intégration dans le paysage*
- *Son lien au bourg (articulation avec cadre bâti et naturel)*
- *Son organisation (taille de la parcelle, fonctionnalité, desserte, stationnement...)*
- *La densité de l'opération et la question des formes urbaines (individuelle, intermédiaire, petit collectif);*
- *Ses équipements en matière de gestion de l'eau, de maîtrise de l'énergie et de recours aux énergies renouvelables*
- *Les types de produits (notamment locatif aidé, accession à prix abordable à mettre sur le marché)*
- *Les espaces publics...*

**Assistance à la mise en œuvre d'une démarche qualité environnementale dans les opérations d'aménagement**

**Objectifs**

- Aider l'aménageur à prendre en compte la qualité environnementale dans le sens du développement durable pour offrir aux usagers un cadre de vie de qualité et durable ;
- Sensibiliser les acteurs, les usagers à la mise en œuvre de projet en intégrant les exigences du développement durable ;
- Organiser des outils adaptés à la mise en place de l'opération (lotissement ZAC...).

**Système accompagnement de la démarche :** 8 phases du déroulement de l'opération

1. Engagement mutuel – Définition des attentes ;
2. Constitution d'une équipe pluridisciplinaire de pilotage ;
3. Concertation sur le choix d'engagement de l'action, le déroulement, la communication ;
4. Définition d'une charte d'objectifs de qualité environnementale ;
5. Élaboration d'un programme d'actions ;
6. Définition du mode d'évaluation des actions ;
7. Mise en place d'un mode de gestion de chantier ;
8. Élaboration d'un bilan de qualité environnementale.

**Les thèmes de l'analyse thématique**

- **L'analyse urbaine :** - Forme urbaine : type/densité recherchée – diversité de l'habitat ;
  - Utilisation rationnelle de l'espace ;
  - Déplacement et accessibilité /usage voiture/liaisons douces.
- **L'analyse sociologique :** - Mixité sociale/diversité offre logement ;
  - Lien entre anciens et nouveaux habitants ;
  - Qualité de vie – espaces publics/espaces privés ;
  - Accessibilité aux équipements.
- **L'analyse environnementale :** - Énergie et climat/maîtrise des consommations. Réduction des GES (énergie renouvelable) ;
  - Climat et géographie/localisation des bâtiments, confort des espaces publics ;
  - Bruit et nuisances/réductions visuelles, sonores et olfactives ;
  - Déchets et rejets/tri sélectif/déchets chantiers/valorisation/ramassage.
- **L'analyse paysagère :** - Préservation écosystème/secteurs à préserver par rapport à la biodiversité ;
  - Valorisation paysagère ;
  - Création de paysage de qualité.
- **L'analyse technique :** - Sol/adéquation du projet avec caractéristiques du sol/pollution infiltration ;
  - Matériaux/préservation des ressources santé, réduction GES.

### **2.3. Conseil et d'assistance technique / démarches SCOT et PLH et mise en œuvre opérationnelle**

L'accompagnement des communes pourrait porter également sur :

- L'organisation de cahiers des charges d'études (liées à l'habitat) sur leurs zones de développement, le suivi des études puis dans le montage d'opérations, la mobilisation d'opérateurs... ou en le réalisant en direct
- Le montage d'un programme opérationnel
- La définition des objectifs de développement de logements sociaux en délimitant des secteurs réservés ou en imposant un pourcentage de logements à réaliser par secteur
- L'organisation des partenariats avec l'EPFL, les bailleurs...
- La mise en œuvre et le suivi des projets mobilisant la mission AEU – cahier des charges –
- La mise en compatibilité du PLH avec le SCOT et à la déclinaison des objectifs dans les PLU.

Cette action sera organisée en lien avec les services existants intervenant dans l'appui aux collectivités locales : Syndicat Mixte du SCOT, CAUE...

### **Modalités de mise en œuvre**

Plan stratégique foncier : convention cadre EPFL

Plan d'aménagement d'ensemble : à organiser sur l'espace du Génie comme opération pilote

Mission AEU : Elaboration d'un cahier des charges d'une mission et mobilisation d'un cabinet spécialisé sur un premier cas puis à la demande (en fonction des projets des communes et de la taille de l'opération). À lier étroitement à la définition d'un Plan d'Aménagement d'ensemble. Ce cahier des charges devra prendre en compte notamment les préconisations relevant des champs de compétences de la CCT, à savoir : gestion des déchets et assainissement

Assistance méthodologique à définir en lien avec les services existants

Deux hypothèses :

- a. Recrutement d'un chef de projet « Habitat et Aménagement Durable » assurant également l'animation habitat (à lier avec l'action 11). Cette mission pourrait être mutualisée entre plusieurs communautés de communes.
- b. Recours à une assistance externe en matière d'urbanisme

La CCT s'appuiera sur la mission d'assistance méthodologique aux territoires du CAUE 54.

### **Maîtrise d'ouvrage**

Communes et Communauté de communes

## Coût

- Mission ingénierie « habitat et aménagement durable » (cf. action 11)
- Espace du Génie « plan d'aménagement d'ensemble et missions AEU » : 50 K€
- Mission AEU : 15 à 20 000 € en fonction de l'opération
- Mobilisation de foncier : *ex : pour 100 logements accessibles à réaliser en neuf en 6 ans:*
  - > Si 60% en collectif :  $350m^2 \times 60 \text{ logements} = 2,1 \text{ ha}$
  - > Si 40% en individuel :  $700m^2 \times 40 \text{ logements} = 2,8 \text{ ha}$

*Soit environ 5,0 à 5,5 ha*

*Coût d'acquisition :  $2 \text{ ha} \times 10€/m^2 = 500 \text{ K€}$*

*Portage à 0% pour du logement social*

*Portage 1% pour toute autre opération*
- Aménagements durables : à définir en fonction des études sur les sites pilotes

## Financement

- Mission ingénierie (cf. action 11)
  - Espace du Génie « plan d'aménagement d'ensemble + AEU » : Communauté de communes et ADEME
  - AEU : Communauté de Communes - Communes - ADEME
  - Conseil Général : sur accompagnement méthodologique en lien avec le CAUE 54
  - Acquisitions foncières : Communes - Communauté de communes - EPFL - Bailleurs
- Frais de portage EPFL : 0 ou 1% en fonction du projet.

## Partenariat

- Mission d'ingénierie : Syndicat SCOT Sud 54 - Conseil Général (CAUE 54)
- Mission AEU : ADEME
- Mobilisation foncier : EPFL + Communauté de Communes + Communes

## Critères d'évaluation

- Nombre de secteurs stratégiques et d'opportunités foncières + cartographies
- Capacité des secteurs stratégiques (en m<sup>2</sup>), dont ZAC
- Nombre d'interventions de la mission d'accompagnement
- Nombre d'opérations menées et de logements réalisés, dont ZAC
- Nombre de communes ayant bénéficié de l'AEU
- Niveau de qualité environnementale défini
- Critères / qualité environnementale et habitat de qualité déterminé,
- Niveau de foncier mobilisé
- Coût d'acquisition et de portage
- Durée de mise en œuvre d'une opération
- Montant d'aide communautaire – communale.

**Calendrier prévisionnel**

Engagement de la mission d'accompagnement des communes : 2012  
Plan d'ensemble et mission AEU : mi 2012 sur ZAC à ECROUVES  
Acquisitions foncières : dès 2012

## Orientation 2 : Moderniser l'habitat ancien et requalifier les centres villes et villages

La Communauté de communes du Toulais et la ville de Toul ont engagé un travail de valorisation urbaine et de l'habitat sur leur territoire depuis plusieurs années.

La ville de Toul a engagé successivement plusieurs projets de valorisation de quartiers qui se poursuivent aujourd'hui dans le cadre de la convention ANRU sur le quartier de la Croix de Metz et de l'OPAH RU sur le centre historique.

Un des enjeux du PLH est de s'assurer de la réussite de ces opérations menées sur la ville centre, qui visent la modernisation du parc de logements, la réduction de la vacance, l'organisation de parcours résidentiels et à répondre à la diversité des besoins de logements accessibles notamment ceux liés aux relogements. Ces opérations contribueront fortement à renforcer l'attractivité de la ville.

Parallèlement, des actions visant la poursuite de la modernisation de l'ensemble des quartiers d'habitats sociaux avec la volonté de rendre les immeubles plus performants au niveau énergétique et permettre ainsi de limiter les charges locatives, ont été définies dans la Convention d'Utilité Sociale de Toul Habitat

De son côté, la Communauté de communes, au milieu des années 2000, avait lancé une OPAH pour permettre l'amélioration du parc de logements privés. Elle l'avait accompagnée d'une action sur la réfection des façades et toitures. Les résultats ont été, certes, en deçà des objectifs attendus, mais ont permis à de nombreux propriétaires d'améliorer leur logement. Depuis, aucune action volontariste n'a été menée.

Aujourd'hui, la communauté de communes se caractérise encore par son parc ancien de faible qualité, peu performant au niveau énergétique, dont une partie est vacante ou classée potentiellement indigne. Elle doit, dans le contexte du Grenelle de l'environnement et de la politique nationale de lutte contre l'habitat indigne, relancer un programme de modernisation du parc privé pour l'adapter et le mettre aux normes de confort actuelles et assurer la récupération d'une partie du parc vacant pour répondre aux besoins futurs de logements.

Pour cela, il sera nécessaire d'intervenir de manière plus forte et plus ciblée. En effet, le parc ancien restant à améliorer, à traiter au niveau énergétique, au niveau du confort, est encore important et les situations à traiter sont plus complexes. Le parc vacant (au vu du potentiel qu'il offre) doit être mobilisé (les objectifs du PLH portent sur la récupération d'environ 80 à 100 logements vacants) pour répondre aux besoins globaux de logements.

La mise en œuvre du **programme « Habiter mieux »**, pour lequel la communauté de communes a été sollicitée, pour traiter les situations de précarité énergétique des logements doit être la pierre angulaire d'une action à organiser plus largement sur certaines thématiques ciblées à l'échelle de la Communauté de communes, en lien avec les dispositifs existants. A ce titre, la CCT a délibéré à l'unanimité ( Conseil Communautaire du 09/02/2012) l'adoption du dispositif « Habiter Mieux » sur l'ensemble du territoire et sa participation de 500 € à chaque dossier éligible. Les communes peuvent également abonder ces subventions ; c'est notamment le cas de la ville de TOUL dans le cadre de l'OPAH RU du centre-ville médiéval.

Le traitement de l'habitat ancien est engagé dans l'OPAH RU à Toul. Il s'agira d'accompagner cette intervention lourde, d'actions ciblées et volontaristes élargies à l'ensemble des communes et notamment sur le centre de Foug, qui se dégrade.

Enfin, une attention particulière sera portée sur la valorisation urbaine de certains secteurs de l'agglomération. Deux points ont été mis en exergue, la nécessité de réfléchir sur la structuration urbaine et de l'offre d'équipement et de services du secteur entre Toul et Ecrouves et le traitement qualitatif de l'axe urbain qui traverse l'agglomération.

Enfin, afin d'améliorer la dimension multifonctionnelle de certains quartiers (dans le tissu urbain et/ou rural) et notamment permettre l'implantation et de développement de commerces et de services de proximité, la Communauté de Communes et les communes pourront mobiliser des moyens dans le cadre du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce). Les notions de services, équipements et commerces de proximité doivent être liées au développement de l'habitat.

## **Action 2 : Mener à bien la modernisation et l'adaptation du parc de logements sociaux notamment à Toul**

### **Motivations**

En 2009, le territoire de la Communauté de Communes recensait environ 3 000 logements sociaux dont 80% est concentré sur Toul.

Afin de moderniser et adapter l'offre de logements sociaux, des projets ont été engagés :

#### ***Le projet de rénovation urbaine du quartier de la Croix de Metz***

La ville de Toul, en lien avec Toul Habitat, s'est engagée dans un lourd programme de transformation et de renouvellement urbain du quartier de la Croix de Metz. Ce projet doit permettre de moderniser l'offre existante, de reconstituer l'offre démolie pour la rendre plus attractive et diversifiée.

Un projet ambitieux en lien avec l'ANRU, qui prévoit :

- La démolition de 155 logements : 111 dans trois immeubles et une démolition partielle de 44 logements localisés dans 4 entrées de 3 immeubles ;
- La reconstruction d'une offre nouvelle plus attractive, adaptée à la demande et répartie sur la ville et la Communauté de Communes (selon des projets à définir) ;
  - > 155 logements sociaux ;
  - > auxquels s'ajoutent 14 maisons individuelles à loyer libre par la Foncière Logement et 16 en accession sociale.
- La réhabilitation de 564 logements : amélioration du confort, chauffage, qualité de services, parties communes ;
- La résidentialisation de 566 logements créant ainsi 24 espaces résidentiels de qualité et l'amélioration de la qualité de services.

Le quartier fait l'objet, par ailleurs, d'opérations d'aménagement urbain et paysager, de création d'une centralité, d'amélioration de la desserte, des stationnements et la réhabilitation et la construction d'équipements (salle multisports, locaux de Toul Habitat, restructuration d'espaces commerciaux et de services...).

Toul Habitat projette également **la démolition de 101 logements supplémentaires** de deux immeubles (Berlioz et Massenet). Cette opération **nécessitera le relogement des personnes** et ménages qui occupent encore la moitié environ des logements.

Le plan de relogement de Toul Habitat fait état d'un besoin de logements correspondant à 41 PLUS CD, 109 PLUS et 5 PLAI.

Le programme de reconstruction prévoit une plus grande diversité de produits neufs avec peu d'incidences pour les ménages en termes de loyer et de charges (ces dernières devraient diminuer du fait de la réalisation de produits BBC...). Les programmes nouveaux permettront également de reloger les ménages issus des futurs bâtiments à démolir.

### ***La poursuite du programme d'amélioration de l'ensemble du parc social***

Dans le cadre de son plan stratégique patrimonial, Toul Habitat a réalisé des diagnostics techniques de l'ensemble de ses immeubles. 28 millions seraient nécessaires pour couvrir les besoins sur une période de 10 ans dont la moitié dans le cadre du programme ANRU.

Ainsi, sur la période 2009-2018, en complément des 564 logements qui seront réhabilités dans le cadre de l'ANRU, s'ajoutent :

- 348 logements feront l'objet d'une réhabilitation légère (état technique et confort thermique)
- 25 feront l'objet de réhabilitation légère avec économie d'énergie
- 71 des réhabilitations légères
- 440 feront l'objet d'une réhabilitation lourde
- 346 vont être réhabilités et améliorés au niveau de leur niveau de performance énergétique sur le haut du quartier Croix de Metz avec des crédits européens : Feder.

Ce programme constitue une référence à titre indicatif, il sera adapté en fonction des besoins et des financements disponibles.

De son côté, la SNI engage également chaque année un programme de travaux sur son parc. Les autres bailleurs ont un parc qui a été construit plus récemment, ou déjà réhabilité ou ne nécessitant pas encore d'intervention importante.

L'objectif de ces programmes est de permettre à la fois la modernisation du parc, l'amélioration de leur performance énergétique et la baisse des charges.

Ces actions doivent s'inscrire dans un programme de valorisation promotionnel basé sur la qualité de la gestion de services...visant à le rendre plus attractif, à limiter le phénomène de vacance qui le caractérise et à organiser des parcours résidentiels à l'échelle du parc.

Le PLH se doit d'indiquer les opérations prévues par Toul Habitat et intégrer la question du devenir d'un immeuble de la SNI.

### **Objectifs**

- Mener à bien le projet de renouvellement urbain ;
- Assurer dans l'offre reconstruite la prise en compte des besoins liés aux relogements des ménages issus des démolitions et ceux liés à la réalité de la demande actuelle ;
- Assurer la modernisation du parc et son adaptation aux besoins de la demande actuelle ;
- Valoriser et promouvoir le parc de logements afin, de limiter l'effet « vacance ».

### **Moyens**

#### ***1. Accompagner le programme ANRU***

- Organiser le **plan de reconstruction** (cf. action 5)
- Assurer le relogement de ménages : aujourd'hui le programme ANRU porte sur le besoin de reloger les ménages issus de démolitions. La construction de 41 logements PLUS CD impose à Toul Habitat une obligation de 21 relogements dans le parc nouveau. A ce jour, 13 ménages ont été relogés dans le neuf, 8 doivent encore l'être.

Par ailleurs, il s'agira de définir les conditions de relogement des ménages issus des 2 immeubles complémentaires qui seront démolis (Berlioz et Massenet : 101 logements – Besoin de relogement porte sur environ la moitié des logements).

- Poursuivre le programme de réhabilitation et de résidentialisation.

## **2. Poursuivre le programme de modernisation du parc social**

Dans le cadre de sa stratégie de patrimoine, Toul Habitat a prévu d'engager sur 10 ans, la modernisation de son parc de logements (amélioration, adaptation, traitement de la performance énergétique).

Aujourd'hui, une partie de ce parc est difficilement loué (image, faible attractivité de certains immeubles...). Ce sont environ 150 logements vacants.

Il s'agit donc de mener une réflexion pour définir comment adapter l'offre aux besoins à satisfaire :

- Favoriser les parcours résidentiels à l'intérieur du parc de logements ;
- Adapter l'offre à la réalité de la demande (petits logements, logements adaptés pour les personnes âgées à proximité des services ...).

Cela nécessitera également de renforcer la stratégie commerciale et la qualité de gestion de services menée par Toul Habitat afin de :

- Mieux faire connaître le parc
- limiter la vacance

Et favoriser une politique de parcours résidentiels à l'échelle de l'ensemble du parc.

## **3. Définir le devenir du parc de la SNI**

La SNI sur la commune d'Ecrouves recense en parc de 400 logements dans la résidence Lamarche. La barre de 160 logements recense aujourd'hui un nombre important de logements vacants et les logements ne sont plus proposés à la location. Il s'agira de définir le devenir de cet immeuble à l'échelle du quartier.

### **Maîtrise d'ouvrage**

Toul Habitat  
SNI

### **Modalités de mise en œuvre**

Plan performance énergétique – Cadre « Convention d'utilité sociale » de Toul Habitat

- Programmation annuelle souhaitée : nombre d'immeubles à traiter, nombre de logements, liste à décliner
- Niveau de performance souhaité  
Conditions :
  - Mesurer la plus-value énergétique possible suite au diagnostic thermique (cadre PSP) ;
  - Définir un niveau de performance à atteindre – Niveau C ou D ;
  - Augmentation limitée des niveaux de loyer et de charges.
- Niveau d'aide mobilisable  
Plan patrimoine SNI – étude stratégique à prévoir

## Coût

**Plan modernisation et performance énergétique de Toul Habitat** : 28 M€ entre 2012 et 2018 intégrant : diagnostics thermiques, programmes de travaux d'amélioration du confort et de performance énergétique des logements

*Illustration : coût moyen d'un diagnostic : 50 à 100 €/logement*

*Coût moyen de travaux pour une réhabilitation thermique : 10 000 €/logement*

Etude stratégique patrimoine SNI (à définir)

## Financement potentiel

Plan Performance Energétique

- **Région** : Aide à la réhabilitation thermique
- **Europe - Feder** : Aide à la réhabilitation thermique
- **CDC - Eco-prêt**
- **ADEME**

## Critères d'évaluation

**Plan Performance Energétique :**

- Nombre d'immeubles et de logements concernés
- Localisation
- Nombre d'immeubles traités
- Nombre de logements traités
- Evolution des niveaux de consommation énergétique (avant et après travaux)
- Evolution des charges et des loyers

## Calendrier prévisionnel

2012 - 2018

### **Action 3 : Traiter l'habitat privé ancien dans les communes**

#### **Motivations**

La Communauté de Communes comprend 13 623 résidences principales en 2007. Ce parc se caractérise selon :

#### ***Une importance du parc ancien, peu performant au niveau énergétique, à améliorer***

En 2007, le parc de résidences principales se caractérise par son ancienneté qui induit une plus grande vulnérabilité face aux consommations énergétiques. Les bâtiments existants sont à l'origine de 45% des consommations d'énergie totales et de 22% des émissions de gaz à effet de serre. L'objectif du Grenelle de l'environnement est d'atteindre un niveau moyen de l'ensemble du parc de 210 kwh/m2/an en 2012 à 150 en 2020, contre 365 en moyenne aujourd'hui.

Avec 66% des résidences principales construites avant 1975, la Communauté de Communes du Toulinois recense un potentiel en matière d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments de manière générale et de traitement de la précarité énergétique en particulier.

#### ***Une présence d'un parc référencé comme potentiellement indigne, à traiter***

Selon les données de la DDT, le territoire de la Communauté de communes recensait : 367 logements référencés comme étant potentiellement indigne. Ce parc de logements est principalement concentré sur le centre ancien de Toul (environ 167 cas soit 3,9% des résidences principales du secteur privé) et à Foug (environ 40 cas).

#### ***Une importance du parc vacant, à récupérer***

En 2007, le taux de vacance est de 12,3% sur la Communauté de Communes, il atteint 18% à Toul. Selon les données de la DDT, le parc vacant sur la Communauté de Communes est passé de 1 550 logements en 2007 à 1 800 en 2009. La vacance atteint 1 200 logements dans la ville centre. Elle porte principalement sur le parc privé, sur les petits logements (63% sur les T1 et T2) et les logements de taille moyenne (35% de T3).

52% de logements vacants ont été construits avant les années 1950 et 24 % entre les années 1950 et 1975.

Principales causes de la vacance : au vu des données et des interviews des acteurs de l'habitat, plusieurs causes ressortent :

- ***Le mauvais rapport qualité / prix de certains logements***

L'ensemble des acteurs du logement rencontrés révèle l'existence d'un décalage important entre la faible qualité de certains appartements et les prix surélevés des loyers ou des ventes. Ainsi, certains logements inconfortables se louent à des prix voisins des logements réhabilités.

Cette situation a deux conséquences :

- L'effet limité des aides à la réhabilitation (notamment concernant la modération de loyers) ;
- La vacance d'une partie du parc de logements.

Beaucoup de propriétaires assurent seuls l'entretien de leur patrimoine.

La mise sur le marché de produits locatifs neufs influe également sur la vacance des produits anciens loués chers.

De nombreux logements réhabilités et remis sur le marché ne sont plus toujours aux normes de qualités actuelles et sont délaissés. Ce parc mériterait aujourd'hui d'être à nouveau réhabilité.

- *La complexité de certaines situations urbaines*  
Elle concerne notamment des immeubles qui nécessiteraient une opération d'ensemble alliant démolition, remembrement foncier, construction et réhabilitation.  
De plus la difficulté de vendre ou de louer des logements sans garages, parkings et possibilité de stationnement limite également la mobilisation des propriétaires.
- *Les immeubles gelés par les commerçants*  
Les hauts de commerces, comme dans la plupart des villes, ont souvent une fonction de stockage ou sont maintenus vides faute d'accessibilité (cage d'escalier parfois intégrée au magasin). Ces hauts de commerces peuvent parfois concerner plusieurs étages d'un même immeuble.
- *Des logements laissés vacants pour éviter les problèmes d'impayés et de dégradation*  
Certains propriétaires laissent parfois, de manière volontaire, leur logement vacant pour ne plus être confronté à la difficulté de percevoir leur loyer et de mener des processus d'expulsion. Néanmoins, certains propriétaires se tournent de plus en plus vers l'accueil de publics sécurisés par les aides aux logements (APL – FSL – Locapass – GRL).
- *La faible capacité d'investissement ou la faible mobilisation de certains propriétaires*  
La propriété foncière apparaît comme fortement morcelée entre de nombreux petits propriétaires. Ainsi, certains propriétaires (ou indivisions) possèdent un petit patrimoine qui nécessite des travaux de remise en état pour pouvoir être loué et n'ont ni l'envergure, ni parfois le potentiel financier pour investir.

Aujourd'hui, le Toulinois se caractérise par la présence d'un parc locatif à deux vitesses, avec :

- Une différence de niveau de loyer entre l'ancien (environ 5 à 6€/m<sup>2</sup> pour un T3-T4) et le neuf qui dépasse les 8€/m<sup>2</sup> ;
- Un développement limité de l'offre locative à loyer maîtrisé (conventionné et intermédiaire) dans le cadre du dispositif d'intervention de l'ANAH. Ainsi entre 2000 et 2008, sur les 174 logements subventionnés par l'ANAH (dont 98 à Toul), 63 ont débouché sur des niveaux de loyer accessibles ;
- Une faiblesse et une diminution du parc conventionné existant.

L'ensemble de ces éléments constituent les fondements d'actions du type OPAH. Celles-ci doivent permettre de, moderniser le parc privé, diversifier l'offre locative privée et notamment de produire une offre à niveau de loyer intermédiaire et conventionnée.

## Objectifs

- Traiter communément des enjeux d'attractivité résidentielle des centres anciens et de modernisation du parc privé existant
- Utiliser le potentiel de logements vacants pour répondre aux besoins futurs de logements et notamment de logements accessibles
- Mettre en place un dispositif d'intervention global sur le parc ancien.

## Moyens : Dispositif global d'intervention sur le parc privé permettant de :

**1. Sensibiliser les propriétaires privés**, occupants et bailleurs à améliorer la qualité de leur logement ou de l'adapter en leur permettant l'accès aux dispositifs d'aides existantes et en leur proposant un accompagnement au montage de leurs dossiers, notamment pour le public âgé et les plus fragiles.

### **2. Mettre en œuvre une action « économies d'énergies »**

Il s'agit de mettre en place **un système de repérage et de sensibilisation** des propriétaires occupants et bailleurs louant des logements de faible qualité et peu performants au niveau énergétique, à améliorer leurs logements et à prendre en compte les objectifs d'économie d'énergie.

Au regard de l'ancienneté du parc, les situations de précarités énergétiques sont nombreuses. La précarité énergétique est appréciée au sens d'un cumul de facteurs : faible ressources des occupants, niveau de coût de chauffage supérieurs à 10% des revenus, logements peu performants du point de vue énergétique, équipements ménagers vétustes, absence de connaissance des comportements économes... Il s'agit de permettre à ces propriétaires d'améliorer leurs conditions de vie (confort thermique, gain d'énergie et baisse de la facture énergétique...)

**Ce système de repérage** des situations à traiter, portera dans un premier temps sur les ménages les plus identifiables :

- Des ménages en difficulté de paiement des factures d'énergies (**cadre FSL**)
- Des ménages qui ne chauffent pas ou peu afin d'éviter une facture qu'ils n'arriveraient pas à payer. Ils adoptent une stratégie budgétaire parfois au détriment de leur santé.  
*Par exemple, les logements non chauffés rencontrent des problèmes d'humidité.*

#### → **cadre accompagnement des familles par les acteurs sociaux**

Il pourrait être proposé d'organiser ce système de repérage **en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux** (travailleurs sociaux du Conseil Général, CAF, CCAS, associations caritatives...), en lien avec **l'Espace info énergie**.

Une action de formation au repérage de la précarité énergétique et aux moyens d'actions existants permettrait d'inciter l'amélioration des comportements et l'engagement de processus d'amélioration

Par ailleurs, il pourra être proposé d'engager une **action de sensibilisation** des ménages sur la question des économies d'énergie en appui avec l'Espace information énergie (ex. auto réhabilitation...)

L'ensemble des informations et situations repérées devront remonter **dans un espace identifié mis en place par la communauté de communes**, pour organiser les conditions de leur traitement.

En effet, la Communauté de communes, a été sollicitée pour mettre en place localement le dispositif « **Habiter mieux** » pour aider les propriétaires modestes et très modestes qui s'engagent à faire des travaux d'amélioration de leur logement, à bénéficier d'une aide complémentaire si ces travaux leur permette un gain de 25% d'économie d'énergie. Pour cela, il est important d'aider les propriétaires à engager un programme de travaux.

Elle pourra également élargir cette action en incitant globalement les propriétaires qui prévoient de faire des travaux d'améliorer **la performance énergétique de leurs logements et bâtiments**.

**Dans les 2 cas**, il s'agira de mobiliser le dispositif de sensibilisation de l'Espace info énergie aux actions visant les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables.

L'accompagnement des propriétaires pour élaborer leur dossier de demandes d'aide sera important.

Le dispositif « Habiter Mieux » doit permettre d'organiser les conditions de mise en œuvre d'une telle action, du moins pour les ménages à revenu modeste.

### **3. Repérer les situations de logements indignes** pour préparer les réponses à apporter en relais du **dispositif départemental, la CAF**

Il s'agit de mettre en place, en lien avec l'action précédente, un **dispositif partenarial local** de repérage et de traitement de ces situations afin de définir les besoins d'intervention à mettre en œuvre autour :

- D'un diagnostic technique de l'état des logements et des bâtiments repérés ;
- Des conditions de traitement des logements indignes ;
- Des besoins de relogement au vu d'un bilan d'occupation du logement et des situations à prendre en compte ;
- De la définition des outils d'intervention tant sur le bâti qu'en matière sociale à mobiliser selon chaque situation repérée (insalubrité, non décence, péril, respect du règlement départemental de salubrité...).

Comme précédemment, il s'agira de s'appuyer localement sur les acteurs locaux pour, à la fois repérer, analyser les situations et les actions à mettre en œuvre pour les traiter et mobiliser le dispositif départemental pour assurer leur traitement.

### **4. Mobiliser la vacance et développer l'offre de logements à niveau de loyer intermédiaire et conventionné.**

Il s'agit au regard des intentions des communes de valoriser les centres anciens de :

- Repérer les logements potentiellement intéressants à mobiliser et définir les conditions de leur mobilisation (technique, juridique et financière) pour les transformer en logements locatifs accessibles publics et privés. En cela, la recherche d'un équilibre social par le développement de logements conventionnés permettant de développer des produits de qualité avec des niveaux de loyer et des charges modérées
- Organiser un dispositif d'intervention adapté en appui avec sur **un bailleur social** pour :
  - mettre en avant les conditions pour mobiliser les différentes opportunités et intervenir rapidement ;
  - acquérir et améliorer des logements en montant des opérations avec des financements PLUS ou PLAI en acquisition/amélioration ;
  - Réaliser une opération de démolition/reconstruction d'immeubles dégradés ;
  - Réaliser des opérations de transformation d'usage ;
  - Expérimenter des montages mixtes liant locatif et accession à prix modéré dans l'ancien.

ou des **opérateurs privés** en incitant l'acquisition de logements et la remise sur le marché de logements laissés vacants en mobilisant les aides de l'ANAH (logements intermédiaires et conventionnés) et PLS privé.

Cette action s'inscrit directement dans le cadre de la **convention cadre avec l'EPFL** pour le suivi de biens intéressants à mobiliser en vue de faire du logement accessible.

### **5. Mettre en œuvre des actions d'accompagnement.**

Il pourrait être proposé aux communes d'engager des programmes de travaux de voirie, de stationnement (ex. FISAC), de valorisation d'espaces publics, de traitement de façades.

#### **Modalités de mise en œuvre**

Mettre en œuvre **une démarche du type « OPAH thématique »**. Pour cela il pourrait être envisagé de :

**Première étape** : mettre en place le **dispositif « Habiter Mieux »** pour les propriétaires modestes et très modestes, sur la question du traitement de la précarité énergétique, donc de l'incitation à la modernisation des logements

**Deuxième étape** : élargir le dispositif d'intervention

- **Engager une étude permettant de faire un état des lieux des situations à traiter** (repérage des situations d'habitat inconfortable, indigne, des logements à améliorer, à adapter, des bâtiments à traiter au niveau énergétique, des immeubles vacants intéressants à traiter ...) et des actions à mettre en œuvre, des procédures à organiser, des partenariats et dispositifs techniques et financiers à proposer pour être incitatif et opérationnel.

- **Engager une mission d'assistance spécifique sur le parc ancien pour :**

- Animer un espace partenarial autour de repérage et du traitement des situations d'habitat indigne, de précarité énergétique (souvent liées) afin de :

- \* connaître la réalité des situations
- \* définir les interventions à prévoir, notamment en termes de logements
- \* organiser le partenariat d'intervention en appui avec les communes

Cet espace devra s'appuyer sur **la MOUS insalubrité** organisée à l'échelle **départementale et sur le dispositif « Habiter Mieux »**.

- Repérer et connaître la réalité des opportunités des logements vacants (récupération de logements à niveau de prix abordable, anciens bâtiments délaissés) et définir les conditions de leur mobilisation (technique, juridique et financière) pour les transformer en logements locatifs accessibles ou intermédiaires de qualité et performants au niveau énergétique
- Animer une dynamique sur le thème des économies d'énergie, la précarité énergétique et le recours aux énergies renouvelables,
- Accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans leurs démarches d'amélioration et adaptation de leurs logements.

- **Organiser des moyens d'intervention financiers diversifiés**

Concernant les logements :

- Mobilisation des PLUS et PLAI en acquisition/amélioration ;
- Mobilisation PLS dans le parc privé ancien ;
- Aide de l'ANAH (Propriétaires occupants : aide aux travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, amélioration de l'efficacité des aides à l'autonomie de la personne

âgée ou handicapée, à l'amélioration des logements, au traitement de la précarité énergétique (cadre dispositif « Habiter Mieux »).

Propriétaires bailleurs : réhabilitation lourdes et sortie d'insalubrité, travaux d'amélioration, conventionnement, traitement de la précarité énergétique, prime de réduction de loyer...), écoprime ;

- Aide complémentaire, du Conseil Régional, de l'ADEME.

Concernant les actions d'accompagnement :

- Traitement des problèmes de voirie, de stationnement, valorisation d'espaces publics ;
- Fonds façades ;
- Intervention en matière d'économie d'énergie : diagnostic thermique, adaptation des logements/normes, équipements spécifiques...

La **Communauté de Communes** sera mobilisée pour la mise en place d'un système de bonification des aides existantes, en complément d'aides ANAH et pour organiser l'ingénierie en lien avec ses partenaires.

### Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes

### Coût

Première étape : mise en place du dispositif « Habiter Mieux »

- Participation locale au dispositif d'animation : 15 000€ sur 3 ans ;
- Aide complémentaire à l'aide ASE de 1600€ par dossier : 17 500€ par an (aide CCT complémentaire à hauteur de 500€ par dossier-soit 35 dossiers par an).

Deuxième étape

- Étude pré-opérationnelle : 20 000 € - intégrant démarche repérage « Habiter Mieux »
- Animation de l'OPAH sur 3 ans : 20 000 € par an soit 60 000 € sur 3 ans intégrant la démarche « Habiter Mieux »
- Bonifications d'aides (à définir en fonction de l'étude) sur :
  - Logements conventionnés ;
  - Amélioration et adaptation ;
  - Traitement de la vacance ;
  - Fonds façades ;
  - Diagnostic énergétique des immeubles, travaux et équipements débouchant sur des économies d'énergies,... ;
  - Aide au logement social ;
  - Acquisition et portage via l'EPFL pour la réalisation de logements sociaux.

### Financement

- ANAH
  - Étude pré opérationnelle : 50% - dépenses plafonnées à 200 K€
  - Suivi animation : 35% - plafond annuel 250K€
  - Aides aux travaux propriétaires occupants : aide aux travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (50% dépense plafonnée à 50K€) et de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (50% dépense plafonnée à 20K€), amélioration de l'efficacité des aides à l'autonomie de la personne âgée ou handicapée (35 ou 50% dépense plafonnée à 20K€) et d'amélioration des logements

(20 ou 35% dépense plafonnée à 20K€)-aide à la lutte contre la précarité énergétique cadre dispositif « Habiter Mieux » (1100€ par logement possibilité de bonification 500€ si EPCI aide à hauteur de 500€ - Propriétaires bailleurs : réhabilitation lourdes et sortie d'insalubrité, (1000€/m<sup>2</sup> -80m<sup>2</sup>- 35%) travaux d'amélioration (500€/m<sup>2</sup> -80m<sup>2</sup>- 25 à 35%), traitement de la précarité énergétique, conventionnement : prime de réduction de loyer 100€/m<sup>2</sup> sous réserve d'une aide équivalente d'une autre collectivité...) - selon nouvelle réglementation.

- État :
  - PLUS-PLAI acquisition/amélioration – Crédits impôts – TVA réduite- Aide de solidarité écologique (ASE), en complément de l'aide ANAH sur la lutte contre la précarité énergétique ;
  - PLS privé.
- Conseil Général : cadre étude et dispositif d'animation
- Conseil Régional : aide sur l'étude, le dispositif d'animation et sur les bonifications d'aides ANAH (+ possibilité de primes à la façade) en lien avec les aides CCT - à définir dans le cadre de l'étude (cadre contrat d'appui territorial) - Prêts climat à taux « 0 » pour les particuliers
- ADEME sur diagnostic thermique et aides aux équipements spécifiques– Eco prêt à taux « 0 »
- Communes et Communauté de Communes : bonifications d'aides ANAH (Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs : Premier temps sur les travaux liés aux économies d'énergie par exemple : complément 500€ par logement pour bonification de l'aide ASE. A définir par la suite dans l'étude : aide pour le traitement de l'insalubrité et sur les actions d'accompagnement (mise en œuvre d'un fonds façade) : à définir

Par ailleurs, les communes peuvent solliciter l'EPFL pour assurer les acquisitions et le portage foncier d'une opération visant la réalisation de logements sociaux dans l'ancien. La CAF sera également associée à la démarche, notamment sur la thématique logement indigent.

### Critères d'évaluation

- Nombre de logements améliorés, adaptés, dont personnes âgées et /ou handicapées
- Nombre de logements vacants repérés, mobilisés
- Nombre de logements indignes, repérés, traités
- Nombre de situations de précarité énergétique repérées, traitées
- Nombre de situations d'insalubrité repérées, traitées
- Nombre de partenaires dans l'espace d'animation/traitement indigne
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de dossiers ANAH (PO – PB)
- Nombre de dossiers « précarité énergétique » et de diagnostics énergétiques
- Nombre de projets intégrant des travaux/économie d'énergie/énergies renouvelables
- Nombre de logements aidés par la Communauté de Communes
- Montant moyen de travaux (PO et PB)
- Montant moyen de subventions (PO et PB) + précarité énergétique
- Montant moyen d'aide communautaire (PO et PB)

### Calendrier prévisionnel

Habiter Mieux : 2012  
Etude OPAH CCT : 2013  
Animation OPAH CCT : 2014 - 2016

## Action 4 : Assurer la valorisation des centres anciens

### Action 4.1 : Accompagner la reconquête du centre ancien de Toul (Cadre OPAH RU)

#### Motivations

Le centre-ville de Toul constitue un quartier qui focalise l'attention de l'ensemble des partenaires de l'habitat par ses dysfonctionnements liés à la déqualification de l'habitat et la paupérisation de sa population. Alors que l'ensemble du centre ancien fait l'objet depuis ces dernières années de programmes de valorisation des espaces publics, de son patrimoine immobilier public et privé, sa partie médiévale reste encore en marge de cette dynamique. Un des enjeux en matière d'habitat pour la ville de Toul est la **transformation de cet ensemble urbain** en valorisant, développant et diversifiant l'offre urbaine, commerciale et résidentielle. Une approche de la situation a été faite dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine mais n'a pas été intégré dans le programme ANRU. Le programme de requalification a été ensuite proposé comme site à intégrer dans le PNRQAD (programme national de requalification des quartiers anciens dégradés). Il n'a pas été priorisé. Néanmoins, la ville avec la DDT a décidé d'engager sur cet espace, une démarche « OPAH RU ».

L'engagement d'une OPAH RU doit permettre dans un premier temps, d'approfondir le diagnostic social et urbain pour mettre en avant :

- Des problématiques urbaines complexes : bâti dense, rues étroites, carence en stationnement, à intégrer
- La connaissance du nombre significatif de bâtis dégradés avec des situations de péril, d'insalubrité irrémédiable ou remédiable, qui concernent à la fois les propriétaires occupants et le parc locatif, à prendre en compte
- Le parc vacant, en nombre important lié à la vétusté d'une partie du bâti et au manque d'attractivité résidentielle du secteur, à mobiliser
- Les problématiques sociales, notamment la paupérisation de la population, le traitement du phénomène de délinquance, à intégrer,
- La présence de patrimoines de qualité avec la présence d'édifices inscrits ou classés à l'inventaire des MH) qui rend délicat l'élaboration de projets de curetage urbain et de remodelage du foncier, à valoriser
- Les programmes d'actions et engagements communaux (projets de ZPPAUP, PRI, RHI...), sur lesquels s'appuyer.

L'actualisation du diagnostic permettra de définir un programme d'intervention opérationnel qui sera intégré dans le PLH, comprenant :

- Un volet urbain
- Un volet habitat et foncier
- Un volet social
- Un volet économique notamment via une opération FISAC (commerces, tourisme, services...)

## Objectifs

- Traiter communément des enjeux d'attractivité urbaine, résidentielle du centre ancien et d'amélioration et de requalification des logements ;
- Mettre en place un dispositif global d'intervention – cadre OPAH RU en cours.

## Moyens à organiser dans le cadre de l'OPAH RU en matière d'habitat

- 1<sup>er</sup> temps : étude en cours : **actualisation de l'état des lieux**
  - Etat des lieux des situations habitat (état – propriété foncière) ;
    - > Situations d'habitats dégradés, insalubres
    - > Niveau performance énergétique des bâtiments
    - > Situations de vacance
    - > Analyse des propriétés et conditions de mobilisation
  - Etat des lieux de l'occupation sociale et des besoins de relogements à traiter ;
  - Analyse du fonctionnement urbain
  - Analyse de l'animation du quartier en matière commerciale, touristique, services, associatif...
- 2<sup>ème</sup> temps : **construire un Plan de Référence**
  - Définir le rôle d'accueil de population que la ville souhaite donner au centre ancien (accueil de personnes retraitées, de jeunes ménages avec enfant, de jeunes ménages actifs, enseignants, militaires...), du besoin d'amélioration et traitement de l'habitat existant pour y répondre et des produits logements à développer (locatif intermédiaire, privé, social, accession, petit, grands logements, logements adaptés...).
  - Définir la vocation du centre ancien en matière commerciale, de services, d'équipements, de valorisation et animation touristique
  - Définir les conditions de valorisation urbaine (espaces à traiter, stationnement, façades, circulation...)
- 3<sup>ème</sup> temps : **définition des actions à organiser**

En matière d'habitat

- Prise en compte des situations d'habitat indigne :  
Organisation du dispositif partenarial local de repérage et traitement des situations en lien avec le dispositif CAF pour définir :
  - > Un diagnostic de l'état et des bâtiments repérés ;
  - > Les conditions de traitement des logements indignes ;
  - > Les besoins de relogement au vu d'un bilan d'occupation et des situations à prendre en compte ;
  - > La définition des outils d'intervention tant sur le bâti que le social à mobiliser selon chaque situation repérée (insalubrité, non décence, péril, non respect du règlement départemental de salubrité...) ;
  - > La mobilisation et l'accompagnement du propriétaire privé pour qu'il engage des travaux.

Ce dispositif sera **élargi par la suite dans l'OPAH communautaire.**

- Traitement des situations de précarité énergétique et d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Il s'agit d'inciter les propriétaires à engager des travaux d'amélioration et leurs logements et bâtiments (isolation toitures, murs intérieurs, changement de menuiserie, adaptation du système de chauffage).

En lien avec le dispositif « Habiter Mieux », mis en place par la CCT.

- Amélioration et adaptation du parc existant,

Il s'agit d'inciter les propriétaires à améliorer leur logement et dans certains cas à l'adapter pour répondre aux besoins définis

- Récupération du parc vacant

Le repérage du bâti vacant intéressant à mobiliser doit permettre d'engager des opérations visant la remise sur le marché de logements à niveaux de loyer intermédiaire et conventionné.

- Organisation de moyens d'interventions techniques et financiers

**Techniques** : mesure de l'intention de mettre en place de processus du type, ZPPAUP, PRI, ...

**Financiers** :

- > Mobilisation de PLUS en acquisition/amélioration, PLS privé dans l'ancien ;
- > Aide de l'ANAH (conventionnement, loyer intermédiaire, traitement de situation, complexe, sortie d'insalubrité, adaptation, amélioration, renforcement énergétique...);
- > Aide complémentaire Conseil Général ;
- > aide ADEME

**Actions complémentaires**

- Mise en place d'un dispositif partenarial de relogement des publics concernés ;
  - Analyse des situations ;
  - Recherche de solution relogement ;
  - Accompagnement social.
- Mise en place d'un programme d'aménagement urbain ;
  - Traitement de places ;
  - Valorisation de rues
  - Organisation des circulations, du stationnement ;
  - Valorisation d'équipements publics,
  - Traitement des façades, des toitures.
- Mise en place d'un programme de valorisation commerciale, touristique
  - Développement de l'offre commerciale sur des secteurs définis ;
  - Intégration dans les actions touristiques
  - Mise en valeur du patrimoine

### Modalités de mise en œuvre

- Étude opérationnelle en cours
- Dispositif opérationnel d'animation sur 5 ans (phase A : 3 ans et phase B : 2 ans)
- Programme d'intervention habitat, aménagement urbain, équipement, espace public, commerces, tourisme
- Convention de partenariat financier (EPFL, ANAH, État, Conseil Général, Conseil Régional,...).

### Maîtrise d'ouvrage

Ville de Toul

### Coût

- Étude pré-opérationnelle : 28 000€ (pour mémoire)
- Animation de l'OPAH sur 5 ans : *à définir*
- Bonifications d'aides (à définir en fonction de l'étude) sur :
  - Logements conventionnés ;
  - Amélioration et adaptation ;
  - Traitement de la vacance ;
  - Fonds façades ;
  - Diagnostic énergétique des immeubles, travaux et équipements débouchant sur des économies d'énergies,... ;
  - Aide au logement social ;
  - Acquisition et portage via l'EPFL pour la réalisation de logements sociaux.
- Programme d'aménagement urbains et de valorisation des équipements publics : *à définir*

### Financement

- ANAH
  - étude pré opérationnelle : 50% - dépenses plafonnées à 200 K€
  - suivi animation : 35% - plafond annuel 250K€
  - aides aux travaux propriétaires occupants : aide aux travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (50% dépense plafonnée à 50K€) et de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (50% dépense plafonnée à 20K€), amélioration de l'efficacité des aides à l'autonomie de la personne âgée ou handicapée (35 ou 50% dépense plafonnée à 20K€) et d'amélioration des logements (20 ou 35% dépense plafonnée à 20K€)-aide à la lutte contre la précarité énergétique cadre dispositif « Habiter Mieux » (1100€ par logement possibilité de bonification 500€ si EPCI aide à hauteur de 500€ - Propriétaires bailleurs : réhabilitation lourdes et sortie d'insalubrité, (1000€/m<sup>2</sup> -80m<sup>2</sup>- 35%) travaux d'amélioration (500€/m<sup>2</sup> -80m<sup>2</sup>- 25 à 35%), traitement de la précarité énergétique, conventionnement : prime de réduction de loyer 100€/m<sup>2</sup> sous réserve d'une aide équivalente d'une autre collectivité...) - selon nouvelle réglementation

- État :
  - PLUS acquisition/amélioration – Crédits impôts – TVA réduite- Aide de solidarité écologique (ASE), en complément de l'aide ANAH sur la lutte contre la précarité énergétique ;
  - PLS dans le parc privé ancien.
- Conseil Général : dispositif d'animation
- Conseil Régional : aide sur l'étude et le dispositif d'animation et sur les bonifications d'aides ANAH (+ possibilité de primes à la façade) en lien avec les aides communes et CCT - à définir dans le cadre de l'étude (cadre contrat d'appui territorial) - Prêts climat à taux « 0 » pour les particuliers
- ADEME sur diagnostic thermique et aides aux équipements spécifiques– Eco prêt à taux « 0 »
- Communes et Communauté de Communes : animation et sur les bonifications d'aide ANAH (Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs : Premier temps sur les travaux liés aux économies d'énergie par exemple : complément 500€ par logement pour bonification de l'aide ASE. A définir par la suite dans l'étude : aide pour le traitement de l'insalubrité et sur les actions d'accompagnement (mise en œuvre d'un fonds façade)... : à définir

Par ailleurs, la commune peut solliciter l'EPFL pour assurer les acquisitions et le portage foncier d'une opération visant la réalisation de logements sociaux dans l'ancien.

### Critères d'évaluation

- Nombre de logements améliorés, adaptés, dont personnes âgées et /ou handicapées
- Nombre de logements vacants repérés, mobilisés
- Nombre de logements indignes, repérés, traités
- Nombre de situations de précarité énergétique repérées, traitées
- Nombre de situations d'insalubrité repérées, traitées
- Nombre de partenaires dans l'espace d'animation/traitement indigne
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de dossiers ANAH (PO – PB)
- Nombre de dossiers « précarité énergétique »
- Nombre de projets d'accompagnement mis en œuvre
- Nombre de diagnostics énergétiques
- Nombre de projets intégrant des travaux/économie d'énergie/énergies renouvelables
- Nombre de logements aidés par la commune, la Communauté de Communes,
- Montant moyen de travaux (PO et PB)
- Montant moyen de subventions (PO et PB) + précarité énergétique

### Calendrier prévisionnel

Etude OPAH RU : en cours  
Animation : 2012 – 2015 (Phase A)

## Action 4.2. : Traiter le centre ancien de Foug

### Motivations

La commune de Foug, constitue un petit pôle secondaire d'emploi, de services et d'habitat. Si son attractivité est de plus en plus limitée du fait, du difficile maintien de son tissu commercial et de services et de la proximité de Toul, son rôle de pôle de services va se renforcer à l'avenir **avec la création d'une maison de retraite.**

Foug se caractérise par son offre d'habitat diversifié (126 logements HLM soit 10,2% des résidences principales et 200 logements locatifs privés soit 17,7%).

Au cours des dernières années, le niveau de construction a été limité et aujourd'hui, la commune est confrontée à la faible valorisation de son tissu urbain et notamment de son centre ancien. L'urbanisation récente a été réalisée sur le secteur des coteaux et autour de la gare, renforçant cette situation de délaissement du centre ancien. Celui-ci présente de nombreuses situations d'habitats inconfortables, vétustes et de vacance et se caractérise par la faible qualité de son bâti et de son offre urbaine.

La réflexion que souhaite mener la commune sur l'organisation de son développement, vise la valorisation urbaine et de l'habitat de son centre ancien et du secteur entre la vieille ville et la gare, pour renforcer sa qualité et son attractivité, à l'échelle de son secteur.

### Objectifs

- Engager une réflexion sur les conditions de valorisation urbaine sur le secteur comprenant le centre ancien et le secteur entre la ville et la gare ;
- Accompagner la modernisation et la requalification du parc de logements existant et mobiliser la vacance ;
- Permettre la réalisation d'une petite offre de logements diversifiée.

### Moyens

#### 1. Réaliser une étude de valorisation urbaine du quartier comprenant le centre ancien et le secteur entre la vieille ville et la gare

Cette étude doit permettre de réfléchir globalement aux conditions de mise en œuvre d'un programme élargi de valorisation urbaine et d'organisation du développement du centre ancien et du secteur entre la vieille ville et la gare où se localise l'habitat ancien à moderniser et à récupérer, mais également les disponibilités foncières qui contribueraient à renouveler l'offre résidentielle de la commune. Elle s'inscrit dans le prolongement de la stratégie foncière élaborée par la commune. Cette étude débouchera sur un programme intégrant des volets opérationnels en matière d'habitat, de commerces, d'espaces publics, de circulation, de stationnement...

Cette étude doit permettre de :

- **Faire un état des lieux**

- Analyse des situations habitat : situations d'habitats dégradés, insalubres, niveau de performance énergétique des bâtiments, situations de vacance,
- Analyse des propriétés foncières et des opportunités foncières et immobilières.

- Analyse des besoins d'amélioration du parc social,
- Analyse du fonctionnement urbain
- Analyse de l'animation du centre et du quartier de la gare en matière commerciale, services, associatif, de fonctionnement des espaces publics...

## 2. Construire un « Plan de restructuration urbaine »

Définir la vocation du centre ancien au niveau commercial, des services et d'équipements.

Définir les conditions de valorisation urbaine (espaces à traiter, stationnement, façades, circulation...) et des équipements.

Définir les conditions du développement et de valorisation du tissu urbain, le besoin d'amélioration et de traitement de l'habitat existant, de mobilisation d'immeubles vacants intéressants à mobiliser et des produits logements à développer (locatif social, intermédiaire, privé, accession, petit, grands logements, logements adaptés...), de foncier à restructurer.

Mettre en œuvre la stratégie foncière en lien avec l'EPFL.

## 3. Mettre en œuvre un plan d'actions opérationnelles

En matière d'habitat

- Traitement des situations d'habitat indigne
- Traitement des situations de précarité énergétique et d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments
- Amélioration et adaptation du parc existant, tant privé que public
- Récupération du parc vacant
- Développement d'une offre de logements diversifiée (logements sociaux, locatifs privés conventionnés, accession sociale, accession et locatif libre), dont une offre répondant à certains types de publics (ex / jeunes personnes âgées, logements d'urgence...)

En matière d'aménagement urbain, de valorisation du tissu commercial et de services, d'amélioration du stationnement, de la circulation, d'équipements et espaces publics.

En matière de mobilisation d'ensembles fonciers et immobiliers.

Cette étude pourra **être intégrée dans le PADD du POS que la commune prévoit de réviser.**

Elle devra également prévoir l'organisation de moyens d'interventions techniques et financiers pour mener à bien son projet

### Modalités de mise en œuvre

- Étude valorisation urbaine
- Plan d'intervention :
  - Partie habitat à rattacher aux actions du PLH, dont l'OPAH thématique
  - Partie urbaine et équipements à organiser dans des conventions de partenariat
  - Partie foncière en lien avec EPFL
  - Partie commerce cadre FISAC

## Maîtrise d'ouvrage

Ville de Foug

## Coût

- Étude 20 000€
- Bonifications d'aides habitat : en lien avec OPAH communautaire (à définir en fonction de l'étude) sur :
  - Les logements conventionnés
  - L'amélioration et adaptation
  - Le traitement de la vacance
  - Les fonds façades
  - Le diagnostic énergétique des immeubles, travaux et équipements débouchant sur des économies d'énergies,...
  - L'aide au logement social
  - L'acquisition et portage via l'EPFL pour la réalisation de logements sociaux.
- Plan d'aménagement urbain et valorisation d'équipements et espaces publics : *à définir dans le cadre de l'étude.*

## Financement

- ANAH
  - Étude opérationnelle : 50% - dépenses plafonnées à 200 K€ ;
  - Aides aux travaux propriétaires occupants : aide aux travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (50% dépense plafonnée à 50K€) et de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (50% dépense plafonnée à 20K€), amélioration de l'efficacité des aides à l'autonomie de la personne âgée ou handicapée (35 ou 50% dépense plafonnée à 20K€) et d'amélioration des logements (20 ou 35% dépense plafonnée à 20K€)-aide à la lutte contre la précarité énergétique cadre dispositif « Habiter Mieux » (1100€ par logement possibilité de bonification 500€ si EPCI aide à hauteur de 500€, propriétaires bailleurs : réhabilitation lourdes et sortie d'insalubrité, (1000€/m<sup>2</sup> -80m<sup>2</sup>- 35%) travaux d'amélioration (500€/m<sup>2</sup> -80m<sup>2</sup>- 25 à 35%), traitement de la précarité énergétique, conventionnement : prime de réduction de loyer 100€/m<sup>2</sup> sous réserve d'une aide équivalente d'une autre collectivité...) - selon nouvelle réglementation
- État : PLUS acquisition/amélioration – Crédits impôts – TVA réduite- Aide de solidarité écologique (ASE), en complément de l'aide ANAH sur la lutte contre la précarité énergétique-PLS parc privé
- Conseil Général : cadre étude et dispositif d'animation (cadre OPAH thématique)+possibilité d'aide aux aménagements urbains
- Conseil Régional : aide sur l'étude, le dispositif d'animation et sur les bonifications d'aides ANAH (+ possibilité de primes à la façade) en lien avec les aides commune et CCT - à définir dans le cadre de l'étude (cadre contrat d'appui territorial) - Prêts climat à taux « 0 » pour les particuliers
- ADEME sur diagnostic thermique et aides aux équipements spécifiques– Eco prêt à taux « 0 »

- Commune et Communauté de Communes : sur étude et cadre OPAH communautaire sur animation et les bonifications d'aide ANAH (Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs : Premier temps sur les travaux liés aux économies d'énergie par exemple : complément 500€ par logement pour bonification de l'aide ASE. A définir par la suite dans l'étude : aide pour le traitement de l'insalubrité et sur les actions d'accompagnement (mise en œuvre d'un fonds façade) : à définir

Par ailleurs, la collectivité peut solliciter l'EPFL pour assurer les acquisitions et le portage foncier d'une opération visant la réalisation de logements sociaux dans l'ancien.

### Critères d'évaluation

- Nombre de logements améliorés, adaptés, dont personnes âgées et /ou handicapées
- Nombre de logements vacants repérés, mobilisés
- Nombre de logements indignes, repérés, traités
- Nombre de situations de précarité énergétique repérées, traitées
- Nombre de situations d'insalubrité repérées, traitées
- Nombre de partenaires dans l'espace d'animation/traitement indigne
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de dossiers ANAH (PO – PB)
- Nombre de dossiers « précarité énergétique »
- Nombre de projets d'accompagnement mis en œuvre
- Nombre de diagnostics énergétiques
- Nombre de projets intégrant des travaux/économie d'énergie/énergies renouvelables
- Nombre de logements aidés par la Communauté de Communes
- Montant moyen de travaux (PO et PB)
- Montant moyen de subventions (PO et PB) + précarité énergétique

### Calendrier prévisionnel

Étude : mi 2012  
Plan de travaux : suite étude

### Action 4.3. : Renforcer l'attractivité de l'agglomération

#### Motivations :

Au cours des trente dernières années, les actions menées sur les communes de Toul, Dommartin les Toul et Ecrouves ont permis de renforcer la notion d'agglomération. La ville de Toul s'est installée et confortée dans les espaces situés entre les enceintes militaires et pénitentiaires de l'agglomération. Le départ de l'armée du site de Génie a accentué ce mouvement au cours de la décennie qui vient de s'écouler. L'imbrication des tissus urbains des villes d'Ecrouves et de Toul constitue, aujourd'hui, un enjeu important dans le fonctionnement d'une agglomération qui s'étire le long d'un axe urbain du pôle commercial Jeanne d'Arc à Dommartin les Toul jusqu'à Ecrouves.

Le renforcement de l'attractivité urbaine de l'agglomération nécessite dans les années à venir de mener deux réflexions.

**D'une part**, il est important **de réfléchir globalement à l'organisation de l'articulation entre les deux communes** de Toul et Ecrouves.

En effet, la ville de Toul mène un travail de longue haleine sur deux ensembles urbains (centre ancien et quartier de la Croix de Metz) qui concentrent la majorité du parc d'habitat de la ville, ensembles concernés par de lourds programmes de rénovation urbaine. La ville d'Ecrouves a organisé son développement sur le quartier de la Justice et la Communauté de communes, sur l'Espace du Génie.

Les espaces entre ces deux secteurs sont l'objet d'actions de valorisation plus diffuses, moins marquées. Dans les années à venir une réflexion d'ensemble pourrait permettre de définir les conditions pour assurer notamment, la valorisation des espaces de la gare, de la Justice de Gama-Franchemare et du Génie. Aujourd'hui, ces quartiers offrent des capacités foncières et immobilières importantes à valoriser. Le développement y est organisé par phasage. Une réflexion globale permettrait de conforter les articulations entre les différents espaces et d'organiser les programmes de développement urbains et de l'habitat. L'ensemble de ces sites doit être phasé, coordonné et priorisé.

Les berges du canal méritent également une attention particulière à la fois dans une dimension communale pour unir les deux « rives » de la ville et une dimension intercommunale pour structurer le lien entre les villes de Toul et d'Ecrouves.

**D'autre part**, une action visant la valorisation urbaine de **l'axe urbain qui traverse l'agglomération de Dommartin les Toul à Ecrouves** permettrait de renforcer son image et la qualité de la traversée de l'agglomération.

Cela nécessite de mener une réflexion d'ensemble sur l'axe urbain (ancienne RN4) et ainsi coordonner les projets de valorisation des espaces publics, l'articulation avec les quartiers, la qualité des équipements et aménagements urbains, des entrées de ville que les communes envisagent.

#### Objectifs

- Anticiper les conditions de valorisation urbaine et de l'habitat du secteur entre Toul et Ecrouves ;
- Conforter la continuité urbaine de l'agglomération et valoriser l'axe urbain de l'agglomération ;
- Renforcer l'attractivité de l'agglomération.

## Moyens

### 1. Anticiper la valorisation du secteur entre Toul et Ecrouves

Cette réflexion permettra de définir une stratégie de développement et de fonctionnement de l'ensemble de ce secteur et les conditions d'organisation et de valorisation débouchant sur la mise en œuvre, à terme, d'actions concertées.

### 2. Réaliser une étude de valorisation de l'axe urbain de l'ancienne route nationale, de Dommartin les Toul à Ecrouves.

Cette étude permettrait, à partir des réflexions menées par les communes, de faire d'une analyse du fonctionnement de l'axe urbain, des niveaux de qualité des équipements, des espaces publics, des entrées de villes pour définir un programme cohérent de mise en valeur environnementale, paysagère et urbaine de l'axe. Ce programme sera décliné autour d'un ensemble d'actions à mener pour valoriser la traversée de l'agglomération.

## Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes  
Communes : Toul, Dommartin les Toul et Ecrouves

## Modalités de mise en œuvre

- Étude Axe Urbain de l'agglomération :
  - Élaboration d'un cahier des charges
  - Lancement d'une consultation

## Coût

- Étude axe urbain : 50 000€
- Plan travaux : *à définir par la suite*

## Financement-à définir

- Communauté de communes
- Communes
- Conseil Général : DAPRO : 30% sur l'étude
- Conseil Régional : à voir

Par ailleurs, les communes peuvent solliciter l'EPFL pour assurer les acquisitions et le portage foncier d'une opération.

<b>Critères d'évaluation</b>
------------------------------

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Programme d'aménagements prévus, réalisés</li><li>• Programme d'équipements prévus, réalisés</li><li>• Programme habitats prévus, réalisés</li></ul> |
|--|

<b>Calendrier prévisionnel</b>
--------------------------------

Etude : 2013 Travaux : 2014
--------------------------------

## **Action 4.4. : Accompagner les communes qui souhaitent mettre en œuvre un projet d'aménagement et/ou une étude de valorisation**

### **Motivations**

De nombreuses communes rurales réfléchissent à leur développement urbain et de l'habitat et à leur stratégie foncière et immobilière pour les années à venir. Ce travail va leur permettre de définir les conditions d'aménagement et le développement durable de leur ban communal. Il se traduira dans l'évolution de leur document d'urbanisme. Ces réflexions portent sur la définition, des zones intéressantes à développer, des secteurs d'habitat nouveau à prévoir, des opérations de densification, de récupération de bâtiments délaissés, d'extension du village. Elles portent également sur la valorisation de places, de rues, l'adaptation des équipements et services...

Ces réflexions doivent permettre de définir les projets en matière d'habitat, de produits logements à produire, de logements vacants à mobiliser, d'amélioration du parc pour répondre aux besoins, notamment de logements accessibles.

Ces réflexions engagées, initiées par l'étude sur la stratégie foncière doivent ainsi permettre aux communes de définir les conditions de leur développement et de valorisation de leur tissu existant. Elles devront intégrer les préconisations du SCOT Sud Meurthe et Mosellan. L'ensemble de ces investigations, leur permettront ainsi d'assurer la mise en compatibilité de leur PLU en cours d'élaboration ou révision, avec les documents cadres que sont le SCOT et le PLH.

Il est important d'accompagner les communes qui souhaitent s'engager dans une telle réflexion.

### **Objectifs**

- Organiser les conditions de valorisation des communes ;
- Traiter le parc de logements existant.

### **Moyens**

Accompagner les communes qui engagent des réflexions (études) sur la valorisation urbaine et de l'habitat portant sur le tissu existant, les secteurs de développement pour leur permettre de définir :

- Organisation du développement souhaité;
- Aménagements paysagers et environnementaux, à prévoir ;
- Valorisation d'équipements publics, renforcement des services, à assurer ;
- Organisation de la circulation et du stationnement, à adapter ;
- Traitement du bâti délaissé, de l'habitat ancien, à prévoir;
- Développement d'une offre de logements diversifiée, pour répondre aux besoins ;
- Mise en valeur des éléments identitaires du territoire...

Afin de lever un obstacle à l'attractivité de l'habitat sur notre territoire, il s'agit d'accélérer l'équipement en assainissement collectif de l'ensemble des communes de la CCT (si possible à l'horizon 2020). Les moyens à mettre en œuvre sont l'utilisation de technologies adaptées au milieu rural (expérimentation HYDREOS) et d'autre part

l'accroissement des moyens financiers mobilisés pour l'ingénierie de diagnostic et de projet.  
L'ensemble de ce travail permettra de définir un programme global de mise en valeur de la commune

### Modalités mise en œuvre

Élaboration d'un cahier des charges  
Action à lier à la mise en compatibilité des PLU avec SCOT et PLH  
Action à lier avec OPAH en matière d'habitat

### Maîtrise d'ouvrage

Communes

### Coût

- Étude de développement et de valorisation urbaine et de l'habitat: 10 à 15 000 €
- Plan travaux : *suite étude*
- Programme intervention sur l'habitat-cadre OPAH

### Financement

- Conseil Régional –possibilité d'aide sur les aménagements de bourgs définis dans le cadre d'une étude + possibilité de création de logements communaux dans le parc ancien (communes de moins de 2000Habitants)
  - Communauté de communes
  - Communes
- Par ailleurs, les communes peuvent solliciter l'EPFL pour assurer les acquisitions et le portage foncier
- Etat sur aide au logement social
  - ANAH sur les aides au logement privé (cadre OPAH)

### Critères d'évaluation

- Nombre d'immeubles repérés
- Nombre de logements vacants repérés, mobilisés
- Nombre de situations d'insalubrité repérées, traitées
- Programme d'aménagements prévus, réalisés
- Programme d'équipements prévus, réalisés

### Calendrier prévisionnel

Étude : 2013  
Travaux : 2014

## Orientation 3 : Développer une offre de logements diversifiée et accessible

Le développement du parc de logements au cours des dernières années s'est fait principalement dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements) et en diffus. Ce mouvement a été plutôt favorable à l'accession et à la maison individuelle sur des parcelles de 1 000 m<sup>2</sup> en moyenne. Quelques opérations en collectif ont été mises en œuvre, notamment sur Toul et Ecrouves (avec l'arrivée d'investisseurs nationaux).

Aujourd'hui, le marché du logement traduit un certain nombre de dysfonctionnements :

- Un marché de l'accession dynamique mais qui débouche sur des produits de moins en moins accessibles (80 à 100 €/m<sup>2</sup> de terrain dans une opération privée, 2 000 à 2 200 €/m<sup>2</sup> pour un appartement privé, 200 à 220 k€ pour l'acquisition d'une maison).
- Un développement du parc social très limité et organisé principalement dans le cadre du besoin de reconstruction dans le projet ANRU
- La production de logements locatifs privés en neuf débouche sur des niveaux de loyer élevés (7 à 8 €/an),

Un marché du logement qui doit répondre à un niveau de demande certes limité, mais qui porte plutôt sur des produits accessibles. En effet :

- Concernant le parc social : les données du numéro unique de la demande de logement géré par l'Etat (DDCS : 2010), faisait état de 400 demandeurs (moins de 4% de la demande départementale). Le fichier de la demande de Toul Habitat à la fin 2010, conforte cette réalité avec 434 demandeurs. Elle porte principalement sur un public local, primo demandeur de logement avec un niveau de ressources limité.
- Concernant le parc locatif privé : les professionnels de l'immobilier font état d'un niveau de demandes de logements de plus en plus limité et portant sur des personnes ou ménages ayant des revenus de plus en plus précaires. La demande porte sur des logements récents afin de pouvoir sortir d'un logement ancien parfois dégradé du centre-ville. Le développement de l'offre neuve a permis ce type de réponse. Cette situation se traduit par la location de logements dont le niveau de loyer est trop élevé ne correspondant pas au niveau de ressources des ménages. Enfin, il existe une demande de produits de qualité de centre-ville (personnes retraitées qui souhaitent se rapprocher des commerces et services, jeunes ménages travaillant sur Toul, Nancy...), mais ne trouvent pas de réponse.
- Concernant l'accession, après un temps d'arrêt du marché de l'accession (recherche de logements ou maisons) du à la période de crise, une petite relance est en cours, certes limitée. Le produit foncier ou d'occasion, recherché correspond à des ménages locaux et des ménages nancéens et meusiens. L'augmentation du prix du baril de pétrole tant à limiter quelque peu cette demande, au vu des déplacements quotidiens à effectuer. Le budget moyen d'un ménage s'élève à environ 180 voire 200K€

Par conséquent, au regard des besoins locaux et de la structuration sociale de la population locale (importance du public ayant des niveaux de revenu modestes), il est important d'élargir quelque peu l'offre de produits logements en :

- Développant des produits locatifs intermédiaires, sociaux et très sociaux ;
- Développant l'offre en accession au niveau de prix abordables.

## **Action 5 : Aider les communes à développer une petite offre locative sociale**

### **Motivation**

Selon les données FILOCOM, seulement 78 logements sociaux ont été construits lors de la dernière décennie.

Ce développement s'est fait au rythme de la reconstruction ANRU. Dans son projet, Toul Habitat doit reconstruire 155 logements.

À ce jour :

- 46 ont été réalisés hors site par l'achat de logements en VEFA à un promoteur, sur GAMA (30 logements) et le site de l'ancien ERN (16 logements) ;
- 45 sont en cours à Toul (site Mouilleron - route de Bruley) ;
- **64 sont à venir** sur la période 2012-2014 **dont 30 sur 2 sites définis sur Toul et 30 sur des communes de la Communauté de Communes. 4 logements** seront réalisés dans un immeuble mixte (habitat, commerces) situé place Henri Miller en plein cœur du quartier de la Croix de Metz. Au-delà, Toul Habitat souhaite se développer au rythme d'environ 10 logements par an.

De fait, le parc social dans les années à venir va diminuer. D'une part, Toul Habitat prévoit de démolir 101 supplémentaires, dans deux immeubles sur le quartier. D'autre part, selon les données Filocom, 53 logements sociaux ont été vendus entre 2003 et 2007 et les bailleurs prévoient d'en vendre quelques-uns (ex : Meurthe et Moselle Habitat sur Gye : 5 logements, Toul Habitat a fait une prévision de vente de 41 logements sur la période 2011- 2016).

La diminution du parc va porter sur environ 150 logements. Néanmoins, le parc social de la ville de Toul représentera toujours plus de 30% des résidences principales.

Le développement du parc de logements **va porter principalement** dans les années à venir **sur la reconstitution de l'offre de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU** et notamment par le développement de l'offre hors Toul, puis sur la poursuite d'un petit volume annuel de logements par la suite.

Il est donc important d'aider les communes à réaliser les objectifs de développement de l'offre

### **Objectifs**

- Réaliser les objectifs de développement du parc social du PLH (soit 90-100 logements lors de la durée du PLH, soit 10% de l'offre à produire) ;
- Développer l'offre en neuf et dans l'ancien.

### **Moyens**

#### **Sur la base de la territorialisation de l'offre**

**Toul** : 34 logements d'ici 2015, cadre ANRU, puis une dizaine de logements par la suite

**Reste territoire** : 10 % de l'offre nouvelle, dont 30 logements dans le cadre de l'ANRU

## Synthèse

	Total logements à réaliser sur la durée du PLH	Dont locatif social : 10%
Toul	420	42
Reste Agglomération	180	18
Agglomération	600	60
Vallée Moselle	48	5
Plaine Woëvre	60	6
Coteaux Toulinois	60	6
Sud Toulinois	60	6
Secteur Foug	72	7
CCT	900	90

Soutenir les opérations visant à :

- Répondre à un public spécifique (ex : personnes âgées, jeunes...) ;
  - Petit programme liant logement de plein - pied et lieu de convivialité ;
  - Projet intergénérationnel
  - programme comprenant des logements de petite taille.
- Réaliser une opération mixte en locatif et en accession ;
- Traiter un bâtiment ancien délaissé en cœur de village ;
- Développer le locatif pour accueillir de nouveaux ménages en lien avec l'école.

### **1. Organiser les modes opératoires possibles**

- Soit la commune dispose de foncier ou décide d'en acquérir en lien avec EPFL et le cède pour monter :
  - soit un programme de logements locatifs accessibles ;
  - soit une opération d'ensemble liant locatif et accession.
- Soit la commune réalise elle-même (ou avec un aménageur) une opération d'ensemble du (type ZAC) et vend des m2 de SHON à un opérateur en fonction d'un programme défini ;
- Soit la commune, dans son PLU, définit des secteurs destinés à la réalisation de logements accessibles ou des secteurs sur lesquels 20% du programme doit correspondre à du logement social et laisse les opérateurs privés réaliser les opérations (en mobilisant un opérateur social)
- Soit la commune en lien avec un opérateur acquière un immeuble ancien (en mobilisant l'EPFL) et améliore des logements en mobilisant des financements PLUS AA ou PLAI.

### **2. Proposer un dispositif d'aide au logement social**

2 champs d'interventions possibles :

- En neuf :
  - ➔ aider à la mobilisation du foncier en s'appuyant sur l'EPFL : sur les secteurs stratégiques, suivi des mouvements fonciers, mobilisation acquisition des opportunités et portage foncier (entre le temps de l'acquisition et de la réalisation de l'opération)
  - ➔ Identifier comme prioritaire, les opérations d'extension de réseaux d'assainissement rendus nécessaires par ces programmes de logements sociaux.

- En ancien :

- ➔ aider comme précédemment à l'acquisition de bâtis, mise à disposition (cadre bail emphytéotique) et à l'équilibre d'opération- à définir en lien avec les dispositifs existants, en fonction des projets

*Exemple : 4000 à 5000 € par logement en acquisition amélioration,*

- ➔ Identifier comme prioritaires les renouvellements de réseaux d'assainissement liés à ces programmes d'habitat social, sans préjudice des opérations à mettre en œuvre par la collectivité pour répondre à des impératifs de santé publique et/ou de salubrité publique.

**Critères à respecter :**

- Respect 70% PLUS et 30% PLAI par opération pour les programmes hors ANRU
- Label BBC;
- 30% ou 40% de logements de T1 à T3 ;
- 10% de logements adaptés ;

Seront priorisés les projets sur des communes disposant de commerces et services et desservies par les transports en commun.

**3. Organiser d'un outil simplifié de connaissance de la réalité de la demande en lien avec le n° unique de la DDCS – En lien avec l'observatoire Habitat**

Aujourd'hui, la connaissance de la demande de logement est partielle. Elle se fait sur la base :

- Des données du n° unique de la DDCS ;
  - Des fichiers de la demande de chaque opérateur (Toul Habitat, SNI, Batigère, MMH,...).
- Mais les niveaux de renseignements sont différents.

**Le numéro unique** renseigne sur quelques données :

- *Le profil du demandeur (nom, adresse, âge, nombre de personnes à reloger) ;*
- *La commune souhaitée ;*
- *La date de la demande ;*
- *Le type de logement souhaité.*

Mais aucun élément ne permet de qualifier réellement la demande.

Par ailleurs, les opérateurs disposent d'un fichier permettant de compléter ce niveau de connaissance avec :

- *Le nombre de demandes ;*
- *La date de la demande ;*
- *L'âge du demandeur et la composition familiale*
- *La situation familiale ;*
- *Le niveau de ressources ;*
- *La situation actuelle vis-à-vis du logement ;*
- *La commune de résidence et la commune souhaitée ;*
- *Le motif de la demande ;*
- *Le type de logement souhaité.*

Chaque opérateur renseigne ce fichier selon une codification qui lui est propre.

Par conséquent, il pourrait être proposé d'organiser **un système simplifié de connaissance de la demande à l'échelle de la Communauté de Communes** en lien avec **l'évolution du dispositif départemental**

### Maîtrise d'ouvrage

- Communes de communes
- Communes
- Bailleurs

### Modalités de mise en œuvre

Fichier demande : Communauté de communes avec DDCS (Cadre observatoire fiche 11)  
Dispositif d'aide : Convention tripartite à prévoir (Communauté de communes, EPFL, bailleurs)  
Espace de programmation : Communauté de communes  
Cadre Comité pilotage et commission programmation

### Coût

Aide au logement locatif aidé : *à définir*  
Soit mise à disposition de foncier ou d'immobilier en lien avec l'EPF  
Soit organisation d'un dispositif d'aide  
*Exemple : 5 à 6 logements dans l'ancien aidé par an x 4-5000 € = 25 à 30 000€ (à adapter avec les dispositifs existants-cadre convention)*

### Financement

**Etat** : PLUS neuf, acquisition amélioration - PLAI neuf, ancien  
**CDC** : prêt  
**1% logement** : prêt  
**EPFL** : selon les conditions définies dans l'action 1 pour l'acquisition foncière qui peut également s'appliquer à l'acquisition de bâtiments vacants  
**Communes** : apport foncier et immobilier  
**Communauté de communes** : aide à l'équilibre d'opération

### Critères d'évaluation

- Nombre de demandes
- Caractéristiques de la demande
- Nombre de logements programmés par an : en PLUS neuf, en PLUS ancien, en PLAI neuf en PLAI ancien
- Type de logements programmés
- Nombre de logements aidés par la communauté de communes

### Calendrier prévisionnel

2012 : Mise en œuvre de l'espace de programmation  
Mise en œuvre du dispositif partenarial et du règlement d'intervention

## **Action 6 : Développer une offre en accession à un niveau de prix abordable**

### **Motivations**

Au cours de la dernière décennie, le développement de l'offre en accession a été dynamique, sur l'ensemble du territoire. 80% de la construction y correspond dont une grande majorité sous la forme de maisons individuelles. Peu de communes ont réalisé une opération en directe. Elles ont laissé l'initiative aux privés. De ce fait, les niveaux de prix du foncier atteignent les 80-100€/m<sup>2</sup> (contre 50-60€/m<sup>2</sup> dans une opération communale). Ce niveau de prix élevé se retrouve sur la ville centre, l'agglomération restreinte, les communes des coteaux et de la vallée de la Moselle principalement.

Le développement en petits collectifs, débouche également sur des niveaux de prix peu accessible de l'ordre de 2000 à 2200€/m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, la dynamique de l'accession porte également sur le marché de l'occasion. Les entretiens avec les communes ont confirmé un niveau de rotation dans le parc ancien non négligeable (environ 150-180 reventes de maisons par an). Cette dynamique se retrouve dans les niveaux de prix. Une maison se vend environ 220 ou 240 k€ sur Toul, l'agglomération restreinte et les communes du coteau et de la vallée de la Moselle, 150 à 180 k€ voir 200 k€ ailleurs. Une maison ancienne de village peut atteindre 150 k€. Néanmoins, si les niveaux de prix restent inférieurs à ceux pratiqués dans l'agglomération nancéenne. Ils peuvent parfois paraître élevés aux jeunes ménages locaux. Rappelons que sur la période 2004-2008, 815 logements commencés ont été recensés et 604 prêts à taux Zéro ont été accordés. Cette situation traduit bien la nécessité de produire du logement plus accessible.

Il est donc nécessaire de prévoir dans les années à venir, le développement d'une offre en accession proposant des produits plus accessibles.

### **Objectifs**

- Assurer le développement d'une offre de logements en accession à prix modéré ;
- Sécuriser l'accession dans l'ancien.

### **Moyens**

#### **180 logements en accession à prix abordable à réaliser en 6 ans**

##### **1. Cadre d'opérations en neuf**

Il s'agit d'inciter la réalisation de lotissements communaux afin de prévoir du foncier accessible aux ménages ayant des niveaux de revenus modestes, en prenant par exemple comme référence le niveau de ressources pour bénéficier d'un prêt à taux zéro +. Il pourrait également être prévu d'inciter un promoteur privé de prévoir une diversité de taille des lots. La maîtrise du foncier doit permettre de produire des opérations avec des coûts plus abordables pour les ménages locaux.

Pour cela, il est envisagé :

- a. La mise sur le marché de lots de taille plus modestes (600-700 m<sup>2</sup>) permettant de proposer des prix de foncier plus accessibles.
- b. La promotion du nouveau dispositif du « Prêt à taux zéro + » en faveur de l'accession à prix modéré.

Ce nouveau dispositif résulte de la fusion de l'ancien PTZ, du « Pass Foncier » et du crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunt.

### **Le nouveau dispositif « PTZ + »**

*Pour être éligible au dispositif, le ménage doit être primo accédant.  
Le PTZ + touchera plus de ménages et notamment les familles de classe moyenne.  
Le PTZ + permettra un montant de prêt plus important sur une durée pouvant aller jusqu'à 30 ans pour les ménages les plus modestes.  
Le PTZ + aura une visée environnementale en encourageant la performance énergétique*

	Zone C				
	Plafond d'opération selon taille ménage	Pourcentage du montant d'opération retenu			
		En neuf		Dans l'ancien	
		BBC	Non BBC	Performance énergétique	Non performance énergétique
1 personne	79 000				
2 personnes	111 000				
3 personnes	134 000	20%	15%	20%	10%
4 personnes	158 000				
5 personnes et +	182 000				

### c. l'expérimentation du prêt à la location accession « PSLA »

Dans le cadre d'une opération de logements sociaux, il pourrait être prévu de la coupler d'une opération en location/accession (PSLA). Cela permettrait de réaliser une petite opération mixte.

En fonction de l'intérêt des ménages locaux pour ce type de produit, et de la capacité des bailleurs sociaux à le proposer, il sera envisagé de réaliser d'autres opérations du même type.

#### **Le Prêt Social Location Accession**

*C'est un dispositif qui s'adresse à des ménages sous plafond de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'État pour être éligible aux financements PSLA. Cette opération est portée par un bailleur social.*

*Le mécanisme de location/accession permet à des ménages d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire au départ.*

*Un ménage verse une redevance qui se décompose en une partie correspondant à la jouissance du bien (location) et une partie au paiement anticipé du prix (accession).*

*Au bout de 4-5 ans, au moment de la levée de l'option d'achat prévue dans le contrat initial, le ménage peut choisir de devenir propriétaire (dans le cas contraire, il pourra être relogé). Sa redevance devient alors une mensualité d'emprunt qu'il continue à rembourser selon la durée et les conditions négociées initialement par le bailleur avec l'organisme de crédit. Ce prêt peut être complété d'autres prêts à l'accession. Le bénéficiaire peut bénéficier de l'APL.*

## 2. Sécurisation de l'acte d'accession dans l'ancien – 10 à 20 logements

Le marché de l'occasion offre encore quelques opportunités de logements accessibles. Le potentiel de logements vacants peut également être intéressant pour de futurs accédants. Il s'agit de sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien. En effet, l'accédant à un logement ne possède pas toujours l'expertise nécessaire pour définir les travaux de remise en état. Il arrive que certains accédants découvrent tardivement le coût global de leur acquisition (réparation parfois supérieure à leur capacité de remboursement). De même, certains acquéreurs réalisent eux-mêmes les aménagements et travaux qui débouchent parfois, faute de conseils, sur une dévalorisation de leur bien.

L'acquisition dans l'ancien peut également permettre au futur acheteur de solliciter un prêt à taux zéro +.

Il sera proposé de mettre en place une prestation de conseil aux ménages locaux primo acquéreurs dans l'ancien – cadre OPAH – Action 3.

### **Illustration : le contenu de la prestation de conseil**

**\* Un accompagnement lors de l'achat d'un logement ou d'une maison en proposant :**

- Une évaluation technique et économique des biens qu'il souhaite acquérir dans un double objectif de :
  - déterminer la valeur réelle d bien (comparaison au marché local)
  - déterminer la nature et le montant des travaux nécessaires à la réhabilitation du logement
- Une évaluation financière permettant de comparer la capacité financière du ménage avec l'investissement nécessaire (achat + travaux)

**\* Un accompagnement au moment des travaux de réhabilitation pour définir :**

- la nature des travaux à réaliser
- la chronologie des travaux
- le mode d'intervention (professionnel ou auto – réhabilitation)

## 3. Assurer dans de bonnes conditions les ventes de logements sociaux.

Les bailleurs souhaitent poursuivre le processus de vente de logements à leurs locataires. Ainsi, une cinquantaine de logements sont encore destinés à la vente. Il s'agira de s'assurer des conditions de cessions et de gestion des logements vendus, notamment dans de petites copropriétés.

### **Modalités de mise en œuvre**

#### **Dispositif « PSLA » ou vente de parcelles accessibles :**

- Définir les opérations sur lesquelles intervenir
- Définir des critères d'attribution
  - bénéficiaires : les personnes primo accédants dont le revenus fiscal est celui du PSLA

#### **Nouveau dispositif « PTZ + » : promotion à prévoir**

**Dispositif sécurisation dans l'ancien :** journée de prestations spécifiques à prévoir dans le cadre de l'OPAH.

**Vente de logements sociaux –** Cadre convention partenariale.

### Maîtrise d'ouvrage

- Communes – cadre opérations communales ;
- Bailleurs publics dans le montage de programmes mixtes en locatif et en accession ;
- Communauté de Communes pour la sécurisation dans l'ancien (cadre OPAH).

### Coût

- Produits en accession sociale dans le cadre opération communale. Niveau foncier 40-50 €/m<sup>2</sup> ;
- Dispositif de sécurisation dans l'ancien :
  - Coût d'une intervention : 2 jours x 5-600 € = 1 000 à 1 200 € ;
  - Pour 5 interventions par an : 5 à 6 000 € ;
    - > Possibilité de lier cette action avec la mission d'intervention dans l'ancien-OPAH ;
    - > Recours à un prestataire.

### Financement

- État (prêts PTZ+) ;
- Région : aide aux particuliers sur les équipements spécifiques (chauffe eau solaire individuel, système solaire combiné, installation solaire photovoltaïque individuelle, pompe à chaleur géothermale, chaufferie bois,...) selon des règles définies pour chaque cas – À voir ;
- Ménages ;
- 1% logement ;
- Taux de TVA à 5,5%.

### Critères d'évaluation

Nombre d'opérations comprenant : Lotissement à parcelles différenciées - PSLA  
Nombre de PTZ+ et PSLA  
Montant moyen d'une opération aidée  
Nombre de ventes HLM  
Nombre de dossiers impulsés par la Communauté de communes

### Calendrier prévisionnel

2012 : Cadre opérations programmées

## **Orientation 4 : Répondre aux besoins de publics spécifiques**

Le diagnostic du PLH a montré que la Communauté de communes du Toulous était confrontée à des besoins spécifiques de logement, mais disposait de la présence de structures d'accueil permettant d'y répondre. Néanmoins, le PLH doit conforter ces dispositifs afin d'assurer la prise en compte de l'évolution des besoins.

Le PLH vise deux objectifs :

- Mieux coordonner les systèmes de connaissance et de réponses entre l'ensemble des structures intervenant en matière de logement ou hébergement ;
- Adapter les réponses à la réalité des besoins.

Il doit notamment organiser les réponses aux besoins :

- Des personnes âgées et ou à mobilité réduite, des personnes handicapées, confrontées à la fois à des besoins d'accès à une offre de logements adaptés, d'amélioration et d'adaptation de leur logement et d'évolution dans le logement et ainsi anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap ;
- Des jeunes dont la recherche de logement est différente selon leur situation sociale ;
- Des publics précaires vivant dans des conditions difficiles dans des logements indignes, de manière précaire ;
- Des publics nomades en voie de sédentarisation pour lesquels il faut proposer des conditions d'habiter adaptées ;

## **Action 7 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap**

### **Motivations**

Avec l'arrivée de nouveaux ménages, dont la majorité correspond à des couples de 35-40 ans, la proportion des personnes de plus de 60 ans a peu évolué. La population de plus de 60 ans représentait 16,4% en 1999 (dont les plus de 75 ans 5,1%), elle atteint les 19,1% en 2007 (6,9% pour les plus de 60 ans).

Néanmoins, en nombre, les plus de 60 ans ont augmenté de 720 (soit 12,8%) dont les plus de 65 ans de 648 (soit 440%). Cette évolution traduit bien la tendance nationale, les plus de 60 ans atteindront 30% de la population en 2030.

Aujourd'hui il existe, dans la Communauté de Communes, une offre d'hébergement en faveur du public âgé (3 foyers logements sur Toul : 102 logements; 2 maisons de retraites : Toul 214 places, Royauveix 59 places) et le public dépendant peut accéder dans les structures proches (Neuves Maisons, Colombey les Belles, Nancy, Commercy,...).

Dans le cadre du schéma gérontologique de Meurthe et Moselle, la commune de Foug va bénéficier de la construction d'un EPHAD de 83 lits.

Par ailleurs, la maison de retraite de Royauveix va restructurer son accueil autour de chambres individuelles.

Un dispositif d'intervention pour l'amélioration et l'adaptation du parc de logements des personnes âgées avait été organisé dans le cadre de l'OPAH entre 2004 et 2007, mais peu de dossiers de demandes d'aides ont été mis en œuvre par des propriétaires occupants. Depuis, la mobilisation des aides se fait en lien avec le Conseil Général dans le cadre du dispositif APA qui mobilise le « CAL de Meurthe et Moselle » dans le cas de travaux plus importants afin de mobiliser les aides de l'ANAH et des caisses de retraites. Cependant, peu de dossiers sont élaborés.

Toul Habitat adapte à la demande les logements de personnes âgées. Il dispose d'un ensemble de logements adaptés et d'une liste de logements adaptables de son parc.

Par ailleurs, le service du Conseil Général suit environ 150 dossiers **de personnes handicapées dont les besoins en logement sont limités.**

Il s'avère donc important pour anticiper le phénomène de vieillissement de la population, d'inciter les personnes âgées et/ou handicapées à améliorer leur logement, à les rendre plus performant au moins énergétique et de développer le parc de logements adaptés. Il s'agira également de développer une offre de logements adaptée aux besoins de ce public et du public handicapé.

### **Objectifs**

- Maintenir les personnes âgées et/ou à mobilité réduite dans leur logement en leur faisant bénéficier de dispositifs d'aides à l'amélioration et l'adaptation.
- Assurer le développement d'une offre de logements adaptés aux différents types de handicaps, à proximité des commerces et services

L'anticipation des besoins est un enjeu important dans le développement de l'offre nouvelle et l'adaptation du parc existant. Celle-ci doit être accompagnée d'une réflexion sur l'offre de services et sur la mobilité à l'échelle de la Communauté de Communes.

## Moyens

### ***1. Produire du logement adapté pour les personnes âgées et /ou à mobilité réduite et les personnes handicapées dans l'offre nouvelle***

L'importance du travail de recensement des besoins en logement permettra de connaître la réalité de la demande issue des personnes âgées et/ou à mobilité réduite et des personnes handicapées et d'adapter l'offre à la réalité des besoins et des types de handicaps.

Il pourrait ainsi être prévu dans les programmes de logements sociaux, le développement de logements accessibles et adaptés selon :

- L'offre de logements adaptés en rez-de-chaussée ;
- L'offre de logements groupés intégrant des lieux de convivialité ;
- L'offre de logements adaptés dans un programme multi-générationnel.

Ces projets doivent être réalisés à proximité des commerces et services.

En fonction de la réalité des besoins repérés, il sera important de prévoir le développement de logements spécifiques **accessibles et adaptés aux différents types de handicaps**. Le suivi de la réalité des besoins permettra de développer ce type d'offre.

Cette offre nouvelle permet d'organiser les parcours résidentiels localement avec :

- Le déplacement de ménages ou personnes âgées, de leur maison souvent trop grande, en lotissement pour aller dans un appartement plus petit, plus adapté et à proximité des services ;
- La remise sur le marché de maisons ainsi libérées pour accueillir de jeunes ménages actifs.

### ***2. Adapter le parc existant***

De nombreuses personnes âgées résidant dans le parc social et privé sont confrontées aux besoins d'adaptation de leur logement. Souvent les bailleurs réalisent les adaptations ou sont sollicités pour en faire, mais parfois le logement occupé n'est pas intéressant à adapter au vu de sa localisation, de son positionnement dans l'immeuble. Le besoin de déplacement des personnes doit être également appréhendé. Par conséquent, il pourrait être envisagé :

- Dans le parc social existant :

Sur la base de la cartographie des logements qu'il serait intéressant d'adapter au vu de leur localisation et environnement propice à la vie de la personne âgée et/ou handicapée (présence d'un ascenseur, proximité commerces, services, ligne de bus...), il pourrait être prévu de les adapter (travaux d'adaptation, d'équipement, d'accessibilité à prévoir), dès qu'ils se libèrent et de les louer à des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Dans le même sens, il s'agira de recenser les logements ayant déjà été adaptés.

Toul Habitat a fait un travail dans ce sens.

- Dans le parc privé :

La nouvelle réforme de l'ANAH est favorable aux actions permettant l'adaptation et l'amélioration du confort et de la performance énergétique des logements de propriétaires occupants âgés et/ou handicapés, notamment avec le **dispositif « Habiter Mieux »**. Il s'agit dans le cadre du PLH d'organiser les conditions pour inciter à s'engager dans des

travaux dans ce sens, les aider à monter leurs dossiers de demande de subvention et les faire bénéficier des aides.

Il pourrait, également, être envisagé de mobiliser certains propriétaires bailleurs qui souhaitent remettre leur logement sur le marché, de l'adapter encore, de le louer à une personne âgée si celui-ci est proche des commerces et services.

### **3. Assurer le suivi des attributions de logements**

Le développement d'une offre de logements accessibles et adaptés doit permettre d'apporter des réponses aux besoins des personnes qui en ont besoin. Il s'agit bien à la fois, de connaître l'offre de logements existants et de s'assurer que les personnes sollicitant un logement adapté puissent y accéder. Le suivi des attributions doit également permettre au public âgé et/ou handicapé résidant dans le parc actuel, de pouvoir changer de logement, dans certain cas, pour accéder à un logement plus adapté à l'évolution de leur situation (notamment dans le parc locatif social).

#### **Modalités de mise en œuvre**

Production de logements adaptés : Connaissance de la demande de personnes âgées et de personnes confrontées à un problème de handicap

Cadre programmation de logements locatifs sociaux : Comité Pilotage et commission programmation

Adaptation de logements existants : Parc privé – cadre OPAH  
Parc locatif aidé – au cas par cas

Attribution de logements et suivi de l'occupation : Comité Pilotage

#### **Maîtrise d'ouvrage**

- Bailleurs sociaux
- Bailleurs privés
- Propriétaires

#### **Coût**

##### **Parc Locatif social :**

- Dans le neuf : cadre programmation de logements locatifs aidés
- Dans l'ancien : coût d'adaptation d'un logement estimé entre 10 et 15 000 €

##### **Parc privé :**

- Coût d'adaptation : 15 à 20 000 € par logement
- 5 par an : 75 à 100 000€

## Financement

### Parc locatif social :

- État : financement logement neuf,
- Conseil Général : aide à l'adaptation
- Bailleurs sociaux

### Parc privé (en lien avec la fiche 3) :

- ANAH
- Etat, dispositif « Habiter Mieux »
- Conseil Général : aide à l'amélioration et l'adaptation du logement
- Caisses de retraite

**Communauté de Communes** : La Communauté de Communes pourrait prévoir une aide aux propriétaires tant privés que publics pour assurer le montage des dossiers de demandes d'aides - cadre OPAH.

*Possibilité d'une aide de la communauté de communes sur les travaux : 20 à 30%*

## Critères d'évaluation

- Nombre de logements adaptés dans le parc locatif social ;
- Nombre de logements repérés pour être adapté dans le parc existant ;
- Nombre de logements adaptés par an :
  - parc locatif social ;
  - parc privé.
- Nombre d'aides mobilisées.
- Besoin de logements adaptés, type de handicap
- Nombre d'attribution dans un logement adapté

## Calendrier prévisionnel

2012

## **Action 8 : Adapter les réponses aux besoins des jeunes**

### **Motivations**

Sur la Communauté de Communes du Toullois, le public jeune de 18-29 ans représente 20,6% de la population en 2007 et 21% pour la Meurthe et Moselle. Entre 1999 et 2007, la part des jeunes, dans la population totale, a baissé de 1 point.

Les besoins de logements pour les jeunes sont peu importants et peu organisés. Néanmoins, le territoire est concerné par plusieurs types de demande :

- Les étudiants peu nombreux sur Toul bénéficient d'un système d'internat ;
- Les jeunes en formation ne disposent pas de système d'accueil (de type FJT) ;
- Les jeunes en difficulté ont accès aux logements du SAO tant pour l'urgence que l'hébergement temporaire et de la résidence sociale Cordier ;
- Les jeunes à la recherche d'un logement ordinaire trouvent des réponses tant dans le parc social que privé, mais l'offre de petits logements (T1 et T2), n'excède pas 10%.

La Mission Locale de Terres de Lorraine assure la prise en charge et le suivi du public jeune. Elle est présente sur Toul (centre et Croix de Metz) et sur Foug.

Dans ses missions, elle assure la prise en compte des besoins et l'accompagnement des jeunes dans leurs démarches « logement ». L'analyse des besoins en logement réalisée par la Mission Locale sur les jeunes du Toullois traduit :

- Concernant l'hébergement : 61% sont hébergés chez leurs parents ou dans la famille, 31% vivent dans un logement autonome et 1% en foyer ;
- Concernant le suivi lié au logement : 91% porte sur le besoin d'information sur le logement et 4% sur l'information concernant les aides. 15 jeunes ont formalisé une demande d'aide, 7 un besoin d'hébergement et 9 une intermédiation vis à vis d'un bailleur.

Si le besoin en logement ne se fait pas ressentir, sur le parc locatif social, il ressort toutefois quelques dysfonctionnements :

- La difficulté de trouver une réponse aux demandes d'hébergement d'urgence auprès de SAO (environ 10 à 20 demandes par an) issu de jeunes en rupture familiale. Il en est de même pour trouver une place en CHRS pour des jeunes qui sortent des centres de détention de Toul et Écrouves (environ 10 par an) ;
- La difficulté de trouver un hébergement temporaire pour des jeunes venant dans les formations mises en place à Toul par la Mission Locale (environ 20 par an) et qui cherchent un logement « courte durée et par cher » ;
- L'importance des jeunes vivants dans le parc privé du centre ancien de Toul, dans des appartements vétustes,
- La difficulté d'accès au parc social sans garantie et avec de faibles ressources

Cette situation limite également la capacité de la Communauté de Communes à organiser ou accueillir des formations, faute d'hébergement.

Par conséquent, il est important de conforter le rôle de la mission locale en matière d'accueil, d'orientation et d'accompagnement socio-éducatif du public jeunes vis-à-vis du logement et d'organiser les conditions de développement d'une petite offre complémentaire. Un travail d'analyse des besoins de logement pour les jeunes piloté par la CAF 54 dans le cadre du groupe technique mis en œuvre, doit permettre d'affiner l'organisation des réponses.

## Objectifs

- Faire un état des lieux des besoins en logement des publics jeunes
- Conforter le rôle d'accueil et d'accompagnement des jeunes et notamment des jeunes en difficulté ;
- Organiser l'offre de services aux jeunes en matière d'accès et de maintien dans le logement (parc ordinaire, parc spécifique, logement d'urgence...).

## Moyens

Le groupe de travail spécifique sur le logement des jeunes mène une action visant à :

**1. Faire un état des lieux de la situation et des besoins des publics jeunes en matière de logement, travail piloté par la CAF 54**

**2 Renforcer le rôle d'accueil et d'accompagnement du public jeune assuré par la Mission Locale**

Il s'agira de définir les conditions pour renforcer le rôle de la Mission Locale et sa reconnaissance par les partenaires institutionnels pour assurer un rôle de « Guichet Unique » :

- La connaissance des situations vis à vis du logement et du besoin de réponse à apporter ;
- Le système d'accueil et d'information pour :
  - Accueillir des jeunes quelle que soit leur situation familiale et professionnelle ;
  - Informer les jeunes sur les conditions d'accès à un logement temporaire autonome tant privé que public et sur leurs droits et obligations auxquels ils seront confrontés (caution, sous-location, élaboration d'un budget logement, mobilisation des aides, APL...).
- Une capacité à orienter les jeunes sur les dispositifs existant, en incitant les gestionnaires du logement à faire connaître leurs disponibilités

**3. Prévoir, en fonction des besoins, l'organisation sur le territoire, de réponses complémentaires en matière d'accueil**

En fonction de l'évolution des besoins repérés, il s'agira d'organiser des réponses complémentaires à l'offre existante du type :

- Logements partagés, chambres éclatées dans le cadre d'un système de sous-location à prévoir dans le parc social par exemple ;
- Chambres chez l'habitant ;
- Petits logements accessibles (adaptation de logements sociaux, programmation de logements sociaux, conventionnement de logements privés), des petits logements principalement à Toul.  
Objectif : 10% de T1-T2 dans l'offre nouvelle.

### Modalités de mise en œuvre

Organisation du travail dans le cadre du groupe spécifique « logement des jeunes »

- Première étape : diagnostic sur les besoins – piloté la CAF 54
- Deuxième étape : organisation des conditions pour être reconnu comme structure d'accueil par l'État, le Conseil Régional, le Conseil Général et des réponses complémentaires à apporter

### Coût

**Fonctionnement** : à définir en fonction de l'évolution du rôle d'accueil et d'accompagnement

**Gestion offre complémentaire** : à définir en fonction des besoins

### Financement

**Fonctionnement** : à définir

### Critères d'évaluation

Capacité d'accueil : Parc locatif social (T1-T2)  
Parc privé (logements conventionnés T1-T2)

Nombre de jeunes accueillis :

- Mission locale : total dont ayant un besoin/logement
- Accueil des jeunes sur une année dans les dispositifs :
  - Urgence ;
  - CHRS ;
  - Résidence sociale ;
  - Logement social.

Nombre d'attributions de logements locatifs sociaux à des jeunes

Nombre de sollicitations : FSL, Locapass

### Calendrier prévisionnel

2012

## **Action 9 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement**

### **Motivations**

Sur le territoire de la Communauté de Communes l'accueil et la prise en compte des publics en difficulté vis-à-vis du logement est assurée par plusieurs acteurs sociaux de l'habitat :

- **Le dispositif d'urgence** organisé dans la Coordination de l'accueil et de l'hébergement d'urgence et temporaire (SAO) est gérée par l'association départementale « Le Grand Sauvoy » qui dispose de 3 logements et mobilise un réseau de proximité (Arche Toulouaise : 5 à 6 chambres, la Croix Rouge : 3-4 lits, la résidence sociale Cordier : 1 ou 2 studios) et recourt à des nuitées d'hôtel. En 2009, 152 situations ont été traitées (contre 135 en 2008).

La mission est assurée avec l'aide de crédits ALT et de crédits de fonctionnement État, dont la diminution constitue une réelle difficulté pour assurer cette mission d'accompagnement et de prise en charge public.

- **L'hébergement temporaire est également géré par le Grand Sauvoy par le recours à son dispositif de CHRS externe** lui permettant de suivre environ 35 à 40 personnes sur le Toulouais. En 2009, 61 situations ont été traitées. Les personnes suivies se trouvent dans des logements éclatés dans le parc social et privé.

La structure assure l'accompagnement social du public en bénéficiant de 30 mesures ASLL financées par le Conseil Général.

- **La résidence sociale Jacques Cordier** gérée par l'association AGAFAB, qui assure également l'accompagnement social de ce public. Cette résidence d'une capacité d'accueil de 102 places (85 studios de 25 m<sup>2</sup> et 17 de 15 m<sup>2</sup>), accueille des travailleurs migrants, des demandeurs d'asile, des publics en situation précaire et des bénéficiaires de minima sociaux, dont des jeunes. Ce parc est complètement occupé toute l'année et les rotations annuelles sont non négligeables (66 personnes ont quitté la résidence en 2009, dont 51 ont accédé à un logement ordinaire.

Ce dispositif est complété par une offre de logements d'insertion : 30 logements d'insertion (PLAI), sur Toul et quelques communes, 20-25 de logements privés « PST » dont le nombre diminue chaque année avec les sorties de déconventionnement (22 en moins en 2009 sur les 66 existants sur le territoire Terres de Lorraine). Le CAL de Meurthe et Moselle a une mission de gestion de l'offre locative d'insertion mais également de développement d'une offre complémentaire. Régie Nouvelle (association immobilière à vocation sociale) gère quelques logements.

Aujourd'hui, les réponses au besoin de logements ordinaires sont plus facilement trouvées avec la présence de logements vacants tant dans le parc social que privé.

La difficulté de traiter de certaines situations de personnes qui passent de structures en structures sans pouvoir être dirigées sur un logement autonome a permis d'engager une réflexion dans le cadre du PALDI sur le développement d'une offre complémentaire du type « **Maison Relais** ». Aujourd'hui un projet est en cours de montage pour la création d'une structure de 25 places.

Les services du Conseil Général, en lien avec l'Etat, dans le cadre du 5ème PDALPD assurent la mise en œuvre des actions dans le cadre du Comité Territorial du Droit Au Logement (CTDAL) à l'échelle Terres de Lorraine. Le CTDAL, instance locale qui procède à l'identification des besoins des personnes et familles rencontrant des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir. Il a pour objet de permettre la mise en relation entre les besoins identifiés et l'offre de logements pour les personnes défavorisées.

Son action est organisée autour de plusieurs axes :

- L'accès au parc de logements et notamment le parc adapté et le développement de l'offre ;
- La gestion des demandes d'aides du FSL : problèmes d'impayés de loyers et de charges, d'accès au logement, d'accompagnement social – 411 dossiers traités en 2009 dont 202 (49%) issus de la Communauté de Communes et 148 de Toul ;
- La coordination de la prévention des expulsions ;
- La coordination préalable à la saisine de la commission de conciliation pour les dossiers relevant de la loi « Dalo » - 4 cas sur le territoire de la communauté de communes.

Le Conseil Général assure également une « mission logement » avec pour objectif de connaître les différents problèmes liés au logement et d'organiser avec les acteurs les réponses à ces besoins.

Cependant, à l'échelle de la Communauté de Communes, les acteurs intervenant en faveur du public en difficulté vis-à-vis du logement (Grand Sauvoy, AGAFAB, CCAS, Mission Locale, Toul Habitat, CAF, ...) ne disposent pas d'un lieu de concertation et de coordination local. Dans ce sens, aucun dispositif de connaissance des besoins n'existe réellement. Chaque structure prend en compte les besoins de son public et l'oriente sur les dispositifs d'accueil existants. Les relations s'inscrivent dans un partenariat informel.

A l'échelle du Toullois, les besoins sont globalement traités par les dispositifs existants. Seules quelques difficultés subsistent :

- Le recours au parc privé pour répondre aux besoins d'accès au logement se fait souvent dans le centre ancien de Toul. Mais l'offre de logements est de faible qualité et les niveaux de loyers élevés. Le public se retrouve assez rapidement en difficulté.
- La difficulté de traiter le besoin de personnes qui passent de structures en structures et nécessiterait un système d'hébergement adapté va être traitée avec la création d'une « Maison Relais ». Ce public est aujourd'hui résidant des structures d'accueil.
- La précarisation des ressources des ménages, traduit une augmentation des situations d'impayés de loyer. Les perspectives d'augmentation des loyers risquent d'accroître ces difficultés.
- L'augmentation des situations de surendettement
- Les difficultés pour les structures locales à assurer l'accueil et l'accompagnement social dans le cadre des dispositifs d'urgence et d'hébergement temporaire au regard de la diminution des systèmes d'aides sur lesquels ils s'appuient.

Il est donc important de mieux coordonner la connaissance des besoins à traiter et de mesurer la capacité à répondre aux besoins d'accès et de maintien dans le logement, en lien avec les dispositifs existants.

## Objectifs

- Conforter le dispositif de prise en compte des publics en situation précaire vis-à-vis du logement ;
- Compléter les réponses en matière d'accueil de personnes ou familles précaires.

## Moyens

### **1. Organiser un temps de synthèse du fonctionnement des filières d'accès au logement-cadre CTDAL**

Dans le cadre du CTDAL il pourrait être proposé un temps de concertation pour renforcer, le partenariat et la coordination entre l'ensemble des acteurs sociaux de l'habitat en matière d'accueil et d'accompagnement des publics pour :

- Faire la synthèse du fonctionnement des filières de prises en compte des publics ;
- Mettre en avant les situations non ou mal prises en compte;
- Définir les conditions à mettre en œuvre pour organiser le traitement des situations tant en terme d'accueil dans les structures existantes, dans le parc ordinaire, que d'accompagnement social ;
- Définir les modes d'accompagnement en lien avec les acteurs locaux (personne de référence, type d'accompagnement, durée) ;
- Organiser la mobilisation de dispositifs existants et les recours au CTDAL ;
- Mettre en œuvre des actions spécifiques.

Cette synthèse s'appuiera sur les dispositifs de connaissance des besoins (n° unique DDCS, SIAO). Cela permettra de connaître les problèmes à traiter, la capacité des filières d'accueil à les prendre en compte et à solliciter le Comité de Pilotage pour adapter les réponses dans sa pré-programmation.

Un travail spécifique pourrait être mis en œuvre localement pour repérer et traiter les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique, dans le cadre de l'OPAH Thématique Il permettra la mise en place d'un partenariat entre l'ensemble des acteurs sociaux de l'habitat.

### **2. Permettre au public en situation précaire l'accès au parc accessible.**

Il s'agira de proposer des conditions d'accès et de suivi du public dans le parc actuel. De même il s'agira, dans le cadre du traitement de situations d'habitat indigne, d'assurer le relogement de certaines familles ou personnes dans le parc social. Pour cela, il sera important de développer une offre complémentaire de logements très sociaux.

### **3. Organiser le développement d'une petite offre complémentaire pour répondre à l'ensemble des besoins notamment :**

- Créer la « Maison Relais » de 25 places sur le quartier de la Croix de Metz  
Une « Maison Relais » est une structure d'accueil permettant de répondre à des personnes en difficulté et à faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale, psychologique voire psychiatrique rend difficile l'accès à un logement ordinaire.  
Une « Maison Relais » permettra de répondre aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement temporaire. Leur accueil se

ferait dans des conditions d'habitat durable dans un cadre collectif intégrant un mode de fonctionnement et de vie autour d'un système d'hôtes. Il s'agira donc de mettre en œuvre les conditions de montage de la « Maison Relais » ;

- Définir les conditions nécessaires pour développer le parc de logements PLAI et PST, voire améliorer le parc existant ;
- Définir le besoin d'offre d'urgence et d'hébergement temporaire complémentaire si nécessaire.

### Modalités de mise en œuvre

- Mobilisation des partenaires sociaux de l'habitat pour organiser le temps de synthèse en lien avec le Conseil Général (commission technique du PLH)
- Organisation des réponses et développement de l'offre (cadre Comité pilotage et commission)
- Réalisation de la Maison Relais : Investissement porté par Toul Habitat, Fonctionnement assuré par le Grand Savoy

### Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes (cadre Comité de pilotage et commission)

### Coût

- Animation : cadre dispositif global d'animation du PLH (cf. action 11)
- Prise en charge et accompagnement du public : cadre de la mission des acteurs de référence pour publics suivis
- Maison relais : investissement : *à définir* - Fonctionnement : *à définir*

### Financement

Maison relais : Etat PLAI sur investissement – accompagnement social 14€ par place par jour

### Critères d'évaluation

Nombre de situations repérées – solutionnées :

- Logement d'insertion ;
- Urgence ;
- ALT ;
- Sous location, accès au parc social.

Bilan des filières d'accueil

Nombre d'attribution dans le parc locatif social

Nombre de demandes : FSL...

### Calendrier prévisionnel

2012

## **Action 10 : Traiter les besoins de sédentarisation des familles des gens du voyage**

### **Motivations**

La Communauté de Communes du Toulois et la ville de Toul, ont assuré leurs obligations en matière d'accueil des gens du voyage en réalisant à Toul, les aires prévues dans le schéma départemental avec :

- La création d'une aire d'accueil de passage de 34 places par la Communauté de Communes ;
- La création d'une aire d'accueil pour les grands passages de 50 places par la ville de Toul.

La révision du Schéma Départemental d'accueil en cours, prévoit l'extension de l'aire de grands passages. Par ailleurs, un travail va être engagé pour améliorer la gestion des aires afin de rendre plus efficace leur utilisation par le public concerné. Enfin, une concertation avec les territoires proches est en cours pour organiser de manière commune les conditions d'accueil dans les aires.

Par contre, les communes de Chaudeney sur Moselle, Dommartin-lès-Toul et Toul sont confrontées à des situations de familles vivant dans des caravanes en zone inondable ou dans des habitats réalisés sur des terrains achetés en zone inondable, donc non constructibles. Dans les deux cas, ces familles vivent dans des conditions très précaires. Cependant, des solutions ont été recherchées, notamment sur Chaudeney pour développer un habitat adapté ou un terrain familial, mais elles n'ont pas abouti.

Une famille occupe un terrain communal en bordure de Moselle mais ne souhaite pas partir.

L'ensemble des familles de passage ou sédentaires bénéficient de l'accompagnement social organisé par Amitiés Tsiganes dans le cadre de son service d'action sociale.

Il est donc important de trouver des réponses à ces besoins.

### **Objectifs**

- Adapter les conditions d'accueil dans les aires existantes
- Développer la capacité d'accueil de l'aire de grands passages
- Tenter de traiter les situations de sédentarisation de certaine famille.

### **Moyens**

**1. Intégrer la préconisation du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage qui vise l'élargissement de la capacité d'accueil de l'aire de grand passage**

Extension de l'aire pour une capacité de 100 caravanes

**2. Améliorer la gestion interne des aires de passage en lien avec les territoires proches**

### **3. Assurer la sédentarisation de familles de gens du voyage**

Sur Dommartin-lès-Toul, Chaudeney sur Moselle et Toul, il s'agira de définir les conditions pour traiter les situations précaires de familles vivant sur des terrains mal équipés, souvent non constructibles et situés en zones inondables en :

- Organisant les conditions de construction d'un habitat adapté si le terrain sur lequel ils vivent et qui leur appartient est constructible ;
- Trouvant du foncier pour réaliser un habitat adapté si le terrain où ils sont localisés ne leur appartient pas ou n'est pas constructible ;
- Mobilisant un opérateur pour réaliser un habitat adapté ;
- Définissant les conditions de prise en charge et de suivi des familles pour les dispositifs existants.

*S'appuyer sur la mission d'assistance à la réalisation de terrains familiaux pour connaître :*

- Quelle réalité du besoin ?
- Quelles attentes des familles ?
- Quels types de réponses habitat ?
- Quel besoin d'accompagnement ?

#### **Illustration**

*Deux formes pourraient être envisagées :*

- **Le terrain familial**

*Il s'agit d'une petite aire d'accueil réservée à un groupe familial qui en est soit propriétaire, soit locataire. Les dispositions de l'article 443.3 introduites par la loi du 5 Juillet 2000 visent exclusivement les terrains destinés à l'habitat de familles de gens du voyage. Ils seront autorisés dans les conditions prévues par le décret en Conseil d'État mentionné à l'article L 443-1. Ce décret complètera les dispositions réglementaires des articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les procédures d'autorisation de stationnement des caravanes et d'aménagement des terrains destinés à l'accueil des caravanes et des habitations légères de loisirs.*

*Les autorisations d'aménager porteront sur l'ensemble des travaux d'aménagement et équipements prévus sur le terrain (voirie, plantations, locaux communs, clôtures...). Elles tiendront lieu de permis de construire pour les constructions entrant dans le champ d'application de l'autorisation d'aménager.*

*Pour les familles désirant accéder à la propriété, une réflexion pourrait être utilement menée pour les aider à acquérir des parcelles.*

- **L'habitat adapté**

*Cette désignation signifie un habitat permettant de déroger aux normes du logement social « classique ».*

*Conçus pour des pratiques qui demeurent propres à cette population, ces aménagements incluent le plus souvent la présence de caravanes (l'habitat adapté peut être pris en compte dans tous les documents de référence traités des gens du voyage : PDALPD, contrat de ville, Plan Local de l'Habitat...).*

*La circulaire n° 2001-49 du 5 juillet 2001 précise que le « PLA intégration doit constituer un outil privilégié permettant de proposer des solutions de logement durables et adaptées aux aspirations des populations sédentaires concernées qui demeurent, bien souvent et au moins durant une phase d'adaptation, différentes de celles de la majorité des sédentaires ».*

*Un accompagnement social quotidien et renforcé des familles, permettra d'éviter les constructions sauvages et les activités économiques interdites telles que le ferrailage.*

*L'habitat adapté correspond à :*

- Un habitat sommaire sur un terrain aménagé et équipé ;
- Un habitat non isolé ;
- Un habitat pouvant intégrer la caravane ;
- Un habitat d'une surface moyenne de 250 m<sup>2</sup>.

### Modalités de mise en œuvre

- Organisation d'un partenariat avec les territoires proches/gestion des aires ;
- Programme d'extension de l'aire de grands passages,
- Mobilisation de la mission d'assistance à la réalisation de terrains familiaux.

### Maîtrise d'ouvrage

- Toul sur l'aire de grands passages
- Communes concernées pour la sédentarisation (terrains familiaux)
- CCT sur l'aire d'accueil de passage

### Coût

#### Investissement

- **Extension aire grands passages** : à définir
- **Terrains familiaux et habitat adapté** : acquisition (à définir) et travaux (à définir)
- **Aménagement aire d'accueil de passage** : à définir

### Financement

**Assistance sédentarisation** : Conseil Général (mission départementale)

#### **Travaux**

- Extension aire grands passages : Toul
- Terrains familiaux : État (PLAI) et Conseil Général (3000€ par opération)
- Aménagement aire d'accueil de passage : Etat, Conseil Général et CCT

#### Fonctionnement :

- Aire d'accueil de passage : Conseil général et CAF (Etat)

### Critères d'évaluation

- Nombre de places ;
- Nombre de familles d'accueillies ;
  - Sur aire de grands passages ;
  - Sur aire d'accueil.
- Nombre de familles à sédentariser ;
- Nombre de familles sédentarisées ;
- Nombre de familles suivies par Amitiés Tsiganes.

## Orientation 5 : Organiser les conditions de mise en œuvre et de suivi des actions du PLH

*La réussite de la politique de l'habitat va être fortement conditionnée par la capacité à offrir aux acteurs de l'habitat un dispositif opérationnel de mise en œuvre, d'animation de suivi et d'évaluation des actions du PLH.*

*Cela passe par le renforcement de l'action du comité de pilotage et des moyens d'animation et de suivi du PLH.*

### Action 11 : Piloter le PLH - Cadre Comité de pilotage

#### Motivations

La Communauté de Communes Toulinois s'est engagée dans la mise en œuvre de son PLH pour les 6 années à venir. Aujourd'hui, elle organise peu à peu les conditions d'organisation de son action en matière d'habitat. La première étape sera la création d'un poste de chargée de mission « Habitat et Aménagement Durable » pour suivre la mise en œuvre du PLH. Les actions du PLH doivent l'inciter à renforcer sa capacité d'animation en faveur des communes en lien avec les acteurs de l'habitat, mais aussi à organiser sa compétence en matière de logement.

Son action à venir s'appuiera sur la mobilisation d'acteurs intervenants dans les domaines de l'habitat, de la planification (ex : SCOT...) et du développement durable. Elle doit donc se donner les moyens de mener son action de manière efficace et d'en suivre les effets.

#### Objectifs

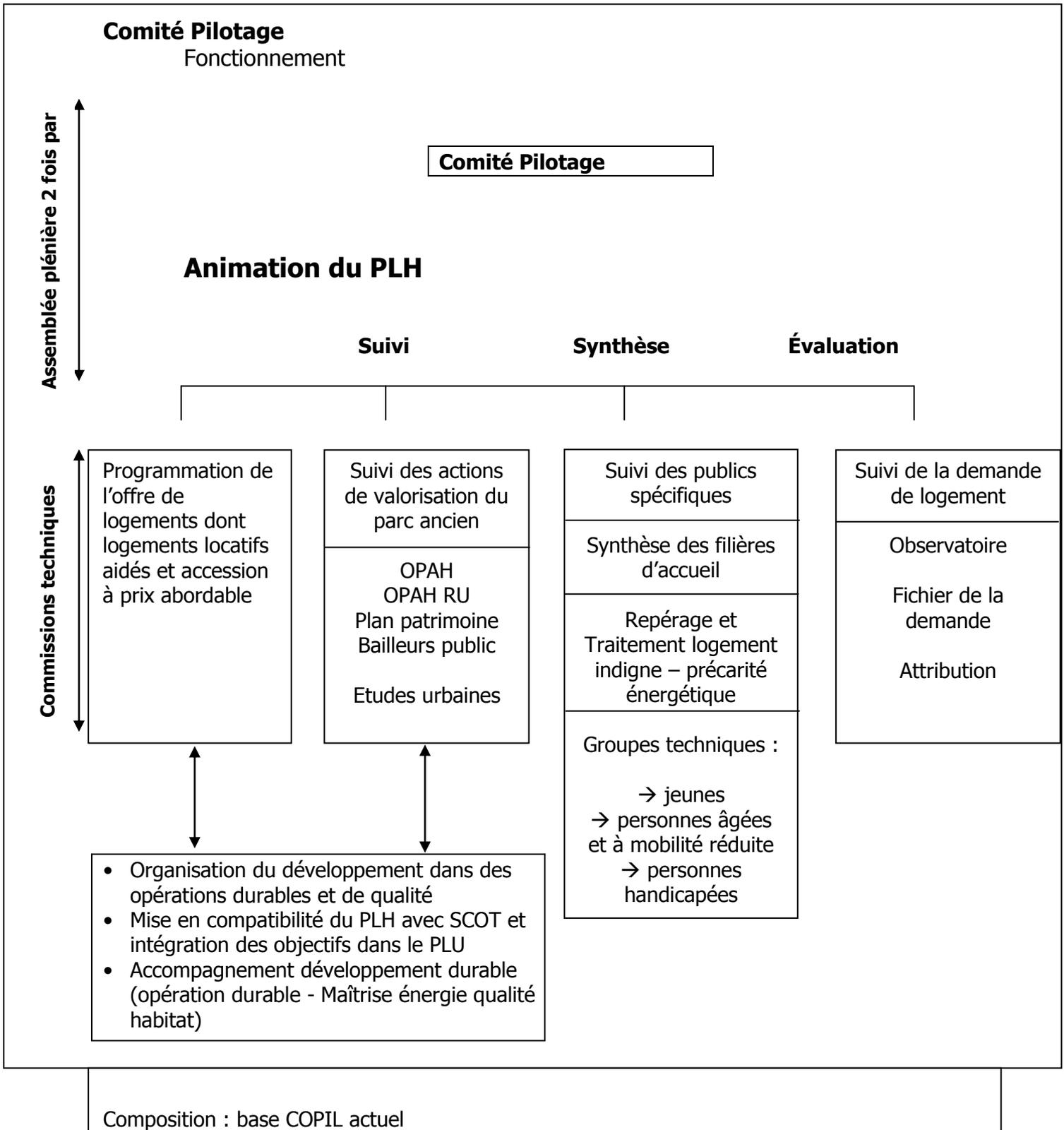
- Piloter le PLH ;
- Organiser un observatoire de l'habitat ;
- Assurer mise en place d'un dispositif d'animation opérationnel.

#### Moyens

##### **1. Conforter le rôle du Comité de pilotage du programme local de l'Habitat.**

##### **Rôle du Comité de pilotage :**

- Organiser la programmation des actions du PLH ;
- Assurer la programmation de la construction de logements accessibles ;
- Mettre en place et animer des espaces de coordination (ex : espace lié au travail sur l'habitat ancien et le repérage des situations de logements indignes, des situations de précarité énergétique, coordination des acteurs sur le suivi des besoins des publics précaires, suivi des actions spécifiques,) ;
- Mettre en œuvre et suivre les actions (ex : OPAH, Mission AEU, études urbaines...) ;
- Organiser des actions spécifiques en matière d'habitat (ex : forum habitat durable, formation d'élus, ...) ;
- Faire le bilan annuel du PLH et la programmation des actions annuelles ;
- Faire le bilan triennal du PLH
- Préparer l'évaluation du PLH.



## 2. Mettre en œuvre un outil d'observation de l'habitat, en lien avec le Pays ou d'autres Communautés de communes.

### a. *Mise en place d'un tableau de bord simplifié de l'habitat*

Organisation d'indicateurs sur :

- Les moteurs du développement (démographique, économique, attractivité, résidentielle) ;
- L'évolution du marché du logement
  - Réalité et diversité de l'offre par segment de parc ;
  - Capacité de l'offre à répondre aux besoins ;
  - Évolution des prix de vente des loyers.
- Atlas foncier des secteurs stratégiques et suivi des mouvements fonciers.

### b. *Participation à l'enquête mobilité mise en œuvre à l'échelle du SCOT : il s'agit de participer, suite au travail mené dans le cadre du groupe « Intermodalité et services ferroviaires », à une enquête Ménages /Déplacements sur le territoire Sud Meurthe et Moselle, prenant en compte les spécificités de la CCT*

### c. *Organisation de la connaissance de la demande (et notamment la demande spécifique)*

Ce dispositif s'appuiera sur **le n° unique de la demande** géré par la DDCS et sur le futur **SIAO** (Système Intégré de l'Accueil et Orientation) prévu à l'échelle du département avec pour objectif de :

- Simplifier les demandes d'accès à l'hébergement et au logement (ordinaire ou adapté) ;
- Traiter avec équité les demandes en s'appuyant sur les disponibilités de l'ensemble de l'offre existante et orienter la personne en fonction de ses besoins ;
- Coordonner les différents acteurs pour améliorer la fluidité hébergement-logement ;
- Construire un observatoire permettant d'évaluer la réalité des besoins et les réponses apportées.

Ce système d'information permettra de faire une ou deux fois par an :

- Analyser chaque année, le rapport entre la demande et la réalité des réponses apportées ;
- Mettre en avant les blocages et problèmes mal ou non traités afin de définir les réponses complémentaires à apporter ;
- Orienter la programmation annuelle de logements intégrant les besoins ;
- Suivre l'évolution des filières d'accès au logement ;
- Connaître la réalité de la demande (nombre et caractéristique).
- Éclairer plus précisément les situations repérées dans le PLH :
  - La demande des jeunes,
  - La demande des personnes âgées et/ou à mobilité réduite,
  - La demande des personnes issues des dispositifs d'urgence et temporaire,
  - Les besoins de relogement,
  - Les besoins de logements adaptés pour les familles dites atypiques
  - Les besoins des militaires.
- Connaître les réponses apportées (cadre des attributions de logements).
- Connaître les besoins en accession.
- Orienter la programmation de l'offre nouvelle.

*c. Tableau de bord du suivi des actions du PLH.*

Il s'agira d'assurer le suivi des actions menées :

- Opérations réalisées ;
- Logements touchés ;
- Communes concernées ;
- Acteurs mobilisés ;
- Moyens financiers mobilisés ;
- Aides communautaires mobilisées ;
- Prise en compte des objectifs du développement durable.

Dans ce sens, le tableau de bord de suivi devra intégrer l'ensemble des critères d'évaluation propres à chacune des actions.

### **3. Mettre en place une mission d'animation**

La Communauté de Communes doit organiser son dispositif d'animation du PLH autour de deux missions :

#### **La première pour :**

- Concrétiser les actions à mettre en œuvre par la communauté de communes ;
- Aider au montage technique des actions : organisation des contenus, réalisation de cahiers des charges, montage de partenariats, mise en œuvre des dispositifs financiers, de règlements d'intervention (convention EPFL tripartite pour le logement social, convention OPAH...) ;
- Assurer la programmation de l'offre nouvelle notamment de logements locatifs aidés, de logements privés conventionnés, de logements en accession à prix modéré en lien avec l'Etat, le Conseil Général et les opérateurs ;
- Prévoir des actions spécifiques en matière d'information, de sensibilisation (forum, plaquettes d'information, habitat durable, mobilisation de l'espace information énergie...) ;
- Animer l'espace de coordination des acteurs sociaux de l'habitat ;
- Suivre l'engagement des actions et faire un bilan annuel. Un bilan triennal du PLH sera fait afin d'adapter et réorienter certaines actions du PLH ;
- Orienter l'action pour l'année suivante ;
- Proposer une programmation budgétaire annuelle et les besoins de financement ;
- Organiser la mise en place de groupes techniques de travail et de suivi d'actions ;
- Préparer et animer le Comité de Pilotage.

#### **La seconde pour (en lien avec action 1) assurer une mission de conseil aux communes**

- Accompagner l'organisation d'opérations urbaines et de développement de l'habitat, le montage d'opérations en intégrant les exigences du développement durable, de l'habitat de qualité... ;
- Elaborer les cahiers des charges sur le contenu d'études, sur le contenu habitat d'opérations et notamment la mise en œuvre concrète de lotissements durables ;
- Organiser avec les communes, les conditions de repérage, de suivi et de mobilisation du foncier et des biens immobiliers ;
- Accompagner les communes et les opérateurs sociaux à réaliser leurs projets habitat ;
- Aider à la concrétisation d'opérations durables – aide à la mise en œuvre et au suivi d'opérations pilotes-plans d'ensemble d'opération d'aménagement et d'habitat de qualité ;
- Mettre en œuvre et suivre les projets mobilisant la mission AEU – cahier des charges – mobilisation par les communes et suivi ;

- Aider à la mise en conformité du PLH avec le SCOT et à la déclinaison des objectifs dans les PLU.

Pour mener à bien ces missions, la Communauté de Communes doit conforter le rôle de « chef de projet Habitat et Aménagement Durable ». La Communauté de Communes pourrait prévoir le recours à un cabinet d'études spécialisées en urbanisme au cas par cas pour l'AEU. Elle s'appuiera également sur la mission d'assistance méthodologique aux territoires du CAUE.

Pour aider le chef de projet, la communauté de communes a souhaité mettre en place une mission d'accompagnement méthodologique, pour la mise en œuvre et le suivi du programme. Cette mission permettra également d'organiser les évaluations à mi parcours et finale du PLH.

Cette mission sera confiée à un bureau d'études

### Modalités de mise en œuvre

Comité Pilotage et ses commissions : Possibilité de passer des conventions avec les différents partenaires sur leur implication dans le PLH.

Observatoire : Mise en œuvre d'un protocole d'accord pour mobiliser et actualiser les informations.  
Configuration à l'échelle du « Pays » ou de plusieurs Communautés de Communes  
Participation à l'enquête mobilité – échelle SCOT

Animation : Création d'un poste « Habitat et Aménagement Durable » + appui méthodologique + mission CAUE

### Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes.

### Coût

Observatoire : Mobilisation de données – Mise en œuvre informatique- Analyse : 10 000 €  
Participation enquête mobilité : à définir  
Animation : 20 000 €/an  
Accompagnement méthodologique : 8 000€/an  
Assistance CAUE : à définir  
Evaluation : 10 000 €

### **Financement**

Observatoire : Communauté de Communes (80% soit 8 000€) Conseil Général (20% soit 2 000€ - cadre DAPRO)  
Animation : Communauté de Communes  
Accompagnement méthodologique : Communauté de Communes  
Appui méthodologique du CAUE : mission spécifique cadre Pays  
Evaluation : Etat - Communauté de Communes

### **Partenariat**

Etat - Conseil Général - Conseil Régional – Bailleurs – Pays – Communauté de Communes proches- SCOT- CAUE

### **Critères d'évaluation**

- Nombre de partenaires dans le Comité de pilotage
- Nombre de réunions plénières et par commission
- Nombre de partenariats/collecte des données
- Capacité à mobiliser les données
- Nombre d'actions menées
- Nombre de dispositifs mis en place
- Montant d'aide communauté de communes par action

### **Calendrier prévisionnel**

2012

# **ANNEXES**

## **1) Les périmètres d'interventions prioritaires (liés à des projets d'habitat) retenus suite à l'étude foncière**

**1) Périmètres à enjeux d'intérêt communal et à vocation d'HABITAT :**

Lieu	Projet	Vocation	Priorité	Identifiant
<b>Andilly</b> Délibération du 28/10/2011	Densification urbaine entre le centre ancien du village et des habitations récentes	Habitat Paysage	1	AND01
	Densification urbaine du centre village	Habitat	3	AND02
	Parcelle en friche et bâtiment délaissé (ancien café/restaurant) en centre village	Habitat	1	AND03
<b>Bicqueley</b> Délibération du 14/12/2011	Extension projetée et amélioration de la circulation (transformation impasse Grillot en rue de Sexey)	Habitat Equipement / infrastructure	1	BIC 02
	Extension projetée par continuité rue des Monts (projet envisagé de foyer d'accueil de personnes âgées)	Habitat Equipement / infrastructure	3	BIC 03
<b>Bruley</b>  Délibération du 05/09/11	Densification urbaine du centre village	Habitat	2	BRU 02
	Création de nouveaux espaces publics (stationnement)	Habitat Equipement / infrastructure	1	BRU 06
<b>Charmes-la-Côte</b> Délibération du	Première greffe urbaine densifiant le centre village dans une démarche d'intégration paysagère (site dit « Aux Auges » à proximité du cimetière)	Habitat Equipement / infrastructure Paysage	2	CHA 01

Communauté de communes du Toulais  
**Programme Local de l'Habitat et étude stratégie foncière**

<b>21 octobre 2011</b>	Deuxième greffe urbaine de l'autre côté du village (caractère boisé du site, « Aux Mulsons en partie »)	Habitat Equipement / infrastructure	2	CHA 02
	Troisième greffe urbaine nécessitant une démarche d'intégration paysagère (« Aux Mulsons en partie »)	Habitat Equipement / infrastructure	2	CHA 03
	Aménagement de parcelles à l'entrée du village	Habitat Equipement / infrastructure	2	CHA 04
<b>Chaudeney-sur-Moselle</b>  <b>Délibération du 07/10/2011</b>	Densification liant des extensions urbaines récentes (secteur rue des Vignes Noël)	Habitat	2	CHM 03
<b>Domgermain</b> <b>Délibération du 22/11/2011</b>	Réaménagement et valorisation du centre-village (dont rue Saint Maurice, de l'Aulnois, Hérié...)	Equipement/Infrastructure Habitat	1	DOM01
	Projet d'urbanisation dans le secteur bas du village	Equipement/infrastructure Habitat	1	DOM03
<b>Ecrouves</b>  <b>Délibération du 30/09/2011</b>	Valorisation et réaffectation de l'ancien site de la gare Toul/Thiaucourt	Habitat Equipement / infrastructure	2	ECR 01
	Opération d'aménagement sur le secteur Franchemare-Justice créant un ensemble urbain cohérent à l'échelle de l'agglomération	Habitat Equipement / infrastructure e	3	ECR 02
	Valorisation et réaménagement d'un front bâti le long de la RD 400 dans une opération globale de requalification de la traversée urbaine	Habitat Equipement / infrastructure	2	ECR 03

Communauté de communes du Toulous  
**Programme Local de l'Habitat et étude stratégie foncière**

	Requalification et réaménagement du site de l'ancienne discothèque ( <i>Planet's</i> , quartier Ste Catherine)	Equipement / infrastructure Développement économique	3	ECR 04
<b>Foug</b> <b>Délibération du</b> <b>21/10/2011</b>	Opération de reconquête urbaine sur le centre-ville ancien « La ville » et « Sous Luton »	Habitat Equipement/infrastructure Paysage	1	FOU01
	Densification urbaine du centre-ville (cœur d'ilot entre la Poste et la gendarmerie « derrière la ville »)	Habitat	1	FOU02
	Densification urbaine du centre-ville (site de « la gare », « Au Mulné », « Le Fevé », « l'arbre épine », « la Boissette », « La Croisette »)	Habitat	1	FOU03
<b>Gye</b> <b>Délibération du</b> <b>09/09/2011</b>	Maîtrise et réhabilitation de bâtis anciens dans le centre du village (engrangement et habitat vétuste)	Habitat	1	GYE01
	Densification urbaine raccordant le centre ancien et nouvelles habitations	Habitat	2	GYE02
	Opération de densification urbaine à l'arrière de la nouvelle mairie	Habitat	2	GYE03
<b>Lagney</b> <b>Délibération du</b> <b>11/07/11</b>	Maîtrise et réhabilitation d'un bâti ancien pour valorisation du front bâti existant (ancienne ferme)	Habitat	1	LAG 01
	Maîtrise d'un bâtiment ancien à l'abandon pour aménagement et valorisation du front bâti existant	Habitat	2	LAG 02
<b>Laneuveville-derrière-Foug</b> <b>Délibération du</b> <b>28/10/2011</b>	Préservation et valorisation d'un patrimoine bâti sur la partie basse du village et sécurisation de la traversée du village	Habitat	2	LAN01
<b>Lay-Saint-Rémy</b> <b>Délibération du</b> <b>07/07/11</b>	Densification urbaine créant une continuité urbaine entre le lotissement et l'ancien village	Habitat Equipement / infrastructure	2	LAY 01
	Valorisation d'un patrimoine bâti (ancienne ferme) pour création d'un habitat nouveau et espace public le long de la RN4	Habitat	2	LAY 02
	Réhabilitation d'un bâti (ancien relais de poste) pour valorisation urbaine et patrimoniale	Habitat Equipement / infrastructure	1	LAY 03

Communauté de communes du Toulouais  
**Programme Local de l'Habitat et étude stratégie foncière**

<b>Lucey</b>				
<b>Délibération du 19/09/2011</b>	Traitement et aménagement d'un ilot au centre du village	Equipement / infrastructure Paysage Habitat	2	LUC 01
<b>Ménil-la-Tour</b>	Maîtrise et réaménagement de bâtis anciens dans logique d'aménagement paysager (ancienne laiterie)	Habitat Paysage	2	MEN 01
<b>Délibération du 12/09/2011</b>	Densification urbaine (arrière du site du château)	Habitat	2	MEN 02
<b>Pagney-derrière-Barine</b>	Densification urbaine par réhabilitation de bâtis anciens	Habitat	2	PAG 01
<b>Délibération du 12/09/2011</b>				
<b>Pierre-la-Treiche</b>	Renouvellement urbain par réhabilitation de bâtis anciens dégradés	Habitat	1	PIE 01
<b>Délibération du 28/09/11</b>	Greffe urbaine autour du cimetière densifiant le village	Habitat	2	PIE 02
<b>Sanzey</b>	Aménagement de terrains dans le village et en second front bâti (en partie sur rue des Mésanges)	Habitat	1	SAN01
<b>Délibération du 02/12/2011</b>	Aménagement de parcelles en vue de les réunir et proposer une offre de future de terrains (en direction de la commune de Boucq)	Habitat	2	SAN02
<b>Toul</b>	Périmètre de l'OPAH de Renouvellement Urbain sur le centre-ville intra-muros	Habitat Equipement / infrastructure Paysage	1	TOU 01
<b>Délibération du 29/09/11</b>	Opération d'aménagement sur le secteur Gama-Franchemare nécessitant la définition de stratégies d'aménagement d'ensemble	Habitat Equipement / infrastructure Paysage	1	TOU 02

