

## SOMMAIRE

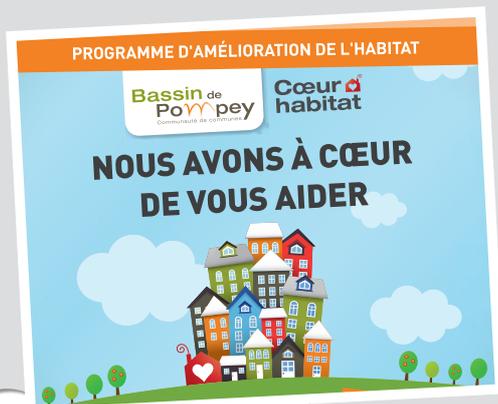
A mi-parcours du PLH : bilan et perspectives de la politique locale de l'habitat **2**

Coeur habitat - Guichet unique Des outils au service des habitants **4**

La demande de logements locatifs sociaux sur le Bassin de Pompey **6**

Coeur habitat : accompagner les personnes en perte d'autonomie ou à mobilité réduite **7**

Actualités :  
Les chantiers de logements sociaux  
La date clé **8**



## Nouvelles compétences Habitat & perspectives

Le contexte national d'évolution des collectivités territoriales et la mise en oeuvre du projet de territoire se traduisent dans la politique de l'habitat par une adaptation des modalités d'intervention et une mutualisation des actions.

La politique de l'habitat est ainsi concernée par de nouveaux transferts de compétences des communes vers l'intercommunalité et une montée en puissance globale des EPCI comme interlocuteur unique de la politique de l'habitat.

Ainsi, le Bassin de Pompey a fait évoluer ses statuts pour :

- une prise de compétence « Politique de la Ville » pour les deux quartiers prioritaires identifiés dans le cadre de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et de la cohésion urbaine (Quartiers des Mouettes à Champigneulle et de la Penotte à Frouard). Cette nouvelle compétence attribue le rôle de coordinateur de la Communauté de Communes dans la rédaction d'un contrat de ville unique pour les deux quartiers et de suivi de la mise en oeuvre des actions ciblées ;

- une intégration du transfert de pouvoir de police spéciale des maires au président de la communauté de communes en matière de sécurité des établissements recevant du public d'hébergement ou d'hôtels meublés, de sécurité des immeubles collectifs d'habitation ou encore de la police des édifices menaçant ruine, dans une logique globale de transfert des pouvoirs de police spéciaux des maires.

- dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre de l'état, la communauté de communes intègre dorénavant la thématique du conventionnement de l'habitat privé pour des logements n'ayant pas fait l'objet de travaux.

- une organisation communautaire de la gestion de l'information des demandeurs de logements sociaux, pour l'orientation des règles d'attribution de logements sociaux ou encore pour l'organisation d'un lieu d'accueil et d'information sur la demande de logements sociaux.

- Le lancement d'une démarche intercommunale d'urbanisme avec la prise de compétence d'élaboration d'un PLU Intercommunal intégrateur, valant PLH et PDU.

C'est dans ce contexte de montée en puissance de l'intercommunalité et de la mise en oeuvre du projet de territoire que le Bassin de Pompey souhaite poursuivre sa politique en matière d'habitat en priorisant les interventions à venir vers des dynamiques de renouvellement urbain d'attractivité des centres bourgs et de reconversion du foncier sous ou mal exploité, se donnant ainsi comme horizon l'amélioration globale de son attractivité.



## A mi-parcours du PLH : bilan et perspectives de la

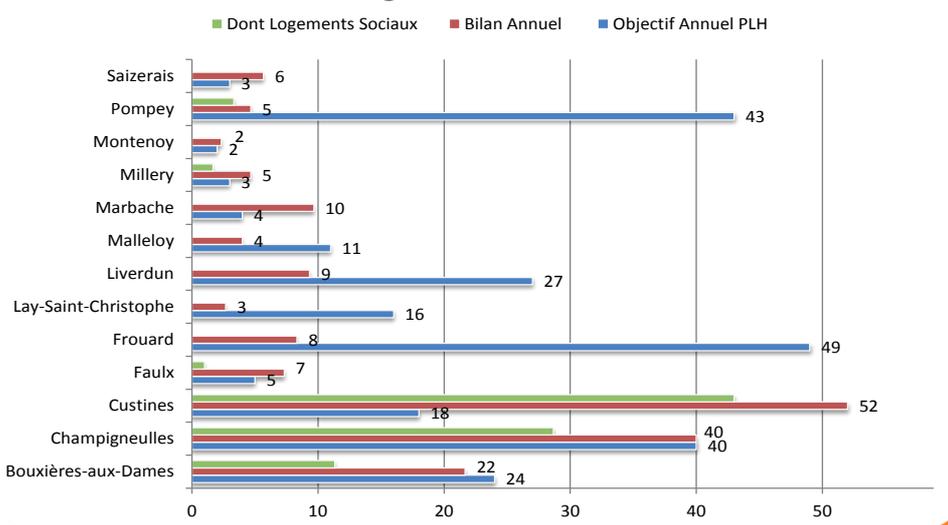
Le 4<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (2011-2017) du Bassin de Pompey a fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours, réalisée en décembre 2014. L'objectif central du PLH était de rétablir un équilibre entre une dynamique de l'emploi retrouvée depuis deux décennies et une érosion démographique ancienne et continue, en se fixant un objectif de relance et de diversification de l'offre de logements et d'amélioration de la qualité du parc existant.

### Action n°1 - Accélération de la production globale de logement notamment sous condition de ressource...

Elle se traduit par un objectif de construction de 245 logements en moyenne annuelle dont 70 en locatif social. Les mises en chantier de logements sur la période 2011-2013 se situent en-deçà des objectifs avec une moyenne

annuelle de 172 logements, soit 70% de l'objectif, dont 72 logements sociaux en moyenne annuelle livrés sur la période. Ce décalage entre objectifs et réalisations s'explique principalement par la faiblesse de la production de la promotion privée qui reste très concentrée sur Nancy et le retard du démarrage d'opérations publiques.

### Production annuelle de logements



Toutefois, sur la dernière période connue, soit 2006-2011, le territoire enregistre désormais une évolution démographique positive (+0,11 % par an) après plusieurs décennies d'érosion démographique, résultat d'une offre de logements plus conséquente depuis le milieu des années 2000.



### Action n°2 - Mieux utiliser le foncier et développer des opérations d'aménagement public

Cette action est déjà bien engagée avec la création d'une SPL d'aménagement et d'équipement, la concession d'aménagement d'une première ZAC d'habitat en 2014 et une veille foncière active permettant de mobiliser les terrains en faveur des opérations prioritaires. Dans le même registre, le développement de l'ingénierie communautaire s'est traduit par un appui aux communes à l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, dans la prise en charge de l'instruction des permis de construire et dans l'aménagement des espaces publics.



une dizaine de projets portés par la SPL

## politique locale de l'habitat

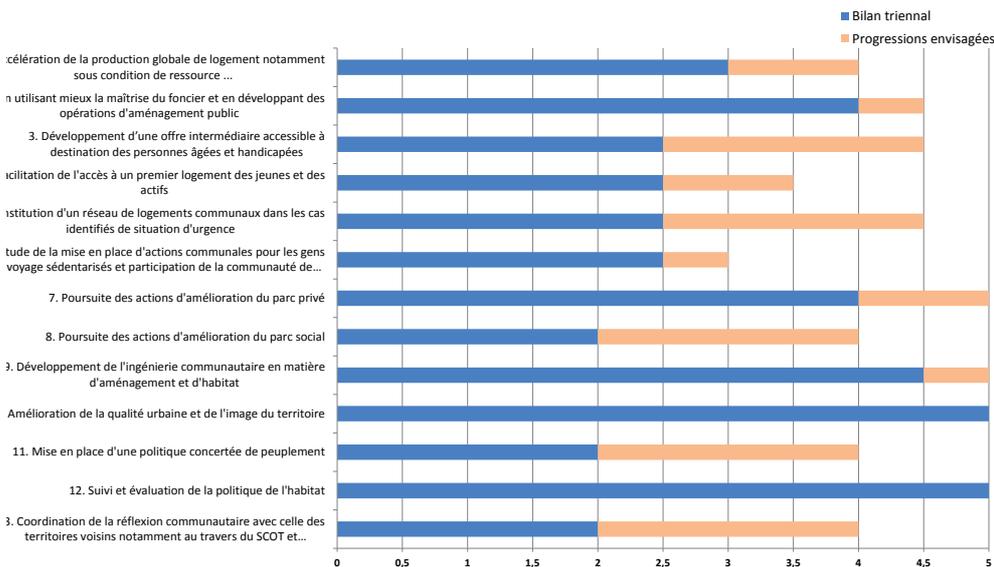


### Action n°7 - Poursuite des actions d'amélioration du parc privé

Les actions d'amélioration des parcs de logements existants (actions 7 et 8) ont été également bien engagées avec la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général d'amélioration du parc privé (lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements aux personnes âgées, lutte contre l'habitat dégradé ou indigne), l'acquisition améliorée de bâtiment existant pour la production de logements et notamment par le démarrage de la réhabilitation de 500 logements sociaux sur trois communes principalement par Meurthe et Moselle Habitat. L'animation de ces actions d'accompagnement à l'habitat privé est confortée par la création d'un Guichet Unique de l'Habitat sur le territoire.



### Bilan triennal du 4<sup>e</sup> Programme Local de l'Habitat



## PERSPECTIVES à échéance 2017

Les points faibles dans la mise en œuvre du PLH résident principalement dans la **difficulté de diversification de l'offre** pour tous les publics du territoire (accession sociale ou à prix maîtrisés, logement des jeunes, gens du voyage).

Le **travail sur la question du peuplement et des politiques d'attribution des logements** sera développé sur cette deuxième période du PLH avec comme appui principal la parution de la loi ALUR et la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

La Communauté de Communes a parallèlement pu obtenir une **dérogation au zonage permettant le soutien à l'investissement locatif intermédiaire** pour la possibilité de mise en œuvre de ce dispositif pour 5 communes (Pompey, Champigneulle, Frouard, Bouxières Aux Dames et Liverdun), permettant de conforter les perspectives de ces communes concernées par la loi SRU.

Le **maintien de l'objectif de production et d'amélioration du parc locatif social**, notamment pour les communes SRU, reste essentiel en conjoncture immobilière difficile sous réserve d'une bonne adaptation des produits aux besoins des ménages

L'**amélioration des ensembles collectifs** sera amplifiée prochainement avec deux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, « la Penotte » à Frouard et « les Mouettes » à Champigneulle. Un travail approfondi de reconversion et de réappropriation des cœurs de bourgs en perte d'attractivité globale, tant sur l'aspect du logement que du dynamisme de ces secteurs, fera partie des priorités pour la fin du 4<sup>ème</sup> PLH.



# L'observatoire de l'habitat

## Cœur habitat

### Guichet unique

**Mise en œuvre du Guichet Unique Habitat : une année d'activité.**

Depuis mars 2014, le Bassin de Pompey a lancé le développement d'un Guichet Unique Habitat pour son territoire, à l'instar de ce que l'Etat propose dans le cadre de sa campagne nationale « J'écorénove, J'économise » par le développement de point relais info service (PRIS).

Le principe de cette organisation est le déploiement d'un correspondant unique pour toutes les questions relatives à la rénovation de l'habitat privé tant du point de vue de l'accompagnement financier que de l'accompagnement technique.

Ainsi, un réseau de partenaires s'est engagé dans l'accompagnement

Faciliter l'accès à l'information, et permettre l'appréhension de l'ensemble des politiques publiques portées par l'intercommunalité ou par d'autres partenaires, figure parmi les priorités du Bassin de Pompey, impliquant pour la thématique de l'Habitat, la mise en œuvre du guichet unique pour son territoire.

à la mise en place de ce guichet unique sur le territoire du Bassin de Pompey, autour de la communauté de communes. Cette organisation, est actée au niveau national et relayée dans le cadre du site renovation-info-service.gov.fr.

Le Bassin de Pompey a ainsi dédié une ligne téléphonique pour ce guichet unique, une adresse mail, et une page de son site internet, consultée à près de 125 reprises chaque mois.



## Bilan année 2014

Sans grande surprise, la répartition des sollicitations du guichet unique est proportionnelle avec la taille des communes du territoire. La Commune de Champigneulle semble toutefois être sous représentée, étant la plus grosse commune du territoire, mais la proportion de propriétaires occupants / locataires locataires en est probablement la cause (55% de Propriétaires Occupants).

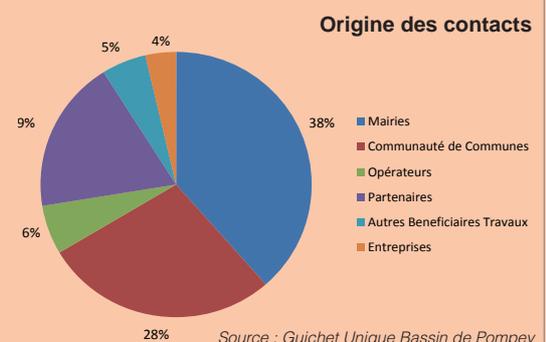
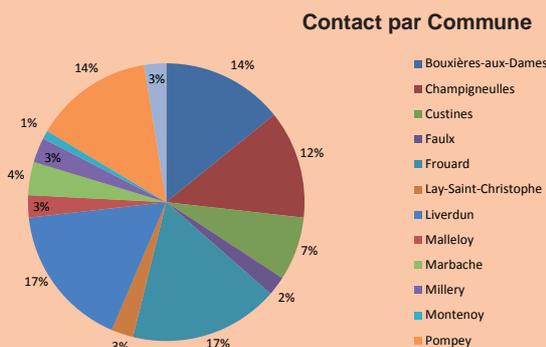
L'aide à la réalisation de travaux de rénovation énergétique est largement plébiscitée, au vu notamment de l'engouement médiatique actuel, de la dynamique impulsée localement et au niveau national sur les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique, avec de nombreux

dispositifs financiers et fiscaux déployés (Crédits d'Impôts, Aides ANAH, aides du Bassin de Pompey, Eco-Prêt à taux zéro, Certificats d'Economie d'Energie, Contrat Climat Energie...).

Sur la quarantaine de dossiers financés en 2014, il est intéressant de constater le coût moyen par dossier subventionné des travaux de l'ordre de 14 500€, avec un taux moyen de subvention du Bassin de Pompey de l'ordre de 15.6 % du montant des travaux subventionnés.

Pour la cible énergétique, les dossiers déposés en 2014 et agréés par l'ANAH ont permis un gain moyen théorique de 34.6 % en efficacité énergétique soit un gain théorique d'environ 60 Tonnes équivalent pétrole (128 tonnes de papier économisées). **4**

### Répartition territoriale sur 339 contacts



Source : Guichet Unique Bassin de Pompey

INFO → ÉNERGIE

## Des outils au service des habitants

### Des ateliers de conseil aux particuliers :

Se tenant une fois par mois, des ateliers de conseils en co-animation avec l'Espace Info Energie du territoire sont proposés à l'ensemble des habitants sans condition de ressources, souhaitant soit s'informer sur la thématique de l'efficacité énergétique et du contexte environnemental actuel soit se lancer dans une démarche d'amélioration de leur logement.

Mis en place depuis septembre 2014, ce sont actuellement près de 60 ménages du territoire qui ont pu bénéficier de ces ateliers de conseils, permettant l'amélioration de la qualité des travaux envisagés, et diversifiant les pistes d'économie d'énergie pour le bâti, cela sans pour autant investir d'avantage dans le projet. Une optimisation des matériaux ou des techniques de pose peut la plupart du temps suffire à augmenter la



performance énergétique globale du bâtiment avec un retour sur investissement parfois plus rapide.

Ces ateliers peuvent conditionner l'octroi de certaines aides, aux propriétaires souhaitant se lancer dans une démarche d'auto-réhabilitation sur la thématique de l'efficacité énergétique.

Les éléments financiers pouvant répondre aux projets des habitants et à leurs préoccupations sont également apportés lors de ces ateliers, et proposé par les agents du Guichet Unique de l'habitat du Bassin de Pompey.

En complément de ces ateliers théoriques, l'espace info énergie tient des permanences sur le territoire du Bassin de Pompey deux fois par semaine, proposant d'approfondir chaque projet au cas par cas.

Enfin, et pour parfaire les conseils prodigués aux habitants, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey s'est dotée d'une ingénierie technique de conseil, permettant d'analyser le bâti en profondeur et d'adapter au mieux les travaux en fonction des capacités financières des propriétaires et des besoins prioritaires du bâti eu égard aux ambitions de travaux des propriétaires.

Autorisation du droit des sols : un préalable aux travaux.

Dans un objectif de simplifier l'accès à l'information des habitants et des communes du territoire, un outil pratique a été développé via le site internet du Bassin de Pompey permettant de connaître en fonction de travaux envisagés, la déclaration administrative à remplir que l'on pourra trouver via cet outil internet.



Dans le cadre de sa mission d'instruction de l'autorisation du droit des sols et en partenariat avec le CAUE 54, le Bassin de Pompey a souhaité développer cet outil sur mesure, comme véritable aide à l'élaboration de tout projet d'amélioration ou de création de surface bâtie. Par cet outil, l'ensemble des formulaires est téléchargeable et l'orientation vers les services instructeurs de la communauté de communes est ainsi facilitée.

Cet outil, mis en place depuis le mois d'octobre 2014 a été consulté à plus de 200 reprises mensuelles, et a fait l'objet d'une communication et d'une explication à l'ensemble des communes du territoire.



## La demande de logements locatifs sociaux sur le Bassin de Pompey

La pression de la demande de logements locatifs sociaux est, à fin 2013 relativement modérée : le rapport entre les demandes en instance à cette date et le nombre d'attributions réalisées dans l'année est de 1,3 demandes pour 1 attribution, soit un ratio inférieur aux moyennes de référence. L'ancienneté moyenne des demandes en instance est de 9 mois sur le Bassin de Pompey et le délai moyen d'accès au parc social pour les demandes suivies d'une attribution est de 6 mois. Ceci signifie que l'accès aux logements sociaux s'effectue dans un délai raisonnable pour les demandeurs de logement. Pour mémoire, le Communauté de Communes du Bassin de Pompey comptabilisait en 2013, 445 demandes, pour une moyenne sur les trois dernières années se situant à 486 demandes.

Sur ces demandes, 41.6% sont des demandeurs habitant déjà dans un logement social, et sont en comparaison avec les chiffres régionaux, plus por-

tées par une population de moins de 30 ans. Cette demande se caractérise par une pression un peu plus forte sur les petits logements (T1-T2) ceci pouvant s'expliquer par la part relativement faible de ce type de logements sur le territoire (16%-France:23%), contrairement au T5+ (18% ; France:12%).

Cette pression très modérée de la demande sur le Bassin de Pompey s'explique pour partie par un nombre modéré de demandeurs mais aussi par une mobilité assez soutenue mais non-excessive dans le parc locatif social : les libérations de logements permettent ainsi un accès plus rapide des demandeurs. D'ailleurs, la très faible vacance dans le parc HLM local

montre l'attractivité de ce parc dans une région dont le solde migratoire reste nettement négatif.

Cette pression limitée de la demande dans le secteur locatif social, comme dans le secteur privé, est semblable à celle de nombreux autres territoires où dynamiques de l'emploi et de la démographie sont peu favorables.

Il convient cependant de rester vigilant, tant sur les quantités produites de logement social que sur leur bonne adaptation aux besoins des ménages, en typologies et niveau de loyer notamment.

Données sur la demande de logement locatif social			
Source : Fichier de la demande fin 2013			
	Bassin de Pompey	Lorraine	France
Demandes en instance/attributions	1.3	2	3.9
dont T1-T2	2.1	2.9	5.4
T3	1.1	1.9	3.5
T4	1.2	1.4	3.1
T5 et +	0.8	1.4	2.4
Ancienneté moyenne des demandes en instances en mois	9	12	21
Ancienneté moyenne des demandes satisfaites en mois	6	7	13
% des demandeurs de moins de 30 ans	27 %	24 %	23 %
% des demandeurs de plus de 70 ans	3 %	6 %	5 %

## Evolutions réglementaires

La gestion de la demande et l'information des nouveaux demandeurs devient un enjeu prépondérant pour les communautés de communes disposant d'un PLH approuvé, du fait des évolutions législatives. En effet la loi ALUR de mars 2014 impose la création d'au moins un lieu d'accueil et d'information des demandeurs à l'échelle de l'intercommunalité, sorte de guichet unique de premier renseignement avant enregistrement de la demande à l'échelle du Bassin de Pompey.

Ces réflexions partenariales avec l'ensemble des bailleurs du territoire et l'Association Régionale de Lorraine des Logements HLM méritent aujourd'hui de se préoccuper plus précisément de la quantité de demande et des délais d'attribution, dans un objectif global d'action sur les questions du peuplement, d'une stratégie intercommunale d'attribution et de répartition du parc à prévoir.

**500 demandes / an**

de logements sociaux sur le Bassin de Pompey

## Coeur habitat : accompagner les personnes en perte d'autonomie ou à mobilité réduite

Dans le cadre de ses programmes d'aides, le Bassin de Pompey étant concerné par un vieillissement de la population accéléré souhaite pouvoir accompagner les personnes en perte d'autonomie ou à mobilité réduite, à une adaptation de leur logement aux nouvelles conditions de vie des occupants.

En 2014, ce sont 11 logements qui ont pu bénéficier d'aides au titre du programme Cœur Habitat et des aides de l'ANAH pour un montant moyen de travaux de l'ordre de 6 200 €.

Cette thématique est aujourd'hui une cible prioritaire au niveau national tant de la part de l'ANAH que sur les stratégies globales à porter autour de l'adaptation de notre société au vieillissement de la population.

Travailler sur les enjeux de la Silver Economy, anticiper les évolutions de notre société, répondre aux attentes de demain sont autant de moyens de conjuguer bien-être de tous et développement économique du territoire. Sur ce sujet, un comité d'expert a été créé sous la houlette du Conservatoire National des Arts et Métiers en Lorraine et a conduit à la définition d'un Mastère « Conduite de Projet en technologies et services pour l'autonomie » qui devrait accueillir sa première promotion en 2016 à Pompey.

C'est également dans cet esprit que le Bassin de Pompey s'est engagé au côté de l'Agence Régionale de Santé en 2013 dans la mise en œuvre d'un Contrat Local de Santé qui définit notamment six actions prioritaires autour de l'amélioration de la prise en charge des personnes âgées.

Les objectifs de ces actions ciblent le développement de logements inter-

	les personnes de 75 ans et +	
	en % de la population en 2011	évolution du nombre en % par an -2006-2011
<b>CC du Bassin de Pompey</b>	8,9%	<b>4,1%</b>
<b>Unité urbaine : Nancy</b>	8,4%	2,5%
<b>Lorraine</b>	8,9%	2,6%
<b>France métropolitaine</b>	9,1%	2,2%

Source : INSEE RP 2011

médiaires, bien situés et adaptés aux besoins des personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie. Ainsi, le Contrat Local de Santé prévoit de :

- renforcer l'offre de prise en charge à domicile en faveur des personnes âgées
- renforcer la visibilité de l'offre d'accompagnement des personnes âgées
- rendre visible aux personnes âgées et à leur famille les aides financières existantes et permettant le maintien à domicile
- renforcer l'offre en logements adaptés en partenariat avec les bailleurs sociaux.
- développer l'offre de logements intermédiaires
- d'améliorer le soutien social aux aidants.

### Des problématiques « Logement » des personnes âgées contrastées sur le Bassin de Pompey

Les personnes âgées de 80 ans et plus sont plus souvent propriétaires de leur logement que l'ensemble de la population : 76 % contre 69% et pour 96 % d'entre elles, en maisons individuelles. Dès lors les questions qui se posent sont plus souvent l'accès au rez-de-chaussée de la maison (marches), l'aménagement éventuel, pour les maisons qui ne sont pas de plain-pied, de pièces de vie en rez-de-chaussée (coin chambre, salle d'eau et toilettes, montes-escaliers).

Les personnes très âgées qui sont locataires, du secteur privé ou social habitent, elles, à 79%, en immeubles collectifs. Or, 91 % de ces immeubles sont dépourvus d'ascenseurs. Pour les personnes encore relativement mobiles, un logement au premier étage reste accessible. Au-delà, et c'est assez souvent le cas dans les immeubles HLM, l'accès au logement devient plus problématique.

L'adaptation des immeubles existants est donc un enjeu primordial pour les politiques de l'Habitat à venir.

Communauté de Communes du Bassin de Pompey			
Logements collectifs et ascenseurs			
	Avec ascenseur	Sans ascenseur	Ensemble
<b>Propriétaire</b>	104	604	709
<b>Locataire privé</b>	86	1825	1911
<b>Locataire HLM</b>	241	1715	1956
<b>Ensemble</b>	431	4144	4576
	<b>9%</b>	<b>91%</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE RP 2011



## L'actualité

### Les opérations de logements sociaux

#### CHAMPIGNEULLES, Résidences «Gerris» et «Papillons»

Rue Charles Martel  
(ICF) - 55 Logements  
(7 T2 ; 26 T3 ; 22 T4) –  
(13 PLS ; 31 PLUS, 11  
PLAI)



#### BOUXIERES-AUX-DAMES, Terrasses Saint martin

Rue des Corvées.  
(EHC) 37 Logements  
(3 T2, 19 T3, 10 T4, 2 T5) – (24 PLUS, 10 PLAI)



### ZOOM



Le Bassin de Pompey a, en 2014, lancé un appel à projet pour dessiner un projet d'avenir pour le site de la pointe Eiffel à Pompey. Ainsi, 15 étudiants ont, dans le cadre

du Chantier GAIA, pu exprimer leur proposition d'aménagement pour porter un regard neuf sur le développement de ce site en reconversion. Ce site est aujourd'hui au cœur d'un projet global d'aménagement du territoire du Bassin de Pompey, par la construction d'un éco-quartier, d'un pôle d'échange multimodal ou encore d'un projet de création d'un pôle nautique.

Ces étudiants provenant de l'Ecole d'Architecture de Nancy et des écoles d'ingénieurs en génie des matériaux et l'Ecole nationale supérieure en génie des systèmes et de l'innovation, ont proposé un projet libre de toutes contraintes extérieures, retranscrit dans le cadre d'une exposition déployée depuis le second semestre 2014 dans les locaux de l'intercommunalité.



Bassin de  
Pompey

PLH  
Programme local  
de l'habitat

HABITAT

AIRE D'ACCUEIL

LOGEMENT SOCIAL

ACTION FONCIERE

GUY TAIEB  
CONSEIL  
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

Communauté de Communes du Bassin de Pompey  
BP 60008 - Rue des 4 Éléments - 54340 POMPEY  
Tél. : 03 83 49 81 81