

SOMMAIRE

Stratégie de reconfiguration des
cœurs de Bourg 2

Le Logement Social : état de
la demande et zoom sur les
quartiers prioritaires 4

Habitat privé – Bilan 2016 du
Guichet Unique Habitat : Vers
une Plateforme de la Rénovation
de l'Habitat (PREM) 6

Elaboration d'un PLUI-HD
Mise en oeuvre de la TEOMI 7

Actualités :
Les chantiers de logements
sociaux
La date clé 8



Renforcement du rôle intercommunal dans les politiques habitat

Politique de la ville, conférence intercommunale du logement, reconfiguration urbaine des cœurs de bourg, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : de nouvelles thématiques d'action du Bassin de Pompey dans le cadre de sa politique HABITAT.

Les lois ALUR et Politique de la Ville de 2014 et les différents décrets d'application ont bouleversé les attributions des intercommunalités sur les questions de l'Urbanisme ou de l'Habitat au sens large du terme. Cette année 2016 a ainsi été une année de mise en œuvre de nouvelles politiques publiques que sont :

- le déploiement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
- l'installation d'une Conférence Intercommunale du Logement intégrant la gestion et l'information des demandeurs de logements sociaux et les politiques territoriales d'attribution de ceux-ci,
- la coordination de l'évolution des quartiers prioritaires du territoire par le fléchage d'actions et de fonds publics sur les quartiers « politique de la ville » (Emplois, Accompagnement Social, promotion culturelle, aménagements urbains...).

Bien que n'étant pas concernée par les dispositifs de soutien au renouvellement urbain des quartiers prioritaires, l'animation par l'ensemble des acteurs publics du territoire devrait voir apparaître de nouveaux projets ciblés sur les thématiques de la cohésion sociale et de l'emploi et de l'insertion, cible prioritaire de ces quartiers. Le travail avec les bailleurs sociaux sur le conventionnement d'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties de ces quartiers permet en outre le déploiement d'actions complémentaires pour le bien-être de ses habitants.

Par ailleurs, les cœurs de bourg du territoire nécessitent également l'engagement opérationnel d'actions de valorisation et de reconfiguration urbaines des. L'année 2016 a été l'occasion d'affiner la stratégie et de démarrer quelques projets d'aménagement qui permettront de valoriser et de décliner la démarche en cours de manière expérimentale.

Enfin, l'accélération des politiques publiques en matière de rénovation de l'habitat privé, notamment sous l'angle de la lutte contre la précarité énergétique et du maintien à domicile des personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie, nécessite une approche plus globale associant l'ensemble des partenaires et intervenants dans le cadre d'un projet de rénovation (conseil technique, financeurs, entreprises...). Le Bassin de Pompey travaille donc à l'évolution de son Guichet Unique Habitat vers une plateforme de rénovation énergétique de l'habitat, soutenue notamment par l'ADEME et la Région Grand Est.

Ces évolutions stratégiques verront leurs traductions au travers le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacement en cours d'élaboration depuis la fin de l'année 2016, véritable document cadre opérationnel au carrefour de nombreuses politiques publiques d'aménagement du territoire.

Jean-François GRANDBASTIEN
Vice-Président
Délégué au logement et à l'urbanisme



Stratégie de reconfiguration urbaine des cœurs de bourg

La stratégie globale de reconfiguration des cœurs de bourg portée par le Bassin de Pompey et par les communes a pour objet le développement de l'habitat en densification et au cœur des centralités, en lien notamment avec les enjeux de mobilités, et sur des types d'habitat variés permettant la mixité sociale.

De plus, en continuité de l'accompagnement mené au titre du Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC), les collectivités s'engagent dans des projets permettant le maintien et le développement d'activités, compatibles avec la restructuration de ces centres-bourgs.

Cette stratégie se traduira par la mise en œuvre de conventions partenariales avec les principaux acteurs du territoire, reprenant les particularités de chaque commune

et actera les modalités d'intervention des uns et des autres selon la nature des projets et les moyens à mettre en place pour étudier les thématiques de revitalisation de ces centralités. Les enjeux seront établis sur la base d'un diagnostic partagé avec les communes, sur une analyse fine du territoire tant du point de vue structurelle que démographique et sociale, agrémenté par les documents et études stratégiques cadres des collectivités (documents d'urbanisme en vigueur, PLH, PDU, Agenda 21, plan Paysage...).

Plusieurs dimensions seront ainsi analysées telles que la qualité de l'habitat, la valorisation du patrimoine existant, les équilibres territoriaux, la valorisation du foncier sous ou mal exploité, le déploiement d'une stratégie foncière, l'attractivité des cœurs de bourg, les problématiques du stationnement, de la gestion des

ordures ménagères, le maintien et les déploiement des services à la population, le maintien des activités économiques, les mises en accessibilité...



Loi ALUR un nouveau levier d'intervention pour lutter contre l'habitat indigne

La loi ALUR de Mars 2014 permet aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière d'habitat, de se voir transférer les pouvoirs de police spéciaux des maires en matière de lutte contre les édifices menaçant ruines. Dans le cadre d'un transfert global des pouvoirs de police des maires (Stationnement, Gens du Voyage, Environnement, Taxis, Habitat), le Bassin de Pompey a décidé d'en prendre la responsabilité. Pas moins d'une vingtaine de signalements de situations préoccupantes en 1 année a été suivie par le Bassin de Pompey sur cette thématique. Plusieurs démarches

sont actuellement en cours pour lutter contre ces situations de dégradation avancée ou de risque pour la sécurité des habitants.

Les procédures contradictoires ont été lancées par écrit se traduisant quasiment systématiquement par une réalisation de travaux dans l'immédiat de la part des propriétaires. D'autres situations relevaient plutôt de non-respect des règles du droit des sols et ont été accompagnés par les instructeurs pour effectuer un contrôle après travaux, nécessitant une reprise des travaux effectués.

Ce pouvoir de police permet en outre d'avoir une bonne connaissance de l'ensemble des situations d'habitat dégradé, indigne ou en situation de péril, particulièrement présents dans les cœurs de bourg des communes et nécessite une clarification des compétences des différents acteurs.

8%
du parc privé
est potentiellement
indigne

Source :
Fichier des Logements Communaux

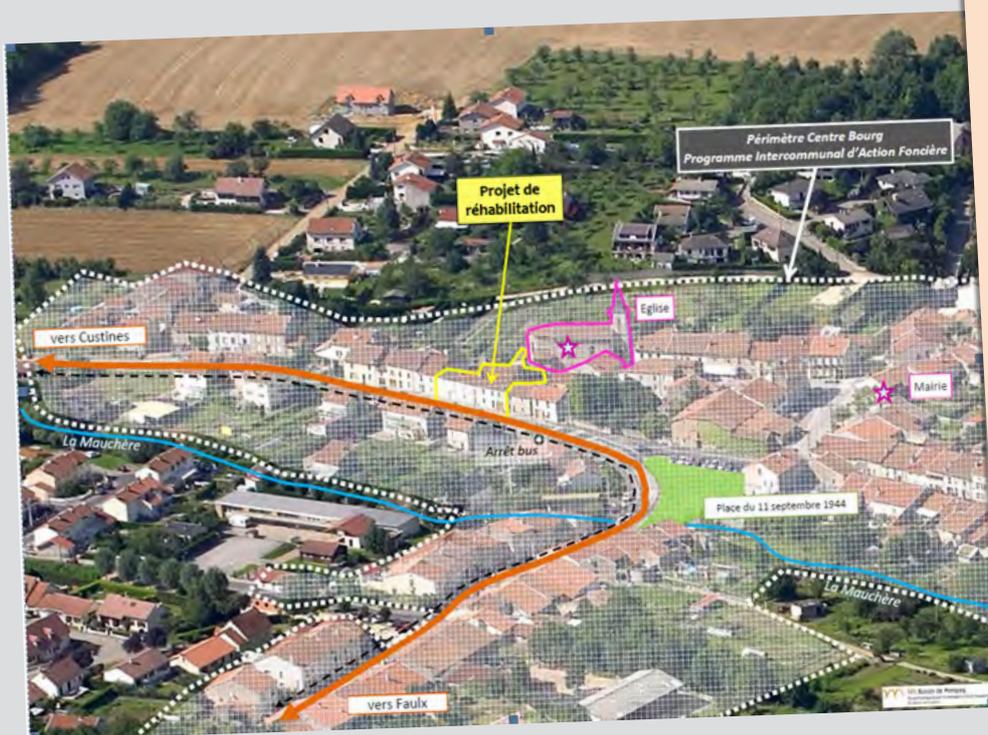
Cœurs de bourg, Expérimentation d'une reconfiguration urbaine

Lancement d'un projet de réhabilitation d'un ancien corps de ferme en cœur de bourg à Malleloy : une ambition partagée pour le maintien de services et le développement de logements

Dans le cadre de la stratégie foncière de reconversion urbaine des cœurs de bourg, une maison de Malleloy de 600 m² de surface plancher a été acquise par l'Etablissement Public Foncier de Lorraine. La Ville avait échangé avec des professions paramédicales pour un développement d'activité sur la Commune. Cette opération s'est ainsi construite en partenariat avec la Communauté de Communes, délégataire du droit de préemption urbain, la mairie, porteuse du projet, et les professionnels intéressés. Elle permettra ainsi de promouvoir le maintien de service et d'une activité économique sur la commune, mais également de proposer quelques logements de petites typologies à la vente ou en location, répondant aux besoins de la commune.

La Société Publique Locale du Bassin de Pompey est aujourd'hui en charge des travaux et a déployé avec la Commune de Malleloy une convention de portage de l'opération jusqu'à la cession des différents lots qui seront produits. La maîtrise d'œuvre du projet est aujourd'hui désignée et les travaux devront commencer au cours de cette année 2017.

La mise en réseau des partenaires autour de ces enjeux de maintien d'activité et de développement de logements de qualité en cœur de bourg permet aujourd'hui de faire émerger ce projet de redynamisation et de valorisation du patrimoine bâti de la commune.



Les acteurs de la démarche à mobiliser :

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, est un des acteurs incontournables de la démarche dans le cadre du Programme Intercommunal d'Action Foncière.

La Chambre de Commerce et de l'Industrie travaille par ailleurs à l'analyse des comportements commerciaux et des stratégies d'achat des habitants sur ces centralités permettant d'anticiper et de calibrer leurs besoins eu égard au contexte global économique du Bassin de Pompey. Ces études permettront de définir une politique de maintien des activités de services et de commerces de proximité sur les cœurs de bourg des communes en accompagnant en tant que de besoin, les commerçants.

Enfin, **les bailleurs sociaux** seront mobilisés et accompagnés par les aides intercommunales ciblées sur la mise en œuvre de projet de revalorisation du bâti en cœurs de bourg pour la promotion de logements sociaux, aides intercommunales revues au cours de l'année 2016 en ce sens.

Les travaux de reconfiguration urbaine des cœurs de bourg qui sont d'ores et déjà engagés se font en partenariat avec **la SPL d'aménagement et d'équipement du Bassin de Pompey**. (Malleloy, Etude Pôle Urbain Central Pompey - Frouard, reconfiguration d'un Cœur d'Ilot à Pompey...)



Logement social : lancement d'un plan partenarial de gestion et d'information de la demande

Le parc social du territoire : au 1^{er} Janvier 2016, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey compte 3047 Logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Cela porte à 17.81 % du parc de résidences principales le nombre de logements sociaux du territoire.

Cinq des communes de la communauté de communes du Bassin de Pompey sont actuellement concernée par la réglementation SRU pour l'atteinte d'un taux de 20%, à savoir Champigneulles, Frouard, Pompey, Liverdun et Bouxières aux Dames.

A ce jour, les communes de Liverdun et de Bouxières-aux-Dames n'atteignent pas ce taux réglementaire. En parallèle à ces obligations, il est important d'analyser le comportement de la demande de logement social sur le territoire du Bassin de Pompey.

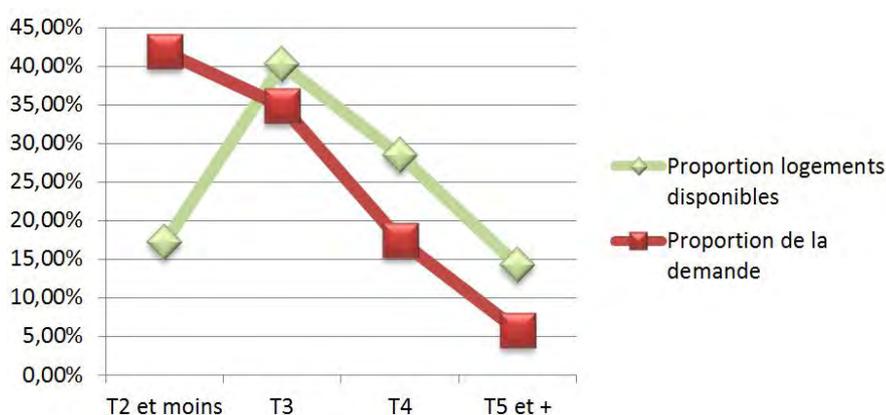
Il y a, au 1^{er} Janvier 2016, 534 demandes de logements sociaux en cours sur la communauté de communes. Cette demande concerne toutes les communes conformément au graphique ci-contre. En termes de typologie de l'offre sur le Bassin de Pompey, le graphique comparant l'offre et la demande de logements sociaux illustre les écarts et la pression de la demande par typologie de logement.

La tension sur le marché locatif social du Bassin de Pompey est faible avec 1,64 demandes pour une attribution de logement, ce qui ne constitue pas une forte pression. Il convient toutefois de distinguer la demande en fonction des typologies sollicitées qui font état d'une grande disparité en terme de besoin de nouveaux logements. Pour comparaison, la pression de la demande en Meurthe-et-Moselle est de 2.07, et celle de la région Lorraine et de 2.14.

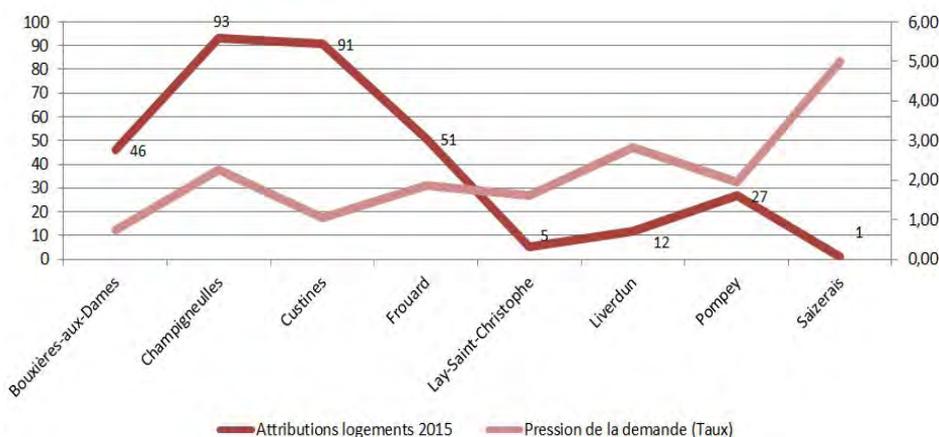
La pression sur les petites typologies illustrée dans le tableau ci-contre montre un réel manque de ce type d'offre au niveau du Bassin de Pompey, qui plus est sur les secteurs où la tension est plus marquée et notamment les communes de Champigneulles et Pompey.

Notons également la stabilisation globale des demandes entre 2011 et 2015 (moyenne sur ces cinq années : 500 logements demandés, les deux dernières années faisant toutefois augmenter cette moyenne).

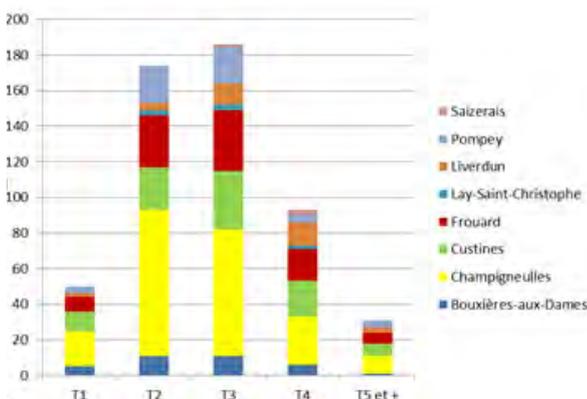
Offre-Demandes de logements



Pression de la demande des logements en 2015



demande par typologie de logement



L'Etat a développé une nouvelle plateforme pour toute demande de logement social
<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

Les nouvelles instances de Gouvernance du Bassin de Pompey



La Charte intercommunale, établie avec les Bailleurs Sociaux en 2013, prévoyait de mener des actions et réflexions en matière de stratégie de peuplement et d'équilibre territoriale, d'une part et permettant plus globalement d'améliorer le cadre de vie des locataires. Les évolutions législatives ont rendu ces actions volontaristes plus systématiques et obligatoires pour les EPCI.

La loi ALUR, confortée par les lois LAMY et Egalité & Citoyenneté, a créé les Commissions Intercommunales du Logement, qui ont pour vocation de travailler sur les questions

de l'attribution des logements sociaux et sur les orientations politiques en matière d'équilibre territorial.

La commission du Bassin de Pompey, installée le 1er décembre 2016 et rassemblant les élus intercommunaux et communaux, les bailleurs sociaux ainsi qu'un collège d'associations œuvrant dans le domaine du logement, travaillera ainsi aux stratégies de peuplement déclinées à l'échelle du Bassin, sur la base d'un diagnostic partagé des équilibres territoriaux. (Offre/demande ; niveaux de loyers par secteur ; niveau de vie des locataires ; difficultés sociales...).

Les Chiffres Clés du Bassin de Pompey

- **3047** Logements sociaux en 2015
- **534** demandes en cours au 1er janvier 2016
- **326** attributions en 2015
- **1,6** demandes de logements pour une attribution
- Délai d'attente moyen de **8 mois** avant attribution en 2015
- **8987** ménages éligibles à un logement social sur le Bassin de Pompey soit 54 % des ménages en 2013

Cette commission donnera par ailleurs un avis sur le Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs de Logements Sociaux défini à l'échelle de l'intercommunalité, orientant les habitants dans leurs choix de logement, sur la base d'indicateurs territoriaux orédéfinis, en lien avec les bailleurs.

Politique de la ville

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a revu la géographie prioritaire au titre de la politique de la ville et a intégré deux quartiers du Bassin de Pompey dans ce dispositif : le quartier des Mouettes à Champigneulle et de la Penotte à Frouard.

Deux critères uniques ont été pris en compte le niveau de revenu médian par unité de consommation, inférieur à 11 800 € par quartier, et un quartier comportant au minimum 1 000 habitants sans discontinuité urbaine.

La déclinaison des politiques de droits communs de l'ensemble des acteurs du territoire doit donc s'effectuer à l'échelle de ces deux quartiers dont les indicateurs sociaux sont parmi les plus préoccupants du Bassin de Pompey.

Quartier des Mouettes à Champigneulle :

- 1093 habitants
- revenu médian par unité de consommation : 9 900 €
- 20.9% de 15-29 ans et 9.8% de 75 ans et plus.
- 30.6% de ménages composés d'une seule personne.
- 30% de chômage, 48.1% de jeunes de 14-24 ans
- 853 logements
- 4.1% de vacance (35 logements)
- 54% de locatif HLM, 14% de locatif privé et 31 % de propriétaire occupant
- 24 % de T2, 29% de T3 et 30 % de T4
- 6.5/m² charges comprises en moyenne
- 13% de taux de rotation du parc en moyenne

Quartier de la Penotte à Frouard :

- 1150 habitants
- revenu médian par unité de consommation 11 600 €
- 24.2% de 15-29 ans et 7.9% de 75 ans et plus.
- 41.4% de ménages composés d'une seule personne.
- 3% de chômage, 36.9% de jeunes de 14-24 ans
- 821 logements
- 6.5% de vacance (53 logements)
- 64.7% de locatif HLM, 9.4% de locatif privé et 24.5 % de propriétaire occupant
- 3% de T2, 49% de T3 et 28.5% de T4
- 6.7/m² charges comprises en moyenne
- 2 % de taux de rotation du parc en moyenne

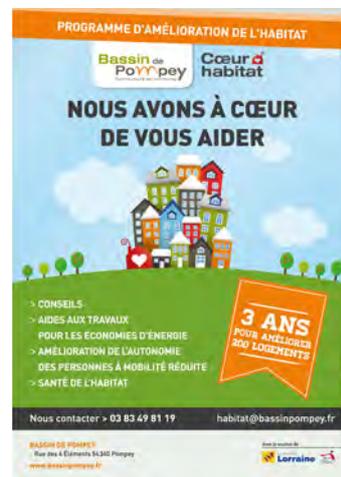


Le Guichet Unique Habitat du Bassin de Pompey : vers une Plateforme de Rénovation de l'Habitat.

Le Guichet unique Habitat regroupant l'accueil téléphonique et physique, conseils techniques et financiers aux habitants souhaitant réaliser des travaux de rénovation de leurs logements a été mis en place dans le cadre du programme Cœur Habitat le 1^{er} Janvier 2014.

Premier bilan de son activité :

- 1084 ménages ont contacté le Guichet Unique Habitat au 1er juin 2016, soit 5.3% des ménages du Bassin.
- 17% des dossiers font l'objet d'un accompagnement financier de la communauté de communes
- Temps moyen de conseil par habitant : 18 min
- Thématiques abordées : 63% Energie, 11% Autonomie, 15% réhabilitation globale, 8% ravalement de façade, 3% autres thématiques
- Origine des contacts : 32% mairies, 28% Bassin de Pompey, 27% des partenaires, 8% de «Bouche-à-oreille» ; 5% des entreprises.
- 8.7% de Propriétaires Bailleurs sur le nombre de contacts ; et 35% seulement de Propriétaires Occupants respectent les plafonds ANAH.



NATURE AIDE	Nombre de dossiers déposés	Montant global des travaux subventionnés (HT)	Subvention moyenne / Dossier Bassin de Pompey
Autonomie	36	260 063,87 €	1 074,30 €
Energie	108	1 857 232,22 €	2 720,48 €
Ravalement	26	200 431,75 €	1 017,51 €
Matériaux	4	6 845,81 €	262,35 €
Rénovation	12	407 417,51 €	16 286,83 €
TOTAUX	186	2 731 991,16 €	2 986,20 €

Déploiement d'une plateforme de rénovation de l'habitat

Le Bassin de Pompey a, en 2016, été lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt de l'ADEME et de la Région Lorraine pour le déploiement d'une plateforme de rénovation énergétique de l'habitat. Ainsi, afin d'évoluer vers cette nouvelle organisation, d'ores et déjà partiellement engagée au travers du Guichet Unique de l'habitat, une accélération des accompagnements en termes de rénovation est nécessaire.

En effet, une démarche partenariale avec les professionnels du bâtiment et leurs fédérations est à réactiver, ayant déjà par le passé mobilisé les artisans

et entreprises de l'habitat dans cette démarche de rénovation qualitative de l'habitat (RGE notamment).

Le secteur bancaire est quant à lui à sensibiliser sur l'ensemble des démarches portées par la communauté de communes en matière d'habitat, première pierre à la facilitation de l'accès aux prêts pour des publics souvent en difficulté financière.

L'information technique et financière aux particuliers étant déjà établie, il s'agira d'augmenter la capacité d'accueil et de conseil aux habitants, et notamment sur le public non éligible aux aides financières de par leur niveau de revenu.

Cela s'effectuera également par la poursuite et l'accélération des démarches spécifiques et décentralisées sur les quartiers, mobilisatrices de nombreux propriétaires.

Ainsi, forte de l'expérience acquise depuis plus de 3 années par le déploiement du Guichet Unique, et par la gestion en régie de son programme d'intérêt Général, cette plateforme de rénovation de l'habitat, constitue une continuité des démarches engagées jusqu'à présent.

Lancement du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** valant **Programme Local de l'Habitat** et **Plan de Déplacement Urbain**.

Le 23 juin 2015, le Bassin de Pompey est devenu compétent pour l'élaboration d'un PLU intercommunal.

Ce document unique remplacera à terme les différents documents d'urbanisme existants et intégrera le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le PLUI est un outil au service d'un développement durable, cohérent et équilibré du territoire. Transport des personnes et marchandises, construction de logement, équipements sportifs, éducatifs, agriculture, paysages... il intègre de nombreuses thématiques et prend en compte l'aménagement sous les angles économiques, sociaux et environnementaux. Il est à noter que les documents d'urbanisme communaux resteront en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU Intercommunal.

Le PLUI est le fruit d'une collaboration étroite avec les communes dans le respect de la diversité et des spécificités de

chaque territoire. Il s'appuie également sur les habitants et l'ensemble des acteurs et partenaires du territoire dans le cadre d'une grande démarche de concertation. L'objectif est d'approuver fin 2019 le PLU-I du Bassin de Pompey.

La première étape du PLU-I a démarré en novembre 2016 et vise à l'élaboration du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Des ateliers et réunions publiques viendront ponctuer la réflexion et permettront de recueillir l'avis de l'ensemble des forces vives pour aboutir à l'automne 2017 à un projet partagé et concerté.

Le PLUI valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains :

Dans une optique de simplification et de

lisibilité des politiques publiques et afin de rendre encore plus opérationnel le PLH, il a été fait le choix d'intégrer ce document au sein du PLU I. L'assimilation de ces supports se décline au travers l'ensemble des pièces techniques et graphiques du document d'urbanisme et notamment au travers les orientations d'aménagement et de programmation et les programmes d'orientation et d'actions spécifiques à la thématique de l'habitat. Ainsi, l'ensemble des thématiques obligatoires à l'élaboration d'un PLH, qu'elles soient spatiales ou plus stratégiques trouvera un écho dans ce document unique reflète des stratégies d'aménagement et de développement durables de la collectivité (Transport, Déplacement, Habitat, Environnement, Energie, Equipements, Commerces, Services...).

Mise en œuvre de la TEOMI : incidences sur les pratiques collectives de gestion des déchets.

Afin de répondre aux directives de réduction et de valorisation des déchets fixées par la loi Grenelle, le Bassin de Pompey travaille sur la définition d'une nouvelle stratégie pour la gestion globale des déchets ménagers. Ainsi le Bassin de Pompey a décidé d'instaurer une tarification incitative intégrant la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères, à partir du 1er janvier 2016 pour inciter les usagers à diminuer les déchets. L'objectif est ainsi d'optimiser les services pour une meilleure maîtrise des coûts.

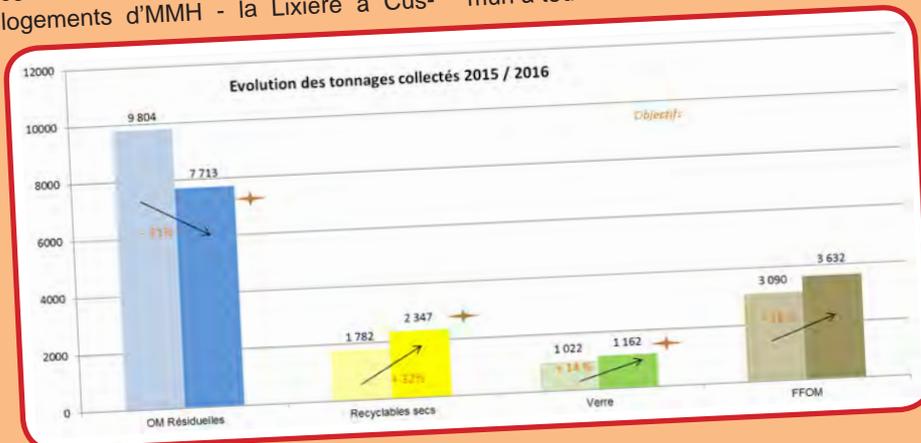
L'instauration d'une tarification incitative sous la forme de la TEOMI permet l'application du principe « pollueur – payeur » aux usagers du service. Elle intègre ainsi le niveau de production de déchets dans la TEOM de l'utilisateur.

Les premiers résultats sont positifs et vont dans le sens du constat d'un changement de comportement des habitants et d'une amélioration du tri sélectif, en témoigne les éléments chiffrés ci-contre :

Dans ce contexte, les Bailleurs sociaux ont été associés à la démarche de valorisation des déchets dans un premier temps au travers le déploiement de la conteneurisation en pied d'immeuble dédiés au tri sélectif, et dans un second temps par un travail collaboratif sur le déploiement de la TEOMI pour les bâtiments collectifs. Plusieurs démarches sont en phase de test sur le territoire dont une concernant la sécurisation de conteneur enterrés (programme de 30 logements d'MMH - la Lixière à Cus-

tines), permettant d'analyser tant le comportement que l'usage des locataires de ces outils, mais également d'analyser les possibles répercussions fiscales aux locataires au travers ses charges locatives.

Ces démarches expérimentales seront analysées en 2017 pour orienter l'ensemble du territoire équipé en conteneurs enterrés vers le déploiement de ces équipements sécurisés, dans une volonté politique d'offrir un service commun à tous les habitants du territoire.





L'actualité

Les opérations de logements sociaux

BOUXIERES-AUX-DAMES, Rue Alsace Lorraine

Franchi 30 logements
+ création d'une crèche intercommunale, 180 000 €
d'aide du Bassin de Pompey
EHC Bailleur - Groupe 3F



CHAMPIGNEULLES, Impasse du Bal

*Résidence du parc – 40 logements
18 logements de type T2, 18 T3, 4 de T5
360 000 € d'aide du Bassin de Pompey,
Bailleur : LogiEST*



Labélisation Cit'ergie du Bassin de Pompey

Le Bassin de Pompey s'est emparé de la question « énergie climat » à travers l'ensemble de ses politiques sectorielles, retraduites dans un premier temps au travers de l'Agenda 21 en 2009 déterminant un plan d'actions pour limiter ses émissions de gaz à effet de serre.

Afin de se doter d'un outil d'évaluation adapté aux politiques menées, l'intercommunalité s'est engagé en décembre 2012 dans la démarche « Cit'ergie », Reconnaissance européenne des engagements en faveur de l'énergie et du climat.

Le 22 juin 2016, le Bassin de Pompey devient la 1^{ère} Communauté de Communes de FRANCE à recevoir le Label Cit'Ergie pour une durée de 4 années, récompensant ainsi les efforts accomplis dans le cadre de sa politique énergie climat.



Bassin de
Pompey

PLH
Programme local
de l'habitat

HABITAT



AIRE D'ACCUEIL



LOGEMENT SOCIAL



ACTION FONCIERE



Cit'ergie
European Energy Award®